



ASAMBLEA LEGISLATIVA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Comisión Financiera

PALACIO LEGISLATIVO:

San Salvador, 10 de octubre de 2018

**DICTAMEN N.º 4
DEFAVORABLE**

**Señores Secretarios y Secretarías
Asamblea Legislativa
Presente**

La Comisión Financiera se refiere al expediente n.º 1414-3-2017-1, que contiene iniciativa del diputado Numan Salgado, en el sentido se emita Ley de Corredores y Asesores Inmobiliarios.

Sobre el particular, la suscrita comisión informa al honorable Pleno Legislativo, que se recibieron en dos oportunidades a representantes de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, en octubre de 2017 y julio del presente año, a efecto de escuchar los argumentos para promover el referido proyecto de ley.

Igualmente, a fin de tener mayores insumos, se hicieron las consultas pertinentes a la Fiscalía General de la República, Ministerio de Economía, Ministerio de Hacienda y Centro Nacional de Registro; este último, por medio de su titular, expresó que, en términos generales, la iniciativa de regular la actividad de corredores y asesores de bienes raíces es encomiable; sin embargo, existen algunos elementos de ser considerados, como la facultad sancionatoria, que únicamente corresponde al Estado; y en el proyecto, se propone la cancelación de licencias, lo cual contraría lo dispuesto en el artículo 11 de la Constitución; y así, sucesivamente señala observaciones concretas al articulado, las cuales concluyen en que el contenido de la ley, no refleja los motivos o considerandos que llevaron a la iniciativa, pues el interés social al que se alude, no puede circunscribirse a la protección de las personas que adquieren inmuebles; y en cuanto a la implementación de medidas para prevenir el lavado de dinero y activos, ya se cuenta con normativa especializada que regula los mecanismos de prevención.



ASAMBLEA LEGISLATIVA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR
Comisión Financiera

Por su parte el ministro de Hacienda señaló que, efectuado el análisis técnico jurídico tributario correspondiente y luego de ello advierte, que la iniciativa de ley en cuestión, entre otros, no tiene una base que permita evidenciar la necesidad y utilidad de la regularización de dicha actividad; tal es el caso, de las facultades que el proyecto confiere a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, lo cual no se comparte, debido a que dicho ente, conforme lo dispuesto en el artículo 3 literal 1) del proyecto de ley en estudio, posee el carácter de gremial, sin tener la calidad de ente estatal proveído de autoridad, es decir, ni siquiera posee la calidad de un registro, para que resguarde información confidencial, como la regulada en el literal h) del artículo 15, que contempla la obligación del corredor de informar las ventas, compras y arrendamientos que hayan realizado, información que por su contenido debe ser confidencial y por la naturaleza de dicho ente no se garantiza el correspondiente resguardo.

Asimismo, continúa expresando el informe, que se observa en el proyecto una disposición relacionadas con la imposición de multas por la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, por medio de un reglamento, lo cual resulta constitucionalmente improcedente, primero, por dar facultades sancionadoras a entes que no son parte del Órgano Ejecutivo, y en segundo lugar, por virtud del principio de reserva de ley, en materia sancionadora, únicamente a través de una ley en sentido formal, pueden establecerse sanciones, así como la tipificación de las conductas que se pretenden castigar; consecuentemente, no se comparte tal precepto.

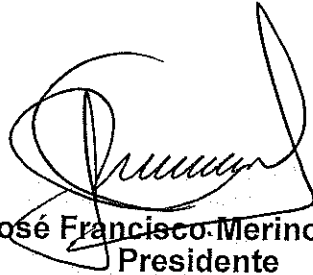
No obstante, el Ministerio de Economía y la Fiscalía General de la República no emitieron opinión al respecto, la suscrita comisión hizo el análisis jurídico pertinente, concluyendo que, a partir de las opiniones emitidas, no se ha justificado técnicamente la necesidad de emitir una normativa que regule las actividades de los asesores inmobiliarios; y es que la Asamblea Legislativa, en su función de legislar, debe ser persuadida con elementos técnicos, entre otros, sobre la necesidad de que a una determinada realidad social, es necesario imputársele consecuencias jurídicas; es decir, regular esta o aquella actividad, si no se llega a dicho convencimiento, se produce una hiperinflación normativa, que en nada contribuye a la seguridad jurídica.

En razón de lo anterior se emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**; lo que se hace del conocimiento del honorable Pleno Legislativo para los efectos legales pertinentes.

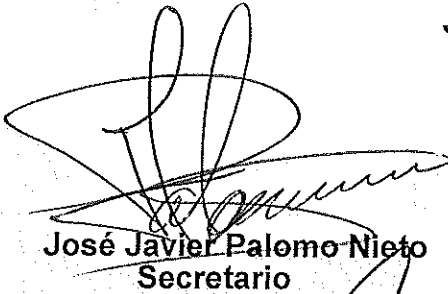


ASAMBLEA LEGISLATIVA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR
Comisión Financiera

DIOS UNIÓN LIBERTAD



José Francisco Merino López
Presidente

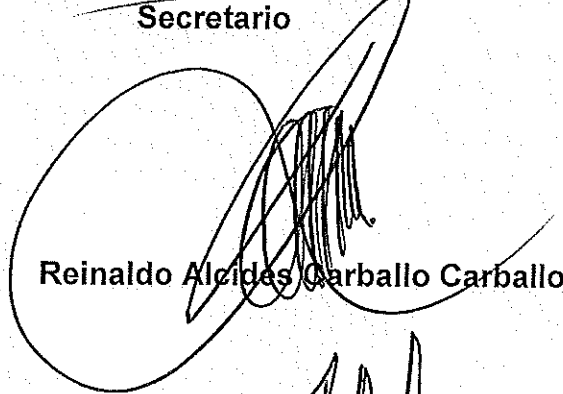


José Javier Palomo Nieto
Secretario



Francisco José Zablah Safie
Relator

Vocales:



Reinaldo Alcides Carballo Carballo



Felissa Guadalupe Cristales Miranda



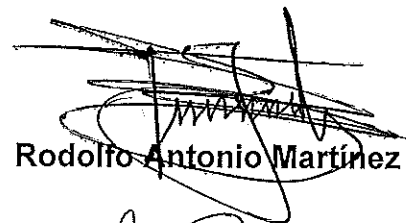
Guillermo Antonio Gallegos Navarrete



José Andrés Hernández Ventura



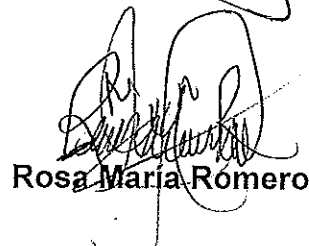
Hortensia Margarita López Quintana



Rodolfo Antonio Martínez



José Serafin Orantes Rodríguez



Rosa María Romero

Expediente n.º 1414-3-2017-1