

HONORABLE
CONGRESO
DEL ESTADO
DE OAXACA
LXVI LEGISLATURA

**Haydeé
REYES**
Diputada Local - Distrito 13
OAXACA DE JUÁREZ

"2026, Año de la Independencia de México y de la Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

LXVI LEGISLATURA
RECIBIDO
31 JUL 2026
15:54 hrs
Secretaría de Servicios Parlamentarios

OFICIO NÚMERO: LXVI/HCEO/HIRS/070/2026.
ASUNTO: SE PRESENTA INICIATIVA DE LEY.

San Raymundo Jalpan, Oax; a 31 de julio de 2026.

LIC. FERNANDO JARA SOTO.
SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
PRESENTE.

DIPUTADA HAYDEÉ IRMA REYES SOTO y DIPUTADO ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido MORENA de la LXVI Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30, fracción I y 104, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca; 3 fracción XVIII y 54 fracción I del Reglamento Interior del Congreso del Estado, nos permitimos presentar a consideración del Pleno Legislativo de este Honorable Congreso del Estado para su estudio, discusión y aprobación la iniciativa siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE OAXACA.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DIP. HAYDEÉ IRMA REYES SOTO

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

LXVI LEGISLATURA

HAYDEÉ IRMA REYES SOTO
OAXACA DE JUÁREZ
DISTRITO 13

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

LXVI LEGISLATURA

DIP. ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ

RECIBIDO
HIRS/Jalpan
C.c.p. parlamentario
31 JUL 2026

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO
LXVI LEGISLATURA

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

DIPUTADA EVA DIEGO CRUZ.

**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO AÑO DE
EJERCICIO LEGAL DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
P R E S E N T E.**

LICENCIADO CARLOS SALOMÓN VELÁSQUEZ CHAGOYA, PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS (AMPI) y DIPUTADA HAYDEÉ IRMA REYES SOTO y DIPUTADO ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido MORENA de la LXVI Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30, fracción I y 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca; 3 fracción XVIII y 54 fracción I del Reglamento Interior del Congreso del Estado, nos permitimos presentar a consideración del Pleno de este Honorable Congreso del Estado, para su estudio, análisis, dictaminación y aprobación, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE OAXACA.

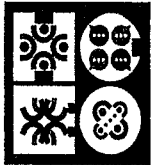
Fundamento lo anterior, al tenor de la presente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Consideraciones Generales

El patrimonio inmobiliario constituye, para una parte importante de las personas y familias, uno de los activos de mayor relevancia económica que adquirirán, conservarán o transmitirán a lo largo de su vida. La adquisición de una vivienda, la venta de un inmueble, la celebración de un arrendamiento, la inversión en un desarrollo inmobiliario o la administración de bienes representan decisiones que pueden comprometer recursos acumulados durante años y generar consecuencias jurídicas y económicas de largo alcance.

Por ello, la intermediación inmobiliaria no puede ser entendida exclusivamente como una actividad comercial destinada a poner en contacto a oferentes y demandantes. Quien profesionalmente participa en la promoción, asesoría, intermediación, comercialización, preventa, administración o arrendamiento de bienes inmuebles interviene en operaciones relacionadas directamente con el patrimonio de las personas y, en muchas ocasiones, participa



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

en la integración de información jurídica, financiera, fiscal, administrativa y técnica necesaria para que las partes puedan tomar decisiones informadas.

El desarrollo y creciente complejidad del mercado inmobiliario exige, por tanto, que quienes prestan estos servicios cuenten con conocimientos suficientes, actúen bajo principios de legalidad, transparencia, buena fe, responsabilidad, profesionalismo y ética, y puedan ser plenamente identificados por los consumidores y por las autoridades.

Actualmente, el Estado de Oaxaca carece de un ordenamiento específico e integral que establezca las condiciones bajo las cuales deben prestarse profesionalmente los servicios inmobiliarios, determine mecanismos estatales de acreditación de quienes los realizan, integre un registro público de prestadores, establezca obligaciones de capacitación continua y prevea mecanismos administrativos de vigilancia, denuncia y sanción.

Esta ausencia regulatoria genera un espacio en el que pueden coexistir profesionales capacitados, empresas formalmente constituidas y asociaciones comprometidas con estándares éticos, junto con personas que pueden intervenir en operaciones inmobiliarias sin preparación suficiente, sin mecanismos estatales específicos de acreditación y sin que el consumidor disponga de una herramienta pública sencilla para verificar su condición profesional.

La presente iniciativa pretende atender dicha realidad mediante la expedición de una **Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Oaxaca**, cuyo propósito fundamental sea ordenar y profesionalizar la actividad, fortalecer la certeza jurídica, proteger a quienes utilizan estos servicios y contribuir a generar un mercado inmobiliario más transparente, competitivo y confiable.

II. La necesidad de profesionalizar la actividad inmobiliaria

La actividad inmobiliaria contemporánea demanda conocimientos que exceden ampliamente la simple promoción comercial de un inmueble.

Un prestador profesional de servicios inmobiliarios debe comprender, dentro del ámbito de sus funciones, aspectos relacionados con la propiedad y posesión de los bienes; gravámenes y limitaciones de dominio; régimen condominal; usos de suelo y disposiciones urbanísticas; documentación registral y catastral; contratos; obligaciones fiscales; prevención de operaciones ilícitas; protección de datos personales; derechos de los consumidores; publicidad; financiamiento; valuación y demás elementos que pueden incidir en una operación.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

Un error, una omisión relevante o la transmisión de información falsa o incompleta puede ocasionar daños económicos significativos para compradores, vendedores, arrendadores, arrendatarios, desarrolladores e inversionistas.

Por ello, la profesionalización del sector no debe entenderse como una restricción injustificada al ejercicio de una actividad económica, sino como un instrumento para establecer condiciones mínimas de preparación, identificación, responsabilidad y actualización para quienes voluntariamente deciden prestar profesionalmente servicios relacionados con el patrimonio inmobiliario de terceros.

La experiencia legislativa nacional demuestra que esta necesidad no es exclusiva de Oaxaca. Diversas entidades federativas han desarrollado ordenamientos destinados específicamente a regular la actividad inmobiliaria mediante registros, acreditaciones, licencias, capacitación y obligaciones profesionales.

Por ejemplo, Campeche cuenta con una legislación que crea un Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, contempla acreditación y capacitación, atribuye a la Secretaría de Desarrollo Económico facultades de registro, actualización, profesionalización, atención de quejas y aplicación de sanciones. Baja California cuenta igualmente con legislación vigente que regula las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios; Baja California Sur dispone de un régimen de licencias y padrón público; Tamaulipas regula el registro y acreditación de agentes y profesionales inmobiliarios; y Quintana Roo expidió en 2024 una nueva Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios, reformada posteriormente en diciembre de 2025.

No se propone, por tanto, experimentar con una figura regulatoria desconocida en el sistema jurídico mexicano, sino incorporar a Oaxaca a una tendencia legislativa que reconoce la necesidad de dotar de reglas específicas a una actividad económica estrechamente vinculada con la seguridad patrimonial de la población.

III. Protección del patrimonio y seguridad jurídica

Uno de los objetivos fundamentales de esta iniciativa consiste en fortalecer la **seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias**.

La participación de un prestador de servicios inmobiliarios no sustituye las atribuciones que corresponden a notarios públicos, abogados, valuadores, arquitectos, ingenieros, autoridades registrales, catastrales, fiscales o municipales. Por el contrario, la iniciativa reconoce la especialidad de dichas funciones y busca que el prestador inmobiliario actúe responsablemente dentro de su ámbito de competencia.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

De ahí que el proyecto establezca, entre otras obligaciones, orientar a las partes respecto de las características del inmueble y las consecuencias de las operaciones; proporcionar información veraz; contar con autorización expresa o contrato de intermediación; abstenerse de impedir que los interesados consulten abogados, arquitectos, ingenieros, notarios, valuadores u otros especialistas; informar sobre circunstancias relevantes de la operación; y evitar conductas que coloquen al consumidor en situaciones de vulnerabilidad jurídica o financiera.

El propósito no es convertir al asesor inmobiliario en especialista de todas las materias relacionadas con un inmueble, sino precisamente **profesionalizarlo para que conozca los límites de su función**, identifique riesgos y canalice oportunamente a los usuarios hacia los especialistas correspondientes.

Esta distinción resulta esencial para construir un sistema preventivo.

La seguridad jurídica no comienza exclusivamente en el momento en que una operación se formaliza. Comienza desde la publicidad del inmueble, la identificación de las partes, la recopilación de documentación, la información proporcionada al potencial adquirente, la negociación y la celebración de los contratos preliminares o de prestación de servicios.

Regular esa etapa previa significa disminuir espacios para la desinformación, la improvisación y las prácticas que pueden comprometer el patrimonio de los ciudadanos.

IV. Protección al consumidor y complementariedad con el orden jurídico federal

La iniciativa reconoce que la regulación estatal debe coexistir armónicamente con la legislación federal aplicable.

En particular, la **NOM-247-SE-2021**, vigente desde septiembre de 2022, establece requisitos para la información comercial, publicidad y contratos relacionados con bienes inmuebles destinados a casa habitación. Ello demuestra que la protección del consumidor inmobiliario constituye ya una preocupación expresa del orden jurídico nacional.

La presente iniciativa no pretende sustituir las facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor ni duplicar el régimen federal. Busca complementarlo desde el ámbito competencial estatal mediante la regulación del prestador de servicios inmobiliarios, su identificación, capacitación, licencia, registro y responsabilidad administrativa.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

Así, mientras la legislación federal tutela determinados aspectos de la relación de consumo y establece obligaciones respecto de información, publicidad y contratación, el ordenamiento estatal propuesto busca responder a una pregunta previa y fundamental para el ciudadano: **¿Quién es la persona que está interviniendo profesionalmente en la operación inmobiliaria y qué elementos permiten acreditar que se encuentra habilitada para prestar dichos servicios en Oaxaca?**

El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios que propone la iniciativa pretende ofrecer una respuesta institucional a esa interrogante.

V. Registro Estatal y licencia inmobiliaria

Uno de los instrumentos centrales de la iniciativa es la creación del **Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Oaxaca**, administrado por la Secretaría competente en materia de desarrollo económico.

Su carácter público permitirá que cualquier persona pueda consultar la información correspondiente a quienes cuenten con licencia vigente, con observancia de la legislación en materia de protección de datos personales.

La transparencia constituye en este ámbito una herramienta de prevención.

Antes de entregar documentación, encomendar la promoción de un inmueble, celebrar un contrato o confiar información patrimonial, el ciudadano podrá verificar que el prestador se encuentra registrado y cuenta con licencia.

Simultáneamente, la licencia genera un incentivo para la formalización del propio sector. Quien cumpla con los requisitos de identificación, situación fiscal, capacitación, certificación y demás condiciones previstas por la ley podrá diferenciarse objetivamente de quien desarrolla la actividad al margen del sistema.

La iniciativa contempla, además, una vigencia de cuatro años para la licencia, sujeta a renovación y al cumplimiento de los requisitos de actualización y certificación correspondientes.

No se busca crear una autorización meramente documental, sino un mecanismo que vincule el derecho de ostentarse como prestador acreditado con la actualización profesional permanente.

VI. Capacitación y certificación continua

La profesionalización no puede agotarse en la obtención inicial de una licencia.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

El sector inmobiliario se encuentra permanentemente relacionado con modificaciones legislativas, fiscales, urbanísticas, tecnológicas, comerciales y financieras. En consecuencia, conocimientos que pueden resultar suficientes en un determinado momento requieren actualización periódica.

La iniciativa establece por ello **la capacitación obligatoria y la certificación continua**, permitiendo la participación de instituciones educativas y organizaciones legalmente constituidas que cuenten con los reconocimientos correspondientes.

Esta política persigue elevar progresivamente los estándares de prestación del servicio y generar una cultura en la cual la capacitación deje de constituir únicamente una ventaja competitiva y se convierta en parte inherente de la responsabilidad profesional.

La experiencia de otras entidades muestra nuevamente la pertinencia del mecanismo. La legislación de Campeche, por ejemplo, contempla programas anuales de capacitación, actualización y profesionalización y condiciona la acreditación y su renovación al cumplimiento de determinados requisitos formativos.

VII. Derechos y obligaciones: una regulación equilibrada

Un aspecto relevante del proyecto consiste en que **no establece obligaciones únicamente para los asesores inmobiliarios**.

También reconoce sus derechos.

Quienes presten profesionalmente estos servicios tendrán derecho, entre otros aspectos, a recibir la contraprestación acordada, utilizar públicamente su licencia, obtener su renovación y recibir de los usuarios información veraz respecto del estado físico y jurídico de los bienes que les sean confiados.

De igual manera, se establecen obligaciones para los consumidores y usuarios: proporcionar información completa y verdadera; cumplir los contratos celebrados; cubrir las contraprestaciones pactadas cuando el servicio haya sido prestado conforme a la ley; proporcionar documentación; facilitar determinadas revisiones cuando resulten necesarias, y abstenerse de utilizar las operaciones para fines ilícitos, simulación, ocultamiento de información o conductas contrarias al orden público.

La regulación propuesta parte, por tanto, de una premisa de **corresponsabilidad**.

Un mercado inmobiliario profesional requiere asesores responsables, pero también propietarios, compradores, arrendadores, arrendatarios e inversionistas que actúen de buena fe.

VIII. Formalización, competencia leal y desarrollo económico

La regulación también tiene una dimensión económica.

La existencia de prestadores que invierten recursos en capacitación, infraestructura, obligaciones fiscales, certificaciones, contratación de personal y cumplimiento normativo, frente a otros que pueden operar sin asumir cargas equivalentes, genera condiciones desiguales de competencia. El establecimiento de reglas generales y conocidas contribuye a nivelar las condiciones bajo las cuales se desarrolla la actividad.

La profesionalización no debe entenderse como un mecanismo para limitar artificialmente el número de participantes del mercado. Su finalidad debe ser exactamente la contraria: **permitir que cualquier persona que cumpla requisitos objetivos, razonables y transparentes pueda participar profesionalmente**, bajo las mismas reglas y responsabilidades.

Ello contribuye a fortalecer la confianza del consumidor, la reputación del sector y las condiciones para la inversión inmobiliaria.

La propia experiencia de Baja California Sur resulta ilustrativa: al aprobar su legislación, el Congreso estatal justificó expresamente la regulación como una medida destinada a otorgar certeza a una actividad importante para el desarrollo económico, inhibir operaciones irregulares y brindar seguridad jurídica a los compradores.

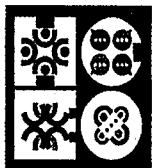
IX. Prevención y trazabilidad

La actividad inmobiliaria requiere asimismo una cultura preventiva frente a operaciones irregulares.

Los bienes inmuebles, por su valor económico y características jurídicas, están vinculados con distintas obligaciones federales de identificación, documentación y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. La legislación federal contempla específicamente supuestos relacionados con la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles.

Sin invadir las competencias federales en esta materia, contar en Oaxaca con prestadores identificados, registrados, capacitados y sujetos a obligaciones de conservación y veracidad de información puede contribuir a fortalecer la trazabilidad y cultura de cumplimiento dentro del sector.

La profesionalización constituye así una herramienta preventiva adicional para favorecer operaciones transparentes y documentadas.



X. Consejo Consultivo Inmobiliario Estatal

La iniciativa propone la creación del **Consejo Consultivo Inmobiliario Estatal**, concebido como un espacio permanente de coordinación entre gobierno y sectores relacionados con la actividad inmobiliaria.

Su integración propuesta incorpora a la Secretaría de Desarrollo Económico, AMPI Oaxaca, CANADEVI Oaxaca, CANACO SERVYTUR Oaxaca y COPARMEX Oaxaca.

Esta estructura busca evitar que la política inmobiliaria estatal se construya de manera aislada. El diálogo institucional permite que capacitación, estándares profesionales, políticas públicas y evaluación del funcionamiento de la regulación puedan nutrirse de la experiencia tanto de la autoridad como de quienes diariamente participan en el sector.

La participación gremial no sustituye la potestad del Estado; la complementa mediante conocimiento técnico y experiencia profesional.

XI. Régimen de responsabilidad y sanciones

Toda regulación que establezca obligaciones requiere mecanismos que aseguren su cumplimiento. Por ello, la iniciativa contempla apercibimientos, amonestaciones y multas, además de mecanismos de denuncia y medios de defensa.

Sin embargo, el régimen sancionador no constituye la finalidad de la Ley. La finalidad primordial es **preventiva, profesionalizadora y ordenadora**.

Las sanciones representan el instrumento necesario para evitar que el cumplimiento voluntario de quienes actúan correctamente genere una desventaja frente a quienes decidan ignorar las reglas.

Asimismo, la iniciativa incorpora criterios para individualizar las sanciones, considerando la gravedad de la infracción, daños ocasionados, intencionalidad, beneficio obtenido y reincidencia, y reconoce el derecho de los afectados a impugnar los actos de la autoridad.

Se procura así un equilibrio entre eficacia regulatoria, proporcionalidad y derecho de defensa.

XII. Implementación gradual de la Ley

Una transformación regulatoria de esta naturaleza requiere un periodo razonable de transición. La iniciativa propone que la Ley entre en vigor sesenta días después de su publicación; que su Reglamento sea expedido dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes; y, especialmente,

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

que la licencia inmobiliaria sea exigible hasta transcurrido **un año desde la entrada en vigor**, periodo durante el cual quienes actualmente desarrollan la actividad podrán iniciar los procedimientos necesarios para regularizarse.

Este régimen transitorio resulta fundamental.

La Ley no pretende excluir a quienes actualmente trabajan en el sector, sino proporcionarles una ruta para incorporarse a un modelo profesional.

La transición debe servir para informar, capacitar, certificar, registrar y acompañar a quienes deseen continuar desarrollando legítimamente esta actividad.

XIII. Una legislación construida para Oaxaca

La presente iniciativa tiene además un origen particularmente relevante.

No surge únicamente de un ejercicio abstracto de técnica legislativa, sino del conocimiento y experiencia de profesionales que diariamente participan en operaciones inmobiliarias en el Estado.

La Comisión Legislativa de AMPI Oaxaca desarrolló el proyecto durante aproximadamente **cuatro meses de trabajo y más de noventa horas de análisis técnico y jurídico**, mediante un ejercicio de derecho comparado y revisión de modelos regulatorios existentes, buscando adecuar las mejores prácticas a la realidad económica, jurídica y social de Oaxaca.

Sin embargo, este proyecto debe entenderse como punto de partida para el diálogo institucional. Su enriquecimiento mediante la participación de la Secretaría de Desarrollo Económico, este Honorable Congreso, autoridades competentes, instituciones académicas, organismos empresariales, profesionales del derecho, desarrolladores, asociaciones inmobiliarias y demás sectores involucrados permitirá construir una legislación técnicamente sólida y socialmente útil. El objetivo no es legislar para una organización o para un grupo determinado.

El objetivo es legislar para Oaxaca.

XIV. Beneficios esperados

La aprobación de esta Ley permitirá avanzar hacia un modelo en el que la ciudadanía pueda identificar a quienes prestan profesionalmente servicios inmobiliarios; verificar públicamente su licencia; exigir información veraz; conocer sus derechos; contar con mecanismos de denuncia y conciliación; y contratar servicios bajo reglas previamente conocidas.

Para los **profesionales**, permitirá contar con reconocimiento jurídico, condiciones más equitativas de competencia y mecanismos institucionales de profesionalización.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

Para las **autoridades**, proporcionará información sobre quiénes participan profesionalmente en el sector y mecanismos específicos para atender irregularidades.

Para **inversionistas y desarrolladores**, contribuirá a generar un entorno de mayor confianza y formalidad.

Y para **Oaxaca**, permitirá avanzar hacia un mercado inmobiliario más profesional, transparente y seguro.

La legislación comparada nacional confirma que el reconocimiento y regulación de la actividad inmobiliaria constituye una política pública que distintas entidades han considerado necesaria. Oaxaca cuenta hoy con la oportunidad de incorporar las experiencias acumuladas por esos ordenamientos y construir un modelo propio acorde con las características y necesidades del Estado.

XV. Consideración final

El crecimiento de una actividad económica debe estar acompañado por instituciones capaces de generar confianza.

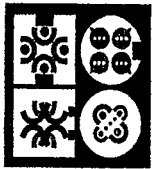
En materia inmobiliaria, esa confianza adquiere una relevancia particular porque detrás de cada operación existen patrimonios, viviendas, inversiones, proyectos empresariales y, en numerosos casos, el resultado de años de trabajo de las personas y sus familias.

La regulación propuesta no busca obstaculizar la actividad inmobiliaria. Busca **dignificarla y profesionalizarla**.

No pretende cerrar el mercado. Busca establecer reglas iguales para quienes participan en él. No pretende sustituir las competencias de autoridades federales, municipales, fedatarios públicos u otros profesionistas. Busca articular la actuación del prestador inmobiliario dentro del marco jurídico existente.

Y, fundamentalmente, no pretende beneficiar únicamente a quienes actualmente ejercen esta actividad. Busca proteger a toda persona que mañana necesite comprar, vender, arrendar, administrar o invertir en un inmueble en el Estado de Oaxaca.

Por las consideraciones anteriormente expuestas, se estima necesaria y socialmente pertinente la expedición de la **Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Oaxaca**, como instrumento para fortalecer la certeza jurídica, elevar los estándares profesionales, proteger el patrimonio de los ciudadanos, fomentar la competencia leal y contribuir al desarrollo económico ordenado de nuestra entidad.



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

Regular para profesionalizar; profesionalizar para generar confianza; y generar confianza para proteger el patrimonio de las y los oaxaqueños constituye el propósito esencial de la presente iniciativa.

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, y con el propósito de dotar al Estado de Oaxaca de un marco jurídico que estabezca los lineamientos sobre los cuales se registrará el sector inmobiliario en el Estado que garantice la certeza jurídica, y principalmente, que proteja el patrimonio de las y los ciudadanos, fomentando la competencia leal y contribuyendo al desarrollo económico ordenado de nuestra entidad, sometemos a la consideración del Pleno de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto por la que se expide la:

LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE OAXACA

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente ley es de orden público e interés social de observancia obligatoria, y tiene por objeto regular la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Oaxaca, con el fin de garantizar certeza jurídica, promover la profesionalización del sector, proteger a consumidores y fomentar el desarrollo urbano ordenado.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta ley son aplicables a todas las personas físicas y morales que, de manera habitual o esporádica, realicen actividades de intermediación, promoción, asesoría, comercialización, corretaje, preventiva, administración y/o arrendamiento de bienes inmuebles en el Estado.

Las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias de bienes de su propiedad, no estarán obligadas en los términos de la presente ley.

Artículo 3. Principios rectores. La aplicación e interpretación de esta ley se regirá por los principios de:

- I. **Legalidad.-** A fin de que dicha prestación se ejerza de manera responsable y dentro de un marco jurídico que proteja el patrimonio de las personas.
- II. **Integridad.-** Actuar de manera congruente con los principios garantizando el compromiso de ajustar la conducta para que impere un desempeño ético.
- III. **Transparencia.-** Al promover mediante el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios el acceso a la información para que los usuarios puedan saber que los prestadores de

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

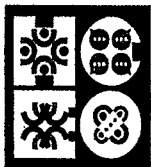
servicio que contratan cuentan con la experiencia y se encuentran debidamente capacitados.

- IV. **Profesionalismo.-** Atendiendo a los programas de capacitación de conformidad con la presente ley y su reglamento, con la finalidad de que dichos servicios se presten por personas con los conocimientos adecuados.
- V. **Responsabilidad.-** Los prestadores deberán actuar con la mayor responsabilidad y su correcto desempeño bajo vigilancia de la autoridad competente.
- VI. **Ética.-** Promoviendo el honesto, leal y responsable actuar de los prestadores de servicios inmobiliarios.
- VII. **Veracidad.-** Obligando a que toda oferta, promoción y contrato se base en información cierta, comprobable y verificable.
- VIII. **Seguridad jurídica.-** Otorgando certeza a compradores, vendedores, arrendatarios y arrendadores mediante documentación y procedimientos legales claros.
- IX. **Protección al consumidor.-** Defendiendo los derechos de los usuarios, asegurando trato digno, información suficiente y mecanismos efectivos de conciliación.
- X. **Equidad.-** Garantizando la igualdad de trato y oportunidades sin discriminación en el acceso a los servicios inmobiliarios.
- XI. **Competencia leal.-** Fomentando un mercado justo entre asesores y empresas, evitando prácticas abusivas o desleales.
- XII. **Buena fe.-** Las relaciones jurídicas entre prestadores y consumidores se regirán por el principio de buena fe, honestidad, lealtad comercial, rectitud y trato digno.

Artículo 4. Supletoriedad. En lo no previsto en esta ley, serán aplicables de manera supletoria las disposiciones del Código Civil para el Estado de Oaxaca, la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, la Ley del Notariado para el Estado de Oaxaca, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

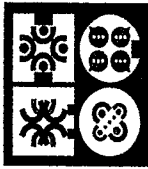
Artículo 5. Definiciones. Para efectos de esta ley se entenderá por:

- I. **Actividad Inmobiliaria:** Consiste en realizar actos de intermediación, promoción, asesoría, gestión, corretaje, administración, preventiva, comercialización y/o arrendamiento de bienes inmuebles con el fin de venderlos, arrendarlos o transferir derechos sobre ellos a cambio de una contraprestación.
- II. **Prestador de servicios inmobiliarios:** Engloba de manera enunciativa mas no limitativa a las siguientes figuras:
 1. **Asesor Inmobiliario:** Es la persona física registrada y certificada que ejerce de manera profesional actividades inmobiliarias, representando a un tercero o actuando por cuenta propia.



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

2. **Asesor Inmobiliario Auxiliar:** Es la persona física que colabora en operaciones inmobiliarias bajo la dirección o representación de un asesor o empresa inmobiliaria formalmente registrada, realizando funciones de apoyo operativo, administrativo y/o comercial.
3. **Empresa Inmobiliaria:** Es la persona moral legalmente constituida y registrada que se dedica de manera organizada a prestar servicios inmobiliarios y que actúa a través de sus representantes legales, asesores inmobiliarios y/o asesores inmobiliarios auxiliares.
- III. **Intermediación Inmobiliaria:** Consiste en la gestión, promoción, mediación o facilitación de operaciones inmobiliarias entre particulares para lograr la celebración de actos de compraventa, arrendamiento u otros contratos.
- IV. **Operación Inmobiliaria:** Es cualquier acto jurídico que implique transmitir, adquirir, arrendar, administrar, ceder, hipotecar o disponer de derechos sobre un bien inmueble.
- V. **Publicidad Inmobiliaria:** Es toda comunicación pública, directa o indirecta, que busca promover, ofertar o difundir operaciones relacionadas con bienes inmuebles.
- VI. **Licencia Inmobiliaria:** Es el documento oficial expedido por la autoridad competente que acredita a una persona física como asesor o asesor inmobiliario auxiliar registrado y certificado en el Estado; y a las personas morales como empresa inmobiliaria.
- VII. **Certificación:** Es el reconocimiento formal de las competencias laborales y técnicas de una persona para ejercer la actividad inmobiliaria conforme a estándares oficiales.
- VIII. **Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios:** Es la base de datos pública que concentra la información de asesores, asesores auxiliares y empresas inmobiliarias autorizadas para operar legalmente en el Estado.
- IX. **Consejo Consultivo Inmobiliario Estatal:** Es el órgano de consulta, opinión y coordinación entre autoridades, gremio inmobiliario y sociedad civil para proponer estándares y políticas públicas en el sector.
- X. **Preventa:** Consiste en la oferta y promoción de inmuebles que se encuentran en proceso de planeación, construcción o desarrollo, antes de su entrega física.
- XI. **Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios:** Es el contrato mediante el cual el propietario de un inmueble otorga a un asesor inmobiliario la facultad de promover y negociar dicho bien. Solo en el caso de que el contrato de intermediación tenga como objeto final la compraventa de una casa habitación, este deberá estar debidamente inscrito en el Registro Público de Contratos de adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor.
- XII. **Consumidor:** Es toda persona física o moral que contrate, solicite, reciba o utilice servicios inmobiliarios, ya sea en su carácter de propietario, poseedor, comprador, vendedor, arrendador, arrendatario, comodatario, desarrollador, inversionista o cualquier otra figura análoga..



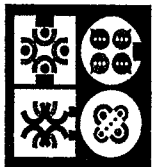
"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- XIII. **Póliza de Responsabilidad Civil Profesional:** Es un instrumento de aseguramiento que cubre posibles daños o perjuicios ocasionados por un asesor inmobiliario en el ejercicio de su actividad.
- XIV. **Debida Diligencia:** Es el conjunto mínimo de acciones de verificación y revisión legal y técnica que debe realizar un asesor o empresa inmobiliaria antes de ofrecer un inmueble al mercado.
- XV. **Sello de Buenas Prácticas Inmobiliarias:** Es un distintivo otorgado por la autoridad o el Consejo Consultivo que reconoce a prestadores de servicios que cumplen altos estándares éticos y profesionales.
- XVI. **Plataforma Digital Inmobiliaria:** Es el medio electrónico o tecnológico utilizado para ofrecer, promover o gestionar operaciones inmobiliarias.
- XVII. **Certificación Continua:** Es el mecanismo de actualización periódica de conocimientos y competencias de los asesores, asesores auxiliares y empresas inmobiliarias registradas.

Artículo 6. Autoridad competente. La aplicación de la presente ley estará a cargo de la Secretaría competente en materia de desarrollo económico en el Estado de Oaxaca.

Artículo 7. Atribuciones. La autoridad tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Expedir y renovar licencias para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.
- II. Administrar, integrar, controlar y actualizar el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios.
- III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas de capacitación respecto de los Servicios Inmobiliarios, con Instituciones educativas de reconocido prestigio académico a nivel estatal, nacional o internacional, y en su caso con Asociaciones, Organizaciones, Institutos y/o Cámaras, cuyas actividades se relacionen con los Servicios Inmobiliarios, se encuentren legalmente constituidos y debidamente acreditados ante la Secretaría de Educación Pública.
- IV. Matricular a las Asociaciones Inmobiliarias legalmente constituidas en el Estado.
- V. Conocer y substanciar los procedimientos descritos en el presente ordenamiento y su reglamento.
- VI. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento y su reglamento.
- VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los prestadores de servicios inmobiliarios con registro, así como de personas que sin serlo se ostenten como tales, respetando en todo momento los derechos de audiencia y defensa de las personas involucradas.
- VIII. Emitir y difundir el código de conducta y ética para los prestadores de servicios inmobiliarios del Estado de Oaxaca.



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- IX. Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respecto de los prestadores de servicios inmobiliarios con Matrícula y Acreditación.
- X. Las demás que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

TÍTULO SEGUNDO DE LA ACREDITACIÓN DEL ASESOR INMOBILIARIO

Artículo 8. Para el ejercicio de las funciones del prestador de servicio Inmobiliario se deberá contar con la Licencia Inmobiliaria que emita la Secretaría y encontrarse activo en el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios.

Artículo 9. Para la inscripción en el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios, los prestadores de servicios inmobiliarios deberán presentar ante la Secretaría la solicitud de inscripción correspondiente, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación e información:

I. Tratándose de personas físicas:

- a) Identificación oficial vigente con fotografía;
- b) Comprobante de domicilio fiscal actualizado;
- c) Demostrar con el certificado de antecedentes no penales correspondiente, no haber cometido o participado en la comisión de delitos patrimoniales dolosos;
- d) Oficio de aprobación de registro del contrato de adhesión emitido por la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;
- e) Acreditar la capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones inmobiliarias, otorgadas por parte de alguna unidad acreditadora, cuya emisión no deberá exceder a dos años anteriores a la solicitud presentada;
- f) En caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que la persona extranjera cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración y su tarjeta de residencia.
- g) Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios.

II. Tratándose de personas morales:

- a) Escritura pública que contenga el acta constitutiva debidamente inscrita en las oficinas registrales de comercio.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d) Comprobante de domicilio fiscal actualizado;
- e) Relación de los Asesores Inmobiliarios y Asesores Inmobiliarios Auxiliares que tengan un vínculo legal con la empresa, los cuales deberán contar con la certificación correspondiente.
- f) Oficio de aprobación de registro del contrato de adhesión emitido por la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;
- g) Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios.

III. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a) Copia certificada de su documento constitutivo y estatuto de la asociación civil;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d) Comprobante de domicilio fiscal actualizado;
- e) Contar con un asesor certificado con licencia, que tenga un vínculo legal con la Asociación;

Artículo 10. La Secretaría recibirá la solicitud acompañada con la totalidad de los documentos procediendo a su revisión y valoración para determinar si el solicitante cumple con los requisitos señalados por esta Ley, para lo cual se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 11. Cumplidos todos los requisitos, la Secretaría notificará preferentemente vía electrónica al solicitante, y en consecuencia inscribirá en el Registro y expedirá vía digital la Licencia en un plazo que no excederá de veinte días hábiles, asignándole el folio correspondiente para que pueda ejercer la actividad de Prestador de Servicios Inmobiliarios con registro.

Artículo 12. Solo los prestadores de servicios inmobiliarios que cuenten con la licencia emitida por la Secretaría para brindar servicios inmobiliarios, podrán ostentarse o anunciarse como Prestadores de Servicios Inmobiliarios acreditados en el Estado de Oaxaca.

En el caso de las personas morales, solo aquellas que estén registradas y cuenten con la acreditación emitida por la Secretaría podrán ostentarse como Empresa o Asociación Inmobiliaria con licencia Estatal. El personal de estas empresas que lleve a cabo servicios inmobiliarios,

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

forzosamente deberá contar con su licencia y acreditación respectiva emitida por la Secretaría como persona física.

Así mismo, 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 cuarenta y cinco días hábiles siguientes de su ingreso o del día que dejó de prestar sus servicios la persona física. La falta de este aviso será sancionado por la Secretaría.

Artículo 13. La **licencia inmobiliaria** que expida la Secretaría al Asesor Inmobiliario, deberá contener cuanto menos los siguientes datos:

- I. Nombre y fotografía del Asesor Inmobiliario;
- II. Domicilio fiscal del Asesor Inmobiliario;
- III. Señalar si es persona física o moral, tratándose de Asesores que brinden sus servicios trabajando dentro una persona moral, la licencia señalará la razón social de la persona moral a la que se encuentre adherido y el número de matrícula de la empresa inmobiliaria con licencia estatal;
- IV. Fecha y número de la licencia inmobiliaria;
- V. Vigencia de la licencia inmobiliaria;
- VI. Nombre, firma y cargo de la autoridad que expide la licencia.

Artículo 14. La licencia otorgada por la Secretaría, tendrá una vigencia de cuatro años a partir del día de su expedición y deberá ser renovada por periodo 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 de la certificación que se haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.

Artículo 15. Se prohíbe expresamente a cualquier persona, anunciarse como Prestador de Servicios Inmobiliarios, sin contar con la Licencia expedida por la Secretaría.

TÍTULO TERCERO DE LA PROFESIONALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Artículo 16. Capacitación obligatoria. La capacitación será de carácter obligatorio para los prestadores de servicios inmobiliarios y tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que quienes presten servicios inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen, acrediten y actualicen sus conocimientos,

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

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

La capacitación podrá ser impartida por instituciones educativas y de capacitación, Institutos, Colegios o Asociaciones Inmobiliarias, las cuales deberán estar legalmente constituidas y tendrán que tener sus cursos debidamente autorizados en la materia, ante la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 17. La capacitación contendrá aspectos técnicos, teóricos, prácticos y de control necesarios para llevar a cabo las actividades inmobiliarias y prestar los servicios en las mejores condiciones posibles en beneficio de los consumidores.

TÍTULO CUARTO

DEL REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 18. Se crea el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Oaxaca, con el objeto de hacer constar la inscripción de Prestadores de Servicios Inmobiliarios, así como la renovación de su inscripción.

Artículo 19. La Secretaría tendrá a su cargo el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios, el cual contendrá el padrón único de los prestadores de servicios inmobiliarios acreditados.

Artículo 20. 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 Oaxaca.

Artículo 21. La Secretaría deberá organizar, integrar y controlar el Registro, con el objeto de generar y mantener actualizada la base de datos de los Prestadores de Servicios Inmobiliarios que cuenten con Licencia vigente.

El Registro se organizará a través de un sistema de Folios, será Público y cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente a este, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 22. Se entenderá por Folio, a la carpeta y el conjunto de hojas destinadas a contener los asientos y anotaciones registrales, así como los documentos que deban acompañarse relativos a los actos o hechos jurídicos referidos a un mismo prestador de servicios inmobiliarios, considerados cada uno de estos, como una unidad registral con historial jurídico propio.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

Artículo 23. El Sistema Registral en Folios se integrará por:

1. Sección de Asesores Inmobiliarios;
2. Sección de Empresas Inmobiliarias;
3. Sección de Asociaciones Inmobiliarias.

Artículo 24. Al utilizarse cada Folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, el cual servirá para los efectos de su ordenación consecutiva en los archivos y será también el número registral del asesor, empresa o asociación inmobiliaria que corresponda. Los datos de identificación se asentarán en la carpeta respectiva y en la primera hoja registral, misma que debidamente autorizada se archivará en el Folio que corresponda. Los demás asientos, inscripciones o anotaciones, se efectuarán en las hojas registrales sucesivas que se integrarán al Folio correspondiente.

Artículo 25. La Secretaría administrará y tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro esté disponible para su consulta por medios electrónicos.

Artículo 26. Para que una persona física o moral pueda prestar sus servicios como Prestador de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Oaxaca, será requisito indispensable que cuente con la Licencia expedida por la Secretaría. En el caso de tratarse de personas extranjeras, deberán además, haber cumplido con los requisitos exigidos por la leyes y autoridades en materia migratoria para acreditar su situación migratoria regular en el país y llevar a cabo actividades remuneradas.

Artículo 27. La inscripción podrá ser suspendida o cancelada en casos de incumplimiento grave o reincidencia.

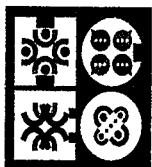
TÍTULO QUINTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASESORES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS

Artículo 28. Los prestadores de servicios inmobiliarios, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en Ley, tendrá además 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 como prestador de servicios inmobiliarios;
- 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

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- mantiene idéntica la información de la inscripción de la licencia, en caso contrario informar las modificaciones que hayan ocurrido;
- III. Cumplir con la certificación continua a través de la capacitación respecto de los Servicios Inmobiliarios, con Instituciones educativas de reconocido prestigio académico a nivel estatal, nacional o internacional, y en su caso con Asociaciones, Organizaciones, Institutos y/o Cámaras, cuyas actividades se relacionen con los Servicios Inmobiliarios, se encuentren legalmente constituidos y debidamente acreditados ante la Secretaría de Educación Pública;
 - IV. Proteger los intereses de sus clientes consumidores o usuarios respecto de la actividad inmobiliaria en la que intervengan;
 - V. Evitar cualquier conducta que ponga a sus clientes consumidores en situaciones de vulnerabilidad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que les presten servicios;
 - VI. Respetar el valor de venta o renta establecido por el consumidor, así como las condiciones pactadas con éste;
 - VII. Publicitar sin mandato o autorización;
 - VIII. Retener indebidamente anticipos;
 - IX. Ofrecer información falsa. Toda publicidad deberá ser veraz, comprobable y suficiente;
 - X. Conducirse con ética, salvaguardando los intereses legales y financieros de los usuarios y personas con quien tenga tratos de negocios con respecto a todas las actividades inmobiliarias en que intervenga siguiendo los lineamientos de buenas prácticas inmobiliarias que generen confianza y certeza al inversionista y consumidor final;
 - XI. Obtener la autorización expresa y por escrito, o celebrar contrato de intermediación inmobiliaria con el o los propietarios donde le autoricen celebrar operaciones respecto del inmueble de su propiedad. En caso de que el inmueble esté destinado para casa habitación, el contrato antes mencionado deberá estar inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de la Procuraduría Federal del Consumidor;
 - XII. Exhibir ante el consumidor de los servicios inmobiliarios que preste, su licencia, misma que en todo momento deberá estar vigente;
 - XIII. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado, en todas las actividades que por su función deba realizar o tenga injerencia;
 - XIV. Abstenerse de ostentarse como asociado de una asociación inmobiliaria o de utilizar su imagen si no pertenece a la misma;
 - XV. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta originadas por sus servicios inmobiliarios entre el vendedor y el interesado, evitando principalmente el sobreprecio;
 - XVI. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria, acerca del valor, las características de los bienes inmuebles y las consecuencias de los actos que realicen;



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- VIII. Cuando el Cliente o terceros involucrados incurran en conductas ofensivas, intimidatorias, discriminatorias o contrarias a la ley o a la buena fe contractual;
- IX. Se ponga en riesgo la integridad física y/o moral.

Artículo 30. Son derechos de los prestadores de servicios inmobiliarios los siguientes:

- I. Recibir la contraprestación o pago acordado con el consumidor por la actividad inmobiliaria realizada;
- II. Usar y ostentar publicamente su licencia de asesor inmobiliario expedida por la Secretaría;
- III. Obtener o renovar la licencia de asesor inmobiliario expedida por la Secretaría;
- IV. Recibir de manera oportuna la información veraz respecto al estado físico y legal de los bienes inmuebles a promover;
- V. Aquellos que establezcan otras disposiciones legales.

Artículo 31. Los prestadores de servicios inmobiliarios podrán cobrar la contraprestación por el servicio realizado, de acuerdo con lo pactado con el consumidor.

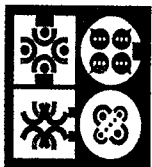
Esta contraprestación podrá calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la operación efectuada en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

TÍTULO SEXTO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONSUMIDORES

Artículo 32. La actividad inmobiliaria prestada a los usuarios deberá regirse por los principios de legalidad, buena fe, transparencia, lealtad comercial, certeza jurídica, profesionalismo, protección al patrimonio y prevención de actos ilícitos.

Artículo 33. Los usuarios tienen derecho a recibir información veraz, clara, suficiente, oportuna y comprobable respecto de:

- I. La situación jurídica, física, fiscal, administrativa y urbanística del inmueble;
- II. El precio, valor, condiciones de pago, comisiones, honorarios y/o gastos asociados a la operación;
- III. Los riesgos legales, restricciones, limitaciones, gravámenes y/o afectaciones que recaigan sobre el inmueble; y
- IV. El alcance y contenido de los servicios inmobiliarios contratados.



"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

- 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. El monto o lucro obtenido por el infractor; y
- V. La reincidencia del infractor.

Artículo 50. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas del Estado de Oaxaca, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en términos de lo previsto por las Leyes Fiscales del Estado.

Artículo 51. Los recursos económicos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulsa la Secretaría relacionados con los prestadores de servicios inmobiliarios y sus consumidores.

Artículo 52. Todo usuario o consumidor de las actividades inmobiliarias podrá denunciar ante la Secretaría, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 53. Los interesados afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita, podrán a su elección, interponer el recurso de revisión correspondiente 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, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Artículo 54. El termino para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de 15 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 el conocimiento de dicha resolución.

Artículo 55. La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro los diez días hábiles siguientes a aquel en que fenezca el periodo de alegatos.

Artículo 56. Para efectos del presente capítulo se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Oaxaca.

TÍTULO OCTAVO DEL CONSEJO CONSULTIVO INMOBILIARIO ESTATAL.

Artículo 57. Se crea un **Consejo Consultivo Inmobiliario Estatal** que será integrado por.

1. Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Oaxaca.

"2026, Año del Bicentenario del Natalicio de Margarita Maza Parada, ejemplo de Dignidad, Lealtad y Servicio a la Nación"

2. Elaborar y ejecutar el programa anual de capacitación continua, actualización y profesionalización en materia de actividades inmobiliarias. Este programa deberá ser aprobado por los interesados en acreditarse como Prestadores de Servicios Inmobiliarios Certificados.
3. Analizar con la finalidad de aprobar o rechazar los apercibimientos, amonestaciones o multas que pretenda ejecutar la Secretaría.
4. Promover el cumplimiento de las disposiciones en materia de actividades inmobiliarias por parte de los prestadores de servicios inmobiliarios.
5. Los demás que le otorgue la Ley y el Reglamento.

27

Artículo 63. Emitir recomendaciones, proponer estándares, participar en programas de capacitación y autorregulación.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y soberano de Oaxaca.

ARTICULO SEGUNDO. La presente Ley entrará en vigor a los 60 días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

ARTÍCULO TERCERO. El titular del Poder Ejecutivo deberá expedirse el reglamento de la presente Ley en un plazo de 180 días hábiles contados a partir de su publicación.

ARTICULO CUARTO. La Licencia a que se refiere el presente decreto será exigible en un término de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este periodo, los aspirantes a prestadores de servicios inmobiliarios que a la fecha realicen actividades inmobiliarias deberán iniciar los trámites y procedimientos necesarios para la obtención de dicha Licencia.

ARTICULO QUINTO. El H. Congreso del Estado Libre y Soberano del Estado de Oaxaca, a partir de la aprobación del presente decreto contará con el plazo a que se refiere el artículo segundo transitorio para modificar la Ley Estatal de Hacienda del Gobierno del Estado de Oaxaca para regular el cobro de los derechos y multas a que se hace referencia en la presente Ley.

ATENTAMENTE

LIC. CARLOS SALOMÓN VELÁSQUEZ CHAGOYA
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE
PROFESIONALES INMOBILIARIOS (AMPI)

DIP. HAYDEÉ IRMA REYES SOTO

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

HAYDEE IRMA REYES SOTO
OAXACA DE JUÁREZ
DISTRITO 13

DIP. ISRAEL LÓPEZ SÁNCHEZ

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

LXVI LEGISLATURA