



Decreto - - -

Fecha de expedición 19 de agosto de 2022

Fecha de promulgación - - -

Fecha de publicación Periódico Oficial del Estado número 111 de fecha 15 de septiembre de 2022.

REGLAMENTO DE LA LEY PARA EL REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones que garanticen el oportuno y estricto cumplimiento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas.

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, además de las definiciones previstas en la Ley, se entenderá por:

Convocatoria: Acto mediante el cual se cita por escrito, o por algún medio electrónico, a los integrantes de la Comisión, a fin de que concurran a un determinado lugar, en día y hora fijados para tratar temas de su competencia.

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

Ley: Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas.

Libro de Registro: 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;

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

Número de registro: El número de registro en el Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios que se le otorga a dichos Agentes Inmobiliarios;

Orden de visita de verificación: Al documento emitido por el Secretario de la Comisión, o por el servidor público en quien se delegue esa facultad, en el que se autoriza a los servidores públicos de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, a fin de desarrollar dicha visita de verificación;

Padrón: El Listado Estatal de Agentes Inmobiliarios;

Programa Anual de Trabajo: Al instrumento de gestión que contempla la ejecución de un conjunto de acciones o actividades organizadas y programadas que los Agentes Inmobiliarios deberán realizar para alcanzar los objetivos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Queja: 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 y Reglamento.

Reglamento: Al Reglamento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas.

Solicitud: Al documento que deberá presentar el Agente Inmobiliario ante la Secretaría, en el formato autorizado por ésta.

Usuarios: 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;



Decreto - - -

Fecha de expedición 19 de agosto de 2022

Fecha de promulgación - - -

Fecha de publicación Periódico Oficial del Estado número 111 de fecha 15 de septiembre de 2022.

Visitador: Al servidor público adscrito a la Secretaría de Finanzas del Estado de Tamaulipas, 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 y el presente Reglamento;

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

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 y el presente Reglamento.

Artículo 3º. La aplicación e interpretación del presente ordenamiento estará a cargo de la Secretaría, auxiliándose de la Comisión.

Artículo 4º. Las referencias o alusiones en la redacción hechas hacia un género representan a ambos sexos, sin discriminación alguna.

Artículo 5º. A falta de disposición expresa en el presente Reglamento, se aplicará de manera supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Tamaulipas y el Código Civil de la propia entidad federativa.

CAPÍTULO II

Atribuciones de la Secretaría General.

Artículo 6º. Son atribuciones de la Secretaría:

- I. Registrar la licencia inmobiliaria que otorgue la Comisión.
- II. Operar el registro de agentes y profesionales inmobiliarios del Estado.
- III. Promover entre los agentes y profesionales inmobiliarios su registro en el padrón, así como la obtención de la acreditación.
- IV. Mantener actualizado y publicado el padrón estatal de agentes inmobiliarios, en medios digitales oficiales de la Secretaría, para su debida difusión.
- V. Las demás que determinen las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO III

De los Principios que rigen los Servicios Inmobiliarios.

Artículo 7º. Los servicios inmobiliarios definidos por la Ley en su artículo 2, fracción XIV, se regirán en todo momento por los principios de honestidad, eficiencia, eficacia, transparencia, rectitud, confidencialidad, lealtad y ética.

CAPÍTULO IV

De los Agentes Inmobiliarios.

Artículo 8º. Los Agentes Inmobiliarios, además de las obligaciones previstas en la Ley, deberán observar lo siguiente:

- I. Ejercer personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia, eficacia, lealtad, confidencialidad y transparencia, proporcionando asesoría y orientación al usuario; evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad inmobiliaria que ejercen.
- II. Abstenerse de ostentarse como agente inmobiliario o de utilizar su imagen si no cuentan con la licencia o acreditación para fungir como tales.
- III. Mostrar a los usuarios y autoridades la acreditación y el número de su registro, debiendo incluirlo en la papelería que expidan, así como en los anuncios, medios de comunicación o plataformas digitales donde se hagan publicidad u ofrezcan sus servicios, exhibiéndolo también en lugar visible del establecimiento donde ejerzan su actividad.



Decreto - - -

Fecha de expedición 19 de agosto de 2022

Fecha de promulgación - - -

Fecha de publicación Periódico Oficial del Estado número 111 de fecha 15 de septiembre de 2022.

- 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 deban efectuar o tengan injerencia.
- VII. Informar con veracidad a los usuarios de 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.
- IX. Identificarse en las visitas de verificación o inspección y permitir la realización de éstas, conduciéndose en todo momento con veracidad en la información que les sea requerida.
- X. Evitar la competencia desleal o la desacreditación de otros agentes inmobiliarios.

Artículo 9º. Los agentes inmobiliarios deberán celebrar con sus clientes contrato por escrito de prestación de servicios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor, pudiendo los contratantes reservarse el derecho de confidencialidad sobre aspectos que puedan comprometer el desarrollo del negocio, la libertad o seguridad personal, garantizando en todo momento el aviso de privacidad de los usuarios.

Artículo 10º. De manera adicional, 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 el cobro de honorarios, o posibles comisiones, a favor del Agente Inmobiliario.

CAPÍTULO V

El Padrón de Agentes Inmobiliarios.

Artículo 11. El padrón se integrará 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 12. El padrón será operado por la Comisión Estatal del Registro de Agentes Profesionales Inmobiliarios del Estado.

Artículo 13. El padrón contará con las siguientes secciones:

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

En las tres secciones antes mencionadas se tendrá la información respecto a la antigüedad, capacitación, vigencia y nivel de 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 de quince días naturales a partir de que dicho evento ocurra.



Decreto - - -

Fecha de expedición 19 de agosto de 2022

Fecha de promulgación - - -

Fecha de publicación Periódico Oficial del Estado número 111 de fecha 15 de septiembre de 2022.

CAPÍTULO VI

Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios.

Artículo 14. 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.

Artículo 15. El programa de capacitación se llevará a cabo en forma anual. El programa establecerá los niveles de acreditación de los Agentes Inmobiliarios, integrándose para tal efecto una Comisión Evaluadora por expertos en actividades inmobiliarias.

Artículo 16. Además de las materias del programa básico mencionadas en el artículo 33 de la Ley, también comprenderá:

Fracción I.- Valuación.

Fracción II.- Derecho inmobiliario.

Fracción III.- Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Fracción IV.- Las demás que la Comisión acuerde.

CAPÍTULO VII.

De las Visitas de Verificación.

Artículo 17. El Secretario de la Comisión estará facultado para ordenar vistas de verificación, habilitando para ello al servidor público que sea propuesto por el titular de la Secretaría de Finanzas, para llevar a cabo la regularización de la misma.

Artículo 18. Los verificadores, para practicar visitas, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 19. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de verificación, estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los verificadores para el desarrollo de su labor.

Artículo 20. Al iniciar la visita, el verificador deberá exhibir orden de habilitación expedida por el Secretario de la Comisión, de la cual deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

Artículo 21. Las visitas de verificación tienen por objeto supervisar que los agentes y profesionales inmobiliarios cumplan con la Ley y el Reglamento; para ello el visitador estará facultado para examinar la documentación relacionada con la acreditación inmobiliaria; verificar los expedientes inmobiliarios de cada bien inmueble que deberá contener los antecedentes registrales, certificado de libertad de gravamen y el registro del folio electrónico que expide el Instituto; así como si se ha cumplido con las obligaciones de los profesionales inmobiliarios previstas en el artículo 18 de la Ley; inspeccionar también el Libro de Registro en el que los agentes y profesionales inmobiliarios registran los contratos de prestación de servicios celebrados con los usuarios, respecto de las actividades inmobiliarias en que intervengan.



Decreto - - -

Fecha de expedición 19 de agosto de 2022

Fecha de promulgación - - -

Fecha de publicación Periódico Oficial del Estado número 111 de fecha 15 de septiembre de 2022.

El visitador levantará acta circunstanciada de todo lo relacionado con su actividad de verificación o supervisión, misma que será firmada por quienes hayan intervenido en la diligencia y ante la presencia de dos testigos, que serán nombrados por el propio agente y/o profesional inmobiliario y, en caso de no hacerlo, los designará el visitador.

Artículo 22. En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, colonia, población, municipio y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Teléfono u otra forma de comunicación disponible;
- V. Número y fecha del oficio de comisión u orden que motivó la visita;
- VI. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VIII. Datos relativos a la actuación;
- IX. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y
- X. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia incluyendo, los de quien la hubiere llevado a cabo. Si se negaren a firmar el visitado o su representante legal, ello no afectará la validez del acta, debiendo el verificador asentar la razón relativa.

Artículo 23. Los visitados a quienes se haya levantado acta de visita de verificación, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas en relación a los hechos contenidos en ella, o bien, por escrito, hacer uso de tal derecho dentro del término de cinco días siguientes a la fecha en que se hubiere levantado.

CAPÍTULO VIII

Sistema de Quejas y Denuncias.

Artículo 24. 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 25. Para el desahogo de la queja y/o denuncia, la Secretaría aplicará las disposiciones que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Tamaulipas.

Artículo 26. La Secretaría podrá desechar de plano aquellas quejas y/o denuncias notoriamente improcedentes.

TRANSITORIO

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

Dado en el Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Tamaulipas, Ciudad Victoria, a los diecinueve del mes agosto del año dos mil veintidós.

ATENTAMENTE.- GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.- LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA.- Rúbrica.- SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- LIC. GERARDO PEÑA FLORES.- Rúbrica.