HONORABLE ASAMBLEA:

La que suscribe Diputada MARÍA FÉLIX PLUMA FLORES, integrante de la Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Tlaxcala; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 45, 46 fracción l, 47, 48 y 54 fracción ll de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala; 9 fracción I y ll de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tlaxcala; y 114 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tlaxcala, respetuosamente, someto a consideración de esta Soberanía, la siguiente **Iniciativa con Proyecto de Decreto por la que se expide la Ley de Operaciones y Servicios Inmobiliarios para el Estado de Tlaxcala**, lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nuestro territorio tlaxcalteca ha crecido demográficamente en los últimos tiempos, siendo específico en los municipios más importantes para el Estado en donde la activación económica ha sido factor de impulso para el desarrollo estatal; el crecimiento poblacional del cual Tlaxcala ha estado desarrollando es con miras de

urbanización, ocupando un mayor número de espacios para la actividad humana.

Aunado a ello existe un arraigo de familias que provienen de distintas regiones del país, existiendo de igual manera movilización de personas dentro del mismo Estado hacia los centros de población identificados anteriormente como polos de desarrollo económico y urbano, así como la nueva construcción de viviendas, actualización de proyectos y creación de distintos desarrollos turísticos como recreativos, centros comerciales o religiosos, que también han experimentado mayor inversión y crecimiento en los últimos años, haciendo que de igual manera representen un principal sector de la economía en nuestro Estado tlaxcalteca, siendo inclusive un pilar para el desarrollo del sector comercial e industrial.

De esta manera, se ha generado una demanda cada vez más creciente de bienes inmuebles, por lo que se recurre al mercado inmobiliario para satisfacer sus requerimientos de infraestructura, mediante la celebración de operaciones de compraventa o arrendamiento que por su mayoría se da más, así como las de aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/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. y que en la actualidad se realizan a través de empresas prestadoras de servicios relacionados, como la consultoría o intermediación profesional en materia inmobiliaria.

Cabe decir que cubrir la generada demanda inmobiliaria de viviendas, terrenos y toda clase de inmuebles, propicia el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de este tipo de bienes, aconteciendo a que diversas personas se dediquen al servicio inmobiliario, un trabajo que por derecho propio es reconocido bajo el **Artículo 5 º de nuestra carta Magna**, pero que sus servicios profesionales en el Estado de Tlaxcala carecen de regulación alguna; constituida desde una persona Física al que se le adopta el nombre de Profesional Inmobiliario quien es una persona física que se dedica a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de sus derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

Es entonces que, impulsando la competitividad de los diferentes sectores productivos, comerciales y de servicios, se promoverá y fortalecerá a las empresas y la inversión en los mercados específicos, con la

consiguiente generación de empleos, buscando así también generar un clima de negocio competitivo, con plusvalía tanto para los inversionistas locales como nacionales.

La Ley de Operaciones y Servicios Inmobiliarios para el Estado de Tlaxcala, permitirá dotar de mayor certidumbre jurídica a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado, con lo cual se protege el interés general implicado en las mismas y se fomenta el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario.

Es por este motivo y de conocimiento que se giró atento oficio a la dirección de Notarias y Registro Público de la Propiedad y Comercio de Tlaxcala, en dicho oficio número 168/PCJD/2019 fechado a 29 de Julio de 2019 en el que se pidió información sobre las personas, asesores, profesionales, agentes, empresas o cualquiera reconocido sobre la rama o giro inmobiliario que se tenga registrado

dentro de la misma dirección y del cual se obtuvo respuesta legitima por parte de la misma dirección con numero de oficio DRP/3259/2019 con fecha 2 de agosto del 2019 y en el que se reconoce que no se encuentra un registro de asesores inmobiliarios, adscritos a esa dirección.

Este anterior hecho crea la necesidad de que debe existir un registro propio de esta rama inmobiliaria y es necesaria en el Estado de

Tlaxcala ya que, tan solo para el cierre del año 2017, se encontró como principal **actividad económica reconocida la de los "servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles intangibles con el 16.9%; construcción con IO. 1%; comercio al por menor con 8.8%; transportes, correo y almacenamiento con 7.3%; y, servicios educativos con el 6.1%. Juntas representan el 49.2% del PIB estatal, y el resto que es el 50.8% son otras actividades", según datos del INEGI.** Haciendo entonces que los Servicios Inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles sean la principal actividad económica reconocida.

La iniciativa que se propone, tiene por objetivo regular las actividades inherentes de los asesores inmobiliarios así como las operaciones inmobiliarias que realicen los agentes o asesores inmobiliarios en el Estado libre y soberano de Tlaxcala, a fin de que éstas se lleven a cabo bajo los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, con lo que se protege el interés general implicado en las mismas y se fomenta el desarrollo de inversiones en el sector inmobiliario, considerando para ello las experiencias que en esta materia se han impulsado en otros países de América Latina, Canadá y Estados Unidos, como también en otras Entidades

Federativas de nuestra República, que ya han regulado las actividades de los intermediarios inmobiliarios no sólo para proteger el patrimonio de los que intervienen directamente en dichas operaciones, sino también para aumentar la eficiencia del mercado, incrementando con ello la seguridad de los consumidores y la calidad de servicios que éstos reciben.

El comprar, vender, rentar o hacer cualquier otro tipo de operación inmobiliaria no es una tarea sencilla para la mayoría de las personas ya que es una decisión de vida y por tanto recurren a las opiniones de los agentes y empresas inmobiliarias, las cuales deben estar reguladas para aportar sus servicios de asesoría y de operación. En este sentido, se propone incorporar como un requisito para los agentes inmobiliarios su inscripción en el Registro Estatal de Profesionales,

Empresas y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Tlaxcala lo que dará certidumbre al intermediario y al agente al momento de cualquier operación. Este registro tiene como finalidades la obtención de la licencia para operar en materia inmobiliaria, que deberá ser expedida por la Secretaría de desarrollo Económico del Estado de Tlaxcala y la de dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores de este servicio para proteger el patrimonio de las y los ciudadanos y ofrecer una certeza jurídica para todos los

involucrados en las actividades inmobiliarias que ocurran en el Estado, esto a su vez será vigilado por El Registro Estatal de Profesionales, Empresas y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Tlaxcala y por la Secretaría de desarrollo Económico del Estado de Tlaxcala para el cumplimiento de la Ley que se propone .

Se busca que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo y ética con base en conocimientos técnicos y debidamente acreditados, sin ningún riesgo en perjuicio de los contratantes de estos servicios; así como fomentar la generación y consulta de información relacionada con los prestadores y servicios inmobiliarios por parte de los usuarios, por tal es que para la profesionalización y capacitación de estos servicios se propone que el Colegio de asesores Inmobiliarios de Tlaxcala A. C., quien es el Colegio reconocido con el registro CAM 90904QD4, que integra a su vez a los profesionistas inmobiliarios con naturaleza de carácter puramente civil y altruista y no persigue fines políticos, religiosos, ni fundamentalmente económicos, o de especulación comercial. Además de ser, por su propio efecto el principal y más cercano de conocer necesidades, aconteceres, actualizaciones y cualidades de esta rama en materia. Al dotar de dichas atribuciones, el cual tendrá responsabilidad para la obtención de la licencia y un eficaz auxiliar para

fundamentar la queja, que a su vez será investigada y sancionada por el Colegio de Asesores inmobiliarios A. C., el Registro Estatal de Profesionales, Empresas y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Tlaxcala y por la Secretaría de desarrollo Económico del Estado de Tlaxcala.

La presente iniciativa, lleva en esencia el espíritu de garantizar el nivel de servicio y seguridad para los usuarios de los servicios inmobiliarios. Se hace frente común a problemas de las llamadas "inmobiliarias fantasma" las cuales cometen actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios.

Son numerosos los casos de ciudadanos que invierten sus ingresos para obtener una casa propia que a futuro resulta que cuenta con un dueño o que se encuentra

hipotecada, con lo cual las victimas pierden su dinero y estas inmobiliarias simplemente desaparecen sin dejar un rastro.

Se enfrenta entonces a la informalidad, a los fraudes y a la evasión fiscal; en beneficio del fomento ai empleo, mayor captación de recursos e inversiones, procedimientos

eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios, así como la vigilancia del cumplimiento más estricto del pago de los impuestos, como es el caso del predial.

Es por lo anteriormente expuesto y motivado que la suscrita somete a consideración de este pleno la siguiente iniciativa con:

PROYECTO DE LEY

ÚNICO. SE EXPIDE LA LEY DE OPERACIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE TLAXCALA.

ARTÍCULO ÚNICO: Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 46 fracción l, y 48 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, 9 fracción ll y 10 Apartado A, fracción ll de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tlaxcala, **someto a consideración de esta Soberanía la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se crea la Ley de Servicios Inmobiliarios para e! Estado de Tlaxcala**: para ser como sigue:

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

CAPITULO ÚNICO

Generalidades

Artículo 1 ^{0} . Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social que tienen por objeto regular las operaciones y servicios inmobiliarios en el Estado de Tlaxcala, que comprenden la acreditación, registro, emisión de licencias para las actividades profesionales inmobiliarias, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario y a las empresas inmobiliarias registradas que efectúen operaciones inmobiliarias en el Estado de Tlaxcala.

Artículo 2^{0} . Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Asociaciones inmobiliarias: A las agrupaciones de profesionales inmobiliarios y empresas inmobiliarias registradas y domiciliadas en el Estado de Tlaxcala.

II. Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala: A la Asociación Civil formada por

el Grupo de Profesionales o Asesores Inmobiliarios legalmente constituidos y reconocidos para efectuar capacitaciones, auxiliares en la expedición de licencias y en determinadas tomas de decisiones reconocidas por esta Ley.

III. Comisión: A la Comisión de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de Tlaxcala.

IV. Empresa inmobiliaria registrada: A la persona moral dedicada a la realización de operaciones inmobiliarias.

V. Licencia: Al documento por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Económico autoriza a las personas físicas o morales a realizar operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros en el Estado de Tlaxcala.

VI. Operaciones inmobiliarias: Al acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compra venta, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/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.

VII, Profesional inmobiliario: Toda persona física que preste servicios inmobiliarios o de asesoría por cuenta de terceros mediante el pago de una remuneración económica y que cuente con licencia para realizar operaciones inmobiliarias.

VIII. Registro: Al Registro de profesionales inmobiliarios, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario y a las empresas inmobiliarias del Estado de Tlaxcala.

IX. Reglamento: Al Reglamento de la presente Ley de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de Tlaxcala

X.Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Tlaxcala.

XI. Unidades acreditadoras: A las instituciones de educación pública o privadas autorizadas por la Secretaría, así como al Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala para acreditar el cumplimiento de los programas de capacitación, profesionalización y actualización requeridos para la obtención de la inscripción en el Registro.

XII. Usuario: A las personas físicas o morales que contratan a un profesional inmobiliario o a una empresa inmobiliaria con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

Artículo 3^{0}. Las personas físicas o morales que sean propietarias de bienes inmuebles, gocen de un derecho real sobre ellos o cuenten con la autorización del propietario en términos de la legislación aplicable, podrán promover, enajenar y arrendar inmuebles de manera directa sin necesidad de contar con licencia y sin utilizar los servicios de los profesionales inmobiliarios y/o de empresas inmobiliarias.

TíTULO SEGUNDO

De los sujetos

CAPÍTULO PRIMERO

De los profesionales inmobiliarios

Artículo 4 ^{0} . Los profesionales inmobiliarios tienen los derechos siguientes:

I. Ostentarse y anunciarse como profesionales inmobiliarios y/o empresas inmobiliarias registradas, respectivamente.

II. Obtener la licencia de profesional inmobiliario emitida por la Secretaría.

III. Cobrar honorarios por la realización de las operaciones inmobiliarias, mismos que podrán calcularse en base a lo siguiente:

a) Un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento;

b) Sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración;

c) Como un monto fijo, e

d) O de cualquier otra manera que se acuerde con los usuarios.

IV. Usar y ostentar públicamente su licencia y documento que ampare su inscripción en el Registro.

V. Las demás que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 5 ^{0} . Los profesionales inmobiliarios tienen las obligaciones siguientes:

I. Inscribirse en el Registro a cargo de la Secretaría.

II. Acreditar los programas de capacitación que determine la Secretaría junto con el Colegio de asesores Inmobiliarios de Tlaxcala.

III. Revalidar su reconocimiento con la periodicidad establecida, cumpliendo con los respectivos requisitos.

IV. Dar aviso a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su Licencia en los términos del Reglamento.

V. Exhibir su licencia vigente en las operaciones inmobiliarias en que intervenga el profesional inmobiliario.

VI. Brindar asesoría legal, fiscal y financiera necesaria para coadyuvar a prevenir cualquier acción que dañe a los usuarios, a los adquirientes o arrendatarios de bienes inmuebles en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

VII. Orientar a los usuarios acerca de las características de los bienes inmuebles y las consecuencias de los actos que realicen.

VIII. Informar a los usuarios sobre las cualidades y defectos del bien inmueble que promueve, la pertinencia de realizar la operación inmobiliaria y los aspectos relevantes que puedan relacionarse con el tipo de servicio inmobiliario encomendado.

IX. Respetar las condiciones de promoción, venta y/o arrendamiento del bien inmueble, que hubiera convenido con el usuario.

x. Actuar conforme al Código de Ética emitido por la Comisión, la cual sancionará las violaciones al mismo.

xi. Dar las facilidades necesarias para que la Secretaría lleve a cabo las visitas de inspección y vigilancia.

xii. Coadyuvar con la Secretaría y la Comisión en el ejercicio de sus funciones.

xiii. Promover con los usuarios la contratación de especialistas, en los campos de valuación de inmuebles, arquitectura, ingeniería civil, contaduría pública, abogacía, fiscalistas, topógrafos, entre otros.

xiv. Insertar su número de registro, número de licencia y domicilio legal en la documentación que suscriban.

xv. Guardar secreto profesional de las operaciones inmobiliarias en las que intervengan y de los usuarios que se las encomendaron.

xvi. Informar a las autoridades competentes sobre aquellas operaciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento de actividades que puedan constituir infracción a las disposiciones jurídicas.

XVII. Las demás contenidas en las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 6 ^{0} . Se prohíbe a los profesionales inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la operación inmobiliaria, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros asesores respecto de:

I. Los problemas que atañen al bien inmueble;

II. Las afectaciones, restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre el mismo;

III. La estabilidad estructural del bien inmueble;

IV. La calidad de los materiales usados en la construcción, y

V. Las demás que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 7 ^{0}. Los profesionales inmobiliarios podrán apoyarse del personal necesario, para

el desarrollo de los trabajos auxiliares y complementarios inherentes a su actividad.

El personal administrativo y los auxiliares inmobiliarios no podrán intervenir en el establecimiento de las condiciones de los servicios prestados por los profesionales inmobiliarios ni en las negociaciones entre los usuarios y prospectos de compradores o arrendatarios sin la presencia de un profesional inmobiliario.

Artículo 8 ^{0}. Indefectiblemente los profesionales inmobiliarios, los socios y directivos de las empresas inmobiliarias registradas que utilicen los servicios de personal administrativo y de los auxiliares inmobiliarios serán corresponsables de cualquier infracción que estos cometan en consonancia con las directrices establecidas por el Reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las empresas inmobiliarias registradas

Artículo 9^{0} Las empresas inmobiliarias registradas tendrán derechos y obligaciones análogas a las contempladas por esta Ley y

su Reglamento para el caso de los profesionales inmobiliarios.

Artículo 10. Las empresas inmobiliarias o el profesional inmobiliario que trabaje para una empresa inmobiliaria registrada distinta a la primera mencionada, no deberán ya sea por mala práctica o incumplimiento de sus derechos y obligaciones:

l. Afectar directamente a otra empresa o profesional inmobiliario, o

ll. Afectar indirectamente a otra empresa inmobiliaria o profesional inmobiliario;

Artículo 11. El profesional inmobiliario que trabaje para una empresa inmobiliaria registrada y realicen operaciones inmobiliarias deberán de contar con Licencia.

Artículo 12. Las empresas inmobiliarias registradas serán obligadas solidarias de los actos que realicen los profesionales inmobiliarios que trabajen en ellas.

Artículo 13. Las empresas inmobiliarias registradas deberán notificar al Registro de

las altas y bajas de sus profesionales inmobiliarios dentro de los diez días hábiles posteriores a dicho movimiento.

CAPÍTULO TERCERO

De las asociaciones inmobiliarias

Artículo 14. Las asociaciones inmobiliarias deberán estar legalmente constituidas y contar con la acreditación de la Secretaría.

Artículo 15. Los integrantes de las asociaciones inmobiliarias deberán contar con la licencia de profesional inmobiliario tratándose de personas físicas, o estar inscritas en el Registro, para el caso de las personas morales.

Artículo 16. Las asociaciones inmobiliarias deberán contar con un padrón de sus integrantes actualizado e informar al Registro, de manera trimestral, de sus altas y bajas.

TÍTULO TERCERO

Registro Estatal de Profesionales, Empresas y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Tlaxcala

CAPITULO ÚNICO

Del Registro

Artículo 17. Se crea el Registro Estatal de Profesionales, Empresas y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Tlaxcala, con el objeto de generar y mantener actualizado el padrón de profesionales inmobiliarios, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario, empresas inmobiliarias registradas y asociaciones inmobiliarias. El Registro dependerá de la Secretaría.

Artículo 18. Las personas físicas y morales que efectúen operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros deberán obtener su inscripción en el Registro, así como las asociaciones inmobiliarias que los agrupen.

Artículo 19. Para obtener su inscripción en el Registro, se deberán cubrir los siguientes requisitos:

I. Tratándose de Personas físicas:

a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

b) Comprobante de domicilio;

c) Acreditación. Estás Deberán estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante constancia o certificación emitida por alguna Institución Educativa, así como del Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala;

d) Declaración jurada de no tener antecedentes penales, por escrito;

e) Solicitud;

f) Registro Federal de Contribuyentes;

g) Clave Única de Registro de Población, Y

h) Comprobante de estudios.

II. Tratándose de Personas morales:

a) Copia certificada del acta constitutiva;

b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;

c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;

d) Comprobante de domicilio y en su caso de las sucursales;

e) Relación de los profesionales inmobiliarios vinculados a la empresa;

f) Clave de Registro Federal de Contribuyentes,

g) Solicitud.

Artículo 20. La inscripción deberá revalidarse de manera trianual, cumpliendo con los requisitos que al efecto se establezcan en el Reglamento.

Artículo 21. El Registro dará acceso al público en general, al padrón que éste mantenga para su consulta tanto por internet como por medios escritos, de manera gratuita.

TÍTULO CUARTO

De las atribuciones

CAPÍTULO PRIMERO

De la Secretaría

Artículo 22. La aplicación e interpretación de esta Ley corresponde a la Secretaría que tendrá las atribuciones siguientes:

I. Aprobar los programas de capacitación, profesionalización y actualización para las operaciones inmobiliarias, que someta a su consideración la Comisión;

II. Aprobar la impartición de los programas de capacitación para que los asesores inmobiliarios obtengan la licencia, así como facultar a las unidades acreditadoras al efecto;

III. Autorizar la inscripción y la revalidación en el Registro a los profesionales inmobiliarios, a las empresas inmobiliarias registradas y a las asociaciones inmobiliarias, y en el caso de los primeros, expedir las Licencias correspondientes;

IV. Asentar en el Registro las infracciones que cometan y las sanciones que se impongan a los Profesionales Inmobiliarios y a las empresas inmobiliarias registradas;

V. Verificar mediante visitas de inspección y vigilancia el cumplimiento de los requisitos previstos para la inscripción en el Registro a los profesionales inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas, así como de sus obligaciones;

VI. Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respectos de los profesionales inmobiliarios, empresas inmobiliarias registradas y asociaciones;

VII. Aplicar las sanciones procedentes a quienes incumplan con las disposiciones previstas en esta Ley y en su Reglamento, y

VIII. Realizar el servicio de conciliación, aplicado a resolver conflictos derivados de las

operaciones inmobiliarias, cuando así lo solicite los usuarios o los asesores inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala

Artículo 23. El Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala es una persona moral con patrimonio reconocido, competente para conocer de primera fuente las necesidades, capacitaciones, funciones, autorizaciones y demás que por su rama inmobiliaria provenga.

Artículo 24: El Colegio de asesores Inmobiliarios de Tlaxcala está integrado por Un presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y seis Vocales. Todos ellos legalmente reconocidos.

Artículo 25: Las atribuciones del Colegio serán las siguientes:

I. Agrupar a los profesionales del ramo inmobiliario en sus diversas especialidades tales como administradores, agentes profesionales inmobiliarios, consultores, promotores, valuadores, asesores en crédito y asesores fiduciarios de la ciudad de Tlaxcala y demás municipios del Estado de Tlaxcala.

II. Promover ante las autoridades competentes la expedición de Leyes, Reglamentos y sus reformas parta proteger e impulsar el ejercicio profesional inmobiliario y presentar a sus integrantes ante toda clase de autoridades en lo relativo a dicho ejercicio.

III. Procurar que el trabajo de los asociados dedicados a la actividad inmobiliaria sea siempre retribuido en forma correcta y oportuna.

IV. Prestar la más amplia colaboración al poder público como grupo consultivo, en problemas o asuntos relacionados con la actividad inmobiliaria.

V. Difundir a nivel local, estatal, nacional e internacional el conocimiento de la actividad inmobiliaria, tanto entre las autoridades como el público en general.

VI. Diseñar y difundir una imagen de los profesionales inmobiliarios que los uniforme y distinga.

VII. Capacitar periódicamente a los asociados en el ramo inmobiliario, con profesionales locales y nacionales en la materia.

VIII. Adquirir en propiedad o arredramiento los inmuebles que sean estrictamente necesarios para el cumplimiento de su objetivo social y sin fines de lucro.

CAPÍTULO TERCERO

De la Comisión

Artículo 26. La Comisión de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de Tlaxcala es un órgano de opinión y consulta, que tiene las atribuciones siguientes:

I. Emitir los lineamientos necesarios para el cumplimiento de esta Ley y su Reglamento.

II. Proponer, para aprobación de la Secretaría, los programas de capacitación, profesionalización y actualización requeridos para que los profesionales inmobiliarios obtengan la Licencia, así como sus revalidaciones.

III. Elaborar, para aprobación de la Secretaría, el Código de Ética de Operaciones y Servicios Inmobiliarios en el Estado de Tlaxcala.

IV. Trazar las políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los profesionales inmobiliarios con licencia, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario y de las empresas inmobiliarias registradas, así como de los usuarios.

V. Proponer, a la Secretaría, el proyecto de Reglamento de la presente Ley.

VI. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 27. La Comisión está integrada por:

I. El Secretario de Desarrollo Económico, quien fungirá como Presidente.

II. El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo urbano y Vivienda del Estado de Tlaxcala.

III. El Director de Notarias y Registro Público de la Propiedad del Estado de Tlaxcala.

IV. El Presidente del Colegio de Notarios del Estado de Tlaxcala.

V. El Titular del Registro.

VI. Un representante de las asociaciones de profesionales inmobiliarios del Estado de Tlaxcala que se encuentre inscrita en el Registro.

VII. El Presidente del Colegio de Asesores Inmobiliarios de Tlaxcala.

Los integrantes de la Comisión podrán nombrar un suplente.

Artículo 28. Para su funcionamiento, la Comisión contará con un Secretario Técnico, que será designado por la Comisión, ei que participará en las sesiones de la Comisión con derecho a voz, pero no a voto.

Los nombramientos de los integrantes de la Comisión, así como el del Secretario Técnico, son de carácter honorífico.

Artículo 29. La Comisión sesionará válidamente con la asistencia de la mayoría de sus integrantes, siempre que entre ellos se encuentre el Titular de la Presidencia o su suplente.

Sus resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos. El Presidente de la Comisión, en caso de empate, tendrá voto de calidad.

Artículo 30. La Comisión sesionará en forma ordinaria de manera trimestral, y en forma extraordinaria cuantas veces sea necesario para su funcionamiento. De cada sesión se levantará acta circunstanciada, que deberá estar firmada al calce por quienes hayan intervenido en la misma.

Cualquier integrante de la Comisión podrá proponer al presidente que se convoque a una sesión extraordinaria, esta se llevará a cabo siempre que antes se les haya informado en tiempo y forma a todos los demás integrantes de la comisión.

Artículo 31. Las atribuciones de los integrantes de la Comisión, se desarrollarán en el Reglamento.

TÍTULO QUINTO

De los programas de capacitación, profesionalización y actualización

Capitulo Único

Para la capacitación

Artículo 32. La capacitación será de carácter obligatorio para los profesionales inmobiliarios y tendrá por objeto establecer las actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en la materia.

Artículo 33. La capacitación, profesionalización y actualización de los profesionales inmobiliarios debe cubrir con los aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de al menos, las siguientes materias:

I. Desarrollo urbano.

II. Régimen jurídico del Estado de Tlaxcala relacionado con operaciones inmobiliarias.

III. Trámites administrativos.

IV. Obligaciones legales, fiscales y ambientales relacionadas con las operaciones inmobiliarias.

Las especificaciones, programas, periodicidad, convocatorias y demás

características se establecerán en el Reglamento.

TÍTULO SEXTO

De las visitas de inspección y vigilancia, de las infracciones, sanciones y recursos

CAPÍTULO I

De las visitas de inspección y vigilancia

Artículo 34. La Secretaría podrá llevar a cabo visitas de inspección y vigilancia en cualquier momento para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas

en la presente Ley y su Reglamento, sin exceder de dos inspecciones por año para los profesionales inmobiliarios, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario y a las empresas inmobiliarias registradas.

Artículo 35. Las visitas de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los profesionales inmobiliarios, a las empresas inmobiliarias registradas, personas físicas con actividad empresarial relacionada al ramo inmobiliario y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, estará sujeto a las siguientes formalidades:

I. Las visitas de inspección y vigilancia deberán realzarse en el lugar o lugares indicados en la notificación expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será lo estipulado en dicho documento, mismo que no podrá exceder la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado de Tlaxcala como profesional inmobiliario y empresa inmobiliaria registrada que establecen la presente Ley y su Reglamento, así como del cumplimiento de sus obligaciones.

II. Se deberá entregar la notificación a que se refiere la fracción anterior con al menos cinco días hábiles a la fecha programada para la visita.

III. Si los profesionales inmobiliarios o los representantes de las empresas inmobiliarias registradas, en su caso, no se encontrasen presentes en ei lugar y hora indicados para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que los interesados que se pretenden visitar esperen a los inspectores de la Secretaría a la hora

determinada del día hábil siguiente, con el objeto de efectuar la visita que se trate y, en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar.

IV. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten, deberán identificarse con credencial oficial expedida por la propia Secretaría, ante la o las personas con quien se efectúa la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva.

V. Las personas con las cuales se desahogue la visita deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos, documentos e informes requeridos en términos de la presente Ley y su Reglamento.

VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada a los interesados, donde se asienten los hechos derivados de la actuación.

VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los profesionales inmobiliarios y/o empresas inmobiliarias registradas o por la persona con quien se haya realizado la diligencia. Durante la visita de inspección y vigilancia, los requeridos podrán formular las observaciones que consideren pertinentes y aportar las pruebas necesarias o dentro del término de los quince días hábiles siguientes

a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.

En todo lo no previsto por la presente Ley, se observará lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Tlaxcala.

Artículo 36. Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, presuman de alguna infracción a las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento, asentarán dicha circunstancia en el acta respectiva para el conocimiento de la Secretaría.

Artículo 37. La Secretaría dictará la resolución correspondiente, la que asentará en el Registro, la notificará al interesado y en su caso, impondrá la sanción que corresponda.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las infracciones y sanciones

Artículo 38. Las violaciones y faltas a Io establecido en la Ley y su Reglamento, serán sancionadas por la Secretaría, según Io

determine esta Ley, sin que para ello sea necesario el orden que a continuación señala:

I. Amonestación;

II. Apercibimiento;

III. Multa por el equivalente del cincuenta al cien por ciento de la cantidad obtenida como pago por los servicios que preste el Profesional Inmobiliario, dicha multa se fijará de manera proporcional y equitativa por la Secretaría considerando lo establecido en el Artículo 4 fracción III de esta Ley;

IV. Suspensión de seis meses a un año de la Licencia o Registro;

V. Suspensión de seis meses a un año del Registro de las Capacitaciones a los Servidores Inmobiliarios;

VI. Revocación definitiva de la Licencia y Registro del Profesional Inmobiliario;

VII. Revocación definitiva del Registro de los Capacitadores Inmobiliarios;

En caso de que la Secretaría, tenga conocimiento por sí, o por terceras personas del uso indebido de cualquier documentación, realización de actos, o conductas que estime constitutiva de ilícito penal en relación a los actos de profesionales inmobiliarios y empresas o asociaciones inmobiliarias

registradas, se pondrá en conocimiento de las autoridades competentes.

Artículo 39. Al imponer una sanción la Secretaría, fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse; II. La gravedad de la infracción;

III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

IV. La capacidad económica del infractor;

V. La reincidencia del infractor;

VI. Ei monto del lucro obtenido por el infractor.

Las infracciones y sanciones se aplicarán según las circunstancias del caso.

Artículo 40. A la persona que se ostente como Profesional Inmobiliario sin contar con la Licencia o Registro a que se refiere la Ley o que no se encuentre vigente en los términos de lo dispuesto por la misma, se les impondrá multa por el equivalente entre del cincuenta al cien por ciento de la cantidad obtenida como pago por los servicios que preste el Profesional Inmobiliario, dicha multa se fijará de manera proporcional y equitativa por la

Secretaría considerando lo establecido en el Artículo 38 de esta Ley, en caso de reincidencia se duplicará la multa.

Artículo 41. Cuando las Empresas y Asociaciones Inmobiliarias omitan, dentro del término establecido en el Reglamento, la notificación a la Secretaría de los cambios en sus datos otorgados para su Registro, se les impondrá amonestación.

Artículo 42. A quien ocurra a lo referido en el artículo 10 de esta Ley se le impondrá un apercibimiento.

Artículo 43. Al Profesional Inmobiliario, que incumpla con Io estipulado en la fracción XV del artículo 5 ^{0} 0 no tomen las medidas necesarias para salvaguardar la información proporcionada por los destinatarios del servicio se le impondrá un apercibimiento, independientemente de las sanciones penales o civiles en que incurra.

Artículo 44. Al Profesional Inmobiliario, que no se identifique plenamente en las transacciones que realice se le impondrá un apercibimiento, en caso de reincidencia se le suspenderá su Licencia, Revalidación o Registro, según sea el caso, por el término de seis meses a un año.

Artículo 45. Al Profesional Inmobiliario, que no se apegue al Código de Ética o que sus acciones lleven al destinatario del servicio a un estado de incertidumbre jurídica o financiera se le suspenderá su Licencia, Revalidación o Registro, según sea el caso, por un término de seis meses a un año, en caso de reincidencia se duplicará la sanción.

Artículo 46. Al Profesional Inmobiliario, que sean sentenciados en materia penal por hechos derivados del ejercicio de su actividad inmobiliaria, se le sancionará con la Revocación definitiva de la Licencia, Revalidación y Registro.

Artículo 47. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas del Estado de Tlaxcala.

CAPÍTULO TERCERO

Del recurso de inconformidad

Artículo 48. Contra las resoluciones dictadas por la Secretaría podrá interponerse el Recurso de Inconformidad ante la propia Secretaría y/o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Tlaxcala.

Artículo 49. Las resoluciones adversas efectuadas para las personas que no se encuentren inscritas en Registro o no cuenten con una licencia vigente, solamente podrán ser impugnadas ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Tlaxcala.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Se ordena la creación del Código de Ética de los Servicios Profesionales Inmobiliarios así como de su Reglamento.

ARTICULO SEGUNDO: El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

ARTÍCULO TERCERO: Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

AL EJECUTIVO PARA QUE LO SANCIONE Y MANDE PUBLICAR

Dado en la sala de Sesiones del Palacio Juárez, Recinto Oficial del Poder Legislativo

del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, en la Ciudad de Tlaxcala de Xicoténcatl, a los once días del mes de Octubre de dos mil diecinueve.

ATENTAMENTE.

DIP. MARÍA FÉLIX PLUMA FLORES.