



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA**

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

**DIP. NALLELI JULIETA PEDRAZA HUERTA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
LXXIII LEGISLATURA
PRESENTE.**

Andrea Villanueva Cano, diputada integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la Septuagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, con fundamento en los artículos 36 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; y 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito presentar Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el segundo párrafo del artículo 5, el primer párrafo del artículo 9, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, de acuerdo con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La sociedad se desarrolla a través de un sinfín de actividades económicas y es a partir de este intercambio que la economía va mejorando poco a poco, y una de estas actividades que es de enorme importancia es la compra venta de bienes raíces, porque involucra a muchísimas personas, desde compradores, propietarios y vendedores, y es necesario que la regulación de esta actividad esté siempre actualizada y buscando apoyar a los sectores que en ella participan, además de dar garantías a los involucrados de que el proceso se lleve a cabo con certeza absoluta sobre la situación legal de los inmuebles.

Por otro lado, la crisis de inseguridad que como sociedad enfrentamos, se refleja también en este ramo, por lo que resulta imprescindible conformar un marco



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

normativo que brinde seguridad jurídica a las personas que adquieren casas y terrenos y se eviten riesgos en el patrimonio de quienes los venden, pero al mismo tiempo se proteja la labor que realizan los agentes y las agencias inmobiliarias.

En este sentido, el día 31 de diciembre de 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán, la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán, cuyo objeto es regular las actividades inherentes a los agentes inmobiliarios, agencias inmobiliarias y asociaciones inmobiliarias en el Estado, así como establecer y operar las normas y principios del Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado.

Hoy, a más de tres años de la entrada en vigor de esta ley, no se ha reformado ni adecuado a las necesidades cambiantes de este sector, y además han desaparecido unidades de apoyo de la Secretaria de Desarrollo Económico involucradas directamente con el funcionamiento del sector inmobiliario como es la Dirección de Gestión Empresarial encargada directamente del registro de los agentes y agencias inmobiliarias, lo que crea incertidumbre en esta actividad económica.

Por tanto, con la intención de intercambiar experiencias y puntos de vista, acerca de la realidad a la que se enfrentan quienes prestan servicios inmobiliarios, quien suscribe esta iniciativa, en conjunto con el diputado Carlos Humberto Quintana Martínez, el día 30 de noviembre pasado, sostuvimos un encuentro con agentes inmobiliarios del Estado en donde se expuso la necesidad de profundizar en el análisis de la ley vigente, y de ciertas adecuaciones que permitirían mejorar el desarrollo de esta actividad.

Como resultado del encuentro anteriormente mencionado y de posteriores mesas de trabajo surge esta Iniciativa, que contempla las necesidades expuestas del sector, entre ellas, la necesidad de que todas las asociaciones cuenten con representación en el Comité de Vigilancia, pues actualmente esto no sucede. Se busca de esta manera preservar la generalidad de la ley y la igualdad ante la misma.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

Por otro lado, se propone aumentar a cinco años la vigencia de las licencias, pues actualmente, al ser de sólo un año, se dificultan de manera absurda los trámites que los agentes realizan, pues además de ésta, la ley les establece otras obligaciones, y al mismo tiempo se preserva la atribución de la Secretaría de verificar mediante visitas de inspección el cumplimiento de la ley.

Otra modificación contenida en la presente iniciativa es la de establecer la obligación de que en cualquier inspección se esté conforme lo establecido en la legislación que en materia de protección de datos personales sea aplicable. Esto en razón de que no cualquier documento puede ser materia de revisión, sino sólo los que guarden, de manera razonable, relación al cumplimiento de esta ley. Se pretende así salvaguardar datos que dicha legislación considera sensibles y por tanto protegidos.

En el caso de las multas, la cantidad vigente resulta desproporcionada con respecto de leyes de otras entidades, por eso se propone disminuirla para que sea proporcional a la infracción que la ley establece y al mismo tiempo razonable en relación otras leyes de nuestro orden jurídico.

Con esta reforma, contaremos con una ley más acorde a la realidad actual del Estado, que es cambiante, y que exige impulsar una mayor seguridad jurídica para todos son parte de esta actividad.

Por lo antes expuesto y fundado, me permito someter a consideración de esta Soberanía, el siguiente Proyecto de:

DECRETO



Artículo Único. Se reforma el segundo párrafo del artículo 5, el primer párrafo del artículo 9, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 5...

La Secretaría se auxiliará con un Comité de Vigilancia para el correcto funcionamiento del RAIEM. El Comité se integrará de la siguiente manera:

- I. Por un Presidente, que será el titular de la Secretaría;
- II. Un secretario, que será el titular del órgano de apoyo técnico de la Secretaria, encargado del RAIEM y de lo referente a los agentes y servicios inmobiliarios.
- III. Los vocales siguientes:
 - a) El Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en Michoacán;
 - b) El Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán;
 - c) Los presidentes de las asociaciones de agentes inmobiliarios de Michoacán legalmente constituidas en el Estado, que tengan una membresía total de cuando menos treinta agentes o agencias inmobiliarias asociadas o que tengan representación en cuando menos tres municipios.

Lo anterior procurando en todo momento la participación de representantes de asociaciones, organizaciones o consejos dedicados a la prestación de servicios inmobiliarios.

ARTÍCULO 9.- A los Agentes Inmobiliarios, previo pago de los derechos correspondientes, una vez matriculados y cubierta la Acreditación, la Secretaría les expedirá la Licencia que **tendrá una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de su expedición**, correspondiente por haber cumplido con los requisitos señalados en la presente Ley y su Reglamento. Las personas físicas que cubran los requisitos podrán ostentarse y anunciarse como «Agente



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

Inmobiliario con Licencia».

ARTÍCULO 11.- El Reglamento establecerá el nivel, la clasificación, modalidades y alcances de la Licencia que otorgará la Secretaría, de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de la presente Ley.

ARTÍCULO 14...

I...

II. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva **cada cinco años**, con las condiciones que se establezcan **en esta ley y** en el Reglamento, manifestando bajo protesta de decir verdad que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción y/o de la Licencia o, en su caso, documentar las modificaciones que hayan tenido lugar;

III...XII

ARTÍCULO 15...

I...II

III. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva **cada cinco años**, con las condiciones que se establezcan **en esta ley y** en el Reglamento, manifestando bajo protesta de decir verdad que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción y/o de la Licencia o, en su caso, documentar las modificaciones que hayan tenido lugar;

IV...XIV

ARTÍCULO 21.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo personal de la Secretaría a los Agentes Inmobiliarios, a las Agencias Inmobiliarias, a las Asociaciones o a quienes se ostenten como inscritos en el RAIEM, **deberá**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

apegarse a lo establecido en la legislación que en materia de protección de datos personales sea aplicable, y se sujetará a las siguientes formalidades:

I...VII

...

ARTÍCULO 25. El incumplimiento de las disposiciones previstas en la presente Ley dará lugar a las siguientes sanciones:

I...II

III. Multa de **diez a doscientas** veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

IV...V

...

Artículo 26...

I...III

IV. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario o, en su caso, del agente o agencia inmobiliaria con licencia que haya celebrado el contrato de prestación de servicios con el propietario, expresados en un documento por escrito y de fecha cierta.

V...XI

TRANSITORIOS

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA**

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO

Michoacán de Ocampo.

Palacio del Poder Legislativo, febrero de 2018

ATENTAMENTE

DIP. ANDREA VILLANUEVA CANO