

MIGUEL MÁRQUEZ MÁRQUEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 77 fracciones I, II y III y 79 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 3, 6, 9, 13 fracción VI y 28 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato y en cumplimiento del artículo segundo transitorio de la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato.

CONSIDERANDO

El Gobierno del estado de Guanajuato se ha preocupado por dar impulso a la participación empresarial en todos los sectores económicos, al hacer de esta una entidad económica y jurídicamente atractiva a las inversiones productivas, encauzando y regulando las vocaciones económicas de los municipios y regiones de la Entidad, procurando para ello la generación de instrumentos y mecanismos tendientes a brindar mayor certeza jurídica en cualquier actividad relacionada con el cumplimiento de dichos objetivos.

En este contexto, mediante la Ley que regula a los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, contenida en el Decreto Legislativo número 189, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 186, Tercera Parte, de fecha 21 de noviembre de 2014, se establecieron las bases para que los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad en el Estado.

Ello, derivado de que la actividad de transmisión inmobiliaria es hoy una práctica continua en la mayor parte del territorio estatal y municipal; de ahí la necesidad de regular la figura del agente inmobiliario como la persona dedicada a las actividades de comercialización de los bienes raíces a través de un marco jurídico que proporcione certeza a su actividad y a las personas que contratan este servicio y que ponen en sus manos su patrimonio.

La emisión de dicha normativa consideró como uno de sus propósitos esenciales la gestación de acciones de coordinación que permitan a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable la difusión de conocimientos y especialización en las actividades que se realizan ante la demanda continua de bienes inmuebles necesarios para la construcción de viviendas; venta o renta de casas, locales comerciales, edificios e instalaciones industriales. Ello, sin dejar de considerar la necesaria creación de un padrón de agentes acreditados, que permita erradicar la incertidumbre jurídica que pueden ocasionarse por tales

actos cuando son desarrollados por intermediarios cuyo ejercicio de tal actividad es utilizada de manera incorrecta y para la comisión de actos o hechos ilícitos.

Por tales antecedentes, y a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo Segundo Transitorio de la mencionada Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, con el presente reglamento se contribuye a la regulación de la acreditación para el ejercicio de las actividades inmobiliarias, mediante la aprobación del Programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios, brindando certeza a la ciudadanía usuaria de los servicios inmobiliarios en el estado de Guanajuato, donde entre sociedad y gobierno, se establezcan los parámetros y mecanismos que permitan el reconocimiento, la acreditación a través de la certificación de los agentes inmobiliarios en beneficio de la competitividad, crecimiento económico y progreso social del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las disposiciones legales previamente señaladas, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO GUBERNATIVO NÚMERO 135

Artículo Único. Se expide el **Reglamento de la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato**, para quedar en los siguientes términos:

REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

Capítulo I Disposiciones Generales

Objeto

Artículo 1. El presente ordenamiento es de orden público y tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato.

Glosario

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, además de los conceptos definidos en la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, se entenderá por:

- I. **Reglamento:** El Presente Reglamento; y
- II. **Usuarios:** Las personas que contratan los servicios de los agentes inmobiliarios para la realización de alguna de las actividades relativas a operaciones inmobiliarias.

Aplicación del Reglamento

Artículo 3. La aplicación del Reglamento estará a cargo de la Secretaría.

**Capítulo II
Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios**

Padrón

Artículo 4. El Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios es el listado con los nombres de las personas físicas y jurídicas colectivas que cuentan con la acreditación otorgada por la Secretaría, con el fin de que los usuarios de los servicios inmobiliarios conozcan a los agentes inmobiliarios que desarrollan dicha actividad en el Estado.

Secciones en el Padrón

Artículo 5. El Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios, contará con las siguientes secciones:

Sección A: En donde se registrarán a las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias, y que hayan cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley y con lo señalado por el Reglamento.

Sección B: En donde se registrarán las personas jurídico colectivas que realicen operaciones inmobiliarias, y que hayan cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley y con lo señalado por el Reglamento.

Para inscribir a las personas jurídico colectivas en el Padrón, se requerirá que su representante u apoderado legal acredite facultades generales correspondientes para actos de administración, debiendo cumplir, además con la entrega de un expediente individual del personal que se dedique a la realización de operaciones inmobiliarias en su empresa, el que deberá contener

cada uno de los requisitos que se enuncian en el artículo 11 de la Ley, con excepción de lo señalado en su fracción VI.

Las personas jurídico colectivas inscritas en el Padrón deberán informar a la Secretaría, sobre la separación del personal que se haya dedicado a la realización de operaciones inmobiliarias en su empresa. Dicha comunicación, deberá realizarse por escrito en un plazo no mayor a 15 días naturales a partir de que dicho evento ocurra.

Capítulo III

Programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios

Diseño del Programa

Artículo 6. El Programa será diseñado, implementado y ejecutado por la Secretaría en los términos previstos en la Ley y este Reglamento, y podrá pedir opinión, en su caso, a los sectores involucrados en la materia inmobiliaria, a quienes se convocará por acuerdo previo del Consejo, conforme la metodología y periodicidad que en éste se determine.

Contenido del Programa

Artículo 7. Además de lo establecido en el artículo 25 de la Ley, el Programa podrá contener aspectos básicos de capacitación, actualización y profesionalización a los agentes inmobiliarios inscritos en el Padrón, especificaciones que refieran cuestiones relacionadas con el registro público de la propiedad, valuación de inmuebles, formación ética y principios deontológicos, y en general, temas relacionados para el eficaz desempeño de las actividades en materia de operaciones inmobiliarias, además de los contenidos que tenga a bien proponer el Consejo a la Secretaría.

Ejecución del Programa

Artículo 8. A efecto de que la Secretaría garantice la capacitación, actualización y profesionalización a los agentes inmobiliarios inscritos en el Padrón, podrá suscribir convenios de colaboración con instituciones públicas o privadas.

Asimismo, podrá coordinarse con demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y con los ayuntamientos para el cumplimiento de los objetivos de la ley.

Difusión del Programa y del Padrón

Artículo 9. La difusión y actualizaciones del Programa y del Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios, deberán realizarse en forma permanente por la Secretaría ante el Consejo, y podrá dar a conocer a los demás interesados a través de los distintos medios de difusión existentes, incluidos los portales y plataformas electrónicas oficiales.

Capítulo IV

Operación y funcionamiento del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Guanajuato

Sección Primera

Coordinación y representación del Consejo

Coordinación

Artículo 10. El Consejo, en coordinación con las autoridades de los tres ámbitos de gobierno, los órganos auxiliares y las organizaciones empresariales, formulará sugerencias para mejorar las bases sobre las cuales los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad dentro del Estado.

Representación

Artículo 11. Para el caso de ausencia de los titulares de las dependencias, entidades, órganos auxiliares u organizaciones empresariales que integran el Consejo, asistirá la persona que en términos de la Ley en su artículo 7, segundo párrafo, se señale. Bastando con el aviso que por escrito dirija el integrante propietario al Presidente del Consejo.

Sección Segunda

Sesiones, Convocatoria y Quórum

Sesiones

Artículo 12. El Consejo para su funcionamiento, celebrará sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias deberán llevarse a cabo por lo menos 3 veces dentro del transcurso de 12 meses. Las sesiones ordinarias se ocuparán de la consulta, opinión, discusión y aprobación de los asuntos contenidos en el orden del día.

Las sesiones extraordinarias deberán llevarse a cabo las veces que sea necesario que por su naturaleza tratarán temas urgentes, serán aquéllas que se celebren en fechas distintas a las previstas en el párrafo anterior convocadas directamente por el Presidente o a petición de la mayoría de los integrantes del Consejo, exclusivamente para abordar los asuntos contemplados en la convocatoria respectiva.

Convocatorias

Artículo 13. El Presidente convocará a las sesiones del Consejo por conducto del Secretario Técnico.

La convocatoria a las sesiones ordinarias se emitirá con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha señalada para su celebración. Para las sesiones extraordinarias se emitirá con por lo menos 24 horas de anticipación.

Contenido de la convocatoria

Artículo 14. La convocatoria deberá consignar lugar, fecha y hora para la celebración de las sesiones, acompañada con el orden del día previsto para la sesión correspondiente, así como por los documentos relativos a los temas que se tratarán.

Asimismo, se hará llegar a los integrantes del Consejo el acta de la sesión inmediata anterior, para efecto de que remitan las observaciones que procedan al Secretario Técnico con anticipación a la próxima sesión que le siga y estar en posibilidad de aprobar dicho documento al inicio de cada sesión.

Orden del día

Artículo 15. El orden del día de las sesiones ordinarias, deberá contener como mínimo los siguientes puntos:

- I. Lectura y aprobación del orden del día;
- II. Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior, en su caso;

- III. Informe de las comisiones permanentes, en su caso;
- IV. Informe de las comisiones temporales, en su caso;
- V. Resumen de opiniones;
- VI. Asuntos generales; y
- VII. Clausura de la sesión.

Quórum

Artículo 16. Las sesiones del Consejo serán válidas con la presencia de cuando menos la mitad más uno de sus integrantes, y siempre que se encuentre presente el Presidente del Consejo. Si la sesión convocada no pudiera celebrarse por falta de quórum legal señalado, se emitirá una segunda convocatoria en el acto, indicando por excepción tal circunstancia, para que dentro de los siguientes cinco días hábiles sea celebrada. En este caso la sesión se llevará a cabo y tendrá validez cualquiera que sea el número de integrantes del Consejo que asista a ella.

Actas

Artículo 17. De las sesiones del Consejo se levantará un acta en la que se asienten de manera sucinta, los asuntos tratados, las opiniones y respuestas aprobadas a las diversas consultas, así como los acuerdos asumidos.

Sección Tercera Acuerdos del Consejo

Validez de acuerdos

Artículo 18. Para que los acuerdos del Consejo sean válidos, éstos deberán aprobarse por mayoría de votos, entendida esta como la mitad más uno de los integrantes presentes. En caso de empate en alguna votación, el Presidente contará con voto dirimente.

Vinculación de opiniones

Artículo 19. Las opiniones del Consejo podrán contener sugerencias dirigidas a las autoridades que, por razón de su competencia, tengan alguna responsabilidad o competencia en materia de operaciones inmobiliarias en el Estado.

Sección Cuarta
Facultades y atribuciones de los Integrantes del Consejo**Facultades del Presidente**

Artículo 20. Son facultades del Presidente del Consejo, las siguientes:

- I. Suscribir las convocatorias a sesiones;
- II. Proponer el orden del día para el desarrollo de las sesiones;
- III. Presidir y dirigir las sesiones del Consejo; en su ausencia presidirá el Secretario Técnico;
- IV. Emitir su voto dirimente, en caso de empate en las votaciones;
- V. Asegurar que las sesiones se desarrollen en orden y con apego a lo dispuesto en el presente Reglamento;
- VI. Comunicar los acuerdos, opiniones, sugerencias y evaluaciones realizadas por el Consejo al Ejecutivo Estatal, a las dependencias y entidades de la administración pública estatal involucradas, y a las Instancias de interés para la definición de la proyección económica y el establecimiento de las políticas públicas en la materia;
- VII. Formular y presentar para la aprobación del Consejo el programa anual de trabajo, apoyándose en el Secretario Técnico para los efectos correspondientes;
- VIII. Proponer al Consejo la creación de comisiones de trabajo permanentes o temporales; y

- IX. Ostentar la representación del Consejo ante las autoridades y sociedad en general.

Facultades del Secretario Técnico

Artículo 21. Son facultades del Secretario Técnico, las siguientes:

- I. Elaborar y presentar al Presidente el proyecto de orden del día al que deberá sujetarse el desarrollo de las sesiones;
- II. Convocar, previo acuerdo con el Presidente, a las sesiones del Consejo;
- III. Tomar asistencia y verificar la existencia del quórum para sesionar;
- IV. Llevar el control y resguardo de las actas de las sesiones, así como de la correspondencia y archivos del Consejo;
- V. Emitir su opinión técnica respecto a los asuntos que sean tratados en las sesiones;
- VI. Dar seguimiento a los acuerdos, opiniones y sugerencias del Consejo;
- VII. Certificar las actuaciones y acuerdos del Consejo para los efectos legales conducentes;
- VIII. Proporcionar la información solicitada por las distintas comisiones, con el propósito de consulta, análisis y opinión;
- IX. Recabar las conclusiones, opiniones, sugerencias y evaluaciones de los distintos temas consultados y analizados por las comisiones; y
- X. Las demás que le confiera específicamente el titular de la Secretaría o el pleno del Consejo.

Atribuciones de los Consejeros

Artículo 22. Además de las atribuciones conferidas en el artículo 9 de la Ley, los consejeros tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Asistir a las sesiones del Consejo a las que sean convocados;
- II. Emitir su voto respecto a los asuntos contenidos en el orden del día de las sesiones que requieran de aprobación;
- III. Fomentar la participación organizativa de las labores del Consejo y coadyuvar en el diseño e instrumentación de la estrategia del fortalecimiento del Código de Ética de los agentes inmobiliarios, así como en la dinamización del Consejo; y
- IV. Apoyar y participar activamente en la creación y operación de comisiones de trabajo permanentes o temporales.

Invitados

Artículo 23. Los consejeros, podrán proponer al Presidente del Consejo, la incorporación en calidad de invitados, de especialistas en las comisiones de trabajo, quienes estarán facultados para presentar sugerencias para su análisis y discusión en la comisión que corresponda, siempre y cuando éstas se hagan por escrito y con diez días naturales de anticipación a la celebración de la sesión de trabajo correspondiente.

Carácter de las Comisiones de Trabajo

Artículo 24. El Consejo podrá formar las comisiones de trabajo, que se requieran y que sean necesarias para su buen funcionamiento, las que podrán ser de carácter permanente o temporal.

Comisiones permanentes

Artículo 25. Las comisiones permanentes tendrán por objeto contribuir y dar seguimiento a los trabajos que se generen como resultado de los temas tratados durante las sesiones y cuyo objeto sea a largo plazo.

Corresponderá a las comisiones permanentes llevar a cabo el análisis, opinión y evaluación, así como las consultas que sea necesario realizar, para el desarrollo de las encomiendas del Consejo.

Comisiones temporales

Artículo 26. Las comisiones temporales, se integrarán exclusivamente para el estudio, análisis y opinión de un asunto específico durante el tiempo y con las facultades que les asigne el Consejo, entregando su análisis, opinión y evaluación al Pleno del Consejo.

Funcionamiento

Artículo 27. Las comisiones de trabajo enviarán al Secretario Técnico, en el plazo de diez días naturales a partir de la fecha de su integración, el programa de trabajo para dar atención a los asuntos encomendados, especificando las responsabilidades de los integrantes que la conforman.

Las comisiones de trabajo deberán mantener permanentemente informado al Consejo, entregando un informe a través de su coordinador, de los avances de los trabajos encomendados, mismos que deberán presentarse hasta su conclusión en cada sesión de Consejo que se realice.

Capítulo V**Obligaciones de los agentes inmobiliarios****Número de registro en el padrón**

Artículo 28. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la Ley y las previstas en el Reglamento, los agentes inmobiliarios están obligados a presentar ante usuarios o autoridades el número de su registro en el padrón correspondiente, debiéndolo agregar en toda su papelería y anuncios utilizados para ofertas y contrataciones.

Contrato de prestación de servicios

Artículo 29. Los agentes inmobiliarios, deberán celebrar un contrato por escrito de prestación de servicios conforme al modelo aprobado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, ya sea contrato en exclusiva, por cliente o autorización de la promoción del bien raíz, pudiendo reservarse entre las partes el derecho de confidencialidad sobre aspectos que puedan comprometer el desarrollo del negocio y la libertad o seguridad personal de las personas.

Escrito de efectos

Artículo 30. Complementariamente a la celebración de los contratos mencionados en el artículo anterior, el agente inmobiliario deberá elaborar y entregar al usuario un escrito en el que informe, como mínimo, de las consecuencias jurídicas, administrativas y fiscales que se generen con la realización de la operación inmobiliaria, así como de las posibles comisiones o cobro del agente inmobiliario.

Actualización de sus expedientes

Artículo 31. El agente inmobiliario deberá llevar, y mantener actualizado, un registro de los contratos de prestación de servicios celebrados con los usuarios, a los que deberá agregarse, conforme al modelo y referencia de aprobación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los datos que identifican la acreditación, así como el número consecutivo anual correspondiente.

**Capítulo VI
Sanciones y Recursos****Infracciones**

Artículo 32. Las infracciones a las disposiciones de la Ley y del Reglamento, serán sustanciadas y sancionadas por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría, conforme el estudio del tipo y criterios contenidos en el capítulo XII de la Ley, aplicándose supletoriamente lo que en su caso señale el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

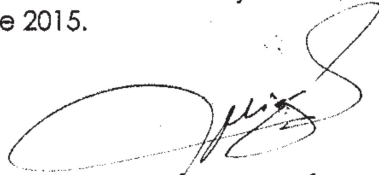
Ejecución de multas

Artículo 33. La sanción consistente en multa que imponga la Secretaría, se hará efectiva por la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración a través del procedimiento administrativo de ejecución respectivo.

TRANSITORIO**Entrada en vigor**

Artículo Único. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

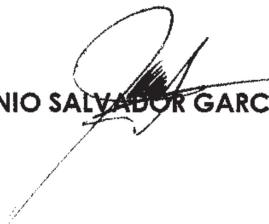
Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Guanajuato, Gto., a 23 de octubre de 2015.



MIGUEL MÁRQUEZ MÁRQUEZ

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO
ECONÓMICO SUSTENTABLE**



ANTONIO SALVADOR GARCÍA LÓPEZ



GULLERMO ROMERO PACHECO