



LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE QUERETARO

“ESTADO DE QUERETARO”

Ley Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro.

Fecha de Publicación: 6 de Diciembre del 2016.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su aprobación la cual deberá ser publicada en el periodo oficial del estado de Querétaro.

LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases para la certificación y actualización de los agentes inmobiliarios, así como la creación del Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias en el Estado de Querétaro.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. Actividad inmobiliaria: La intermediación, promoción, administración, asesoría y demás que establezcan las leyes aplicables sobre la celebración de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce de un bien inmueble;
- II. Agentes Inmobiliarios: Las personas físicas que realizan actividad inmobiliaria



de manera habitual, mediante el cobro de una remuneración y que cuentan con licencia vigente;

III. Empresas Inmobiliarias: Las personas morales dedicadas a la actividad inmobiliaria de manera habitual, mediante el cobro de una remuneración y que cuentan con permiso vigente;

IV. Instituto: El Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Querétaro;

V. Licencia: El documento que autoriza en términos de la presente ley, a los agentes inmobiliarios el ejercicio de la actividad inmobiliaria;

VI. Permiso: El documento que autoriza en términos de la presente ley, a las empresas inmobiliarias el ejercicio de la actividad inmobiliaria;

VII. Registro: El Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias del Estado de Querétaro;

VIII. Reglamento: El Reglamento de la presente Ley; y

IX. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Artículo 3. Los agentes inmobiliarios que cuenten con licencia vigente, así como las empresas inmobiliarias que cuenten con permiso vigente, en términos de la presente ley, podrán ejercer la actividad inmobiliaria en el Estado de Querétaro.

Artículo 4. La aplicación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien contará con las siguientes atribuciones:

I. Expedir y renovar las licencias y permisos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria;

II. Aprobar los programas de actualización en materia de actividad inmobiliaria, presentados por el Instituto;

III. Integrar, controlar y actualizar el Registro;

IV. Implementar las acciones necesarias para vigilar, verificar e inspeccionar el



cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables;

V. Expedir lineamientos, acuerdos o circulares que faciliten la aplicación de la presente Ley y su reglamento correspondiente;

VI. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento y asentarlas en el Registro, y;

VII. Las demás que le confieran la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y RENOVACIONES

Artículo 5. Los agentes inmobiliarios, para obtener la Licencia correspondiente por parte de la Secretaría, deberán cubrir los siguientes requisitos

I. Ser mayor de edad en pleno ejercicio de sus derechos;

II. Contar con certificado de asesoría en comercialización de bienes inmuebles o por aquel que lo sustituya, expedido por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales;

III. No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por delito patrimonial;

IV. Realizar el pago de los derechos correspondientes; y

V. Las demás que establezcan las disposiciones derivadas de esta Ley.

Artículo 6. La licencia deberá renovarse cada cinco años, acreditando para ello, haber cursado y aprobado el programa de actualización correspondiente impartido por el Instituto.

Artículo 7. Para que las empresas inmobiliarias obtengan el permiso correspondiente por



parte de la Secretaría, se requiere:

- I. Constituirse legalmente en términos de las normas mexicanas aplicables, con el objeto de ejercer actividad inmobiliaria;
- II. Contar con agentes inmobiliarios dentro de su personal para el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- III. Realizar el pago de los derechos correspondientes; y
- IV. Las demás que establezcan la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 8. Los permisos deberán renovarse cada cinco años, acreditando que sus agentes inmobiliarios cuenten con licencia vigente.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 9. Los agentes inmobiliarios tienen las siguientes obligaciones:

- I. Contar con licencia vigente expedida por la Secretaría para ejercer actividad inmobiliaria;
- II. Exhibir su licencia vigente en las actividades inmobiliarias que realicen;
- III. Señalar el número de licencia asignado en toda la documentación dirigida a sus clientes, así como en la publicidad para la promoción de inmuebles;
- IV. Conducirse con honestidad y ética profesional, así como proteger los intereses de sus clientes respecto de la actividad inmobiliaria en que intervengan;
- V. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su registro
- VI. Permitir que se lleven a cabo las acciones de verificación o inspección que ordene la Secretaría, en los términos que establece esta Ley;



VII. Hacer del conocimiento de la autoridad competente las conductas que pudieran considerarse contrarios a la presente Ley, así como los hechos que pudieran constituir algún delito; y

VIII. Las demás que establezcan la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 10. Las empresas inmobiliarias tienen las siguientes obligaciones:

I. Contar con permiso vigente expedido por la Secretaría para ejercer actividad inmobiliaria;

II. Exhibir permanentemente su permiso en lugar visible de su instalación principal;

III. Vigilar que sus agentes inmobiliarios cuenten con licencia vigente;

IV. Señalar el número de permiso asignado en toda la documentación dirigida a sus clientes, así como en la publicidad para la promoción de inmuebles;

V. Proteger los intereses de sus clientes respecto de la actividad inmobiliaria en que intervengan;

VI. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su registro;

VII. Permitir que se lleven a cabo las acciones de verificación o inspección que ordene la Secretaría en los términos que establece esta Ley;

VIII. Hacer del conocimiento de la autoridad competente las conductas que pudieran considerarse contrarios a la presente ley, así como los hechos que pudieran constituir algún delito; y

IX. Las demás que establezcan la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUALIZACIÓN

Artículo 11. El Instituto deberá elaborar los programas de actualización acorde con las



necesidades del sector inmobiliario, los cuales revisará y aprobará la Secretaría, en los términos de esta Ley.

CAPÍTULO QUINTO

DEL REGISTRO DE AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Artículo 12. La Secretaría deberá organizar, integrar y controlar el Registro, con el objeto de generar y mantener actualizada la base de datos de los agentes inmobiliarios que cuenten con licencia vigente, así como de las empresas inmobiliarias que cuenten con permiso vigente.

El registro se organizará a través de un sistema de folios, será público y cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente a éste, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 13. Se entenderá por folio, a la carpeta y el conjunto de hojas destinados a contener los asientos y anotaciones registrales, así como los documentos que deban de acompañarse, relativos a los actos o hechos jurídicos referidos a un mismo agente o empresa inmobiliaria, considerados cada uno de éstos, como una unidad registral con historial jurídico propio.

Artículo 14. El sistema registral en folios se integrará por:

- I. Sección de agentes inmobiliarios; y
- II. Sección de empresas inmobiliarias.

Artículo 15. Al utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, el cual servirá para los efectos de su ordenación consecutiva en los archivos y será también el número registral de agente o empresa inmobiliaria que corresponda. Los datos de identificación se asentarán en la carpeta respectiva y en la primera hoja registral,



misma que debidamente autorizada se archivará en el folio que corresponda. Los demás asientos, inscripciones o anotaciones, se efectuarán en las hojas registrales sucesivas que se integrarán al folio correspondiente.

CAPÍTULO SEXTO

DE LAS ACCIONES DE VIGILANCIA, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN

Artículo 16. La Secretaría tendrá a su cargo la implementación de acciones para vigilar, verificar e inspeccionar que la actividad inmobiliaria de los agentes y empresas inmobiliarias se realice en cumplimiento de la presente Ley y demás normas aplicables.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS SANCIONES

Artículo 17. El incumplimiento a las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento relativas a la actividad inmobiliaria, se sancionará con:

- I. Amonestación por escrito;
- II. Multa de cincuenta hasta trescientos cincuenta veces la Unidad de Medida y Actualización;
- III. Suspensión de licencia o permiso, según sea el caso, de hasta treinta días naturales;
- IV. Clausura temporal de treinta hasta trescientos sesenta y cinco días naturales, de establecimientos e instalaciones; y
- V. Revocación de licencia o permiso.

Artículo 18. Las sanciones anteriores serán impuestas con motivo de las quejas presentadas y comprobadas o de las acciones de vigilancia, verificación e inspección



realizadas por la Secretaría en ejercicio de sus atribuciones.

Artículo 19. Para la individualización de las sanciones, se estará a lo dispuesto en el Reglamento respectivo y se deberá considerar:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. La reincidencia; y
- III. Cualquier otro elemento del que pueda inferirse la levedad o gravedad de aquella.

Artículo 20. La sanción pecuniaria se hará efectiva por las autoridades fiscales del estado en términos del Código Fiscal del Estado de Querétaro, aplicando de ser necesario, el procedimiento económico-coactivo.

CAPÍTULO OCTAVO DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 21. Los actos, procedimientos o resoluciones dictadas por la Secretaría en la aplicación de la presente Ley y su Reglamento, podrán ser recurridos por los afectados en términos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2017.

Artículo Segundo. Aprobada la presente, remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

Artículo Tercero. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro deberá emitir la norma reglamentaria correspondiente a la presente Ley, ordenando su publicación en



el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Cuarto. Las personas físicas y morales dedicadas a la actividad inmobiliaria, deberán regularizar su situación jurídica, en los términos de ésta Ley, ante la Secretaría en un plazo no mayor a 365 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del reglamento respectivo.

Artículo Quinto. El Poder Ejecutivo del Estado con el objetivo de cumplir con las obligaciones que se establecen en la presente Ley, deberá proporcionar la suficiencia presupuestaria necesaria en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2017 y posteriores.