

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Normatividad.
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto Original



JURÍDICO
CONSEJERÍA JURÍDICA

**LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS
PARA EL ESTADO DE MORELOS.**

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2026/03/13
Publicación	2026/09/04
Vigencia	2026/09/05
Expidió	LVI Legislatura
Periódico Oficial	6595 "Tierra y Libertad"



Al margen superior izquierdo un escudo del estado de Morelos que dice: “TIERRA Y LIBERTAD”. LA TIERRA VOLVERÁ A QUIENES LA TRABAJAN CON SUS MANOS. - y un logotipo que dice: MORELOS. - LA TIERRA QUE NOS UNE. - GOBIERNO DEL ESTADO 2024-2030.

MARGARITA GONZÁLEZ SARAVIA CALDERÓN, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS A SUS HABITANTES SABED:

La Quincuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Morelos, en ejercicio de la facultad que le otorga la fracción II del artículo 40 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, aprobó al tenor de lo siguiente:

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Económico, presentaron a consideración del Pleno, el dictamen con proyecto por el que se expide la LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE MORELOS, en los siguientes términos:

“I.- DEL PROCESO LEGISLATIVO

- a) Mediante Sesión Ordinaria de la Asamblea de la LVI Legislatura, llevada a cabo el día 23 de octubre del 2025, se dio cuenta de la Iniciativa con proyecto de Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos, presentada por el Diputado Gerardo Abarca Peña, como integrante del Partido Acción Nacional, respecto de la cual, se adhirió la Diputada Luz Dary Quevedo Maldonado, del Partido Movimiento Ciudadano, en términos del artículo 98 del Reglamento para el Congreso del Estado de Morelos.
- b) En tal virtud, mediante turno SSLyP/DPyTL/AÑO2/P.O.1/1156/25, de fecha 23 de octubre del año 2025, fue remitida a esta Comisión Dictaminadora la iniciativa de mérito, recibiendo el día 24 del mismo mes y año.
- c) En reunión extraordinaria de la Comisión Dictaminadora de fecha 21 de noviembre de 2025, existiendo quórum legal, las Diputadas y Diputados integrantes de la misma aprobaron el presente dictamen que contiene la iniciativa de mérito.

II.- MATERIA DE LA INICIATIVA

A manera de síntesis, la iniciativa a dictaminar tiene por objeto expedir una Ley que regule la actividad de los Prestadores de Servicios Inmobiliarios que intervengan en operaciones inmobiliarias, para proteger tanto a los referidos prestadores de estos servicios, como a los intermediados, determinando claramente sus derechos y obligaciones, dotando de certeza jurídica a la actividad inmobiliaria en Morelos.

III.- CONTENIDO DE LA INICIATIVA

El iniciador justifica su propuesta bajo la siguiente exposición de motivos:

“En el Estado de Morelos, como en gran parte del país, los bienes inmuebles — terrenos, casas, edificios, locales comerciales, y demás — constituyen uno de los principales ejes de desarrollo económico, social y urbano. La actividad inmobiliaria no se limita únicamente a la compraventa o arrendamiento de un inmueble, sino que abarca un conjunto de servicios especializados que giran alrededor del asesoramiento, la intermediación, la administración, la promoción, la valuación, la gestión y la consultoría de dichos bienes.

Bajo este enfoque, los “servicios inmobiliarios” constituyen una actividad profesional-económica en la que intervienen personas físicas o morales que, mediante el pago de una remuneración, facilitan que los usuarios (personas físicas o morales) contraten, compren, vendan, arrenden, administren o consulten sobre inmuebles.

La magnitud del sector es relevante, los datos oficiales muestran que las actividades de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles en México operan mediante decenas de miles de unidades económicas y participan con una producción y un ingreso significativo en la economía nacional.

Por tanto, el rol de los servicios inmobiliarios es múltiple:

- Facilitan el acceso a la vivienda, al arrendamiento, a la inversión en bienes raíces.
- Contribuyen al desarrollo urbano, al ordenamiento territorial y a la transformación del uso del suelo.
- Generan empleo directo e indirecto (asesorías, intermediación, valuación, administración).
- Proveen certeza jurídica al usuario (al realizar validaciones de documentos, seguimiento de trámites, cumplimiento de obligaciones).

Sin embargo, también se identifica que la actividad requiere de regulación que

fortalezca la protección al usuario-consumidor, la transparencia de las operaciones, la profesionalización de los prestadores de servicios inmobiliarios, y la articulación con los objetivos más amplios de política pública en materia de vivienda, ordenamiento territorial, uso de suelo, y combate al lavado de recursos.

En el Estado de Morelos, dada su ubicación privilegiada, su desarrollo turístico, su creciente dinámica de vivienda, arrendamiento, segunda residencia y renovación urbana, resulta imperativo que la prestación de servicios inmobiliarios se lleve a cabo bajo un marco jurídico claro, moderno y acorde con los estándares de profesionalización, transparencia, ética y responsabilidad social. Asimismo, que se asegure que los prestadores de estos servicios actúen con pleno apego a la ley, con registro, certificación, obligaciones de información al usuario, y mecanismos de supervisión que eviten prácticas abusivas, fraudes, especulación desordenada del suelo, efectos negativos en comunidades y vulneración de los derechos de los usuarios.

Por lo tanto, la presente iniciativa de ley se justifica con los siguientes fines fundamentales:

1. Regular la actividad de prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Morelos, definiendo sus ámbitos de aplicación, obligaciones de los prestadores, derechos de los usuarios, criterios de profesionalización, mecanismos de registro y supervisión.
2. Garantizar la protección del usuario-consumidor inmobiliario, mediante la exigencia de información clara, verificación documental, transparencia en los contratos, honorarios adecuados y mecanismos de resolución de controversias.
3. Fomentar la profesionalización del mercado inmobiliario estatal, impulsando la capacitación, acreditación o certificación de los agentes, intermediarios, gestores y administradores inmobiliarios, de modo que el servicio que se brinde responda a estándares técnicos, éticos y de buenas prácticas.
4. Propiciar certeza jurídica, ordenamiento urbano y uso responsable del suelo, evitando la proliferación de operaciones inmobiliarias múltiples que vulneren el desarrollo armónico de las comunidades, la planeación territorial y la adecuada prestación de infraestructura y servicios públicos.
5. Facilitar mecanismos de supervisión, control y sanción frente a quienes presten servicios inmobiliarios sin cumplir con los requisitos legales, sin registro o en condiciones que pongan en riesgo al usuario o la comunidad.

6. Impulsar la transparencia y la confianza en el mercado inmobiliario, de modo que la actividad inmobiliaria deje de percibirse como opaca o informal, y pase a ser una rama profesionalizada al servicio del bienestar social y del desarrollo económico estatal.

En atención a los principios constitucionales del orden público, de interés social y de seguridad jurídica, resulta desprendido que la prestación de servicios inmobiliarios debe quedar regulada por una ley estatal que contemple no únicamente los aspectos contractuales sino también los procesos, requisitos, registros, obligaciones, sanciones y responsabilidades correspondientes. En efecto, como señalan otros estados de la República al promulgar leyes afines, las disposiciones son de orden público e interés social.

ESTADÍSTICA ECONÓMICA DEL ESTADO DE MORELOS Y CORRELACIÓN CON EL SECTOR INMOBILIARIO.

El desglose por grandes actividades muestra que las actividades terciarias (servicios) participan con 61.7% del PIB estatal, mientras que las actividades secundarias (incluida la construcción) participan con 28.8%. En 2023 las actividades terciarias crecieron 3.9%, en contraste con una caída en Construcción de 15.4% (esto último indica una recuperación o reorientación necesaria en la cadena construcción-inmuebles).

Esto indica que la economía de Morelos depende fundamentalmente del sector servicios; la actividad inmobiliaria —que se ubica entre los servicios profesionales, el comercio y la construcción (en su intersección)— tiene, por tanto, alta relevancia para la reactivación y formalización económica.

De acuerdo con los Censos Económicos 2024 de INEGI, en Morelos operaban 101,238 unidades económicas en 2023 en el sector privado y empresas paraestatales, en las cuales laboraron 374,080 personas. Estos datos muestran la importancia del tejido productivo local (predominio de micro y pequeñas unidades) y la relevancia de formalizar actividades prestadoras de servicios.

La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo de INEGI, publicada el 25 de febrero de 2025, muestra el comportamiento del mercado laboral mexicano sobre la población económicamente activa, la ocupación, la informalidad laboral, la

subocupación y la desocupación. De acuerdo con esta encuesta, la población ocupada en Morelos a finales de 2024 se ubicó en torno a 860 mil personas (PEA/ocupación), lo que indica el tamaño del mercado de trabajo local al que la industria inmobiliaria aporta empleos directos e indirectos (agentes, administradores, valuadores, proveedores, servicios legales y notariales).

En esa tesitura, con más de 100 mil unidades económicas y casi 400 mil trabajadores en el sector privado, la formalización y regulación del ramo inmobiliario incide sobre una porción significativa del empleo formal y de las pequeñas empresas que lo integran.

El último informe trimestral 2024 (octubre-diciembre), de la Comisión Nacional de Vivienda, relativo a subsidios y programas de la muestran una demanda sostenida de vivienda (tanto para compra como para renta); los reportes nacionales indican centenares de miles de subsidios y programas activos y, en particular, que existe una demanda importante de vivienda en alquiler y mejoramiento de vivienda, sujetando la necesidad de intermediarios profesionales que garanticen transacciones seguras.

Cabe destacar que el Gobierno del Estado de Morelos, mediante boletín oficial, del 15 de julio de 2025, construirán 1,903 viviendas en ocho predios de Morelos (superficie total 14.69 ha), y que en Cuautla – dentro de ese proyecto – se edifican ya 1,040 viviendas con meta de 1,600 de las cuales se proyecta que 320 estarán listas antes de febrero de 2026.

Estos datos permiten concluir que, en el transcurso del presente año 2025, se mantiene una demanda explícita y un flujo de políticas públicas orientadas al sector de vivienda en Morelos, lo cual refuerza la necesidad de regulación del sector inmobiliario para asegurar que esa demanda se atienda con servicios profesionales, transparentes y de calidad.

REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS COMO MEDIDA DE PREVENCIÓN DEL DELITO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

En el Estado de Morelos, el mercado inmobiliario ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado tanto por la expansión urbana como por el atractivo del Estado como destino residencial, turístico y de inversión. Sin

embargo, este dinamismo económico también ha generado riesgos asociados a prácticas irregulares en la compraventa, arrendamiento y promoción de bienes inmuebles, particularmente en zonas periurbanas y rurales donde existen tierras ejidales, comunales o con régimen agrario mixto.

Morelos concentra una proporción considerable de núcleos ejidales, con más de 270 ejidos y comunidades agrarias reconocidas oficialmente. En varios de estos núcleos se han detectado casos de enajenación irregular de parcelas ejidales, así como ventas múltiples o sobreventa de lotes, estas prácticas además de constituir infracciones a la Ley Agraria, derivan con frecuencia en fraudes inmobiliarios y conflictos de propiedad que afectan tanto a las personas adquirentes de buena fe como al propio tejido social de las comunidades.

En este contexto, la creación de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos se configura no solo como una política económica o administrativa, sino como una estrategia integral de prevención del delito y de fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Al establecer un Registro Estatal de Prestadores de Servicios Inmobiliarios, bajo supervisión de la autoridad Secretaría de Gobierno, se brinda a la ciudadanía una herramienta pública para verificar los predios que desean adquirir o en su caso consultar qué agentes, asesores o empresas están debidamente acreditados y autorizados para ejercer la intermediación inmobiliaria, evitando así caer en manos de la delincuencia.

Esta medida permitirá prevenir fraudes, operaciones ilícitas o engaños relacionados con la compra, venta o renta de inmuebles, así como inhibir la transacción irregular de predios ubicados en terrenos ejidales o comunales sin regularización previa. Además, el registro servirá como mecanismo de transparencia y rendición de cuentas, al establecer criterios de responsabilidad profesional, certificación y actualización permanente de quienes intervienen en este sector.

De esta manera, la ley proyectada contribuye directamente a la seguridad patrimonial de las familias morelenses, al mismo tiempo que fortalece el estado de derecho, fomenta la formalización del mercado inmobiliario y reduce los espacios de impunidad donde suelen operar intermediarios informales o defraudadores. Así, se cumple con los principios de legalidad, certeza jurídica y protección al consumidor, en concordancia con las políticas de desarrollo urbano sostenible y

seguridad pública.

REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS EN MÉXICO.

Si bien es cierto, la conformación de nuestro país como una federación de entidades constituidos en una República, permite a los Estados contar con libertad configurativa sin mayor limitación que las facultades de regulación reservadas a la federación, no menos cierto es que en el contexto actual se advierten indicadores de tendencias legislativas, es decir medidas parlamentarias que se homologan en cada entidad sin dejar de observar la soberanía Estatal.

Esto es, que los Estados en ejercicio de su libertad de configuración y sin invadir la esfera competencial de la federación, han optado por adoptar políticas públicas tendientes a la expedición de normas locales en un mismo sentido, esto se observa en las creadas en nuestro país que tiene como objeto regular la prestación de servicios inmobiliarios.

Así las cosas, este iniciador al realizar un estudio previo a la formulación de la presente propuesta legislativa, advertí que diversos Congresos Estatales han aprobado leyes específicas que tienen por objeto normar y regular los servicios inmobiliarios en sus respectivas Entidades, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro:

ESTADO	NOMBRE DE LEY	EXPEDICIÓN Y/O PUBLICACIÓN	ULTIMA REFORMA
AGUASCALIENTES	LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES	07/11/2016	08/05/2023
BAJA CALIFORNIA	LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	30/11/2018	30/11/2018

BAJA CALIFORNIA SUR	LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR	20/07/2017	10/09/2018
CAMPECHE	LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS REGISTRADOS DEL ESTADO DE CAMPECHE	09/07/2012	12/09/2006
CHIAPAS	SIN LEY ESPECIFICA		
CHIHUAHUA	LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	02/07/2018	Sin registro
CIUDAD DE MÉXICO	LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL DISTRITO FEDERAL	23/08/2012	18/12/2014
COAHUILA DE ZARAGOZA	SIN LEY ESPECIFICA		
COLIMA	LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE COLIMA.	18/08/2012	22/11/2016
DURANGO	SIN LEY ESPECIFICA		
ESTADO DE MÉXICO	SIN LEY ESPECIFICA		
GUANAJUATO	LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO	21/11/2014	01/06/2016
GUERRERO	LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO	13/10/2015.	31/08/2021
HIDALGO	SIN LEY ESPECIFICA		
JALISCO	LEY QUE ESTABLECE EL REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE LOS PRESTADORES DE	5/08/23	Sin registro

		SERVICIOS EN MATERIA INMOBILIARIA DEL ESTADO DE JALISCO		
MICHOACÁN	DE	LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN	31/12/2014	29/12/2016
MORELOS		SIN LEY ESPECIFICA		
NAYARIT		SIN LEY ESPECIFICA		
NUEVO LEÓN		LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN	15/12/2016	30/12/2020
OAXACA		SIN LEY ESPECIFICA		
PUEBLA		SIN LEY ESPECIFICA		
QUERÉTARO		LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.	06/12/2016	
QUINTANA ROO		LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	06/09/2024	Sin registro
SAN LUIS POTOSÍ		LEY DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ	06/08/2011	21/11/2020
SINALOA		LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS	12/09/2022	Sin registro
SONORA		LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA	08/10/2020	Sin registro

TABASCO	LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE TABASCO	07/10/2009	11/05/2017
TAMAULIPAS	LEY PARA EL REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE LOS AGENTES Y PROFESIONALES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS	14/07/2016	21/12/2016
TLAXCALA	SIN LEY ESPECIFICA		
VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE	LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE	05/04/2013	04/02/202
YUCATÁN	SIN LEY ESPECIFICA		
ZACATECAS	SIN LEY ESPECIFICA		

Del estudio realizado, se puede observar que son ya 20 entidades federativas las que han expedido normas específicas para regular la prestación de servicios inmobiliarios, así como los casos del Estado de México y Yucatán, los cuales, si bien no tiene leyes específicas, si han implementado sistemas homólogos a los planteados en la presente propuesta.

En conclusión, este iniciador estima procedente la aprobación de la Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos, acción legislativa que permitirá dotar a la ciudadanía de herramientas que le permitan acceder de manera fácil y transparente a la prestación de servicios inmobiliarios, previniendo de este modo la comisión de conductas irregulares, viciadas o delictivas que pongan en riesgo su patrimonio y tranquilidad...”

IV.- VALORACIÓN DE LA INICIATIVA

La iniciativa objeto del presente dictamen encuentra sustento en los artículos 5º y 123, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagran el derecho de toda persona a ejercer una actividad lícita, así como el

derecho al trabajo digno y socialmente útil, promovido y organizado conforme a la ley.

Estas disposiciones permiten a las entidades federativas establecer mecanismos normativos que, sin restringir derechos, regulen determinadas actividades económicas con fines de orden público, interés social, protección al consumidor y seguridad jurídica. En consecuencia, el Congreso del Estado de Morelos se encuentra plenamente facultado para expedir legislación local que regule la prestación de servicios inmobiliarios, una actividad creciente y de alto impacto social, bajo la consideración de los preceptos siguientes.

2. Relevancia Económica del Sector Inmobiliario

La actividad inmobiliaria en el Estado de Morelos representa un componente estratégico del desarrollo económico regional. La compraventa, arrendamiento, promoción, administración y asesoría sobre bienes inmuebles generan una cadena de valor que abarca desde agentes y asesores hasta desarrolladores, notarios, valuadores y prestadores de servicios jurídicos.

Como lo indica la iniciativa, datos del INEGI, el sector terciario, que incluye servicios inmobiliarios, representa más del 60% del PIB estatal. La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo de 2025 indica que Morelos cuenta con más de 860 mil personas ocupadas, de las cuales un número significativo se vincula directa o indirectamente a actividades inmobiliarias.

Además, el aumento en la construcción de vivienda social, de interés medio y residencial en municipios como Cuernavaca, Cuautla, Jiutepec y Temixco, así como los programas de vivienda del Gobierno del Estado, confirman la relevancia de contar con un marco jurídico que ordene y profesionalice el sector.

3. Necesidad de Regulación por Razones de Seguridad Jurídica y Prevención de Delito

El dinamismo del mercado inmobiliario en la entidad también ha traído consigo prácticas irregulares, como la oferta de inmuebles sin acreditación legal, ventas múltiples o enajenaciones sobre terrenos ejidales o comunales sin regularización. Estas conductas, además de generar incertidumbre jurídica, han derivado en fraudes patrimoniales, conflictos civiles y violaciones a derechos de terceros adquirentes de buena fe.

La creación de un Registro Estatal de Prestadores de Servicios Inmobiliarios, como se propone en la iniciativa materia de escrutinio, constituye una herramienta efectiva para prevenir estos riesgos, garantizando que sólo personas físicas o morales debidamente acreditadas puedan ejercer esta actividad, bajo estándares de ética, capacitación y supervisión.

4. Protección al Consumidor e Interés Social

La iniciativa incorpora principios de protección al consumidor, en armonía con la Ley Federal de Protección al Consumidor, exigiendo a los prestadores inmobiliarios información veraz, transparencia en contratos, prohibición de prácticas engañosas y la obligación de actuar con imparcialidad y ética profesional. Estos elementos son clave para fortalecer la confianza de los usuarios y generar un entorno de transacciones seguras y predecibles.

Cabe destacar que, en congruencia con el principio de subsidiariedad normativa, la propuesta evita duplicar competencias federales, particularmente en materia de sanciones ya previstas por la PROFECO, centrando su regulación en aspectos administrativos, registrales y de profesionalización, plenamente dentro de la competencia estatal.

5. Alineación con la Tendencia Legislativa Nacional

Actualmente, al menos veinte entidades federativas han expedido leyes locales para regular los servicios inmobiliarios, incluyendo Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, Sinaloa, Quintana Roo, entre otros. Esta tendencia refleja la necesidad compartida de homologar estándares de calidad, certidumbre y supervisión en una actividad clave para el ordenamiento urbano y el desarrollo económico.

En esa tesitura, la iniciativa que nos ocupa se inscribe en una política pública progresiva, respetuosa del federalismo cooperativo, y con sustento en prácticas legislativas exitosas observadas en otras entidades del país.

6. Congruencia Técnica y Legislación Interna

Ahora bien, desde el punto de vista formal, la iniciativa cumple con los principios de técnica legislativa: estructura lógica, lenguaje claro, sistematicidad y coherencia normativa. Establece una clasificación precisa de sujetos, define procedimientos de licenciamiento, crea órganos colegiados con participación pública y privada, contempla un programa obligatorio de capacitación y prevé un régimen de inspección y sanciones bajo el principio de legalidad y debido proceso.

V.- MODIFICACIONES A LA INICIATIVA.

Con las atribuciones con las que se encuentra investida esta Comisión Dictaminadora, previstas en el artículo 106, fracción III, del Reglamento para el Congreso del Estado de Morelos, se considera pertinente realizar modificaciones a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, con la finalidad de enriquecer el contenido de la misma, y con ello generar integración, congruencia y precisión del acto legislativo,

facultad de modificación concerniente a la Comisión Dictaminadora, contenida en el citado precepto legal, no obstante esto, la argumentación aludida descansa y tiene sustento en el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con número de registro 162318 y visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro "PROCESO LEGISLATIVO.

LAS CÁMARAS QUE INTEGRAN EL CONGRESO DE LA UNIÓN TIENEN LA FACULTAD PLENA DE APROBAR, RECHAZAR, MODIFICAR O ADICIONAR EL PROYECTO DE LEY O DECRETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL SENTIDO EN EL QUE SE HUBIERE PRESENTADO ORIGINALMENTE LA INICIATIVA CORRESPONDIENTE" que establece lo siguiente y que a manera de síntesis refiere:

1. Alcance del Congreso para transformar iniciativas legislativas

La jurisprudencia reconoce que las Cámaras que integran el Congreso de la Unión poseen la facultad de aprobar, rechazar, modificar o ampliar cualquier proyecto de ley o decreto, sin estar condicionadas al contenido o sentido original de la iniciativa correspondiente.

En otras palabras, el Poder Legislativo no se encuentra obligado a reproducir los argumentos o bases presentadas por quien inicia la propuesta, ya que puede reformularlos o adaptarlos conforme a las necesidades del proceso parlamentario.

2. El debate parlamentario no se restringe al planteamiento inicial

Si bien la iniciativa constituye el punto de partida para la deliberación legislativa, el Congreso está facultado para analizar y discutir aspectos adicionales siempre que guarden una conexión estrecha con la materia en revisión.

Ello posibilita un procedimiento legislativo dinámico, que permita integrar nuevas perspectivas o elementos detectados durante el análisis de las comisiones o del Pleno.

3. Sustento constitucional de la función legislativa

Este criterio deriva de los artículos 71 y 72 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconocen al Congreso la capacidad de presentar, examinar y ajustar iniciativas sin que cada modificación tenga que tratarse como un proyecto autónomo.

Por tanto, es válido que se introduzcan cambios sustanciales a un proyecto en trámite, siempre que se respeten las etapas y formalidades del proceso legislativo.

En suma, las modificaciones propuestas obedecen únicamente a la necesidad de corregir detalles de redacción, estructura y coherencia interna que generaban reiteraciones o falta de precisión; así, conforme a los principios de técnica legislativa, la claridad, concisión y neutralidad en el lenguaje favorecen una adecuada comprensión del texto normativo para cualquier persona destinataria de la ley, promoviendo su carácter general y accesible. Bajo esta lógica, se plantea que las adecuaciones mantengan un enfoque incluyente y respetuoso de los Derechos Humanos, evitando referencias innecesarias a grupos específicos y otorgando mayor claridad en los plazos y previsiones normativas; en esa tesitura, se estiman procedentes las adecuaciones siguientes.

I. Por cuanto al título de la Ley a expedir, se considera pertinente ajustar a “Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos”, ya que este es el título que se ajusta al objeto de la iniciativa, es decir, la regulación de la prestación de los servicios inmobiliarios. Lo anterior, en razón de qué, en varios apartados de la iniciativa de origen, se escribe el título en cita, sin embargo, también se cita el título “Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos”, de ahí la necesidad del ajuste planteado.

II. Asimismo, se realizaron diversos ajustes al texto de la iniciativa en materia de lenguaje inclusivo y adecuaciones generales de redacción y estructura, con el propósito de mejorar la comprensión del contenido normativo y garantizar una mayor accesibilidad del texto legal para todas las personas. Estas modificaciones no implican alteración sustantiva alguna del contenido ni de los derechos y obligaciones previstos en la propuesta original, sino que responden a criterios de técnica legislativa y claridad normativa.

VI. ESTIMACIÓN DE IMPACTO PRESUPUESTARIO

De acuerdo con el artículo 99 del Reglamento para el Congreso del Estado de Morelos, se realiza la valoración del impacto presupuestal de la presente iniciativa. Esta Comisión Dictaminadora considera que la propuesta no incluye disposiciones que generen impacto presupuestario adicional, toda vez que no se afecta en forma alguna el presupuesto de egresos del Gobierno del Estado de Morelos ya que no implica ni propone crear nuevas estructuras administrativas, ni tampoco se incrementa o disminuye algún capítulo del gasto que no haya sido contemplado de manera anterior.

Ello en virtud de que las atribuciones que se le confieren a la Secretaría de Gobierno, se contemplan se realicen con la estructura ya existente y solo se hagan reestructuraciones internas.

En ese tenor, estimando que el espíritu y efectos del impacto presupuestario consistentes en lograr que la aprobación y ejecución de nuevas obligaciones financieras derivadas de la legislación local, se realicen en el marco del principio de balance presupuestario sostenible, esta Comisión Dictaminadora estima que la presente iniciativa cumple con el citado principio, al no generar un compromiso económico que supere los ingresos asignados para las instituciones que se involucran en el cumplimiento de los objetivos de este instrumento, por el contrario, con la creación de la Ley que se propone, se generarán ingresos por los conceptos de inscripción, renovaciones y multas, contribuyendo a la recaudación estatal.

Por lo anterior y con fundamento en las atribuciones conferidas en los artículos 53, 59, numeral 1, y 70 de la Ley Orgánica para el Congreso del Estado de Morelos; 51, 54, fracción I, 60, 104, y 106 del Reglamento para el Congreso del Estado de Morelos, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Económico de la LVI Legislatura, dictaminan en SENTIDO POSITIVO CON MODIFICACIONES, la LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE MORELOS, toda vez que del estudio y análisis de la misma se encontró procedente en lo general y en lo particular ...”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta LVI Legislatura del Congreso del Estado, ha tenido a bien expedir la siguiente:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se expide la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos, para quedar en los siguientes términos:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE MORELOS.

TÍTULO PRIMERO DEL OBJETO DE LA LEY

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto el establecimiento de las normas y principios que rigen la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado y la operación del registro estatal de personas prestadoras de servicios inmobiliarios, bajo los principios de certeza, profesionalismo, máxima seguridad y en estricto cumplimiento a las obligaciones contractuales.

ARTÍCULO 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Agente Inmobiliario: Persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida, preste servicios inmobiliarios de asesoría u operación como intermediario en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble y que cuente con licencia expedida por la Secretaría de Gobierno;

II. Bienes Inmuebles: Aquellos establecidos en el artículo 940 del Código Civil para el Estado de Morelos en vigor;

III. Consejo: El Consejo Estatal de Personas Prestadoras de Servicios Inmobiliarios;

IV. Contrato de Intermediación Inmobiliaria: Acto jurídico bilateral que crea derechos y obligaciones entre el Prestador de Servicios Inmobiliarios y el Intermediado, cuyo objeto es la realización de operaciones de Intermediación Inmobiliaria.

V. Intermediación Inmobiliaria: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, administración, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles;

VI. Intermediado: Persona física o moral que contrata a un prestador de servicios inmobiliarios con la finalidad de que éste lo asesore u oriente para la realización de operaciones inmobiliarias;

VII. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas o morales para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria en el Estado, previa acreditación y certificación de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios ante la Secretaría;

VIII. Ley: Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos;

IX. Ley Federal: Ley Federal de Protección al Consumidor;

- X. Padrón: Padrón Estatal de Personas Prestadoras de Servicios Inmobiliarios;
- XI. Persona Prestadora de Servicios Inmobiliarios: Persona física o moral que, en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida, preste Servicios Inmobiliarios de asesoría u operación como intermediario en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un Bien Inmueble, y que cuente con Licencia expedida por la Secretaría;
- XII. Profesionales inmobiliarios. – Aquella persona física que, además de acreditar la experiencia necesaria, cuente con cédula profesional a nivel Técnico, Licenciatura o Posgrado en materia Inmobiliaria o carrera afín;
- XIII. Programa: Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios;
- XIV. Registro. - El Registro Estatal de personas prestadoras de servicios inmobiliarios.
- XV. Reglamento. - Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Morelos;
- XVI. Secretaría: La Secretaría de Gobierno del Estado de Morelos;
- XVII. Servicios inmobiliarios: Se refieren a la promoción, comercialización, administración y consultoría, conforme a las definiciones contenidas en el Reglamento.
- XVIII. Unidades Acreditadoras: A las dependencias de Gobierno, Instituciones de educación pública o privada, Colegios o Asociaciones elegidas por la Secretaría, para certificar a las personas prestadoras de servicios inmobiliarios conforme al Programa.

TÍTULO SEGUNDO DE LA SECRETARÍA Y DEL CONSEJO

CAPÍTULO I DE LAS ATRIBUCIONES Y COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA

ARTÍCULO 3. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, que para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir las solicitudes y otorgar la licencia respectiva a los prestadores de servicios inmobiliarios, además de realizar su inscripción en el Registro y conformar el Padrón correspondiente;
- II. Efectuar visitas de inspección y verificación en los términos que establezca esta Ley;

- III. Renovar las licencias de los prestadores de servicios inmobiliarios;
- IV. Formular y ejecutar el Programa en términos de la presente ley;
- V. Elegir las Unidades Acreditadoras que certificarán a los prestadores de servicios inmobiliarios en la entidad;
- VI. Mantener actualizado el Padrón que derive del Registro de prestadores de servicios inmobiliarios, incluyendo las sanciones impuestas en los términos de esta Ley;
- VII. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;
- VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias de carácter administrativo para los Intermediados respecto de las Personas Prestadores de Servicios Inmobiliarios registrados, sin perjuicio de las atribuciones que corresponden a la Procuraduría Federal del Consumidor y demás autoridades competentes;
- IX. Generar programas de regularización a efecto de que los prestadores de servicios inmobiliarios del Estado que carecen de certificaciones y licencia realicen su inscripción en el Padrón;
- X. Realizar visitas de verificación o inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley; y
- XI. Las demás que esta Ley y su Reglamento le otorguen.

ARTÍCULO 4. La Dirección General Jurídica de la Secretaría, actuará como órgano de apoyo de la Secretaría respecto de la operación del registro de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios y expedición o renovación de licencias, de conformidad con las atribuciones que le confiera el Reglamento Interior de la Secretaría, esta Ley y su Reglamento.

CAPÍTULO II

DEL CONSEJO ESTATAL DE PERSONAS PRESTADORAS DE SERVICIOS INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 5.- El consejo es el órgano de consulta y opinión en materia prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Morelos y estará integrado por:

- I. La persona titular de la Secretaría, quien lo presidirá;
- II. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Económico y del Trabajo del Estado;
- III. La persona titular de la Dirección General Jurídica de la Secretaría, quien fungirá como titular de la secretaría técnica del consejo;

- IV. La persona titular del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado;
- V. La persona titular de la Presidencia de la Comisión de Desarrollo Económico del Congreso del Estado;
- VI. Dos representantes de asociaciones u organizaciones de Prestación de Servicios Inmobiliarios; y,
- VII. La persona titular del Colegio de Notarios del Estado;

Las personas integrantes del Consejo contarán con voz y voto, con excepción de la secretaría técnica. En caso de así considerarlo, las y los integrantes del Consejo podrán nombrar a un suplente para actuar en su representación.

Los cargos del consejo tendrán el carácter de honoríficos y no generarán derecho a remuneración alguna.

La operación y funcionamiento del Consejo se llevará a cabo en los términos previstos en el Reglamento de esta Ley.

ARTÍCULO 6.- El presidente del Consejo podrá invitar a las sesiones derivado de los temas a tratar, a funcionarios de la administración pública municipal, estatal o federal, organismos académicos, asociaciones o colegios de profesionistas, así como a organismos del sector privado, los cuales solo tendrán derecho a voz.

ARTÍCULO 7.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Coadyuvar en la correcta aplicación de la presente Ley;
- II. Coadyuvar con la Secretaría en la elaboración del Programa;
- III. Opinar sobre las Unidades Acreditadoras elegidas para certificar a los prestadores de servicios inmobiliarios en la entidad;
- IV. Proponer al Poder Ejecutivo del Estado el Código de Ética de los prestadores de servicios inmobiliarios del Estado o demás disposiciones relacionadas con el adecuado desempeño de éstos, que prevea el Reglamento;
- V. Coadyuvar en la aplicación y difusión de las normas éticas y demás disposiciones relacionadas en las actividades de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios; y,
- VI. Las que prevea la presente Ley y su Reglamento.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO ESTATAL DE PERSONAS PRESTADORAS DE SERVICIOS INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 8. Se crea el Registro Estatal de Personas Prestadoras de Servicios Inmobiliarios, con el objeto de generar y mantener la vigencia de las autorizaciones e inscripción de las personas físicas o morales que presten servicios inmobiliarios en el Estado e integrar el padrón estatal correspondiente.

La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el padrón esté disponible para consulta pública por medios electrónicos, en los términos establecidos por el Reglamento y la normativa aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.

ARTÍCULO 9. La Secretaría deberá organizar, integrar y controlar el registro, con el objeto de generar y mantener actualizado el Padrón de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios que cuenten con licencia vigente.

ARTÍCULO 10. Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios registrados sólo podrán ostentarse como tal, cuando cuenten con la licencia que expida la Secretaría a partir de su inscripción en el registro.

Las personas físicas o morales que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida, preste servicios inmobiliarios de asesoría u operación como intermediario en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, deberán solicitar su inscripción en el Padrón y quedaran sujetos a las disposiciones de la Ley Federal, la Ley y su Reglamento, para poder operar en el Estado.

ARTÍCULO 11. Los Notarios y Corredores Públicos deberán dar aviso por escrito a la Secretaría cuando alguna persona que participe como intermediario en un acto jurídico de carácter inmobiliario, no cuente con la licencia que lo acredite como prestador de servicios inmobiliarios.

El colegio de notarios solicitara a sus integrantes llevar a cabo acciones de apoyo a la Secretaría que tengan por objeto publicitar los nombres de las personas que integren el registro estatal de prestadores de servicios inmobiliarios.

La obligación prevista en este artículo se entenderá como un deber de colaboración administrativa, sin perjuicio de las facultades que la Ley del Notariado del Estado y la Ley Federal de Correduría Pública confieren a notarios y corredores públicos, respectivamente.

CAPÍTULO IV

DE LA INSCRIPCIÓN AL REGISTRO DE LAS PERSONAS PRESTADORAS DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 12. Para su inscripción al Registro, las personas físicas o morales que presten servicios inmobiliarios deberán presentar ante la Secretaría los documentos e información siguiente:

I. PERSONAS FÍSICAS:

1. Solicitud por escrito ante la Secretaría, en la que deberá señalar domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, incluyendo correo electrónico para efectos informativos, así como persona autorizada para tales efectos;
2. Copia de la identificación oficial vigente con fotografía del solicitante;
3. Documento que acredite su capacitación y/o la certificación de conocimientos determinados en el Programa y experiencia en la prestación de Servicios Inmobiliarios, mediante constancia expedida por alguna Unidad Acreditadora;
4. Copia de comprobante de domicilio no mayor a tres meses anteriores;
5. Carta bajo protesta de decir verdad, en la que manifieste aceptar y cumplir con el Programa autorizado y publicado por la Secretaría y acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio, para los efectos de la renovación de la autorización;
6. Copia de su registro ante las autoridades fiscales correspondientes;
7. Acreditar y precisar la ubicación de su domicilio fiscal en el Estado; y,
8. Original y copia para cotejo del comprobante del pago de los derechos de registro correspondientes, de conformidad con la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos o la Ley de Ingresos del Estado de Morelos vigente.

II. PERSONAS MORALES:

1. Copia certificada de su acta constitutiva, cuyo objeto social permita el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
2. Copia de identificación con fotografía del representante legal, así como documento que acredite su personalidad jurídica;
3. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio fiscal, y en su caso, de las sucursales;
4. Presentar, en su caso, constancia de registro, así como del contrato de adhesión, ante la Procuraduría Federal del Consumidor;
5. Carta bajo protesta de decir verdad firmada por el representante legal en la que manifieste aceptar expresamente cumplir con el Programa autorizado y publicado por la Secretaría y acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la renovación de la autorización.
6. Relación del personal con capacitación y conocimientos en materia inmobiliaria; y,
7. Original y copia para cotejo del comprobante del pago de los derechos de registro correspondientes, de conformidad con la Ley de Hacienda del Estado de Morelos o la Ley de Ingresos del Estado vigente.

III. PROFESIONALES INMOBILIARIOS:

1. Además de los requisitos establecidos con anterioridad, deberán presentar la documental con la que acrediten estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante cédula profesional a nivel Técnico, Licenciatura o Posgrado en materia Inmobiliaria o carrera afín.

ARTÍCULO 13. Una vez recibidas las solicitudes de inscripción al padrón, la Secretaría, en un plazo no mayor a quince días hábiles, revisará la documentación aportada, verificando que la persona solicitante acredite las capacidades y conocimientos necesarios para ser considerado prestadora de servicios inmobiliarios y, en consecuencia, emitirá la licencia respectiva.

Las licencias expedidas por la Secretaría contarán con una vigencia de dos años. Para la renovación de las mismas, las personas prestadoras de servicios inmobiliarios tendrán que acreditar haber cursado estudios de actualización de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Programa y el Reglamento de esta Ley.

Sólo quienes cuenten con la licencia de prestador de servicios inmobiliarios expedida por la Secretaría, podrán ostentarse con esa calidad en el Estado de Morelos.

TÍTULO TERCERO DE LOS SUJETOS DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS AUTORIZADOS Y REGISTRADOS

ARTÍCULO 14.- Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios podrán auxiliarse del personal que juzgue necesario para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad.

Dichos colaboradores no contarán con la calidad de prestadores de servicios inmobiliarios mientras no obtengan licencia respectiva, la persona prestadora de servicios inmobiliarios con la que colaboren será responsable de las funciones de sus auxiliares ante terceros, en los términos de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 15. Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios tienen los derechos siguientes:

- I. Obtener la licencia como prestadores de servicios inmobiliarios emitida por la Secretaría;
- II. Ostentarse como prestadores de servicios inmobiliarios autorizados y registrados por el Gobierno del Estado de Morelos;
- III. Percibir los honorarios por la Prestación de los Servicios Inmobiliarios que se acuerden libremente con el Intermediado, conforme a las leyes mercantiles y civiles aplicables;
- IV. Usar públicamente la licencia que ampare su inscripción en el registro;
- V. En caso de destrucción, grave deterioro, robo o extravío de licencia, solicitar la reposición correspondiente, previo pago de los derechos. Hasta en tanto le sea repuesta la licencia respectiva, podrá solicitar a la Secretaría una constancia, misma que deberá exhibir en los servicios inmobiliarios que preste, en términos del Reglamento; y,

VI. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 16. Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su licencia, así como la renovación correspondiente;
- II. Exhibir en todos y cada uno de los servicios inmobiliarios que preste, su licencia vigente;
- III. Conocer e informar con absoluta veracidad a la persona intermediada, sobre cualquier vicio o condición especial, así como las cualidades y defectos del inmueble que promueve, la facilidad o dificultad de realizar la operación y, en general, todas las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio que se le ha encomendado;
- IV. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por ser intermediario en aquellos casos en que represente a ambas partes intervinientes en la operación inmobiliaria a formalizarse, siempre que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de ambas;
- V. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble que haya impuesto el propietario;
- VI. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria, acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen;
- VII. Proporcionar a la autoridad judicial o de procuración de justicia, la información que le sea requerida respecto de los servicios inmobiliarios que presten;
- VIII. Sujetarse al Programa que autorice la Secretaría;
- IX. Dar aviso por escrito a la Secretaría dentro de los treinta días siguientes, respecto de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada;
- X. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección y verificación que ordene la Secretaría para cotejar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;
- XI. Conducirse con honestidad y ética profesional y proteger los intereses legales y financieros de las personas intermediadas y de las personas con quienes tengan trato de negocios;
- XII. Omitir conducirse de manera que pongan a las personas intermediarias en situaciones de inseguridad legal o financiera en los servicios inmobiliarios que preste;

XIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites inherentes, cuando no se pueda extender a cambio factura, recibo u otro documento legal que ampare el mismo, salvo que se trate de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;

XIV. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado en materia de desarrollo urbano, catastro, asentamientos humanos, notariado, fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles de tiempo compartido;

XV. Cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que regulen las buenas prácticas y contratos en la venta de vivienda.

XVI. Hacer del conocimiento de la autoridad competente, las conductas que pudieran considerarse contrarias a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, las Leyes Federales, Normas Oficiales Mexicanas y aquellas que pudieran constituir algún delito; y,

XVII. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 17. Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios no podrán impedir u oponerse por cualquier medio, a que alguna de las partes interesadas en la transacción consulte con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario o cualquier otro profesional respecto a:

- a) Los problemas que atañen al bien inmueble;
- b) Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre el bien inmueble;
- c) Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien inmueble sobre el que desee operar;
- d) La estabilidad estructural del bien inmueble; y
- e) Los materiales usados en la construcción del bien inmueble.

ARTÍCULO 18. Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios reconocidos en otras entidades de la República Mexicana, podrán intermediar operaciones inmobiliarias en el Estado, previa exhibición de su autorización o licencia expedida por el ente gubernamental de su entidad.

Aquellos que no cuenten con autorización o licencia por no existir ley reglamentaria en la materia en su Entidad de procedencia, podrán prestar servicios inmobiliarios a través de una persona prestadora de servicios inmobiliarios debidamente registrado en esta entidad federativa.

CAPÍTULO II DE LAS PERSONAS INTERMEDIADAS

ARTÍCULO 19. Las personas intermediadas tendrán derecho a:

- a) Recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios;
- b) Consultar a cualquier especialista que los asesore sobre el bien inmueble;
- c) Ser informado por la persona prestadora de servicios inmobiliarios que intervenga en la operación, respecto de las características y defectos del bien inmueble, así como las facilidades o dificultades que pueden existir y las afectaciones o restricciones que pudieran limitar el uso o goce del mismo.

ARTÍCULO 20. La persona intermediaria deberá retribuir al prestador de servicios inmobiliarios en los términos que hayan pactado de manera libre y bajo ninguna acción de presión en el contrato de intermediación inmobiliaria.

CAPÍTULO III DE LAS ASOCIACIONES INMOBILIARIAS

ARTÍCULO 21. Las Asociaciones que deseen formar parte del Consejo y que se encuentren legalmente constituidas, deberán estar inscritas en el registro y contar con cinco años o más de haberse constituido, así como contar con veinticinco o más asociados.

ARTÍCULO 22. Las Asociaciones registradas ante la Secretaría que acrediten que la totalidad de sus asociados se encuentran debidamente inscritos en el registro, podrán fungir como Unidades Acreditadoras, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 23. Las Asociaciones deberán contar con un padrón de sus integrantes actualizado e informar al registro de manera semestral, de sus altas y bajas.

TÍTULO CUARTO DEL PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

ARTÍCULO 24. La capacitación para las personas prestadoras de servicios inmobiliarios tendrá por objeto establecer las actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de su función.

ARTÍCULO 25. La capacitación y actualización a que hace mención el artículo anterior debe cubrir los aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de al menos, las siguientes materias:

- I. Desarrollo urbano;
- II. Contratos;
- III. Catastro;
- IV. Trámites administrativos;
- V. Gestión financiera;
- VI. Obligaciones legales incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, a las fiscales, ambientales, notariales y demás relacionadas con las operaciones inmobiliarias; y
- VII. Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Las especificaciones, programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento.

TÍTULO QUINTO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN

ARTÍCULO 26. La Secretaría, cuando lo estime oportuno, podrá practicar visitas de inspección y verificación a las personas prestadoras de servicios inmobiliarios que soliciten la autorización y registro, su renovación o a quienes se ostenten como tales sin serlo, conforme a las formalidades establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos y a las siguientes disposiciones:

- I. Las visitas de inspección y verificación deberán cumplimentarse en el lugar o

lugares indicados en la orden que expida la Secretaría por escrito, cuyo objeto será el estipulado en la misma y no podrá ir más allá de lo establecido;

II. Si la persona física o el representante legal de las personas morales, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado en la orden de visita, se dejará citatorio a la persona que se encuentre. El citatorio indicará que la persona o representante legal deberá esperar a la hora determinada del día siguiente con el objeto de efectuar la visita de inspección y verificación y, en caso de inasistencia, se desahogará con quien se encuentre en el lugar;

III. En el momento de efectuar la diligencia el o los inspectores de la Secretaría deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma, ante la o las personas con quien se desahoga la diligencia, haciéndolo constar en el acta respectiva;

IV. Las personas a las que se verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos;

V. Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos personas con identificación oficial para que intervengan como testigos. Si el prestador de servicios inmobiliarios o la persona con quien se entienda la diligencia se niega a designar testigos, el inspector lo hará en rebeldía, anotando tal situación en el acta respectiva;

VI. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por parte del prestador de servicios inmobiliarios o de la persona con quien se entendió la diligencia, ni de los testigos que presenciaron las actuaciones, siempre que se haga constar en la misma. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aun cuando actúen dos o más.

VII. Antes del cierre del acta, el prestador de servicios inmobiliarios o la persona con quien se entienda la diligencia, podrá formular las observaciones que consideren procedentes.

VIII. Al finalizar la visita, los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada con motivo de la visita, a la persona con quien se entendió la diligencia.

ARTÍCULO 27. El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

I. Nombre y cargo de quien emitió la orden de inspección, el número de oficio en que se contiene y firma autógrafa de la persona servidora pública de la Secretaría que emite la orden de visita;

- II. El lugar, fecha y hora en que se haya realizado la diligencia;
- III. El nombre del o las personas inspectoras que practicaron la diligencia;
- IV. El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia y, en su caso, el nombre de la persona con quien se entendió la misma,
- V. El objeto de la diligencia;
- VI. Nombre e identificación de las personas testigos;
- VII. Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por la o las personas inspectoras;
- VIII. En su caso, las observaciones que haya hecho valer la persona prestadora de servicios inmobiliarios o la persona con quien se entendió la diligencia;
- IX. Un apartado de lectura y cierre del acta, en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó su alcance y contenido a los sujetos de la diligencia, además de la notificación a la persona prestadora de servicios inmobiliarios de que dispone de cinco días hábiles, para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido del acta, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 28. Cuando las personas inspectoras de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 29. Las personas inspectoras de la Secretaría tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádiva económica o en especie, con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones. En caso de comprobarse una situación de este tipo, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Morelos, sin menoscabo de la responsabilidad civil o penal que conforme a derecho proceda.

ARTÍCULO 30. Transcurrido el plazo a que se refiere la fracción IX del artículo 27 de esta Ley y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, la autoridad dictará la resolución que proceda, debidamente fundada y motivada, y mandará notificarla personalmente al interesado, quien podrá interponer los recursos administrativos que confiere la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 31. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios, dará lugar, previo procedimiento administrativo que substanciará la Secretaría de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, a las siguientes sanciones:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa de 150 a 1,500 Unidades de Medida y Actualización (UMA);
- IV. Suspensión temporal de la licencia por un periodo de 10 a 90 días hábiles; y
- V. Cancelación definitiva de la autorización y de la inscripción en el registro.

ARTÍCULO 32. Las sanciones serán impuestas con motivo de las quejas presentadas y comprobadas o de las acciones de inspección y verificación realizadas por la Secretaría en ejercicio de sus atribuciones, independientemente de la responsabilidad penal, civil o mercantil a que haya lugar. En caso de que la conducta pudiera ser constitutiva de algún delito, la Secretaría lo hará del conocimiento de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 33. Para la individualización de las sanciones, se estará a lo dispuesto en el Reglamento respectivo y se deberá considerar:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;
- II. La gravedad de la infracción;
- III. La reincidencia; y
- IV. Cualquier otro elemento del que pueda inferirse la levedad o gravedad de aquella.

ARTÍCULO 34.- Se harán acreedores a sanciones, quienes incurran en los siguientes actos:

- I. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento expreso y por escrito de su propietario o representante legal;

- II. Vender o prometer en venta bienes inmuebles en proyecto o en ejecución incumpliendo con lo establecido por la normativa estatal aplicable o la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021 en materia de servicios inmobiliarios; o,
- III. Cometer por acción u omisión, infracciones o inobservancia a las disposiciones de esta Ley o su Reglamento.

ARTÍCULO 35.- Se impondrá multa de 150 a 1,500 Unidades de Medida y Actualización (UMA) a toda persona física o moral que se ostente como persona prestadora de servicios inmobiliarios o que preste algún servicio inmobiliario sin contar con licencia expedida por la Secretaría, previo análisis particular y teniendo en cuenta las circunstancias contenidas en el artículo 33 de esta Ley.

Si durante el plazo de un año, se incurre por segunda ocasión en el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, se duplicará la sanción impuesta y se inscribirá la reincidencia en el registro para conocimiento del público.

ARTÍCULO 36. A quienes se ostenten como personas prestadoras de servicios inmobiliarios sin serlo, y sean sujetos de sanciones, se les otorgará un plazo de treinta días para tramitar su licencia e inscripción en el registro y de no hacerlo, se dará aviso a la autoridad o autoridades competentes.

ARTÍCULO 37. Se aplicará la sanción prevista en la fracción V del artículo 31 de esta Ley a la persona prestadora de servicios inmobiliarios que:

I. Retenga indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes, o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;

II. Durante la vigencia de su licencia y registro, hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial; y,

III. A las personas que remitan información falsa o incompleta de los servicios en las que interviene en calidad de prestadora de servicios inmobiliarios.

Las personas prestadoras de servicios inmobiliarios no podrán solicitar de nueva cuenta la licencia y registro correspondientes, hasta que transcurra un término de dos años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 38. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Administración y Finanzas de la Administración Pública Estatal, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los

términos previstos por el Código Fiscal para el Estado.

La Secretaría podrá determinar sustituir la aplicación de cualquiera de las sanciones contenidas en el presente capítulo por amonestación, solo en los casos en los que la persona infractora así lo solicite y este no cuente con el carácter de reincidente.

ARTÍCULO 39. Las infracciones en que incurran y las sanciones aplicadas a las personas prestadoras de servicios inmobiliarios inscritos en el registro, se asentarán en dicho registro y serán publicadas en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Gobierno del Estado, para conocimiento del público en general.

TÍTULO SEXTO MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 40. Los actos, procedimientos o resoluciones dictadas por la Secretaría en la aplicación de la presente Ley y su Reglamento, podrán ser recurridos por los afectados en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Remítase la presente Ley a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su promulgación y publicación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 44, 47 y 70, fracción XVII, incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.

SEGUNDA. - La presente Ley iniciará su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos.

TERCERA. - La Secretaría de Gobierno dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, realizará las modificaciones a su Reglamento Interior, para el debido cumplimiento de las facultades establecidas en la presente Ley, así como la inclusión de los conceptos de cobro de los derechos derivados del mismo en la Ley de Ingresos del Gobierno del Estado.

CUARTA. - La Secretaría de Gobierno dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, creará el Padrón Estatal de Personas

Prestadoras de Servicios Inmobiliarios.

QUINTA. - La Secretaría de Gobierno dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, instalara el Consejo Estatal de Personas Prestadoras de Servicios Inmobiliarios.

SEXTA. - Las personas que presten servicios inmobiliarios y que encuadren dentro de las hipótesis de esta Ley, deberán comparecer ante la Secretaría para obtener la licencia e inscripción en el registro, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Poder Legislativo del Estado de Morelos, Sesión Ordinaria de Pleno del diecinueve de febrero del dos mil veintiséis.

Diputados integrantes de la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Morelos.
Dip. Isaac Pimentel Mejía, presidente. Dip. Guillermina Maya Rendón, secretaria.
Dip. Nayla Carolina Ruiz Rodríguez, en funciones de secretaria. Rúbricas.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.
Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, Palacio de Gobierno, en la ciudad de Cuernavaca, capital del estado de Morelos, a los trece días del mes de marzo del dos mil veintiséis.

**“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”
GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MARGARITA GONZÁLEZ SARAVIA CALDERÓN
SECRETARIO DE GOBIERNO
EDGAR ANTONIO MALDONADO CEBALLOS
RÚBRICAS.**