



Mexicali, Baja California a 17 de septiembre de 2026

No. Oficio: JDRC/24/26

Asunto: Registro de Iniciativa

DIPUTADO ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV LEGISLATURA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE. -

Por medio de este conducto y en atención a lo previsto en los artículos 110 fracción I, 115 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar para su trámite correspondiente a **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2, 4, 8, 9, 10, 14, 18, 19, 24 y 41 DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y LE ADICIONA LOS ARTÍCULOS 8 BIS, 10 BIS, 14 BIS, 19 BIS Y 24 BIS**, con el propósito de que sea registrada en el orden del día de la sesión ordinaria programada para llevarse a cabo el próximo 24 de septiembre del presente año.

Objeto: De fortalecer el marco legal vigente que regula las actividades de los Agentes Inmobiliarios en Baja California

Sin otro particular y esperando verme favorecido por su atención, aprovecho para reiterarle mis más altas y distinguidas consideraciones personales.

ATENTAMENTE

DIPUTADO JESÚS DANIEL RAZO CÓRDOVA
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.c.p. Archivo/Minutario
JDRC/dianac*





JUVENTUD QUE TRANSFORMA

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

**DE LA XXV LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

P R E S E N T E:

HONORABLE ASAMBLEA:

El suscrito **DIPUTADO JESÚS DANIEL RAZO CÓRDOVA**, integrante de la Honorable XXV Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Baja California, con fundamento en lo establecido por los artículos 27 fracción II y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 118 y demás de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter al Pleno de este H. Congreso del Estado, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2, 4, 8, 9, 10, 14, 18, 19, 24 y 41 DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y LE ADICIONA LOS ARTÍCULOS 8 BIS, 10 BIS, 14 BIS, 19 BIS Y 24 BIS**, con el objeto de fortalecer el marco legal vigente que regula las actividades de los Agentes Inmobiliarios en Baja California; bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Baja California atraviesa una crisis creciente de fraudes inmobiliarios que ha lastimado el patrimonio de cientos de familias trabajadoras y que ha puesto en evidencia lo obsoleto de nuestro marco normativo estatal frente a esquemas cada vez más sofisticados y organizados de despojo y engaño.

Las cifras oficiales confirman la gravedad del fenómeno. De acuerdo con el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública, Baja California acumuló 3,806 denuncias por fraude entre enero de 2025 y junio de 2026, un promedio de siete denuncias diarias una cada tres horas y media, cifra que llevó al estado a caer del décimo al décimo cuarto lugar nacional en esta materia. El delito de despojo, íntimamente ligado al fraude inmobiliario, presenta una tendencia igualmente preocupante: solo en 2025 se registraron 1,286 denuncias, un incremento del 32.16% respecto de 2006, mientras que apenas el 0.4% de los casos denunciados en la entidad ha derivado en una sentencia. Estas cifras no reflejan el universo real del problema, pues buena parte de los fraudes particularmente en materia de arrendamiento y de preventas irregulares nunca llega a denunciarse formalmente.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

El caso del fraccionamiento "Paraíso Jurásico"¹, en el municipio de Tecate, resulta ilustrativo de la magnitud y sofisticación que ha alcanzado este fenómeno. Más de 200 familias adquirieron lotes ofertados por Inmobiliaria HASED mediante publicidad masiva, eventos de venta y contratos de promesa de compraventa, a pesar de que los predios carecían de títulos legítimos a nombre de dicha empresa. Las consecuencias fueron órdenes judiciales de desalojo, accesos encadenados y familias que perdieron el patrimonio invertido durante años de ahorro, sin que existiera un mecanismo preventivo capaz de advertirles del riesgo antes de contratar. Lo más alarmante es que, de acuerdo con investigaciones periodísticas y señalamientos de la propia Fiscalía General del Estado, la misma inmobiliaria mantenía, desde antes de que estallara este caso, problemas de legitimidad documentados en al menos otro fraccionamiento en Tijuana sin que ello impidiera que continuara comercializando nuevos desarrollos ni que las autoridades emitieran una alerta pública oportuna.

Este no es un caso aislado. En los últimos meses, distintas investigaciones periodísticas y procesos penales en curso han documentado en Tijuana y Mexicali la operación de estructuras organizadas a las que la prensa local ha denominado "cártel inmobiliario" que involucran a abogadas y abogados, agentes inmobiliarios y, en algunos casos, a servidores públicos de dependencias catastrales, registrales y de servicios, para despojar a familias de sus viviendas o venderles predios sin título legítimo mediante documentación apócrifa y juicios simulados. El propio Consejo Estatal de Profesionales Inmobiliarios de Baja California (CEPIBC)² ha reconocido públicamente el aumento sostenido de fraudes, señalando que buena parte de ellos ocurre precisamente en operaciones de arrendamiento segmento que, al no requerir la intervención de fedatario público, escapa casi por completo a la fiscalización que hoy prevé la Ley y ha llamado a la ciudadanía a verificar por cuenta propia la identidad de los vendedores y la situación registral de los inmuebles. Si bien es cierto que la prudencia individual es necesaria, no puede ser la única herramienta con la que cuenten las familias bajacalifornianas frente a esquemas que operan con apariencia de legalidad, estructura organizada y, en ocasiones, complicidad institucional.

La Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California, vigente desde 2014 y con su última reforma en 2018, constituyó en su momento un avance relevante al crear el Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios y establecer la obligación de licencia para ejercer la actividad. Sin embargo, un análisis puntual de su contenido evidencia que se trata de un instrumento fundamentalmente reactivo: actúa una vez que el fraude ya ocurrió y fue denunciado, pero carece de **mecanismos eficaces de prevención, de verificación previa** de la titularidad de los inmuebles que se ofertan, de fiscalización del arrendamiento y de sanciones proporcionales a la magnitud del daño causado.

¹ <https://www.infobae.com/mexico/2026/09/04/fraude-inmobiliario-en-baja-california-asi-vendieron-terrenos-sin-certeza-legal-a-mas-de-200-familias/>

² <https://cepihc.org/>



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

Se identifican, en concreto, las siguientes insuficiencias que la presente iniciativa busca corregir:

Primera. La Ley no exige que la publicidad de operaciones inmobiliarias, ni la de fraccionamientos o desarrollos en preventa, incluya el número de Registro o Licencia del agente o agencia responsable, lo que permite que personas y empresas no registradas operen abiertamente sin que la ciudadanía tenga forma sencilla de advertirlo.

Segunda. No existe obligación de acreditar la disponibilidad jurídica de un inmueble esto es, que quien lo ofrece efectivamente tiene derecho a hacerlo antes de iniciar su promoción o preventa, omisión que ha permitido comercializar fraccionamientos completos sobre predios en disputa o sin título legítimo, como ocurrió en Tecate.

Tercera. Las sanciones económicas previstas en los artículos 18 y 19 de 25 a 2,000 Unidades de Medida y Actualización resultan notoriamente desproporcionadas frente a fraudes que en la práctica alcanzan montos de decenas de millones de pesos y afectan a cientos de familias, por lo que carecen de efecto disuasivo real.

Cuarta. El carácter público del Registro se limita a sanciones ya firmes, es decir, a procedimientos concluidos, sin que exista un mecanismo de alerta preventiva que informe a la ciudadanía, en tiempo real, cuando existan denuncias o quejas múltiples en trámite contra una persona física o moral, ni un mecanismo ágil de intercambio de información entre la Secretaría, la Fiscalía General del Estado y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Quinta. La actividad de arrendamiento, señalada por el propio sector como una de las de mayor crecimiento en incidencia de fraude, prácticamente no es objeto de inspección ni de verificación documental por parte de la Secretaría, y las plataformas digitales donde hoy se concentra buena parte de la oferta de compraventa y renta no tienen obligación alguna de corroborar la identidad y la titularidad de quienes publican anuncios.

Sexta. La Comisión Mixta Inmobiliaria, prevista en el Título Cuarto de la Ley, tiene funciones meramente consultivas y de política pública, sin facultad para emitir alertas tempranas ni para solicitar a la Secretaría la adopción de medidas cautelares frente a esquemas de fraude que operan con apariencia de legalidad y estructura organizada.

Frente a este diagnóstico, la presente iniciativa propone transformar la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliarios en **un instrumento genuinamente preventivo**, que actúe antes de que el patrimonio de las familias bajacalifornianas resulte afectado, y no únicamente después. Se trata de fortalecer la verificación previa, la transparencia de la información pública, la coordinación interinstitucional y la proporcionalidad de las sanciones, en línea con reformas similares que ya se discuten en otras entidades del país, como la impulsada en Baja California Sur a su Ley de Catastro para facilitar el acceso ciudadano a la información registral y catastral previa a la compra de un inmueble.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

El combate a los fraudes y a las llamadas "mafias" o "cárteles inmobiliarios" no puede descansar únicamente en la responsabilidad penal posterior al hecho, ni en exhortar a la ciudadanía a "tomar precauciones" por su cuenta. Es deber del Estado construir las herramientas normativas que permitan detectar, advertir e impedir estos esquemas antes de que consuman el daño patrimonial, social y humano que hoy enfrentan cientos de familias bajacalifornianas.

Formulo el siguiente cuadro comparado:

LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

LEY VIGENTE	INICIATIVA
ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por: I.- Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Baja California; II.- Dirección: La Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; III.- Dirección General: La Dirección del Archivo General de Notarías; IV.- Agentes Profesionales Inmobiliarios Registrados: Las personas físicas o morales que realicen actividades de intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias y que cuenten con su Inscripción vigente ante la Secretaría; V.- Operaciones Inmobiliarias: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración,	ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por: I. Secretaría: La Secretaría de Economía e Innovación del Gobierno del Estado de Baja California; II a IV.- (...) V.- Operaciones Inmobiliarias: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso 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, incluyendo la promoción, publicidad y preventa de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios en proceso de urbanización o construcción; VI. a IX.- (...) X.- Constancia de Disponibilidad Jurídica: El documento expedido por la Secretaría, previa consulta a la



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

comercialización y consultoría sobre los mismos; VI.- Registro: El Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios; VII.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas y morales para realizar actividades inmobiliarias en el Estado; VIII.- Comisión: La Comisión Mixta Inmobiliaria, y IX.- Manual: El Manual de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California.	Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el cual se acredita que quien pretende ofertar, promocionar o poner en venta un inmueble o fraccionamiento cuenta con título de propiedad vigente y libre de controversia registrada respecto del mismo; XI.- Sistema de Alertas Preventivas: El mecanismo público de consulta electrónica a cargo de la Secretaría en el que se registran, de manera preventiva y sin prejuzgar sobre su resolución final, las quejas o denuncias admitidas en contra de personas físicas o morales que ofrezcan servicios u operaciones inmobiliarias en el Estado; XII.- Plataforma o Portal Digital Inmobiliario: Cualquier sitio de internet, aplicación móvil o red social cuyo objeto sea, entre otros, la publicación de anuncios de venta, renta, preventiva o cualquier otra operación inmobiliaria dentro del territorio del Estado.
ARTÍCULO 4.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones: I.- Recibir las solicitudes y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro;	ARTÍCULO 4.- (...) I. a VI.- (...) VII.- Establecer y operar el Sistema de Alertas Preventivas, así como un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo,



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

II.- Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y revalidación de las licencias de los agentes inmobiliarios;

III.- Revalidar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las inscripciones en el Registro Estatal y las licencias de los agentes inmobiliarios;

IV.- Formular y ejecutar, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias, en conjunto con los demás integrantes de la Comisión;

V.- Llevar actualizado el Registro en el que se deberán inscribir los agentes inmobiliarios, las licencias otorgadas y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley;

VI.- Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley, así como resolver los recursos de revisión que se interpongan ante la misma, y

VII.- Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo, incluyéndose en este supuesto las personas de nacionalidad extranjera que por su cuenta realicen operaciones en materia inmobiliaria en el Estado, sin que tengan o demuestren la calidad migratoria idónea para ello y no exista vinculación comercial con ningún agente o agencia inmobiliaria con

incluyéndose en este supuesto las personas de nacionalidad extranjera que por su cuenta realicen operaciones en materia inmobiliaria en el Estado, sin que tengan o demuestren la calidad migratoria idónea para ello y no exista vinculación comercial con ningún agente o agencia inmobiliaria con licencia y registro estatal;

VIII.- Expedir la Constancia de Disponibilidad Jurídica a que se refiere esta Ley, previo a que se autorice la publicidad, promoción o preventa de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios;

IX.- Suscribir convenios de colaboración y coordinación con la Fiscalía General del Estado y con la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para el intercambio ágil de información relativa a denuncias, controversias registrales y procedimientos penales vinculados con operaciones inmobiliarias, y

X.- Ordenar, por sí o a través de las autoridades competentes, el retiro de publicidad impresa, física o digital, incluyendo la difundida en plataformas o portales digitales inmobiliarios, cuando se anuncien operaciones inmobiliarias por parte de personas físicas o morales sin Registro o Licencia vigente, o sin la



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

licencia y registro estatal. Lo anterior no obstante que dicha persona extranjera tenga el carácter de agente inmobiliario en su país de origen.

Constancia de Disponibilidad Jurídica que corresponda.

ARTÍCULO 8.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I.- Tratándose de personas morales:

a) Exhibir copia certificada del instrumento o escritura pública en que conste su constitución legal conforme a la legislación mexicana;

b) Exhibir comprobante de inscripción o Cédula en el Registro Federal de Contribuyentes;

c) Precisar y acreditar la ubicación del domicilio de la oficina matriz y, en su caso, de las sucursales;

d) Aceptar expresamente por conducto del representante legal el formato básico del Contrato proporcionado por la Secretaría, a utilizar en sus sistemas de comercialización y administración para una mayor certidumbre jurídica, o bien, presentar su propio Contrato para revisión y aprobación de la Secretaría.

e) Acreditar por parte del representante legal o director general o por parte de quien represente legalmente a la

ARTÍCULO 8.- (...)

I.- Tratándose de personas morales:

a) y b).- (...)

c) Precisar y acreditar la ubicación del domicilio de la oficina matriz y, en su caso, de las sucursales, así como de las plataformas o portales digitales inmobiliarios que en su caso operen o administren;

d) a g).- (...)

II.- Tratándose de personas físicas:

a).- (...)

b) Comprobante del domicilio donde se ubique las instalaciones del negocio, así como, en su caso, identificación de las plataformas o portales digitales inmobiliarios a través de los cuales oferte sus servicios;

c) a g).- (...)



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

persona moral, su capacitación profesional con la constancia expedida por la Secretaría relativa a la acreditación del programa de preparación en materia de operaciones inmobiliarias y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna Dependencia Pública, Institución Educativa o Empresarial en materia inmobiliaria con autorización oficial;

f) Aceptar expresamente por conducto del representante legal cumplir con los programas obligatorios de preparación, capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se establezcan por la Secretaría y, en su caso, acreditarlos por parte del representante legal o director general o por parte de quien represente legalmente a la persona moral, para los efectos de la revalidación de la licencia e inscripción en el Registro. A su vez estarán obligados a cumplir los programas de capacitación el personal de la persona moral que desempeñe las funciones inherentes en materia inmobiliaria, y

g) No ser reincidente en los términos del artículo 19 de la presente Ley.

II.- Tratándose de personas físicas:



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía y documento idóneo para acreditación de la nacionalidad mexicana o calidad migratoria que le permita realizar actividades remunerativas en el país;

b) Comprobante del domicilio donde se ubique las instalaciones del negocio;

c) Copia de la Cédula del Registro Federal de Contribuyentes;

d) Acreditar su capacitación profesional con la constancia expedida por la Secretaría, relativa al programa de preparación en materia de operaciones inmobiliarias y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna Dependencia Pública, Institución Educativa o Empresarial en materia inmobiliaria con autorización oficial;

e) Aceptar expresamente cumplir con los programas obligatorios de preparación, capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se establezcan por la Secretaría y, en su caso, acreditarlos para los efectos de la revalidación de la licencia e inscripción en el Registro;

f) Aceptar expresamente el formato básico del Contrato proporcionado por la Secretaría, a utilizar en sus sistemas de



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

comercialización y administración para una mayor certidumbre jurídica; o bien, presentar su propio Contrato para revisión y aprobación de la Secretaría, y g) No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delito doloso alguno, principalmente de carácter patrimonial relacionado con la actividad inmobiliaria, exhibiendo para ello constancia expedida por la Autoridad competente.	ARTÍCULO 8 BIS.- Previo al inicio de la publicidad, promoción, comercialización o preventa de cualquier fraccionamiento o desarrollo inmobiliario, la persona física o moral interesada deberá tramitar y obtener ante la Secretaría la Constancia de Disponibilidad Jurídica del inmueble de que se trate. Para su expedición, la Secretaría solicitará a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio la información relativa a la titularidad, gravámenes y controversias registradas respecto del inmueble, la cual deberá remitirse en un plazo no mayor a diez días hábiles. La Secretaría negará la expedición de la Constancia cuando el promovente no acredite ser el propietario del inmueble o contar con la autorización expresa y por escrito, con firma ratificada ante fedatario público, del propietario registral, así como cuando exista
--	---



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

	controversia judicial vigente sobre la propiedad del inmueble. Toda publicidad, promoción o preventa realizada sin contar con la Constancia de Disponibilidad Jurídica vigente será considerada infracción grave para los efectos del artículo 18 de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que haya lugar.
ARTÍCULO 9.- La inscripción en el Registro y la Licencia expedida por la Secretaría, tendrán una vigencia de tres años, contados a partir de la fecha en que se otorguen. En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en el Registro, la Secretaría expedirá en forma simultánea la licencia respectiva. Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia y las morales inscritas en el Registro podrán realizar actividades de intermediación inmobiliarias, así como ostentarse y anunciarse; respectivamente, como "Agente Profesional Inmobiliario con Licencia Estatal" y "Agencia Profesional Inmobiliaria con Registro".	ARTÍCULO 9.- (...) (...) Toda publicidad o anuncio, en cualquier medio impreso, físico o digital, que promocióne operaciones inmobiliarias, deberá incluir de manera visible el número de Registro y Licencia vigente del agente o agencia responsable. El incumplimiento de esta obligación se sancionará en términos del artículo 18 de esta Ley.
ARTÍCULO 10.- Los agentes inmobiliarios y/o las agencias inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones: I.- Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro mediante la acreditación obligatoria del programa de preparación en materia inmobiliaria; II.- Revalidar su inscripción en el Registro y la licencia respectiva, con la	ARTÍCULO 10.- Los agentes inmobiliarios y/o las agencias inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones: I. a VIII.- (...) IX.- Conducirse con honestidad y ética profesional, así como proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las actividades de intermediación



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

periodicidad que se previene en la presente Ley;

III.- Sujetarse a los programas periódicos de capacitación, particularmente los programas de actualización en materia de intermediación inmobiliaria que con carácter obligatorio establezca la Secretaría durante el primer bimestre de cada año, mismos que deberán acreditarse para obtener la revalidación de la inscripción en el Registro y la licencia respectiva.

Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando se acredite mediante constancia expedida por alguna Dependencia Pública, Institución Educativa o Empresarial reconocida oficialmente, que se ha obtenido el adiestramiento en la materia;

IV.- Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el Registro y en su caso, en la licencia;

V.- Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

VI.- Conducirse con honestidad y ética profesional, así como proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las actividades de intermediación inmobiliaria en que intervengan;

VII.- Extender a favor del cliente en la contratación de servicios inmobiliarios, la factura o recibo oficial u otro documento legal idóneo que

inmobiliaria en que intervengan, absteniéndose de ofertar en arrendamiento cualquier inmueble sin verificar previamente, mediante documento idóneo, la identidad y la titularidad o facultad de disposición de quien se ostente como propietario o representante legal del mismo;

X.- Extender a favor del cliente en la contratación de servicios inmobiliarios, la factura o recibo oficial u otro documento legal idóneo que ampare el pago del anticipo pactado por concepto de honorarios por la prestación de servicios inmobiliarios, así como incluir el número de Registro y Licencia vigente en todo contrato de arrendamiento, compraventa o promesa de compraventa en que intervengan; y

XI.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.



ARTÍCULO 10 JUVENTUD QUE TRANSFORMA

ampare el pago del anticipo pactado por concepto de honorarios por la prestación de servicios inmobiliarios;

VIII.- Recibir las cantidades de dinero suficientes para el pago de los trámites propios de las intermediaciones inmobiliarias, extendiendo los comprobantes legales correspondientes, y

IX.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 10 BIS.- Las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios que operen o tengan presencia comercial en el Estado deberán:

I.- Solicitar a quien publique un anuncio de venta, preventa o arrendamiento de un inmueble, la acreditación de su número de Registro y Licencia vigente, cuando se trate de un Agente o Agencia Profesional Inmobiliario, o bien, la acreditación documental de su calidad de propietario o de representante legal debidamente facultado, cuando se trate de un particular;

II.- Retirar, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que sean requeridas por la Secretaría, los anuncios de personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con Registro o Licencia vigente, o respecto de inmuebles sobre los que exista Alerta Preventiva vigente en el Sistema a que se



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

	refiere el artículo 24 Bis de esta Ley, y III.- Conservar, por un plazo mínimo de dos años, los datos de identificación de las personas que publiquen anuncios de operaciones inmobiliarias en su plataforma, mismos que deberán poner a disposición de la Secretaría o de la Fiscalía General del Estado cuando así lo requieran, en el marco de una queja, denuncia o investigación. El incumplimiento de las obligaciones anteriores se sancionará en términos del Reglamento de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten aplicables conforme a otras disposiciones legales.
ARTÍCULO 14.- La Secretaría está facultada para efectuar visitas de inspección y vigilancia a los Agentes y Agencias Profesionales Inmobiliarias con Licencia y Registro Estatal, así como a las personas que se ostenten como tales sin serlo. Dichas visitas se sujetarán a los siguientes términos: I.- Los actos de visita de inspección y vigilancia deberán practicarse en el lugar o lugares indicados en la orden que por escrito expida la Secretaría, cuyo objeto será la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Agente o Agencia Profesional Inmobiliaria con Licencia y Registro vigentes, así como del cumplimiento de las obligaciones	ARTÍCULO 14.- (...) I.- Los actos de visita de inspección y vigilancia deberán practicarse en el lugar o lugares indicados en la orden que por escrito expida la Secretaría, cuyo objeto será la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Agente o Agencia Profesional Inmobiliaria con Licencia y Registro vigentes, así como del cumplimiento de las obligaciones correspondientes que establece la presente Ley y su Reglamento, incluyendo las relativas a operaciones de arrendamiento y a la Constancia de Disponibilidad Jurídica; II. a VIII.- ... (sin cambio)



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

correspondientes que establece la presente Ley y su Reglamento;

II.- En caso de ausencia de la persona física o en su caso, el representante legal de la persona moral, se dejará citatorio a la persona que se encuentre en el lugar, cerciorándose que labore en el establecimiento visitado y que sea mayor de edad, para que por su conducto haga saber a la persona que se pretende visitar, espere a la hora que al efecto se le indique del día siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita de que se trate y en caso de incomparecencia, se realizará la diligencia con quien se encuentre en el lugar, haciendo constar tal circunstancia en el acta respectiva;

III.- Él 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 actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta circunstanciada que al efecto se levante;

IV.- Las personas que atiendan la orden de visita, deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar la información y exhibir la documentación requerida, en términos de la presente Ley y su Reglamento;

V.- Para el desarrollo de la visita de inspección y vigilancia, el sujeto de la misma designará dos testigos con identificación oficial para su plena acreditación, y en caso que no lo hiciere, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

en el acta respectiva para los efectos legales a que hubiere lugar;

VI.- Al finalizar la visita de inspección y vigilancia, el o los inspectores entregarán a la persona objeto de la diligencia, una copia del acta conteniendo los hechos derivados de la actuación practicada;

VII.- No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta respectiva por parte de los agentes inmobiliarios, o la persona con quien se haya entendido la diligencia, incluso de los testigos que presenciaron las actuaciones, circunstancia que deberá hacerse constar en el acta que al efecto se levante. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún cuando actúen dos o más, y

VIII.- En el desarrollo de la diligencia, los interesados podrán formular las observaciones que consideren procedentes, así como aportar las pruebas conducentes en el acto o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la diligencia, transcurrido el cual, la autoridad dictará la resolución que proceda valorando las probanzas que se hubieren aportado dentro del término señalado, misma resolución que notificará personalmente al interesado dentro de los diez días siguientes a la conclusión del término probatorio. Para el caso de no encontrarse al interesado se dejará la notificación con la persona que se encuentre en el lugar, cerciorándose que labore en el establecimiento visitado y que sea mayor de edad; o en su defecto, se colocará la notificación



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

en la puerta de acceso del establecimiento.	
	ARTÍCULO 14 BIS.- La Secretaría podrá ordenar visitas de inspección específicas para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley en materia de arrendamiento de inmuebles, aun cuando la operación no haya sido formalizada ante Notario Público, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios previstas en el artículo 10 Bis de esta Ley.
ARTÍCULO 18.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Agentes y/o Agencias Inmobiliarias dará lugar en forma escalonada, a la aplicación de las siguientes sanciones: I.- Amonestación; II.- Apercibimiento; III.- Multa de veinticinco hasta dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente; IV.- Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles, y V.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro.	ARTÍCULO 18.- (...) I a II.- (...) III.- Multa de veinticinco hasta cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente; en el caso de infracciones que hayan generado una afectación patrimonial acreditada, la multa podrá incrementarse hasta un veinte por ciento del monto total defraudado o afectado, sin exceder de veinte mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente; IV.- Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles; V.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro, y



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

	VI.- Cancelación inmediata de la licencia e inscripción en el Registro, sin necesidad de agotar de manera previa las fracciones anteriores, cuando la Secretaría acredite la existencia de tres o más quejas o denuncias independientes relacionadas con una misma operación, fraccionamiento o desarrollo inmobiliario, en cuyo caso se dará vista inmediata a la Fiscalía General del Estado.
ARTÍCULO 19.- A las personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con la licencia y/o el registro respectivo o que no se encuentre vigente, se les impondrá una sanción consistente en multa de cien a dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente. La reincidencia por más de dos ocasiones en la comisión de las infracciones descritas en el párrafo anterior, dará lugar a que la Secretaría clasifique a los infractores como no calificados para recibir en lo futuro la licencia y registro que previene la presente Ley.	ARTÍCULO 19.- A las personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con la licencia y/o el registro respectivo o que no se encuentre vigente, se les impondrá una sanción consistente en multa de doscientas a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, así como el retiro inmediato de la publicidad correspondiente en términos del artículo 4, fracción X, de esta Ley. Cuando la conducta anterior haya afectado a diez o más personas, o el monto total de las cantidades recibidas de los afectados exceda de dos millones de Unidades de Inversión, la Secretaría dará vista inmediata y de oficio a la Fiscalía General del Estado, sin perjuicio de continuar con el procedimiento administrativo sancionador. La reincidencia por más de dos ocasiones en la comisión de las



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

ARTÍCULO 24.- (...) de Asistencia, será pública y de consulta electrónica gratuita la información contenida en el Sistema de Alertas Preventivas a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley, en que se promueve sobre la responsabilidad de las personas	infracciones descritas en el párrafo anterior, dará lugar a que la Secretaría clasifique a los infractores como no calificados para recibir en lo futuro la licencia y registro que previene la presente Ley.
ARTÍCULO 24 BIS.- La Secretaría mantendrá y actualizará el Sistema de Alertas Preventivas, disponible para su consulta pública y gratuita por Internet, que se incorporará, de manera gradual, mas no definitiva. I.- Las quejas y denuncias admitidas a trámite en contra de personas físicas o morales que ofrecen operaciones o servicios inmobiliarios en el Estado. II.- Los procedimientos o desahucios respecto de los cuales exista controversia registral notificada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o investigación penal notificada por la Fiscalía General del Estado, y III.- Las personas físicas o morales cuyas actividades hayan sido objeto de una orden de registro en términos del artículo 4, fracción X, de esta Ley.	ARTÍCULO 19 BIS.- Cuando la Secretaría, en el ejercicio de sus atribuciones de inspección o con motivo de quejas o denuncias, identifique indicios de que una persona moral o un grupo de personas físicas y morales relacionadas entre sí operan de manera organizada, con estructura administrativa, personal, oficinas o esquemas de comercialización orientados a la comisión reiterada y sistemática de fraudes inmobiliarios, deberá: I.- Emitir de manera inmediata la Alerta Preventiva correspondiente en el Sistema a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley; II.- Dar vista inmediata a la Fiscalía General del Estado, remitiendo la totalidad de la información y documentación recabada, para los efectos de la investigación penal que en su caso corresponda, y III.- Informar a la Comisión Mixta Inmobiliaria del Estado, para los efectos de lo previsto en el artículo 41, fracción VIII, de esta Ley.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

ARTÍCULO 24.- En todos los casos, las infracciones y sanciones que se cometan por agentes y agencias inmobiliarias se asentarán en el Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios y dicha información será considerada como pública conforme a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 24.- (...)

Asimismo, será pública y de consulta electrónica gratuita la información contenida en el Sistema de Alertas Preventivas a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley, sin que ello prejuzgue sobre la responsabilidad de las personas físicas o morales ahí registradas hasta en tanto no exista resolución firme.

ARTÍCULO 24 BIS.- La Secretaría implementará y mantendrá actualizado un Sistema de Alertas Preventivas, disponible para su consulta pública y gratuita por internet, en el que se incorporará, de manera enunciativa mas no limitativa:

I.- Las quejas y denuncias admitidas a trámite en contra de personas físicas o morales que ofrezcan operaciones o servicios inmobiliarios en el Estado;

II.- Los inmuebles, fraccionamientos o desarrollos respecto de los cuales exista controversia registral notificada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o investigación penal notificada por la Fiscalía General del Estado, y

III.- Las personas físicas o morales cuya publicidad haya sido objeto de una orden de retiro en términos del artículo 4, fracción X, de esta Ley.

La información contenida en el Sistema de Alertas Preventivas se distinguirá



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

	claramente de la relativa a sanciones firmes, precisando en todo momento el estado procesal de cada asunto, en salvaguarda de los derechos de las personas ahí registradas.
ARTÍCULO 41.- La Comisión Mixta Inmobiliaria del Estado tendrá las siguientes facultades: I.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas al fomento y desarrollo del sector inmobiliario bajo una perspectiva de certidumbre jurídica y protección de los derechos y obligaciones de los Agentes y Agencias Profesionales Inmobiliarias, así como de los usuarios de los servicios inmobiliarios; II.- Aprobar la integración temática de los Programas de Preparación, Capacitación y Actualización de los Agentes Profesionales Inmobiliarios; III.- Elaborar el Código de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California, el cual deberá contener los principios éticos y morales que deberán observar los profesionales inmobiliarios en el ejercicio de su actividad, incluyendo además los siguientes aspectos esenciales: a) Deber primordial de actualizarse e instruirse en todo lo relacionado con la materia inmobiliaria, así como las condiciones del mercado de bienes raíces. b) Obligación de proteger al cliente contra fraudes, abusos o	ARTÍCULO 41.- (...) I.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas al fomento y desarrollo del sector inmobiliario bajo una perspectiva de certidumbre jurídica y protección de los derechos y obligaciones de los Agentes y Agencias Profesionales Inmobiliarias, así como de los usuarios de los servicios inmobiliarios, incluyendo estrategias específicas de prevención y combate al fraude y a las estructuras organizadas de defraudación inmobiliaria; II. a VII.- ... (sin cambio) VIII.- Emitir recomendaciones y alertas tempranas dirigidas a la Secretaría respecto de esquemas, personas físicas o morales, o desarrollos inmobiliarios en los que se identifiquen indicios de fraude organizado, así como solicitar la adopción de las medidas cautelares que resulten procedentes conforme a esta Ley.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

cualquier otra situación que afecte sus intereses.

c) Abstención de realizar operaciones que lesionen intereses de alguno de los contratantes, ni contribuir al asentamiento de datos falsos en escrituras u otros instrumentos públicos.

d) Manejo veraz de la información que se utiliza en la promoción y publicidad de las operaciones inmobiliarias.

e) Criterios para establecer honorarios justos por la prestación de servicios inmobiliarios, absteniéndose del empleo del método del "sobreprecio" que finalmente lesiona económicamente al cliente.

f) Lineamientos específicos a seguir en los casos de otorgamiento de exclusividad para la promoción de venta de bienes raíces.

g) Lineamientos estrictos sobre la guarda del secreto profesional en las operaciones inmobiliarias en que intervenga el profesional inmobiliario.

IV.- Analizar y resolver las problemáticas generales y particulares que en materia Inmobiliaria se sometan a su consulta;

V.- Proponer estrategias para la difusión y promoción de la presente Ley y su Reglamento y de los servicios que regula, así como su Código de Ética, para coadyuvar al fomento y desarrollo



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

del sector inmobiliario de Baja California;

VI.- Establecer su calendario de sesiones ordinarias, y

VII.- Las que le atribuya esta Ley, su Reglamento y demás ordenamientos y dispositivos legales sobre la materia inmobiliaria.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- La Secretaría contará con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para implementar el Sistema de Alertas Preventivas y el procedimiento de expedición de la Constancia de Disponibilidad Jurídica.

TERCERO.- La Secretaría contará con el mismo plazo señalado en el artículo Transitorio anterior para suscribir los convenios de colaboración.

CUARTO.- La persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado deberá adecuar el Reglamento de la presente Ley dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, para incorporar las disposiciones relativas a las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios.

QUINTO.- Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

	presente Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo que la aplicación de las nuevas disposiciones resulte más favorable al interesado.
--	---

Por todo lo antes expuesto, fundado y motivado me permito someter a consideración de este Honorable Congreso del Estado de Baja California, y proponer la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2, 4, 8, 9, 10, 14, 18, 19, 24 y 41 DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y LE ADICIONA LOS ARTÍCULOS 8 BIS, 10 BIS, 14 BIS, 19 BIS Y 24 BIS**, para quedar como se indica:

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Secretaría: La Secretaría de Economía e Innovación del Gobierno del Estado de Baja California;

II a IV.- (...)

V.- Operaciones Inmobiliarias: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso 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, **incluyendo la promoción, publicidad y preventa de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios en proceso de urbanización o construcción;**

VI. a IX.- (...)

X.- Constancia de Disponibilidad Jurídica: El documento expedido por la Secretaría, previa consulta a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el cual se acredita que quien pretende ofertar, promocionar o poner en preventa un inmueble o fraccionamiento cuenta con título de propiedad vigente y libre de controversia registrada respecto del mismo;

XI.- Sistema de Alertas Preventivas: El mecanismo público de consulta electrónica a cargo de la Secretaría en el que se registran, de manera preventiva y sin prejuzgar sobre



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

su resolución final, las quejas o denuncias admitidas en contra de personas físicas o morales que ofrezcan servicios u operaciones inmobiliarias en el Estado;

XII.- Plataforma o Portal Digital Inmobiliario: Cualquier sitio de internet, aplicación móvil o red social cuyo objeto sea, entre otros, la publicación de anuncios de venta, renta, preventiva o cualquier otra operación inmobiliaria dentro del territorio del Estado.

ARTÍCULO 4.- (...)

I. a VI.- (...)

VII.- Establecer y operar el Sistema de Alertas Preventivas, así como un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo, incluyéndose en este supuesto las personas de nacionalidad extranjera que por su cuenta realicen operaciones en materia inmobiliaria en el Estado, sin que tengan o demuestren la calidad migratoria idónea para ello y no exista vinculación comercial con ningún agente o agencia inmobiliaria con licencia y registro estatal;

VIII.- Expedir la Constancia de Disponibilidad Jurídica a que se refiere esta Ley, previo a que se autorice la publicidad, promoción o preventiva de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios;

IX.- Suscribir convenios de colaboración y coordinación con la Fiscalía General del Estado y con la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para el intercambio ágil de información relativa a denuncias, controversias registrales y procedimientos penales vinculados con operaciones inmobiliarias, y

X.- Ordenar, por sí o a través de las autoridades competentes, el retiro de publicidad impresa, física o digital, incluyendo la difundida en plataformas o portales digitales inmobiliarios, cuando se anuncien operaciones inmobiliarias por parte de personas físicas o morales sin Registro o Licencia vigente, o sin la Constancia de Disponibilidad Jurídica que corresponda.

ARTÍCULO 8.- (...)

I.- Tratándose de personas morales:

a) y b).- (...)

c) Precisar y acreditar la ubicación del domicilio de la oficina matriz y, en su caso, de las sucursales, así como de las plataformas o portales digitales inmobiliarios que en su caso operen o administren;

d) a g).- (...)

II.- Tratándose de personas físicas:



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

a).- (...)

b) **Comprobante del domicilio donde se ubique las instalaciones del negocio, así como, en su caso, identificación de las plataformas o portales digitales inmobiliarios a través de los cuales oferte sus servicios;**

c) a g).- (...)

ARTÍCULO 8 BIS.- Previo al inicio de la publicidad, promoción, comercialización o preventa de cualquier fraccionamiento o desarrollo inmobiliario, la persona física o moral interesada deberá tramitar y obtener ante la Secretaría la Constancia de Disponibilidad Jurídica del inmueble de que se trate.

Para su expedición, la Secretaría solicitará a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio la información relativa a la titularidad, gravámenes y controversias registradas respecto del inmueble, la cual deberá remitirse en un plazo no mayor a diez días hábiles.

La Secretaría negará la expedición de la Constancia cuando el promovente no acredite ser el propietario del inmueble o contar con la autorización expresa y por escrito, con firma ratificada ante fedatario público, del propietario registral, así como cuando exista controversia judicial vigente sobre la propiedad del inmueble.

Toda publicidad, promoción o preventa realizada sin contar con la Constancia de Disponibilidad Jurídica vigente será considerada infracción grave para los efectos del artículo 18 de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que haya lugar.

ARTÍCULO 9.- (...)

(...)

Toda publicidad o anuncio, en cualquier medio impreso, físico o digital, que promocióne operaciones inmobiliarias, deberá incluir de manera visible el número de Registro y Licencia vigente del agente o agencia responsable. El incumplimiento de esta obligación se sancionará en términos del artículo 18 de esta Ley.

ARTÍCULO 10.- Los agentes inmobiliarios y/o las agencias inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones:

I. a VIII.- (...)



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

IX.- Conducirse con honestidad y ética profesional, así como proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las actividades de intermediación inmobiliaria en que intervengan, absteniéndose de ofertar en arrendamiento cualquier inmueble sin verificar previamente, mediante documento idóneo, la identidad y la titularidad o facultad de disposición de quien se ostente como propietario o representante legal del mismo;

X.- Extender a favor del cliente en la contratación de servicios inmobiliarios, la factura o recibo oficial u otro documento legal idóneo que ampare el pago del anticipo pactado por concepto de honorarios por la prestación de servicios inmobiliarios, así como incluir el número de Registro y Licencia vigente en todo contrato de arrendamiento, compraventa o promesa de compraventa en que intervengan; y

XI.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 10 BIS.- Las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios que operen o tengan presencia comercial en el Estado deberán:

I.- Solicitar a quien publique un anuncio de venta, preventa o arrendamiento de un inmueble, la acreditación de su número de Registro y Licencia vigente, cuando se trate de un Agente o Agencia Profesional Inmobiliario, o bien, la acreditación documental de su calidad de propietario o de representante legal debidamente facultado, cuando se trate de un particular;

II.- Retirar, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que sean requeridas por la Secretaría, los anuncios de personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con Registro o Licencia vigente, o respecto de inmuebles sobre los que exista Alerta Preventiva vigente en el Sistema a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley, y

III.- Conservar, por un plazo mínimo de dos años, los datos de identificación de las personas que publiquen anuncios de operaciones inmobiliarias en su plataforma, mismos que deberán poner a disposición de la Secretaría o de la Fiscalía General del Estado cuando así lo requieran, en el marco de una queja, denuncia o investigación.

El incumplimiento de las obligaciones anteriores se sancionará en términos del Reglamento de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten aplicables conforme a otras disposiciones legales.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

ARTÍCULO 14.- (...)

I.- Los actos de visita de inspección y vigilancia deberán practicarse en el lugar o lugares indicados en la orden que por escrito expida la Secretaría, cuyo objeto será la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Agente o Agencia Profesional Inmobiliaria con Licencia y Registro vigentes, así como del cumplimiento de las obligaciones correspondientes que establece la presente Ley y su Reglamento, incluyendo las relativas a operaciones de arrendamiento y a la Constancia de Disponibilidad Jurídica;

II. a VIII.- ... (sin cambio)

ARTÍCULO 14 BIS.- La Secretaría podrá ordenar visitas de inspección específicas para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley en materia de arrendamiento de inmuebles, aun cuando la operación no haya sido formalizada ante Notario Público, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios previstas en el artículo 10 Bis de esta Ley.

ARTÍCULO 18.- (...)

I a II.- (...)

III.- Multa de veinticinco hasta cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente; **en el caso de infracciones que hayan generado una afectación patrimonial acreditada, la multa podrá incrementarse hasta un veinte por ciento del monto total defraudado o afectado, sin exceder de veinte mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;**

IV.- Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles;

V.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro, y

VI.- Cancelación inmediata de la licencia e inscripción en el Registro, sin necesidad de agotar de manera previa las fracciones anteriores, cuando la Secretaría acredite la existencia de tres o más quejas o denuncias independientes relacionadas con una misma operación, fraccionamiento o desarrollo inmobiliario, en cuyo caso se dará vista inmediata a la Fiscalía General del Estado.

ARTÍCULO 19.- A las personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con la licencia y/o el registro respectivo o que no se encuentre vigente, se les impondrá una sanción consistente **en multa de doscientas a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, así**



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

como el retiro inmediato de la publicidad correspondiente en términos del artículo 4, fracción X, de esta Ley.

Cuando la conducta anterior haya afectado a diez o más personas, o el monto total de las cantidades recibidas de los afectados exceda de dos millones de Unidades de Inversión, la Secretaría dará vista inmediata y de oficio a la Fiscalía General del Estado, sin perjuicio de continuar con el procedimiento administrativo sancionador.

La reincidencia por más de dos ocasiones en la comisión de las infracciones descritas en el párrafo anterior, dará lugar a que la Secretaría clasifique a los infractores como no calificados para recibir en lo futuro la licencia y registro que previene la presente Ley.

ARTÍCULO 19 BIS.- Cuando la Secretaría, en el ejercicio de sus atribuciones de inspección o con motivo de quejas o denuncias, identifique indicios de que una persona moral o un grupo de personas físicas y morales relacionadas entre sí operan de manera organizada, con estructura administrativa, personal, oficinas o esquemas de comercialización orientados a la comisión reiterada y sistemática de fraudes inmobiliarios, deberá:

- I.- Emitir de manera inmediata la Alerta Preventiva correspondiente en el Sistema a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley;
- II.- Dar vista inmediata a la Fiscalía General del Estado, remitiendo la totalidad de la información y documentación recabada, para los efectos de la investigación penal que en su caso corresponda, y
- III.- Informar a la Comisión Mixta Inmobiliaria del Estado, para los efectos de lo previsto en el artículo 41, fracción VIII, de esta Ley.

ARTÍCULO 24.- (...)

Asimismo, será pública y de consulta electrónica gratuita la información contenida en el Sistema de Alertas Preventivas a que se refiere el artículo 24 Bis de esta Ley, sin que ello prejuzgue sobre la responsabilidad de las personas físicas o morales ahí registradas hasta en tanto no exista resolución firme.

ARTÍCULO 24 BIS.- La Secretaría implementará y mantendrá actualizado un Sistema de Alertas Preventivas, disponible para su consulta pública y gratuita por internet, en el que se incorporará, de manera enunciativa mas no limitativa:

- I.- Las quejas y denuncias admitidas a trámite en contra de personas físicas o morales que ofrezcan operaciones o servicios inmobiliarios en el Estado;



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

II.- Los inmuebles, fraccionamientos o desarrollos respecto de los cuales exista controversia registral notificada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o investigación penal notificada por la Fiscalía General del Estado, y

III.- Las personas físicas o morales cuya publicidad haya sido objeto de una orden de retiro en términos del artículo 4, fracción X, de esta Ley.

La información contenida en el Sistema de Alertas Preventivas se distinguirá claramente de la relativa a sanciones firmes, precisando en todo momento el estado procesal de cada asunto, en salvaguarda de los derechos de las personas ahí registradas.

ARTÍCULO 41.- (...)

I.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas al fomento y desarrollo del sector inmobiliario bajo una perspectiva de certidumbre jurídica y protección de los derechos y obligaciones de los Agentes y Agencias Profesionales Inmobiliarias, así como de los usuarios de los servicios inmobiliarios, incluyendo estrategias específicas de prevención y combate al fraude y a las estructuras organizadas de defraudación inmobiliaria;

II. a VII.- ... (sin cambio)

VIII.- Emitir recomendaciones y alertas tempranas dirigidas a la Secretaría respecto de esquemas, personas físicas o morales, o desarrollos inmobiliarios en los que se identifiquen indicios de fraude organizado, así como solicitar la adopción de las medidas cautelares que resulten procedentes conforme a esta Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- La Secretaría contará con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para implementar el Sistema de Alertas Preventivas y el procedimiento de expedición de la Constancia de Disponibilidad Jurídica.

TERCERO.- La Secretaría contará con el mismo plazo señalado en el artículo Transitorio anterior para suscribir los convenios de colaboración.

CUARTO.- La persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado deberá adecuar el Reglamento de la presente Ley dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, para incorporar las disposiciones relativas a las Plataformas o Portales Digitales Inmobiliarios.



JUVENTUD QUE TRANSFORMA

QUINTO.- Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo que la aplicación de las nuevas disposiciones resulte más favorable al interesado.

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Congreso del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los días de su presentación.

ATENTAMENTE

DIPUTADO JESÚS DANIEL RAZO CÓRDOVA

Integrante del Grupo Parlamentario del
Partido Movimiento de Regeneración Nacional, de esta
H. XXV Legislatura del Estado de Baja California.



DANIEL RAZO