

(P.O. No. 105, del viernes 30 de agosto de 1996).

GOBIERNO DEL ESTADO

RENATO VEGA ALVARADO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, en uso de las facultades que me confieren los artículos 65, fracciones I y XIV, de la Constitución Política Local; 3 y 4 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE SINALOA

CAPÍTULO I

DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 1º. Se crea el Registro de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Sinaloa, siendo de orden público e interés general y estará a cargo de la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería.

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

Registro: El Registro de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Sinaloa;

Secretaría: La Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería del Gobierno del Estado de Sinaloa;

Instituto: El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa;

Profesional Inmobiliario: Toda persona física cuya actividad habitual sea la asesoría, promoción, compraventa, arrendamiento o administración de un inmueble por cuenta de terceros mediante el pago de una remuneración económica;

Comisión: La Comisión de Profesionales Inmobiliarios; y

Asociaciones: Las Asociaciones de Profesionales Inmobiliarios.

Artículo 3º. Las funciones del profesional inmobiliario consisten en asesorar, promover, comprar, vender, arrendar o administrar un inmueble por cuenta de terceros.

Artículo 4º. Las solicitudes de quienes pretendan inscribirse en el Registro, deberán presentarlas por escrito ante el Instituto, por conducto de la asociación a la que pertenezcan, debiendo acompañar a ésta, los documentos que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Tener la calidad de miembro de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios registrada ante la Comisión, debiendo presentar la constancia en que dicha agrupación lo proponga como sujeto a registro, en la cual deberá constar que su calidad de asociado no le ha sido revocada y que a juicio de la misma cuenta con los conocimientos y aptitudes necesarios para la realización de las actividades respecto de las cuales solicita el registro;

- II. Estar debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes
- III. Protestar cumplir el Código de Ética de su Asociación;
- IV. Residir en el Estado cuando menos un año inmediatamente anterior a la fecha de su solicitud;
- V. Contar con registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor; y
- VI. Comprobar dos años de actividad inmobiliaria mediante una constancia de alguna Asociación Nacional o de un profesional inmobiliario debidamente registrado.

Las solicitudes de inscripción podrán presentarse directamente en las oficinas del Instituto o bien enviarlos por el servicio de mensajería.

Artículo 5º. El Instituto, una vez que reciba la solicitud de inscripción, revisará si el solicitante ha cumplido los requisitos señalados en el Artículo 4º. En caso de que faltara alguno, se le hará saber al interesado para que lo cumpla, de no hacerlo así, no se turnará a la Comisión.

Artículo 6º. Una vez analizada la solicitud y documentos anexos, la Comisión resolverá lo procedente. En caso de concederse la inscripción, se anotará en el Registro y se extenderá autorización correspondiente, en un plazo que no excederá de 30 días.

Artículo 7º. En el mes de enero de cada año, la Secretaría publicará en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y en uno de los de mayor circulación de la localidad, el Directorio de Profesionales Inmobiliarios inscritos en el Registro expresando sus nombres, direcciones y datos profesionales.

Artículo 8º. Son obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios:

- I. Estar inscrito en el Registro;
- II. Cumplir las disposiciones de este Reglamento;
- III. Proporcionar su domicilio al Registro;
- IV. Notificar a la Comisión, cualquier cambio relativo a su inscripción;
- V. Cumplir con las obligaciones en la materia ante las autoridades fiscales y administrativas que señalen las leyes;
- VI. Celebrar por escrito, un contrato de prestación de servicios por cada asunto que atienda.
- VII. Responder civilmente ante sus clientes en caso de impericia, negligencia o dolo; y
- VIII. Incluir su número de Registro en la publicidad y documentación que utilice en el desempeño de su función.

Artículo 9º. El Profesional Inmobiliario inscrito ante la Secretaría que ocupe cualquier cargo público que tenga injerencia o relación con esa actividad, no podrá desempeñar las funciones a que se refiere el Artículo 3º del presente Reglamento.

CAPÍTULO II

DE LA COMISIÓN DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 10. Para la administración del Registro, la Secretaría se auxiliará de una Comisión de Profesionales Inmobiliarios, que se compondrá de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Secretario de Hacienda Pública y Tesorería;
- II. Un Secretario, que será el Director General del Instituto Catastral;
- III. Un Vocal representante de cualquiera de las Oficialías del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que será nombrado por el Ejecutivo Estatal;
- IV. Un Vocal representante de los Presidentes Municipales por cada uno de los tres grupos a que se refiere el Artículo 14, incisos, A, B y C, de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Sinaloa. El Representante del Presidente Municipal por cada grupo, será designado por ellos mismos;
- V. Un Vocal representante de los notarios públicos nombrado por el Ejecutivo del Estado de una terna que proponga el Consejo de Notarios; y
- VI. Un Vocal representante de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios que esté afiliada a nivel nacional y que cuente con el mayor número de afiliados por cada uno de los tres grupos a que se refiere el Artículo 14, incisos A, B y C, de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Sinaloa;

Por cada titular se designará un suplente.

Artículo 11. Son facultades de la comisión de Profesionales Inmobiliarios:

- I. Vigilar el cumplimiento de este Reglamento;
- II. Analizar las solicitudes de inscripción de los Profesionales Inmobiliarios y ordenar en su caso, el registro;
- III. Proponer al Ejecutivo del Estado las medidas necesarias para unificar los criterios que se apliquen en las operaciones inmobiliarias así como las reformas de ordenamientos legales orientados al mejoramiento del servicio de los Profesionales Inmobiliarios;
- IV. Desempeñar las funciones consultivas que les encomiende el Ejecutivo del Estado;
- V. Vigilar que las normas, procedimientos y lineamientos técnicos dictados por la Secretaría o por el Instituto, sean cumplidas por los Profesionales Inmobiliarios;
- VI. Conocer las quejas de quienes resulten afectados con motivo de las operaciones inmobiliarias; y
- VII. Las demás previstas en el presente Reglamento.

Artículo 12. La Comisión sesionará cada vez que para ello fuere convocado por su Presidente o a petición de tres Vocales. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 13. Los miembros de la Comisión están obligados a concurrir a todas las sesiones y a presentar los estudios y dictámenes que les fueren encomendados dentro del plazo que le señalen.

Artículo 14. Por cada sesión celebrada, se levantará acta que será firmada por los integrantes de la Comisión, la cual contendrá los siguientes datos:

- I. Lugar y fecha;
- II. Lista de asistencia;
- III. Asuntos tratados;
- IV. Acuerdos tomados; y
- V. Hora de inicio y término de la sesión.

CAPÍTULO III

DE LAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN

Artículo 15. Corresponde al Presidente de la Comisión:

- I. Convocar por conducto del Secretario a sesiones de la Comisión;
- II. Presidir y conducir los debates y las deliberaciones de las sesiones;
- III. Someter a la consideración de la Comisión, el orden del día de la sesión respectiva;
- IV. Someter a votación los asuntos tratados en sesiones de la Comisión y firmar las actas de las mismas;
- V. Proveer las medidas necesarias para la ejecución de las acciones y acuerdos adoptados por la Comisión; y
- VI. Todas aquellas que le asignen expresamente este Reglamento y las que le confiere la propia Comisión.

Artículo 16. Corresponde al Secretario:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones de la Comisión;
- II. Formular de acuerdo con el Presidente de la Comisión, el orden del día a que se sujetará cada sesión y convocar a sus miembros;
- III. Verificar que se integre el quórum para cada sesión;
- IV. Levantar el acta respectiva de las sesiones de la Comisión y firmarlas conjuntamente con los demás miembros;
- V. Registrar las actas en el libro que para el efecto lleve e integrarlas para su archivo, anexando la documentación presentada y analizada en la sesión;
- VI. Formar parte de las comisiones para el cual sea nombrado;
- VII. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por la Comisión; y
- VIII. Todas aquellas que le confieran este Reglamento, le asigne la Comisión o instruya su Presidente.

Artículo 17. Corresponde a los demás miembros de la Comisión:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones de la Comisión;
- II. Formar parte de las comisiones para las cuales sean designados;
- III. Revisar, analizar, proponer y, en su caso, votar los asuntos que sean sometidos a consideración de la Comisión;
- IV. Firmar las actas de las sesiones de la Comisión;
- V. Proponer los asuntos que consideren deban formar parte del orden del día;
- VI. Informar al Presidente o a la Comisión, cuando se les requiera, acerca del cumplimiento de sus obligaciones;
- VII. Cumplir con diligencias los trabajos que les corresponda y aquellos que les confiera el Presidente o la Comisión; y
- VIII. Las demás que se establezcan en este Reglamento o acuerde la Comisión.

CAPÍTULO IV

DE LAS ASOCIACIONES DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 18. Se establece el Registro de las Asociaciones de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Sinaloa.

Artículo 19. Para los fines de este Reglamento, las Asociaciones son las organizaciones que agrupen a Profesionales Inmobiliarios.

Artículo 20. Las Asociaciones se encargarán de vigilar el ejercicio profesional de sus miembros, con el objeto de que se realice dentro de más alto plano ético.

Artículo 21. Las Asociaciones que pretendan su inscripción en el Registro, deberán presentar por escrito la solicitud correspondiente ante el Instituto y acompañar los documentos que satisfagan el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que está legalmente constituida y registrada ante las autoridades competentes como Asociación;
- II. Comprobar que pertenece a una Asociación a nivel nacional;
- III. Presentar copia del modelo de contrato de prestación de servicios inmobiliarios y compraventa de inmuebles que utilicen sus asociados; y
- IV. Exhibir el Código de Ética que rige a sus asociados.

Artículo 22. El Instituto, una vez que reciba la solicitud de inscripción, analizará si la Asociación de Profesionales Inmobiliarios ha cumplido los requisitos señalados en el Artículo 21. En caso de concederse la inscripción, se aceptará en el Registro de la Comisión de Profesionales Inmobiliarios, no excediendo este

trámite de 30 días, y en caso de que faltara alguno factible de satisfacer, se le hará saber a la Asociación para que lo cumpla, apercibiéndolo que de no hacerlo así, no se le dará trámite.

CAPÍTULO V

DE LAS SANCIONES

Artículo 23. La Comisión podrá imponer a los Profesionales Inmobiliarios Asociados las sanciones siguientes:

I. Amonestación por escrito, por violación al Artículo 8º, fracciones I, III y IV;

II. Suspensión del Registro de tres a seis meses, según la gravedad de la falta, por violación al Artículo 8º, fracción II y en caso de reincidencia por violación al artículo 8º, fracciones I, III y IV.

Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidencia, cada una de las subsecuentes violaciones a un mismo precepto, cometido dentro de los dos años siguientes a la fecha en que se hizo constar la violación precedente, siempre que ésta no hubiere sido desvirtuada.

III. Cancelación definitiva del Registro en los casos siguientes:

a). Cuando haya obtenido la inscripción proporcionando datos falsos; y

b). Cuando actúe con dolo en alguna operación inmobiliaria.

Artículo 24. Para aplicar las sanciones, la Comisión escuchará al Profesional Inmobiliario señalado como responsable de alguna violación a este Reglamento.

Artículo 25. Contra la resolución de la Comisión que impongan una sanción, podrá interponerse el recurso de revocación.

Artículo 26. La revocación se deberá interponer ante la Comisión, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución.

Artículo 27. Si el recurso fuere notoriamente improcedente, la Comisión lo desechará de plano. Si el recurso no se estimare notoriamente improcedente, se citará al recurrente y al Profesional Inmobiliario de que se trate, en una audiencia oral, en un término de siete días, en la que recibirán las pruebas y se oirán los alegatos. La resolución se pronunciará dentro de los tres días siguientes.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Es dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, a los veintidós días del mes de agosto de mil novecientos noventa y seis.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Renato Vega Alvarado

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

Francisco C. Frias Castro

EL SECRETARIO DE HACIENDA PÚBLICA Y TESORERÍA

Marco Antonio Fox Cruz