

REGLAMENTO DE LA LEY PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACAN

TEXTO ORIGINAL

Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 11 de mayo de 2016, décima sección, tomo CLXIV, núm. 65

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

REGLAMENTO DE LA LEY PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACAN

SILVANO AUREOLES CONEJO, Gobernador Constitucional del estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, en el ejercicio de las facultades que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos 47, 60 fracción XXII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 2º, 3º, 5º, 6º, y 9º, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo; y,

CONSIDERANDO

Que con fecha 31 de diciembre de 2014, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán, con el objeto regular las actividades inherentes a los agentes inmobiliarios, agencias inmobiliarias y Asociaciones Inmobiliarios en el Estado, así como el establecer y operar las normas y principios del registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán, dado el desarrollo del mercado inmobiliario y el evidente incremento de actividades de promoción, comercialización o intermediación, administración, consultoría, validación y asesoría en financiamiento de inmuebles por cuenta de terceros, por lo que se requiere el establecimiento de normas que brinden garantías jurídicas a quienes pretendan derechos sobre esos bienes.

Que resulta necesario expedir el Reglamento de la Ley con la finalidad de establecer derechos y obligaciones relacionados con la actividad inmobiliaria, para dar certeza a los usuarios quienes se ven expuestos a asumir riesgos que en ocasiones los lleva a perder su patrimonio; y a su vez contiene una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los agentes inmobiliarios, con el propósito de que el público en general pueda identificar claramente a los agentes inmobiliarios calificados, prevenir y evitar que cualquier persona preste servicios inmobiliarios con impericia que genere conflictos a los usuarios, tener mayor seguridad jurídica y la transparencia que exigen las operaciones inmobiliarias en beneficio del interés general.

Por lo antes expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHAOCAN

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1º. El presente ordenamiento es de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán.

Artículo 2º. La aplicación del presente Reglamento es competencia del Titular del Poder Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Económico, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otras dependencias.

Artículo 3º. Estarán sujetos a las disposiciones del presente Reglamento, las personas físicas, personas morales, públicas o privadas que realicen o pretendan realizar la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado.

Artículo 4º. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Acreditado:** Al registro de inscripción inicial de solicitantes para obtener la licencia de Agente Inmobiliario, que no cuenta con todos los requisitos, créditos o capacitación para obtener la licencia;
- II. **Agentes inmobiliarios:** A la persona física que realiza servicios inmobiliarios, inscrito en el registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán, con licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico;
- III. **Agencia Inmobiliaria:** A la oficina en donde se realizan Servicios inmobiliarios, cumpliendo con las reglas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, indistintamente si es persona moral o física, matriculado en el registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán y con un Agente Inmobiliario que cuente con Licencia otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico y se responsabilice por los servicios ofertados y prestados;
- IV. **Asociación Inmobiliaria:** A la Agrupación Civil, Colegio o similar relativos al Sector Inmobiliario;
- V. **Comité:** Al Comité de Vigilancia, que auxiliará a la Secretaría de Desarrollo Económico para el correcto funcionamiento del Registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán;
- VI. **Constancia:** Al documento que acredita estar inscrito en el Registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán por tiempo determinado, expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico a quienes no acrediten los requisitos para obtener una licencia, pero tengan interés de obtenerla en el plazo determinado;
- VII. **DGE:** A la Dirección de Gestión Empresarial de la Secretaría de Desarrollo Económico;
- VIII. **Estado:** Al Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo;
- IX. **Ley:** A la Ley para la Prestación de Servicios inmobiliarios en el Estado de Michoacán;
- X. **Licencia:** A la autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas para prestar servicios inmobiliarios en el Estado y se divide en Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) y Licencia Inmobiliaria Profesional (LIP);
- XI. **LSI:** Licencia para la Prestación de Servicios inmobiliarios;
- XII. **LIP:** Licencia Inmobiliaria Profesional;
- XIII. **Operaciones Inmobiliarias:** A las transacciones relacionadas con compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
- XIV. **Programa Anual:** Al Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;

- XV. **Reglamento:** Al Reglamento de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán;
- XVI. **RAIEM:** Al Registro de agentes inmobiliarios del Estado de Michoacán en el que se lleva a cabo la matriculación de los agentes inmobiliarios, de las agencias inmobiliarias y de las asociaciones inmobiliarias que operen en el Estado;
- XVII. **SERVIRTE:** Al Centro de Atención Empresarial de la Secretaría de Desarrollo Económico;
- XVIII. **Secretaría:** A la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO); y,
- XIX. **Usuario:** A la persona física o moral que contrata a un Agente Inmobiliario o una agencia inmobiliaria con el objeto de que la asesore y brinde sus servicios en la realización de operaciones inmobiliarias.

CAPÍTULO II DE LA SECRETARÍA

Artículo 5º. A la Secretaría además de las atribuciones que le otorga la Ley, le corresponde el ejercicio de las facultades siguientes:

- I. Acreditar a los interesados que pretendan obtener alguna de las licencias que otorga la Secretaría para prestar servicios inmobiliarios;
- II. Elaborar el formato de solicitud de inscripción y de revalidación al RAIEM;
- III. Autorizar la inscripción y la revalidación en el RAIEM a los agentes inmobiliarios que lo soliciten y expedir la licencia que lo acrediten;
- IV. Ordenar y efectuar visitas de inspección a los agentes inmobiliarios, así como expedir las credenciales de identificación a los inspectores que las realicen;
- V. Vigilar el cumplimiento de la Ley y el presente Reglamento;
- VI. Establecer los programas de capacitación y actualización obligatoria para los agentes inmobiliarios, en términos de la Ley;
- VII. Coordinar cursos de capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios, para cumplimentar lo establecido en el programa Anual,
- VIII. Coordinarse con las autoridades municipales, estatales y federales y con las instituciones públicas, sociales y privadas, para el mejor cumplimiento de sus facultades;
- IX. Promover el uso de los servicios inmobiliarios de los agentes inmobiliarios con licencia; y,
- X. Permitir el acceso a los usuarios al RAIEM para verificar la Licencia del Agente Inmobiliario o su acreditación correspondiente.

Artículo 6º. La DGE, como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, por conducto del Titular de la Dirección le corresponde el ejercicio de las facultades siguientes:

- I. Promover la inscripción de los agentes inmobiliarios en el RAIEM;

- II. Participar en la elaboración, ejecución y evaluación del Programa Anual, en las materias de su competencia;
- III. Coordinar cursos de capacitación, actualización y Profesionalización para los agentes inmobiliarios, en las materias de su competencia y de acuerdo con lo previsto en el Programa Anual;
- IV. Operar el RAIEM y mantenerlo actualizado;
- V. Evaluar las solicitudes y requisitos presentados para la inscripción en el RAIEM y autorizar las Licencias de agentes inmobiliarios, agencias inmobiliarias y Asociaciones Inmobiliarias en todas sus modalidades, así como emitir la constancia de acreditación correspondiente;
- VI. Autorizará las órdenes de visita de inspección y vigilancia y asignar a los inspectores acreditados para realizarlas;
- VII. Evaluar los resultados de las visitas de inspección y vigilancia, dictar las resoluciones que procedan debidamente fundadas y motivadas, emitiendo la notificación que deberá presentarse personalmente al interesado;
- VIII. Aplicar las sanciones a los infractores, con el conocimiento del Comité y realizar la actualización correspondiente en el RAIEM;
- IX. Registrar a las autoridades educativas, organizaciones, instituciones e instancias competentes que otorguen capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios;
- X. Gestionar en su caso, con la aprobación del Comité, los convenios de colaboración con las instancias competentes para certificar y/o realizar la capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios de acuerdo al Programa Anual;
- XI. Implementar el sistema de quejas y denuncias de los usuarios respecto a los servicios prestados por los agentes inmobiliarios, agencias inmobiliarias asociaciones inmobiliarias y de personas que se ostenten como tales sin cumplir los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, así como dar el seguimiento necesario;
- XII. Promover entre los agentes inmobiliarios su asociación profesional; y,
- XIII. Las demás que les señale el presente Reglamento.

Artículo 7º. El Comité, atendiendo a lo establecido en la Ley se integrará de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el titular de la Secretaría, quien tendrá voz y voto; en caso de empate tendrá el voto de calidad.
- II. Un secretario, que será el titular de la DGE, con voz pero sin voto;
- III. Los vocales siguientes, quienes tendrán voz y voto:
 - a) El presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en Michoacán;
 - b) El Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán de Ocampo; y,
 - c) El Presidente de una asociación de agentes inmobiliarios de Michoacán por invitación de la Secretaría.

Los miembros propietarios podrán designar un suplente que estará debidamente acreditado, tendrá delegadas las facultades de decisión y asumirá plenamente las responsabilidades inherentes a tal cargo.

El Comité sesionará semestralmente de manera ordinaria, y de forma extraordinaria las veces que sean necesarias. La convocatoria deberá emitirse por el Presidente del Comité con 5 días hábiles de anticipación, señalando en la convocatoria, el orden del día que se desahogará en esta.

Artículo 8º. Son facultades del Comité:

- I. Supervisar y opinar sobre el funcionamiento del RAIEM;
- II. Verificar que el Director de la DGE de seguimiento y cumplimiento a los acuerdos definidos por el Comité;
- III. Estudiar y emitir comentarios sobre el informe anual de actividades emitido por la DGE;
- IV. Aprobar las instituciones educativas, asociaciones, organismos públicos y privados, y autoridades, cuyos servicios de formación, capacitación y certificación sean válidos para acreditar la formación de los agentes inmobiliarios; y,
- V. Recibir las denuncias escritas respecto de las irregularidades del funcionamiento del RAIEM, formulando consideraciones y conclusiones e informar a la Secretaría sobre las mismas.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE MICHOACAN

Artículo 9º. El RAIEM es de orden público e interés general y estará a cargo de la Secretaría a través de la DGE.

Artículo 10. El RAIEM contará con las secciones siguientes:

- I. **Sección A.** En la que se inscribirán las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias clasificadas en: personas físicas inscritas, agentes inmobiliarios con licencia para la prestación de servicios inmobiliarios, y agentes inmobiliarios con licencia inmobiliaria profesional; y,
- II. **Sección B.** En la que se inscribirán agencias inmobiliarias con licencia y las Asociaciones Inmobiliarias con constancia.

Artículo 11. Para obtener su inscripción en el RAIEM, las personas físicas y/o morales interesadas deberán presentar su solicitud ante la DGE a través de SERVIRTE, debiendo reunir los requisitos establecidos en el artículo 7º de la Ley.

Artículo 12. La Inscripción inicial al RAIEM será otorgada gratuitamente a las personas físicas o morales que estén operando en el sector inmobiliario, con el objeto de obtener la licencia correspondiente. En caso de no cumplir con alguno de los requisitos mencionados en la Ley y el presente Reglamento para la obtención de algún tipo de licencia, sólo se les otorgará una constancia que acredite estar inscritos en el RAIEM, siempre y cuando el interesado esté representado por un Agente Inmobiliario con licencia.

Las personas físicas o morales con constancia de Inscripción podrán estar acreditadas en el RAIEM por un plazo máximo de un año, en tanto cubre los requisitos suficientes para obtener la licencia, tiempo en el que no podrán ostentarse como agentes inmobiliarios o agencias inmobiliarias; sin embargo, podrá operar señalando en la documentación que acredite sus operaciones con los usuarios, el número de registro de su constancia y con la validación del Agente Inmobiliario con licencia que lo representa.

Artículo 13. Un Agente Inmobiliario con licencia no podrá representar a más de cinco personas acreditadas en el RAIEM con constancia de inscripción. Si concluido el año de vigencia de la constancia de la inscripción ante el RAIEM, la persona física o moral no ha concluido los trámites o entrega de requisitos para obtener la Licencia, la Secretaría procederá a la cancelación de dicha constancia.

Las personas físicas o morales podrán solicitar en cualquier momento nuevamente su inscripción para obtener una Licencia de Agente Inmobiliario o Agencia Inmobiliaria realizando el trámite correspondiente, presentando los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, salvo el caso de aquellos que se les haya cancelado la constancia quienes únicamente podrán solicitar nuevamente su inscripción y/o Licencia pasado un ejercicio fiscal.

En caso de cumplir con los requisitos mínimos antes del plazo otorgado por el RAIEM, el interesado podrá solicitar su licencia.

Artículo 14. Cumplidos los requisitos para obtener la licencia, la DGE procederá a evaluar y expedir la licencia respectiva en el término de 10 días hábiles.

Artículo 15. Para la revalidación de licencias, los agentes inmobiliarios y las agencias inmobiliarias presentarán físicamente o en línea a través del sistema desarrollado y administrado por la DGE la solicitud correspondiente y deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Manifestar haciendo uso del formato proporcionado por la DGE, bajo protesta de decir verdad, que no se ha modificado la información originadora de la inscripción.
- II. Si hubiera alguna modificación ésta deberá expresarse y acreditarse con la documentación respectiva;
- III. Acreditar la capacitación, actualización o formación profesional realizada durante la vigencia, de conformidad con la tabla de créditos requeridos para la revalidación de la licencia en la modalidad correspondiente; y,
- IV. Presentar copia de la licencia a renovar.

Cumplidos los anteriores requisitos, la DGE procederá a la revalidación y expedición de la licencia correspondiente. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la Secretaría de realizar visitas de inspección para constatar que el Agente Inmobiliario y las agencias inmobiliarias mantienen las condiciones previstas en la Ley y en el Presente Reglamento para mantener vigente la licencia.

CAPÍTULO IV **DE LA LICENCIA DE AGENTES INMOBILIARIOS**

Artículo 16. La licencia que se otorgará a los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias de acuerdo a la experiencia, capacitación, referencias y trayectoria manifestada dentro del sector inmobiliario y cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento serán de dos categorías: Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) y Licencia Inmobiliaria Profesional (LIP).

Quienes no obtengan la licencia podrán realizar sus actividades inmobiliarias al amparo y responsabilidad de un Agente Inmobiliario con licencia previa autorización de la Secretaría, otorgándole un plazo para la obtención de la(s) licencia(s) correspondiente(s).

La LSI tendrá un costo de 15 veces el salario mínimo y la LIP tendrá un costo de 20 veces el salario mínimo actualizables de acuerdo al índice de inflación; ambas con una vigencia de 2 años a partir de la fecha de expedición.

Artículo 17. La Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) será otorgada por la Secretaría por conducto de titular de la DGE, compuesta por un número con las siglas LSI, número de folio consecutivo de 5 dígitos, diagonal, cuatro dígitos del año de expedición a los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias que comprueben documentalmente una experiencia mínima de dos años trabajando en el sector inmobiliario y acredite un mínimo de treinta créditos obtenidos como capacitador o capacitado o en trabajos no remunerados aplicables al sector inmobiliario, conforme a la tabla de acreditación que se señala en el artículo 29 del presente Reglamento.

La vigencia de la Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) será de dos años, por lo que el agente inmobiliario y las agencias inmobiliarias deberán cubrir el número de créditos para revalidarla.

Artículo 18. La Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) estará acotada a la promoción de bienes, intermediación, asesoría en la compra-venta, arrendamiento y gestoría ante instancias municipales, estatales y federales, así como trámites notariales. En todos los casos en los que participen los agentes inmobiliarios deberán anotar su número de licencia y firma como responsables del evento.

Artículo 19. La Licencia inmobiliaria Profesional (LIP) será otorgada por la Secretaría por conducto del titular de la DGE a los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias que comprueben documentalmente una experiencia mínima de cinco años trabajando en el sector inmobiliario y cuenten con una carrera profesional, certificado en materia de crédito emitido por el Consejo de Normalización y Certificación de Competencia Laboral (CONOCER) y acredite un mínimo de cincuenta créditos obtenidos como capacitador o capacitado o en trabajos no remunerados aplicables al sector inmobiliario, conforme a la tabla de acreditación que se señala en el artículo 29 del presente Reglamento. Su revalidación será cada dos años, debiendo cumplir con el número de créditos para obtenerla.

Artículo 20. Los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias que cuenten con la Licencia Inmobiliaria Profesional (LIP) podrán brindar todo tipo de atención al usuario desde asesoría hasta la gestión de escrituración, en su caso, del inmueble, pasando por la elaboración de contratos de exclusividad, compra-venta, arrendamiento, gestoría ante instancias municipales, estatales y federales y trámites notariales, así como la tramitación y gestión de servicios financieros. En todos los casos en los que participe deberán anotar su número de licencia y firma como responsable del evento.

Artículo 21. La licencia otorgada por la Secretaría contendrá, por lo menos, la siguiente información:

- I. Nombre, cargo y firma del servidor público autorizado para expedir la licencia;
- II. Nombre y firma del Agente Inmobiliario, para el caso de persona física;
- III. Nombre y firma del representante legal, para el caso de agencia inmobiliaria;
- IV. Domicilio
- V. Número de folio;

- VI. Lugar y fecha de expedición;
- VII. Tipo de licencia;
- VIII. Número de matrícula; y,
- IX. Vigencia.

Artículo 22. Cuando sea solicitado en los trámites que se realicen ante las instancias municipales, estatales y federales así como en los notariales, relativos a las operaciones inmobiliarias, el Agente Inmobiliario y Agencia Inmobiliaria deberán identificarse y firmar como Agente Inmobiliario y Agencia Inmobiliaria con licencia y anotar su número de registro al calce del documento o en el área destinada para tal fin, así como en el expediente del inmueble.

Artículo 23. Las agencias inmobiliarias, agencias de bienes raíces o agencia promotora de bienes inmuebles podrán recibir una licencia inmobiliaria conforme a la categoría de licencia que obtenga el o los agentes inmobiliarios que la representen. La Secretaría por conducto del titular de la DGE, le otorgará una licencia que la acredite y podrá ostentarse como agencia con licencia inmobiliaria o agencia con licencia inmobiliaria profesional.

Artículo 24. El o los agentes inmobiliarios con licencia que representen a las agencias inmobiliarias, agencias de bienes raíces o agencias promotoras de bienes inmuebles, tendrán como máximo bajo su respaldo profesional, la operación de 5 personas acreditadas con constancia de inscripción en el RAIEM bajo un mismo número de licencia.

Artículo 25. Las asociaciones inmobiliarias, deberán tramitar su inscripción como asociación ante el RAIEM donde se le otorgará el número de acuerdo a las disposiciones administrativas determinadas por la Secretaría.

Artículo 26. Las Asociaciones Inmobiliarias como tal, no tendrán alcance para la realización de ningún tipo de operación inmobiliaria con fines de lucro.

Artículo 27. La Secretaría publicará a través de la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo, los costos que tendrán la obtención y renovación de las licencias señaladas en el artículo 16 del presente Reglamento, así como cualquier otro trámite que deba realizarse con respecto a la obtención de información o la que la misma Secretaría señale.

SECCIÓN ÚNICA DE LAS ACREDITACIONES

Artículo 28. Para la obtención de la licencia por primera ocasión, los agentes inmobiliarios que tramiten la licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios LSI deberán contar con 30 créditos y para tramitar la Licencia inmobiliaria Profesional LIP deberán contar con 50 créditos.

Para la revalidación de la Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios LSI y la Inmobiliaria Profesional LIP deberán acreditar 20 y 40 créditos, respectivamente, en el periodo de vigencia de las licencias.

Artículo 29. Los créditos se obtendrán en los términos que se establecen en la siguiente tabla, conforme a su verificación documental que presente en los términos señalados en los artículos 17 y 19 del presente Reglamento:

- I. Máximo grado de estudios (considerados solamente durante la primer inscripción al RAIEM):

Certificado de primaria terminada	5 créditos
Certificado de secundaria terminada	8 créditos
Certificado de preparatoria o similar terminada	10 créditos
Certificado de carrera técnica concluida	15 créditos
Certificado de carrera técnica superior concluida	25 créditos
Título de carrera profesional concluida	30 créditos
Título de especialidad terminada	35 créditos
Título de Maestría	40 créditos
Título de Doctorado	45 créditos

II. Por capacitación en temas afines a los servicios inmobiliarios:

Cada hora de capacitación de actualización con un máximo de dos horas	1 crédito
Asistencia a foros	5 créditos
Asistencia a conferencias	5 créditos
Asistencia a congresos	10 créditos
Certificación	15 créditos
Diplomado	20 créditos
Cada nivel en idiomas	5 créditos

III. Por pertenecer a una Asociación:

Inscripción (por una sola ocasión)	5 créditos
Membresía anual al corriente	5 créditos
Pertenecer a la mesa Directiva	5 créditos
Tener nombramiento de vocal, consejero o similar	5 créditos

IV. Brindar capacitación de manera Honoraria:

Cada hora de capacitación de actualización con un máximo de dos horas	1 crédito
En foros	5 créditos
En conferencias	10 créditos
En congresos	10 créditos
De certificación	15 créditos
Cada módulo en diplomados	10 créditos

V. Por otros servicios:

Publicaciones en revistas y periódicos	De 1 a 15 créditos
Participar en reportajes periodísticos	De 5 a 20 créditos
Experiencia probada en el sector inmobiliario de mínimo 5 años de antigüedad, comprobada con Registro Federal de Contribuyentes.	5 créditos

Artículo 30. La Secretaría a través del Titular de la DGE será la autoridad facultada para evaluar las solicitudes y expedir las licencias.

Artículo 31. Presentada la solicitud y los requisitos señalados en el artículo 7º de la Ley y 11 del presente Reglamento, la DGE tendrá 10 días hábiles para evaluar la documentación y emitir la licencia correspondiente, dando aviso al solicitante por correo electrónico, para que se presente a recoger su licencia, previo pago a los derechos correspondientes.

Artículo 32. En caso de que los documentos no cumplan con la validación de autoridades competentes, falte algún requisito o deba presentar alguna aclaración, la DGE notificará al solicitante vía correo electrónico para que en el término de 5 días hábiles, presente el documento o aclaración pertinente.

En caso de no dar respuesta en un lapso menor a 5 días hábiles, se dará por desistida la solicitud.

Artículo 33. De no presentar los documentos o aclaraciones requeridas, se emitirá la inscripción como registrado, iniciando el plazo para que el solicitante obtenga los créditos indispensables para que se otorgue su licencia.

Artículo 34. La DGE informará al Comité sobre la expedición de licencias de forma semestral así como de las constancias de registros de inscripción, a efecto de que tenga conocimiento del comportamiento del RAIEM, y se tomen las acciones que correspondan.

Artículo 35. En el expediente individual que conservará el RAIEM quedará integrado la documentación comprobatoria que entregue el interesado, así como incluirá una relación en la que señalará los créditos que se otorgaron a cada uno de las comprobaciones entregadas.

Artículo 36. Cualquier otro servicio brindado y acreditado física o documental por el interesado, deberá ser analizado y el número de créditos serán los que determine la DGE para la inscripción y Licencia de agentes inmobiliarios de acuerdo a su importancia y valor curricular.

Artículo 37. La capacitación referida en la fracción II del artículo 29 del Reglamento deberá ser impartida por alguna Institución que cuente con registro ante la Secretaría de Educación y/o Secretaría de Trabajo y Previsión Social, así como del Sistema Nacional de Competencias.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AGENTES Y AGENCIAS INMOBILIARIAS

Artículo 38. Además de las obligaciones establecidas en la Ley, a los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias les corresponden las siguientes:

- I. Cumplir con las disposiciones previstas en el presente Reglamento;
- II. Conducirse con veracidad en los informes que le sean requeridos por la Secretaría, en las visitas de inspección que realice a través de la DGE;
- III. Tener domicilio comercial dentro del Estado;
- IV. Celebrar con cada usuario, en los términos de la legislación aplicable, un contrato por escrito de prestación de servicios; y,
- V. Llevar y mantener actualizado un libro de registro de los contratos celebrados, el cual deberá contener cuando menos la siguiente información:
 - a) Número del contrato y fecha;
 - b) Nombre y domicilio del usuario y, en su caso del tercero con quien se realizó la operación;
 - c) Clase de servicio prestado u operación inmobiliaria de que se trate;
 - d) Ubicación del inmueble objeto de la operación; y,

e) Número de inscripción ante el RAIEM en su papelería.

Artículo 39. Además de las facultades mencionadas en el artículo anterior para las agencias inmobiliarias, les corresponde promover la Inscripción y obtención de las licencias de sus agentes inmobiliarios, así como fomentar entre sus agremiados adherirse al Código de Ética de los agentes inmobiliarios que emita el Comité.

CAPÍTULO VI

DE LOS PROGRAMAS PARA LA CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN EN MATERIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 40. El Programa Anual tiene por objeto establecer un conjunto de actividades organizadas y sistemáticas con el fin de que los agentes inmobiliarios adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de operaciones inmobiliarias y servicios inmobiliarios, como requisito para obtener y revalidar su licencia.

Artículo 41. 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 definida en el artículo 17 de la Ley.

Artículo 42. El Programa Anual será formulado por la Secretaría en los términos previstos en la Ley y el presente Reglamento, con la validación del Comité, a quien se convocará para que remita sus propuestas a la citada dependencia a más tardar el treinta de noviembre de cada año.

Artículo 43. La Secretaría, a través de la DGE, por sí o a través de instituciones educativas u organizaciones públicas o privadas, registrada ante autoridad competente, será responsable de la ejecución del programa Anual, garantizando que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los agentes inmobiliarios inscritos en el RAIEM.

Artículo 44. La Secretaría a través de la DGE, deberá dar a conocer el Programa Anual a los agentes inmobiliarios antes del mes de marzo de cada año en la página electrónica oficial de la Secretaría.

Artículo 45. El Programa Anual considerará la actualización de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, gestión financiera, obligaciones fiscales, trámites administrativos, régimen jurídico de la propiedad y catastro.

Artículo 46. El Comité realizará la consulta con especialistas en materia inmobiliaria, Asociaciones Inmobiliarias, autoridades del Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio, Catastro y del Colegio de Notarios del Estado para integrar el Código de Ética de los agentes inmobiliarios.

CAPITULO VII

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 47. Las visitas de inspección y vigilancia que realice la Secretaría, se realizarán de acuerdo a la orden por escrito firmada por el Director de la DGE, y se sujetarán al procedimiento señalado en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 48. Toda visita de inspección deberá registrarse a través de la celebración del Acta Correspondiente, de igual forma antes de la supervisión, el personal deberá demostrar su identificación oficial donde es acreditado como Inspector adscrito a la Secretaría.

Artículo 49. Al iniciarse las visitas de inspección, los inspectores que en ella intervengan requerirán a los agentes inmobiliarios o los representantes legales de las agencias inmobiliarias para que designe dos testigos y se apegarán a la orden de visita de inspección, si los testigos no son designados o el designado no aceptan servir como tal, los inspectores lo designarán haciendo constar esta situación en el acta que se levante. El testigo podrá ser sustituido por motivos debidamente justificados durante el desarrollo de la visita de inspección, siguiéndose las mismas reglas para su nombramiento. La sustitución del testigo no invalidará los resultados de la visita.

Artículo 50. Los agentes inmobiliarios estarán obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o lugares objeto de la misma, así como mantener a su disposición los libros y demás documentos físicos o digitales, que acrediten el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley y el presente Reglamento.

CAPÍTULO VIII **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Artículo 51. Las infracciones y sanciones de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, se dictarán mediante resolución del Director de la DGE, debidamente fundadas y motivadas; se notificarán personalmente al interesado, aplicando las sanciones previstas en el artículo 25 de la Ley, en los términos siguientes:

- I. Amonestación en caso de brindar asesoría incorrecta o inapropiada al usuario respecto a la operación inmobiliaria, trámite o gestión que se encuentre realizando, que genere retraso o riesgo y que graviten en el valor de la operación y/o provoquen la cancelación de la operación.
- II. Apercibimiento en caso de:
 - a) Ostentarse como Agente Inmobiliario con licencia o Agencia Inmobiliaria con licencia, cuando la Secretaría haya cancelado su inscripción en el RAIEM o de la licencia por haber sido condenados por delito de carácter patrimonial;
 - b) Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta; o,
 - c) Promover, ofrecer o vender un inmueble sin la debida integración del expediente que permita realizar al Agente Inmobiliario el análisis jurídico, legal, fiscal y de valores que ofrezca certidumbre al vendedor y, en su momento, al adquirente del inmueble.
- III. Multa en caso de:
 - a) Actuar u ostentarse como Agente Inmobiliario con licencia, agencia inmobiliaria con licencia o formar parte de esta última, sin estar inscrito en el RAIEM y/o no contar con licencia expedida por la Secretaría de hasta cuatrocientas veces salario mínimo diario general vigente en la capital del Estado;
 - b) Ostentarse como Agente Inmobiliario con licencia o Agencia Inmobiliaria con licencia, cuando la Secretaría haya cancelado su inscripción en el RAIEM o de la licencia por haber sido condenados por delito de carácter patrimonial de hasta quinientas veces salario mínimo diario general vigente en la capital del Estado;
 - c) Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del

propietario, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente de hasta seiscientos veces salario mínimo diario general vigente en la capital del Estado;

- d) Promover, ofrecer o vender un inmueble, teniendo conocimiento el Agente inmobiliario, que presenta alguna situación que impide concretar la formalización de la operación de hasta ochocientos veces salario mínimo diario general vigente en la capital del estado; o,
- e) Aprovechar su carácter de Agente Inmobiliario para manipular información en la operación inmobiliaria a favor de cualquiera de las partes involucradas, con la finalidad de obtener ventajas para alguno o algunos de hasta mil quinientas veces salario mínimo diario general vigente en la capital del estado.

IV. Inhabilitación por el término de un año en caso de:

- a) Comprobar que el Agente Inmobiliario oculta o falsea datos, sobre vicios ocultos o problemas que involucren a la propiedad y tiendan a afectar los intereses del usuario; y,
- b) Tener en un mismo ejercicio fiscal dos apercibimientos o una multa.

V. Cancelación de la licencia en caso de:

- a) No acatar las disposiciones establecidas en la Ley Federal para la Prevención o Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita que impacten a la actividad inmobiliaria al momento de la inhabilitación; y,
- b) Afectar los intereses del usuario por parte de los agentes inmobiliarios o agencias Inmobiliarias. Dicha afectación deberá encontrarse documentalmente acreditada.

Artículo 52. Con el objetivo de brindar certeza en el buen manejo de los agentes inmobiliarios, todas las sanciones se asentarán en el RAEIM y en el expediente correspondiente del agente Inmobiliario o agencia inmobiliaria.

Artículo 53. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, emitidas mediante resolución del Director de la DGE se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado de Michoacán de Ocampo. Los recursos que se obtengan por concepto de éstas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría, relacionados con los agentes inmobiliarios.

CAPÍTULO IX DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 54. El recurso establecido en la Ley contra los actos y resoluciones de la Secretaría se tramitará de conformidad con lo previsto en el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 55. El escrito que contenga el recurso de inconformidad se presentará ante la DGE la cual substanciará el procedimiento y remitirá el expediente respectivo al titular de la Secretaría para que dentro del término que se establece en el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo emita la resolución que corresponda.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Dentro de los noventa días siguientes al inicio de vigencia del presente Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Económico, por conducto de la DGE, convocará a los agentes inmobiliarios y demás instituciones públicas y privadas involucradas en la materia, a efecto de que participen en la formulación del Programa Anual.

TERCERO. El Comité emitirá y publicará en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo el Código de Ética de los agentes inmobiliarios dentro de los noventa días siguientes a su constitución.

CUARTO. Se dejan sin efecto las demás disposiciones de carácter administrativo en lo que se opongan al presente Reglamento.

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 14 de abril de 2016 dos mil dieciséis.

A T E N T A M E N T E
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”

SILVANO AUREOLES CONEJO
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
(Firmado)

ADRIAN LÓPEZ SOLÍS
SECRETARIO DE GOBIERNO
(Firmado)

CARLOS MALDONADO MENDOZA
SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
(Firmado)

ANTONIO SOTO SÁNCHEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO
(Firmado)