



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATÁN  
PODER EJECUTIVO

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER LEGISLATIVO  
SECRETARÍA GENERAL

RECIBIDO

17 MAR 2024

MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO.

HORA:

FIRMA:

Mérida, Yucatán, a 29 de febrero de 2024.

H. Congreso del Estado de Yucatán:

Iniciativa 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

#### Exposición de motivos:

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.

En este sentido, es innegable que Yucatán se encuentra en crecimiento, ya que prácticamente ha duplicado su población de 2010 a la actualidad, pues según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía<sup>1</sup>, en 2020, Yucatán reportó una población total de 2,320,898 personas y una tasa de crecimiento de 1.8 con respecto al año 2010. A nivel nacional, atendiendo al número de habitantes, el Estado se posicionó en el lugar veintidós.

No obstante, del notable crecimiento poblacional y, consecuentemente, de la mancha urbana de la entidad deriva, como ya se comentó, un desafío para la cobertura de la prestación de servicios públicos en los 106 municipios y se presenta la oportunidad de instaurar un enfoque intergubernamental, priorizando una mejora regulatoria que proponga estrategias coordinadas de planeación y desarrollo.

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

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Recuperado de: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/cpv2020\\_pres\\_res\\_yuc.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/cpv2020_pres_res_yuc.pdf)





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.<sup>2</sup>

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<sup>3</sup>, 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

---

<sup>2</sup> Datanoticias. (2023). Lotes de inversión en Yucatán son un potencial fraude. Recuperado de: <https://datanoticias.com/2022/03/16/lotes-de-inversion-en-yucatan-son-un-potencial-fraude/>

<sup>3</sup> La Jornada Maya. (2023). INSUS advierte de especulación inmobiliaria en Yucatán. Recuperado de: <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/216479/insus-advierte-de-especulacion-inmobiliaria-en-yucatan>





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<sup>4</sup> respecto a ciertos servicios públicos cuya garantía resulta imperante para poder garantizar el acceso a diversos derechos humanos.

En este tenor, el acceso a los servicios públicos no solo abarca el acceso a agua potable y electricidad, sino que incluye la creación y mantenimiento de los espacios públicos que fungen como puntos de reunión y conservación de la naturaleza, así como la infraestructura que permite a los ciudadanos realizar sus actividades cotidianas de una manera digna e incluyente, como las banquetas y calles que permiten la movilidad segura de los peatones.

Ahondando en el análisis de lo que se debe entender por servicio público, el autor Jorge Fernández Ruiz<sup>5</sup> lo define como “toda actividad técnica destinada a satisfacer una necesidad de carácter general, cuyo cumplimiento uniforme y continuo deba ser permanentemente asegurado, reglado y controlado por los gobernantes, con sujeción a un mutable régimen jurídico exorbitante del derecho privado, ya por medio de la Administración pública, bien mediante particulares facultados para ello por autoridad competente, en beneficio indiscriminado de toda persona”.

A nivel internacional, la Oficina del Alto Comisionado<sup>6</sup> de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos establece que la gobernanza se extiende al “ámbito de

<sup>4</sup> Tesis [A.]: I.4o.A.12 K (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 2, página 1345., Reg. Digital 2002743

<sup>5</sup> Anaya, L., Martínez, M., Olmos, M. (s.f.). La Concesión Administrativa. Algunos Aspectos Teóricos y Análisis de un Caso Práctico. Recuperado de: <https://www.tfja.gob.mx/investigaciones/historico/pdf/laconsecionadministrativa.pdf>

<sup>6</sup> Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (s.f.). Acerca





la gestión de los servicios que el Estado presta a la población, las reformas encaminadas a mejorar la gobernanza promueven los derechos humanos, al aumentar la capacidad del Estado para cumplir con su responsabilidad de proporcionar bienes públicos esenciales para la protección de diversos derechos humanos, tales como el derecho a la educación, a la salud y a la alimentación.”

Es en virtud de lo anterior, que se exige a los estados, un trabajo coordinado para garantizar los derechos humanos mediante la adecuada prestación de servicios públicos, la cual exige la revisión continua del marco jurídico vigente para asegurar el Estado de Derecho, optimizando la legislación, fortaleciendo las instituciones en cuanto a sus capacidades y, por lo tanto, la garantía de los 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<sup>7</sup>, en el año 2022 existían 514,981 viviendas en Yucatán, de las cuales,

---

de la buena gobernanza y los derechos humanos. Al ACNUDH y la buena gobernanza. Recuperado de: <https://www.ohchr.org/es/good-governance/about-good-governance>

<sup>7</sup> SEDATU. (2022). \_Programa para Regularizar Asentamientos Humanos. Recuperado de: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/759066/Diagn\\_stico\\_del\\_Pp\\_S213\\_PRAH\\_220907\\_VP\\_Publicar.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/759066/Diagn_stico_del_Pp_S213_PRAH_220907_VP_Publicar.pdf)





104,388 no tenían escritura 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.

En este orden de ideas, a fin de exponer de manera clara las problemáticas detectadas, y que se espera que esta iniciativa, como parte de una política pública más amplia de prevención y atención de estos desafíos, logre atajar, esta exposición de motivos se divide en tres grandes bloques. A saber, el primero desarrolla las áreas de oportunidad detectadas en el estado; el segundo, el marco jurídico, tanto nacional como internacional aplicable; y el tercero, la descripción de las modificaciones planteadas, en el contexto de las áreas de oportunidad detectadas y las normas jurídicas aplicables.

### ***Armonización a la ley general de asentamientos***

Pasando ahora al principal de los motivos de esta adecuación normativa, es menester mencionar que el 28 de noviembre de 2016 fue expedida 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 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.

En vista de lo anterior, es necesario adecuar la Ley del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, a fin de incluir el contenido y las obligaciones a que nos invita la ley general en comento, a fin de poder aplicar sus disposiciones y fortalecer la certeza y seguridad jurídica a nivel estatal.

### ***Especulación y fraude inmobiliario***

Para considerar que una vivienda es adecuada, esta debe, además de contar con seguridad jurídica, tener servicios e infraestructura básica, tanto para garantizar la movilidad de sus habitantes, como su acceso a los derechos de salud, educación y demás servicios y prestaciones sociales; así como el no encontrarse en zonas de riesgo o áreas protegidas.

En Yucatán, se presenta una situación de incertidumbre jurídica respecto a la especulación inmobiliaria, originada por la deficiente información y asesoramiento jurídico que es realizado por ciertas personas asesoras inmobiliarias con el objeto





de obtener un beneficio personal extraordinario por la compraventa, al establecer un valor no proporcional al inmueble a invertir, resultando un riesgo al patrimonio de la persona adquirente.

Esta problemática se ve reflejada, por ejemplo, en la promoción de la inversión inmobiliaria y comercialización de predios que no cuentan con los servicios e infraestructura básicas, con la promesa, sin fundamento en la planeación urbana, de que pronto serán urbanizados.

Ahora bien, conforme al efecto horizontal de los derechos humanos, el respeto de los derechos al patrimonio, también es exigible a los particulares, no solo al estado, por lo que las personas que en el ejercicio de su profesión intervienen en el proceso de comercialización de bienes inmuebles y que pueden tener un impacto en el derecho a la seguridad jurídica de los demás, debe ser regulada, en especial considerando el contexto en que nos encontramos a nivel local en este aspecto.

Derivado de lo anterior, para combatir la problemática planteada, es que otros estados han optado por establecer un registro de las personas que se dedican profesionalmente al ramo inmobiliario, el cual sirve para que los posibles adquirentes de una propiedad, tengan la seguridad de que las personas físicas o morales que les asesoran cumplen con determinados requisitos que acreditan su capacidad técnica y sus conocimientos.

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.

De los cinco estados comparados se aprecia que los padrones de personas asesoras inmobiliarias son integrados y operados por la administración pública estatal a través de sus dependencias, siendo públicos para que cualquier persona física o moral pueda obtener constancias u otra información relacionada con el padrón, garantizando de esta manera la transparencia de la información de los





profesionales en materia inmobiliaria. Cabe mencionar que el registro para los asesores inmobiliarios tiene un costo y una vigencia y se contemplan las disposiciones para que estos puedan ser responsabilizados en caso de incumplir con sus obligaciones legales y normativas.

En Sinaloa se llevó a cabo una reforma a su ley hacendaria con el objetivo de que los asesores inmobiliarios, para llevar a cabo la gestión del suelo, deban estar dentro de un padrón y sacar una licencia que deberán renovar cada año, esto para brindar seguridad jurídica a todas las personas de la entidad federativa que busquen adquirir un bien inmueble mediante la gestión de un asesor inmobiliario, buscando evitar de igual forma, cualquier tipo de delito o infracción inmobiliaria que pudiera suscitarse en la gestión llevada a cabo por un asesor inmobiliario.<sup>8</sup>

En el estado de Jalisco, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios ha externado la necesidad de que el Congreso discuta la iniciativa para regular las actividades de los asesores de vivienda y generar, al mismo tiempo, un padrón estatal que otorgue certeza a la ciudadanía con respecto a los especialistas certificados que se pueden contratar como acompañamiento cuando se trata de realizar un negocio con propiedades de por medio<sup>9</sup>. De manera que se exija acreditar, mínimo, 120 horas de capacitación para obtener el certificado, y 60 horas para renovarlo, contar con registro federal de contribuyentes y acreditar su domicilio fiscal, entre otros.

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de Guadalajara ha sido la asociación con mayor participación en la gestión del suelo, ya que a nivel

<sup>8</sup> Debate Sinaloa. (2023). *¡Ojo! Asesores inmobiliarios tendrán que obtener licencia y pagar 30 umas para vender casas en 2023*. Recuperado de <https://www.debate.com.mx/sinaloa/politica/Ojo-Asesores-inmobiliarios-tendran-que-obtener-licencia-y-pagar-30-UMAS-para-vender-casas-en-2023--20230101-0034.html>

<sup>9</sup> Informador. (2023). *La AMPI urge al congreso de Jalisco a aprobar ley para acabar con fraudes inmobiliarios*. Recuperado de: <https://www.informador.mx/jalisco/Fraudes-inmobiliarios-La-AMPI-urge-al-Congreso-de-Jalisco-a-aprobar-ley-para-regular-a-asesores-inmobiliarios-20230330-0136.html>





nacional ha apoyado a que 19 estados de la república obtengan su propia ley para regular a las personas prestadoras de servicios inmobiliarios.<sup>10</sup>

De esta manera es que las diferentes entidades federativas han dado un gran paso en contra de la especulación inmobiliaria, el fraude inmobiliario y la comercialización de predios no urbanizados, fortaleciendo los requisitos para la certificación de los asesores inmobiliarios, dando como resultado un aumento en la certeza jurídica y la protección del patrimonio de las personas que adquieren un inmueble.

Con lo anterior en mente, mediante esta iniciativa se propone crear la figura del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, como el padrón de aquellas personas tanto físicas como morales, que presten servicios de asesoría e intermediación en la transmisión de dominio, uso o disfrute de bienes inmuebles.

Se propone que el registro en comento quede a cargo de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en él se podrá consultar de forma pública el listado de aquellas personas que cuenten con una licencia emitida por una institución del Gobierno del estado, que servirá como un indicador de calidad y seguridad para la persona contratante de los servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

Para lograr la certeza jurídica que se busca implementar, se ha designado al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, como la institución encargada de emitir la certificación de los conocimientos necesarios para la prestación de servicios de intermediación en la enajenación de bienes inmuebles.

La seguridad jurídica se encuentra en la característica de que la información será pública y se encontrará al alcance de todas las personas que la requieran de forma transparente y directa para cualquier consulta. De esta manera, se evitará la

---

<sup>10</sup> Milenio. (2023). Buscan en Guadalajara ley inmobiliaria para blindar a agentes y evitar fraudes. Recuperado de: <https://www.milenio.com/politica/comunidad/guadalajara-buscan-ley-inmobiliaria-blindar-agentes>





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

proliferación de fraudes y un control de las personas que pudieran realizar acciones de las que no están autorizadas o suplantar funciones que no les corresponden. Siendo así, que la persona que esté en un proceso de registro o compraventa de inmuebles, pueda cerciorarse de manera pronta y directa sobre la capacitación de las personas que le asesoran para realizar sus trámites.

Con esto se ofrecerá un registro certero de quienes están certificados para realizar un asesoramiento inmobiliario en el estado. En consecuencia, en dado caso que alguno que esté inscrito en el padrón y cometa alguna de las infracciones que están establecidas en esta ley, podrá ser sancionado conforme a derecho, siendo una de las sanciones establecidas la cancelación de la inscripción en el registro correspondiente.

También, se incluye la obligación para las notarías públicas de recabar la información pertinente respecto de los asesores inmobiliarios que hubieren intervenido en algún acto jurídico de transmisión de dominio, uso o disfrute de un bien inmueble.

De esta manera, se pretende fortalecer las atribuciones estatales del registro público de la propiedad en la protección del patrimonio de los ciudadanos. Fomentando así, la progresividad de la transparencia en el estado. Mediante la instalación del registro en comento, se busca cumplir también el objetivo y de lograr una mayor rendición de cuentas y mayor seguridad y certeza jurídica en el estado de Yucatán.

A través de esto se establecen los principios y lineamientos que todas las personas, que integrarán el registro deben seguir, exigiéndoles su cumplimiento y fijando sanciones en caso de infringirlas.

Con todo esto, se busca tener certeza de quiénes son los sujetos autorizados para prestar los servicios de intermediación inmobiliaria junto con la documentación correspondiente, en aras de crear un proceso transparente y otorgar certeza a la





ciudadanía de que los asesores registrados tienen la formación necesaria para ejercer como tales.

### ***Sanciones para los asesores inmobiliarios que violen las leyes***

Es menester incluir las sanciones aplicables a los asesores inmobiliarios, mediante la adición del Título Décimo, denominado Infracciones y Sanciones de los asesores inmobiliarios, que engloba el artículo 237 al 243, en los que se establecen sanciones que se proponen derivado de un análisis realizado por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C. sección Mérida al reciente paquete de leyes y reformas en materia inmobiliaria, respecto a la imposición de sanciones a quienes no cumplan con las disposiciones legales en materia inmobiliaria, complementándola con "Multa, que podrá ir de las 50 a 2000 veces el valor de la Unidad de Medida y actualización y, en caso de que el servicio de intermediación inmobiliaria tuviera como fin realizar una operación onerosa, el monto de la multa podrá ser del 1 al 5% del valor de la operación". Esto con el objetivo de evitar la proliferación de "Asesores Inmobiliarios" inexpertos. Lo anterior tiene como objetivo fortalecer la certeza jurídica de los ciudadanos, así como proteger el derecho al patrimonio de las personas que requieran contratar los servicios de una persona asesora inmobiliaria.

Una de las características de nuestra entidad es el clima de seguridad que se vive, cuyo mantenimiento implica el esfuerzo constante de la autoridad por detectar focos rojos, antes de que se vuelvan de preocupación.

Empero, como ya se mencionó previamente, uno de los delitos que más laceran la tranquilidad de los yucatecos, y el más común en nuestra entidad, según la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública 2023<sup>11</sup> es el fraude, por involucrar no sólo la lesión de uno de los bienes jurídicos más importantes para el ser humano, como lo es el patrimonio, sino también una serie

---

<sup>11</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2023). Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública, recuperado de: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envipe/2023/doc/envipe2023\\_yuc.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envipe/2023/doc/envipe2023_yuc.pdf)





de implicaciones y consecuencias que suponen serias amenazas para el bienestar y adecuado desarrollo de la sociedad, por la forma en que se llevan a cabo.

De acuerdo con la encuesta referida, durante 2022, fueron registrados 6,680 delitos de fraude en el estado por cada cien mil habitantes, mayores de dieciocho años en Yucatán, incluyendo fraude bancario y fraude al consumidor.

Ahora bien, una nueva forma de fraude que se está presentando en nuestra entidad, como ya se expuso previamente, es el fraude inmobiliario, el cual se está presentando tanto en terrenos ubicados en la capital de nuestro estado<sup>12</sup>, en la costa<sup>13</sup> y, en general, con la venta de los llamados lotes de inversión en todo nuestro estado<sup>14</sup>, muchos de los cuales incluso, son terrenos ejidales<sup>15</sup>,

Considerando lo hasta ahora expuesto y la prevalencia de este delito a nivel local, aunado a las diversas notas, resulta necesario emplear uno de los recursos del que dispone el Estado para garantizar la vida en sociedad, como lo es la imposición de sanciones estrictas a aquellas personas que lesionen o pongan en peligro el patrimonio de las personas del estado.

En ese sentido, el fraude está regulado por el Código Penal del Estado de Yucatán, el cual establece que comete el delito de fraude quien, engañando a otro o aprovechándose del error en que éste se halla, obtenga ilícitamente alguna cosa o alcance un lucro indebido, para sí o para otro.

<sup>12</sup> Novedades Yucatán. (18 de agosto de 2022). Fraude inmobiliario al norte de Mérida; le pagaron más de 500 mil por casas que no entregó. Recuperado de: <https://sipse.com/novedades-yucatan/fraude-inmobiliario-en-merida-431264.html>

<sup>13</sup> Casares, H. (12 de agosto de 2023). Otro fraude inmobiliario en la costa de Yucatán: investigan venta de terrenos en Celestún. Recuperado de: <https://www.yucatan.com.mx/yucatan/2023/08/12/otro-fraude-inmobiliario-en-la-costa-de-yucatan-investigacion-venta-de-terrenos-en-celestun-425033.html>

<sup>14</sup> Por esto. (22 de junio de 2023). Aumentan denuncias por fraudes en venta de lotes de inversión en Yucatán. Recuperado de: <https://www.porestonet.net/yucatan/2023/6/22/aumentan-denuncias-por-fraudes-en-venta-de-lotes-de-inversion-en-yucatan-389086.html>

<sup>15</sup> Bote, A. (27 de julio de 2021). Lotes de inversión, nueva forma de engaño en Yucatán: analistas. Recuperado de: <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/176986/lotas-de-inversion-nueva-forma-de-enganho-en-yucatan-analistas>





Por su propia naturaleza, el delito de fraude implica una forma de ocultar información importante de forma intencional o su falsificación, así como una logística para su comisión. En específico, hablar del fraude inmobiliario, implica la falsificación de documentos, manipulación de precios o venta de propiedades en zonas no autorizadas<sup>16</sup>.

Considerando lo anterior, el 22 de marzo de 2022, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación<sup>17</sup> la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados, la cual tiene por objeto establecer los requisitos informativos para la comercialización de bienes inmuebles destinados a casa habitación, así como los elementos mínimos que deben contener los contratos de compraventa de dichos bienes inmuebles, y tiene como finalidad garantizar la protección efectiva de los derechos de los consumidores de estos servicios.

No obstante, el fraude sigue siendo uno de los delitos que lastima profundamente el bienestar de las familias mexicanas.

En este orden de ideas, esta iniciativa tiene por objeto, entre otros, adicionar diversas disposiciones a la Ley que crea al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, relativo a las infracciones de las personas asesoras y agencias inmobiliarias, establecer las diferentes modalidades de dichas infracciones previstas en la ley de referencia, y desincentivar así su comisión.

Como concepto y figura jurídica relevante, las sanciones propuestas tienen una finalidad preventiva general, que sirva como una motivación para que la

<sup>16</sup> Rosales, G. (2023). Fraude inmobiliario, cómo identificarlo y evitarlo. *Real Estate. Market & lifestyle*. Recuperado de: <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/42078-fraude-inmobiliario-como-identificarlo-y-evitarlo>

<sup>17</sup> Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados. Secretaría de Economía. Estados Unidos Mexicanos. DOF: 22/03/2022. [23/02/2024]. Disponible en versión HTML en internet: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5646251&fecha=22/03/2022#gsc.tab=0](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5646251&fecha=22/03/2022#gsc.tab=0)





colectividad las asuma como ejemplo y eviten la comisión de dichas acciones, lo anterior se contempla como una prevención general negativa, que disuade la comisión de estas conductas mediante la amenaza general de la aplicación de una sanción ejemplar en caso de que se exteriorice la conducta antijurídica.

De acuerdo con lo anterior, se estima que la presente propuesta de reformas constituye una medida legislativa de derecho administrativo sancionador que coadyuvará a la reducción de las actividades fraudulentas, en beneficio del sistema de procuración e impartición de justicia administrativa sancionadora, pero, sobre todo, de la seguridad patrimonial de todos los yucatecos.

Aunado a lo anterior, y a fin de impeler a las personas que realicen actividades de intermediación inmobiliaria a inscribirse en el registro, se plantea la sanción de aquellas personas que, sin ser asesoras inmobiliarias o agencias inmobiliarias inscritas en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios y, por lo tanto, sin licencia, se ostenten como tales.

#### ***Fortalecimiento de la participación ciudadana***

Llegados a este punto, es menester destacar que, entre las modificaciones propuestas, a fin de fomentar la participación ciudadana en la detección de mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica de las personas del estado, se plantea la creación de un Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, órgano que fungirá como un medio consultivo y de estudio de propuestas ciudadanas y gubernamentales, para la emisión de recomendaciones sobre criterios, acuerdos y lineamientos en materia de seguridad jurídica patrimonial.

#### ***Eliminación de antinomias respecto a la Ley del Catastro del Estado de Yucatán***

Finalmente, otro de los objetivos de esta iniciativa consiste en homologar las disposiciones de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán a la Ley del Catastro del Estado de Yucatán.





Lo anterior, pues de una revisión de las disposiciones de ambas leyes, se detectaron disposiciones anacrónicas y hasta contradictorias, por lo que resulta pertinente, además de armonizar ambas leyes a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el adecuar el contenido de ambas leyes, de manera que no se contradigan entre sí y se logre una aplicación congruente del marco jurídico estatal, fortaleciendo la certeza y seguridad jurídica.

### **Marco jurídico**

A nivel internacional, la Declaración Universal de los Derechos Humanos 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".

Por su parte, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre consagra en su artículo V el mencionado derecho a la seguridad jurídica, estableciendo que toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra los ataques abusivos a su honra, a su reputación y a su vida privada y familiar.

En lo conducente al marco jurídico nacional aplicable al tema registral, conviene analizar que el numeral 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos regula el dominio del suelo, estableciendo que la Nación tendrá en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, regulando, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana; es por eso que los asentamientos humanos y el desarrollo urbano resultan fundamentales para el desarrollo de la regulación sobre las referidas modalidades.





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

En ese sentido, ambos tópicos revisten un carácter esencial, toda vez que el crecimiento de los centros de población en México requiere de una planeación idónea para establecer la forma en el que las personas deben asentarse en los territorios que se asignen para ello, evitando utilizar áreas inundables o en riesgo de sufrir desastres naturales, áreas protegidas y otras que podrían comprometer su patrimonio e integridad física.

Ahora bien, la diferencia esencial entre la materia de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano es que mientras la primera se enfoca en el monitoreo y desarrollo de los grupos de personas que se establecen en un territorio determinado; el segundo se concentra en los procesos de adaptación y crecimiento que son consecuencia de la existencia de dichos grupos, teniendo como objetivo mejorar y hacer viables los centros de población. Con independencia de sus puntos torales, ambas áreas contemplan el catastro y el registro público como instituciones medulares, al ser necesarias para el cumplimiento de sus propósitos.

En este orden de ideas, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispone, en su artículo 7, que las atribuciones en las materias de planeación, ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano serán ejercidas de forma concurrente por la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales, por lo que resulta fundamental actualizar las disposiciones registrales, de manera que aumente la eficacia y eficiencia del estado y los ayuntamientos sobre los temas en discusión y, por lo tanto, en la prestación de sus servicios públicos.

Pasando ahora al análisis del marco jurídico aplicable a nivel estatal, el fundamento del registro público se puede encontrar en el artículo 30, fracción XXXVIII, de la Constitución Política del Estado de Yucatán, que 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.





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATÁN  
PODER EJECUTIVO

A nivel legal, destaca que el 19 de julio del 2011 se publicó, en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, cuyo objeto es regular la organización y funcionamiento del mencionado Instituto.

Asimismo, la ley en comento tiene como objeto establecer las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarían a cabo las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de la Dirección de Catastro del Instituto en comento.

Respecto al catastro, se expidió, el 11 de marzo de 1992, la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, la cual ha sido objeto de diversas reformas, siendo la más reciente la del 7 de junio de 2022, respecto al tema de los notarios públicos y escribanos públicos, empero, previo a la reforma referida, la ley catastral no había sido actualizada desde 2016 y dicha reforma trató sobre la referencia a la desindexación del salario mínimo.

Derivado de lo expuesto, resulta obligada la revisión de las disposiciones de la ley catastral, de manera que, para garantizar su armonización con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se actualizan las disposiciones anacrónicas en la materia y homologarla a la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, de manera que no haya antinomias entre ellas.

#### ***Consideraciones generales de la iniciativa***

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 valuación estándar; en el mismo sentido, se propone la reforma de lo que se entenderá por 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; actualizar los objetivos del catastro; así como actualizar 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, adicionar 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 plantea la homologación de 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 urbano y declaratorias entre los elementos que se inscriben en el registro inmobiliario del estado; a la vez que se propone la adecuación de 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; hacer referencia a centro de población, en las definiciones de predio rústico y predio urbano; adicionar, 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, para hacer 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 propone la actualización de lo que se entenderá por construcciones permanentes y construcciones provisionales, las cuales se propusieron derivado de un ejercicio de derecho comparado.
- De igual manera, a fin de materializar la creación del Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, se propone la adición de 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.

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





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

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 sentido, lograr los objetivos planteados es 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 último, el régimen transitorio regula la entrada en vigor del decreto, fijando una *vacatio legis* para la entrada en vigor de las disposiciones relativas al Consejo Consultivo de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, a fin de contar con un plazo ampliado para llevar a cabo la organización de este órgano; lo relativo al régimen aplicable a los asuntos en trámite; los plazos para llevar a cabo las adecuaciones normativas a las leyes o disposiciones secundarias; el plazo para la implementación del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios y para la inscripción de las personas que lleven a cabo actividades de intermediación inmobiliaria en dicho registro.

En virtud de lo anterior, y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 35, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Yucatán someto a su consideración la siguiente:

**Iniciativa 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**





**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 Duodécies, 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 INFRAFRACCIONES 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,





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATÁN,  
PODER EJECUTIVO

239, 240, 241, 242 y 243; todos de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, para quedar como sigue:

**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;





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATÁN  
PODER EJECUTIVO

- 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;
- 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 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





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

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;

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;

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. ...

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;





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 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:

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, 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;

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 Quinceces.** 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;
- 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 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;





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;

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. ...

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 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. ...

**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 solicitaran en los plazos establecidos en la presente Ley, y
- III. Cuando hecha la corrección, reciba el aviso del Registro Público.

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.

**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. ...

...

**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. ...





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

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;

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





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATÁN  
PODER EJECUTIVO

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.

**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 el 1 de abril de 2024.

#### **Segundo. Asuntos en trámite**





GOBIERNO DEL ESTADO  
DE YUCATAN  
PODER EJECUTIVO

Esta hoja de firmas forma parte de la Iniciativa 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.

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.

### 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.

Atentamente

Lic. Mauricio Vila Dosal  
Gobernador del Estado de Yucatán

Abog. María Dolores Fritz Sierra  
Secretaría general de Gobierno