

REGLAMENTO DE LA LEY QUE CREA Y REGULA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS Y AGENCIAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Texto Vigente.

Fecha de Publicación 1 de julio de 2011.

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN XVI, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, CON FUNDAMENTO EN EL Artículo 3, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y

CONSIDERANDO...

6.- Que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 fracción XVI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y, 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California y, en atención a lo dispuesto en los Considerandos anteriores, el Gobernador del Estado está facultado para formular y expedir los reglamentos para el buen despacho de la administración pública, como es el caso que nos ocupa; por lo que se expide el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY QUE CREA Y REGULA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS Y AGENCIAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley que Crea y Regula el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y Agencias Inmobiliarias en el Estado de Baja California, correspondiendo su aplicación e interpretación a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 2.- Además de las definiciones previstas en el artículo 2, de la Ley que Crea y Regula el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y Agencias Inmobiliarias en el Estado de Baja California, para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. Ley: a la Ley que Crea y Regula el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y Agencias en el Estado de Baja California;

II. Director: al Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

III. Intermediación: a la actividad que ejerce un agente inmobiliario entre dos o más personas para efecto de concretar un negocio jurídico;

IV. Corretaje: a las diligencias, trabajos y gestorías que realiza un agente inmobiliario en favor de aquella persona que le encomiende el desarrollo, análisis o la ejecución de un negocio jurídico;

V. Visita de Inspección: aquella diligencia que realiza el servidor público adscrito a la Dirección, con base en una orden de inspección, y que deriva de una solicitud de Inscripción o de revalidación de la Inscripción en el Registro, de una denuncia, o para verificar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento;

VI. Orden de Inspección: al documento emitido por el Director, o por el servidor público en el cual aquél delegue esa facultad, por medio del cual se autoriza a los servidores públicos de esa dependencia a desarrollar una visita de inspección;

VII. Programa Anual: Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Operaciones Inmobiliarias; y

VIII. Reglamento: al Reglamento de la Ley que Crea y Regula el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y Agencias en el Estado de Baja California.

Artículo 3.- Es facultad del Director designar a los servidores públicos de la Dirección que realizarán por su conducto las funciones de inscripción, manejo y administración relativas al Registro, así como las actividades de inspección y desarrollo y ejecución de programas de capacitación, actualización y profesionalización a que se refiere la Ley.

CAPÍTULO II. DEL PROGRAMA ANUAL

Artículo 4.- El Programa Anual tiene por objeto establecer un conjunto de actividades organizadas y sistemáticas que tengan la finalidad de que los Agentes Inmobiliarios Registrados adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de Operaciones Inmobiliarias.

Artículo 5.- El Programa Anual contendrá los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución, y comprenderá por lo menos la temática siguiente:

I. Ordenación urbanística y régimen de suelo;

II. El régimen jurídico de la propiedad en México y particularidades de Baja California;

III. El registro público de la propiedad;

IV. Valuación de inmuebles;

V. Cargas fiscales relacionadas con la transmisión de la propiedad inmobiliaria;

VI. Formación ética de Agentes Inmobiliarios Registrados, y Principios Deontológicos de la actividad inmobiliaria; y

VII. Los demás temas relacionados con la actividad inmobiliaria, que determine la Dirección, así como aquellos que propongan los Agentes Inmobiliarios Registrados y que autorice la Dirección.

Artículo 6.- El Programa Anual será formulado y ejecutado por la Dirección, acorde a lo previsto en la Ley y este Reglamento, con la participación de los Agentes Inmobiliarios Registrados, a quienes se convocará para que remitan sus propuestas a la citada dependencia a más tardar el treinta de noviembre de cada año.

Artículo 7.- La Dirección será responsable de la ejecución de lo dispuesto en el Programa Anual, así como de la aplicación de exámenes que deriven de éste, garantizando que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los Agentes Inmobiliarios Registrados.

Asimismo, la Dirección podrá coordinarse con asociaciones civiles, organismos públicos o privados, e instituciones educativas públicas o privadas, para el cumplimiento de las tareas de capacitación, actualización y profesionalización de los Agentes Inmobiliarios Registrados.

Artículo 8.- La Dirección deberá dar a conocer el Programa Anual a los Agentes Inmobiliarios Registrados antes del mes de marzo de cada año.

CAPÍTULO III. DE LA OBTENCIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 9.- Para obtener la Inscripción en el Registro, el interesado que acredite cumplir con los requisitos señalados en el artículo 6 de la Ley, deberá presentar su solicitud por escrito ante la oficialía de partes de la Dirección, o bien, ante la Oficina Registral de su localidad en el Estado, quien la remitirá a la Dirección, para la respuesta correspondiente.

Para el caso de personas morales, acudirán a través de sus representantes legales, acreditando sus facultades legales y el domicilio de su matriz o sucursal mediante el acta constitutiva o el acta de asamblea correspondiente.

Tratándose de personas físicas, deberán agregar copia de identificación con fotografía emitida por autoridad oficial mexicana.

Artículo 10.- El solicitante deberá presentar por escrito su manifestación expresa, bajo protesta de decir verdad, de cumplir con la capacitación y actualización que se contemple en el Programa Anual.

CAPÍTULO IV. DE LA REVALIDACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 11.- El Agente Inmobiliario Registrado deberá solicitar con una anticipación de 30 días hábiles, previo a la fecha de su vencimiento, la revalidación de su Inscripción en el Registro, debiendo reunir los siguientes requisitos:

I. Manifestación, mediante escrito signado bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la Inscripción en el Registro. En el caso de existir alguna modificación en la información referida, deberá expresarse y acreditarse con la documentación que sustente dicha modificación;

II. Contar cuando menos con el ochenta por ciento de asistencia en los cursos de capacitación y actualización contenidos en el Programa Anual;

III. Haber acreditado con calificación aprobatoria no inferior a ocho, en la escala numérica del uno al diez, los exámenes que la Dirección aplique, derivado del Programa Anual; y

IV. Presentar copia simple de la constancia de Inscripción en el Registro.

CAPÍTULO V. DE LA CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN

Artículo 12.- La constancia de inscripción, que para los efectos del artículo 12 de la Ley, entregue la Dirección, tendrá una vigencia de dos años contados a partir de su fecha de expedición.

Dicha constancia deberá de contener:

a. Nombre, cargo y firma del servidor público adscrito a la Dirección, que la emite;

b. Lugar y fecha de expedición;

c. Nombre del Agente Inmobiliario Registrado a favor de quien se emite y, en caso de ser persona moral, las personas físicas autorizadas bajo ese concepto;

d. Fecha de caducidad de la Inscripción en el Registro; y

e. El concepto de tratarse de primera Inscripción en el Registro o su revalidación.

Artículo 13.- La Dirección operará una base de datos informática de los Agentes Inmobiliarios Registrados, para su consulta pública a través de su página de

internet, pudiendo otorgar previo pago de los derechos correspondientes, constancias o información a quien lo solicite.

Artículo 14. En caso de que un Agente Inmobiliario Registrado haya sido sancionado por infracciones a la Ley o al presente Reglamento, se tomará razón de ello en su Inscripción en el Registro, dando publicidad del acto, mediante los mecanismos que estime pertinentes la Dirección.

Artículo 15.- La Dirección podrá integrar en la base de datos que se publique en la página de Internet, una sección especial en la cual se dé a conocer aquellas personas físicas o morales que sin serlo se ostenten como Agente Inmobiliario Registrado, para efecto de advertir a la población.

CAPÍTULO VI. DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 16.- Los Agentes Inmobiliarios Registrados, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la Ley, tendrán las siguientes:

I. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes, respecto de las Operaciones Inmobiliarias en que intervengan; para lo cual integrará un expediente en el que por escrito informe a su cliente sobre:

a) Las cualidades y defectos del bien inmueble materia de la operación inmobiliaria;

b) De las consecuencias jurídicas que se generen al realizar la operación inmobiliaria; y

c) En general, todas aquellas circunstancias que puedan afectar al acto que se le ha encomendado.

II. Llevar y mantener actualizado un libro de registro de los contratos de prestación de servicios celebrados con usuarios;

III. Incluir el número de Inscripción en el Registro, en su papelería y anuncios;

IV. Identificarse en las visitas de inspección y en todos los trámites que realicen ante la Dirección, en términos de la Ley y este Reglamento; y

V. Las demás previstas en este Reglamento.

CAPÍTULO VII. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 17.- La Visita de Inspección la llevará a cabo la Dirección, en el domicilio del Agente Inmobiliario Registrado, expresado en su solicitud, el de su matriz o

sucursal, sujetándose para ello a las formalidades previstas en la Ley, así como a lo siguiente:

I. La Orden de Inspección será firmada y emitida por el Director o aquella persona a quien le haya delegado esa facultad;

II. Si en la Orden de Inspección se faculta a más de un inspector para realizar la Visita de Inspección, ésta podrá desarrollarse por cualquiera de los inspectores facultados en dicha orden;

III. La Visita de Inspección deberá de efectuarse en horas y días hábiles, entendiéndose para ello de las 8:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes, acorde a lo dispuesto por la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California; y

IV. Iniciada la Visita de Inspección en horas y días hábiles, podrá continuarse hasta su conclusión o bien suspenderse hasta la hora hábil del día hábil siguiente, tomando razón de ello en el acta circunstanciada que al efecto se levante.

En el acto de la diligencia, el inspeccionado podrá formular las observaciones que considere procedentes y aportar las pruebas que considere necesarias, o bien, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste, y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la Dirección dictara la resolución que proceda, respecto de la Inscripción, debidamente fundada y motivada, en los términos previstos en la Ley, debiendo notificarla personalmente al interesado, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la emisión de la resolución.

Artículo 18.- El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y contener aquellos requisitos que señala el artículo 10 de la Ley, (sic)

Artículo 19.- Cualquier persona puede dar aviso a la Dirección, si algún Agente Inmobiliario Registrado cometió alguna violación a la Ley o a este Reglamento, lo cual dará origen a una Visita de Inspección, previa valoración; asimismo, puede dar aviso a la Dirección, si algún tercero se ostenta como Agente Inmobiliario Registrado, para lo cual se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de este Reglamento.

CAPÍTULO VIII. DE LAS SANCIONES

Artículo 20.- El incumplimiento de las disposiciones de la Ley y este Reglamento, por parte de los Agentes Inmobiliarios Registrados, dará lugar a las siguientes sanciones:

I. Suspensión temporal de la Inscripción en el Registro, que podrá ser a juicio del Director, de entre tres a doce meses; y

II. Cancelación definitiva de la Inscripción en el Registro.

Artículo 21.- Los Agentes Inmobiliarios Registrados que hubieran sido condenados por delito alguno de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación de la Inscripción en el Registro, previa comprobación con las constancias judiciales que así lo acrediten.

Artículo 22.- En todo caso, el incumplimiento por parte de los Agentes Inmobiliarios Registrados, que amerite la imposición de alguna sanción prevista en este Reglamento, se asentará en el Registro.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Reglamento entrará en vigor al día hábil siguiente a la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Reglamento para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veintisiete días del mes de mayo de 2011.

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN
GOBERNADOR DEL ESTADO

CUAUHTÉMOC CARDONA BENAVIDES
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO