

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE
GUERRERO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO II OBLIGACIONES DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS	5
CAPÍTULO III REGISTRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS	7
CAPÍTULO IV LICENCIA DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS.	9
CAPÍTULO V ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DE FOMENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO	11
CAPÍTULO VI PROGRAMA ANUAL DE CAPACITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN EN MATERIA DE OPERACIONES INMOBILIARIAS.	12
CAPÍTULO VII VISITAS DE INSPECCIÓN.....	13
CAPITULO VIII INFRACCIONES Y SANCIONES.....	14
CAPÍTULO IX RECURSO DE REVISIÓN.....	15
CAPITULO X COLEGIACIÓN INMOBILIARIA	15
TRANSITORIOS.....	16

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 30 ALCANCE I, EL VIERNES 15 DE ABRIL DE 2022.

TEXTO ORIGINAL.

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 16, el Viernes 25 de febrero de 2022.

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero. -Poder Ejecutivo.

MAESTRA EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 71, 87, 88, 90 NUMERAL 2 Y 91 FRACCIONES VI Y XLVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 6, 7, 10, 18 APARTADO A FRACCIONES I Y X, 20 FRACCIÓN III, 29 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 08 Y ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.

CONSIDERANDOS

Que uno de los objetivos del Gobierno del Estado, es lograr una administración moderna y eficiente, observar el pleno ejercicio y respeto de los derechos humanos y combate a la corrupción, así como establecer la actualización de las leyes, los reglamentos internos, los manuales de organización y los procedimientos de actuación de las servidoras y servidores públicos, a fin de sustentar legalmente sus acciones y contribuir al respeto de los derechos de la ciudadanía.

Con fecha 13 de octubre de 2015, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero número 82 Alcance I, la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, con el objeto de regular la función de los Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Guerrero, así como la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios, misma que la aplicación de la Ley, le corresponde a la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, sin menoscabo de lo que se establece para la Secretaría General de Gobierno.

La Ley Número 864 de Operación es Inmobiliarias del Estado de Guerrero establece en su Artículo Cuarto Transitorio que el titular del Poder Ejecutivo del Estado deberá emitir el Reglamento de dicha Ley, en un plazo de noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del referido ordenamiento jurídico.

Con la expedición de la Ley antes citada se deriva la necesidad de contar en el Estado con un Reglamento de dicha Ley, con la finalidad de establecer derechos y obligaciones relacionados con la actividad inmobiliaria, para dar certeza a los usuarios quienes se ven expuestos a asumir riesgos que en ocasiones

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

los lleva a perder su patrimonio, y a su vez contiene una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los profesionales inmobiliarios, con el propósito de que el público en general pueda identificar claramente a los profesionales inmobiliarios calificados, prevenir y evitar que cualquier persona preste servicios inmobiliarios con impericia que genere conflictos a los usuarios, tener mayor seguridad jurídica y la transparencia que exigen las operaciones inmobiliarias en beneficio del interés general.

Por ello, de conformidad con los preceptos legales indicados al rubro y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo cuarto transitorio de la Ley antes señalada, procede que la titular del Poder Ejecutivo del Estado, expida el Reglamento de la Ley en mérito, el cual tendrá por objeto regular las disposiciones contenidas en la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, he tenido a bien a expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. El presente ordenamiento jurídico es de interés público y de observancia general y tiene por objeto regular las disposiciones contenidas en la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero.

Artículo 2. La aplicación del presente Reglamento es competencia del Poder Ejecutivo del Estado de Guerrero por conducto de la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otras secretarías o dependencias.

Artículo 3. La Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico para el mejor cumplimiento de las obligaciones y atribuciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento, podrá coordinarse con autoridades federales, estatales y municipales, así como con instituciones públicas, sociales y privadas.

Artículo 4. Las personas físicas, jurídicas colectivas, públicas o privadas que realicen o pretendan realizar la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado, deberán sujetar sus actividades y acciones jurídicas en el marco de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, sin menoscabo de aquellas disposiciones que regulen la protección de los derechos de propiedad inmobiliaria.

Artículo 5. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá y conceptualizará por:

I. Auxiliar Inmobiliario: Persona adscrita y registrada por un Profesional o Empresa Inmobiliaria para el auxilio, apoyo, ayuda y trámite del negocio jurídico a cargo de su responsable;

II. Empresa Inmobiliaria: Persona Jurídica Colectiva constituida y registrada para realizar operaciones inmobiliarias, mismas que serán realizadas con la supervisión de un profesional inmobiliario

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

con licencia que será responsable de que todas las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a la Ley y su Reglamento;

III. Intermediario: Persona física o moral que contrata a un profesional inmobiliario o una empresa inmobiliaria con el objeto de que le oriente y brinde sus servicios en la realización de operaciones inmobiliarias;

IV. Ley: La Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero;

V. Licencia: Autorización otorgada por la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero;

VI. Operaciones inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, fideicomiso, adjudicación, cesión o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos, incluso tiempos compartidos y fraccional;

VII. Orden de inspección: Acto de autoridad, fundado y motivado, mediante el cual la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico, ordena la verificación del cumplimiento de la normatividad en materia de prestación de servicios inmobiliarios o de las medidas ordenadas mediante acuerdo o resolución administrativa;

VIII. Profesional Inmobiliario: Persona física profesional que realiza servicios inmobiliarios, con registro en el padrón y licencia expedida por la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico;

IX. Programa Anual: El Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de Operaciones Inmobiliarias;

X. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios;

XI. Reglamento: El Reglamento de la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero;

XII. Secretaría: La Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico;

XIII. Secretaría General: La Secretaría General de Gobierno del Estado, y

XIV. Visita de inspección: Es el acto a través del cual la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico verifica el cumplimiento de la normatividad en materia de prestación de servicios inmobiliarios o de las medidas ordenadas mediante acuerdo o resolución administrativa.

Artículo 6. Para garantizar el orden en la prestación de los servicios inmobiliarios en el Estado, la Secretaría podrá en cualquier momento respecto de las solicitudes, emitir las valoraciones siguientes:

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

- I. Autorizar, y en consecuencia, realizar el registro y otorgar la licencia de acreditación respectiva, y
- II. Negar la licencia y por tanto, la inscripción en el registro y cancelar la inscripción y la licencia, previa resolución administrativa.

Artículo 7. El registro y la licencia que se otorguen a un profesional o empresa inmobiliaria tendrá el carácter de única e intransferible y su ámbito de aplicación será única y exclusivamente para bienes inmuebles ubicados en el Estado de Guerrero.

Artículo 8. Las licencias y los registros que se otorguen en contravención con lo dispuesto por la Ley y el presente Reglamento serán nulos de pleno derecho.

Artículo 9. El registro y la licencia tendrán una vigencia de un año, a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 10. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y del Notariado de la Subsecretaría de Gobierno, Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos de la Secretaría General, como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Hacer del conocimiento a las y los notarios públicos sobre la Ley y este Reglamento;
- II. Solicitar periódicamente a las y los notarios públicos una lista de profesionales inmobiliarios que han participado en operaciones relacionadas con los actos jurídicos que hayan formalizado;
- III. Tener acceso al registro, con la finalidad de verificar que el profesional inmobiliario y la empresa inmobiliaria, tengan vigentes sus derechos, y
- IV. Solicitar a las y los notarios públicos verifiquen antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que los profesionales y empresas inmobiliarias se identifiquen con la licencia respectiva y estén inscritos en el registro, debiendo dicho fedatario hacer constar en el contexto del instrumento público que se genere como consecuencia de la intervención de los profesionales o empresas inmobiliarias lo antes señalado.

Capítulo II Obligaciones de los profesionales y empresas inmobiliarias

Artículo 11. Los profesionales y empresas inmobiliarias, además de las obligaciones establecidas en la Ley, les corresponden las siguientes:

- I. Observar las disposiciones del presente Reglamento;
- II. Tener domicilio legal dentro del Estado de Guerrero;

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

III. Emitir información veraz y verificable tanto en sus actos como profesional o empresa inmobiliaria, como en los que entregue a la Secretaría;

IV. Contar con certificación por parte del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER);

V. Celebrar con cada intermediario, en los términos de la legislación aplicable, un contrato por escrito de prestación de servicios;

VI. Brindar al intermediario todas las facilidades que estén a su alcance, tanto legales como administrativas para la realización de la operación inmobiliaria;

VII. Incluir el número de licencia y/o registro expedido por la Secretaría, en su papelería y publicidad;

VIII. Cumplir con las disposiciones fiscales en materia de prestación de servicios profesionales inmobiliarios, y

IX. Llevar y mantener actualizado un libro de registro de los contratos celebrados, el cual deberá contener cuando menos la información siguiente:

- a) Número del contrato, lugar y fecha;
- b) Nombre y domicilio del intermediario;
- c) Clase de servicio prestado u operación inmobiliaria de que se trate; y
- d) Ubicación y descripción del inmueble objeto de la operación.

Artículo 12. Las empresas inmobiliarias, además de las obligaciones mencionadas en el artículo anterior, deberán requerir que sus profesionales inmobiliarios estén inscritos en el registro, así como mantener actualizado su expediente personal.

Artículo 13. El intermediario podrá cambiar de profesional o empresa inmobiliaria, sin ninguna responsabilidad, cuando éste no cumpla con las expectativas en la operación inmobiliaria, estando obligado a cubrir únicamente la parte de honorarios correspondiente a los actos realizados.

Artículo 14. Para la tramitación de créditos otorgados por parte de algún ente de la administración de cualquier orden de gobierno, deberá contarse con licencia y observar el presente Reglamento.

Artículo 15. Los profesionales y las empresas inmobiliarias, serán responsables de los actos en que incurran sus auxiliares inmobiliarios y administrativos. Los auxiliares inmobiliarios deberán estar debidamente registrados con el carácter y bajo la responsiva de un profesional inmobiliario.

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 16. Los honorarios de la prestación de los servicios inmobiliarios deberán acordarse con el intermediario desde el inicio de la contratación y plasmarse en el contrato respectivo.

Artículo 17. Cuando se trate de enajenación de bienes inmuebles, los trámites deberán realizarse en el menor tiempo posible, sujetándose únicamente a los procesos administrativos ante el Ayuntamiento y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

Capítulo III **Registro de profesionales y empresas inmobiliarias**

Artículo 18. El registro es de carácter público y tiene por objeto inscribir a toda persona física o jurídica colectiva que se dedique de manera profesional a la prestación de servicios y actos inmobiliarios en el Estado de Guerrero, con la finalidad de dar certeza de los actos en que éstos intervengan.

La información deberá estar disponible en la página de internet de la Secretaría; las solicitudes de información específica, así como de constancias, se realizará por escrito mediante formato respectivo y de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guerrero, vigente.

Artículo 19. El registro estará a cargo de la Secretaría y podrá ser consultado por cualquier persona.

Artículo 20. El registro deberá contar con las especificaciones que la Secretaría considere necesarias, entre las que deberán contemplarse:

- I. Sección A. Correspondiente a la inscripción de las personas físicas profesionales que realicen operaciones inmobiliarias con licencia, y
- II. Sección B. En la que se inscribirán empresas con objetivo en la prestación de actos inmobiliarios con licencia.

Artículo 21. Las personas físicas o jurídicas colectivas para obtener su inscripción en el registro, deberán presentar su solicitud mediante formato de inscripción de registro ante la Secretaría, anexando el recibo de pago de derechos expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, debiendo reunir además de los requisitos establecidos en el artículo 14 de la Ley, los siguientes:

- I. Para personas jurídicas colectivas:
 - a) Croquis de ubicación de su domicilio fiscal, y en su caso, de sucursales;
 - b) Señalar en la solicitud domicilio para oír y recibir notificaciones; teléfono y dirección de correo electrónico; nombre del o los profesionales inmobiliarios que estarán autorizados para ejercer la licencia (con el expediente de cada uno de ellos), con declaración bajo protesta de decir verdad que su constitución

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

legal está vigente y las facultades no han sido revocadas, no modificadas y que acepta cumplir con los programas de capacitación y actualización que indica la Ley y el presente Reglamento, y

c) Original y copia de las constancias expedidas por instituciones competentes que acrediten la capacitación profesional y/o certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, del profesional o profesionales inmobiliarios que vaya ejecutar los actos inmobiliarios.

II. Para personas físicas:

a) Original y copia de las constancias expedidas por instituciones competentes que acrediten la capacitación profesional y/o certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, del profesional o profesionales inmobiliarios;

b) Señalar en la solicitud domicilio para oír y recibir notificaciones; teléfono y dirección de correo electrónico; declaración bajo protesta de decir verdad que acepta cumplir con los programas de capacitación y actualización que indica la Ley y el presente Reglamento;

c) Croquis de la ubicación de su domicilio fiscal u oficina, con datos de identificación oficial y razón social, así como horarios de atención al público;

d) Carta de Antecedentes No Penales;

e) En caso de personas extranjeras, deberá acreditar su situación y conformación en caso de personas colectivas legal en el país, y su autorización para realizar actividades comerciales o remuneradas, y

f) Los documentos se presentarán ante la Secretaría en copia y vía electrónica, en archivo en formato PDF, en la dirección que establezca la Secretaría.

Artículo 22. La muerte del profesional inmobiliario o la extinción de la empresa inmobiliaria, implicará la cancelación de la licencia y del registro.

La Secretaría podrá hacer la cancelación de manera oficiosa, así como también cualquier persona podrá dar aviso de la situación que se indica en el párrafo que antecede con datos que deberá corroborar la Secretaría.

Artículo 23. Una vez obtenido el registro, la Secretaría deberá expedir al profesional o empresa inmobiliaria en un lapso no mayor a diez (10) días hábiles, la licencia que lo acredite para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero.

Artículo 24. La licencia podrá revalidarse presentando los requisitos que establece el artículo 14 de la Ley y el artículo 21 del presente Reglamento, con la actualización de los datos y constancias de las capacitaciones que haya recibido en el periodo de la licencia anterior, observando lo siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

- I. Manifestar bajo protesta de decir verdad, que no se ha modificado la información que dio motivo a la inscripción;
- II. En caso de modificación, deberá expresarse y acreditarse con la documentación respectiva;
- III. Acreditar la capacitación, actualización o formación profesional realizada durante la vigencia; y
- IV. Presentar copia de la licencia a renovar.

Artículo 25. Para la renovación de la licencia y del registro el profesional inmobiliario o la empresa inmobiliaria, tendrán un plazo de treinta (30) días naturales a partir de la fecha de su vencimiento, en caso contrario la Secretaría procederá a su cancelación y deberá solicitar una nueva conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 26. La Secretaría contará con un término de diez (10) días hábiles para realizar la revisión de la documentación presentada para la renovación de la licencia, durante el cual deberá solicitar al profesional o empresa inmobiliaria la aclaración que sea necesaria. En caso de no existir observaciones por parte de la Secretaría, deberá expedir la licencia en el término señalado.

La Secretaría podrá realizar visitas de inspección, para constatar los datos proporcionados por el profesional o la empresa inmobiliaria, tanto al domicilio como a los libros de registro.

A partir de la notificación, la persona interesada contará con diez días hábiles para subsanar o remitir la información solicitada. Transcurrido el término sin desahogar la prevención, se entenderá la resolución del trámite en sentido negativo. Este procedimiento surtirá efecto tanto para la expedición de licencia inicial o su renovación, como para el registro.

Capítulo IV **Licencia de los profesionales y empresas inmobiliarias**

Artículo 27. La licencia es el documento a través del cual la Secretaría autoriza a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero, una vez que se acredita por parte de las personas interesadas tener experiencia mínima de cinco años en el ramo inmobiliario, capacitación, referencias y cumplir establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Las personas que no obtengan la licencia podrán realizar sus actividades inmobiliarias al amparo y responsabilidad de un profesional inmobiliario o empresa inmobiliaria, con el carácter de auxiliar inmobiliario.

El costo de la licencia y su renovación se establecerá en la Ley de Ingresos del Estado de Guerrero, del ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 28. Las empresas inmobiliarias, agencias de bienes raíces o agencias promotoras de bienes inmuebles podrán recibir una licencia inmobiliaria, siempre que acrediten los requisitos de la Ley y

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

el presente Reglamento, siendo el representante legal responsable de todas las operaciones inmobiliarias en que intervenga y cuente con licencia de profesional inmobiliario.

Artículo 29. La licencia que acredita realizar operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero, autoriza la promoción de venta de bienes inmuebles, intermediación, asesoría en la compra-venta, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, fideicomiso, adjudicación, cesión o cualquier acto traslativo de dominio, de uso o usufructo, de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos y la gestoría ante instancias municipales, estatales y federales, y su correspondiente trámite notarial.

En todos los casos en los que participen los profesionales inmobiliarios deberán anotar su número de licencia y firma autógrafa.

Artículo 30. Las y los notarios ante quien se pretenda generar una operación donde intervenga un profesional o empresa inmobiliaria, están obligados a revisar que tanto el profesional como la empresa inmobiliaria, presenten debidamente integrado el expediente de la operación inmobiliaria, así como contar con la licencia respectiva. Dicha circunstancia deberá hacerla constar el fedatario en el contexto del instrumento alusivo. De no estar debidamente integrado el expediente referido, el Notario deberá dar aviso de inmediato a la Secretaría.

Artículo 31. La licencia será otorgada por la Secretaría a los profesionales inmobiliarios y empresas Inmobiliarias que comprueben documentalmente una experiencia mínima de cinco años trabajando en el sector inmobiliario, y en su caso, cuenten con una carrera profesional, y certificado en materia de crédito emitido por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laboral (CONOCER). Su revalidación será cada tres años.

Artículo 32. La licencia otorgada por la Secretaría contendrá por lo menos, la información siguiente:

- I. Nombre, cargo y firma de la servidora o servidor público autorizado para expedir la licencia;
- II. Identidad del representante legal en caso de persona jurídica colectiva;
- III. Nombre y fotografía del profesional inmobiliario, para el caso de persona física;
- IV. Domicilio legal;
- V. Número de folio consecutivo de 5 dígitos;
- VI. Lugar y fecha de expedición;
- VII. Número de inscripción en el registro; y
- VIII. Vigencia para realizar operaciones inmobiliarias.

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 33. El profesional o empresa inmobiliaria, en todos los actos que realicen ante las instancias municipales, estatales y federales, así como en los notariales, relativos a las operaciones inmobiliarias, deberán identificarse y anotar su número de registro al calce del documento o en el área destinada para tal fin.

Capítulo V **Atribuciones de la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico**

Artículo 34. La Secretaría, además de las atribuciones establecidas en la Ley, tendrá las siguientes:

- I. Brindar asesoría a las personas interesadas a obtener el registro y licencia para operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero;
- II. Elaborar el formato de solicitud de inscripción de registro, otorgamiento de licencia y de revalidación de licencia;
- III. Autorizar la inscripción del registro y emitir la licencia una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento;
- IV. Ordenar y efectuar visitas de inspección a los profesionales inmobiliarios y a las empresas inmobiliarias, con el objeto de verificar el cumplimiento de la Ley y el presente Reglamento;
- V. Expedir las credenciales de identificación a los inspectores de la Secretaría;
- VI. Evaluar los resultados de las visitas de inspección y vigilancia;
- VII. Dictar las resoluciones que procedan debidamente fundadas y motivadas, emitiendo la notificación que deberá hacerse de manera personal a la interesada;
- VIII. Aplicar las sanciones a los infractores;
- IX. Registrar a las autoridades educativas, organizaciones, instituciones e instancias competentes que otorguen capacitación, actualización y profesionalización para los profesionales inmobiliarios;
- X. Vigilar el cumplimiento de la Ley y el presente Reglamento;
- XI. Establecer el Programa Anual obligatorio para los profesionales inmobiliarios y empresas inmobiliarias, en términos de la Ley;
- XII. Coordinar cursos de capacitación, actualización y profesionalización para los profesionales inmobiliarios;

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

XIII. Coordinarse con las autoridades municipales, estatales y federales y con las instituciones públicas, sociales y privadas, para el mejor cumplimiento de sus facultades en materia inmobiliaria;

XIV. Implementar el sistema de quejas y denuncias, así como dar el trámite correspondiente;

XV. Promover el uso de los servicios inmobiliarios de los profesionales y empresas inmobiliarias con licencia;

XVI. Permitir el acceso a los intermediarios al registro para verificar la licencia del profesional o empresa inmobiliaria o su acreditación correspondiente; y

XVII. Las demás que le señale el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Capítulo VI **Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización** **en materia de Operaciones Inmobiliarias**

Artículo 35. La Secretaría deberá formular un Programa Anual de capacitación en materia de servicios inmobiliarios, con el objeto de establecer un conjunto de actividades organizadas y sistemáticas con el fin de que los profesionales inmobiliarios y empresas inmobiliarias adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de operaciones inmobiliarias, como requisito para obtener y revalidar su licencia.

Artículo 36. El Programa Anual contendrá los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución, así como el establecimiento de la aplicación de los mismos por parte de la Secretaría o de la institución que se designe, y comprenderá por lo menos la temática siguiente:

I. La planeación del territorio, ordenación urbanística y régimen de suelo;

II. El régimen jurídico de la propiedad y operaciones inmobiliarias en México y en particular del Estado;

III. Trámites administrativos y de gestión;

IV. Obligaciones fiscales relacionadas con las operaciones inmobiliarias, transmisión de la propiedad y uso de los inmuebles; y

V. Las demás que la Secretaría, en coordinación con las autoridades en el ramo inmobiliario y fiscal, consideren pertinentes.

Artículo 37. La Secretaría, a través de instituciones educativas u organizaciones públicas o privadas, registrada ante autoridad competente, será la responsable de la ejecución del Programa Anual,

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

garantizando que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los profesionales y empresas inmobiliarias inscritos en el registro y del personal auxiliar administrativo e inmobiliario del profesional o empresa inmobiliaria.

Artículo 38. La Secretaría deberá emitir el Programa Anual, a más tardar el último día hábil del mes de marzo del año respectivo, y publicarlo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 39. El Programa Anual deberá contemplar, entre otros, la actualización de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, gestión financiera, obligaciones fiscales, trámites administrativos, régimen jurídico de la propiedad y del catastro.

Artículo 40. La Secretaría, previa consulta con especialistas en materia inmobiliaria, autoridades del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Catastro y del Colegio de Notarios del Estado, deberá emitir el Código de Ética de los profesionales inmobiliarios y empresas inmobiliarias.

Capítulo VII Visitas de inspección

Artículo 41. La Secretaría, a través de la Unidad de Asuntos Jurídicos, será la responsable de atender los resultados de las visitas de inspección y emitir los proyectos de resolución, de ser procedente emitir la sanción correspondiente en caso que el profesional o empresa inmobiliaria haya realizado alguna infracción prevista en la Ley y este Reglamento.

Artículo 42. Toda visita de inspección que realice la Secretaría, deberá contar con la orden por escrito firmada por la persona titular de la misma, y se sujetarán al procedimiento señalado en la Ley y el presente Reglamento.

La orden de visita de inspección deberá contener el motivo y objetivo de la misma, así como persona a quien va dirigida.

Artículo 43. Las visitas de inspección deberán de anotarse en un libro de registro y en el acta correspondiente, en donde se identifique al personal de la Secretaría que actúa y las personas con quien se atiende la diligencia.

Artículo 44. Al iniciarse las visitas de inspección, las personas inspectoras que en ella intervengan requerirán a los profesionales inmobiliarios o representantes legales de las empresas inmobiliarias para que designe dos personas que atestigüen. Si las personas que atestigüen no son designadas, o los designados no aceptan servir como tal, las personas inspectoras las designarán haciendo constar esta situación en el acta que se levante. Las personas inspectoras se apegarán a la orden de visita de inspección.

La persona que atestigüe podrá ser sustituida por motivos debidamente justificados durante el desarrollo de la visita de inspección, siguiéndose las mismas reglas para su nombramiento. La sustitución del testigo no invalidará los resultados de la visita.

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 45. Los profesionales inmobiliarios, así como los auxiliares administrativos e inmobiliarios estarán obligados a permitir a las personas inspectoras el acceso al lugar o lugares objeto de la misma, así como mantener a su disposición los libros y demás documentos físicos o digitales, que acrediten el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 46. Las personas inspectoras deberán informar una vez terminada la visita de inspección a la persona titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos para su seguimiento respectivo.

Artículo 47. Cuando una persona tenga conocimiento del incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento, podrá presentar ante la Secretaría queja o denuncia en contra del profesional inmobiliario. Cuando se trate de la comisión de un delito o responsabilidad administrativa, la Secretaría deberá dar cuenta a la autoridad competente.

Capítulo VIII Infracciones y sanciones

Artículo 48. Las infracciones y sanciones de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, se dictarán mediante resolución de la persona titular de la Secretaría, previo proyecto que emita la Unidad de Asuntos Jurídicos, debidamente fundado y motivado.

Toda resolución deberá notificarse de manera personal la interesada.

Artículo 49. Los profesionales y las empresas inmobiliarias, podrán ser sancionados además de las sanciones previstas en la Ley, por:

I. Brindar asesoría incompleta, sesgada, incorrecta o inapropiada al intermediario, respecto a la operación inmobiliaria, que genere retraso o riesgo y que afecte el curso de la operación o provoquen su cancelación;

II. Ostentarse como profesional o empresa inmobiliaria, sin contar con la licencia expedida por la Secretaría o ésta haya cancelado;

III. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de la persona propietaria, expresado en un documento escrito de fecha cierta;

IV. Promover, ofrecer o vender un bien inmueble sin la debida integración del expediente que permita el análisis jurídico, legal, fiscal, estructural y de valores que ofrezca certidumbre al intermediario;

V. Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte de la persona propietaria, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente;

VI. Promover, ofrecer o vender un inmueble, teniendo conocimiento el profesional o empresa inmobiliaria, que presenta alguna situación que impide concretar la formalización de la operación;

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

VII. Aprovechar su carácter de profesional o empresa inmobiliaria para manipular información en la operación inmobiliaria a favor de cualquiera de las partes involucradas, con la finalidad de obtener ventajas para alguna o algunas personas de las que intervienen en la misma;

VIII. Ocultar o falsear datos, sobre vicios ocultos o problemas que involucren a la propiedad y tiendan a afectar los intereses del usuario;

IX. No acatar las disposiciones establecidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, que impacten a la actividad inmobiliaria, y

X. Afectar los intereses del intermediario por parte de las personas profesionales inmobiliarias o empresas inmobiliarias. Dicha afectación deberá encontrarse documentalmente acreditada.

Artículo 50. Las sanciones aplicadas a los profesionales y a las empresas inmobiliarias se asentarán en el registro y en el expediente correspondiente, con el objeto de aportar al buen manejo de estas.

Artículo 51. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, emitidas mediante resolución, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado. Los recursos que se obtengan por concepto de estas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría, relacionados con la materia inmobiliaria.

Capítulo IX Recurso de revisión

Artículo 52. El recurso de revisión establecido en la Ley contra los actos y resoluciones de la Secretaría se tramitará de conformidad con lo previsto en dicho ordenamiento.

Artículo 53. El escrito que contenga el recurso de revisión se presentará ante la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría, la cual substanciará el procedimiento y emitirá el proyecto de resolución, remitiendo el expediente respectivo a la persona titular de la Secretaría para que dentro del término que se establece en la Ley, emita la resolución que corresponda.

Capítulo X Colegiación inmobiliaria

Artículo 54. Las personas profesionales inmobiliarias y las empresas inmobiliarias, dentro del marco jurídico, podrán constituirse legalmente en una agrupación colegiada, con miras en todo momento a vigilar el correcto ejercicio profesional de sus agremiados, con el objeto de que los servicios que presten se realicen dentro del más alto plano ético, así como también motivar y promover planes de estudio y la capacitación constante, contando para ello con un Código de Ética que dicte las normas y reglas a que deban de sujetarse cada uno de sus agremiados.

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO

TRANSITORIOS

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Segundo. Dentro de los noventa días siguientes al inicio de vigencia del presente Reglamento, la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico, deberá publicar el Programa Anual de Capacitación.

Tercero. La Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico emitirá y publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el Código de Ética de las personas profesionales inmobiliarias dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor el presente Reglamento.

Cuarto. Las disposiciones que establece el Reglamento de la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, en relación al Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios y de estructurar el Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionales Inmobiliarios, empezará a surtir efectos hasta en tanto la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico, cuente con la estructura y presupuesto necesario para el otorgamiento de la Licencia de Acreditación respectiva. (REFORMADO, P.O. 30 ALCANCE I, 15 DE ABRIL DE 2022)

Dado en la oficina de la titular del Poder Ejecutivo, ubicada en Boulevard René Juárez Cisneros No. 62, Interior Edificio Centro, Colonia Ciudad de los Servicios en Chilpancingo de los Bravo, Capital del Estado de Guerrero, a los diez días del mes de febrero del dos mil veintidós.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.

Rúbrica.

LA SECRETARIA DE FOMENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO.

MTRA. TEODORA RAMÍREZ VEGA.

Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACIÓN, SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO DE LEY.

DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. P.O. 30 ALCANCE I, 15 DE ABRIL DE 2022