

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

Regulación de las Operaciones y Servicios Inmobiliarios en el
Estado de México

En 2015, se adicionó al Código Administrativo del Estado de México (el “Código Administrativo”), el Libro Décimo Noveno denominado “De la Operaciones y Servicios Inmobiliarios”, con el objeto de regular las operaciones y servicios inmobiliarios del Estado de México, mismas que comprenden la certificación, registro y las actividades de los prestadores de servicios inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas que efectúen operaciones inmobiliarias en el Estado de México.

En aras del cumplimiento de lo previsto en el Código Administrativo, resultó necesario definir los mecanismos y procedimientos pertinentes al Libro Décimo Noveno, por lo que, el pasado 2 de mayo del 2022 se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el Reglamento del Libro Décimo Noveno del Código Administrativo del Estado de México (el “Reglamento”), mismo que entró en vigor el día inmediato siguiente de su publicación, siendo este el 3 de mayo del 2022.

Las operaciones y servicios inmobiliarios que busca regular el Código Administrativo y su Reglamento consisten en todos aquellos actos intermediación, tendentes a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos (las “Operaciones Inmobiliarias”). Por su parte, un prestador de servicios inmobiliarios es aquella persona física certificada para realizar Operaciones Inmobiliarias, y una empresa inmobiliaria registrada es aquella persona jurídico colectiva dedicada a la realización de Operaciones Inmobiliarias.

Los prestadores de servicios y empresas inmobiliarias que pretendan llevar a cabo Operaciones Inmobiliarias en el Estado de México deberán de contar con una certificación de la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de México (la “Secretaría”) acreditando que son aptas para realizar Operaciones Inmobiliarias por cuenta de terceros (misma que deberá revalidarse cada 3 años), inscribirse en el Registro de Prestadores de Servicios Inmobiliarios (el “Registro”), cumplir con lo previsto en el Código de Ética de



Operaciones y Servicios Inmobiliarios en el Estado de México (el “Código de Ética”), así como cumplir con las demás obligaciones contenidas en el Código Administrativo y su Reglamento. Quedan exentas de contar con dicha certificación, aquellas personas físicas o morales que sean propietarias del inmueble, gocen de un derecho real sobre él o que cuenten con la autorización del propietario en términos de la legislación aplicable, y podrán promover, enajenar y arrendar inmuebles de manera directa sin necesidad de contar con la certificación y/o registro y sin utilizar los servicios de los prestadores de servicios inmobiliarios y/o empresas inmobiliarias.

El Registro está a cargo de la Secretaría, y tiene como principal objeto generar y mantener actualizado el padrón de prestadores de servicios inmobiliarios, empresas inmobiliarias registradas y asociaciones. Para la obtención de dicho registro se estará a los requisitos dispuestos dentro del Código Administrativo y su Reglamento, y es obligación de los prestadores de servicios y empresas inmobiliarias mantener el registro vigente de manera trianual.

Las empresas inmobiliarias podrán solicitar su inscripción ante el Registro hasta en tanto la totalidad de sus prestadores de servicios inmobiliarios se encuentran certificados, y tendrán la obligación de notificar al Registro de las altas y bajas de sus prestadores de servicios inmobiliarios dentro de los 10 días hábiles posteriores a dicho movimiento.

El Código de Ética, se integrará por un conjunto de principios y directrices encaminadas a orientar las Operaciones Inmobiliarias, a efecto de que los prestadores de servicios inmobiliarios se conduzcan con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia en las Operaciones Inmobiliarias que realicen, evitando toda práctica que pudiera desacreditar el sector Inmobiliario.

Los prestadores de servicios inmobiliarios y las empresas y asociaciones inmobiliarias incurrirán en infracción en caso de:

- Incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones de conformidad con el Código Administrativo y su Reglamento
- La omisión por parte de las empresas inmobiliarias de notificar de la alta o baja de sus prestadores de servicios inmobiliarios



- Ostentar falsamente el carácter de prestador de servicios inmobiliarios certificado, empresa certificada o asociación certificada
- Utilizar para fines diversos a los correspondientes, la información de servicios y Operaciones Inmobiliarias
- Permitir a terceros el uso de la inscripción en el Registro o de la certificación

Las conductas mencionadas anteriormente podrán ser sancionadas con:

- Amonestación
- Apercibimiento
- Multa de entre 100 y 300 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente
- Suspensión temporal de la certificación; y/o
- Cancelación de la certificación e inscripción en el Registro, en cuyo caso estos no podrán volver a ser solicitados hasta que transcurra un plazo de 3 años contados a partir de la cancelación

Por último, la Secretaría, cuenta con un plazo de 180 días hábiles posteriores a la entrada en vigor del Reglamento para iniciar la operación del Registro de Prestadores de Servicios Inmobiliarios y la emisión de los formatos correspondientes para los registros, mientras tanto las disposiciones del Código Administrativo y del Reglamento ya se encuentran en vigor.

Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Mariana Díaz
mdiaz@trujilloabogados.mx

Isabel Pineda
ipineda@trujilloabogados.mx



Trujillo Abogados

