

En diversas fechas, fueron presentadas a esta LXX Legislatura, Iniciativas de Decreto; la primera presentada por los CC. Diputados Alejandro Mojica Narvaez, Verónica González Olguin, Gabriela Vázquez Chacón, Julián César Rivas B Nevárez y Fernando Rocha Amaro, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, por la que se expide LA LEY QUE REGULA LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE DURANGO; la segunda presentada por los CC. Diputados Héctor Herrera Núñez, Sandra Lilia Amaya Rosales, Alberto Alejandro Mata Valadez, Georgina Solorio García, Octavio Ulises Adame de la Fuente, Nadia Monserrat Milán Ramírez, Flora Isela Leal Méndez, Otniel García Navarro, Bernabé Aguilar Carrillo, Delia Leticia Enriquez Arriaga, Cynthia Montserrat Hernández Quiñones y José Osbaldo Santillán Gómez, integrantes de la Coalición Parlamentaria “Cuarta Transformación”, por la que se expide LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE DURANGO; mismas que fueron turnadas a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, integrada por los CC. Diputados Verónica González Olguin, Octavio Ulises Adame de la Fuente, Sughey Adriana Torres Rodríguez, Flora Isela Leal Méndez, Fernando Rocha Amaro y Georgina Solorio García; Presidenta, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

Con fecha 19 de septiembre de 2025, le fue turnada a la Comisión la primera de las iniciativas, así mismo, con fecha 21 de enero de 2026, fue turnada a la Comisión la segunda de las iniciativas, ambas descritas en el proemio del presente.

#### **DESCRIPCIÓN DE LAS INICIATIVAS**

La primera de las iniciativas presentada por las y los Diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXX Legislatura, tiene por objeto incorporar en el marco jurídico estatal, la Ley que Regula los Servicios Inmobiliarios en el Estado de Durango, con la finalidad de reglamentar la prestación de los servicios inmobiliarios y la promoción de bienes inmuebles en la entidad, a fin de otorgar certeza jurídica a las operaciones que se realicen en dicho ámbito; profesionalizar la actividad inmobiliaria, proteger a las personas usuarias y fortalecer la transparencia y confianza en el mercado inmobiliario.

La segunda de las iniciativas presentada por las y los Diputados integrantes de la Coalición Parlamentaria “Cuarta Transformación” de la LXX Legislatura, tiene como propósito expedir la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Durango, la cual tiene como finalidad regular la prestación de los servicios en materia inmobiliaria estableciendo mecanismos de registro, acreditación y capacitación a las personas que los prestan, con el objeto de otorgar certeza jurídica en este tipo de operaciones, proteger a las personas usuarias y prevenir prácticas irregulares en la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles.

#### **CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.** - Que el Honorable Congreso del Estado de Durango, es competente para legislar en las materias que no estén reservadas al Congreso de la Unión, de conformidad con lo previsto en los artículos 73 fracción XXIX-C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Durango, así como en aquellas en que existan facultades concurrentes, conforme a leyes federales.

**SEGUNDO.** - Que la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la LXX Legislatura de este Honorable Congreso, tiene plenamente justificada su competencia y facultad para conocer, resolver y dictaminar sobre la materia del asunto que se analiza de conformidad con lo previsto en el artículo 125 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado.

**TERCERO.** – La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce en su artículo 4º, el derecho humano de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, lo cual impone a las autoridades de los tres órdenes de gobierno la obligación de establecer las condiciones normativas, institucionales y materiales necesarios para su cumplimiento efectivo.

**CUARTO.** – Ahora bien, es importante mencionar que nuestra Entidad desde hace varios años ha destacado por su gran desarrollo inmobiliario, incrementando su actividad en comercialización, intermediación, administración, consultoría, valuación y asesoría de financiamiento de inmuebles.

En ese contexto, dicha actividad se realiza por personas llamadas Agentes Inmobiliarios que son los encargados de prestar los diversos servicios en materia inmobiliaria, sin embargo, en la actualidad se carece de un marco normativo que regule el ejercicio de esta actividad en donde se establezcan derechos y obligaciones relacionadas con la actividad inmobiliaria.

**QUINTO.** – Con las presentes iniciativas se busca regular la actividad inmobiliaria, a fin de que las personas que soliciten dichos servicios puedan tener certeza jurídica sobre los trámites que realiza la persona en materia inmobiliaria, con la intención de no poner en riesgo el patrimonio de las partes involucradas.

**SEXTO.**- Es por ello que la Comisión Dictaminadora una vez realizado un análisis exhaustivo a las iniciativas referidas en el proemio del presente, encontramos que las mismas contienen diversas similitudes en cuanto a la intención, preocupación, motivación y propuesta, con sus respectivas particularidades, pero con el único propósito de contar en el Estado con un instrumento jurídico que permita reglamentar y establecer lineamientos acerca de los servicios que prestan los Agentes Inmobiliarios; su objetivo fundamental es el establecimiento de derechos y obligaciones relacionados con la actividad inmobiliaria para dar certeza a quienes ante la ausencia de un marco jurídico, se ven expuestos a asumir riesgos que en ocasiones los lleva a perder su patrimonio, además contienen una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan dichos agentes.

Asimismo, dichas propuestas contemplan la creación de un Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, con el objetivo de regularizar y transparentar la actividad inmobiliaria, mediante la inscripción en el mismo de las personas físicas y morales.

Para poder estar inscrito en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, es necesario cumplir con una serie de requisitos ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado, tales como capacitación, actualización y profesionalización. De igual forma, se requiere de identificación oficial vigente, cédula RFC, comprobante de domicilio fiscal y convencional, registro de contrato de adhesión en la PROFECO y carta de no antecedentes penales, principalmente, entre otros.

En este tenor, es pertinente señalar que la expedición de esta propuesta de Ley tiene como objeto entre otros que el público en general identifique plenamente a los Agentes Inmobiliarios calificados, esto con el fin de evitar que los ciudadanos sean sujetos de abusos y fraudes.

**SÉPTIMO.** - Coincidimos con los iniciadores en que el crecimiento urbano acelerado y la expansión del mercado inmobiliario en diversos municipios del Estado de Durango, han generado nuevas dinámicas económicas, sociales y territoriales que requieren de una regulación integral, moderna y eficaz, orientada a garantizar certeza jurídica, transparencia y equidad en las operaciones inmobiliarias, por lo que consideramos que es necesario reglamentar la actividad inmobiliaria con el objeto de fomentar la legalidad en las actividades desarrolladas por los profesionales inmobiliarios, para brindar certidumbre jurídica a particulares e inversionistas, en las operaciones que se lleven a cabo en el Estado en este rubro.

**OCTAVO.** – Las y los integrantes de la Comisión que dictaminó, estimaron pertinente precisar que de un análisis de ambas iniciativas se consideró que la denominación de la normatividad que se propone en las iniciativas en mención sea “Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Durango”, la cual se rige bajo las siguientes directrices:

- Regular la prestación de los servicios inmobiliarios en el Estado de Durango.
- Brindar certeza jurídica y transparencia en las operaciones inmobiliarias que se realicen en la Entidad.
- Proteger los derechos de las personas usuarias.
- Creación del Registro Estatal de las y los Agentes Inmobiliarios, para identificar fácilmente a los asesores calificados.
- Establecer los derechos y obligaciones de las y los Agentes Inmobiliarios.
- Profesionalizar y regular la actuación de agentes y agencias inmobiliarias.
- Prevenir y sancionar prácticas irregulares y fraudes inmobiliarios.
- Establecer procedimientos eficaces a través de la presente Ley para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios.
- Prever las infracciones y sanciones ante el incumplimiento de la Ley, que se proponen en la misma.

**NOVENO.** - Conviene tener presente que este proyecto de dictamen es el resultado de diversas mesas de trabajo que se llevaron a cabo con asesores de la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Durango, en las cuales se llevó a cabo un análisis objetivo, profundo y a detalle de cada uno de los temas que en el mismo se involucran, en las que aportaron opiniones y propuestas en la aplicación de los trámites, en sus respectivas áreas, mismo que fueron incorporados en el presente.

**DÉCIMO.**- No pasa por alto para la dictaminadora, que en cumplimiento al artículo 21 de la Ley de Disciplina Financiera y de Responsabilidad Hacendaria del Estado de Durango y sus Municipios, así como por los artículos 167 Sexies, fracción I, y 184 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango, la Comisión por conducto de la Unidad de Estudios Económicos y de Finanzas Públicas, solicitó a la Secretaría de Finanzas y de Administración la estimación del impacto presupuestario de las iniciativas en estudio, de las cuales al respecto no se ha recibido respuesta alguna; así mismo mediante los oficios correspondientes se solicitó opinión a la Consejería General de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado y a la Secretaria de Desarrollo Económico respectivamente, recibiendo respuesta en los siguientes:

- Oficio con fecha 05 de noviembre de 2025, No. SEDECO. SP.0100.0429.25, suscrito por el Lic. Fernando Miguel Rosas Palafox Secretario de Desarrollo Económico del Estado, en el cual manifiesta su opinión respecto a la iniciativa presentada por los integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en materia de la Ley de Servicios Inmobiliarios, en el cual sugiere varias observaciones respecto de la iniciativa en mención y finaliza manifestando que del análisis de los artículos 21 a 34, se observa que la Secretaría ejecutará órdenes de visita, verificaciones, sanciones y emitirá resoluciones que podrán ser impugnadas, así como resolver el recurso de revisión que se promueve ante la Secretaría, por ello deberá armonizarse la legislación actual y precisarse en los transitorios una reforma al artículo 23 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Durango, donde se otorguen facultades en materia inmobiliaria a la Secretaría de Desarrollo Económico, para vigilar la correcta aplicación de la Ley que regula las actividades inmobiliarias. De la misma forma, se debe establecer que tiene facultades para vigilar, verificar y sancionar el incumplimiento a la citada Ley.
- Oficio con fecha 06 de noviembre de 2025 No. CGAJ-CACC-3229/2025, suscrito por el Consejero General de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado, M.D.E. Luis Arturo Azpilcueta García, en el cual manifiesta su opinión respecto a la iniciativa presentada por los integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en materia de la Ley de Servicios Inmobiliarios, en el cual sugiere varias observaciones respecto de la iniciativa en mención y puntualiza que además de atender las observaciones, resulta necesario realizar un análisis respecto de si la Secretaría de Desarrollo Económico cuenta con las facultades legales y administrativas necesarias, para asumir las atribuciones que este proyecto le confiere; en caso de que dichas facultades no se encuentren expresamente contempladas en su marco jurídico vigente, deberá valorarse la pertinencia de promover las modificaciones correspondientes a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Durango; con el propósito de dotar a la Secretaría de las atribuciones requeridas, para la correcta implementación y operatividad de las acciones previstas en el presente proyecto.
- Oficio con fecha 07 de abril de 2026 No. CGAJ-CACC-1173/2026 suscrito por el Consejero General de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado, M.D.E. Luis Arturo Azpilcueta García, en materia de Servicios Inmobiliarios, en el cual manifiesta su opinión respecto a la iniciativa presentada por los integrantes de la Coalición Parlamentaria "Cuarta Transformación", en el cual sugiere varias observaciones respecto de la iniciativa en mención. Y concluye: qué se cuenta con el oficio número SFA.15AF.15-A.2.2.SSE/431/2026, por el cual la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración, refiere que "*En relación a la expedición de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Durango, se determina impacto presupuestario, ya que su implementación genera erogación de recursos para su operatividad total*", documento que se anexa al presente.
- Oficio con fecha 26 de marzo de 2026, No. SEDECO. SP.0100.0113.2026, suscrito por el Lic. Fernando Miguel Rosas Palafox Secretario de Desarrollo Económico del Estado, en el cual manifiesta su opinión respecto a la iniciativa presentada por los integrantes de la Coalición Parlamentaria "Cuarta Transformación", en materia de la Ley de Servicios Inmobiliarios, en el cual sugiere varias observaciones respecto de la iniciativa en mención y finaliza manifestando: que del análisis de la iniciativa, se observa que la Secretaría ejecutará órdenes de visita, verificaciones, sanciones y emitirá resoluciones que podrán ser impugnadas, así como resolver el recurso de revisión que se promueve ante la Secretaría, por ello deberá armonizarse la legislación actual y precisarse en los transitorios una reforma al artículo 23 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Durango, donde se otorguen facultades en materia inmobiliaria a la Secretaría de Desarrollo Económico, para vigilar la correcta aplicación de la Ley que regula las actividades inmobiliarias. De la misma forma, se debe establecer que tiene facultades para vigilar, verificar y sancionar el incumplimiento a la ley.

Así mismo, se deberá precisar la reforma al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Económico, para embestir a su titular de facultades para expedir actos administrativos, imponer sanciones y resolver recursos, ajustando su estructura interna para la creación de las áreas operativas correspondientes, así como valorar su impacto presupuestal.

Observaciones que fueron consideradas al momento de realizar el presente, arribando a la conclusión de que las iniciativas en estudio generan impacto presupuestario.

**DÉCIMO PRIMERO.** - La propuesta de Ley consta de treinta y seis artículos, divididos en nueve capítulos cuyos contenidos son los siguientes:

El Capítulo Primero denominado Disposiciones Generales, establece que la Ley es de orden público e interés general y tiene como finalidad regular los servicios inmobiliarios en el Estado de Durango, así como un glosario de términos sobre lo que deberá entenderse por Agente Inmobiliario, Bienes Inmuebles, Capacitación, Licencia, Registro y Persona Usuaria, entre otros.

El Capítulo Segundo llamado de las Atribuciones de la Secretaría, determina las atribuciones que tendrá la Secretaría de Desarrollo Económico en materia de servicios inmobiliarios entre los que destaca otorgar y revalidar las licencias, operar el Registro Estatal, realizar visitas de verificación, aplicar sanciones, brindar asesoría a las personas usuarias y promover la capacitación de los Agentes Inmobiliarios, entre otras no menos importantes.

El Capítulo Tercero denominado Del Consejo Estatal de Servicios Inmobiliarios, establece la forma en que debe integrarse el Consejo Estatal de Servicios Inmobiliarios como órgano colegiado de consulta, así como su funcionamiento y atribuciones, entre las que destacan la aprobación del Código de Ética de Servicios Inmobiliarios, la propuesta de políticas públicas y la emisión de opiniones en materia inmobiliaria, entre otras más.

El Capítulo Cuarto intitulado Del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, prevé la creación y funcionamiento del Registro, asimismo fija los requisitos para que personas físicas y morales obtengan la licencia inmobiliaria, de igual manera dispone la vigencia, renovación y clases de licencias, así como las obligaciones de las agencias inmobiliarias respecto a su personal. El Capítulo Quinto denominado De los Derechos y Obligaciones de las y los Agentes Inmobiliarios, señala las obligaciones de las y los Agentes entre las que destacan obtener licencia vigente, actuar conforme al Código de Ética, brindar información veraz, formalizar contratos y emitir comprobantes fiscales. También reconoce sus derechos, como recibir remuneración y capacitación.

El Capítulo Sexto denominado De la Capacitación de las y los Agentes Inmobiliarios, establece los temas que deberán considerarse en los cursos de capacitación y actualización obligatorios para los agentes inmobiliarios, con contenidos mínimos en desarrollo urbano, régimen de la propiedad, trámites administrativos y de gestión, valuación, financiamiento hipotecario, ética profesional, protección de datos personales y mediación.

El Capítulo Séptimo denominado De las Visitas de Verificación, faculta a la Secretaría para realizar visitas de verificación a los profesionales inmobiliarios con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ley que se propone, regula el procedimiento, formalidades, derechos de las personas verificadas y obligaciones de las autoridades inspectoras.

El Capítulo Octavo denominado De las Infracciones y Sanciones, se establece las infracciones y sanciones aplicables a quienes incumplan la Ley, que pueden consistir en multas, suspensión, cancelación de la licencia y del registro, define los criterios para imponer sanciones y contempla la denuncia ciudadana por incumplimiento a la presente Ley.

El Capítulo Noveno denominado De la Defensa Jurídica de las Personas Particulares, reconoce el derecho de las personas afectadas a impugnar los actos de la autoridad, mediante recurso de revocación o juicio contencioso ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Durango.

En base a lo anteriormente expuesto y considerado, la Comisión que dictaminó, estimó que las iniciativas, son procedentes, lo anterior, con fundamento en lo que dispone el artículo 189 último párrafo de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango, en virtud de considerar que las mismas, obedecen al mejoramiento de forma y fondo jurídicos.

Con base en los anteriores Considerandos, esta LXX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

**DECRETO No. 395**

**LA SEPTUAGÉSIMA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA:**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Se expide la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Durango, para quedar de la siguiente manera:

**LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE DURANGO**

**CAPÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Durango.

**Artículo 2.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I.- Agente Inmobiliario. - La persona física o moral que preste servicios inmobiliarios por cuenta de terceros, mediante el pago de una remuneración económica, respecto de inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Durango y que cuente con la licencia emitida por la Secretaría;

II.- Bienes inmuebles. - Los que con esa naturaleza establece el Código Civil del Estado de Durango;

III.- Capacitación. - Todos aquellos medios didácticos por los que la o el Agente Inmobiliario adquiere conocimientos y habilidades en materia de prestación de servicios inmobiliarios;

IV.- Consejo. - El Consejo Estatal de Servicios Inmobiliarios;

V.- Ley. - La Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Durango;

VI.- Licencia. - Autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas o morales, que las acredita para prestar servicios inmobiliarios en el Estado de Durango;

VII.- Registro. - El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;

VIII.- Reglamento. - El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Durango;

IX.- Secretaría. - La Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Durango, y

X.- Persona usuaria. - Las personas físicas o morales que contraten los servicios de una o un Agente Inmobiliario para realizar alguna de las actividades relativas a los servicios que prestan.

**Artículo 3.** Para efectos de la presente Ley, se consideran servicios inmobiliarios los siguientes:

I.- Promoción: La publicidad o propaganda a través de cualquier medio relacionada con los servicios de intermediación para los que se contratan las y los Agentes Inmobiliarios;

II.- Intermediación: Los servicios que las y los Agentes Inmobiliarios prestan a cuenta de las personas usuarias, relativos a la celebración de un contrato de compra, venta, arrendamiento, fideicomiso, cesión o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo, respecto de bienes inmuebles;

III.- Administración: Los servicios relacionados con la gestión de un inmueble en arrendamiento, comodato o usufructo, en los términos pactados por las y los agentes inmobiliarios con las personas usuarias;

IV.- Consultoría: Las actividades especializadas en investigación y análisis sobre bienes inmuebles, las cuales sirven de asesoría y apoyo al resto de los servicios inmobiliarios, y

V.- Todas aquellas especialidades inmobiliarias que se describan en el Reglamento.

**Artículo 4.-** La presente Ley no es aplicable a las personas físicas que lleven a cabo Operaciones Inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad ni a personas morales cuya actividad comercial preponderante no sea la prestación de Operaciones Inmobiliarias.

**Artículo 5.-** En lo no previsto por el presente ordenamiento serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Código Civil del Estado de Durango y en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Durango.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA**

**Artículo 6.-** La aplicación de esta Ley compete a la persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría.

**Artículo 7.-** Son atribuciones de la Secretaría, en materia de servicios inmobiliarios, las siguientes:

I.- Recibir las solicitudes de inscripción y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro;

II.- Operar el funcionamiento del Registro y mantenerlo actualizado;

III.- Revalidar las licencias de las y los Agentes Inmobiliarios con la periodicidad prevista en la presente Ley;

IV.- Publicar el Registro en su portal oficial de internet, a fin de ponerlo a disposición del público interesado;

V.- Elaborar el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios del Estado de Durango, el cual será aprobado por el Consejo;

VI.- Recabar las evidencias documentales de los cursos y talleres que tomen los Agentes Inmobiliarios para su capacitación, actualización y certificación respecto de los servicios inmobiliarios, con instituciones educativas, asociaciones, organizaciones, colegios y cámaras legalmente constituidas, debidamente acreditadas en las materias a que se refiere esta Ley;

VII.- Orientar a las personas usuarias, sobre las regulaciones en materia de servicios inmobiliarios;

VIII.- Llevar a cabo visitas de verificación en los términos de esta Ley y su Reglamento;

IX.- Aplicar las sanciones previstas en esta Ley y su Reglamento, y

X.- Las demás que señale la presente Ley y otras disposiciones aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO TERCERO DEL CONSEJO ESTATAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS**

**Artículo 8.-** El Consejo Estatal de Servicios Inmobiliarios estará integrado por:

I.- Una Presidencia, que será la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado;

II.- Una Secretaría Ejecutiva, que será la persona titular de la Secretaría;

III.- Una persona representante de cada Asociación o agrupación de Agentes Inmobiliarios con operaciones en el Estado;

IV.- Una persona representante del Colegio de Notarios, y

V.- Una persona representante de órgano colegiado en materia de ingeniería civil, arquitectura o afines.

Todos los cargos que se mencionan en el presente artículo son honoríficos. Las personas titulares integrantes del Consejo podrán designar una suplencia mediante oficio delegatorio.

A las sesiones del Consejo deberá asistir, con voz, pero sin voto, una Secretaría Técnica designada por la persona titular de la Secretaría.

Las ausencias de la Presidencia serán cubiertas por la Secretaría Ejecutiva, quien establecerá el orden del día. El Consejo sesionará cada seis meses, o de manera extraordinaria, cuantas veces sea necesario, a solicitud de la Presidencia o de la Secretaría Ejecutiva en acuerdo con la primera, en el lugar que se designe para tal efecto.

Las personas integrantes del Consejo deberán emitir su voto respecto de cada uno de los asuntos que se sometan a su consideración. Las decisiones del Consejo serán tomadas por mayoría de votos, en caso de empate, la Presidencia tendrá voto de calidad.

A las sesiones de Consejo, podrán invitarse por conducto de la Secretaría Ejecutiva, representantes de los sectores público, privado, académico y social, con voz, pero sin voto.

**Artículo 9.-** Son facultades del Consejo:

I.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos y obligaciones de las y los Agentes Inmobiliarios, de las personas usuarias y del público en general;

II.- Aprobar el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Durango;

III.- Analizar y emitir opinión sobre asuntos que en materia de prestación de servicios inmobiliarios se sometan a su consulta;

IV.- Proponer estrategias para la elaboración, difusión, adopción y evaluación periódica del Código de Ética de Servicios Inmobiliarios, así como coadyuvar con su aplicación;

V.- Establecer su calendario de sesiones ordinarias, y

VI.- Las demás que le atribuyan esta Ley y su Reglamento.

#### **CAPÍTULO CUARTO DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS**

**Artículo 10.-** Se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el objeto de regularizar y transparentar la actividad inmobiliaria mediante la inscripción en el mismo de las personas físicas y morales que cumplan con los requisitos que la presente Ley establece para el otorgamiento de la licencia correspondiente.

**Artículo 11.-** Para inscribirse como Agente Inmobiliario en el Registro y obtener la licencia respectiva, las personas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la información y documentación siguiente:

I.- Tratándose de personas físicas:

- a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
- b) Comprobante de domicilio vigente dentro del Estado de Durango;

- c) Constancia de no antecedentes penales con la que se acredite no haber cometido delitos patrimoniales dolosos;
- d) Acreditar conocimientos en materia de servicios inmobiliarios conforme al Reglamento de esta Ley;
- e) Compromiso por escrito de participar periódicamente en cursos o talleres de actualización, capacitación y certificación a que se refiere la presente Ley, lo cual será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la licencia;

II.-Tratándose de personas morales:

- a) Copia simple del acta constitutiva o del documento que acredite la creación de la sociedad, previo cotejo con el original;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía de la persona representante legal;
- c) Copia simple del poder que acredite la personalidad de la persona representante legal, previo cotejo con el original;
- d) Comprobantes de su domicilio principal y, en su caso, de las sucursales;
- e) Listado de las personas físicas con el número de folio de la licencia vigente de las y los Agentes Inmobiliarios que prestarán esos servicios en nombre de la persona jurídica, de las que será directamente responsable por su desempeño;
- f) Compromiso por escrito de las y los Agentes Inmobiliarios que presten los servicios en su nombre, de participar periódicamente en cursos o talleres de actualización, capacitación y certificación a que se refiere la presente Ley, lo cual será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la licencia de la persona moral;

III. Para ambos casos:

- a) Solicitud por escrito de la inscripción en el Registro, en el formato proporcionado por la Secretaría;
- b) Constancia de situación fiscal expedida por el Servicio de Administración Tributaria, con antigüedad no mayor de dos meses;
- c) Comprobante de pago de los derechos que correspondan, y
- d) En su caso, 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.

En el caso de personas físicas o morales que cuenten con licencia inmobiliaria de otras Entidades Federativas y que deseen llevar a cabo operaciones inmobiliarias en el Estado de Durango, deberán de igual manera tramitar la licencia respectiva cumpliendo con los requisitos de este ordenamiento.

El Reglamento de la Ley definirá los medios y la forma en que las y los servidores públicos competentes podrán corroborar la veracidad de la información proporcionada por las personas interesadas en inscribirse al Registro, así como la forma para actualizarla.

El Reglamento definirá el trámite y procedimiento a seguir para la inscripción al Registro de las personas físicas y morales que prestan servicios inmobiliarios, así como para la emisión de la licencia correspondiente.

**Artículo 12.-** En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en el Registro, la Secretaría expedirá en forma simultánea, previo pago de los derechos correspondientes, la licencia como Agente Inmobiliario.

**Artículo 13.-** En el caso de las personas morales, una vez inscritas en el Registro, la Secretaría expedirá en forma simultánea, previo pago de los derechos correspondientes, la licencia como agencia inmobiliaria.

El personal de las agencias inmobiliarias que lleven a cabo servicios inmobiliarios en su nombre, deberá contar con su licencia e inscripción en el Registro como persona física.

En cualquier caso, el personal de las agencias inmobiliarias actuará bajo la responsabilidad de la persona moral correspondiente.

**Artículo 14.-** Las agencias inmobiliarias deberán dar aviso por escrito a la Secretaría del alta de las personas físicas que sean de nuevo ingreso, o de la baja de aquellas que dejen de prestar servicios inmobiliarios en su nombre, dentro de los treinta días naturales siguientes a que cualquiera de estas circunstancias se presente. La falta de este aviso será sancionada por la Secretaría.

En caso de que la agencia inmobiliaria omita dar aviso sobre la baja de las personas físicas que dejen de prestar los servicios en su nombre, continuará siendo responsable respecto a sus actividades, hasta en tanto no se haya presentado dicha comunicación.

**Artículo 15.-** Solo las personas físicas y morales que cuenten con la licencia emitida por la Secretaría para brindar servicios inmobiliarios podrán ostentarse y anunciarse como Agencias o Agentes Inmobiliarios, según corresponda.

**Artículo 16.-** Una vez otorgada la licencia, la persona titular de la misma solo podrá ser privada de ella cuando haya sido sancionada en términos de la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 17.-** La vigencia de la licencia será de tres años, pudiéndose renovar siempre que se acrediten y actualicen los requisitos señalados en esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 18.-** Durante el último mes de vigencia de la licencia las y los Agentes Inmobiliarios, así como las Agencias Inmobiliarias, deberán tramitar su revalidación ante la Secretaría presentando los siguientes requisitos:

- I.- Original de la licencia anterior;
- II.- Identificación oficial con fotografía del Agente Inmobiliario o de su representante legal en caso de persona moral;
- III.- Constancia de no antecedentes penales;
- IV.- Constancias de los cursos de capacitación y actualización de los últimos tres años, y
- V.- Comprobante de pago de los derechos por concepto de revalidación de la licencia.

En caso de no renovar la licencia respectiva en un plazo no mayor de quince días posteriores a su vencimiento, la Secretaría procederá a su cancelación.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS Y LOS AGENTES INMOBILIARIOS**

**Artículo 19.-** Son obligaciones de las y los Agentes Inmobiliarios las siguientes:

- I.- Obtener su licencia inmobiliaria y revalidarla mientras continúen prestando sus servicios;
- II.- Tomar cursos de capacitación y actualización periódica en los temas a que se refiere esta Ley, y entregar las constancias respectivas a la Secretaría;
- III.- Respetar el valor de venta o renta establecido por el usuario;
- IV.- Dar aviso a la Secretaría acerca de cualquier modificación que afecte la información requerida para la inscripción en el Registro y la licencia;

- V.- Conducirse de acuerdo al Código de Ética de Servicios Inmobiliarios;
- VI.- Proporcionar factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare a las personas usuarias, sobre los pagos realizados por la prestación de sus servicios;
- VII.- Abstenerse de recibir cualquier pago, depósito, garantía o anticipo distinto al acordado por la prestación de sus servicios en el contrato respectivo;
- VIII.- Informar a la Secretaría y, en su caso, a la autoridad competente, sobre aquellas actividades inmobiliarias de las que se tenga conocimiento y que pudieran constituir un delito o una infracción a esta Ley y su Reglamento;
- IX.- Exhibir y utilizar su licencia vigente en las operaciones inmobiliarias que realicen;
- X.- Proporcionar a la Persona Usuaria, información veraz, completa y comprobable sobre la situación jurídica y fiscal del inmueble, incluyendo gravámenes, adeudos y obligaciones fiscales;
- XI.- Formalizar la prestación de sus servicios profesionales por escrito, mediante contrato que al menos deberá de contener: descripción del inmueble, comisiones, anticipos, obligaciones de las partes y formas de pago;
- XII.- Permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento, y
- XIII.- Las demás que establezca la presente Ley, su Reglamento y otras disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 20.-** Son derechos de las y los Agentes Inmobiliarios los siguientes:

- I.- Recibir la remuneración acordada con la persona usuaria por la prestación de sus servicios;
- II.- Usar públicamente su licencia, y
- III.- Los demás que establezca la presente Ley, su Reglamento y otras disposiciones aplicables en la materia.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LA CAPACITACIÓN DE LAS Y LOS AGENTES INMOBILIARIOS**

**Artículo 21.-** La capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, que tomen las y los Agentes Inmobiliarios, tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de servicios inmobiliarios.

Las y los Agentes Inmobiliarios deberán tomar cursos de capacitación y actualización, por lo menos una vez al año, a su costa, en las instituciones públicas o privadas debidamente acreditadas en los temas que establece el siguiente artículo.

**Artículo 22.-** Las capacitaciones contendrán aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de al menos los siguientes temas:

- I.- Desarrollo urbano;
- II.- El régimen jurídico de la propiedad;
- III.- El Registro Público de la Propiedad;
- IV.- Trámites administrativos y de gestión;

V.- Obligaciones fiscales relacionadas con servicios inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad;

VI.- Valuación de inmuebles;

VII.- Financiamiento hipotecario;

VIII.- Ética Profesional;

IX.- Protección de Datos Personales, y

X.- Mediación inmobiliaria.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN**

**Artículo 23.-** La Secretaría está facultada para efectuar visitas de verificación a las y los Agentes Inmobiliarios, con el objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos para operar como Agentes Inmobiliarios en el Estado de Durango. Así como verificar el cumplimiento de todas las disposiciones que establece la presente Ley, su Reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia.

**Artículo 24.-** Las visitas de verificación se sujetarán a los siguientes términos:

I.- La Secretaría notificará por escrito la orden de visita de verificación, señalando con precisión el objeto de la visita, el alcance que deba tener y las disposiciones legales que lo fundamenten;

II.- Los actos deberán realizarse en el lugar o lugares indicados en la orden de visita;

III.- En caso de ausencia de la persona física o representante legal de la persona moral, se dejará citatorio a quien se encuentre presente, para que la persona que se pretende visitar esté presente el día y hora señalado, para efectuar la orden de visita que se trate y, en caso de incomparecencia, se podrá realizar con quien se encuentre en el lugar;

IV.- En el momento de efectuar la diligencia, la persona verificadora de la Secretaría deberá identificarse con credencial oficial ante quien o quienes se actúa en la diligencia, haciéndolo constar en el acta respectiva;

V.- Las personas objeto de la verificación deberán permitir el acceso a las y los verificadores de la Secretaría al lugar donde se realizará la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en los términos de la presente Ley y su Reglamento;

VI.- Para el desarrollo de la visita, la persona requerida designará dos testigos con identificación oficial y, a falta de estos, la persona verificadora hará lo conducente, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;

VII.- Al finalizar la visita, las personas verificadoras entregarán copia del acta levantada, donde se consignen los hechos derivados de la actuación;

VIII.- No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por la persona con quien se haya realizado la diligencia, ni de quienes hayan testificado sobre las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma, y

IX.- El acta será válida con la firma de una sola de las personas verificadoras, aun cuando actúen dos o más. En el acto de la diligencia, las y los verificadores podrán formular las observaciones que consideren procedentes.

**Artículo 25.-** El acta correspondiente deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

I.- Nombre, cargo y firma autógrafa de la o el servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita, así como el número de oficio en que se contiene;

- II.- El nombre, denominación o razón social del Agente Inmobiliario y, en su caso, con quien se entendió la diligencia;
- III.- El lugar, hora, día, mes, año, en que se haya realizado la actuación;
- IV.- Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones;
- V.- El nombre de la o las personas verificadoras que practicaron la diligencia;
- VI.- El objeto de la diligencia;
- VII.- Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por las y los verificadores;
- VIII.- En su caso, las expresiones de la o las personas con las que se actuó en la diligencia, y
- IX.- Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; y de que se dispone de un término de diez días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido del acta de que se trate.

**Artículo 26.-** Cuando las y los verificadores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de alguna infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dicha circunstancia en el acta respectiva para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se lleven a cabo los procedimientos correspondientes.

**Artículo 27.-** Las personas que se desempeñen como verificadores de la Secretaría tienen estrictamente prohibido solicitar, sugerir o recibir personalmente o por interpósita persona, alguna remuneración material o económica para sí o para cualquier otra persona, así como omitir o alterar la información de sus actuaciones o diligencias. En caso contrario, se estará a lo dispuesto por la ley aplicable en materia de responsabilidades administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que conforme a derecho procedan.

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 28.-** El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento por parte de las y los Agentes Inmobiliarios, previo procedimiento establecido en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Durango, dará lugar a las siguientes sanciones:

- I.- Multa;
- II.- Suspensión de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro hasta por dos años, y
- III.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro.

Se harán efectivas las sanciones a que se refiere el presente artículo sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que se hubiere incurrido.

**Artículo 29.-** Serán sancionadas con una multa de doscientas a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, quienes incurran en los siguientes actos:

- I.- Las personas que se ostenten como Agentes Inmobiliarios y que realicen una o más operaciones inmobiliarias sin contar con la licencia y registro expedido por la Secretaría;
- II.- Las personas que se ostenten como Agentes Inmobiliarios y que realicen una o más operaciones inmobiliarias con la licencia y registro de otra u otro Agente Inmobiliario;
- III.- Quienes faciliten su licencia y registro a una tercera persona con la finalidad de que se ostente como Agente Inmobiliario con licencia;

IV.- Las agencias inmobiliarias que omitan dar aviso a la Secretaría, dentro de un plazo de treinta días naturales, del alta o baja respecto de las personas físicas que sean de nuevo ingreso o que dejen de prestar servicios inmobiliarios en su nombre, en los términos que señala esta Ley; y

V.- Las personas que impidan las visitas de verificación que ordene la Secretaría conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 30.-** Se sancionará con la suspensión de la licencia y la inscripción en el Registro, hasta por tres años, a las y los Agentes Inmobiliarios que incurran en las siguientes infracciones:

I.- Proporcione dolosamente información engañosa respecto de los servicios inmobiliarios en los que intervenga;

II.- Retenga, reciba o destine indebidamente información o cantidad de dinero proporcionada por las personas a quienes les presta servicios inmobiliarios;

III.- Ofrezca un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento expreso de la persona facultada legalmente para otorgarlo;

IV.- Remita a la Secretaría información falsa respecto de los requisitos que debe cumplir o de los servicios inmobiliarios en los que intervenga como agente inmobiliario, y

V.- No respete el precio final de venta o renta del inmueble pactado con la persona usuaria.

**Artículo 31.** Se sancionará con la cancelación definitiva de la licencia y del registro a las y los Agentes Inmobiliarios que durante la vigencia de su licencia o registro hayan sido condenados por la comisión de delitos dolosos, así como a aquellos que sean reincidentes en cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 32.-** Al imponer una sanción, la Secretaría fundamentará y motivará su resolución considerando, en su caso, lo siguiente:

I.- Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;

II.- La gravedad de la infracción;

III.- El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

IV.- La reincidencia de la persona infractora;

V.- El monto del lucro obtenido por la persona infractora, y

IV.- La capacidad económica del infractor.

**Artículo 33.-** Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas y de Administración del Gobierno del Estado de Durango, mediante el Procedimiento Administrativo de Ejecución, en términos de lo previsto por el Código Fiscal del Estado de Durango.

Los recursos económicos que se obtengan por conceptos de multas se destinarán a los programas que impulse la Secretaría.

**Artículo 34.-** Toda persona usuaria podrá denunciar ante la Secretaría cualquier hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.

**Artículo 35.-** La suspensión y cancelación de licencia de las y los Agentes Inmobiliarios se asentarán en el Registro, conforme a lo dispuesto por el Reglamento.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **DE LA DEFENSA JURÍDICA DE LAS PERSONAS PARTICULARES**

**Artículo 36.-** Quienes hayan resultado afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita conforme a esta Ley podrán, a su elección, interponer el recurso de revocación ante la Secretaría, o promover el Juicio Contencioso Administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Durango.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango, mismo que entrará en vigor el día primero de enero de 2027.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - En un plazo no mayor de ciento veinte días contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento correspondiente.

**ARTÍCULO TERCERO.** - En un plazo no mayor a ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá constituirse el Consejo Estatal de Servicios Inmobiliarios y celebrar su primera sesión.

**ARTÍCULO CUARTO.** - Hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Económico cuente con los recursos humanos y financieros necesarios para llevar a cabo las visitas de verificación previstas en esta Ley, el Ejecutivo del Estado podrá celebrar convenios de colaboración entre sus dependencias centralizadas para el adecuado ejercicio de dichas atribuciones.

**ARTÍCULO QUINTO.** - En un plazo no mayor de noventa días contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se deberán realizar las adecuaciones que correspondan a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Durango, para otorgar a la Secretaría de Desarrollo Económico las facultades relacionadas con la presente Ley.

**ARTICULO SEXTO.** - En un plazo de noventa días, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se deberán realizar las adecuaciones a la Ley de Hacienda del Estado de Durango, para establecer los conceptos y montos de los derechos, por expedición y refrendos de las licencias de Agentes y Agencias Inmobiliarias.

**ARTICULO SÉPTIMO.** - Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.