



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Director: Lic. José Juárez Valdovinos

Juan José de Lejarza # 49, Col. Centro, C.P. 58000

QUINTA SECCIÓN

Tels. y Fax: 3-12-32-28, 3-17-06-84

TOMO CLXXVII

Morelia, Mich., Lunes 8 de Febrero de 2021

NÚM. 3

Responsable de la Publicación
Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo
Ing. Silvano Aureoles Conejo

Secretario de Gobierno
C. Armando Hurtado Arévalo

Director del Periódico Oficial
Lic. José Juárez Valdovinos

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 50 ejemplares

Esta sección consta de 6 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 30.00 del día

\$ 38.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.periodicooficial.michoacan.gob.mx

www.congresomich.gob.mx

Correo electrónico

periodicooficial@michoacan.gob.mx

CONTENIDO

GOBIERNO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO

CÓDIGO DE ÉTICA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS Y PRESTADORES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

JESÚS MELGOZA VELÁZQUEZ, Secretario de Desarrollo Económico, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1º, 12, 14, 17, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo; 101 del Reglamento Interior de la Administración Pública Centralizada del Estado de Michoacán; 9º del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo; 19 de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán; y,

CONSIDERANDO

Que con fecha 31 de diciembre de 2014, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado, la cual, dentro de su objeto, está regular las actividades inherentes a los Agentes, Agencias y Asociaciones Inmobiliarios.

Que el artículo 19 de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado, señala que los principios y directrices de ética y conducta encaminadas a orientar la prestación de estos servicios inmobiliarios, se integrarán en un Código de Ética que responda a la necesidad de protección de los usuarios ante posibles reclamaciones en contra de los prestadores del servicio, mismo que será elaborado por el Comité de Vigilancia de los Agentes Inmobiliarios en el Estado y emitido por su presidente.

Que el Agente Inmobiliario, es una persona física y profesional que ha obtenido una Licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, y se dedica a prestar servicios de asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con la compraventa, alquiler o cualquier otro traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, y que debe de brindar al usuario servicios de calidad, entregando todo su conocimiento y experiencia para cumplir de la mejor manera, la encomienda que le ha sido confiada.

Que el Agente Inmobiliario debe ser ante todo un experto de los bienes raíces, que sea capaz de prestar servicios que sirvan para satisfacer las necesidades de sus clientes, para lo cual es necesario que tenga una sólida formación sustentada en conocimientos técnicos y humanistas, complementada con valores éticos, que le permitan ejercer con confiabilidad su actividad.

Que en su actividad diaria, los agentes Inmobiliarios deben ajustar su conducta a los valores éticos más elevados, complementados con sistemas de capacitación y actualización constante, pues la formación continua es un aspecto clave para la mejora profesional y, así dar el mejor servicio a sus clientes.

Que para la elaboración del presente Código de Ética, se realizaros diversas reuniones y mesas de trabajo, convocadas a través del Comité de Vigilancia del RAIEM mediante acuerdo 15/raiem/18122019, donde participaron profesionales inmobiliarios de PIMAC, AMPI e Independientes de todo el Estado, de donde se derivó el proyecto final del código, mismo que se presentó para su aprobación en sesión ordinaria del mismo Comité de Vigilancia de fecha 2 de diciembre de 2019.

Que como documento normativo y, previo a su publicación en términos de lo ordenado por el artículo 23 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Michoacán de Ocampo y sus Municipios, se elaboró Análisis de Impacto Regulatorio, publicándose tanto análisis como proyecto en la página <http://sedeco.michoacan.gob.mx/analisis-de-impacto-regulatorio/>, para que los sujetos regulados conocieran de manera previa a su entrada en vigor el Código de Ética y de igual forma expusieran sus comentarios y aportaciones.

Que dictaminado el análisis de impacto regulatorio y atendidas las observaciones realizadas en el proceso de consulta pública, en mi carácter de presidente del Comité de Vigilancia del Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de Michoacán, tengo a bien emitir el siguiente acuerdo por el cual se expide el:

CÓDIGO DE ÉTICA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS Y PRESTADORES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO DEL CÓDIGO

Artículo 1. El presente Acuerdo es de orden público e interés social y tiene por objeto emitir el Código de Ética de los Agentes Inmobiliarios y Prestadores de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán, establecido en el artículo 19 de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán.

Artículo 2. Para efectos del presente Código se entenderá por:

- a) **Secretaría:** A la Secretaría de Desarrollo Económico;
- b) **Código de Ética:** Al presente Código de Ética de los Agentes Inmobiliarios y Prestadores de Servicios Inmobiliarios del Estado;
- c) **Comité de Vigilancia del RAIEM:** Órgano colegiado auxiliar de la Secretaría para el correcto funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de Michoacán;
- d) **RAIEM:** Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de

Michoacán;

- e) **Prestador de Servicios Inmobiliarios:** Persona física sin licencia inmobiliaria que debe actuar siempre bajo la tutela de un agente inmobiliario, para realizar todas aquellas gestiones, acciones o actividades relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la promoción, publicidad, gestoría, administración, asesoría, mediación, intermediación, valuación y consultoría sobre los mismos, así como todos los servicios implícitos que cada uno de ellos conlleven para el cabal cumplimiento del fin contratado;
- f) **Agente Inmobiliario:** Persona física que realiza servicios inmobiliarios, inscrito en el Registro (RAEIM), con Licencia inmobiliaria expedida por la Secretaría;
- g) **Asociación Inmobiliaria:** Agrupación civil, colegio o similar relativo al sector inmobiliario;
- h) **Ley:** a la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán;
- i) **Reglamento:** al Reglamento de Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán; y,
- j) **Cliente:** La persona física o moral que contrata los servicios de un profesional inmobiliario con el objeto de que se le asesore y brinde sus servicios en la realización de operaciones inmobiliarias.

CAPÍTULO II VALORES EN EL SERVICIO

Artículo 3. Los valores y criterios éticos que regulan las actividades y prácticas de los agentes y prestadores de servicios inmobiliarios en el Estado son:

- I. **Honestidad:** Conducirse con probidad y apego a la verdad, fomentando una cultura de confianza, actuando en todo momento con diligencia y cumpliendo íntegramente con el deber y actuar siempre con honor, justicia y transparencia de acuerdo con los propósitos del servicio otorgado;
- II. **Honradez:** Actuar con probidad, rectitud e integridad, apeándose a las normas y procedimientos aplicables;
- III. **Integridad:** Desempeñar su servicio de manera correcta con los valores y criterios éticos, apegado al derecho y al interés social, de tal manera que el pensar, decir y actuar como prestador de un servicio, logre una alta credibilidad ante el solicitante, generando una cultura de confianza;
- IV. **Confidencialidad:** Es una cualidad sobre todos aquellos hechos o acciones los cuales son sometidos a un proceso de discreción por parte de los involucrados;
- V. **Responsabilidad:** Es la capacidad de desempeñar una labor, así como la habilidad de asumir las consecuencias derivadas de la prestación de sus servicios, siendo ésta, la

causante directa o indirecta de un hecho;

- VI. **Eficiencia:** Es la capacidad de hacer bien las cosas, garantizando en todo momento la satisfacción del servicio ofrecido, desarrollando el talento o la destreza a fin de responder en la calidad del servicio;
- VII. **Eficacia:** Es la capacidad o cualidad para lograr o conseguir algún resultado en particular, para producir el efecto que se pretende y cumplir así con las expectativas deseadas;
- VIII. **Lealtad:** Ser fiel en todo momento al solicitante, a sus socios, agremiados, esforzándose cada día en cumplir con los valores y principios; y,
- IX. **Profesionalismo:** Es desarrollar las capacidades, habilidades y conocimientos necesarios en la prestación del servicio que se ofrece, bajo las normas de respeto, mesura, objetividad y efectividad en la actividad que desarrollan.

CAPÍTULO III

DEBERES DEL AGENTE INMOBILIARIO Y DEL PRESTADOR DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 4. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios tienen que cumplir con su deber, el cual es estar al tanto de las condiciones del mercado de bienes raíces, ya que esto ocupa en primer lugar la función orientadora del cliente sobre el valor justo de la propiedad inmobiliaria; además de prepararse y actualizarse.

Artículo 5. Es obligación del agente inmobiliario y del prestador de servicios inmobiliarios, dotar de protección suficiente al cliente contra fraudes, abusos o prácticas inmorales en el campo de los bienes raíces.

Por ética profesional, tiene el deber de ayudar a prevenir cualquier acción dañina al cliente, así como cualquier acto que ataque a la dignidad e integridad de la profesión inmobiliaria.

Es deber de quien tenga conocimiento de una mala práctica, informarlo y documentarlo ante la Secretaría, ofreciendo las pruebas con las que se acredite dicha conducta, para que ésta, una vez iniciado el procedimiento respectivo y valorados los medios probatorios presentados, en su caso aplique las sanciones que correspondan, de acuerdo con lo establecido en la Ley y el Reglamento.

Artículo 6. Al aceptar una propiedad para su administración o venta, el agente inmobiliario o el prestador de servicios inmobiliarios deberán conocerla antes de administrarla u ofrecerla en el mercado, con el objeto de verificar que la propiedad se encuentre en las mejores condiciones y tener buenas bases para ofertarla al público, con la finalidad de evitar cualquier error para con su cliente, así como cualquier exageración de las características físicas del bien u ocultación de daños estructurales, ya que la veracidad y honestidad en sus tratos, será la directriz de sus acciones.

Artículo 7. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios no deberán realizar operaciones o algún trámite en los que por cualquier

causa se lesionen los intereses de alguno de los contratantes, de un tercero o de algún colega, debiendo en todo momento actuar con responsabilidad, ética y rectitud en sus actividades.

Artículo 8. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios no deben contribuir a asentar datos falsos, ni con la intención de lucrar con los bienes inmuebles en escrituras públicas u otros instrumentos jurídicos, ni a falsear declaraciones ante cualquier autoridad.

La integridad en todos sus actos será la pauta de la buena impresión que debe causar a sus clientes, respondiendo así a la confianza en él depositada, debiendo preservar los principios de honestidad y lealtad en todas las actividades inherentes a su profesión.

Artículo 9. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios, al usar cualquier método de publicidad, deberán ser cuidadosos de la veracidad de los datos que en el anuncio aparezcan, ya que el método elegido deberá presentar y reflejar la realidad exacta y por ningún concepto deformarla.

Artículo 10. Para protección de las partes que intervengan en una operación, el agente inmobiliario, procurará que consten por escrito en instrumento jurídico todos los datos, promesas, derechos, obligaciones y acuerdos relacionados con cada transacción y el prestador de servicios inmobiliarios deberá siempre contar con la validación y representación de un agente inmobiliario para poder suscribirlo.

En los documentos que se realicen al amparo de este artículo, se consignará el acuerdo exacto al que lleguen los interesados quienes firmarán de conformidad conservando cada uno un tanto y quedando otro en poder del agente inmobiliario para su constancia y archivo, debiendo actuar con transparencia.

Artículo 11. El aceptar cualquier negocio de un cliente, conlleva la obligación del agente inmobiliario y/o del prestador de servicios inmobiliarios de promover y proteger los intereses de este; esta es una obligación de lealtad para quien le ha confiado algún negocio, siendo primordial su actuar con absoluta confidencialidad, justicia y honradez.

TÍTULO SEGUNDO REGLAS DE CONDUCTA

CAPÍTULO I CONDUCTAS EN EL SERVICIO

Artículo 12. Es obligación del agente inmobiliario y del prestador de servicios inmobiliarios informar a sus clientes sobre:

- I. Las cualidades y defectos del bien inmueble ofertado;
- II. Las condiciones del bien inmueble que se pretende vender, precisando de manera clara y concisa, la facilidad o dificultad de finiquitar la venta del inmueble; y,
- III. De todas las circunstancias que puedan rodear al negocio que se le ha encomendado.

Artículo 13. El agente inmobiliario o prestador de servicios

inmobiliarios no podrán oponerse a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, notario, perito, valuador u otro profesional sobre:

- a) Los problemas que atañen a la propiedad;
- b) Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
- c) Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
- d) Si su estabilidad estructural es correcta;
- e) Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y,
- f) El precio del bien inmueble.

Artículo 14. El que contrata a un agente inmobiliario o un prestador de servicios inmobiliarios, deberá pagar sus honorarios, los cuales deberán ser la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia, de acuerdo con la costumbre de la plaza en la que esté situado el bien.

En ningún caso, un agente inmobiliario o un prestador de servicios inmobiliarios cobrará un monto excesivo por la prestación de sus servicios, debiendo actuar siempre observando el principio de honestidad.

Artículo 15. En caso de que el agente inmobiliario o prestador de servicios inmobiliarios, se interese por adquirir para sí o para su compañía, alguna propiedad que le ha sido propuesta para su venta por algún cliente deberá respetar en todo momento su decisión de venderse a él o a un mejor postor.

Artículo 16. Cuando un cliente contrate los servicios de un agente inmobiliario, se entenderá que se ha generado la exclusividad con la agencia contratada, así como el compromiso de trabajar preferentemente este negocio, asentándose esta situación en el contrato que se suscriba entre ambas partes.

El prestador de servicios inmobiliarios se abstendrá de firmar estos contratos, hasta en tanto no cuente con su licencia inmobiliaria.

Artículo 17. El agente inmobiliario y el prestador de servicios Inmobiliarios deben preservar y cuidar la información de sus clientes, socios y colaboradores, de acuerdo con los criterios de protección de datos personales y confidencialidad, señalados en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, garantizando los fines con que será utilizada y la seguridad de que éstos siempre serán protegidos.

De igual manera tendrán la obligación de abstenerse de convencer por cualquier medio, a personal actual o exempleados de un competidor, para revelar información confidencial o en su defecto a proporcionarla, aunque ya no se dedique a dicha actividad.

Artículo 18. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios deberán sugerir al cliente que preferentemente contrate un perito valuador en la materia a efecto de que determine el valor

del inmueble a ofertarse, procurando aclarar las dudas sobre el valor de este.

Artículo 19. Para anunciar una propiedad, el agente inmobiliario o el prestador de servicios inmobiliarios según sea el caso, deberán pedir autorización al propietario y no podrá promocionar propiedades que no le hayan sido ofrecidas directamente por el dueño, ya que si la oferta proviene de otro compañero deberá pedir autorización por escrito para utilizar cualquier medio de propaganda sobre ese inmueble.

Artículo 20. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios procurarán que las ofertas que le hicieren sobre las propiedades que tenga en venta obren por escrito, debiendo mostrarlas al propietario, con objeto de normar su criterio y ponerle en condición de decidir sobre las ofertas presentadas.

Artículo 21. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios, en el desarrollo de sus actividades deberán:

- I. Evitar buscar ventajas desleales sobre sus compañeros, colegas o colaboradores, actuarán con ética y profesionalismo, debiendo compartir si así lo desea, su experiencia y conocimientos en la materia;
- II. Respetar los derechos y negociar justamente con los clientes y competidores, no deberán tomar una ventaja injusta a través de la manipulación, encubrimiento, uso de información privilegiada o cualquier otra práctica de negociación injusta; y,
- III. Colaborar con sus compañeros de trabajo, en la medida de sus posibilidades, absteniéndose de obstaculizar o proporcionarles información falsa o engañosa y evitar llevar a cabo cualquier tipo de acosamiento, sea éste verbal, psicológico o de cualquier otro tipo.

Artículo 22. Quedan prohibidas las conductas fraudulentas, siendo responsabilidad de todo agente inmobiliario y prestador de servicios inmobiliarios no incurrir en este tipo de conductas y reportarlas cuando se tenga conocimiento de ellas a la Secretaría para que ésta a su vez la informe al Comité de Vigilancia del RAIEM.

Artículo 23. Es obligación del agente inmobiliario y del prestador de servicios inmobiliarios, conocer las disposiciones relativas a la prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita; de tener dudas al respecto solicitar las capacitaciones necesarias a la Secretaría para que las den a conocer al Comité de Vigilancia del RAIEM.

Artículo 24. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios deberán abstenerse con sus colegas, compañeros o clientes de realizar cualquier tipo de acto o actividad que implique discriminación por razón de sexo, edad, nivel socioeconómico, estado civil, religión, nacionalidad, raza, identidad, discapacidad, ciudadanía, nivel académico, experiencia, orientación sexual o cualquier otra. Asimismo, deberán evitar llevar a cabo cualquier tipo de acosamiento, sea éste verbal, psicológico o físico, así como de cualquier conducta inapropiada como lenguaje, gestos, conducta obscena, grosera, violenta, discriminatoria, intimidante u ofensiva.

Artículo 25. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios se abstendrán de hacer comentarios sobre la actuación de su homólogo, si su opinión es oficialmente solicitada, ésta deberá ser dada con absoluto apego a la realidad con profesionalismo, cortesía y lealtad.

Artículo 26. El agente inmobiliario y el prestador de servicios inmobiliarios deben ser leales a su organización, a sus clientes, a sus compañeros, a sus colegas, siempre bajo los principios de honestidad, lealtad, profesionalismo, eficiencia, eficacia, ecuanimidad, solvencia moral y económica, responsabilidad, dedicación, respeto y compromiso.

TÍTULO TERCERO

DE LA DIFUSIÓN, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I

MECANISMOS DE DIFUSIÓN

Artículo 27. La Secretaría y el Comité de Vigilancia del RAIEM, implementarán mecanismos de capacitación y difusión del presente Código de Ética, a través de cursos, talleres, conferencias, seminarios o cualquier otro que consideren viable, de manera permanente y continua, debiendo dotar de un ejemplar a todo aquel que forme parte del padrón o que esté por ingresar.

CAPÍTULO II

DEL CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 28. La Secretaría en conjunto con el Comité de Vigilancia del RAIEM, vigilarán el cumplimiento de este Código, no obstante, en caso de inobservancia tomarán las acciones disciplinarias contempladas en el Ley y el Reglamento.

Artículo 29. Si surgiere alguna dificultad entre dos agentes inmobiliarios o prestadores de servicios inmobiliarios, o bien un profesional inmobiliario esté acusado de prácticas fuera de ética ya sea con un colega o con un cliente, deberán aportar ambas partes las pruebas correspondientes, el arbitraje del asunto deberá ser expuesto y resuelto de conformidad a lo previsto en la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán y su Reglamento, apegados siempre a los principios de ecuanimidad, lealtad, honestidad y respeto, en beneficio de los profesionistas en conflicto y velando siempre por los intereses del gremio y de sus clientes.

CAPÍTULO III

DE LAS CUESTIONES NO PREVISTAS

Artículo 30. Las cuestiones no previstas en el presente Código de Ética, así como las controversias que puedan suscitarse respecto de la interpretación o aplicación del presente, serán resueltas por la Secretaría y el Comité de Vigilancia del RAIEM y se observará en lo establecido en la Ley y el Reglamento, así como lo consignado en el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Código entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

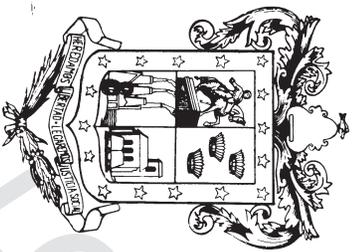
SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones administrativas que se opongan a este Código.

Así lo emite y suscribe en la ciudad de Morelia, Michoacán a los 05 días del mes de febrero de 2021.

A T E N T A M E N T E

EL SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL ESTADO Y
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL REGISTRO DE AGENTES
INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE MICHOACÁN
MTRO. JESÚS MELGOZA VELÁZQUEZ

(Firmado)



COPIA SIN VALOR LEGAL