



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

**COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES Y GOBERNACIÓN.**
DIPUTADAS Y DIPUTADOS: CARMEN
GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍN, ALEJANDRA
DE LOS ÁNGELES NOVELO SEGURA, GASPAR
ARMANDO QUINTAL PARRA, JESÚS EFRÉN
PÉREZ BALLOTE, VÍCTOR HUGO LOZANO
POVEDA, DAFNE CELINA LÓPEZ OSORIO,
KARLA VANESSA SALAZAR GONZÁLEZ, JOSÉ
CRESCENCIO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ,
GABRIELA GONZALEZ OJEDA. -----

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO:

En sesión del pleno de esta soberanía, celebrada el 18 de marzo del año 2024, la Mesa Directiva turnó a esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación para su estudio y análisis, la iniciativa con proyecto de decreto para modificar la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, suscrita por el Lic. Mauricio Vila Dosal, Gobernador del Estado de Yucatán y la Abog. María Dolores Fritz Sierra, Secretaria General de Gobierno.

Las y los diputados integrantes de esta comisión permanente, en el trabajo de estudio y análisis del presente trabajo, tomamos en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante Decreto 433, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, en fecha 19 de julio de 2011, se emitió la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, con el objeto de la creación del instituto en referencia así como establecer las bases para su organización y funcionamiento. Asimismo, la Ley en comento tuvo su última reforma el 07 de junio de 2022.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

SEGUNDO. Por su parte, el 25 de enero de 2006, mediante decreto número 660 fue publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, que abrogó la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Yucatán, publicada en el mismo medio oficial en fecha veinticinco de octubre de 1988 mediante Decreto Número 59. Esta ley ha sido reformada en veinticuatro ocasiones, siendo la última publicada en el Diario Oficial del Gobierno Estado el 03 de enero de 2024, mediante decreto número 721.

La Ley de Gobierno de los Municipios antes referida, tiene por objeto establecer las bases del gobierno municipal, así como la integración, organización y funcionamiento del ayuntamiento, con sujeción a los mandatos establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la particular del Estado.

TERCERO. En fecha 12 de marzo del año 2024, fue presentada la iniciativa con proyecto de decreto para modificar la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, suscrita por el Lic. Mauricio Vila Dosal, Gobernador del Estado de Yucatán y la Abog. María Dolores Fritz Sierra, Secretaria General de Gobierno.

CUARTO. Las diputadas y diputados proponentes de la iniciativa que nos ocupa, en la parte conducente de la exposición de motivos manifestaron, entre otras cosas, lo siguiente:

“Actualmente, muchas ciudades presentan un crecimiento desmedido, que deriva en la construcción masiva de nuevas viviendas, centros comerciales y calles; y dotarlos de la infraestructura que se requiere para hacer de estos espacios funcionales y aptos para las comunidades que los habitan y frecuentan es un reto que enfrentan todas las grandes urbes al momento realizar su planeación urbana.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Yucatán tiene un área de oportunidad en este tema, pues con el crecimiento de la mancha urbana, la venta de bienes inmuebles ha aumentado en el estado y este aumento conlleva que cada vez existan más gestores del suelo, quienes, muchas veces, no cuentan con la capacidad técnica, ni con los conocimientos necesarios para llevar a cabo la promoción de la venta de bienes inmuebles urbanizados o urbanizables, generando una creciente necesidad de fortalecer la certeza jurídica de la población.

Por lo anterior, resulta necesario establecer regulaciones sobre este tema, antes de que se convierta en una problemática social que afecte a las personas en su patrimonio, de manera que se profesionalice al sector, se evite la comercialización de predios basura, ubicados en medio de la nada, sin servicios públicos, no contemplados en los programas de desarrollo urbano, que además fomentan la depredación del medio ambiente y la especulación inmobiliaria.

Aunado a lo anterior, entidades inmobiliarias, como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, alertan a los posibles compradores que muchos de esos terrenos carecen de certeza jurídica y no están contemplados en planes de desarrollos futuros, lo cual puede dar pie a fraudes.

Esto además, genera una problemática social que se refleja en la expulsión y segregación de las personas pertenecientes a los grupos en situación de vulnerabilidad y de menores ingresos, hacia zonas excluidas del desarrollo urbano, y que no garantizan el acceso a los servicios básicos, lo cual puede dar pie a desarrollos humanos irregulares.

Por lo anterior, es necesario que el Estado implemente mecanismos para evitar la deforestación, la contaminación, los asentamientos humanos irregulares, el fraude inmobiliario, entre otros, que afectan los derechos a un medio ambiente sano, a la salud, a la ciudad, al acceso a los servicios públicos, entre otros.

Esto pues la falta de acceso a servicios públicos impide a los ciudadanos alcanzar un estándar mínimo de calidad de vida y, por lo tanto, una vida digna, por lo que, incluso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia sobre lo que debe entenderse como el mínimo vital respecto a ciertos servicios públicos cuya garantía resulta imperante para poder garantizar el acceso a diversos derechos humanos.

...

Ahora bien, el catastro y el registro público de la propiedad son servicios públicos de carácter registral y son fundamentales para otorgar certeza jurídica y para lograr el óptimo funcionamiento de la economía, ya que comprenden el inventario de los terrenos, construcciones y demás bienes inmuebles, sus dimensiones, características, calidad y el valor de los predios y de las construcciones, así como su localización exacta.

Sin embargo, la importancia de los servicios catastrales y registrales, al día de hoy, las leyes locales que regulan estos torales temas no han sido propiamente revisadas para armonizarlas a las disposiciones más actualizadas en la materia y, aunado a lo anterior, tampoco responden a las necesidades ni atienden las problemáticas que está enfrentando nuestro estado en aspectos relacionados con los desarrollos inmobiliarios.

Del mismo modo, de acuerdo con datos del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, en el año 2022 existían 514,981 viviendas en Yucatán, de las cuales, 104,388 no tenían escritura



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

pública, pudiendo inferirse que, al menos el 20.3% de las viviendas en el estado no cuenta con datos registrales actualizados, generando incertidumbre jurídica patrimonial para un porcentaje considerable de la ciudadanía yucateca.

Todo lo expuesto anteriormente hace patente la necesidad de llevar a cabo una reforma en materia registral a nivel local, de manera que se garanticen mecanismos para agilizar la prestación de los servicios públicos, además de la homologación con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, facilitando el intercambio de información entre los diferentes niveles de gobierno y entre la Ley del Catastro del Estado de Yucatán y la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, cuyo contenido era necesario actualizar de manera armónica a fin de garantizar una óptima prestación de los servicios públicos encargados al Catastro y al Registro Público del estado.

...

QUINTO. Como se ha mencionado con anterioridad, en sesión ordinaria del Pleno de este H. Congreso de fecha 18 de marzo del año 2024, se turnó la referida iniciativa a esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación, misma que fue distribuida en fecha 03 de abril del presente año, a los integrantes de la misma para su análisis, estudio y dictamen respectivo.

Ahora bien, con base en los antecedentes antes mencionados, los y las diputados integrantes de este órgano legislativo dictaminador, realizamos las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La iniciativa presentada encuentra sustento normativo en lo dispuesto por los artículos 35 fracción I de la Constitución Política, y 16 de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo del Estado de Yucatán, que facultan a las y los diputados para poder iniciar leyes o decretos.

De igual forma, con fundamento en el artículo 43 fracción I inciso b) de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo del Estado de Yucatán, esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación tiene competencia para estudiar, analizar y dictaminar sobre



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

el tema propuesto en la iniciativa, ya que versa sobre cuestiones que se refiere a hechos de naturaleza administrativa del Poder Ejecutivo del Estado y de los ayuntamientos.

SEGUNDA. Sobre el tema es preciso señalar que, a nivel internacional, la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada en 1948, establece en su artículo 17, el derecho de propiedad para toda persona en lo individual o de manera colectiva. A su vez, establece la garantía de que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad. Asimismo, establece el derecho a la seguridad jurídica en su artículo 12, puntualizando lo siguiente: “Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques”.

En consonancia con lo anterior, nuestra Ley suprema del país, establece en su artículo 27 constitucional, el derecho a la propiedad, reconociendo el dominio de las tierras a los particulares para constituir la propiedad privada.

A su vez, se determina que sólo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual fija, en su artículo 1, fracción II, entre su objeto: el “Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional”.

Aunado a lo anterior, la ley general en comento dispone, en diversos artículos, obligaciones para las entidades federativas a fin de fortalecer la planeación urbana, a través de la emisión de programas de desarrollo urbano por parte de las autoridades de los tres órdenes de gobierno, así como los procedimientos para el establecimiento de áreas



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

metropolitanas integradas por dos o más municipios de una misma entidad federativa, entre otros.

Respecto al tema específico del registro público, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano crea obligaciones específicas, entre las que destacan: el dictamen sobre el apego de los programas de desarrollo urbano municipales a los programas de desarrollo urbano estatales; el registro obligatorio de los planes o programas de desarrollo urbano de los municipios y de los estados, así como la referencia al contenido mínimo de la cédula catastral, las referencias a los centros de población, entre otros.

Por su parte, en nuestro Estado se establece en el artículo 89 de la Constitución Política del Estado de Yucatán, el derecho a la propiedad determinándola como una institución social que el Estado adopta como medio para la satisfacción de las necesidades individuales, que concede a las personas de manera discrecional; aquella es inalienable e inatacable, cuando se tratare del lugar en donde el hogar tiene su asiento o sobre los instrumentos de trabajo.

En la misma norma, se establece el fundamento del registro público en el artículo 30, fracción XXXVIII, el cual establece como facultad y atribución del Congreso del Estado el fijar las modalidades que a la propiedad privada deban imponerse para beneficio público y ejercer los derechos que le confieren los artículos 27 y 28 de la Constitución federal.

De igual manera, Yucatán cuenta con un andamiaje jurídico en la materia, en el que se encuentran: el Código Civil del Estado, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, Ley del Catastro del Estado de Yucatán y la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial, entre otros.

Abundando en el tema, se puede referir que la propiedad es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley. Dicho derecho



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.

Sólo en caso de interés público y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.

Por lo tanto, el derecho de propiedad es la facultad que tiene una persona para gozar y disponer de sus bienes libremente, con las limitaciones que fijen las leyes. Es decir, el propietario tendrá el derecho de obtener frutos, rendimientos, accesiones de los bienes de su propiedad y podrá enajenarlos, arrendarlos, alquilarlos libremente con las limitaciones que fijen o dispongan las leyes.

Como se ha dejado entrever, en México, el derecho de propiedad es elevado a la categoría de derecho humano, de tal forma que los particulares no podrán ser privados de este derecho de forma arbitraria.

En este sentido, se establece el deber del Estado de otorgar certeza jurídica a los compradores de bienes inmuebles, para lograr una efectiva protección al derecho a la propiedad, entre otras obligaciones.

TERCERA. Según estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía¹, Yucatán se encuentra en rápido crecimiento, para el 2020 vivían 2,320,898 personas, ocupando el lugar 22 a nivel nacional por su número de habitantes. Para ese mismo año, en Yucatán existían 658,085 viviendas particulares habitadas; en tanto, que en el año 2000, solo

¹ Número de habitantes en Yucatán. INEGI. Recuperado de: <https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/yuc/poblacion/default.aspx>



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

existían 371,242². Lo anterior nos permite percatarnos que, prácticamente, se ha dado un incremento al doble en el rubro de las viviendas en Yucatán en tan solo veinte años.

En este sentido, es importante señalar que, con el crecimiento acelerado de la población que habita Yucatán, el tema de la propiedad o vivienda, dentro del que se encuentran la venta de bienes inmuebles, ha incrementado considerablemente, lo que por consiguiente, incrementa la existencia de gestores del suelo, quienes, muchas veces, no cuentan con la capacidad técnica, ni con los conocimientos necesarios para llevar a cabo la promoción de la venta de bienes inmuebles urbanizados o urbanizables, ocasionando, evidentemente, perjuicios patrimoniales a las personas y subsecuentemente, la necesidad de fortalecer la certeza jurídica de la población.

En el marco jurídico nacional, Baja California Sur, Colima, Quintana Roo, Sonora y Veracruz contemplan mecanismos de protección a la seguridad jurídica patrimonial de las personas, creando padrones o sus equivalentes para regular a los gestores del suelo.

Por lo anterior y en aras de salvaguardar el patrimonio de los particulares ante actos que pudieran afectarles e incluso incurrir en un delito y ante la ausencia de normatividad jurídica específica en la materia en nuestro Estado, esta Comisión dictaminadora es coincidente con la necesidad de establecer regulaciones sobre este tema, de manera que se profesionalice al sector inmobiliario, con la finalidad de evitar la comercialización de predios ubicados en medio de la nada, sin servicios públicos, no contemplados en los programas de desarrollo urbano, que además fomentan la depredación del medio ambiente y la especulación inmobiliaria.

² Viviendas particulares habitadas por entidad federativa según disponibilidad de bienes, años censales de 2000, 2010 y 2020. INEGI. Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Vivienda_Vivienda_05_210ad0cf-6644-4ad9-a6a6-08341920229c&idrt=56&opc=t



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

En este contexto, el catastro y el registro público de la propiedad son servicios públicos de carácter registral y son sin lugar a dudas, fundamentales para otorgar certeza jurídica y para lograr el óptimo funcionamiento de la economía, ya que llevan cuenta del inventario de los terrenos, construcciones y demás bienes inmuebles, sus dimensiones, características, calidad y el valor de los predios y de las construcciones, así como su localización exacta y colindancias.

En esta tesitura y dada la relevancia de los servicios catastrales y registrales, se hace evidente que las leyes locales requieren armonización a las disposiciones más actualizadas en la materia debido a que no responden a las necesidades actuales ni atienden las problemáticas que está enfrentando nuestro estado en aspectos relacionados con los desarrollos inmobiliarios.

Todo lo expuesto anteriormente, permite a esta Comisión dictaminadora reiterar la necesidad de llevar a cabo una reforma en materia registral a nivel local, de manera que se garanticen mecanismos para agilizar la prestación de los servicios públicos, además de la homologación con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, facilitando el intercambio de información entre los diferentes niveles de gobierno y entre la Ley del Catastro del Estado de Yucatán y la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, armonizando las disposiciones a fin de garantizar una óptima prestación de los servicios públicos encargados al Catastro y al Registro Público del estado.

Puntualmente, las modificaciones a la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán tienen diferentes objetivos, entre ellos:

- Armonizar las disposiciones gemelas que se encuentran tanto en la Ley del Catastro del Estado de Yucatán como en la ley en análisis, para este fin se reforma la definición de lote tipo, a fin de dejar claro el objeto de la definición de este lote, el cual fungirá como unidad de

[Handwritten signatures in blue ink on the right margin]



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

valuación estándar; en el mismo sentido, se reforma el concepto de predio baldío, haciendo referencia a que no cuenta con construcciones permanentes y a que también estarán englobados en esta clasificación aquellos que cuenten con construcciones provisionales, eliminando la referencia al plazo para considerarlo como tal, en términos de lo previsto en la ley del catastro; se actualizan los objetivos del catastro; así como se actualiza el contenido de los registros catastrales; los requisitos para inscribir predios en el catastro, la asignación de su clave, así como los casos en que el área del catastro que corresponda podrá actualizar su registro con información del registro público y los requisitos para que un predio rústico pase a ser urbano, así como los requisitos para llevar a cabo acciones urbanísticas en un inmueble, se adicionan las referencias a los poseedores de los inmuebles como sujetos obligados a firmar los avisos de realización de obra, así como armonizar los requisitos para solicitar la constancia de certificación de obras o planos.

- De igual manera, se homologa la ley en comento a lo previsto en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

- Regular a los asesores inmobiliarios y agencias inmobiliarias, mediante la creación de un registro en la materia y el establecimiento de los requisitos para integrarse en este y las sanciones aplicables en caso de incumplimiento de las leyes aplicables; y se adicionan, en el mismo artículo, las definiciones de asesor inmobiliario, agencia inmobiliaria y de intermediación inmobiliaria, las cuales fueron construidas derivado de un trabajo de derecho comparado; así como la adición de un capítulo que regula el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, y las sanciones para los asesores y agencias inmobiliarias que incumplan la ley.

- Armonizar las disposiciones de ley del Instituto a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para lo anterior, se remite a las definiciones previstas en dicha ley; se adecúa la definición del catastro y las definiciones de folio electrónico, Sistema Manual de Información y Sistema de Folio Electrónico; se adicionan y modifican una serie de artículos a fin de eliminar la referencia a los planes de desarrollo



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

urbano y declaratorias entre los elementos que se inscriben en el registro inmobiliario del estado; a la vez que se adecúa la definición y del contenido de la cédula catastral, así como incluir entre los supuestos para solicitar la valuación, actualización de inmuebles, y la aclaración de datos asentados, cuando haya discrepancia entre los datos asentados en el padrón catastral y la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria; se hace referencia a centro de población, en las definiciones de predio rústico y predio urbano; se adiciona, la referencia a la vinculación del Sistema Estatal de Gestión Catastral con el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán; y, finalmente, se hace referencia a la utilidad de la información catastral para la integración de los instrumentos de planeación territorial de la materia.

- A su vez, se realizan modificaciones diversas en el cuerpo del proyecto, a fin de corregir la referencia a los escribanos públicos, en diversos apartados; a la ley del catastro y a la legislación aplicable en materia procesal civil, derivado de la publicación del código nacional en la materia, entre otros.

- De manera adicional, se actualiza el concepto de construcciones permanentes y construcciones provisionales.

- De igual manera, a fin de materializar la creación del Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, se adiciona un capítulo II bis, que contendrá el artículo 210 bis.

- Finalmente, a fin de fomentar el intercambio de información entre los catastros estatal y municipales y el registro público, se incluye a los catastros municipales entre los obligados a compartir información, derivado de la atribución concurrente que comparten en materia catastral, conforme a lo previsto en la Constitución federal y local.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Por su parte, mediante el artículo segundo de esta iniciativa se plantea la modificación del artículo 155, fracción IV, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, a fin de fijar que, como requisito en el caso de que el municipio requiera enajenar, permutar, ceder o gravar de cualquier modo los bienes inmuebles que formen parte del dominio público y privado de los municipios, además del voto de las dos terceras partes de la totalidad de los integrantes del Cabildo, se requerirá que contenga, entre otros, en el caso de que el inmueble forme parte del fondo legal, la certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, en la que conste que el solicitante no es propietario de algún inmueble en el estado, ni su cónyuge o concubina o concubinario, ni sus hijas e hijos menores de edad.

En este orden de ideas, es preciso señalar que para lograr los objetivos planteados se requiere un esfuerzo en conjunto entre instituciones gubernamentales, el sector privado y la población en general. Es por ello que esta reforma incluye directrices nuevas que permitirán el fortalecimiento del marco jurídico aplicable a las actividades inmobiliarias y de asentamientos humanos y el establecimiento de responsabilidades para aquellas personas que intervengan en procesos de intermediación inmobiliaria de forma fraudulenta.

Por todo lo expuesto y fundado, las diputadas y diputados integrantes de esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación de la LXIII Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Yucatán, consideramos procedente las modificaciones a la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

Con fundamento en los artículos 30 fracción V de la Constitución Política; artículos 18 y 43 fracción I inciso b) de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 71 fracción II del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, todos del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del H. Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

DECRETO

Que modifica la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán

Artículo primero. Se reforman: los artículos 1, 3 y 4; las fracciones III y IV del artículo 27; la fracción III del artículo 28; el párrafo primero y la fracción III del artículo 60; el artículo 92; la denominación del CAPÍTULO XIV del TÍTULO SEGUNDO; el párrafo primero del artículo 106; las fracciones II, VI, VII, VIII, X, XI, XIII, XIV, XV, XIX, XX y XXIV del artículo 124; las fracciones II, III, V, VII y IX del artículo 125; las fracciones III y V del artículo 126; los artículos 127 y 131; los incisos a), b), d) y g) de la fracción I y el inciso b) de la fracción II del artículo 132; la fracción IV del artículo 139; los artículos 144, 145 y 146; el párrafo tercero del artículo 147; el párrafo primero del artículo 148; el artículo 150; el párrafo segundo del artículo 152; el párrafo primero del artículo 158; el artículo 161; la fracción VIII del artículo 165; las fracciones IV y V del artículo 176; la fracción IV del artículo 177; la fracción XI del artículo 201; el párrafo primero, las fracciones I y V y el párrafo segundo del artículo 229; se derogan: la fracción VIII del artículo 61; la fracción IV del artículo 124; y la fracción X del artículo 125; y se adicionan: la fracción V al artículo 27; el artículo 105 Bis; el CAPÍTULO XVIII denominado Del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios al TÍTULO SEGUNDO, que contiene los artículos 123 Bis, 123 Ter, 123 Quater, 123 Quinquies, 123 Sexies y 123 Septies; los artículos 123 Bis, 123 Ter, 123 Quater, 123 Quinquies, 123 Sexies y 123 Septies; el CAPÍTULO XIX denominado De las Licencias para Asesores y Agencias Inmobiliarias al TÍTULO SEGUNDO, que contiene los artículos 123 Octies, 123 Nonies, 123 Decies, 123 Undecies, 123 Duodecies, 123 Terdecies, 123 Quaterdecies, 123 Quindecies, 123 Sexdecies, 123 Septendecies y 123 Octodécies; los artículos 123 Octies, 123 Nonies, 123 Decies, 123 Undecies, 123 Duodecies, 123 Terdecies, 123 Quaterdecies, 123 Quindecies, 123 Sexdecies, 123 Septendecies y 123 Octodécies; el CAPÍTULO XX denominado De los Derechos y Obligaciones de los asesores inmobiliarios al TÍTULO SEGUNDO, que contiene los artículos 123 Novodécies y 123 Vicies; los artículos 123 Novodécies y 123 Vicies; la fracción XI al artículo 125, recorriéndose en su numeración la actual fracción XI para pasar a ser la fracción XII de dicho artículo; el párrafo cuarto al artículo 147; la fracción VI al artículo 164, recorriéndose en su numeración la actual fracción VI para pasar a ser la fracción VII de dicho artículo; la fracción IX al artículo 165, recorriéndose en su numeración la actual fracción IX para pasar a ser la fracción X de dicho artículo; la fracción VI al artículo 176; la fracción XII al artículo 201, recorriéndose en su numeración la actual fracción XII para pasar a ser la fracción XIII de dicho artículo; el CAPÍTULO II BIS denominado Del Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán al Título Quinto, que contiene el artículo 210 bis; el artículo 210 bis; el TÍTULO DÉCIMO denominado INFRACCIONES Y SANCIONES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS, que contiene el CAPÍTULO ÚNICO y los artículos 237, 238, 239, 240, 241, 242 y 243; los artículos 237, 238, 239, 240, 241, 242 y 243; todos de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, para quedar como sigue:

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley, son de orden público e interés general y tienen por objeto establecer:

I. La creación del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, así como las bases para su organización y funcionamiento;

II. Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de la Dirección de Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

III. Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las funciones de las áreas de los Ayuntamientos en materia de catastro en el ámbito de su competencia funcional y jurisdiccional;

IV. Las normas y lineamientos de carácter técnico para la formulación del inventario de los bienes inmuebles ubicados en los Municipios del Estado, tendientes a su identificación, registro y valuación;

V. Las disposiciones conforme a las cuales los Ayuntamientos podrán celebrar convenios en materia de catastro con el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, y

VI. Las normas y procedimientos para integrar el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, además de las definiciones previstas en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, deberá entenderse por:

I. Catastro: el censo analítico de los bienes inmuebles localizados en el Estado, estructurado por los padrones relativos a su identificación, registro, ubicación y valuación, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos y para la formulación e instrumentación de políticas públicas, instrumentos de planeación territorial, planes estatales y municipales de desarrollo;

II. Consejería: la Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Yucatán;

III. Dirección del Catastro: la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

IV. Dirección del Registro Público: la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

V. Dirección General del Instituto: la Dirección General del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

VI. Director General: el Director General del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

VII. Ejecutivo del Estado: el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán;

VIII. Instituto: el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

IX. Junta de Gobierno: la Junta de Gobierno del Instituto;

X. Ley: la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

XI. Registro Público: el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán;

XII. Padrón de Peritos: el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán;

XIII. Reglamento: el Reglamento de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

XIV. Titular del Catastro: al Director de la Dirección del Catastro, y

XV. Titular del Registro Público: el Director de la Dirección del Registro Público, quien ejercerá la fe pública registral de la que es depositario pudiendo delegarla en los registradores sin perjuicio de poder ejercerla de manera directa.

Artículo 4. Para los efectos de este Título, deberá entenderse por:

I. Acervo Registral: el conjunto de documentos físicos o en medios electrónicos, ópticos o por cualquier medio tecnológico de almacenamiento, que contienen los asientos registrales o documentos relacionados con ellos;

II. Agencia: la persona física o moral a nombre de la cual se prestan servicios de intermediación inmobiliaria, que puede ser una persona física cuando preste sus servicios bajo el nombre de una marca registrada, inscrita en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios de Yucatán, al frente de la cual se encuentra una persona asesora inmobiliaria



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

que se responsabiliza por los servicios ofertados y prestados y cuenta con Licencia tipo B: Agencia Inmobiliaria Certificada vigente otorgada por el Instituto;

III. Anotación: el asiento de carácter definitivo o transitorio que se hace en el Registro Público, para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado contra las facultades dispositivas del titular, de acuerdo con las disposiciones de este Título Segundo y el Reglamento;

IV. Anotación Preventiva: el asiento registral de carácter transitorio que forma parte de la inscripción principal, mediante la cual se hace constar una situación jurídica que limita, grava o afecta el bien o el derecho que consta en la inscripción;

V. Asiento Registral: las notas marginales y de presentación, anotaciones preventivas y definitivas, avisos preventivos, inscripciones, registros y cualquiera otra prevista en este Título;

VI. Base de Datos: el conjunto de la información que produzca cada inscripción o anotación de los actos o negocios jurídicos registrables, de conformidad con sus formas precodificadas;

VII. Código: el Código Civil del Estado de Yucatán;

VIII. Función Registral: el servicio que proporciona el Estado, con la finalidad de dar certeza y seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben de inscribirse para surtir efectos ante terceros;

IX. Firma Electrónica Acreditada: la que ha sido expedida por la autoridad certificadora en los términos de la Ley Sobre el Uso de Medios Electrónicos y Firma Electrónica del Estado de Yucatán;

X. Folio Electrónico Registral: el expediente electrónico y digital en el que se practican los asientos registrales, y que contiene toda la información registral referida a un mismo inmueble o persona jurídica o moral de naturaleza civil y de beneficencia privada, los Instrumentos de Planeación Territorial y disposiciones relativas, persona moral de naturaleza agraria y operaciones de crédito rural, considerado cada uno de éstos como una unidad registral con historial jurídico propio;

XI. Forma Precodificada: el documento electrónico base del Sistema de Folio Electrónico Registral, que contiene los datos esenciales sobre un acto o negocio registrable o un asiento registral, necesarios para su calificación y, en su caso, inscripción electrónica;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

XII. Inscripción: el asiento principal practicado en el Folio Electrónico Registral correspondiente, en relación con los actos jurídicos o convenios a que se refieren el Código y otras disposiciones legales aplicables;

XIII. Inmatriculación: la inscripción de la propiedad de un inmueble en el Registro Público, que carece de antecedentes registrales;

XIV. Intermediación inmobiliaria: la prestación de un servicio profesional remunerado, consistente en las actividades que una persona física o moral realice de forma presencial, electrónica o digital con el propósito de brindar asesoría, promoción, comercialización o arrendamiento de inmuebles, intermediando entre una persona propietaria y una tercera persona, ya sea que se ostenten como persona asociada, comisionista, agente, asesora, afiliada, promotora, intermediaria, corredora, asistente o el nombre que seleccione; tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, transacción, adjudicación, cesión o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles.

Se exceptúan de lo previsto en el párrafo anterior:

a) A quienes sean fedatarios públicos y corredores públicos, peritos valuadores que, en el ejercicio de sus funciones realicen las actividades a las que se refiere el párrafo anterior;

b) A las personas trabajadoras y colaboradores del equipo de ventas y comercialización que en el ejercicio de sus funciones y bajo una relación laboral subordinada, realicen las actividades a las que se refiere el párrafo anterior de forma exclusiva en los desarrollos inmobiliarios propiedad del desarrollador, y

c) A las personas licenciadas en derecho o abogadas con cédula profesional que desarrollen funciones de asesoría jurídica con el único objetivo de otorgar certeza jurídica y patrimonial a sus asesorados.

XV. Mensaje de Datos: la información generada, enviada, recibida, archivada, reproducida o procesada por el firmante y recibida o archivada por el destinatario a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, de conformidad con lo establecido en la Ley sobre el uso de Medios Electrónicos y Firma Electrónica del Estado de Yucatán y esta Ley;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

XVI. Persona asesora inmobiliaria: las personas físicas que en el ejercicio de su actividad económica retribuida asesoren o representen a un particular o presten un servicio de intermediación inmobiliaria en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble. La acreditación como tal, será expedida por el Gobierno del Estado a través del Instituto bajo la figura de la Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado o Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado y está inscrita en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios de Yucatán;

XVII. Programa Registral Informático: el medio tecnológico utilizable para capturar y almacenar los datos esenciales sobre un acto o negocio registrable o un asiento registral, necesarios para su calificación y, en su caso, inscripción electrónica;

XVIII. Registrador: la persona servidora pública que ejerza la fe pública registral y que tenga a su cargo la calificación de documentos registrales, así como la autorización de los asientos en que se materializa su registro;

XIX. Sistema Registral: el sistema informático donde se realiza la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral del Estado;

XX. Sistema Registral Informático: el integrado con los asientos registrales, mediante el Folio Electrónico Registral;

XXI. Sistema Manual de Información: el medio utilizable para realizar el asiento en libros, de los actos jurídicos relacionados con personas morales de naturaleza civil y de beneficencia privada, Instrumentos de Planeación Territorial y disposiciones relativas, personas morales de naturaleza agraria y operaciones de crédito agrícola;

XXII. Sistema de Folio Electrónico Registral: el sistema de operación registral, conforme al cual los asientos registrales se practican en el Folio Electrónico Registral correspondiente a cada inmueble o persona jurídica o moral de naturaleza civil y de beneficencia privada, Instrumentos de Planeación Territorial y disposiciones relativas, persona moral de naturaleza agraria y operaciones de crédito rural, y

XXIII. Título: los instrumentos públicos o documentos otorgados ante fedatario público por personas legalmente autorizadas o los expedidos por autoridad competente con los que se justifique el derecho, acto jurídico o convenio cuya Inscripción deba hacerse.

Artículo 27. ...

I. y II. ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

III. Los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de ellos hubiere la constancia de que el Notario, el Registrador o el Juez competente se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar el sello respectivo, y los documentos deberán ser enviados por medios electrónicos por los notarios, con su firma electrónica acreditada;

IV. Las formas precodificadas que los fedatarios públicos sometan a Inscripción, enviadas por medios electrónicos con su firma electrónica acreditada y que contengan los antecedentes registrales correspondientes y demás requisitos para la Inscripción que señale el Reglamento, y

V. Los instrumentos de planeación territorial, declaratorias y demás documentos relacionados con estos, siempre que cumplan lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

Artículo 28. ...

I. y II. ...

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el Título la estimación que le den;

IV. a la VII. ...

...

Artículo 60. Para cumplir con sus funciones el Registro Público contará con los siguientes ramos:

I. y II. ...

III. Registro de instrumentos de planeación territorial y declaratorias y

IV. ...

Artículo 61. ...

I. a la VII. ...



VIII. Se deroga.

IX. ...

Artículo 92. No se inscribirán las informaciones judiciales de dominio, cuando se violen los Instrumentos de Planeación Territorial.

CAPÍTULO XIV
Del Registro de Instrumentos de Planeación Territorial y Declaratorias a las Inscripciones en Libros

Artículo 105 Bis. En el Registro de Instrumentos de Planeación Territorial y Declaratorias se inscribirán:

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Los Programas de ordenamiento territorial de regiones y los de zonas metropolitanas;

III. Los Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal;

IV. Los Programas municipales de desarrollo urbano;

V. Los Programas de desarrollo urbano de centros de población;

VI. Los Programas de desarrollo urbano de centro de población con esquemas de planeación simplificada;

VII. Los Programas parciales de desarrollo urbano, y

VIII. Los programas e instrumentos que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 106. Los documentos que originen las inscripciones de los Instrumentos de Planeación Territorial, sus modalidades, derivaciones y actualizaciones y las declaratorias y cancelaciones, deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y los folios electrónicos que relacionen los predios con las áreas respectivas, para ser inscritos en este registro.

...



CAPÍTULO XVIII
Del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios

Artículo 123 Bis. el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios es el padrón oficial y sistematizado de acceso público a cargo del Instituto, que tiene por objeto llevar un control de las personas físicas o morales que, de conformidad con esta Ley, cuentan con los conocimientos mínimos y cumplen los requisitos para prestar los servicios de intermediación inmobiliaria y, en tal virtud, han obtenido la Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, la Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada o la Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, en cualquiera de las modalidades a que esta Ley se refiere.

Artículo 123 Ter. Son atribuciones del Instituto, en materia de servicios inmobiliarios, las siguientes:

I. Aplicar las políticas que en materia de servicios de intermediación inmobiliaria dicte la presente Ley;

II. Otorgar, renovar y, en su caso, revocar, la Licencia Tipo A. de asesor inmobiliario Certificado, la Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Acreditada y la Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado a las y los Asesores Inmobiliarios y a las Agencias, en términos de la presente Ley;

III. Expedir constancias de vigencia de las licencias a que se refiere la fracción anterior otorgada a las personas físicas o morales, inscritas en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, cuando así lo requieran;

IV. Hacer público el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, a través de su sitio web y actualizarlo permanentemente;

V. Tener un sistema de quejas o denuncias para que cualquier persona pueda reportar las malas prácticas de los asesores inmobiliarios y agencias y de cualquier persona que se ostente como tales sin serlo;

VI. Dar asesoría legal a las personas usuarias de los servicios de intermediación inmobiliaria, así como promover la difusión e información sobre la regulación en materia de servicios inmobiliarios;

VII. Expedir el Código de Buenas Prácticas para Personas Asesoras Inmobiliarias y Agencias;

VIII. Adoptar los mecanismos que permitan identificar el incumplimiento de esta Ley;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

IX. Llevar a cabo visitas de verificación e inspección para detectar el incumplimiento de lo previsto en esta Ley;

X. Imponer las sanciones a los asesores inmobiliarios, agencias y demás personas que incumplan lo previsto en esta Ley;

XI. Procurar la resolución pacífica, de los conflictos entre las personas usuarias de los servicios de intermediación inmobiliaria y los asesores inmobiliarios, agencias y demás personas, y

XII. Las demás que señale la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 123 Quater. Los notarios públicos que consignen operaciones de enajenación de bienes inmuebles ubicados en Yucatán en escritura pública deberán recabar de las partes intervinientes en ellos, la información sobre los asesores inmobiliarios o agencias que hayan intervenido en cualquier forma en dichos actos. Para lo anterior, y bajo protesta de decir verdad, deberán expresar, en el formato que al efecto se proporcione: el número de Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada o Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, nombre, teléfono, sitio web y correo electrónico del Asesor Inmobiliario o Agencia o los datos de la persona que les prestó servicios de intermediación inmobiliaria y la forma en que las partes conocieron sus servicios. El notario deberá hacer del conocimiento de las partes intervinientes las infracciones a que se hace acreedor quien se conduzca con falsedad.

La relación de estos formatos, junto con los originales, deberán remitirse por escrito o en forma electrónica al Instituto durante los 10 primeros días de los meses pares del año. En caso de detectar que, en términos de lo establecido en esta Ley, la persona que prestó los servicios de intermediación inmobiliaria no cuenta con Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada o licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado vigente, el notario deberá dar aviso de inmediato al Instituto, dejando constancia de ello, durante los 15 días hábiles siguientes a la firma de la operación de que se trate. La Dirección General del Instituto deberá ejercer sus facultades de forma inmediata.

Artículo 123 Quinquies. Toda persona física o moral que preste servicios de intermediación inmobiliaria, deberá contar con la licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada o Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, conforme a lo establecido en esta Ley, y estar inscrita en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, de lo contrario se hará acreedora a las sanciones que esta Ley establece.

Artículo 123 Sexies. El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios deberá hacer constar el otorgamiento, vencimiento y revocación de la Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado,



Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada y la licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, así como cualquier queja o procedimiento en curso de los asesores inmobiliarios y agencias, y cualquier sanción que se haya impuesto en el ejercicio de su actividad.

El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios deberá integrar también, el listado de las personas físicas o morales que, sin ser persona asesora inmobiliaria o agencia, haya sido sancionada conforme a lo previsto en esta Ley.

Artículo 123 Septies. Las personas físicas o morales que cuenten con licencia de asesor inmobiliario o su equivalente de otras Entidades Federativas que deseen llevar a cabo operaciones inmobiliarias en el Estado de Yucatán, deberán tramitar la Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada o la licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, cumpliendo con los requisitos de este ordenamiento.

CAPÍTULO XIX
De las Licencias para asesores y agencias Inmobiliarias

Artículo 123 Octies. Solo los asesores inmobiliarios y agencias podrán prestar servicios de intermediación inmobiliaria; así como identificarse, anunciarse y promoverse como tales en el estado de Yucatán.

Artículo 123 Nonies. El Instituto, por conducto de la Dirección General del Instituto podrá otorgar tres tipos de licencias que permitan prestar servicios de intermediación inmobiliaria:

- I. Licencia tipo A: Asesor Inmobiliario Certificado;
- II. Licencia tipo B: Agencia Inmobiliaria Certificada, y
- III. Licencia Tipo C: Asesor Inmobiliario Afiliado.

Artículo 123 Decies. Para obtener la licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado las personas interesadas deberán presentar ante la Dirección General del Instituto, la documentación siguiente:

- I. Copia de identificación oficial vigente con fotografía,
- II. Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria;
- III. Documento que acredite su capacitación en materia inmobiliaria de acuerdo con lo establecido en el reglamento de esta Ley, mediante su certificado de Competencias



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Laborales, expedida por una Entidad de Certificación y Evaluación de Competencias autorizada por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER);

Tratándose del primer registro de la licencia tipo A establecida en la fracción I del artículo anterior, las personas físicas deberán acreditar 50 horas de capacitación; tratándose de su renovación, deberá acreditar 30 horas de capacitación en el último año de vigencia;

IV. Documento que acredite su domicilio fiscal y domicilio convencional;

V. Documento en donde, bajo protesta de decir verdad, afirme cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor y las normas oficiales mexicanas, conforme a lo previsto en el reglamento de esta Ley;

VI. Constancia de Registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;

VII. Documento en donde se comprometa a cumplir con los programas de formación, capacitación, actualización y certificación que establezca el Instituto anualmente mediante publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, para efectos de la renovación de la licencia;

VIII. En el caso de renovación de la licencia a que se refiere este artículo, deberá presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los programas que haya aprobado el Instituto conforme a lo previsto en la fracción anterior, y

IX. En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que la persona extranjera cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación, a través del Instituto Nacional de Migración, y su tarjeta de residencia que acredite su legal estancia en el país.

La persona física que preste los servicios de intermediación inmobiliaria que opere bajo una marca comercial deberá solicitar además la Licencia de tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada sin que ello implique su obligación de constituirse como persona moral.

Artículo 123 Undecies. Las personas morales de cualquier naturaleza que se dediquen, entre sus actividades, a prestar servicios de intermediación inmobiliaria, deberán obtener del Instituto, su licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada, para lo cual, deberán cumplir con los siguientes requisitos:



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

I. Documento que acredite que al menos uno de sus socios u accionistas, así como su representante legal, es una persona asesora inmobiliaria que cuenta con licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado vigente, así como que cuenta con inscripción activa ante el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios;

II. Documento que acredite la capacitación y certificación del personal y personas asesoras inmobiliarias que cuenten con la Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado a su cargo respecto al servicio de intermediación inmobiliaria, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de esta Ley mediante su certificado de Competencias Laborales, expedida por una Entidad de Certificación y Evaluación de Competencias autorizada por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER), y

III. Acreditar que todos sus asesores inmobiliarios tienen licencia tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado o tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado.

Artículo 123 Duodecies. A la solicitud de Licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada se deberán anexar los siguientes documentos e información:

I. Copia de identificación oficial vigente del Representante Legal;

II. Tratándose de Personas Morales, el Acta Constitutiva, inscrita en el Registro Público;

III. Comprobante domiciliario de su domicilio fiscal y en caso de no ser el mismo del domicilio comercial, presentar el comprobante de ambos, con una fecha de expedición con una antigüedad no mayor a tres meses respecto a la fecha de la presentación de la solicitud;

IV. En caso de contar con sucursales, enlistarlas y acompañar los comprobantes domiciliarios de las sucursales;

V. Documento donde afirme, bajo protesta de decir verdad, encontrarse en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor y las Normas Oficiales Mexicanas, conforme a lo previsto en el reglamento de esta Ley;

VI. Constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Los asesores inmobiliarios con Licencia Tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, sea que laboren en la agencia como personas asociadas, comisionistas, agentes, afiliadas,



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

promotoras, intermediarias, corredoras o la figura jurídica que los ampare, bastará que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la agencia;

VII. Constancia de Situación Fiscal de la persona física o moral, en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios, que acredite estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales;

VIII. Copia certificada del poder notarial del representante legal, en su caso;

IX. Documento que acredite su capacitación en materia inmobiliaria de acuerdo con lo establecido en el reglamento de esta Ley, mediante el certificado de Competencias Laborales, expedida por una Entidad de Certificación y Evaluación de Competencias autorizada por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER), expedida a su personal que preste servicios de intermediación inmobiliaria, y

X. Relación de los Asesores Inmobiliarios Certificados que tengan un vínculo legal con el solicitante, los cuales deberán contar con licencia tipo A Asesor Inmobiliario Certificado o licencia tipo C Asesor Inmobiliario Afiliado.

Artículo 123 Terdecies. Las Agencias podrán solicitar que se otorgue a su personal que preste servicios de intermediación inmobiliaria en formación, una licencia tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

I. Afirmar, bajo protesta de decir verdad, que su personal que preste servicios de intermediación inmobiliaria tiene un vínculo legal con la agencia y actúa en nombre y representación de esta, y en tal virtud, es la agencia la que asume la responsabilidad de la actuación de su personal en todos los actos de intermediación inmobiliaria en los que intervenga, asumiendo los daños y perjuicios que por dolo o negligencia ocasione su personal frente a terceros.

De igual manera, la agencia que opere con apoyo o haya contratado bajo cualquier régimen para la prestación de servicios de Intermediación Inmobiliaria a personas asesoras inmobiliarias que cuenten con Licencia Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado, asumirán la responsabilidad de la actuación de estos en todos los actos de intermediación inmobiliaria en los que intervengan en representación de la referida agencia, asumiendo los daños y perjuicios que por dolo o negligencia ocasione frente a terceros, siempre que se acredite que el incumplimiento de lo previsto en esta Ley derivó de infracciones originadas por la agencia y no por la persona asesora inmobiliaria;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

II. Proporcionar a la Dirección del Registro Público, todos los datos de identificación de su personal que preste servicios de intermediación inmobiliaria, así como cualquier otra información que le sea requerida;

III. Acreditar la capacitación de su personal que preste servicios de intermediación inmobiliaria de acuerdo con lo establecido en el reglamento de esta Ley, mediante su certificado de Competencias Laborales, expedida por una Entidad de Certificación y Evaluación de Competencias autorizada por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER), y

IV. Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 123 Nonies para obtener la licencia tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado.

Artículo 123 Quaterdecies. Las agencias deberán dar aviso por escrito al Instituto cuando los Asesores Inmobiliarios dejen de prestar servicios de intermediación inmobiliaria en su nombre, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la baja respectiva. La falta de este aviso será sancionada por el Instituto.

En caso de que la Agencia omita dar el aviso a que se refiere el párrafo anterior, continuará siendo responsable respecto a sus actividades de intermediación inmobiliaria, hasta en tanto no se haya presentado dicha comunicación.

Artículo 123 Quindecies. El tener bajo el mando, dirección o cualquier otro vínculo jurídico que implique relación de subordinación o de prestación de servicios directos a personas que se anuncien, asuman u ostenten como asesores inmobiliarios sin tener alguna de las licencias o sin estar inscrito en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios a que se refiere la presente Ley, será motivo de cancelación de la licencia Tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada.

Artículo 123 Sexdecies. Las licencias Tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado tendrán una vigencia de 5 años, y para su renovación se deberá además de actualizar los datos e información que se hubieren modificado, acreditar haber cursado 30 horas de cursos de actualización en el año calendario inmediato anterior a la solicitud de la renovación.

Artículo 123 Septendecies. La licencia tipo B. Agencia Inmobiliaria Certificada tendrá una vigencia de 6 años. Tratándose de Personas Morales, para la renovación de dicha licencia bastará con la actualización de la información proporcionada en la solicitud de origen, en los formatos aprobados por la Dirección General del Instituto, así como la actualización de la información sobre la capacitación de los Asesores Inmobiliarios a su cargo que acrediten contar con la licencia tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado al haber cursado 30 horas de cursos de actualización en el año calendario. Tratándose de personas físicas deberán acreditar la renovación previa de su licencia tipo A. Asesor Inmobiliario Certificado.



Artículo 123 Octodecies. La licencia tipo C. Asesor Inmobiliario Afiliado, tendrá una vigencia de 1 año y no podrá ser renovada. En todo caso, la Agencia solicitante, o cualquier otra que haga suya la responsabilidad de los actos del personal que desarrolle actividades de intermediación inmobiliaria en cuestión, podrá solicitar una prórroga de dicha licencia, que no podrá exceder de 12 meses y una vez vencidos se tendrá por cancelada dicha licencia y no podrá ser expedida nuevamente bajo esta misma modalidad.

CAPÍTULO XX De los derechos y obligaciones de los asesores inmobiliarios

Artículo 123 Novodecies. Los asesores inmobiliarios y agencias deberán observar, en la prestación de sus servicios de intermediación inmobiliaria, un comportamiento basado en principios y valores universales, tales como la honestidad, eficiencia, transparencia, rectitud y ética, evitando toda práctica que desacredite la actividad profesional, teniendo las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar y obtener las licencias a que se refiere el artículo 123 Nonies de esta Ley y sus renovaciones, siempre que cubra los requisitos establecidos en esta Ley;
- II. Informar por escrito a la autoridad los cambios o modificaciones que afecten la Licencia a que se refiere la fracción anterior, otorgada por el Estado;
- III. Dar aviso a la autoridad sobre su baja voluntaria del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios;
- IV. Colocar en su publicidad, sitios web, contratos de servicios y documentación administrativa, el número de su licencia, así como los datos de la autoridad que la expide y su vigencia;
- V. Promover la comercialización de bienes inmuebles en el Estado de Yucatán, sólo cuando medie autorización por escrito de su legítimo propietario o de quien tenga legalmente autorización para su comercialización;
- VI. Observar y cumplir los estándares de competencia, normas oficiales mexicanas, leyes y reglamentos que normen la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria;
- VII. Asistir a los programas de actualización y capacitación que establezca el Instituto;
- VIII. Otorgar las facilidades a los inspectores designados por el Instituto para llevar a cabo revisiones de cumplimiento a esta Ley respecto a los servicios de intermediación inmobiliaria que haya prestado en los últimos cinco años;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

IX. Conservar por un periodo de cinco años, contado a partir de la fecha de su emisión, la documentación que se haya generado en la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria;

X. Atender los requerimientos de información, visitas de verificación y cualesquiera diligencias de colaboración que realice el Instituto, relacionadas con sus funciones de intermediación inmobiliaria;

XI. Informar al Instituto las prácticas que observe en las operaciones de intermediación inmobiliaria que pudiera considerar contrarias a la presente Ley;

XII. Actuar con ética profesional a efecto de salvaguardar los intereses legales y económicos de sus clientes, de los bienes inmuebles que comercialicen y de cualquier otro profesional que participe en las operaciones de intermediación inmobiliaria que gestione el asesor inmobiliario o la agencia;

XIII. Verificar previo a la publicación y promoción de los bienes inmuebles que comercialice, que tanto los propietarios como los inmuebles, sean susceptibles de adquirir derechos y obligaciones en operaciones traslativas de dominio, de uso o de usufructo, obteniendo invariablemente la autorización por escrito del propietario para la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria;

XIV. Explicar a sus clientes los diferentes trámites que derivan del proceso de la intermediación inmobiliaria;

XV. Manifiestar su participación en las protocolizaciones de los contratos y convenios ante fedatario público, en los que se pacten operaciones traslativas de dominio, uso o de usufructo de bienes inmuebles en las que haya participado otorgando servicios de intermediación inmobiliaria el asesor inmobiliario o agencia, haciendo referencia a los datos de la licencia otorgada por el Estado;

XVI. Convenir por escrito con sus clientes, socios comerciales, agentes, asociados o cualquier persona con la que participe conjuntamente en las operaciones inmobiliarias, los honorarios y obligaciones de sus servicios profesionales;

XVII. Salvaguardar los datos personales de sus clientes conforme a la Ley de la materia;

XVIII. No realizar prácticas de exclusión o preferencia alguna respecto de cualquier persona con la que realice intermediación inmobiliaria por motivo de raza, religión, capacidad



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

diferente, nacionalidad o género y los demás previstos en el artículo 1o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIX. Cumplir con sus obligaciones tributarias federales, estatales y municipales para la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria;

XX. Expedir el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) de todos los servicios de intermediación inmobiliaria prestados, y

XXI. Las demás que señale la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 123 Vicies. Los asesores inmobiliarios y las agencias tendrán, en el ejercicio de su actividad profesional, los siguientes derechos:

I. Obtener las licencias previstas en el artículo 123 Nonies de esta Ley y sus renovaciones en términos de la presente Ley y su reglamento;

II. Usar y exhibir la licencia respectiva, conforme a lo previsto en el artículo 123 Nonies de esta Ley, así como ostentarse como persona asesora inmobiliaria o agencia en términos de esta Ley, y

III. Las demás que se deriven de esta y otras leyes aplicables.

Artículo 124. ...

I. ...

II. Bienes Inmuebles: los señalados expresamente como tales en el Código Civil del Estado de Yucatán;

III. ...

IV. Se deroga.

V. ...

VI. Cédula catastral: el documento que constituye el único medio idóneo para Identificar el registro de un predio en el padrón catastral que contiene la clave catastral correspondiente y demás información en términos de las disposiciones aplicables;

[Handwritten signatures in blue ink on the right margin]



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

VII. Construcciones permanentes: las que están adheridas a un predio de manera fija y por su estructura no son fácilmente desmontables y de desmontarse sufren merma en su valor o en el de los demás inmuebles unidos a esta, por lo que no pueden ser consideradas provisionales;

VIII. Construcciones provisionales: las que por su estructura sean fácilmente desmontables en cualquier momento, sin menoscabo en su valor. En los casos dudosos, la Dirección del Catastro o área equivalente que corresponda, determinará si las construcciones son o no provisionales, conforme a las disposiciones que al efecto emita;

IX. ...

X.- Lote tipo: la superficie de terreno que, de acuerdo con su frecuencia en alguna sección catastral, sea determinada por la autoridad catastral competente como unidad de valuación estándar por características dimensionales o socioeconómicas;

XI. Manzana: el área integrada por uno o varios predios colindantes delimitados por vías públicas;

XII. ...

XIII. Padrón catastral: el conjunto de registros documentales y electrónicos que contienen los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado;

XIV. Predio:

a) El bien inmueble conformado por la porción de terreno, que incluye las construcciones cuyos linderos formen un perímetro cerrado;

b) Los lotes en que se hubiere dividido un terreno de acuerdo con la legislación sobre la materia, y

c) Los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

XV. Predio baldío: aquel que no tiene construcciones permanentes o que teniéndolas, estas se encuentran en estado ruinoso, abandonadas y en condiciones no habitables; y aquellos que tengan construcciones provisionales. Así como aquellos cuyos propietarios se niegan a participar en la proporción que les corresponda del costo total para la introducción de los servicios urbanos;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

XVI. a la XVIII. ...

XIX. Predio Rústico: todo aquel que esté ubicado fuera de un centro de población;

XX. Predio urbano: el ubicado dentro de los límites de un centro de población;

XXI. a la XXIII. ...

XXIV. Sistema Estatal de Gestión Catastral: el conjunto de datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre sí, que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el Estado, incluyendo los proporcionados por el Registro Público y que estará vinculado con el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán;

XXV. a la XXX. ...

Artículo 125. ...

I. ...

II. Integrar y mantener actualizada la documentación relativa a las características cuantitativas de los bienes inmuebles; así como el inventario completo de dichos bienes inmuebles, incluyendo sus características físicas y valores;

III. Proporcionar a los Ayuntamientos que no cuenten con catastro, previo convenio de coordinación, asesoría técnica y propuestas de la tabla de Valores Unitarios de terreno y de construcción de los centros de población y rurales, así como los planos municipales;

IV. ...

V. Aportar la información técnica relativa a:

a) Los límites del territorio del Estado, de sus municipios, de los centros de población y demás localidades, y

b) La elaboración y aplicación de los instrumentos de planeación territorial en el Estado y el ejercicio de las atribuciones de las autoridades de control ambiental y urbano.

VI. ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

VII. Garantizar un manejo adecuado de la información catastral digitalizada y su actualización permanente;

VIII. ...

IX. Recopilar de los catastros municipales, del Registro Público, y de la Dirección del Archivo Notarial de la Consejería, toda la información de datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre sí, que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el Estado;

X. Se deroga.

XI. Aportar la información necesaria para la elaboración y aplicación de los instrumentos de planeación territorial en el Estado y para el ejercicio de las atribuciones de las autoridades de control ambiental y urbano, y

XII...

Artículo 126. ...

I. y II. ...

III. Las obligaciones que en materia catastral tienen los propietarios o poseedores de inmuebles, así como los servidores públicos estatales, municipales y los notarios públicos;

IV. ...

V. El establecimiento de las normas técnicas y procedimentales necesarias para el intercambio de información con la Dirección del Registro Público, con la Dirección del Catastro, con la Dirección del Archivo Notarial de la Consejería y con la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán y con las autoridades municipales de la materia.

Artículo 127. Las disposiciones contenidas en este Título Tercero serán ejercidas por el Director General por conducto del Titular del Catastro, o por los Presidentes Municipales, en su respectivo ámbito territorial, por conducto de sus Direcciones o áreas del catastro según corresponda.

Artículo 131. A falta de disposición expresa de éste Título, deberán considerarse como normas supletorias las disposiciones contenidas en la Ley del Catastro del Estado de



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Yucatán, el Código Civil del Estado de Yucatán y la legislación aplicable en materia procesal civil, así como en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 132. ...

I. ...

- a) Nombre del propietario o poseedor;
- b) Domicilio del propietario o poseedor;
- c) ...
- d) Nacionalidad del propietario o poseedor;
- e) y f) ...

g) Tipo de Predio, y

h) ...

II. ...

a) ...

b) El plano catastral de cada municipio;

c) a la g) ...

III. y IV. ...

Artículo 139. ...

I. a la III. ...

IV. Tipo de desarrollo urbano y rural, en el cual deberá considerarse la reserva, destino establecido por los Instrumentos de Planeación Territorial correspondientes, el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, según sean de uso habitacional, comercial y de servicios, industrial, mixto y aquellos de uso diferente;

V. a la VIII. ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Artículo 144. Todos los Bienes Inmuebles ubicados en el territorio del Estado que cumplan previa y estrictamente con las obligaciones y formalidades que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables, se inscribirán en el Catastro correspondiente, señalando sus características físicas de ubicación, su valor, el uso, así como los datos socioeconómicos y estadísticos necesarios para cumplir los objetivos del Catastro, en sus formatos correspondientes.

En la descripción de la ubicación deberá identificarse el municipio, localidad y centro de población y, en su caso, el núcleo agrario del cual forma parte.

Respecto a su uso, deberá identificarse su correspondencia con las disposiciones establecidas en los instrumentos de planeación territorial vigentes en el Estado.

Para la inscripción de un predio en el Padrón Catastral, la autoridad catastral deberá comprobar fehacientemente que dicho predio no se encuentra ya inscrito y, en su caso, que haya una resolución firme de la autoridad competente.

Para objeto de actualización, habrá de anotarse en el propio padrón toda modificación a cualquiera de las características de los Bienes Inmuebles.

La inscripción de un predio en el Padrón Catastral y su correspondiente asignación de clave catastral no genera al propietario o poseedor derechos u obligaciones de ninguna naturaleza.

Artículo 145. Al inscribirse el inmueble en el padrón catastral se le asignará la clave correspondiente, integrándose con el número de la zona catastral, de manzana y de lote; en casos de predios sujetos al régimen de propiedad en condominio, se añadirá el número del edificio y el de la unidad condominal y cada departamento, despacho, vivienda o local, habrá de inscribirse por separado en el padrón, con diferente clave catastral.

Artículo 146. La Dirección o área de Catastro que corresponda estará facultada para realizar de oficio la inscripción o actualización de los predios debidamente inscritos en el Registro Público, en los siguientes casos:

I. Tratándose de inscripciones, cuando los obligados por el Artículo 154 de esta Ley no lo hicieren en los plazos establecidos en el propio artículo;

II. Tratándose de actualizaciones, cuando los propietarios, poseedores y/o los responsables solidarios no la solicitaren en los plazos establecidos en la presente Ley, y

III. Cuando hecha la corrección, reciba el aviso del Registro Público.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Para la inscripción o actualización a que se refiere este artículo, la Dirección o área de Catastro que corresponda deberá verificar previamente que se cumplan las obligaciones y formalidades que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 147. ...

...

En los casos de predios rústicos que ya son parte de un centro de población, deberá contener un punto georreferenciado y se procederá después de la verificación de su nivel de urbanización a su registro como predio urbano o como urbanizable, de conformidad con el informe pericial que se emita al efecto, en el que se mencione que el predio ya se encuentra dentro del centro de población al que pertenece.

En los casos de predios registrados como urbanos, que no son parte de un centro de población, deberá contener un punto georreferenciado y se procederá después de su verificación a su registro como predio rústico, de conformidad con el informe pericial que se emita al efecto, en el que se mencione que el predio no se encuentra dentro de un centro de población.

Artículo 148. Para el otorgamiento de la autorización o licencia para fraccionar, subdividir o lotificar un bien inmueble, para fusionar o unir dos o más bienes inmuebles, así como para obtener las factibilidades de constitución o modificación de Régimen de propiedad en Condominio de un bien inmueble, la autoridad competente requerirá del solicitante la certificación del valor y registro catastral del o los inmuebles que correspondan y expedirá los oficios correspondientes los cuales tendrán una vigencia de acuerdo con el año calendario en que se expidan y se podrán revalidar por una sola ocasión.

...

Artículo 150. Las personas físicas o morales que obtengan una autorización o licencia para fraccionar, subdividir o lotificar un bien inmueble, así como para fusionar o unir dos o más bienes inmuebles, deberán presentar a la autoridad catastral las autorizaciones vigentes que les hayan sido otorgadas por las autoridades competentes, así como la factibilidad urbana-ambiental y el dictamen de impacto urbano en los términos de la legislación aplicable y cualquier otra que corresponda por la ubicación del predio motivo de la solicitud, acompañándola de copias de los planos y de los demás documentos relativos.

Toda modificación que se realice con posterioridad a la autorización o licencia otorgada deberá ser comunicada a la autoridad catastral en el plazo previsto en el artículo 129 de esta Ley. En caso contrario, se aplicarán las sanciones que correspondan.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Artículo 152. ...

La persona encargada de la realización de las obras será responsable solidario de la obligación de dar los avisos a que se hace referencia, los cuales deberán firmar junto con el propietario o propietarios o poseedores, o bien en forma indistinta.

Artículo 155. La Dirección o área de catastro de cada municipio proporcionará información y expedirá constancias y certificaciones de los planos y datos que obren en su padrón catastral, previa solicitud por escrito de los particulares y que hayan realizado el pago de los derechos respectivos.

Artículo 157. Cuando se trate de predios sujetos a régimen de propiedad en Condominio, sus propietarios o poseedores deberán solicitar a la autoridad municipal, la expedición del dictamen de compatibilidad en términos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, antes de la inscripción del título correspondiente.

Artículo 158. La Dirección del Catastro o el área equivalente que corresponda asignará el valor catastral a los bienes inmuebles de acuerdo con este título y las normas técnicas y administrativas aplicables y emitirá una resolución del valor por escrito que será precisamente la cédula catastral, la cual, además, deberá especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

Artículo 161. Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la Valuación Catastral deberá hacerse respecto a cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en la valuación la cuota de participación de los bienes comunes.

Artículo 164. ...

I. a la V. ...

VI. Cuando exista error o diferencia entre los datos asentados en el padrón catastral y la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria, y

VII...

...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Artículo 165. ...

I. a la VII. ...

VIII. El propietario o poseedor del bien inmueble lo solicite;

IX. Cuando exista error o diferencia entre los datos asentados en el padrón catastral y la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria, o

X...

Artículo 176. ...

I. a la III. ...

IV. El valor asignado por la autoridad catastral no se haya realizado conforme a los términos establecidos en el presente Título;

V. Existan casos en los que haya error o diferencia entre los datos asentados en el Padrón Catastral, las características de la construcción y del inmueble, o

VI. Cuando exista error o diferencia entre los datos asentados en el padrón catastral y la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

...

...

Artículo 177. ...

I. a la III. ...

IV. Descripción de los errores o diferencias que existan en el padrón catastral o de estas en relación con el acta circunstanciada que pretende corregir o respecto a la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.



Artículo 201. ...

I. a la X. ...

XI. Practicar, ordenar, revisar o tomar en cuenta el avalúo del bien objeto de la enajenación, a que se refiere el artículo 20-J de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, lo anterior con independencia del ejercicio de sus facultades de comprobación;

XII. Otorgar, previa solicitud de estos, el apoyo o asesoría necesarios a los ayuntamientos o al Congreso del estado para la delimitación de los centros de población, en los términos de las leyes y reglamentos en la materia, y

XIII...

CAPÍTULO II BIS

Del Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán

Artículo 210 bis. El Director General deberá instaurar un Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, que será un órgano colegiado que integrará participación ciudadana y de las autoridades en materia registral y catastral del estado y tendrá por objeto emitir recomendaciones sobre criterios, acuerdos y lineamientos en materia de seguridad jurídica patrimonial en el estado de Yucatán.

La integración, facultades y obligaciones del consejo se establecerán en su reglamento interno, conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley.

Artículo 229. El Registro Público y el Catastro, así como los catastros municipales, compartirán información de sus acervos para el logro de los siguientes fines:

I. Elevar la eficiencia en la prestación de los servicios que el Instituto y los catastros municipales brindan a la sociedad;

II. a la IV. ...

V. Contribuir a incrementar la recaudación de contribuciones que se generen en materia registral y catastral.



Para ello, las direcciones del Registro Público y del Catastro, así como los catastros municipales, se coordinarán para diseñar los mecanismos tecnológicos y procedimentales que garanticen recíprocamente los flujos de información registrales y catastrales necesarios y que permitan reforzar la seguridad jurídica y propiciar la consolidación y actualización permanente del Instituto y de los catastros municipales, en términos de las disposiciones aplicables en la materia.

TÍTULO DÉCIMO
INFRACCIONES Y SANCIONES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 237. Los asesores inmobiliarios o agencias que presten servicios de intermediación inmobiliaria respecto de predios o desarrollos inmobiliarios que no cuenten con las autorizaciones y licencias correspondientes emitidas por el Instituto de acuerdo con la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollos Urbano del Estado de Yucatán, esta Ley y demás disposiciones aplicables o de incumplir cualquiera de las disposiciones previstas en esta Ley o su reglamento, en el ejercicio de sus actividades de intermediación inmobiliaria, se harán acreedores a una multa, que podrá ir de 50 veces a 2000 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización.

En el caso de que los servicios de intermediación inmobiliaria a que se refiere el párrafo anterior, tengan como fin la celebración de una operación que se realice a título oneroso, el monto de la multa será del 1% al 5 % del valor de la operación, sin que la multa pueda rebasar del doble de los honorarios cobrados por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria respecto a la transacción de que se trate.

Artículo 238. Los asesores inmobiliarios o agencias que con motivo de la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria infrinjan esta Ley o no cumplan con las obligaciones establecidas en la misma, se harán acreedoras a las siguientes sanciones:

I. Multa, que podrá ir de las 50 veces a 2000 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización.

En el caso de que los servicios de intermediación inmobiliaria tengan como fin la celebración de una operación que se realice a título oneroso, el monto de la multa será del 1% al 5 % del valor de la operación, sin que la multa pueda rebasar del doble de los honorarios cobrados por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria respecto a la transacción de que se trate;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

II. Suspensión de la licencia respectiva, que va de 30 días a 360 días, o

III. Revocación de la licencia respectiva.

Artículo 239. Las personas físicas o morales que se ostenten, se identifiquen o pretendan actuar como asesores inmobiliarios o agencia sin contar con la licencia respectiva y presten servicios de intermediación inmobiliaria, se harán acreedoras a una multa de entre 100 veces y 2000 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización.

Tratándose de la primera infracción, el monto de la multa será el límite inferior establecido en Unidad de Medida y Actualización en este artículo.

En el caso de que los servicios de intermediación inmobiliaria tengan como fin la celebración de una operación que se realice a título oneroso, el monto de la multa será del 1% al 5 % del valor de la operación, sin que la multa pueda rebasar del doble de los honorarios cobrados por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria respecto a la transacción de que se trate.

Artículo 240. Los asesores inmobiliarios o agencias, que a sabiendas de que otra persona no cuenta con alguna de las licencias previstas en esta Ley, le otorgue facilidades para actuar como si la tuviera o para simular actos tendientes a engañar o mantener en el error a personas usuarias de servicios de intermediación inmobiliaria en relación a su calidad de persona asesora inmobiliaria o agencia, se le impondrá una sanción de 100 a 1000 veces del valor de la Unidad de Medida y Actualización, o suspensión de la licencia, de conformidad con la gravedad de la falta y del carácter de reincidente de la persona infractora.

Artículo 241. Los asesores inmobiliarios o agencias, además de las responsabilidades administrativas previstas en esta Ley, serán responsables de los daños y perjuicios que causen por su dolo o negligencia, además de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

Artículo 242. El Instituto al imponer las sanciones deberá fundar y motivar su resolución, considerando en todos los casos la gravedad de la falta, su intencionalidad, los daños y perjuicios causados o que pudieren causarse y el carácter de reincidente del infractor.

Artículo 243. Para efectos del procedimiento para llevar a cabo la determinación y la aplicación de las sanciones a que se refiere este capítulo, serán aplicables, de manera supletoria, las disposiciones de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Artículo segundo. Se reforma: la fracción IV del artículo 155 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 155.- ...

I.- a la III.- ...

IV.- En el caso de que el inmueble forme parte del fondo legal, se requerirá la certificación del Registro Público, en la que conste que el solicitante no es propietario de algún inmueble en el Estado, ni su cónyuge o concubina o concubinario, ni sus hijos menores de edad. Tratándose de persona física, el interesado bajo protesta de decir verdad, manifestará que dicho bien será destinado para casa habitación;

V.- a la IX.- ...

Artículos transitorios

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, a excepción de lo establecido en el artículo 210 bis de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, que lo hará quince días naturales siguientes a su publicación.

Segundo. Asuntos en trámite

Los procedimientos, recursos y demás asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este decreto, se substanciarán y resolverán, hasta su total conclusión, de conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables al momento de su inicio.

Tercero. Obligación normativa

El Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán, en un plazo máximo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, deberá expedir o modificar las disposiciones necesarias para armonizar el marco jurídico estatal a las disposiciones de este decreto.

Cuarto. Inicio de operaciones del registro

El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios entrará en funciones en un plazo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

CVIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

Quinto. Inscripción en el registro

A partir del inicio de funciones del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios a que se refiere el transitorio anterior, las personas interesadas en inscribirse en el referido registro contarán con un plazo de ciento ochenta días para solicitar la licencia correspondiente y su inscripción.

DADO EN LA SALA DE USOS MÚLTIPLES “MAESTRA CONSUELO ZAVALA CASTILLO” DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y GOBERNACIÓN

CARGO	NOMBRE	VOTO A FAVOR	VOTO EN CONTRA
PRESIDENTA	 DIP. CARMEN GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍN		
VICEPRESIDENTA	 DIP. ALEJANDRA DE LOS ÁNGELES NOVELO SEGURA		
SECRETARIO	 DIP. GASPAR ARMANDO QUINTAL PARRÁ		
SECRETARIO	 DIP. JESÚS EFRÉN PÉREZ BALLOTE		





GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

XIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE YUCATÁN

CARGO	NOMBRE	VOTO A FAVOR	VOTO EN CONTRA
VOCAL	 DIP. VÍCTOR HUGO LOZANO POVEDA		
VOCAL	 DIP. DAFNE CELINA LÓPEZ OSORIO		
VOCAL	 DIP. KARLA VANESSA SALAZAR GONZÁLEZ.		
VOCAL	 DIP. JOSÉ CRESCENCIO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ.		
VOCAL	 DIP. GABRIELA GONZALEZ OJEDA		

Esta hoja de firmas pertenece al Dictamen de Decreto por el que se modifica la Ley que crea el instituto de seguridad jurídica patrimonial de Yucatán y la Ley de gobierno de los municipios del estado de Yucatán.