



C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Muy buenas días compañeros diputados. Bienvenidos a esta sesión de la Comisión de Vivienda. Agradezco a todos ustedes el esfuerzo que hacen para llegar tan temprano a este Congreso y poder sesionar. Solicito atentamente al diputado secretario proceda a pasar lista y verificar el quórum legal.

C. SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. FERNANDO SÁNCHEZ SASIA: Con todo gusto, diputado presidente. Muy buenos días, compañeros. (Pasa lista de asistencia e informa al presidente).

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Gracias. Con la asistencia de cuatro diputados hay quórum y se abre la sesión de la Comisión de Vivienda, siendo las nueve horas con quince minutos. Pido al diputado secretario proceda a dar lectura al orden del día y lo someta a votación.

C. SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. FERNANDO SÁNCHEZ SASIA: Damos lectura al orden del día. Comisión de Vivienda. Veinte de octubre del año dos mil veintidós. *Primero. Pase de lista y declaración del quórum legal. Segundo. Lectura del orden del día, y en su caso, aprobación. Tercero. Lectura del acta de la sesión anterior de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, y en su caso, aprobación. Cuarto. Presentación del proyecto de Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios Para el Estado de Puebla. Quinto. Asuntos generales.* Se pone a consideración de las y de los integrantes de la comisión el orden del día que se acaba de leer, las diputadas y diputados que estén de acuerdo sírvanse manifestarlo levantando la mano. Aprobado el orden del día y doy cuenta de la presencia, bienvenida, diputada Daniela Mier.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Gracias secretario. Bienvenida diputada, buen día.



C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: En el punto tres del orden del día, relativo a la lectura del acta de la sesión anterior de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, y en su caso, aprobación. Pido al diputado secretario someta a consideración la dispensa de la lectura y la aprobación del contenido del acta respectiva.

C. SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. FERNANDO SÁNCHEZ SASIA: Claro que sí. Se consulta a las y los diputados integrantes de esta comisión si se dispensa la lectura del acta de la sesión anterior, misma que fue enviada a sus correos institucionales, quienes estén a favor sírvanse manifestarlo levantando la mano. Aprobada la dispensa de la lectura. Pongo a su consideración el contenido del acta antes referida, ¿algún diputado o diputada desea hacer uso de la palabra? No habiendo quien haga uso de la palabra, quienes estén a favor sírvanse manifestarlo levantando la mano. Le informo presidente que es aprobada por unanimidad.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Gracias diputado secretario.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: En el punto cuatro del orden del día, corresponde a la presentación del proyecto de Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Puebla. Comentarles compañeros diputados que desde hace algunos meses iniciamos un trabajo en colaboración con especialistas en el tema inmobiliario, sabemos que Puebla desde hace algunos años tiene una actividad inmobiliaria muy importante, particularmente en la zona metropolitana del Estado de Puebla en los municipios aledaños y es una actividad que no está regulada, la actividad inmobiliaria. Ya en más de la mitad en los estados el país existe una Ley de Servicios Inmobiliarios sin embargo, en el caso de Puebla no contamos con ella y hay una preocupación del sector inmobiliario formal de regular esta actividad, todos conocemos o sabemos que hay mucha gente que se dedica, muchos amigos, amigas nuestros que se dedican a esta actividad inmobiliaria y muchas veces sin el conocimiento, sin la preparación o la



profesionalización para llevar a cabo esta actividad, y, esto deriva en problemas no solo para los clientes sino muchas veces también para los propietarios de los bienes inmuebles, es por esto que hay una gran preocupación por parte del sector inmobiliario para que sea una actividad regulada. Esta ley no pretende quitarle trabajo ni la posibilidad de desarrollar esta actividad a ninguna persona que lo quiera hacer, sin embargo, lo que busca esta Ley de Servicios Inmobiliarios es que haya profesionalización, que haya un padrón, que haya un registro, que haya una constante capacitación hacia la gente que se dedica al tema inmobiliario porque muchas veces hay personas que tomas propiedades para comercializarlas sin siquiera saber los temas legales de la problemática que pudiera tener una propiedad, que pudiera estar en medio de una sucesión testamentaria, que pudiera estar embargada, que pudiera estar hipotecada. Hay una serie de situaciones que muchas veces se desconoce y que solo en lo que deriva es trasladar problemas, entonces, lo que buscamos con esta ley es de alguna forma, regular esta actividad, ya tuvimos una primera mesa con el sector, vino gente de la CANADEVI, Colegio de Ingenieros, del Colegio de Arquitectos, de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, de ANPI que es la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, que estuvieron muy involucrados en la construcción de este documento y estamos a la espera de su retroalimentación a esta mesa de trabajo que tuvimos hace un par de semanas se les corrió la invitación y también ya les hicimos llegar este proyecto vía correo electrónico y también a la espera de sus comentarios para la retroalimentación. Le voy a pedir al abogado de la comisión a Ernesto Gómez que nos haga favor de presentar de manera muy general en qué consiste esta ley y posteriormente abiertos para sus comentarios. Es cuanto, adelante abogado.

C. ABOGADO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, ERNESTO JAVIER GÓMEZ BARRALES: Gracias presidente por cederme el uso de la voz. Muy buenos días diputados, diputada, muy buenos días. Buenos días a todos. Informarles diputados que de inicio como lo ha comentado el diputado Oswaldo, este proyecto le hemos venido construyendo desde hace ya algunos meses en donde nos hemos encontrado a través de diversas reuniones que está llevando a cabo el presidente de la comisión con diferentes actores interesados en este tema de servicios inmobiliarios de



tener una legislación en nuestro estado que regule precisamente la actividad inmobiliaria. Por instrucción del presidente de la comisión, el diputado Oswaldo Jiménez nos ha solicitado realizar un análisis profundo, jurídico y comparativo con otras entidades del país que ya tienen esta ley promulgada y que ya está actualmente funcionando en un poco más de la mitad de los estados de la República. Comentarles también que dentro de las reuniones que se han llevado a cabo hemos venido detectando diversos motivos que nos llevan en la formulación de este proyecto de iniciativa de servicios inmobiliarios y uno de los principales motivos que hemos encontrado es que debido al constante crecimiento de nuestro estado en los últimos años la activación económica ha sido un factor preponderante para su desarrollo y para sus municipios, en especial en la zona metropolitana en donde se generan casi el 70% de las operaciones inmobiliarias de todo el estado. Aunado a esto, el crecimiento demográfico de diversos sectores emergentes ha permitido un desarrollo urbano sustentable y notable que ha derivado en la urgencia de tener una ley de este tipo. Existen diversos factores que han generado un incremento sustancial en la demanda de bienes inmuebles ya sea para venta, renta, administración u hospedaje como son la migración de estado a estado y el propio crecimiento demográfico. La iniciativa de ley que se propone tiene como espíritu regular las actividades de aquellos entes que se dedican al sector inmobiliario a efecto de que sean ordenados y cumplan con los principios jurídicos de seguridad, profesionalismo y también el cuidado del ejercicio laboral. De esta manera, se pretende estar a la vanguardia legislativa y regular una actividad por demás preponderante en el estado. Dentro del cuerpo de exposición de motivos de la presente iniciativa nos encontramos que tenemos que regular primero las actividades de quienes se dedican al sector inmobiliario. También debemos brindar certeza jurídica a los consumidores de servicios inmobiliarios, profesionalizar la actividad inmobiliaria y cubrir una exigencia de los interesados en la regulación efectiva de las actividades inmobiliarias. La presente iniciativa está conformada por setenta artículos distribuidos en seis capítulos. El título primero enuncia claramente los objetivos de la ley y estos son: Establecer los requisitos para la promoción, comercialización, administración o intermediación de bienes inmuebles, así como los elementos mínimos que deben contener los contratos de compraventa de dichos inmuebles con la finalidad de garantizar la protección efectiva de los derechos de los



consumidores de servicios inmobiliarios. Otro objetivo es definir claramente que actividades son consideradas como servicios inmobiliarios, cuáles son las leyes que se aplicaran de manera supletoria y cuáles son las atribuciones de la Secretaría de Economía que es quien llevará el ejercicio de esta ley. En el título segundo establecemos la creación de un padrón y registro de profesionales inmobiliarios ya sea en estas personas físicas o morales el cual será de carácter público y estará al alcance de cualquier persona cuidando obviamente la protección de datos personales. Enuncia también los requisitos mínimos con los que se deberá cumplir las personas físicas o morales que presten servicios inmobiliarios para obtener su acreditación como profesional inmobiliario. Define los requisitos que debe contener la acreditación expedida a los profesionales inmobiliarios, así como su vigencia. Y, por último, establece los derechos y deberes de los profesionales inmobiliarios.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Damos cuenta de la asistencia de la diputada Tonantzin Fernández. Buen día diputada.

C. ABOGADO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, ERNESTO JAVIER GÓMEZ BARRALES: En el título tercero, establecemos la creación del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Puebla. Se menciona también la obligatoriedad de la capacitación constante de los profesionales inmobiliarios de acuerdo a programas relacionados en la materia y considera la creación de un código de conducta de los profesionales inmobiliarios. En el título cuarto, mencionamos la constitución de un padrón de capacitadores para la impartición de cursos y actualizaciones en materia inmobiliaria. En el título quinto, referimos las infracciones y sanciones por el incumplimiento de la ley y los casos en que se aplicará cada una de las sanciones, las cuales puede ir desde una amonestación hasta sanciones más severas como la inhabilitación definitiva como profesional o capacitador inmobiliario dependiendo de la infracción cometida. Y en el último título, se refiere a los recursos con los que se cuenta para solicitar que se reconozca un derecho infringido como son el recurso de queja, el procedimiento de imposición de sanciones, el procedimiento arbitral y el recurso de revisión.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Damos cuenta también de la incorporación de la diputada Isabel Merlo Talavera. Buen día diputada.

C. ABOGADO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, ERNESTO JAVIER GÓMEZ BARRALES. Quiero informarles diputados, diputadas, que con la intención de que este Congreso esté a la vanguardia legislativa se ha tomado en consideración diversos ordenamientos que se han ido actualizando en materia inmobiliaria. También se ha tomado en cuenta otros criterios legales que han venido desarrollándose de manera innovadora, especialmente nos dimos a la tarea de analizar la Norma Oficial Mexicana 247 emitida por la Secretaría de Economía en donde nos establece muy claramente los lineamientos que se deben tomar en cuenta al momento de promocionar los servicios inmobiliarios y también establece los criterios de contratación de las diferentes formas en las que podemos hacernos de los servicios inmobiliarios. Ahora, con el objeto de perfeccionar el presente proyecto, se propone generar una dinámica de retroalimentación para construir una ley de vanguardia que cubra todas y cada una de las necesidades e inquietudes de los involucrados en temas inmobiliarios y para esto estamos proponiendo una serie de pasos los cuales ya empezamos con el número uno que es enviar el proyecto de ley a sus correos electrónicos en versión PDF lo cual lo tienen desde la semana pasada y lo pueden checar con el objeto de poder plasmar sus propuestas o modificaciones a la ley. De la misma forma, les hicimos llegar a sus correos electrónicos un formato para tal efecto. Posteriormente estableceremos una fecha límite que es el próximo jueves 27 de octubre para que nos hagan llegar amablemente sus observaciones y sus comentarios al proyecto y posterior a esto, se tendrá que realizar nuevamente un análisis para la procedencia jurídica de las propuestas enviadas y por último tendremos una reunión, una mesa de trabajo para darles a conocer los cambios incorporados. De esta forma está constituido el proyecto de ley que les estamos presentando en este momento. Quedo a sus órdenes. Gracias diputado.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Gracias abogado. Buenos días diputadas.



Como les comentaba antes de iniciar esta exposición, la intención es seguir trabajando en mesas de trabajo tanto con ustedes como la retroalimentación que ustedes nos pueden dar como con los sectores involucrados en el tema inmobiliario que son cámaras empresariales y profesionales inmobiliarios. No sé si alguien tenga algún comentario respecto a esta presentación que cavamos de hacer. Adelante diputada.

C. VOCAL DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. DANIELA MIER BAÑUELOS: Muchas gracias. Regular a los desarrolladores inmobiliarios era sin duda una necesidad para nuestro estado, por tanto, valoro la ley que acaba de presentar el diputado Oswaldo, felicidades, compañero. Sin embargo, es de igual forma importante hacerlo con los prestadores de servicios inmobiliarios como lo son los administradores en municipios de San Andrés Cholula, San Pedro o Cuautlancingo. Los administradores de fraccionamientos deben recaudar un monto similar a los ayuntamientos, sin embargo, carecen de transparencia en el ejercicio de estos recursos, continuamente hay quejas de los ciudadanos que viven en propiedad económica, por tal motivo, desde esta comisión les pido su colaboración para que más adelante podamos presentar algo sobre esto, escuchando a las mesas directivas, comités de administración y representantes de las empresas encargadas a prestar este servicio buscando la regulación y servidumbre a los ciudadanos. Es cuanto compañeros.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Gracias diputada. Comentarle que precisamente en este espacio, en esta ventana de tiempo que estamos abriendo, ya se les envió esta propuesta, todavía está en etapa de proyecto, todavía digamos falta un tiempo para poderla presentar ante el Pleno porque queremos trabajarla de manera integral, que ustedes nos haga el favor con su equipo de revisarla y de incorporar esto que usted propone, ya se habla del tema de administración en este proyecto que estamos presentando, sin embargo, si usted tiene alguna cosa o asunto que precisar estamos por supuesto que abiertos para revisarlo e incorporarlo en el proyecto si así fuera. Adelante diputada.



C. VOCAL DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. MARÍA ISABEL MERLO TALAVERA: Yo creo que esta intervención de la diputada Mier se podría convertir en el enriquecimiento a través de propuesta al proyecto. Me parece ¿no? Con la intención de enriquecer para cuando se analice profundamente.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: Así es. Correcto.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: ¿Algún otro comentario compañeras, compañeros? Muy bien, muchas gracias.

C. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DIP. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ: El punto cinco del orden del día, corresponde a asuntos generales. ¿Alguna otra diputada o diputado desea hacer uso de la palabra? No habiendo intervenciones, y terminados los asuntos del orden del día, se levanta la sesión, siendo las nueve horas con treinta y tres minutos. Gracias a todas compañeras y compañeros diputados.