

ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR.

No. Expediente: 0261-2PO3-21

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA.

1. Nombre de la Iniciativa.	Que adiciona diversas disposiciones de las Leyes Orgánica de la Administración Pública Federal, y Federal de Protección al Consumidor.
2. Tema de la Iniciativa.	Economía y Finanzas.
3. Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Dip. Carlos Elhier Cinta Rodríguez.
4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	PAN.
5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.	02 de marzo de 2021.
6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	02 de marzo de 2021.
7. Turno a Comisión.	Unidas de Gobernación y Población, y de Economía, Comercio y Competitividad.

II.- SINOPSIS.

Adicionar a las facultades de la Secretaría de Economía las de normar y registrar las comisiones mercantiles en operaciones inmobiliarias, coadyuvar con las funciones de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social para fomentar la capacitación y adiestramiento y elevar la competencia y productividad de las principales actividades económicas. Incluir que las personas físicas o morales dedicadas a la asesoría en la adquisición, enajenación o arrendamiento de casa habitación, departamentos, locales comerciales o cualquier tipo de inmuebles, deberán certificarse a través del Programa de Capacitación Inmobiliario e inscribirse en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios a cargo de la Secretaría para la obtención de una licencia.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD.

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción XXXI del artículo 73 en relación con el artículo 90 que hace de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y fracciones X y XXXI en relación con el artículo 28, párrafo 3º de la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA.

En la parte relativa al texto legal que se propone, se sugiere lo siguiente:

- Conforme a la terminología y desarrollo del proceso legislativo, previstos por los artículos 70 y 72 constitucionales, respectivamente, usar el término “Iniciativa con Proyecto de Decreto”, toda vez que éste aún se encuentra en proceso de aprobación.

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que de conformidad con el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, son los siguientes:

Encabezado o título de la propuesta; planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; problemática desde la perspectiva de género, en su caso; argumentos que la sustenten; fundamento legal; denominación del proyecto de ley o decreto; ordenamientos a modificar; texto normativo propuesto; artículos transitorios; lugar; fecha, y nombre y rúbrica del iniciador y publicada en la Gaceta Parlamentaria.

V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE.

TEXTO VIGENTE.	TEXTO QUE SE PROPONE.
<p>LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.</p> <p>Artículo 34.- ...</p> <p>I. a la XII Bis. ...</p> <p style="text-align: center;">No tiene correlativo</p> <p>XIII. a la XXIII....</p> <p style="text-align: center;">No tiene correlativo</p> <p>XXIV. a la XXXIII. ...</p>	<p>DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 73 Y 73 BIS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.</p> <p>Artículo Primero. Se adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, para quedar como sigue:</p> <p>Artículo 34.- A la Secretaría de Economía corresponde el despacho de los siguientes asuntos:</p> <p>I. a XII Bis. ...</p> <p>XII ter. - Normar y registrar las comisiones mercantiles en operaciones inmobiliarias.</p> <p>XIII. a XXIII. ...</p> <p>XXIII Bis. Coadyuvar con las funciones de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social para fomentar la capacitación y adiestramiento y elevar la competencia y productividad de las principales actividades económicas.</p> <p>XXIV. a XXXIII. ...</p>

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

ARTÍCULO 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley, cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

No tiene correlativo

...

ARTÍCULO 73 BIS.- ...

I. a la III. ...

Artículo Segundo. Se reforman los artículos 73 y 73 bis de la **Ley Federal de Protección al Consumidor.**

Artículo 73. Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley, cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores, **agentes inmobiliarios** y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

Las personas físicas o morales a que se refiere el párrafo anterior, dedicadas a la asesoría en la adquisición, enajenación o arrendamiento de casa habitación, departamentos, locales comerciales o cualquier tipo de inmuebles, deberán certificarse a través del Programa de Capacitación Inmobiliario e inscribirse en el Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios a cargo de la Secretaría para la obtención de una licencia.

Los contratos relacionados con las actividades a que se refiere el párrafo anterior, deberán registrarse ante la Procuraduría.

Artículo 73 Bis. Tratándose de los actos relacionados con inmuebles a que se refiere el artículo anterior, el proveedor deberá poner a disposición del consumidor al menos lo siguiente:

I. a III. ...

No tiene correlativo

IV. Información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos;

V. a la X. ...

IV. El número de licencia de registro del agente inmobiliario para las operaciones de compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de un bien inmueble.

V. Información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos;

VI. Para el caso de inmuebles nuevos o preventas, las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación, se deberá indicar expresamente en el contrato la carencia de éstos;

VII. Los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos así como el plazo en el que tendrá dicha documentación;

VIII. Información sobre las características del inmueble, como son la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta y estado físico general del inmueble;



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXIV LEGISLATURA

**DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES**

...

XI. a la XIII. ...

IX. Información sobre los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros;

X. Las opciones de pago que puede elegir el consumidor, especificando el monto total a pagar en cada una de las opciones;

XI. En caso de operaciones a crédito, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar que incluya, en su caso, la tasa de interés que se va a utilizar, comisiones y cargos. En el caso de la tasa variable, deberá precisarse la tasa de interés de referencia y la fórmula para el cálculo de dicha tasa.

De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el proveedor como para el consumidor;

XII. Las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación. De ser el caso, los costos por los accesorios o complementos;

XIII. Las condiciones bajo las cuales el consumidor puede cancelar la operación, y



CÁMARA DE
DIPUTADOS
LXIV LEGISLATURA

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

	<p>XIV. Se deberá indicar al consumidor sobre la existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.</p>
	<p style="text-align: center;">TRANSITORIOS.</p> <p>Artículo Primero. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.</p> <p>Artículo Segundo. La Secretaría de Economía deberá emitir las disposiciones reglamentarias aplicables al Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.</p> <p>El Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios, deberá ser armonizado con Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, por considerarse como una actividad vulnerable, de conformidad con la fracción V del artículo 17 de la misma Ley.</p> <p>Además, las personas físicas o morales que se dediquen a las operaciones inmobiliarias deberán cumplir con lo establecido en el artículo 18 de la Ley antes mencionada, presentando los avisos correspondientes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</p>



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXIV LEGISLATURA

**DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES**

Artículo Tercero. Las legislaturas de los estados, en el ámbito de su competencia, tendrán el plazo de ciento ochenta días naturales para armonizar el marco jurídico en la materia para adecuarlo al contenido del presente decreto.

Artículo Cuarto. Las personas físicas y morales sujetas al Registro Nacional de Agentes Inmobiliarios deberán inscribirse en un periodo no mayor a un año, contado a partir de la expedición del reglamento por parte de la Secretaría de Economía.

Irais Soto