



El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, representado por su Sexagésima Cuarta Legislatura, ha tenido a bien expedir el siguiente,

DECRETO NÚMERO: 198

QUE EXPIDE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE SINALOA.

ARTÍCULO ÚNICO. Se expide la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Sinaloa, para quedar como sigue:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE SINALOA.

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES Y ATRIBUCIONES.

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto, regular la prestación de los servicios inmobiliarios en el Estado de Sinaloa.



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

- I. **Agentes Inmobiliarios:** La persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a asesorar o intervenir como mediador en la realización de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce temporal, o administre un bien inmueble;
- II. **Asociaciones Inmobiliarias:** Las asociaciones de agentes inmobiliarios, legalmente constituidas;
- III. **Bienes Inmuebles:** Los señalados en el artículo 751 del Código Civil del Estado de Sinaloa;
- IV. **Código:** El Código de Conducta para Agentes Inmobiliarios del Estado, emitido por la Secretaría General de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado;
- V. **Contrato de Intermediación Inmobiliaria:** El acto jurídico bilateral elaborado de acuerdo al Código de Comercio o al Código Civil para el Estado de Sinaloa que crea derechos y obligaciones entre el Agente Inmobiliario y su cliente o usuario;
- VI. **Cliente o usuario:** La persona física o moral que contrata o recibe servicios inmobiliarios;



- VII. **Empresas Inmobiliarias:** Unidad económico-social, dedicada a la construcción, venta, alquiler y la administración de bienes inmuebles;
- VIII. **Intermediación Inmobiliaria:** Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, administración, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles;
- IX. **Licencia:** La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas o morales para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria en el Estado;
- X. **Programa:** El Programa de Capacitación y Actualización en materia de servicios inmobiliarios;
- XI. **Registro:** El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- XII. **Reglamento:** El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Sinaloa;
- XIII. **Servicios Inmobiliarios:** Las gestiones, acciones o actividades vinculadas con la intermediación inmobiliaria, así como la promoción, consultoría y cualquier otra actividad inmobiliaria;
- XIV. **Secretaría:** Secretaría General de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado;



XV. **UMA:** Unidad de Medida y Actualización; y

XVI. **Unidades Capacitadoras:** Las Asociaciones, cámaras e instituciones educativas autorizadas por la Secretaría, para brindar capacitación y actualización conforme al Programa a los agentes inmobiliarios.

Artículo 3. Para efectos de la presente ley se consideran servicios inmobiliarios los siguientes:

- I. **Promoción:** La oferta relacionada con los servicios de intermediación para los que son contratados los Agentes Inmobiliarios;
- II. **Intermediación:** Los servicios que los agentes inmobiliarios prestan a cuenta de terceros, relacionados con la compra, venta, arrendamiento, fideicomiso 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 renta; y
- IV. **Consultoría:** Las actividades especializadas que sirven de gestoría, asesoría y apoyo al resto de los Servicios Inmobiliarios.



TÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO Y LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I DE LA COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA

Artículo 4. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir las solicitudes y, en su caso, otorgar la licencia respectiva al agente inmobiliario e inscribirla en el Registro;
- II. Realizar visitas de verificación para comprobar, en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y renovación de las licencias de los agentes inmobiliarios;
- III. Revalidar las inscripciones en el Registro y las licencias de los agentes inmobiliarios;
- IV. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución del Programa con unidades capacitadoras;
- V. Integrar y tener actualizado el Registro en el que se deberán inscribir los agentes inmobiliarios, las licencias otorgadas y el nombre de su titular;



- VI. Implementar y operar un sistema de quejas o denuncias para clientes o usuarios respecto de malas prácticas de los agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo;
- VII. Emitir y difundir el Código de Conducta para agentes inmobiliarios del Estado de Sinaloa;
- VIII. Aplicar las sanciones previstas en esta Ley y su Reglamento;
y
- IX. Las demás que señale la presente Ley y su reglamento le otorguen.

Artículo 5. La Secretaría a través de la Dirección del Archivo General de Notarías del Estado de Sinaloa, actuará como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta ley, de conformidad con las atribuciones que les confiere el reglamento respectivo.

La Dirección del Archivo General de Notarías del Estado de Sinaloa implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el agente inmobiliario que en caso intervenga en dichas operaciones cuenten con la inscripción en registro y la licencia a que se refiere la presente ley, según proceda.



Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando de la verificación resulte que el agente inmobiliario no cuenta con la inscripción en el registro y con la licencia respectiva.

CAPÍTULO II

DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS

Artículo 6. Se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios del Estado de Sinaloa con el objeto de hacer constar la inscripción de agentes inmobiliarios, así como la renovación de su inscripción.

Artículo 7. El Registro será de carácter público, por lo que cualquier persona podrá consultar la información contenida en el mismo, cumpliendo con los términos de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Sinaloa.

Artículo 8. La Secretaría administrará y tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro esté disponible para su consulta por medios electrónicos.

Artículo 9. Las asociaciones y las empresas inmobiliarias, deberán solicitar a todas las personas que pudieran realizar una intermediación inmobiliaria en su representación, que cuenten con la licencia vigente.



TÍTULO TERCERO DE LA INSCRIPCIÓN AL REGISTRO Y DE LA LICENCIA

CAPÍTULO ÚNICO DE LA INSCRIPCIÓN AL REGISTRO Y DE LA LICENCIA

Artículo 10. Para quedar inscrito como agente inmobiliario en el Registro y obtener la licencia respectiva, las personas interesadas deben de cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud de inscripción correspondiente dirigida a la Secretaría, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación:

1. Tratándose de personas físicas:

- a) Identificación oficial vigente con fotografía y ser mayor de edad en pleno ejercicio de sus derechos;
- b) Acreditar documentalmente, su capacitación y actualización o certificación de conocimientos especializados y experiencia en intermediación inmobiliaria;
- c) Aceptar expresamente cumplir con el programa en materia de intermediación inmobiliaria a que se refiere la presente Ley, que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones del Registro de la licencia respectiva;



- d) Acreditar estar inscrito y dado de alta en el Registro Federal de Contribuyentes; y

- e) En el caso de personas extranjeras, acreditar su situación migratoria regular en el país, así como tener permiso de la autoridad migratoria para llevar a cabo actividades remuneradas, presentando los documentos que así lo acrediten.

2. Tratándose de personas morales:

- a) Copia certificada del acta constitutiva;

- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;

- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;

- d) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal y, en su caso, de las sucursales u oficinas anexando ubicación de su domicilio;

- e) Presentar un listado de las personas físicas que como agentes inmobiliarios prestan esos servicios en nombre de la persona moral, mismos de los que será directamente responsable por su desempeño;



- f) Aceptar expresamente que los agentes inmobiliarios, que vayan a prestar Servicios Inmobiliarios en ella, cumplirán con la capacitación y actualización o certificación de conocimientos especializados y experiencia en intermediación inmobiliaria a que se refiere la presente Ley, que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones del registro de la persona moral, y;
- g) Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes.

3. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a) Escritura constitutiva y estatutos de la asociación;
- b) Identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Poder notarial del representante o apoderado legal; y
- d) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal en el Estado, así como, en su caso, de las sucursales.

II. Pagar los derechos correspondientes conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Sinaloa.



Artículo 11. 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.

Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia emitida por la Secretaría para brindar Servicios Inmobiliarios, podrán ostentarse y anunciarse como “Agente Inmobiliario con Licencia en el Estado de Sinaloa”.

En el caso de las personas morales, solo aquellas que estén registradas y cuenten con la licencia emitida por la Secretaría podrán ostentarse como “Empresa Inmobiliaria con Registro Estatal” y, el personal de esas empresas, que lleve a cabo Servicios Inmobiliarios, forzosamente, deberán contar con su Registro y licencia respectiva emitida por la Secretaría, como persona física.

Asimismo, las personas morales registradas y con licencia emitida por la Secretaría, deberán dar aviso por escrito del alta o baja respecto de las personas físicas que sean de nuevo ingreso o que dejen de prestar servicios inmobiliarios en su nombre, dentro de los tres días hábiles siguientes del ingreso o del día en que dejó de prestar sus servicios la persona física. La falta de este aviso será sancionado por la Secretaría.

Artículo 12. La licencia que expida la Secretaría al agente inmobiliario, deberá contener cuando menos los siguientes datos:



- I. Nombre, fotografía y firma del agente inmobiliario;
- II. Domicilio particular o legal;
- III. Señalar si es persona física o moral. Tratándose de agentes inmobiliarios que brinden sus servicios trabajando dentro de una persona moral, la licencia señalará la razón social de la persona moral a la que se encuentre adherido y el número de registro de la "Empresa Inmobiliaria con Registro Estatal";
- IV. Fecha y número de la licencia;
- V. Vigencia de la licencia; y
- VI. Nombre, firma y cargo de la autoridad que expide la licencia.

Artículo 13. La vigencia de la licencia otorgada por la Secretaría, será de cuatro años a partir del día de su expedición y deberán ser renovadas por periodos de igual duración.

En cada renovación de la licencia deberán actualizar su información personal y en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como acreditar el cumplimiento del programa o certificación que se hayan establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.



TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES, DEBERES Y DERECHOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Artículo 14. Los agentes inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro y obtener su licencia que deberá presentar en todas las actuaciones que realice con carácter de agente inmobiliario;
- II. Renovar la licencia respectiva, con la periodicidad que se previene en la presente Ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información de la inscripción o del otorgamiento de la licencia, en caso contrario informar las modificaciones que hayan ocurrido;
- III. Sujetarse al Programa;
- IV. Si alguna sociedad desea brindar capacitación, deberá llevarla a cabo a través de una Unidad Capacitadora;
- V. 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 sus disposiciones reglamentarias;

- VI. Proteger los intereses de sus clientes o usuarios respecto de la actividad inmobiliaria en que intervengan;
- VII. Abstenerse de conducirse de manera que ponga a sus clientes o usuarios en situación de riesgo, legal o financiera en las operaciones de intermediación inmobiliaria que les encomienden;
- VIII. Respetar las condiciones de venta o renta acordado con el cliente o usuario;
- IX. Conducirse bajo el Código de Conducta;
- X. Obtener autorización expresa y por escrito o celebrar contrato de intermediación inmobiliaria con el o los propietarios donde le autoricen celebrar operaciones respecto del bien inmueble de su propiedad;
- XI. Hacer del conocimiento de la autoridad competente las conductas que pudieran considerarse contrarios a la presente ley, así como los hechos que pudieran constituir algún delito; y
- XII. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.



Artículo 15. Los agentes inmobiliarios tendrán con el cliente o usuario los siguientes deberes:

- I. Exhibir ante el cliente o usuario de los servicios inmobiliarios que asista, su Licencia, misma que en todo momento deberá estar vigente;
- II. Conocer e informar al cliente o usuario sobre cualquier vicio o condición especial que el bien inmueble presente;
- III. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origine por sus servicios inmobiliarios entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe sobre el valor de las ofertas de otros interesados en el bien inmueble;
- IV. Respetar en todo momento las condiciones contratadas con el cliente o usuario;
- V. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes inmuebles y las consecuencias de los actos que realicen;
- VI. Todo agente inmobiliario deberá informar a su cliente o usuario con absoluta veracidad sobre:
 - a) Cualidades y defectos del bien inmueble que promueve;



- b) De la facilidad o dificultad de realizar la operación propalada;
y
- c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el tipo de servicio inmobiliario que se le ha encomendado.

VII. No impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros agentes sobre:

- a) Los problemas que atañen a la propiedad;
- b) Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
- c) Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
- d) Si su estabilidad estructural es correcta;
- e) Si los materiales usados en la construcción son los indicados;
y
- f) Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.



CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Artículo 16. Son derechos de los agentes inmobiliarios los siguientes:

- I. Recibir la retribución o pago acordado con el cliente o usuario por su trabajo;
- II. Usar y ostentar públicamente su licencia de agente inmobiliario expedida por la Secretaría;
- III. Obtener la licencia de agente inmobiliario expedida por la Secretaría; y
- IV. Aquellos que establezcan otras disposiciones legales.

Artículo 17. Los agentes inmobiliarios podrán cobrar los honorarios de sus servicios de acuerdo a lo pactado con el cliente o usuario.

Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.



TÍTULO QUINTO DEL PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO DEL PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 18. El Programa será obligatorio y tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que los agentes 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 19. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar, a juicio de la Secretaría que cumplen con el Programa. De igual manera, la Secretaría podrá determinar, cuando así lo crea necesario, supervisar la capacitación que lleven a cabo los agentes inmobiliarios o señalar cursos de capacitación específica que tendrán el carácter de obligatorio para la revalidación de la licencia de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 20. El programa debe cumplir con aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Desarrollo Urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad en el Estado de Sinaloa;
- III. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;



IV. Trámites administrativos;

V. Contratos, gestión financiera y operaciones catastrales;

VI. Obligaciones fiscales y ambientales relacionadas con servicios inmobiliarios, transmisión de la propiedad y uso del bien inmueble; y

VII. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

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

Artículo 21. La pertenencia a asociaciones, obtención de certificaciones, capacitaciones, estándar de competencia ni la amplia experiencia, no eximen del cumplimiento de la presente Ley, por lo que todas las personas que realicen intermediaciones inmobiliarias en Sinaloa deberán acatar la presente Ley, su Reglamento y el Código.



TÍTULO SEXTO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN, SANCIONES Y RECURSO DE REVISIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN

Artículo 22. La Secretaría podrá llevar a cabo visitas de verificación a las y los agentes inmobiliarios, así como a las personas que se ostenten como tales sin serlo, con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos para operar en el Estado, así como el cumplimiento de todas las disposiciones que establece la presente Ley, su Reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia. Dichas visitas se sujetarán a los siguientes términos:

- I. La Secretaría informará el motivo específico de cada visita. No se podrá ir más allá de dichos motivos;
- II. Los actos 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 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 hábil 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, la o las personas inspectoras de la Secretaría deberán identificarse con credencial oficial expedida por esta ante quien o quienes se actúa en la diligencia, haciéndolo constar en el acta respectiva;
- V. A las personas que se les verifique deberán permitir el acceso a las y 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, la persona requerida designará dos testigos con identificación oficial y, a falta de estos, la persona inspectora hará lo conducente, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;
- VII. Al finalizar la visita, las personas inspectoras 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 inspectoras, aun cuando actúen dos o más. En el acto de la



diligencia éstas podrán formular las observaciones que consideren procedentes.

Artículo 23. 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 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 de la o las personas inspectoras que practicarán la diligencia;
- VI. El objeto de la diligencia;
- VII. Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por las personas inspectoras;
- 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 del término de diez días hábiles que se dispone para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido del acta de que se trate.

Artículo 24. Cuando las personas inspectoras 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 apliquen las sanciones correspondientes.

Artículo 25. Las personas inspectoras de la Secretaría tienen estrictamente prohibido solicitar, sugerir o recibir personalmente o por interpósita persona, alguna remuneración material o económica, 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 SEGUNDO DE LAS SANCIONES

Artículo 26. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios con licencia y de las personas que se ostentan como tales sin serlo,



dará origen a alguna de las siguientes sanciones, que serán aplicadas por la Secretaría:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa desde veinte hasta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- IV. Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, por un periodo desde treinta días hasta tres años;
- V. Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro; y
- VI. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

Artículo 27. Serán sancionados con una multa de quinientos a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, los que cometan las siguientes infracciones:

- I. Las personas físicas o morales que se ostenten como agentes inmobiliarios sin contar con la licencia Inmobiliaria expedida por la Secretaría;



- II. Los agentes inmobiliarios que lleven a cabo servicios en la materia, sin contar con la licencia vigente, expedida por la Secretaría;
- III. Los agentes inmobiliarios que omitan cumplir con el requisito señalado en el artículo 10, fracción I, numeral 2, inciso e); o con el aviso señalado en el artículo 11 cuarto párrafo; y
- IV. Impedir 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.

Artículo 28. Se sancionará con la cancelación de la licencia a los agentes inmobiliarios que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Proporcione información fraudulenta en lo que respecta a los Servicios Inmobiliarios en los que intervenga;
- II. Retenga, reciba o destine indebidamente documentación o cantidad de dinero proporcionado por las partes a quienes les presta sus Servicios Inmobiliarios;
- III. Destine para fines distintos a los pactados con sus clientes, los fondos recibidos con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;
- IV. Remita a la Secretaría, en los casos que la Ley o su Reglamento lo contemplan, información falsa o incompleta respecto de los requisitos que debe cumplir o de los Servicios



Inmobiliarios en los que intervenga en calidad de agente inmobiliario; y

V. No respete el precio de venta o renta del inmueble pactado por el cliente o usuario, u otras condiciones pactadas con él.

Artículo 29. Se suspenderá la licencia por tres años contados a partir del resolutivo de un órgano jurisdiccional derivado del procedimiento iniciado por la Secretaría, a los agentes inmobiliarios que durante la vigencia de su licencia, hayan resultado responsables de la comisión de delitos dolosos de carácter patrimonial.

Artículo 30. A los Agentes Inmobiliarios o Empresas Inmobiliarias que retengan indebidamente cualquier documento original del cliente o usuario, se les formulará la amonestación correspondiente, si pese a ello no proporcionan la documentación solicitada se les apercibirá con el requerimiento y de continuar con la falta, se aplicará la suspensión prevista la fracción IV del artículo 26 de la presente Ley.

Artículo 31. Al imponer una sanción la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hubieren producido o puedan producirse;
- II. La gravedad de la infracción;



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

IV. La reincidencia del infractor; y

V. La capacidad económica del infractor.

Los Agentes Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión de la licencia, no podrán solicitarla de nueva cuenta hasta que transcurra el periodo de la imposición de la sanción respectiva.

Artículo 32. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por conducto del Sistema de Administración Tributaria del Estado de Sinaloa, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo previsto por el Código Fiscal del Estado de Sinaloa.

Artículo 33. Los recursos económicos que se obtengan por concepto de multas se destinarán al Programa que impulse la Secretaría relacionados con los agentes inmobiliarios y sus clientes o usuarios.

Artículo 34. Todo cliente o usuario de los servicios inmobiliarios podrá denunciar ante la Secretaría, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.



Artículo 35. En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por los Agentes Inmobiliarios se asentarán en el Registro de los agentes inmobiliarios del Estado de Sinaloa.

CAPÍTULO TERCERO DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 36. Los interesados afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita, podrán a su elección, interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley o interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique o revoque el acto administrativo requerido.

Artículo 37. El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente de aquel en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.

Artículo 38. En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona 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 tuvo conocimiento de ésta;
- III. La descripción de los hechos y antecedentes de la resolución que se recurre;
- IV. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre; y
- V. Las pruebas que se ofrezcan, relacionándolas con los hechos que se mencionen.

Artículo 39. Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Los documentos que acrediten la personalidad del promovente, cuando actúe a nombre de otro o de una persona moral;
- II. El documento 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.



Artículo 40. En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos o no presente los documentos que señalan los artículos 38 y 39, la Secretaría deberá prevenirlo por escrito por una vez para que en el término de cinco días hábiles siguientes a la notificación personal subsane la irregularidad. 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 41. Recibido el recurso por la Secretaría, en un término de tres días hábiles deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del mismo, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente. Si se admite el recurso a trámite se concederá una dilación probatoria por el término de diez días hábiles. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días hábiles.

Artículo 42. Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;

- I. Contra actos que no afecten los intereses del promovente;
- II. Contra actos consumados de modo irreparable;



- III. Contra actos consentidos expresamente;
- IV. Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta Ley; y
- V. 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 43. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente;
- II. El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados solo 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; y
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado.

Artículo 44. La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el periodo de alegatos.



Artículo 45. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

La Secretaría, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

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 dicha resolución.

Artículo 46. La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

- I. Declarar improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Revocar el acto impugnado y expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente; u ordenar la reposición del procedimiento administrativo; y



IV: Modificar el acto impugnado.

Artículo 47. Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión dictado por la Secretaría, procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

Artículo 48. Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

ARTÍCULO SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los noventa días hábiles siguientes de la entrada en vigor de la misma y en tanto no se expida el mismo seguirá aplicándose, en lo que no oponga al presente Decreto, el Reglamento del Registro de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Sinaloa publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" de fecha 30 de agosto de 1996.

ARTICULO TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.



ARTÍCULO CUARTO. Las personas físicas y morales que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo los servicios inmobiliarios a que se refiere este ordenamiento y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Agentes Inmobiliarios, dentro de un plazo de cinco meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en el Registro y obtener su licencia.

ARTÍCULO QUINTO. El Congreso del Estado dentro del plazo a que se refiere el artículo primero transitorio deberá modificar la Ley de Hacienda del Estado de Sinaloa para regular el cobro del derecho a que hace referencia la fracción II del artículo 10.



Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los siete días del mes de julio del año dos mil veintidós.

C. GENE RENÉ BOJÓRQUEZ RUIZ
DIPUTADO PRESIDENTE

C. NELA ROSIELY SÁNCHEZ SÁNCHEZ
DIPUTADA SECRETARIA

C. DEISY JUDITH AYALA VALENZUELA
DIPUTADA SECRETARIA