



REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

Texto Original.

Reglamento Publicado en la Primera Sección del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, el lunes 9 de agosto de 2021.

REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

Texto Original.

Reglamento Publicado en la Primera Sección del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, el lunes 9 de agosto de 2021.

OFICINA DEL DESPACHO DEL GOBERNADOR DEL ESTADO

C.P. MARTÍN OROZCO SANDOVAL, Gobernador Constitucional del Estado de Aguascalientes, en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 36, 46 fracción I y 49 párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 2º, 3º, 4º, 8º, 10 fracción IV, 11, 15 párrafo primero, 16, 18 fracciones I y V, 27 fracciones I, II, VIII y XXVI, 32 fracción V y 36 fracciones I, XI, XX, XXIV, XXV, XXVI y XXXII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes; Artículo Segundo Transitorio del Decreto Número 410, a través del cual se expide la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes, publicado el siete de noviembre de dos mil dieciséis; así como los artículos 3º y 5º de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes, tengo a bien expedir el **“REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 25, que el Estado debe garantizar que el desarrollo nacional sea integral y sustentable y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo, y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales; con la finalidad de que se lleven a cabo las atribuciones indispensables para la adecuada atención de las funciones que tienen encomendadas y que les son inherentes, entre otras, coadyuvar en el desarrollo de proyectos y programas que permitan consolidar en el Estado una nueva estrategia para promover e impulsar el Desarrollo Económico, la productividad, competitividad, así como, el mejoramiento de las condiciones de trabajo, el fomento, promoción del empleo, y promover los programas conducentes para atender y apoyar el ámbito industrial, comercial, turístico, tecnológico, ciencia y de servicios en general; elevando el nivel de economía del Estado.

El derecho al desarrollo, las políticas públicas y los planes de desarrollo, son una responsabilidad social del sector público y privado, y en el campo del derecho internacional, la propia Convención Americana sobre Derechos Humanos establece en su artículo 26 del Desarrollo Progresivo, el que "Los Estados Partes se

comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados”.

II. Que el 07 de noviembre de 2016, se publicó en la Primera Sección del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes el Decreto Número 410, a través del cual se expidió la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes, la cual tiene por objeto establecer las bases para que los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad en el Estado, bajo los principios de certeza, profesionalismo, máxima seguridad y estricto cumplimiento a las obligaciones contractuales.

III. Con motivo de la publicación de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes, en la cual, en su Artículo Segundo Transitorio, se establece la obligación del Titular del Poder Ejecutivo del Estado de expedir el Reglamento de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes. Además, en sus artículos 9º segundo párrafo y 26 último párrafo, prevé que la operación y funcionamiento del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes se llevará a cabo en los términos previstos en el Reglamento de la Ley; y que las especificaciones del Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Servicios Inmobiliarios, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento, respectivamente.

IV. Que la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes, en su artículo 10, fracción IV, establece que el Gobernador del Estado podrá expedir los reglamentos interiores, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones que considere necesarios para el buen desempeño de sus atribuciones y de la administración pública, publicando en el Periódico Oficial del Estado los que por su naturaleza lo requieran.

V. Asimismo, el artículo 11 de la citada Ley Orgánica, señala que todos los Decretos y Reglamentos que el Gobernador del Estado promulgue, para que sean obligatorios, deberán estar refrendados por el Titular de la Secretaría General de Gobierno y por el encargado del ramo según corresponda.

VI. Que el artículo 36, fracción I, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes, establece que, a la Secretaría de Desarrollo Económico, le corresponde dirigir, coordinar y controlar la ejecución de las políticas y programas para la promoción, consolidación y desarrollo de las actividades productivas, industriales, mineras, comerciales, de abasto y de las exportaciones en el Estado, por sí y con la participación de los sectores público, social y privado.

De igual manera, la fracción XXII del artículo 36 de la Ley citada en el punto que antecede, consagra el que, le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico el implementar, conducir, divulgar y evaluar políticas públicas y programas de mejora regulatoria para el perfeccionamiento de las regulaciones y la simplificación de los trámites y servicios en el Estado, de acuerdo al ámbito de su competencia y legislación aplicable, con la finalidad de promover la transparencia en la elaboración y aplicación de los mismos, procurando que generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad.

VII. Que en fecha 12 de mayo de 2021, se llevó a cabo la primera sesión ordinaria y de instalación del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes, quedando formal y legalmente constituido, y facultado para ejercer lo dispuesto en la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes.

VIII. En este sentido, sabedores de los retos que se presentan delante de la ciudadanía y a efecto de dar cumplimiento a las disposiciones legales, resulta necesario y oportuno expedir el presente reglamento, de manera que sea observado conforme a los principios rectores de Equidad de Género, Sustentabilidad, Transparencia y Combate a la Corrupción, Gobernanza, Participación Ciudadana, mismos que se encuentran alineados a los cinco ejes rectores establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

ARTÍCULO ÚNICO. Se *expide* el **Reglamento de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes**, para quedar en los siguientes términos:

REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

CAPÍTULO I Generalidades

Artículo 1º. El presente Reglamento es de orden público, observancia general en el territorio del Estado de Aguascalientes e interés social, y tiene por objeto reglamentar las disposiciones de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes.

Artículo 2º. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Acreditación: Al documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes, que certifica que una persona cuenta con los conocimientos técnicos propios de las actividades de Agentes Inmobiliarios establecidos en el Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización

en Materia de Servicios Inmobiliarios, con validez estatal y una vigencia de dos años;

II. Agente Inmobiliario: A la persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a asesorar o intervenir como mediador en la realización de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce temporal, o administre un bien inmueble;

III. Consejo: Al Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes;

IV. Carta de aceptación: Al documento que deberán presentar los Agentes Inmobiliarios ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes, en el formato y términos que ésta determine, para su proceso de acreditación al Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Servicios Inmobiliarios;

V. Convocatoria: Al acto en virtud del cual se cita por escrito o por algún medio electrónico a los integrantes del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes, para que concurren a un determinado lugar, en día y hora fijados para tratar temas de su competencia o interés;

VI. Gafete: A la identificación con fotografía que deberán portar los Agentes Inmobiliarios acreditados, durante el desempeño de su actividad, cuya vigencia se establecerá en el mismo;

VII. Ley: A la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes;

VIII. Libro de Registro: A aquel en que los Agentes Inmobiliarios registrarán los contratos de prestación de servicios celebrados con los usuarios, respecto de las actividades inmobiliarias en que intervengan;

IX. Nivel de la Acreditación: Al grado de conocimientos técnicos propios de las actividades inmobiliarias reconocido a los Agentes Inmobiliarios, por la Comisión Evaluadora que se integre para tal efecto;

X. Número de registro: Al número de registro en el Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios que se le otorga a los Agentes Inmobiliarios;

XI. Operaciones Inmobiliarias: A los actos de intermediación relacionados con la compraventa, arrendamiento o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o de usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, gestoría y consultoría sobre los mismos;

XII. Orden de visita de verificación: Al documento emitido por el Director General Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes, o por el servidor público en el cual se delegue esa facultad, y en

el que se autoriza a los servidores públicos de esa Dependencia a desarrollar una visita de verificación;

XIII. Padrón: Al Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios;

XIV. Programa: Al Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Servicios Inmobiliarios;

XV. Programa Anual de Trabajo: Al instrumento de gestión que viabiliza la ejecución de un conjunto de acciones o actividades organizadas y cronogramadas que los Agentes Inmobiliarios deberán realizar para alcanzar los objetivos establecidos en la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes y el presente Reglamento.

XVI. Queja: A la manifestación de hechos que expresa un usuario que se dice afectado por actos u omisiones por parte de un Agente Inmobiliario, en contravención de lo establecido en la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes y este Reglamento.

XVII. Reglamento: Al Reglamento de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes;

XVIII. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes;

XIX. Solicitud: Al documento que deberá presentar el Agente Inmobiliario ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes, en el formato autorizado por ésta;

XX. Usuarios: A las personas que contratan los servicios de los Agentes Inmobiliarios para la realización de alguna de las actividades de intermediación relacionadas con la compraventa, arrendamiento o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o de usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, gestoría y consultoría sobre los mismos o alguna otra relativa a Operaciones Inmobiliarias;

XXI. Visitador: Al servidor público adscrito a la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes, al que se le otorga la facultad por medio de una orden de visita de verificación para realizar las diligencias necesarias, con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes y el presente Reglamento;

XXII. Visitado: Al Agente Inmobiliario que se le practicará una visita de verificación; y

XXIII. Visita de Verificación: A la diligencia que realiza el servidor público habilitado para ello, con base en una orden de visita de verificación de

cumplimiento de la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes y el presente Reglamento.

Artículo 3º. Para la aplicación e interpretación de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento se atenderá a los principios previsto en la Ley.

Artículo 4º. La Secretaría para el cumplimiento de sus atribuciones tendrá, además de las establecidas en la Ley, las siguientes funciones:

- I. Expedir y registrar la Acreditación y la renovación de los Agentes Inmobiliarios que lo soliciten y cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 12, 13, 19 y demás relativos y aplicables de la Ley y el presente Reglamento;
- II. Promover entre los Agentes Inmobiliarios su registro en el Padrón, así como la obtención de la Acreditación;
- III. Mantener actualizado y publicado el Padrón, en medios digitales oficiales de la Secretaría, para su debida difusión entre la ciudadanía; y
- IV. Las demás que determinen las disposiciones legales aplicables.

Artículo 5º. El lenguaje empleado en el presente Reglamento no busca generar ninguna distinción ni marcar diferencias entre hombres y mujeres, por lo que las referencias o alusiones en la redacción hechas hacia un género representan a ambos sexos, sin discriminación alguna.

Artículo 6º. La interpretación del presente ordenamiento estará a cargo de la Secretaría. Lo que no se encuentre expresamente previsto en el Reglamento le será aplicable, de manera supletoria, las disposiciones contenidas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes y el Código Civil del Estado de Aguascalientes.

CAPÍTULO II

Operación y Funcionamiento del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Aguascalientes

Sección Primera

Integración y Funcionamiento

Artículo 7º. El Consejo es el órgano de consulta y opinión en materia de Operaciones Inmobiliarias, y estará integrado en términos de lo que establece el artículo 8 de la Ley.

Artículo 8º. El Consejo, en coordinación con las autoridades de los tres ámbitos de gobierno, fedatarios públicos, órganos auxiliares y organizaciones empresariales del ramo, y los demás que se estimen pertinentes, podrán formular

sugerencias para mejorar las bases sobre las cuales los Agentes Inmobiliarios desarrollan su actividad dentro del Estado.

El Consejo tendrá como facultades las señaladas en el artículo 10 de la Ley y las demás contenidas en este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9º. Para el caso de ausencia de los titulares integrantes del Consejo, asistirá su suplente, en términos de lo previsto en el artículo 8 de la Ley, tendrá las mismas facultades de decisión y asumirá plenamente las responsabilidades inherentes a tal cargo, bastando con el aviso que por escrito dirija el integrante propietario al Secretario Técnico del Consejo.

Artículo 10. El Consejo para su funcionamiento, celebrará al menos dos sesiones ordinarias al año y las sesiones extraordinarias que sean necesarias.

Las sesiones ordinarias se ocuparán de la consulta, opinión, discusión y aprobación de los asuntos contenidos en el orden del día.

Las sesiones extraordinarias serán convocadas directamente por el Presidente o a petición de la mayoría de los integrantes del Consejo, y versarán exclusivamente sobre los asuntos contemplados en la convocatoria respectiva.

Artículo 11. El Presidente convocará a las sesiones del Consejo por conducto del Secretario Técnico, por medio de oficio o a través de correo electrónico oficial a la cuenta designada previamente por el integrante que se trate.

La convocatoria a las sesiones ordinarias se emitirá con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha señalada para su celebración.

Tratándose de las sesiones extraordinarias se emitirá con por lo menos veinticuatro horas de anticipación a la celebración de esta.

Artículo 12. La convocatoria deberá contener:

- I. El tipo de sesión de que se trate;
- II. Consignar el lugar, fecha y hora para su celebración;
- III. El orden del día previsto para la sesión correspondiente; y
- IV. Los documentos relativos a los temas que se tratarán.

Artículo 13. El orden del día de las sesiones ordinarias deberá contener como mínimo los siguientes puntos:

- I. Pase de lista y declaración de *quorum* legal;
- II. Lectura y aprobación del orden del día;

- III. Puntos a tratar en la sesión;
- IV. Asuntos generales; y
- V. Clausura de la sesión.

Artículo 14. 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 o quien le supla.

Si la sesión convocada no pudiera celebrarse por falta de *quorum* 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 con cualquiera que sea el número de integrantes del Consejo que asista a ella.

Artículo 15. De las sesiones del Consejo se levantará un acta estableciendo el acuerdo correspondiente a cada punto del orden del día.

Artículo 16. Para que los acuerdos del Consejo sean válidos, éstos deberán aprobarse por mayoría de votos, entendida ésta como la mitad más uno de los integrantes presentes. En caso de empate en alguna votación, el Presidente contará con voto de calidad.

Artículo 17. Las opiniones del Consejo podrán contener sugerencias dirigidas a las autoridades que, por razón de sus atribuciones, tengan alguna responsabilidad o competencia en materia de Operaciones Inmobiliarias.

Sección Segunda **Facultades**

Artículo 18. Son facultades y obligaciones del Presidente del Consejo, las siguientes:

- I. Representar legalmente al Consejo en sus relaciones con otros órganos de la administración pública federal, estatal, municipal o con particulares;
- II. Suscribir las convocatorias a sesiones;
- III. Aprobar el proyecto de orden del día para el desahogo de las sesiones;
- IV. Presidir y dirigir las sesiones del Consejo;
- V. Someter a aprobación del Consejo, las instituciones educativas, asociaciones, organismos públicos y privados y cualquier otro, cuyo servicio de formación, capacitación y certificación sean válidos para la elaboración del Programa y cualquier otro tema que sea de interés para la aplicación del presente Reglamento;

- VI. Asegurar que las sesiones se desarrollen en orden y con apego a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento;
- VII. Presentar para la aprobación del Consejo el Programa Anual de Trabajo, apoyándose en el Secretario Técnico para los efectos correspondientes;
- VIII. Proponer los contenidos del Programa;
- IX. Proponer al Consejo la creación de comisiones; y
- X. Las demás que resulten necesarias para llevar a cabo el correcto funcionamiento del Consejo.

Artículo 19. Son facultades y obligaciones del Secretario Técnico, las siguientes:

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

Artículo 20. Son facultades y obligaciones de los Consejeros las siguientes:

- 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. Exponer en forma objetiva e informada sus opiniones en el pleno del Consejo;
- IV. Formular y analizar las propuestas encaminadas al cumplimiento del objeto para el que fue creado el Consejo;
- V. Proponer al Presidente cuando sea necesario, convocar a sesiones extraordinarias; y
- VI. Firmar las actas que se levanten en cada sesión, siempre y cuando conste su asistencia.

Artículo 21. La designación de los dos representantes a que se refiere el artículo 8 fracción VI de la Ley, se realizará por el Presidente del Consejo, las personas designadas durarán en su encargo dos años.

Para efectos del párrafo anterior, el Presidente del Consejo remitirá oficio a los representantes legales de las asociaciones u organizaciones dedicadas a las Operaciones Inmobiliarias que tengan mayor representación en el Estado, haciéndoles saber que son consideradas para el proceso de designación, a fin de que en el plazo de tres días hábiles, manifiesten si aceptan participar en el proceso y, en su caso, remitan:

- I. Los elementos probatorios objetivos que estimen oportunos en relación con el acta constitutiva de la asociación u organización;
- II. El número de sus agremiados;
- III. Su influencia en el mercado de las Operaciones Inmobiliarias; y
- IV. Sus relaciones con entes del ramo a nivel estatal y nacional.

Artículo 22. Los Consejeros podrán proponer al Presidente del Consejo la invitación a las sesiones del Consejo de especialistas en determinada materia, cuando sea necesaria su participación en las mismas, quienes únicamente contarán con voz, y deberán ser invitados mediante la convocatoria correspondiente.

CAPÍTULO III Acreditación

Sección Primera Requisitos

Artículo 23. Las personas físicas y morales que deseen acreditarse en el

ejercicio de las actividades propias de los Agentes Inmobiliarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 12 y 13 de la Ley, según corresponda, y presentar su solicitud ante la Secretaría, por medio de la Ventanilla Única de Trámites, Servicios, Información y Participación Ciudadana de Aguascalientes.

Además, tratándose de personas físicas deberán exhibir el recibo de pago de derechos correspondientes, de acuerdo con el trámite de que se trate, establecido en la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, para el ejercicio fiscal correspondiente; y cumplir con lo establecido en el Programa.

Tratándose de personas morales deberán exhibir el recibo de pago de derechos correspondientes, de acuerdo al trámite de que se trate, establecido en la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, para el ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 24. Se procurará que la realización de los trámites sea de manera digital, y deberán señalar correo electrónico para oír y recibir toda clase de notificaciones.

Los Agentes Inmobiliarios deberán presentar física o digitalmente ante la Secretaría, anexo a la solicitud referida en el artículo anterior, las constancias y cualquier otro documento con los que acrediten las capacitaciones, certificaciones y/o competencias, en materia de actividades inmobiliarias, así como su vigencia, lo cual será un factor determinante para la expedición del Nivel de la Acreditación que obtenga.

La Secretaría, en términos de la legislación aplicable, podrá consultar y verificar en otras instancias públicas la información que presenten.

Artículo 25. La Acreditación será otorgada por la Secretaría y estará compuesta por los siguientes elementos:

- I. Número de registro, que deberá estar integrado con las siglas SI, número de folio consecutivo de 5 dígitos, diagonal y los cuatro dígitos correspondientes al año de expedición;
- II. Nombre del Agente Inmobiliario;
- III. Domicilio del Agente Inmobiliario; y
- IV. Fecha de expedición;
- V. Vigencia; y
- VI. Fotografía o, en su caso, logotipo, del Agente Inmobiliario.

Artículo 26. La Acreditación e inscripción en el Padrón, deberá revalidarse cada dos años, debiendo presentar ante la Secretaría, el formato de solicitud de

renovación, cubriendo los requisitos establecidos en la Ley, en el presente Reglamento, y el pago de derechos que correspondan de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, para el ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 27. La Secretaría resolverá sobre la solicitud presentada dentro del plazo a que se hace referencia en el artículo 14 de la Ley, salvo que ésta se encuentre imposibilitada por no contar, dentro del expediente respectivo, con alguno de los documentos y requisitos exigidos.

Artículo 28. Si durante la revisión y validación de documentos, la Secretaría advierte la falsedad de alguno de ellos, deberá cancelarse el trámite y negarse la expedición solicitada, así como informar a la autoridad competente.

Sección Segunda **Renovación, Modificación y Reposición de la Acreditación**

Artículo 29. Para la renovación, modificación y reposición de la Acreditación, los Agentes Inmobiliarios deberán presentar ante la Secretaría la solicitud que les aplique, de acuerdo a lo establecido en los artículos 17 al 22 de la Ley, según el trámite de que se trate, exhibiendo para tal efecto, el recibo de pago de derechos previsto en la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, para el ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 30. La Acreditación quedará sin efectos en los siguientes casos:

- I. Muerte de la persona física acreditada como Agente Inmobiliario;
- II. Extinción de la persona moral acreditada como Agente Inmobiliario; y
- III. Por haberse cumplido el plazo fijado para su vigencia, sin haberse renovado.

En los casos previstos en las fracciones I y II, se deberá dar aviso por escrito a la Secretaría, dentro de los quince días siguientes, contados a partir del día en que se actualice el supuesto, acompañando para tal efecto, la documentación que corresponda.

CAPÍTULO IV **Agentes Inmobiliarios**

Artículo 31. Los Agentes Inmobiliarios, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en los artículos 5º, 5 A, 6º y demás relativos y aplicables de la Ley, deberán observar lo siguiente:

- I. Ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia, confidencialidad y transparencia, proporcionando asesoría y orientación al usuario; evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad inmobiliaria que ejerce;

- II. Abstenerse de ostentarse como Agente Inmobiliario o de utilizar su imagen si no pertenecen a la misma;
- III. Mostrar a los usuarios y autoridades la Acreditación y el número de su registro en el Padrón y, debiendo incluirlo en toda la papelería que expidan, así como en los anuncios, medios de comunicación o plataformas digitales donde se hagan publicidad u ofrezcan sus servicios, y exhibirlo en un lugar visible en el establecimiento donde ejerza su actividad;
- IV. Informar a los usuarios respecto de la política de protección de datos personales en posesión de particulares, conforme lo determine la legislación de la materia;
- V. Abstenerse de conocer del asunto o de brindar servicios inmobiliarios cuando exista conflicto de intereses con el cliente;
- VI. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado en todas las actividades que por su función deba efectuar o tenga injerencia;
- VII. Informar con veracidad las características, cualidades y defectos de los bienes inmuebles, estructurales y de acabados que éstos tengan y, en general, todas aquellas circunstancias que puedan relacionarse con el asunto inmobiliario en que intervengan;
- VIII. Informar sobre las operaciones que realicen cuando sean requeridos formalmente por las autoridades competentes; Identificarse en las visitas de verificación o inspección y permitir la realización de éstas, conduciéndose en todo momento con veracidad en la información que le sea requerida; y
- IX. Evitar la competencia desleal o la desacreditación de otros Agentes Inmobiliarios.

Artículo 32. Los Agentes Inmobiliarios deberán celebrar un contrato por escrito de prestación de servicios conforme al contrato de adhesión aprobado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya sea contrato de exclusividad o de no exclusividad, 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, garantizando en todo momento el aviso de privacidad de los usuarios.

Artículo 33. De manera adicional a la celebración de los contratos referidos en el artículo anterior, el Agente Inmobiliario deberá elaborar y entregar al usuario un escrito en el que informe 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.

CAPÍTULO V

Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios

Artículo 34. El Padrón se integrará con el listado con los nombres de las personas físicas y morales 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.

Artículo 35. El Padrón será operado por la Secretaría, a través de la Dirección General de Gestión Empresarial y Mejora Regulatoria, teniendo las siguientes atribuciones:

- I. Autorizar con su firma y sello asientos, constancias, certificaciones y todos los demás actos jurídicos que por sus funciones le corresponden;
- II. Coordinar las actividades administrativas para la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos que sean necesarios para el funcionamiento eficaz del Padrón;
- III. Facilitar la consulta física y a través de medios electrónicos de los documentos que obren en los archivos del Padrón, cuando por escrito y con causa justificada se requiera;
- IV. Tomar razón de las sanciones e infracciones a la Ley o al presente Reglamento; y
- V. Las demás que señale la Ley, el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 36. El Padrón contará con las siguientes secciones:

- I. **Sección A:** En donde se registrarán a las personas físicas que realicen actividades inmobiliarias en el Estado.
- II. **Sección B:** En donde se registrarán a las personas morales que realicen actividades inmobiliarias en el Estado y de sus Agentes Inmobiliarios afiliados.

En ambas secciones se tendrá la información respecto a la antigüedad, capacitación, vigencia y Nivel de la Acreditación.

Las personas morales inscritas en el Padrón deberán informar por escrito a la Secretaría, sobre la separación o cese de la relación laboral de los Agentes Inmobiliarios afiliados, en un plazo no mayor a quince días naturales a partir de que dicho evento ocurra.

CAPÍTULO VI

Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Servicios Inmobiliarios

Artículo 37. El Programa será diseñado, implementado y ejecutado por la Secretaría, a través del organismo, institución o dirección general que designe por escrito para tal efecto, 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 determinen.

Artículo 38. El Programa se llevará a cabo anualmente, en los meses de enero y febrero preferentemente, teniendo el Consejo la facultad de establecer fecha distinta, y se le dará previa difusión para que los Agentes Inmobiliarios tengan oportunidad de adquirir, desarrollar, complementar, perfeccionar y actualizar sus conocimientos, habilidades, competencias y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de Operaciones Inmobiliarias.

El Programa establecerá los Niveles de Acreditación de los Agentes Inmobiliarios, para tal efecto se integrará una Comisión Evaluadora por expertos en actividades inmobiliarias, como asociaciones civiles, organismos públicos o privados, instituciones educativas e instancias capacitadoras y certificadoras de competencias, con el objeto de que ésta determine el Nivel de la Acreditación correspondiente.

Artículo 39. Además de lo establecido en el artículo 26 de la Ley, el Programa podrá contener aspectos que se refieran a cuestiones relacionadas con los siguientes temas:

- I. Desarrollo y planeación Urbana;
- II. Contratos y obligaciones;
- III. Catastro;
- IV. Gestión financiera y crédito hipotecario;
- V. Obligaciones fiscales relacionadas con las transacciones inmobiliarias;
- VI. Valuación;
- VII. Derecho Inmobiliario;
- VIII. Régimen jurídico de la propiedad;
- IX. Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- X. Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita;
- XI. Trámites administrativos; y
- XII. Los demás que la Secretaría y el Consejo acuerden.

Artículo 40. Los Programas podrán ser propuestos por cualquiera de los miembros del Consejo y sometidos a aprobación de éste, los cuales deberán ser publicados en los medios digitales a cargo de la Secretaría.

Artículo 41. La Secretaría, previo acuerdo con el Consejo, podrá coordinarse con asociaciones civiles, organismos públicos o privados, instituciones educativas e instancias capacitadoras y certificadoras de competencias, en todo lo relativo a capacitación, actualización y profesionalización de los Agentes Inmobiliarios.

CAPÍTULO VII

Sanciones, Recursos e Infracciones

Artículo 42. A los infractores de las disposiciones establecidas en los artículos 5, 5 A y 6 de la Ley, así como el artículo 33 del Reglamento, serán acreedores a las sanciones señaladas en el artículo 28 de la Ley.

La Secretaría, a través de la Dirección General Jurídica, se encuentra facultada para realizar las visitas de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley y la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

Artículo 43. Las infracciones a las disposiciones de la Ley y del Reglamento, serán sustanciadas y sancionadas por la Secretaría, a través de la Dirección General Jurídica, debiendo estar fundadas y motivadas, notificándose personalmente al interesado, tomando en consideración lo previsto en el artículo 30 de la Ley.

Independientemente de las sanciones sobre la aplicación de la Ley, los Agentes Inmobiliarios tendrán las responsabilidades y sanciones previstas en otros ordenamientos legales, sin eximirlos en ningún momento de las consecuencias correspondientes en su actuar.

Artículo 44. Con el objetivo de brindar certeza en el buen manejo de las actividades inmobiliarias, todas las sanciones se inscribirán en el expediente correspondiente al Agente Inmobiliario.

Artículo 45. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, no cubiertas, se harán efectivas por parte de la Secretaría de Finanzas del Estado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 46. Contra los actos y resoluciones de la Secretaría, procede el recurso de revisión, establecido en el artículo 31 de la Ley.

CAPÍTULO VIII

Sistema de Quejas y Denuncias

Artículo 47. Cuando un usuario tenga conocimiento del incumplimiento de

un Agente Inmobiliario respecto de las obligaciones previstas en la Ley y en el Reglamento, podrá presentar ante la Secretaría, queja y/o denuncia por escrito, utilizando el formato proporcionado por la Secretaría, en caso de no ser competente, se canalizará a la autoridad competente, conforme a la legislación correspondiente.

Artículo 48. Para el desahogo de la queja y/o denuncia, la Secretaría aplicará las disposiciones que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

Artículo 49. La Secretaría podrá desechar de plano aquellas quejas y/o denuncias notoriamente improcedentes.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado del Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Económico del Estado dentro de los noventa días hábiles siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento, deberá llevar a cabo una capacitación a efecto de que los Agentes Inmobiliarios den cumplimiento a los requisitos señalados en la Ley que Regula las Actividades de los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Aguascalientes y en el presente Reglamento de la Ley.

Dado en el Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Aguascalientes, a los tres días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.

ATENTAMENTE

C.P. MARTÍN OROZCO SANDOVAL
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE AGUASCALIENTES

LIC. JUAN MANUEL FLORES FEMAT
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. MANUEL ALEJANDRO GONZÁLEZ MARTÍNEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO