

## **HONORABLE ASAMBLEA**

A la Comisión de Legislación, en fecha 17 de Octubre de 2016, se turnó, para su estudio y dictamen, el Expediente Legislativo **10318/LXXIV** que contiene escrito signado por los **CC. Jaime Heliodoro Rodríguez Calderón, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León; Lic. Manuel Florentino González Flores, Secretario General de Gobierno y el Lic. Carlos Alberto Garza Ibarra**, mediante el cual presentan **observaciones al Decreto No. 158 aprobado por esta representación popular, relacionado a la expedición de la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León.**

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la iniciativa citada y conforme a lo establecido en el artículo 47 inciso a) y b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, quienes integramos la comisión de dictamen legislativo que sustenta el presente documento, consideramos ante este Pleno los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

Los **CC. Jaime Heliodoro Rodríguez Calderón, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León; Lic. Manuel Florentino González Flores, Secretario General de Gobierno y Lic. Carlos Alberto Garza Ibarra**, en el escrito de veto que recae al Decreto No. 158 emitido por este Poder

Legislativo, en el cual se hace alusión a diversas observaciones, que en lo medular refieren lo siguiente:

**PRIMERO.** La expedición de la Ley que crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 10 fracciones 1 y 11, 15 fracción 1 y 16 establece lo siguiente:

*"Artículo 10.- Los Asesores Inmobiliarios deben cumplir las siguientes obligaciones:*

*I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción al Padrón, **previo pago de derechos establecido en la Ley de Hacienda del Estado.***

*II. Revalidar su inscripción en el Padrón y en su caso la Licencia respectiva, en los tiempos que prevenga el Reglamento de esta Ley, **previo el pago de los derechos establecido en la Ley de Hacienda del Estado.***

*Artículo 15.- Corresponderá a la Secretaría la interpretación, aplicación y escrita observancia de esta Ley con las siguientes atribuciones:*

*I. Recibir y tramitar, **previo pago de derechos** correspondientes, las solicitudes y expedición de Licencias, así como su inscripción en el Padrón que se instituya;*

*Artículo 16.- Para el ejercicio de las funciones de Asesor Inmobiliario se deberá contar con la Licencia que emita la Secretaría, así como realizar su inscripción en el Padrón."*

Mencionan los promoventes, que de la revisión realizada al dictamen emitido por los Diputados, advierten que la Ley propuesta tiene como objetivo el establecimiento de derechos y obligaciones relaciones con la actividad inmobiliaria, generando un Registro Estatal o Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios, con un espíritu benéfico para la ciudadanía, dado que se pretende otorgar certeza jurídica, fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los Agentes Inmobiliarios, propósito el cual es compartido por su Administración; sin embargo, en los artículos transcritos se omitió observar lo dispuesto por la Ley de Coordinación Fiscal, misma que limita a esta Entidad al establecer diversos derechos, tal como lo muestran en las líneas subsecuentes.

Precisan, que en síntesis, como mencionan en líneas anteriores los dispositivos transcritos de la Ley que se estudia en el presente documento, condicionan a las personas físicas y morales cuya actividad economía habitual y retribuida sea asesorar u operar como intermediario en operaciones relativas a la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, a una inscripción en un Padrón y la obtención de una Licencia, previo pago de derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Estado.

Exponen también que, derivado de lo anterior, en esa tesitura, la promulgación y publicación de dicha Ley no es procedente, por consecuencia procede su devolución al H. Congreso del Estado, en los términos establecidos en el artículo 71 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, de acuerdo con lo siguiente:

Al pretender establecer un cobro por derechos de inscripción al Padrón y Licencia, y su respectiva validación, los Legisladores pasaron por alto que la Ley de Hacienda para el Estado de Nuevo León no establece un cobro por esos conceptos y los mismos no podrán incluirse en la próxima reforma, ya que de hacerlo se estaría violando lo dispuesto en el artículo 10-A de la Ley de Coordinación Fiscal.

Indican, que lo anterior, debido a que en fecha 04 de octubre de 1994, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, la "Declaratoria de Coordinación en materia federal de derechos ente la Federación y el Estado de Nuevo León".

Por lo que resulta aplicable para el Estado y sus Municipios, lo dispuesto en la Ley de Coordinación Fiscal, misma que en su artículo 10-A, fracciones 1 y 11 establece textualmente lo siguiente:

*"Artículo 10-A.- Las entidades federativas que opten por coordinarse en derechos, no mantendrán en vigor derechos estatales o municipales por:*

*I.- **Licencias**, anuencias previas al otorgamiento de las mismas, en general concesiones, permisos o autorizaciones, o bien obligaciones y requisitos que condicionen el ejercicio de actividades comerciales o industriales y de prestación de servicios. Asimismo, los que resulten como consecuencia de*

*permitir o tolerar excepciones a una disposición administrativa tales como la ampliación de horario, con excepción de las siguientes:*

*II.- **Registros** o cualquier acto relacionado con los mismos, a excepción de los siguientes:*

*a).- Registro Civil*

*b).- Registro de la Propiedad y del Comercio.*

*...*

*...*

*...*

*Para los efectos de coordinación con las Entidades, se considerarán derechos, aún cuando tengan una denominación distinta en la legislación local correspondiente, las contribuciones que tengan las características de derecho conforme al Código Fiscal de la Federación y la Ley de Ingresos de la Federación.*

Refieren los promoventes que, del análisis que se realiza al artículo antes transcrito, se advierte claramente que las entidades federativas que estén adheridas al Sistema de Coordinación Fiscal no pueden mantener en vigor los derechos por conceptos de Licencias, o bien, obligaciones y requisitos que condicionen el ejercicio de actividades comerciales o industriales y de prestación de servicios y Registros.

Por lo tanto, los derechos contemplados en los artículos 10 fracciones 1 y 11, 15 y 16 de Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores inmobiliarios del Estado de Nuevo León, específicamente por inscripción, revalidación al Padrón, Licencia, y Revalidación de las mismas, que por razón de dicha Ley se pretenden establecer en la Ley de Hacienda del Estado, resultan violatorios a la Ley de Coordinación Fiscal.

**SEGUNDO.** Por otra parte, el artículo 31, último párrafo de la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores inmobiliarios del Estado de Nuevo León, establece lo siguiente:

*"Artículo 31.-...*

*...*

*Los recursos derivados de las multas que se impongan por la inobservancia de esta Ley, se destinarán a los programas de capacitación relacionados con los Asesores inmobiliarios que impulse la Secretaría."*

De la lectura realizada al párrafo transcrito, se desprende que los legisladores establecen que los ingresos recaudados derivados de las multas interpuestas por la inobservancia de la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores inmobiliarios del Estado de Nuevo León serán destinados a programas de capacitación relacionados con Asesores Inmobiliarios.

Los Legisladores al establecer un destino a los recursos obtenidos por las multas, transgreden los principios de división de poderes y supremacía constitucional que establecen los artículos 30, 63, fracción IX, 85, fracción X, 87, segundo párrafo y 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

La facultad del Congreso del Estado para emitir actos legislativos, no comprende la posibilidad de substituirse en la función administrativa, por las razones siguientes:

De conformidad con los artículos 81, 85 y 87, segundo párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la función administrativa o de gobierno le compete al Gobernador del Estado, a través de la Administración Pública Centralizada y Paraestatal del Estado.

No hay fundamento constitucional que permita al Congreso del Estado ejercer la función administrativa, afectando el ámbito de competencia del Ejecutivo, dado que el Congreso del Estado no posee atribuciones constitucionales para emitir actos concernientes al desenvolvimiento de la Administración Pública del Estado, la que de conformidad con el artículo 87, segundo párrafo de la Constitución Política del Estado es competencia del Ejecutivo.

Aunque los gastos a que se refieren en el citado Decreto forman parte del Presupuesto de Egresos del Estado y el mismo se considere como acto

materialmente administrativo, tal consideración tendría sustento únicamente en cuanto a que, en esencia, constituye un acto de aplicación de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, que no cumple con las características inherentes a las normas generales, como las de generalidad, abstracción e impersonalidad, pero ello no implica que el Congreso del Estado se encuentre facultado para substituirse en la función administrativa que corresponde al Poder Ejecutivo, y pretenda establecer en una Ley el destino de los ingresos públicos, ya que la propuesta de gasto total, en el proyecto de presupuesto de Egresos del Estado, está a cargo del Poder Ejecutivo, en términos del artículos 5 y 6 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, que señalan lo siguiente:

*"Artículo 5.- Las iniciativas de las Leyes de Ingresos y los proyectos de Presupuestos de Egresos de las Entidades Federativas se deberán elaborar conforme a lo establecido en la legislación local aplicable, en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y las normas que para tal efecto emita el Consejo Nacional de Armonización Contable, con base en objetivos, parámetros cuantificables e indicadores del desempeño; deberán ser congruentes con los planes estatales de desarrollo y los programas derivados de los mismos, e incluirán cuando menos lo siguiente:*

*I. Objetivos anuales, estrategias y metas;*



*II. Proyecciones de finanzas públicas, considerando las premisas empleadas en los Criterios Generales de Política Económica.*

*Las proyecciones se realizarán con base en los formatos que emita el Consejo Nacional de Armonización Contable y abarcarán un periodo de cinco años en adición al ejercicio fiscal en cuestión, las que se revisarán y, en su caso, se adecuarán anualmente en los ejercicios subsecuentes;*

*III. Descripción de los riesgos relevantes para las finanzas públicas, incluyendo los montos de Deuda Contingente, acompañados de propuestas de acción para enfrentarlos;*

*IV. Los resultados de las finanzas públicas que abarquen un periodo de los cinco últimos años y el ejercicio fiscal en cuestión, de acuerdo con los formatos que emita el Consejo Nacional de Armonización Contable para este fin, y*

*V. Un estudio actuarial/ de las pensiones de sus trabajadores, el cual como mínimo deberá actualizarse cada tres años. El estudio deberá incluir la población afiliada, la edad promedio, las características de las prestaciones otorgadas por la ley aplicable, el monto de reservas de pensiones, así como el periodo de suficiencia y el balance actuarial en valor presente.*

*Las Leyes de Ingresos y los Presupuestos de Egresos de las Entidades Federativas deberán ser congruentes con los Criterios Generales de Política Económica y las estimaciones de las participaciones y Transferencias federales etiquetadas que se incluyan no deberán exceder a las previstas en la iniciativa de la Ley de Ingresos de la Federación y en el proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal correspondiente.*

*Artículo 6.- El Gasto total propuesto por el Ejecutivo de la Entidad Federativa en el proyecto de Presupuesto de Egresos, aquél que apruebe la Legislatura local y el que se ejerza en el año fiscal, deberá contribuir a un Balance presupuestario sostenible.*

*Las Entidades Federativas deberán generar Balances presupuestarios sostenibles. Se cumple con esta premisa, cuando al final del ejercicio fiscal y bajo el momento contable devengado, dicho balance sea mayor o igual a cero. Igualmente, el Balance presupuestario de recursos disponibles es sostenible, cuando al final del ejercicio fiscal y bajo el momento contable devengado, dicho balance sea mayor o igual a cero. El Financiamiento Neto que, en su caso se contrate por parte de la Entidad Federativa y se utilice para el cálculo del Balance presupuestario de recursos disponibles sostenible, deberá estar dentro del Techo de Financiamiento Neto que resulte de la aplicación del Sistema de Alertas, de acuerdo con el artículo 46 de esta Ley. Debido a razones excepcionales, las iniciativas de Ley de Ingresos y de Presupuesto de Egresos podrán prever un Balance presupuestario de recursos disponibles negativo. En estos casos, el Ejecutivo de la Entidad*

*Federativa, deberá dar cuenta a la Legislatura local de los siguientes aspectos:*

*I. Las razones excepcionales que justifican el Balance presupuestario de recursos disponibles negativo, conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo;*

*II. Las fuentes de recursos necesarias y el monto específico para cubrir el Balance presupuestario de recursos disponibles negativo, y*

*III. El número de ejercicios fiscales y las acciones requeridas para que dicho Balance presupuestario de recursos disponibles negativo sea eliminado y se restablezca el Balance presupuestario de recursos disponibles sostenible.*

*El Ejecutivo de la Entidad Federativa, a través de la secretaría de finanzas o su equivalente, reportará en informes trimestrales y en la Cuenta Pública que entregue a la Legislatura local y a través de su página oficial de Internet, el avance de las acciones, hasta en tanto se recupere el presupuesto sostenible de recursos disponibles.*

*En caso de que la Legislatura local modifique la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos de tal manera que genere un Balance presupuestario de recursos disponibles negativo, deberá motivar su decisión sujetándose a las fracciones I y II de este artículo. A partir de la aprobación*

*del Balance presupuestario de recursos disponibles negativo a que se refiere este párrafo, el Ejecutivo de la Entidad Federativa deberá dar cumplimiento a lo previsto en la fracción /JI y el párrafo anterior de este artículo."*

Mencionan los promoventes, que la función administrativa exige la aplicación de diversas leyes que el Congreso del Estado no está facultado para ejecutar, pues su ejercicio es Constitucional, esto es, la distinción entre la autorización para gastar y la ejecución misma del gasto es un principio constitucional que garantiza el equilibrio de poderes, impidiendo decisiones discrecionales o arbitrarias.

Añaden, que el ejercicio de la función administrativa implica la obligación para la Administración Pública de ejercerla, cumpliendo las normas y los procedimientos previstos en las leyes administrativas, que, en el caso del presupuesto, reglamentan la Constitución, pero no pueden ir más allá de la misma.

Precisan también que, estos ordenamientos legales son a efecto de satisfacer las necesidades de la comunidad que tiendan a mejorar el nivel de la vida de los particulares a través de la prestación de servicios públicos en general, así como las necesidades internas que requiere el funcionamiento de las entidades públicas, además de proporcionar y mantener la infraestructura pública del Estado.

Indican que por lo tanto, el establecimiento del destino a los ingresos derivados del pago de derechos contemplado en la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios no es competencia del Congreso del Estado, en primer lugar, porque constitucionalmente están reservados al ámbito del Poder Ejecutivo y, en segundo lugar, porque el órgano legislativo evidentemente no cuenta con los elementos humanos y técnicos indispensables para determinar a qué programa se destinarán los ingresos del Estado, de tal forma que resulta jurídicamente improcedente que el Congreso del Estado pretenda substituirse en las facultades del Ejecutivo.

Señalan los promoventes, que lo anterior, ya que el Presupuesto de Egresos 2016 vigente presenta los programas en los que esta Administración ejercerá los egresos estatales destinadas al gasto público, el cual se encuentra conceptualizado de conformidad con el Plan Estatal de Desarrollo y al cumplimiento del fin más elemental, que es el servicio a la comunidad a través de un Estado de Progreso Integral para la sociedad nuevoleonesa.

No obstante, ese H. Congreso del Estado pasó por alto lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 8 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, mismos que establecen lo siguiente:

#### *Ley de Egresos del Estado*

*"Artículo 12. - Lo dispuesto en esta Ley prevalecerá sobre las disposiciones de otras leyes o reglamentos estatales que establezcan un destino específico a determinado rubro o sección presupuestal que sea parte integrante del*

*ingreso o gasto público estatal, o que condicionen o limiten las acciones de planeación, programación y presupuestación del gasto público estatal, conforme a lo dispuesto en la Ley de Administración Financiera para el Estado y la Ley Estatal de Planeación del Estado.*

*Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios*

*"ARTÍCULO 8.- Toda propuesta de aumento o creación de gasto del Presupuesto de Egresos, deberá acompañarse con la correspondiente iniciativa de ingreso o compensarse con reducciones en otras previsiones de gasto. No procederá pago alguno que no esté comprendido en el Presupuesto de Egresos, determinado por ley posterior o con cargo a Ingresos excedentes. La Entidad Federativa deberá revelar en la cuenta pública y en los informes que periódicamente entreguen a la Legislatura local, la fuente de ingresos con la que se haya pagado el nuevo gasto, distinguiendo el Gasto etiquetado y no etiquetado".*

Comentan los promoventes que, los dispositivos transcritos claramente otorgan una supremacía a los rubros contemplados en la Ley de Egresos del Estado para el 2016 contra cualquier otra disposición de leyes o reglamentos estatales que establezcan un destino específico diferente a los ingresos de lo ya establecido en la Ley de Egresos.

Adicionan, en términos generales y bajo un esquema muy sencillo, la Administración Pública Estatal opera con los recursos obtenidos vía recaudación, para que éstos sean aplicados a satisfacer las necesidades

públicas y a la ejecución de las políticas públicas, mediante los programas establecidos en la Ley de Egresos. Esto se traduce mediante una Ley de Ingresos (cómo se obtienen Ingresos) y una Ley de Egresos (bajo qué conceptos se gastan esos Ingresos), por lo que, de promulgarse y publicarse dicha Ley se estaría violando además uno de los principios que rigen la elaboración del presupuesto de egresos, que consiste en la especialidad de la aplicación de los recursos.

Apuntan también que, la idea de que la autorización del gasto que se refleja en todo presupuesto, no puede ser una autorización global e indeterminada. Por el contrario, va a requerir límites y precisiones. Es decir, es necesario que el gasto que se autorice esté suficientemente determinado cualitativa y cuantitativamente.

Así nos encontramos con las tres manifestaciones de este principio de especialidad:

- I. El aspecto cualitativo hace referencia a la finalidad concreta del gasto.
- II. El aspecto cuantitativo hace referencia a la cantidad máxima de la que se puede disponer para hacer frente a una determinada finalidad.
- III. El aspecto temporal hace referencia al plazo máximo de tiempo del que se dispone para hacer frente al gasto.

Señalan los promoventes que, el aspecto cualitativo, implica que se debe realizar el gasto única y exclusivamente en aquella finalidad que se haya autorizado en el presupuesto de egresos. Por ello, es necesario que la autorización presupuestaria se realice con la suficiente especificación o desagregación, indicando las líneas o finalidades concretas del gasto.

Expresan que, el principio de especialidad en su vertiente cuantitativa, supone una vinculación para la administración en cuanto a la cantidad de dinero que se puede utilizar para hacer frente a un concreto gasto.

Adicionan también que, en este sentido, solo se podrá realizar gastos por el importe fijado para cada finalidad dentro del Presupuesto de Egresos y no en una Ley diferente, y omitida en forma posterior, ya que los créditos para gastos son limitativos. De modo que los compromisos de gastos realizados sin que haya crédito suficiente se van a convertir en nulos de pleno derecho.

**TERCERO.** El artículo Segundo Transitorio de la Ley que se pretende publicar, establece lo siguiente:

Segundo.- El titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, realizara dentro de los 90 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las adecuaciones organizacionales, operativas y presupuesta/es necesarias para debida observancia de la presente Ley.



Determinan que no es procedente su promulgación y, por consecuencia se procede a su devolución al H. Congreso del Estado del Decreto número 158, en los términos establecidos en el artículo 71 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, dado que las modificaciones planteadas fueron emitidas en contravención al artículo 8 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios en relación con lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, mismos que establecen lo siguiente:

*Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios*

***"ARTÍCULO 8.- Toda propuesta de aumento o creación de gasto del Presupuesto de Egresos, deberá acompañarse con la correspondiente iniciativa de ingreso o compensarse con reducciones en otras previsiones de gasto. No procederá pago alguno que no esté comprendido en el Presupuesto de Egresos, determinado por ley posterior o con cargo a Ingresos excedentes. La Entidad Federativa deberá revelar en la cuenta pública y en los informes que periódicamente entreguen a la Legislatura local, la fuente de ingresos con la que se haya pagado el nuevo gasto, distinguiendo el Gasto etiquetado y no etiquetado".***

*Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León*

***"ARTICULO 23.- A toda iniciativa o proposición por parte de los Diputados integrantes del Congreso, de modificación de partidas al Presupuesto de Egresos contenido en la Iniciativa de Ley de Egresos, deberá agregarse la***

correspondiente iniciativa de ingreso, con la información necesaria para su análisis, si con tal proposición se altera el equilibrio presupuestal."

Refieren en síntesis, los dispositivos transcritos establecen que toda propuesta de aumento o creación de gasto público, deberá ser presentada conjuntamente con la iniciativa de ingresos o en su defecto establecer que previsión de gasto público se afectará para compensar ese aumento o creación.

Agregan que, de acuerdo con lo anterior, resulta una clara la violación a los dispositivos mencionados, pretender el aumento a un gasto público (un incremento en la estructura organizacional, operativa y presupuestal), sin que haya existido una propuesta de iniciativa de nuevas fuentes de ingresos necesarias para cubrir esa modificación que implica mayores gastos.

Aluden también que, en efecto, el Congreso está obligado a proponer al Ejecutivo la modificación de los ingresos que percibirá el Estado, a fin de que el Ejecutivo, previo análisis de viabilidad, incluya la propuesta en una Iniciativa de modificación al Presupuesto de Egresos, que podrá ser examinado y aprobado por el Congreso, ya que el mismo debe proponer los ingresos equivalentes al gasto que pretende aumentar, a través de la creación de nuevas fuentes de recaudación o del incremento de las tasas y tarifas de las contribuciones existentes, necesarias para cubrir el gasto adicional propuesto por ese H. Congreso.

Refieren que, si las modificaciones que se proponen implican un incremento en el presupuesto de egresos, a fin de mantener el debido equilibrio presupuestal, les corresponde a Ustedes, Señores Diputados, a partir de un análisis o examen de las modificaciones al Presupuesto, solicitar que se apliquen nuevas fuentes de ingresos y plantearlo al Ejecutivo del Estado para su evaluación y análisis y, en su caso, la propuesta a esa Legislatura y de esta forma cubrir el presupuesto que en su consideración se necesita para cubrir las adecuaciones organizacionales, operativas y presupuestales necesarias para la observancia de la Ley.

Así mismo, el artículo 16 de la de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios establece lo siguiente:

"Artículo 16.- El Ejecutivo de la Entidad Federativa, por conducto de la secretaría de finanzas o su equivalente, realizará una estimación del impacto presupuestario de las iniciativas de ley o decretos que se presenten a la consideración de la Legislatura local. Asimismo, realizará estimaciones sobre el impacto presupuestario de las disposiciones administrativas que impliquen costos para su implementación.

Todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local, deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto.

La aprobación y ejecución de nuevas obligaciones financieras derivadas de la legislación local, se realizará en el marco del principio de

balance presupuestario sostenible, por lo cual, se sujetarán a la capacidad financiera de la Entidad Federativa.”

Precisan que, del artículo transcrito en líneas anteriores se desprende que el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Finanzas deberá realizar una estimación del impacto presupuestario respecto las iniciativas de leyes o decretos que se presenten a la Legislatura, así mismo que todo proyecto de ley o decreto debe incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestal, dado que por disposición legal no procederá pago alguno que no esté comprendido en el Presupuesto de Egresos del Estado.

Concluyen mencionando que, es evidente el incumplimiento en este caso, dado que "todo proyecto de Ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local, deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto", situación que no aconteció en el caso concreto, ya que no hay evidencia alguna de que se haya solicitado a la instancia competente conforme a la Ley, esto es, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, la estimación del impacto presupuestario respecto al contenido del Decreto 158, resultando un perjuicio a la Hacienda Pública del Estado, la emisión del citado Decreto, al no estimarse cuál será el impacto del aumento que se pretende en el gasto público estatal.

Una vez señalado lo anterior y con fundamento en el artículo 47, inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, quienes integramos la Comisión de Legislación, ofrecemos al Pleno de este Poder Legislativo, a manera de sustento para este dictamen las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

Esta Comisión de Legislación, se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y 39 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Conforme a las observaciones realizadas por parte del Poder Ejecutivo al decreto 158 que contiene la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León, consideramos pertinente atender lo esgrimido en su primer punto, toda vez que refieren la existencia de una omisión en la observancia de lo dispuesto en el artículo 10-A de la Ley de Coordinación Fiscal, que limita a nuestra Entidad para establecer diversos derechos a los ya permitidos.

En ese sentido coincidimos en que La Ley de Hacienda para el Estado de Nuevo León no establece una percepción por esos conceptos. Como resultado consideramos pertinente el planteamiento del Ejecutivo, por ende acordamos la eliminación del pago de derechos en los artículos observados.

Adicionalmente, coincidimos en que prevalece el artículo 12 de la Ley de Egresos del Estado, respecto del artículo 2 de la Ley de Hacienda del Estado. Por lo mismo, se elimina el tercer párrafo del artículo 31.

Por otra parte concordamos con las observaciones establecidas por parte del Ejecutivo en el tercer punto, y en ese tenor consideramos pertinente realizar una modificación al artículo segundo transitorio, con la finalidad de asegurar su aplicabilidad, estableciendo que dichas adecuaciones presupuestales deberán ser contempladas y realizadas por parte del ejecutivo en la iniciativa de Ley de Egresos correspondiente al ejercicio fiscal 2017.

Conforme a lo establecido en el presente instrumento atendemos las observaciones que realiza el Ejecutivo, destacando la implementación de las siguientes modificaciones al Decreto 158:

1. Eliminación del pago de derechos contenido en el segundo párrafo del artículo 4; fracciones I y II del artículo 10, y en la fracción I del artículo 15.
2. Eliminación del tercer párrafo del artículo 31.
3. Adecuaciones a los artículos primero y segundo transitorio.

En virtud de lo anterior se dan por cumplimentadas las observaciones emitidas por el Ejecutivo Estatal.

Por las consideraciones de hecho y derecho vertidas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de la Comisión de Legislación, nos permitimos poner a su consideración el siguiente:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se expide la **LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** para quedar como sigue:

### **LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

#### **TÍTULO PRIMERO**

## DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I

**Artículo 1.-** La presente Ley es de interés público. Su objetivo es regular las actividades inherentes a los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Nuevo León, así como la de establecer y operar las normas y principios del Padrón de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León.

**Artículo 2.-** Para los efectos de interpretación y aplicación de esta Ley se entenderá por:

- I. **Asesor Inmobiliario o Asesores Inmobiliarios:** Las personas físicas o morales que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dediquen a asesorar u operar como intermediario en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, cuya acreditación como tal será expedida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría;
- II. **Bienes Inmuebles:** se considerarán bienes inmuebles a los establecidos en el Artículo 750 del Código Civil para el Estado de Nuevo León;
- III. **Contrato:** Acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben;
- IV. **Honorarios:** Cantidad de dinero que corresponde a una persona por el trabajo realizado;



- V. **Intermediado:** Toda persona física o moral que contrata los servicios de un Asesor Inmobiliario con la finalidad de que éste lo asesore, lo oriente y/o ejecute una operación inmobiliaria;
- VI. **Licencia:** Es el permiso personal e intransferible que otorga la Secretaría a las personas físicas o morales para llevar a cabo operaciones inmobiliarias a nombre de terceros;
- VII. **Operaciones Inmobiliarias:** Es el acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
- VIII. **Padrón:** El Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios;
- IX. **Precio:** Es el importe o cantidad de dinero que se paga por el bien inmueble;
- X. **PROFECO:** Procuraduría Federal del Consumidor;
- XI. **Reglamento:** El Reglamento de la presente Ley;
- XII. **Secretaría:** Secretaría de Economía y Trabajo; y
- XIII. **Sobrepeso:** Es el importe o cantidad de dinero que se paga adicional al precio normal, originado por los servicios prestados por el Asesor Inmobiliario.

**Artículo 3.-** Para efectos de esta Ley, se consideran operaciones inmobiliarias las siguientes:

- I. **Promoción:** Los relacionados a la publicidad y propaganda para la venta o arrendamiento de inmuebles o sus servicios;
- II. **Comercialización:** Los relacionados con la intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un inmueble;
- III. **Administración:** Los relacionados con la gerencia de un inmueble, en renta o condominio;
- IV. **Consultoría:** Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las operaciones inmobiliarias;
- V. **Valuación:** Los relacionados con la valuación de los bienes inmuebles;
- VI. **Asesoría en crédito:** Los relacionados con el financiamiento inmobiliario, y
- VII. Todas aquellas especialidades inmobiliarias especificadas en el Reglamento.

## **CAPITULO II**

### **DEL PADRÓN ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS**

**Artículo 4.-** Se crea el Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios, que tendrá como objeto la regularización de las funciones y operaciones de los asesores inmobiliarios, y será operado por la Secretaría; su contenido estará a disposición del público a través de su página de internet.

La información contenida en el Padrón será de carácter público. Cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información relacionada con el Padrón.

**Artículo 5.-** Para la operación del Padrón la Secretaría se auxiliará de un Comité de Vigilancia, el cual tendrá por objeto coadyuvar en el desarrollo y la ejecución del mismo en los términos que establezca el Reglamento.

El Comité de Vigilancia estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un presidente que será el Titular de la Secretaría, y
- II. Un secretario, que será el Titular del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- III. Como vocales:
  - a) Un representante del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C.;
  - b) Un representante del Colegio de Corredores Públicos de la Plaza de Nuevo León, y
  - c) Un representante de asociaciones u organismos dedicados a las operaciones inmobiliarias en el Estado de Nuevo León, determinadas por la Secretaría.

Los integrantes del Comité de Vigilancia podrán nombrar por escrito a su respectivo un suplente.

**Artículo 6.-** Las atribuciones del Comité serán las siguientes:

- a) Proponer acciones orientadas a la aplicación de la presente Ley;
- b) Proponer a la Secretaría los contenidos del programa de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;
- c) Elaborar el Código de Ética de los asesores inmobiliarios;
- d) Establecer el calendario de las sesiones ordinarias, y
- e) Las demás que establezca esta Ley y otros ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 7.-** La Secretaría contará, para la aplicación de esta Ley y su Reglamento, con el apoyo del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

La Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, en que un Asesor Inmobiliario intervenga cuente con la licencia a que se refiere la presente Ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS**

**Artículo 8.-** El comportamiento ético de los Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León, se integrará por un conjunto de principios y directrices, tales como la honestidad, eficiencia, transparencia, rectitud

y ética en los servicios inmobiliarios que realicen, evitando toda práctica que desacredite la profesión.

**Artículo 9.-** Para el desarrollo eficiente de las operaciones inmobiliarias, los Asesores Inmobiliarios podrán contar con el apoyo de personal, que podrá ser de tipo:

- a) **Administrativo:** son aquellos que con su actividad complementan las operaciones inmobiliarias. Desarrollan labores como auxiliar de oficina, contable, recepción, entre otros;
- b) **Inmobiliario:** son aquellos que actúan en nombre del Asesor Inmobiliario, aunque no están facultados para representarlo legalmente o tomar decisiones, al no estar inscritos en el Padrón previa autorización por escrito del Asesor Inmobiliario, pueden desarrollar labores en su apoyo como informadores, visitantes, enseñanza de inmuebles, entre otros, y
- c) **Profesional:** Son aquellos que a petición del Asesor Inmobiliario puede desarrollar labores complementarias, tales como emitir opiniones técnicas sobre el bien inmueble, la operación desarrollar trabajos profesionales como arquitectura, ingeniería, entre otros y cuentan con la capacitación y/o licencias para prestar el servicio.

## **CAPÍTULO IV**

### **OBLIGACIONES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS**

**Artículo 10.-** Los Asesores Inmobiliarios deben cumplir las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción al Padrón;
- II. Revalidar su inscripción en el Padrón y en su caso la Licencia respectiva, en los tiempos que prevenga el Reglamento de esta Ley;
- III. Participar en el Programa de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;
- IV. Informar, por escrito, a la Secretaría de todo cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Licencia otorgada;
- V. Colaborar para que se realicen las visitas de inspección que ordene la Secretaría para comprobar el cumplimiento de esta Ley y su Reglamento;
- VI. Actuar con ética profesional, salvaguardando los intereses legales y económicos de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios con respecto de todas las actividades de compraventa o arrendamiento inmobiliario en que se intervenga;
- VII. Evitar cualquier conducta que ponga a sus clientes en situaciones de vulnerabilidad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;

- VIII.** Rechazar pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;
  
- IX.** Dar aviso a la Secretaría sobre su baja voluntaria en el Padrón;  
y
  
- X.** Las demás que fijen esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 11.-** Para cualquier operación inmobiliaria, los Asesores Inmobiliarios deberán exhibir en forma visible su Licencia vigente expedida por la Secretaría. El Asesor Inmobiliario actuará conforme a la Ley e informará a las partes las condiciones de la operación, así como sus efectos legales.

Se prohíbe al Asesor Inmobiliario revelar la identidad de otros interesados, resguardando sus datos personales conforme a la Ley en la materia.

**Artículo 12.-** La retribución por los servicios prestados por el Asesor Inmobiliario deberá ser de acuerdo a lo estipulado en el contrato firmado entre las partes, quienes podrán convenir un porcentaje o una cantidad predeterminada, quedando prohibido en todo momento un sobreprecio.

La violación a lo anterior será sancionada con la revocación de la Licencia y el registro en el Padrón, a que se refieren la presente Ley.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIADOS**

**Artículo 13.-** Los intermediados tendrán derecho a recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte del Asesor Inmobiliario y estarán en libertad de consultar a cualquier especialista que los asesore sobre el bien inmueble.

Antes de concluir la operación inmobiliaria, el intermediado deberá conocer las características y defectos del bien raíz, así como las facilidades o dificultades que pueden existir, y las afectaciones o restricciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar, lo que deberá ser informado por el Asesor Inmobiliario que intervenga en la operación.

**Artículo 14.-** El intermediado deberá retribuir al Asesor Inmobiliario por sus servicios en los términos contratados, cumpliendo con lo dispuesto por las disposiciones fiscales vigentes.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS**

## **CAPÍTULO I**

### **ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA**

**Artículo 15.-** Corresponderá a la Secretaría la interpretación, aplicación y estricta observancia de esta Ley con las siguientes atribuciones:



- I. Recibir y tramitar las solicitudes y expedición de Licencias, así como su inscripción en el Padrón que se instituya;
- II. Corroborar, por medio de visitas de inspección y en los términos de esta Ley, el cumplimiento de la misma para expedir y revalidar las Licencias de los Asesores Inmobiliarios;
- III. Revalidar, en la periodicidad establecida en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Asesores Inmobiliarios;
- IV. Establecer los requisitos para la aprobación de entidades de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios, así como Asociaciones de Asesores Inmobiliarios o Instituciones educativas acreditadas en la materia, que deberán contar con reconocimiento oficial de la Secretaria de Educación Pública del Estado y/o la Secretaria de Economía y Trabajo;
- V. Elaborar y Ejecutar, con el apoyo de Asociaciones de Asesores Inmobiliarios en el Estado, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- VI. Actualizar el Padrón, en el que se inscriban las licencias expedidas a los asesores Inmobiliarios que deberá contener el nombre de su titular, así como las sanciones correspondientes los términos de esta Ley;

- VII. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de ésta Ley;
- VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Asesores Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo, y
- IX. Las demás que se señalen en la presente Ley y otros ordenamientos.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA ACREDITACIÓN DEL ASESOR INMOBILIARIO**

**Artículo 16.-** Para el ejercicio de las funciones de Asesor Inmobiliario se deberá contar con la Licencia que emita la Secretaría, así como realizar su inscripción en el Padrón.

**Artículo 17.-** Para la inscripción en el Padrón las personas físicas y morales deberán presentar ante la Secretaría la documentación e información siguiente:

- I. **Tratándose de personas físicas:**
  - a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
  - b) Comprobante vigente de domicilio actualizado;

- c) Acreditar conocimiento en servicios inmobiliarios de acuerdo al Reglamento de esta Ley;
- d) Escrito en el que se expresará, bajo protesta de decir verdad no haber sido condenado por delito doloso, grave, patrimonial o contra la impartición de justicia;
- e) 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;
- f) Compromiso por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaría o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación en el Padrón, y
- g) Comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.

## **II. Tratándose de personas morales:**

- a) Copia certificada del acta constitutiva o documento que acredite la creación de la sociedad;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;

- d) Ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;
- e) 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;
- f) Compromiso por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaría o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación en el Padrón, y
- g) Comprobante de estar inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes.

### **III. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:**

- a) Copia certificada de su documento constitutivo, estatuto de la asociación;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal, y

- d) Ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales.

**Artículo 18.-** El Padrón expedirá tres tipos de inscripciones:

- a) A las personas físicas las denominará como Asesor Inmobiliario;
- b) A las personas morales las denominará Agencia Inmobiliaria, y
- c) A las asociaciones se les denominará Asociaciones Inmobiliarias.

Tanto las personas físicas o morales podrán ostentarse con tales denominaciones. Se prohíbe expresamente, a cualquier persona anunciarse como Asesor Inmobiliario, sin contar con la Licencia expedida por la Secretaría.

**Artículo 19.-** El Reglamento establecerá el trámite y procedimiento a seguir para la inscripción al Padrón de las personas físicas, morales y asociaciones que prestan servicios inmobiliarios, así como la emisión de licencia correspondiente.

### **CAPÍTULO III DEL PROGRAMA**

**Artículo 20.-** El Programa de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen

y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de servicios inmobiliarios.

**Artículo 21.-** El programa básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación, de al menos, la temática siguiente:

- I. Desarrollo urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad;
- III. El registro público de la propiedad;
- IV. Trámites administrativos y gestión;
- V. Obligaciones fiscales relacionadas con servicios inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad;
- VI. Valuación;
- VII. Crédito Hipotecario;
- VIII. Ética Profesional, y
- IX. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

**Artículo 22.-** El programa de especialidad versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de servicios inmobiliarios, señaladas en el artículo 3 de esta Ley.

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

**TÍTULO TERCERO**  
**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y**  
**SANCIONES Y DE LOS RECURSOS**

**CAPÍTULO I**  
**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN**

**Artículo 23.-** La Secretaría está facultada para efectuar visitas de inspección y vigilancia a las Asociaciones, y a los Asesores Inmobiliarios con licencia, así como a las personas que se ostenten como tales sin serlo. Dichas visitas se sujetarán a los siguientes términos:

- I. La Secretaría informará el motivo específico de cada visita de inspección y vigilancia. No se podrá ir más allá de dichos motivos;
- II. Los actos de inspección, visita y vigilancia deberán realizarse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría;
- III. En caso de ausencia de la persona física o del representante legal de la persona moral, se dejará citatorio a quien se encuentre presente, para que la persona que se pretende visitar espere cita a la hora acordada del día

siguiente, 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 el o los inspectores de la Secretaría deberán identificarse con credencial oficial expedida por ésta ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar en el acta respectiva;
- V.** A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su Reglamento;
- VI.** Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;
- VII.** Al finalizar la visita o inspección el o los inspectores 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 los Asesores Inmobiliarios, o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma, y



- IX. El acta será válida con la firma de uno solo de los inspectores, aun cuando actúen dos o más.

En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes.

**Artículo 24.-** El acta correspondiente deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

- I. Nombre, cargo de quien emitió la orden de inspección, el número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita;
- II. El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia, en su caso, con quien se entendió la misma;
- 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 del o los inspectores que practicarán la diligencia;
- VI. El objeto de la diligencia;
- VII. Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores;

- 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; además de que los Asesores Inmobiliarios disponen de diez días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

**Artículo 25.-** Cuando en ejercicio de sus funciones los inspectores conozcan de una infracción a esta Ley o su Reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se inicie el procedimiento administrativo establecido en esta Ley.

**Artículo 26.-** Los inspectores de la Secretaría tendrán prohibido recibir alguna remuneración material o económica, así como alterar u omitir información de las actuaciones de las diligencias. En caso de constatarse dicha conducta se aplicara lo establecido en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado Municipios de Nuevo León y sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 27.-** El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios con licencia dará lugar, previo procedimiento establecido por la Secretaría, a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Apercibimiento;
- III. Multa de 150 a 1,500 cuotas;
- IV. Suspensión de la Licencia respectiva e inscripción en el Padrón, en su caso, hasta por un año, y
- V. Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Padrón.

**Artículo 28.-** Se impondrá multa de 150 a 15,000 cuotas a toda persona física o moral que se ostente como Asesor Inmobiliario y que realice operaciones inmobiliarias sin contar con Licencia expedida por la Secretaría, previo análisis particular y teniendo en cuenta las circunstancias contenidas en el artículo 30 de esta Ley.

Si durante el plazo de un año, se incurre por segunda ocasión en el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, se iniciará proceso legal.

La Secretaría revocará la Licencia a todo Asesor Inmobiliario que retenga información o cantidad de dinero de las partes o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en

depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia. La misma disposición aplicará, previa notificación de la Secretaría, para los Asesores Inmobiliarios que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial.

**Artículo 29.-** Se harán acreedores a sanciones quienes incurran en los siguientes actos:

- I. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario expresado en un documento por escrito, y
- II. Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del propietario, así como iniciar la promoción de los mismos si la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente.
- III. Cometer, por acción u omisión, infracciones o inobservancia a las disposiciones de esta Ley o su Reglamento.

**Artículo 30.-** Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando 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, y

#### **IV. La reincidencia del infractor.**

Los Asesores Inmobiliarios que sean sancionados con la revocación de la Licencia y con la cancelación de su inscripción en el Padrón, podrán solicitar nuevamente su licencia y su reingreso al mismo transcurridos tres años a partir de la fecha de la cancelación, cumpliendo con las disposiciones de la presente Ley.

**Artículo 31.-** La Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado será la encargada de hacer efectivas las sanciones consistentes en multas que imponga la Secretaría.

Para la aplicación de la multa la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado seguirá el procedimiento Administrativo de Ejecución, en los términos previstos por las Leyes Fiscales del Estado.

**Artículo 32.-** Se publicarán en el Periódico Oficial del Estado, las infracciones y sanciones cometidas por los Asesores Inmobiliarios inscritos en el Padrón.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**Artículo 33.-** Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán a su elección, interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa. El recurso de revisión tendrá por objeto que

la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

**Artículo 34.-** El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente que se tenga conocimiento del acto o surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra.

**Artículo 35.-** En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Señalar el nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar para oír y recibir notificaciones y documentos; además, el nombre de la persona autorizado para oírlas y recibirlas;
- II. Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien cuando se enteró ésta;
- III. La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;
- IV. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra del acto o de la resolución que se recurre;
- V. Las pruebas que se ofrezcan, relacionadas con los hechos que se mencionen, y
- VI. La ratificación de firmas ante la autoridad en un lapso no mayor a tres días, contados a partir de la fecha de

interposición del mismo o ratificada las firmas ante fedatario público.

**Artículo 36.-** Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Los que acrediten la personalidad del promovente, cuando actúe a nombre de otro o de persona jurídica colectiva;
- II. Aquellos en que conste el acto o la resolución recurrida, cuando dicha actuación haya sido por escrito;
- III. La constancia de notificación del acto impugnado o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución, y
- IV. Las pruebas que acrediten los hechos reclamados.

**Artículo 37.-** La Secretaría prevendrá por escrito a los interesados que no cumplan con alguno de los requisitos o no presenten los documentos señalados en el artículo anterior.

Para subsanar la irregularidad se dará un plazo tres días hábiles siguientes a la notificación personal. Si transcurrido dicho plazo el recurrente no desahoga en sus términos la prevención, el recurso se tendrá por no interpuesto.

Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o por quien debe hacerlo, se tendrá por no interpuesto.

**Artículo 38.-** Una vez aceptado el recurso la Secretaría tendrá un plazo de tres días hábiles para informar a la o a las personas interesados sobre la admisión, prevención o desechamiento del mismo, notificando personalmente la resolución.

Si se admite el recurso a trámite se concederá un término de diez días para la etapa probatoria. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

**Artículo 39.-** Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

- I. Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente;
- III. Contra actos consumados de modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresamente;
- V. Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta Ley, o



- VI. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

**Artículo 40.-** Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente;
- II. El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto impugnado;
- V. Falte el objeto o materia del acto, o
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado.

**Artículo 41.-** La resolución al recurso deberá ser emitido por la Secretaría dentro los quince días hábiles siguientes a que concluya el periodo de alegatos.

**Artículo 42.-** Toda resolución se fundará en Derecho y deberá examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente. La Secretaría tendrá la facultad de invocar hechos notorios;

cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se haya dictado la misma.

**Artículo 43.-** La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

- I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la nulidad del acto impugnado o revocarlo;
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente, y
- V. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

**Artículo 44.-** Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

**Artículo 45.-** Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** Una vez publicado en el Periódico Oficial del Estado, el presente Decreto entrará en vigor el 1 de enero de 2017.

**Artículo Segundo.** El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, realizará las adecuaciones organizacionales, operativas y presupuestales necesarias en la iniciativa de Ley de Egresos para el ejercicio fiscal 2017, en los términos de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

**Artículo Tercero.** El Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento 90 días después de la entrada en vigor de la Ley que crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León.

**Artículo Cuarto.** El registro en el Padrón y la Licencia serán exigibles a partir de un año de la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este periodo, los Asesores Inmobiliarios que a la fecha realicen actividades inmobiliarias deberán dar inicio a los trámites y procedimientos necesarios para la obtención del registro y la licencia requeridos, en los términos del presente Decreto.

**Monterrey, Nuevo León, a  
Comisión de Legislación**

**DIP. PRESIDENTE:**

HÉCTOR GARCÍA GARCÍA

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

**DIP. SECRETARIO:**

OSCAR ALEJANDRO FLORES  
ESCOBAR

ANDRÉS MAURICIO CANTÚ  
RAMÍREZ

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

MARCO ANTONIO GONZÁLEZ  
VALDEZ

ADRIÁN DE LA GARZA  
TIJERINA

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

JOSÉ ARTURO SALINAS  
GARZA

EUSTOLIA YANIRA GÓMEZ  
GARCÍA

**DIP. VOCAL:**

EVA MARGARITA GÓMEZ  
TAMEZ

**DIP. VOCAL:**

SERGIO ARELLANO  
BALDERAS

**DIP. VOCAL:**

SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA  
SEPÚLVEDA

**DIP. VOCAL:**

JORGE ALÁN BLANCO DURÁN