PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
**BAJA CALIFORNIA**
**XXV LEGISLATURA**

2839

**DEPENDENCIA:** Congreso del Estado
**SECCIÓN:** Diputados
**OFICIO No.** JC/138/26

**DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL**

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**P R E S E N T E.-**

Anteponiendo un cordial saludo, me dirijo a Usted para solicitarle de la manera más atenta gire las instrucciones necesarias a quien corresponda, para que sea incluida en el orden del día de Sesión de Pleno a celebrarse el día 5 de noviembre del año 2026, la presente

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 2 Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN VII,14 Y 19 DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE PROFESIONALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA**

Propone reformar la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliarios en Baja California, con el objetivo de fortalecer la profesionalización y supervisión del sector inmobiliario, así como el cumplimiento de las obligaciones de licencia y registro. La reforma busca combatir la intermediación inmobiliaria irregular, reforzar los mecanismos de inspección y sanción, y brindar mayor certeza jurídica y protección al patrimonio de las personas.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente, quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
03 NOV 2026
DESPACHADO
DIP. JAIME CANTÓN

**A T E N T A M E N T E**
Mexicali, B.C. a 3 de noviembre de 2026

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
03 NOV 2026
10:00
RECIBIDO
OFICIALIA DE PARTES

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO MORENA

**DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL**
**H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**
**P R E S E N T E.-**

El suscrito, **Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha** a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de **MORENA**, en uso de la facultad que confiere lo dispuesto por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, someto a consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado, la presente, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 2 Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN VII,14 Y 19 DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE PROFESIONALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA,** al tenor de la siguiente:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La adquisición de una vivienda o de cualquier otro bien inmueble constituye una de las decisiones patrimoniales de mayor trascendencia para las personas y las familias. En muchos casos representa la materialización de años de ahorro, trabajo y esfuerzo, así como la construcción de un patrimonio destinado a brindar estabilidad y seguridad a generaciones presentes y futuras.

Las operaciones inmobiliarias, por su propia naturaleza, involucran además elementos jurídicos, técnicos, administrativos, registrales y fiscales que requieren información suficiente y acompañamiento adecuado para que las personas puedan adoptar decisiones con pleno conocimiento de sus alcances y consecuencias.

Por ello, quienes de manera habitual o profesional intervienen en la promoción, comercialización, asesoría, gestión o intermediación de operaciones inmobiliarias desempeñan una actividad que exige conocimientos y capacidades acordes con la responsabilidad que implica participar en decisiones que pueden comprometer una parte sustancial del patrimonio de las personas.

Esta necesidad fue reconocida previamente por el legislador bajacaliforniano mediante la expedición de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California, ordenamiento de orden público e interés social cuyo objeto consiste en regular las actividades de los agentes inmobiliarios registrados y establecer las normas y principios del Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios.

La legislación vigente contempla un sistema de licencias, registro, capacitación, actualización, inspección y sanciones destinado precisamente a profesionalizar la prestación de servicios inmobiliarios en nuestra entidad.

El artículo 3 de dicho ordenamiento establece que el Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios tiene entre sus objetivos generar mayor certidumbre jurídica en la realización de operaciones de intermediación inmobiliaria, brindar seguridad y confianza a los usuarios de dichos servicios, evitar la comisión de delitos como fraude y abuso de confianza, así como combatir la evasión fiscal y la

competencia desleal mediante una mejor regulación y calidad de los servicios inmobiliarios.

Asimismo, la propia Ley establece requisitos de capacitación para quienes pretendan incorporarse al Registro. Entre los conocimientos que deben formar parte de los programas correspondientes se encuentran el desarrollo urbano, el régimen jurídico de la propiedad, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la función notarial en las operaciones inmobiliarias, los trámites administrativos, la gestión y las obligaciones fiscales relacionadas con la prestación de servicios inmobiliarios.

Lo anterior demuestra que la exigencia de contar con licencia no constituye una formalidad administrativa aislada, sino un mecanismo de profesionalización destinado a procurar que las personas que intervienen profesionalmente en operaciones inmobiliarias cuenten con conocimientos mínimos para brindar un servicio adecuado.

Particularmente, el artículo 9 de la Ley establece expresamente que únicamente las personas físicas que cuenten con licencia y las personas morales inscritas en el Registro podrán realizar actividades de intermediación inmobiliaria.

En consecuencia, el marco jurídico vigente en Baja California parte ya de una premisa fundamental: la intermediación inmobiliaria constituye una actividad regulada y su ejercicio profesional requiere el cumplimiento de las condiciones previstas por la legislación estatal.

No obstante los avances normativos alcanzados, en la práctica persiste la participación de personas que realizan de manera habitual o profesional

actividades materialmente propias de la intermediación inmobiliaria sin contar con la licencia o registro correspondiente.

Esta problemática ha sido señalada por representantes y agrupaciones del sector inmobiliario durante los espacios de diálogo y consulta realizados en materia de vivienda, en los cuales se ha planteado la necesidad de fortalecer el cumplimiento de la legislación existente y generar condiciones equitativas entre quienes ejercen profesionalmente esta actividad.

La problemática adquiere especial relevancia frente a las nuevas formas de promoción y comercialización de bienes inmuebles.

Las redes sociales, plataformas digitales y otros medios electrónicos han ampliado significativamente las posibilidades para poner en contacto a propietarios, compradores y arrendatarios. Sin embargo, también han facilitado que personas sin licencia puedan promover bienes inmuebles de terceros, localizar potenciales clientes, asesorar operaciones, gestionar negociaciones o intervenir en transacciones sin necesariamente identificarse formalmente como agentes inmobiliarios.

Así, una persona puede desarrollar materialmente actividades propias de la intermediación inmobiliaria y presentarse ante el público utilizando expresiones como "asesor patrimonial", "consultor", "promotor", "broker", "asesor de inversiones" o cualquier otra denominación distinta a la prevista expresamente por la Ley.

La regulación de una actividad profesional no debe depender exclusivamente del nombre que decida utilizar quien la desarrolla, sino primordialmente de la naturaleza material de las actividades efectivamente realizadas.

Es precisamente en este punto donde se identifica una oportunidad de perfeccionamiento del marco jurídico vigente.

El artículo 9 de la Ley dispone que solamente quienes cuenten con la licencia o registro correspondiente podrán realizar actividades de intermediación inmobiliaria.

Sin embargo, el artículo 19 actualmente establece la sanción para las personas físicas o morales que se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias sin contar con licencia o registro vigente.

Existe, por tanto, una diferencia relevante entre la conducta cuyo ejercicio se encuentra reservado por la Ley y la conducta utilizada para configurar la infracción administrativa.

Por una parte, la conducta regulada consiste en realizar actividades de intermediación inmobiliaria.

Por otra, la conducta sancionada consiste en ostentarse como agente o agencia inmobiliaria.

Esta diferencia puede dificultar la aplicación efectiva de la legislación frente a personas que materialmente desarrollan actividades de intermediación inmobiliaria sin licencia, pero que evitan presentarse expresamente bajo la denominación de agente o agencia inmobiliaria.

La presente iniciativa propone corregir dicha falta de correspondencia y adoptar un criterio material para determinar la aplicación de la Ley.

Para ello, se propone adicionar al catálogo de conceptos previsto en el artículo 2 una definición autónoma de las actividades de intermediación inmobiliaria,

entendidas como aquellas realizadas de manera habitual o profesional por personas físicas o morales respecto de bienes inmuebles de terceros, que tengan por objeto promover, ofertar, comercializar, asesorar, gestionar o intermediar en la celebración de operaciones inmobiliarias.

La incorporación de una definición específica permitirá identificar objetivamente las conductas comprendidas dentro de la actividad regulada, sin hacer depender su naturaleza de la denominación profesional o comercial utilizada por quien las desarrolla.

A su vez, la referencia expresa a la **habitualidad o profesionalidad**, así como a la realización de estas actividades respecto de **bienes inmuebles de terceros**, constituye un elemento fundamental para delimitar adecuadamente el ámbito de aplicación de la norma.

La presente reforma no pretende sujetar al régimen de licenciamiento a la persona propietaria que decide vender, arrendar, promover o administrar directamente un inmueble de su propiedad.

Tampoco pretende convertir cualquier colaboración ocasional entre particulares en una actividad profesional sujeta a licencia.

El objeto es identificar y regular a quien efectivamente desarrolla la intermediación inmobiliaria como una actividad habitual o profesional respecto del patrimonio inmobiliario de terceros.

Esta delimitación fortalece igualmente los principios de legalidad y seguridad jurídica aplicables al derecho administrativo sancionador, pues permite identificar

con mayor precisión la conducta cuya realización requiere licencia y cuya ejecución al margen de ésta puede generar responsabilidad administrativa.

Una vez delimitado normativamente el concepto de actividades de intermediación inmobiliaria, resulta necesario armonizar las disposiciones encargadas de garantizar su cumplimiento.

Actualmente, tanto la facultad para operar un sistema de quejas o denuncias prevista en el artículo 4, como las facultades de inspección y vigilancia establecidas en el artículo 14 y el supuesto sancionador contenido en el artículo 19, utilizan como referencia a quienes se "ostenten" como agentes inmobiliarios sin contar con la autorización correspondiente.

Mantener dicho criterio permitiría conservar una discordancia entre la actividad cuyo ejercicio se encuentra regulado y los mecanismos establecidos para vigilar y sancionar su incumplimiento.

Por ello, se propone sustituir dicho criterio por uno de carácter material, de manera que las facultades de denuncia, inspección y sanción puedan ejercerse respecto de aquellas personas físicas o morales que realicen actividades de intermediación inmobiliaria sin contar con licencia o inscripción vigente en el Registro.

En el caso particular del artículo 19, se establece además que la infracción se actualizará con independencia de la denominación, título o carácter con el que se ostente la persona que realice dichas actividades.

Con ello se evita que la utilización de expresiones distintas a "agente inmobiliario" pueda emplearse como mecanismo para sustraerse de las obligaciones que la legislación establece para quienes materialmente realizan la actividad regulada.

De esta manera, la reforma articula de forma congruente cuatro elementos fundamentales del sistema: la definición de la actividad, la obligación de contar con licencia o registro, las facultades de la autoridad para verificar su cumplimiento y la consecuencia administrativa derivada de su incumplimiento.

La orientación propuesta encuentra referentes en otras entidades federativas que han avanzado hacia modelos de regulación centrados en la naturaleza de los servicios efectivamente prestados.

Un referente particularmente relevante se encuentra en el Estado de **Quintana Roo**, cuya Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios regula expresamente los servicios relacionados con la promoción, intermediación, administración, gestión y consultoría inmobiliaria.

Dicho ordenamiento adopta una perspectiva material de la actividad inmobiliaria al identificar distintos servicios desarrollados dentro del mercado y sujetar su prestación al régimen jurídico correspondiente.

Este modelo resulta relevante para Baja California porque demuestra la conveniencia de que la legislación identifique la actividad regulada por sus características objetivas y no exclusivamente por la denominación comercial o profesional utilizada por quien la desarrolla.

La propuesta contenida en esta iniciativa adopta esa lógica, pero respetando la estructura institucional que Baja California ya posee.

La regulación propuesta debe analizarse igualmente a la luz del artículo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce el derecho

de las personas a dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos.

Sobre este derecho, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia **P./J. 28/99**, de rubro **"LIBERTAD DE TRABAJO. NO ES ABSOLUTA DE ACUERDO CON LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LA RIGEN (ARTÍCULO 5o., PÁRRAFO PRIMERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS)"**, que la libertad de trabajo no tiene carácter absoluto, irrestricto o ilimitado, sino que su ejercicio debe observar, entre otros presupuestos, la protección de los derechos de terceros y de la sociedad.

La presente reforma resulta congruente con dicho parámetro.

En primer término, porque la exigencia de licencia o registro para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria no es creada mediante esta iniciativa, sino que forma parte del régimen actualmente establecido por la legislación de Baja California.

En segundo término, porque la reforma no incorpora requisitos adicionales para obtener la licencia ni impide a persona alguna incorporarse a la actividad inmobiliaria cumpliendo las condiciones generales previstas por la Ley.

Su finalidad consiste en evitar que una persona pueda realizar materialmente la misma actividad profesional regulada y eludir las obligaciones correspondientes mediante la utilización de una denominación distinta.

Esto atiende también a una cuestión elemental de equidad y competencia: quienes realizan materialmente una misma actividad profesional deben encontrarse sujetos a las mismas reglas.

Las personas que cumplen con los programas de capacitación, tramitan su licencia, mantienen vigente su inscripción y se sujetan a las obligaciones establecidas por la Ley no deben encontrarse en desventaja frente a quienes desarrollan las mismas actividades al margen del régimen jurídico aplicable.

Pero, sobre todo, la profesionalización de la intermediación inmobiliaria tiene como destinatario final al ciudadano.

Quien busca adquirir una vivienda, vender un inmueble o realizar cualquier otra operación patrimonial debe contar con mayores elementos para confiar en que la persona que profesionalmente lo asesora se encuentra identificada, capacitada y sujeta a las responsabilidades establecidas por la legislación estatal.

La vivienda y el patrimonio inmobiliario de las familias ameritan que quienes intervienen profesionalmente en su comercialización y negociación lo hagan bajo reglas claras.

Por ello, se propone transitar de un modelo que centra determinadas facultades de vigilancia y sanción en la forma en que una persona se presenta ante terceros, hacia uno que atienda a la actividad que efectivamente realiza.

Con ello se fortalece la congruencia interna de la Ley, se brinda mayor certeza jurídica para su aplicación, se protege a los usuarios de servicios inmobiliarios, se promueve una competencia más equitativa y se reconoce el esfuerzo de quienes

ejercen profesionalmente esta actividad conforme a las disposiciones establecidas por el Estado.

A continuación se presenta un cuadro comparativo con la propuesta legislativa:

| TEXTO VIGENTE | TEXTO PROPUESTO |
|---|---|
| **Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliario en el Estado de Baja California** | |
| **CAPÍTULO II**<br>**DEFINICIONES GENERALES** | **CAPÍTULO II**<br>**DEFINICIONES GENERALES** |
| **ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de esta Ley, se entiende por: | **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; | **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; | **II.- Dirección:** La Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; |
| **III.- Dirección General:** La Dirección del Archivo General de Notarias; | **III.- Dirección General:** La Dirección del Archivo General de Notarias; |
| **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; | **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 | **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;<br><br>**VI.- Registro:** El Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios;<br><br>**VII.- Licencia:** La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas y morales para realizar actividades inmobiliarias en el Estado;<br><br>**VIII.- Comisión:** La Comisión Mixta Inmobiliaria, y<br><br>**IX.- Manual:** El Manual de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California. | inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;<br><br>**VI.- Registro:** El Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios;<br><br>**VII.- Licencia:** La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas y morales para realizar actividades inmobiliarias en el Estado;<br><br>**VIII.- Comisión:** La Comisión Mixta Inmobiliaria, y<br><br>**IX.- Manual:** El Manual de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California.<br><br>**X.- Actividades de Intermediación Inmobiliaria: Las realizadas de manera habitual o profesional por personas físicas o morales respecto de bienes inmuebles de terceros, que tengan por objeto promover, ofertar, comercializar, asesorar, gestionar o intermediar en la celebración de operaciones inmobiliarias.** |
| **TÍTULO SEGUNDO**<br>**DE LA COMPETENCIA, ATRIBUCIONES, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO Y DE LA LICENCIA INMOBILIARIA**<br><br>**CAPÍTULO I**<br>**COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES** | **TÍTULO SEGUNDO**<br>**DE LA COMPETENCIA, ATRIBUCIONES, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO Y DE LA LICENCIA INMOBILIARIA**<br><br>**CAPÍTULO I**<br>**COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES** |

| | |
|---|---|
| **ARTÍCULO 4.-** La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones: | **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; | **I.-** Recibir las solicitudes y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro; |
| **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; | **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; | **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; | **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; | **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, | **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<br><br>**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 licencia y registro estatal. Lo anterior no obstante que dicha persona extranjera tenga el carácter de agente inmobiliario en su país de origen. | así como resolver los recursos de revisión que se interpongan ante la misma, y<br><br>**VII.-** Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes inmobiliarios **o quienes realicen actividades de intermediación inmobiliaria sin contar con la licencia o inscripción vigente en el Registro;** 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. Lo anterior no obstante que dicha persona extranjera tenga el carácter de agente inmobiliario en su país de origen. |
| **TÍTULO TERCERO**<br>**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DEL**<br>**RECURSO DE REVISIÓN**<br><br>**CAPÍTULO I**<br>**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN**<br><br>**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: | **TÍTULO TERCERO**<br>**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DEL**<br>**RECURSO DE REVISIÓN**<br><br>**CAPÍTULO I**<br>**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN**<br><br>**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 **físicas o morales que realicen actividades de intermediación inmobiliaria sin contar con la licencia o** |

| | |
|---|---|
| **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;<br><br>**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;<br><br>**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; | **inscripción vigente en el Registro.** Dichas visitas se sujetarán a los siguientes términos:<br><br>**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;<br><br>**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;<br><br>**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 |

| | |
|---|---|
| **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;<br><br>**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 en el acta respectiva para los efectos legales a que hubiere lugar;<br><br>**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;<br><br>**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 | constar para ello en el acta circunstanciada que al efecto se levante;<br><br>**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;<br><br>**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 en el acta respectiva para los efectos legales a que hubiere lugar;<br><br>**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;<br><br>**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 |

| | |
|---|---|
| **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 en la puerta de acceso del establecimiento. | inspectores, aún cuando actúen dos o más, y<br><br>**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 en la puerta de acceso del establecimiento. |
| **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.<br><br>La reincidencia por más de dos ocasiones en la comisión de las infracciones descritas en el párrafo anterior, dará lugar a que la | **ARTÍCULO 19.-** A las personas físicas o morales que **realicen actividades de intermediación inmobiliaria en términos de la presente Ley,** 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.<br><br>La reincidencia por más de dos ocasiones en la comisión de las infracciones descritas |

| | |
|---|---|
| Secretaría clasifique a los infractores como no calificados para recibir en lo futuro la licencia y registro que previene la presente Ley. | 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. |

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, me permito someter a la consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de:

**DECRETO**

**ÚNICO.-** Se adiciona la fracción X al artículo 2 y se reforman los artículos 4, fracción VII; 14, primer párrafo; y 19 de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

**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 Notarias;

**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, 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.

**X.- Actividades de Intermediación Inmobiliaria: Las realizadas de manera habitual o profesional por personas físicas o morales respecto de bienes inmuebles de terceros, que tengan por objeto promover, ofertar, comercializar, asesorar, gestionar o intermediar en la celebración de operaciones inmobiliarias.**

**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;

**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 **o quienes realicen actividades de intermediación inmobiliaria sin contar con la licencia o inscripción vigente en el Registro;** 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. Lo anterior no obstante que dicha persona extranjera tenga el carácter de agente inmobiliario en su país de origen.

**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 **físicas o morales que realicen actividades de intermediación inmobiliaria sin contar con la licencia o inscripción vigente en el Registro.** 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 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 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 en la puerta de acceso del establecimiento.

**ARTÍCULO 19.-** A las personas físicas o morales que **realicen actividades de intermediación inmobiliaria en términos de la presente Ley,** 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.

## TRANSITORIOS

**ÚNICO. -** Dicho decreto tendrá entrada en vigor al día siguiente de su publicación

**A T E N T A M E N T E**

**JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA**

**Integrante del Grupo Parlamentario**

**de MORENA**