



## LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

### ESTADO DE QUINTANA ROO

Ley Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo Decreto 125.

**Fecha de Publicación:** 06 de Agosto del 2014.

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

### TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES Y ATRIBUCIONES

#### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto, dar orden a la prestación de los Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo. Su aplicación compete al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**ARTÍCULO 2.-** Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

**I.** Acreditación: El documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado a las personas físicas o morales, que les faculta para prestar Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo;

**II.** Asociación Inmobiliaria: Toda asociación legalmente constituida, conformada por personas que presten Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo y cuyo objeto consiste entre otros en la formación, capacitación, actualización y protección de la actividad inmobiliaria en beneficio de los usuarios de esos servicios y de sus asociados;



- III. Matrícula: El padrón que lleva la Secretaría sobre los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- IV. Asesor Inmobiliario: Toda persona física o moral que preste Servicios Inmobiliarios de forma habitual, mediante el pago de una remuneración económica, respecto de inmuebles ubicados dentro del Territorio del Estado de Quintana Roo y que cuente con la acreditación emitida por la Secretaría;
- V. Capacitación: Todos aquellos medios por los que el Asesor Inmobiliario adquiere conocimientos y habilidades en materia de servicios inmobiliarios;
- VI. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- VII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo, y
- VIII. Usuarios: Las personas físicas o morales que contratan los servicios de un Asesor Inmobiliario, para realizar alguna de las actividades relativas a los Servicios que prestan.

**ARTÍCULO 3.-** Para efectos de la presente ley, se consideran Servicios Inmobiliarios los siguientes:

- I. Promoción: La oferta pública relacionada con los servicios de intermediación para los que son contratados los Asesores Inmobiliarios;
- II. Intermediación: Servicios que los Asesores Inmobiliarios prestan a cuenta de terceros, relacionados con la compra, venta, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo respecto de bienes inmuebles;
- III. Administración: Los relacionados con la gestión de un inmueble en renta, y
- IV. Consultoría: Las actividades especializadas que sirven de asesoría y apoyo al resto de los Servicios Inmobiliarios.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA**

**ARTÍCULO 4.-** Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:



- I. Recibir solicitudes y en su caso, autorizar y llevar a cabo la inscripción a la Matrícula y otorgar la Acreditación respectiva a los Asesores Inmobiliarios;
- II. Revalidar las Inscripciones a la Matrícula y las Acreditaciones de los Asesores Inmobiliarios;
- III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas de capacitación respecto de los Servicios Inmobiliarios, con Instituciones Educativas de reconocido prestigio académico a nivel estatal y nacional, y en su caso, con Asociaciones, Organizaciones, Colegios y/o Cámaras, cuyas actividades se relacionen con los Servicios Inmobiliarios, y se encuentren legalmente constituidos;
- IV. Instrumentar por sí o a través de terceros, los programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios inscritos en la Matrícula;
- V. Matricular a las Asociaciones Inmobiliarias legalmente constituidas en el Estado;
- VI. Actualizar permanentemente la Matrícula de Asesores Inmobiliarios, incluidas las sanciones que en su caso se hayan impuesto conforme a esta Ley;
- VII. Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respecto de los Asesores Inmobiliarios con Matrícula y Acreditación;
- VIII. Proponer al Poder Ejecutivo del Estado, políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Asesores Inmobiliarios y de los usuarios de los Servicios Inmobiliarios;
- IX. Elaborar y emitir programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- X. Llevar a cabo visitas de verificación a los Asesores Inmobiliarios;
- XI. Aplicar las sanciones previstas en esta ley y su reglamento, y
- XII. Las demás que se señale la presente Ley y otros ordenamientos.

**CAPÍTULO TERCERO**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**DE LA MATRÍCULA DE ASESORES INMOBILIARIOS**



**ARTÍCULO 5.-** Se crea la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, con el objeto de transparentar la actividad inmobiliaria mediante la inscripción en el mismo, de las personas físicas y morales que cumplan con los requisitos que la presente ley establece para el otorgamiento de la Acreditación correspondiente; dar difusión de las mismas para conocimiento y seguridad de los usuarios de dichos servicios; así como generar, mantener y vigilar el padrón y Acreditación de los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo.

La Secretaría publicará en su sitio de Internet la Matrícula de Asesores Inmobiliarios a fin de hacerlo disponible al público interesado.

**ARTÍCULO 6.-** Para que una persona física o moral pueda prestar sus servicios como Asesor Inmobiliario en el Estado de Quintana Roo, será requisito indispensable que cuente con Matrícula y Acreditación expedida por la Secretaría, y en el caso de tratarse de personas extranjeras deberán, además, haber cumplido con los requisitos exigidos por las leyes y autoridades en materia migratoria para acreditar su situación migratoria regular en el país y llevar a cabo actividades remuneradas.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA INSCRIPCIÓN A LA MATRÍCULA Y DE LA ACREDITACIÓN**

**ARTÍCULO 7.-** Para quedar inscrito como Asesor Inmobiliario en la Matrícula y obtener la Acreditación respectiva, las personas interesadas deben de cumplir con los siguientes requisitos:

**I.** Presentar por escrito la solicitud de inscripción correspondiente dirigida a la Secretaría, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación:

**1.** Tratándose de personas físicas:

**a.** Identificación oficial vigente con fotografía;

**b.** Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio anexando croquis de ubicación actualizado;

**c.** Demostrar con la constancia de antecedentes penales correspondiente, no haber cometido o participado en la comisión de delitos patrimoniales dolosos;





**ARTÍCULO 8.-** En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en la Matrícula, la Secretaría expedirá en forma simultánea, previo pago de los derechos correspondientes, la Acreditación como Asesor Inmobiliario.

Sólo las personas físicas que cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría para brindar Servicios Inmobiliarios, podrán ostentarse y anunciarse como "Asesor Inmobiliario Acreditado en Quintana Roo".

En el caso de las personas morales, solo aquellas que estén Matriculadas y cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría podrán ostentarse como "Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal" y, el personal de esas empresas, que lleve a cabo Servicios Inmobiliarios, forzosamente, deberá contar con su Matrícula y Acreditación respectiva emitida por la Secretaría, como persona física.

Asimismo, las personas morales Matriculadas y con Acreditación emitida por la Secretaría, deberán dar aviso por escrito del alta o baja respecto de las personas físicas que sean de nuevo ingreso o que dejen de prestar Servicios Inmobiliarios en su nombre, dentro de los tres días hábiles siguientes del ingreso o del día en que dejó de prestar sus servicios la persona física. La falta de este aviso será sancionado por la Secretaría.

**ARTÍCULO 9.-** La Acreditación inmobiliaria que expida la Secretaría al Asesor Inmobiliario, deberá contener cuando menos los siguientes datos:

- I. Nombre y firma del Asesor Inmobiliario;
- II. Domicilio particular o legal;
- III. Señalar si es persona física o jurídica. Tratándose de Asesores que brinden sus servicios trabajando dentro de una persona jurídica, la Acreditación señalará la razón social de la persona jurídica a la que se encuentre adherido y el número de matrícula de la "Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal";
- IV. Fecha y número de la Acreditación inmobiliaria;
- V. Vigencia de la Acreditación inmobiliaria, y
- VI. Nombre, firma y cargo de la autoridad que expide la Acreditación.

**ARTÍCULO 10.** La vigencia de la Matrícula y Acreditación otorgados por la Secretaría, será de un año a partir del día de su expedición y deberán ser renovadas por periodos



de igual duración, tramitándose dentro de un plazo no mayor a cinco días hábiles siguientes a su expiración, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el presente ordenamiento.

En cada renovación de la Matrícula o Acreditación deberán actualizar su información personal y en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como acreditar el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.

Si no se renueva la Matrícula y la Acreditación dentro del plazo señalado en este artículo, la Secretaría procederá a la cancelación inmediata de los mismos.

**ARTÍCULO 11.-** Los Asesores Inmobiliarios que sean personas morales, deberán contar con Asesores Inmobiliarios con Matrícula y con Acreditación expedida por la Secretaría, como responsables de los Servicios Inmobiliarios en que intervenga, debiendo indispensablemente cumplir con el requisito señalado en el artículo 7, fracción I, apartado 2, inciso e, y con el aviso señalado en el artículo 8, cuarto párrafo.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **OBLIGACIONES, DEBERES Y DERECHOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 12.-** Los Asesores Inmobiliarios deberán ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad de los Asesores Inmobiliarios, y tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en la Matrícula y obtener su Acreditación;  
Revalidar de conformidad con esta ley su inscripción en la Matrícula y la Acreditación respectiva, con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, escrito de manifestación bajo protesta de decir verdad, que los datos de la matrícula corresponden a aquéllos que dieron su origen y, en su caso, las modificaciones;
- II. Sujetarse a los programas de capacitación y actualización en materia de Servicios



Inmobiliarios que sean determinados de carácter obligatorio por la Secretaría;

**III.** Dar aviso, por escrito a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Matrícula o la Acreditación otorgada;

**IV.** Permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para revisar y verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

**V.** Conducirse con honestidad y ética profesional y proteger los intereses legales y financieros de sus usuarios y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de la prestación de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan;

**VI.** Abstenerse de exponer a sus usuarios en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en los que les apoyen;

**VII.** Extender en caso de pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios o por trámites propios de los Servicios Inmobiliarios, factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos;

**VIII.** Respetar el valor de venta o renta establecido por el usuario.

**IX.** Informar a la autoridad competente sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento de actividades que pudieran constituir un delito o infracción a esta ley, y

**X.** Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 13.-** Los Asesores Inmobiliarios tendrán los siguientes deberes para con el usuario:

**I.** Exhibir ante el usuario de los Servicios Inmobiliarios que asista, su Acreditación, misma que en todo momento deberá estar vigente;

**II.** Conocer e informar al prospecto de comprador sobre cualquier vicio o condición especial que la propiedad Inmueble presente;

**III.** Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origine por sus Servicios Inmobiliarios entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe sobre el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;

**IV.** Respetar en todo momento las condiciones contratadas con el Usuario;

**V.** Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y





las consecuencias de los actos que realicen;

**VI.** Todo Asesor Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre:

- a) Cualidades y defectos del bien inmueble que promueve;
- b) De la facilidad o dificultad de realizar la operación propalada, y
- c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el tipo de servicio inmobiliario que se le ha encomendado.

Asimismo queda prohibido a los Asesores Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros Asesores sobre:

1. Los problemas que atañen a la propiedad;
2. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
3. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
4. Si su estabilidad estructural es correcta;
5. Si los materiales usados en la construcción son los indicados, y
6. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LOS DERECHOS DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 14.-** Son derechos de los Asesores Inmobiliarios los siguientes:

- I. Recibir la justa compensación por su trabajo;
- II. Usar y ostentar públicamente su Matrícula y Acreditación de Asesor Inmobiliario expedidos por la Secretaría;
- III. Obtener la Acreditación de Asesor Inmobiliario expedida por la Secretaría, y
- IV. Aquellos que establezcan otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 15.-** Los Asesores Inmobiliarios podrán cobrar los honorarios de sus Servicios de acuerdo a lo pactado entre el usuario y Asesor Inmobiliario.



Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **LA CAPACITACIÓN**

**ARTÍCULO 16.-** La capacitación será de carácter obligatorio para los Asesores Inmobiliarios y tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de Servicios Inmobiliarios.

Los Asesores Inmobiliarios deberán acreditar, a juicio de la Secretaría que cumplen con la capacitación. De igual manera, la Secretaría podrá determinar, cuando así lo crea necesario, supervisar la capacitación que lleven a cabo los Asesores Inmobiliarios o señalar cursos de capacitación específica que tendrán el carácter de obligatorio para la revalidación de la Acreditación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

**ARTÍCULO 17.-** La capacitación de los Asesores Inmobiliarios debe cumplir con aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Desarrollo Urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad en el Estado de Quintana Roo;
- III. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Trámites administrativos;
- V. Obligaciones fiscales y ambientales relacionadas con Servicios Inmobiliarios, transmisión de la propiedad y uso del inmueble, y
- VI. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Las especificaciones, programas, periodicidad, convocatorias y demás características



se establecerán en el Reglamento.

## **TÍTULO CUARTO**

### **VISITAS DE VERIFICACIÓN, SANCIONES Y RECURSO DE REVISIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 18.-** Las visitas de verificación que llevará a cabo la Secretaría, tendrán como objeto constatar el cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Asesor Inmobiliario, así como del cumplimiento por parte de los Asesores Inmobiliarios, de todas las disposiciones que establece la presente Ley y su Reglamento.

Las visitas de verificación se llevarán a cabo conforme lo dispuesto para las Visitas de Verificación en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### **DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 19.-** El incumplimiento de las disposiciones de ésta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios con Acreditación y de las personas que se ostentan como tales sin serlo, dará origen a alguna de las siguientes sanciones, que serán aplicadas por la Secretaría:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa de hasta mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Quintana Roo;
- IV. Suspensión de la acreditación respectiva e inscripción en la Matrícula, hasta por treinta días hábiles;



- V. Cancelación de la acreditación respectiva y de la inscripción en la Matrícula, e
- VI. Inhabilitación de la Matrícula y/o Acreditación por tres años.

**ARTÍCULO 20.-** Serán sancionados con una multa de quinientos a mil días de salario mínimo vigente en la Entidad, los que cometan las siguientes infracciones:

- I. Las personas físicas o morales que se ostenten como Asesores Inmobiliarios sin contar con la Matrícula y Acreditación Inmobiliaria expedida por la Secretaría;
- II. Los Asesores Inmobiliarios que lleven a cabo servicios en la materia, sin contar con la Matrícula y/o Acreditación vigente, expedida por la Secretaría;
- III. Los Asesores Inmobiliarios que omitan cumplir con el requisito señalado en el artículo 7, fracción I, apartado 2, inciso e; o con el aviso señalado en el artículo 8 cuarto párrafo, y
- IV. No permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 21.-** Se sancionará con la cancelación definitiva de la Matrícula y Acreditación Inmobiliaria, a los Asesores Inmobiliarios que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Proporcione información fraudulenta en lo que respecta a los Servicios Inmobiliarios en los que intervenga;
- II. Retenga indebidamente documentación o cantidad de dinero proporcionado por las partes a quienes les presta sus Servicios Inmobiliarios;
- III. Destine para fines distintos a los pactados con sus clientes, los fondos recibidos con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;
- IV. Remita a la Secretaría, en los casos que la Ley o su Reglamento lo contemplan, información falsa o incompleta respecto de los requisitos que debe cumplir o de los Servicios Inmobiliarios en los que intervenga en calidad de Asesor Inmobiliario, y
- V. No respete el precio de venta o renta del inmueble fijado por el usuario, u otras condiciones pactadas con él.

**ARTÍCULO 22.-** Se suspenderá la Matrícula y Acreditación por tres años contados a



partir del resolutivo del procedimiento iniciado por la Secretaría, a los Asesores Inmobiliarios que durante la vigencia de su Matrícula o Acreditación, hayan resultado responsables de la comisión de delitos dolosos de carácter patrimonial.

**ARTÍCULO 23.-** Al imponer una sanción la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hubieren producido o puedan producirse;
- II. La gravedad de la infracción;
- III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La reincidencia del infractor, y
- V. La capacidad económica del infractor.

Los Asesores Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión de la Matrícula y Acreditación, no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

**ARTÍCULO 24.-** Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en términos de lo previsto por el Código Fiscal del Estado de Quintana Roo.

Los recursos económicos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los Asesores Inmobiliarios y sus usuarios.

**ARTÍCULO 25.-** Todo usuario de los Servicios Inmobiliarios podrá denunciar ante la Secretaría, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.

**ARTÍCULO 26.-** En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por los Asesores Inmobiliarios, se asentarán en la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo.



## **CAPÍTULO TERCERO DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**ARTÍCULO 27.-** Los interesados afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita conforme a esta Ley, podrán a su elección, interponer el recurso de revisión o intentar el juicio correspondiente ante la Sala Constitucional y Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

En todo caso, en cuanto al recurso de revisión, será aplicable lo señalado por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley, dentro de los noventa días siguientes de la entrada en vigor de la misma.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo los Servicios Inmobiliarios a que se refiere este ordenamiento y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Asesores Inmobiliarios, dentro de un plazo de cinco meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en la Matrícula y obtener su Acreditación.