

7. De igual manera el presente Reglamento en sus Capítulos II a VI y VIII desarrolla normativamente las disposiciones de la Ley que regula a los agentes y empresas inmobiliarias en el Estado de Querétaro, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, en lo relativo a la expedición de licencias, permisos y renovaciones; a las obligaciones de los agentes y empresas inmobiliarias; a los Programas de Actualización y los de Capacitación; al Registro de agentes y empresas inmobiliarias; las Acciones de Vigilancia, Verificación e Inspección y al recurso de revisión que los que se estimen afectados por algún acto, procedimiento o resolución dictada por la Secretaría en la aplicación del presente Reglamento, pueden interponer en términos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

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

REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente ordenamiento es de orden público, observancia general e interés social, y tiene por objeto reglamentar las disposiciones de la Ley que regula a los agentes y empresas inmobiliarias en el Estado de Querétaro, en adelante la Ley.

Artículo 2. Para efecto de este reglamento se atenderá a las definiciones contenidas en la Ley y a las siguientes:

I. **Certificado:** el Certificado en Asesoría en Comercialización de Bienes Inmuebles, o aquel que lo sustituya en equivalencia y sea emitido por la Secretaría de Educación Pública a través del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales.

II. **Cliente:** la persona física o moral que contrata los servicios de un agente o empresa inmobiliaria.

III. **Conflicto de intereses:** la posible afectación del desempeño imparcial y objetivo de las funciones de los agentes y empresas inmobiliarias, en razón de intereses personales, familiares o de negocios.

IV. **Registrador:** el titular del Registro de agentes y empresas inmobiliarias del Estado de Querétaro.

Artículo 3. Las personas físicas que lleven a cabo actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce de bienes inmuebles que sean de su propiedad, no estarán obligadas en los términos del presente Reglamento, ni de la Ley. La misma disposición aplicará para las personas morales cuyo fin u objeto social no sea la comercialización de bienes inmuebles.

Artículo 4. La interpretación del presente ordenamiento estará a cargo de la Secretaría.

Artículo 5. En lo no previsto por el presente Reglamento, serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Capítulo II De la expedición y renovación de licencias y permisos

Artículo 6. Las personas físicas o morales que deseen ejercer actividad inmobiliaria en el Estado de Querétaro, para obtener su licencia o permiso respectivamente, deberán presentar su solicitud por escrito ante la Secretaría, en la que podrán señalar correo electrónico para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, los documentos que cubran los requisitos señalados por la Ley y este Reglamento.

I. Tratándose de personas físicas:

- a) Acta de Nacimiento, Clave Única de Registro de Población (CURP) y credencial para votar vigente con fotografía;
- b) Dos fotografías tamaño infantil, a color (originales);
- c) Certificado;
- d) Certificado de antecedentes penales, en el que conste que el solicitante no ha sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por delito patrimonial doloso;
- e) Comprobante del domicilio en el que realiza la actividad inmobiliaria, anexando croquis de ubicación, y
- f) Recibo de pago de derechos por concepto de expedición de licencia.

II. Tratándose de personas morales:

- a) Escritura pública en la que conste la protocolización del acta constitutiva, que tenga por objeto, la comercialización o intermediación de bienes inmuebles, es decir ejercer la actividad inmobiliaria;
- b) Escritura pública en la que conste la protocolización de las facultades de quien funja como representante legal de la persona moral;
- c) Credencial para votar vigente con fotografía del representante legal;
- d) Contrato de prestación de servicios de los agentes inmobiliarios con que cuenta la persona moral y número de Licencia, o constancia expedida por el *representante* legal de la empresa que declare la relación laboral del agente y la empresa;
- e) Comprobante del domicilio en el que realiza la actividad inmobiliaria, anexando croquis de ubicación, y
- f) Recibo de pago de derechos por concepto de expedición de permiso.

Para acreditar los requisitos señalados en la ley, la Secretaría podrá admitir cualquier otro documento que los cubra en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 7. En un plazo de 7 a 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que fue recibida la solicitud, la Secretaría resolverá sobre la expedición de la licencia o el permiso solicitado, y en caso de ser procedente, notificará al interesado preferentemente vía electrónica, previa aceptación expresa, el día y hora en la que será entregada la licencia o el permiso.

En caso de ser improcedente, será notificado en términos del párrafo anterior.

Artículo 8. Si durante la revisión y validación de documentos se advierte la falsedad de alguno de ellos, deberá cancelarse el trámite y negarse la expedición solicitada, así como informar a la autoridad que corresponda.

Artículo 9. Los agentes y empresas inmobiliarias que requieran renovar su licencia o permiso, deberán presentar su solicitud por escrito con una anticipación de por lo menos treinta días hábiles a la fecha en que concluya la vigencia señalada de los mismos, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, los siguientes documentos:

I. Tratándose de agentes inmobiliarios:

- a) Documento expedido por el Instituto, en el que se haga constar que el agente cursó y aprobó los programas de actualización correspondientes;
- b) Recibo de pago de derechos por concepto de renovación de licencia, y
- c) Certificado de antecedentes penales, en el que conste que el solicitante no ha sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por delito patrimonial doloso;

II. Tratándose de empresas inmobiliarias:

- a) Contrato de prestación de servicios de los agentes inmobiliarios que laboran en la empresa y números de licencia, o constancia expedida por el representante legal de la empresa que declare la relación laboral entre el agente y la empresa, y
- b) Recibo de pago de derechos por concepto de renovación de permiso.

Artículo 10. En un plazo de 7 a 10 días hábiles contados a partir del día siguiente en que fue recibida la solicitud de renovación, la Secretaría resolverá ésta, y en caso de ser procedente, notificará al interesado preferentemente vía electrónica, previa aceptación expresa, el día y hora en la que el agente o la empresa inmobiliaria deberán entregar su licencia o permiso próximo a vencer, y recibirán su licencia o el permiso con la nueva vigencia.

En caso de ser improcedente, será notificado en términos del párrafo anterior.

Artículo 11. En caso de destrucción, grave deterioro, robo o extravío, las licencias o permisos de los agentes o empresas inmobiliarias podrán reponerse, previo pago de los derechos correspondientes.

Hasta en tanto le sea repuesta la licencia o permiso respectivo, el agente o empresa inmobiliaria podrá solicitar al Registro, previo pago de los derechos correspondientes, una constancia que indique la vigencia de su licencia o permiso, misma que deberá exhibir en las actividades inmobiliarias que realice.

Artículo 12. La solicitud de reposición de licencia o permiso, se presentará por escrito ante la Secretaría, exponiendo las razones por las que se requiere la reposición; la Secretaría deberá resolver en un plazo de 7 a 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que fue recibida la solicitud, y en caso de ser procedente, notificará al interesado, preferentemente vía electrónica, previa aceptación expresa, el día y hora en la que será entregada la licencia o el permiso.

En caso de ser improcedente, será notificado en términos del párrafo anterior.

Artículo 13. La muerte del agente inmobiliario o la extinción de la empresa inmobiliaria implicará la cancelación de la licencia o permiso respectivamente.

Para el caso de las empresas inmobiliarias, deberán informar a la Secretaría a través de su representante legal, del inicio del proceso legal de extinción de la persona moral, o exhibir la resolución judicial que así lo determine y le impida el ejercicio de la actividad inmobiliaria, acompañando la documentación correspondiente. Para el caso de los agentes inmobiliarios, cualquier persona podrá informar a la Secretaría el deceso, debiendo ésta corroborar dicha situación, para en su caso, proceder a la cancelación correspondiente.

Capítulo III De las obligaciones de los agentes y empresas inmobiliarias

Artículo 14. Los agentes y empresas inmobiliarias, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la Ley, tendrán además las siguientes:

- I. Ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, proporcionando asesoría y orientación al cliente; evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad inmobiliaria que ejerce;
- II. Abstenerse de ostentarse como asociado de una asociación inmobiliaria o de utilizar su imagen si no pertenece a la misma;
- III. Omitir la promoción de bienes inmuebles en los que no medie el consentimiento por escrito del propietario;
- IV. Abstenerse de conocer del asunto o de brindar servicios inmobiliarios cuando exista conflicto de intereses con el cliente;
- V. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado, en todas las actividades que por su función deba realizar o tenga injerencia;
- VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, siempre protegiendo los intereses legales y financieros de sus clientes, evitando conducirse de manera que pongan a sus intermediarios en situaciones de inseguridad legal o financiera, por el ejercicio de su actividad inmobiliaria;
- VII. Informar con veracidad las características, cualidades y defectos de los bienes inmuebles, así como los aspectos jurídicos, estructurales y de acabados que éstos tengan y, en general, todas aquellas circunstancias que puedan relacionarse con el asunto inmobiliario en que intervengan;
- VIII. Sujetarse a los programas de capacitación y actualización relacionados con la actividad inmobiliaria y que sean implementados por el Instituto;
- IX. Respetar el valor de venta o renta establecido por el cliente, así como las condiciones pactadas con éste;
- X. Identificarse en las visitas de verificación o inspección y permitir la realización de éstas;
- XI. Abstenerse de asentar datos falsos, imprecisos o erróneos en el ejercicio de su actividad;
- XII. Conducirse con veracidad en la información que le sea requerida por la Secretaría, así como durante la realización de las visitas de verificación o inspección que ésta realice;
- XIII. Evitar la competencia desleal o la desacreditación de otros agentes o empresas inmobiliarias;
- XIV. Llevar y mantener actualizado un libro de registro de los contratos de prestación de servicios celebrados con sus clientes, respecto de las actividades inmobiliarias en que intervengan, en el que se asentará por lo menos:
 - a) La descripción, ubicación, datos de localización y croquis con medidas y colindancias del inmueble de que se trate.
 - b) Documento que acredite la propiedad del inmueble.
 - c) De ser el caso, documento que acredite el uso y disfrute del inmueble.
 - d) Documentación que acredite la legal existencia y representación, en caso de tratarse de personas morales.
 - e) Recibos donde conste el pago al corriente de predial y agua del inmueble de que se trate.
 - f) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del propietario y de aquel a quien se transmita el uso o goce del inmueble.

g) Documento en el que conste el precio pactado por escrito, así como las modificaciones o condiciones del contrato que deberán constar por escrito y ser firmadas por el propietario o por quien tenga la legal representación.

XV. Las demás previstas en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 15. Los agentes o empresas inmobiliarias podrán excusarse de prestar sus servicios de actividad inmobiliaria, cuando:

- I. Exista prohibición legal o reglamentaria;
- II. Se trate de días festivos o feriados y horas inhábiles, y
- III. Los clientes se nieguen a suscribir el contrato de prestación de servicios correspondiente.

Capítulo IV De los Programas de Actualización

Artículo 16. Los Programas de Actualización son 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 inmobiliarias, además de ser requisito para renovar la licencia.

Artículo 17. Los Programas de Actualización contendrán los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución y podrán comprender alguno o varios de los siguientes temas:

- I. Catastro;
- II. Contratos;
- III. Desarrollo urbano;
- IV. Gestión financiera;
- V. Obligaciones fiscales relacionadas con las transacciones inmobiliarias;
- VI. Otras obligaciones municipales, estatales o federales;
- VII. Régimen jurídico de la propiedad;
- VIII. Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IX. Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita;
- X. Trámites administrativos, y
- XI. Los necesarios para la debida prestación de la actividad inmobiliaria.

Artículo 18. Los Programas de Actualización serán elaborados por el Instituto y aprobados por la Secretaría y deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" durante el mes de enero de cada año.

Artículo 19. El Instituto será responsable de la ejecución de los programas de actualización, garantizando que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro.

Artículo 20. El Instituto, previo acuerdo con la Secretaría, podrá coordinarse con asociaciones civiles, organismos públicos o privados e instituciones educativas, para el cumplimiento de lo previsto por el numeral 11 de la Ley, así como para todo lo relativo a capacitación, actualización y profesionalización de los agentes y empresas inmobiliarias.

Capítulo V

Del Registro de agentes y empresas inmobiliarias del Estado de Querétaro

Artículo 21. El Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, proporcionará el servicio registral a fin de dar publicidad a las licencias y permisos que, conforme a la Ley se expidan para realizar la actividad inmobiliaria en el Estado de Querétaro, así como realizar los demás actos que por sus atribuciones le correspondan.

Artículo 22. Al Titular de la Secretaría le corresponde:

- I. Designar al Registrador;
- II. Designar a quien deba suplir las ausencias temporales del titular superiores a 15 días hábiles, y
- III. Las demás que le señale el presente Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 23. Las atribuciones del Registrador son las siguientes:

- I. Autorizar con su firma y sello, los 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 eficaz funcionamiento del Registro;
- III. Facilitar la consulta física y a través de medios electrónicos, de los asientos y anotaciones registrales, así como de todos los demás documentos que obren en los archivos del Registro;
- IV. Tomar razón de las sanciones e infracciones a la Ley o al presente Reglamento y asentarlo en el Registro, y
- V. Las demás que le señale el presente Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 24. Se inscribirán en la sección que corresponda del Registro:

- I. Las licencias y permisos expedidos por la Secretaría, que autorizan a los agentes y empresas inmobiliarias el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- II. Las licencias y permisos que sean renovadas en términos de la Ley y este Reglamento;
- III. Las resoluciones administrativas que determinen sanciones para los agentes y empresas inmobiliarias;
- IV. Los documentos cuyo registro sea ordenado por autoridad judicial o administrativa, la Ley o este Reglamento;
- V. Las cancelaciones de permiso o licencia por extinción de la empresa inmobiliaria o muerte del agente inmobiliario, y

VI. Cualquier documento que le sea remitido y, que su titular determine su inscripción por considerarlo un asunto de interés social y general, relacionado con las funciones del Registro.

Artículo 25. El Registro dependerá y será operado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Administración de Obras Públicas de la Secretaría.

Artículo 26. El Registro contará con un sello en forma de circunferencia, en cuyo interior llevará la siguiente leyenda: "REGISTRO DE AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO", y al centro, el Escudo del Estado. Fuera y en la parte inferior de esa circunferencia, llevará el nombre de la Secretaría.

Con este sello se autorizará el principio y el final de todos los folios y los asientos de los documentos que sean expedidos.

Artículo 27. Al utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, respetando el orden cronológico en razón de la presentación de los documentos a que se refieran, el cual servirá para los efectos de su ordenación consecutiva en los archivos y será también el número registral de la licencia o permiso que corresponda.

Artículo 28. En la primera hoja registral se describirá la licencia o el permiso y contendrá entre otras, las siguientes anotaciones:

I. El rubro: "PODER EJECUTIVO DEL ESTADO. REGISTRO DE AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO";

II. La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente folio, para las anotaciones relativas a la licencia o el permiso, según el caso, cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de autorización; sello y firma del Registrador, y

III. Número registral correspondiente, que será invariable, progresivo y correspondiente al número de folio.

Artículo 29. El Registrador tiene obligación de dar a quien lo solicite y en un plazo no mayor de tres días hábiles, certificaciones de las inscripciones, asientos, constancias y los demás actos jurídicos que por sus funciones le corresponden y obren en el Registro.

Las solicitudes deberán ser por escrito y dirigidas al Registrador, quien las deberá despachar en el plazo antes señalado, extendiendo el certificado que corresponda, autorizado con su firma y sello.

Capítulo VI

De las Acciones de Vigilancia, Verificación e Inspección

Artículo 30. La Secretaría, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley y el presente Reglamento, podrá llevar a cabo las acciones de vigilancia que considere necesarias o las visitas de verificación e inspección que la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y el Código Civil del Estado de Querétaro contemplan.

Artículo 31. Los agentes y empresas inmobiliarias están obligados a permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría, al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos en términos del presente Reglamento y demás normatividad aplicable en la materia.

Capítulo VII

De las Infracciones y Sanciones

Artículo 32. El agente o empresa inmobiliaria que realice las siguientes conductas, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I. Amonestación por escrito:

- a) Por cambiar de domicilio sin dar el aviso correspondiente a la Secretaría, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquél en que se haya realizado el cambio del mismo;
- b) Por no exhibir la licencia o permiso, en lugar visible de su instalación principal, o
- c) Por no señalar el número de licencia o permiso asignado en la documentación dirigida a sus clientes.

II. Multa de cincuenta hasta trescientos cincuenta veces la Unidad de Medida y Actualización a que se refiere la Ley de la Unidad de Medida y Actualización del Estado de Querétaro:

- a) Por incurrir más de una vez, en un periodo de un año, en alguno de los supuestos punibles señalados en la fracción anterior;
- b) Por haber obtenido la inscripción proporcionando datos falsos;
- c) Por negarse, sin causa justificada, al ejercicio de su actividad, cuando hubiere sido requerido para ello;
- d) Por cobrar una cantidad mayor a la pactada con motivo de la prestación de sus servicios;
- e) Por separarse del ejercicio de sus actividades sin previo aviso a la Secretaría;
- f) Por realizar o ejercer la actividad inmobiliaria, sin contar con la Licencia o Permiso vigente expedido por la Secretaría.

III. Suspensión de licencia o permiso, según sea el caso, de hasta treinta días naturales:

- a) Por incurrir más de una vez, en un periodo de un año, en alguno de los supuestos punibles señalados en la fracción anterior, con excepción del establecido en su inciso a);
- b) Por intervenir con motivo de su actividad como agente o empresa inmobiliaria, en acto u omisión cuyo fin sea contrario a derecho, o
- c) Por no realizar personalmente su actividad de agente inmobiliario, y en el caso de las empresas inmobiliarias, por realizar la actividad inmobiliaria a través de personas que no cuenten con licencia de agente inmobiliario.

IV. Clausura temporal de treinta hasta trescientos sesenta y cinco días naturales, de establecimientos e instalaciones:

- a) Por incurrir más de una vez, en un periodo de un año, en alguno de los supuestos punibles señalados en la fracción anterior, con excepción del establecido en su inciso a), o
- b) Por no permitir que se lleven a cabo las acciones de verificación o inspección que ordene la Secretaría.

V. Revocación de licencia o permiso;

- a) Por incurrir más de una vez, en un periodo de un año, en alguno de los supuestos punibles señalados en la fracción anterior, con excepción del establecido en su inciso a);
- b) Por haber obtenido la inscripción proporcionando datos falsos;

- c) Por recibir condena mediante sentencia ejecutoriada, por la comisión de un hecho delictivo con motivo de su actividad como agente inmobiliario, de carácter patrimonial doloso o calificado como grave por la ley, o
- d) Por utilizar con un fin distinto o de manera indebida, cualquier documento o cantidad de dinero recibida por la prestación de servicios o actividades inmobiliarias.

Artículo 33. Se harán acreedores de la sanción prevista en la fracción II del artículo que precede, las personas físicas o morales que se ostenten como agente o empresa inmobiliaria, sin contar con la Licencia o Permiso y el registro correspondiente.

Artículo 34. La Secretara fijará la sanción señalada para cada infracción, teniendo en cuenta la gravedad, así como los aspectos objetivos y subjetivos del hecho o acto punible y ejecutará aquellas que dentro del ámbito de su competencia sean susceptibles de aplicación.

Artículo 35. Los agentes o empresas a los que se les haya revocado la licencia o permiso, no se les otorgará de nueva cuenta.

Artículo 36. Tratándose de multas, la Secretaría enviará copia certificada del expediente para efectos de su cobro, a la autoridad fiscal que corresponda, en los términos del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Artículo 37. Independientemente de las sanciones señaladas en los artículos de este capítulo, la Secretaría dará vista a las autoridades que resulten competentes relacionadas con el hecho, para su investigación respectiva.

Artículo 38. Las quejas que se presenten ante la Secretaría, se substanciarán en términos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Transitorios

Artículo primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga."

Artículo segundo. Se abroga el Acuerdo que faculta al titular de la Dirección de Planeación y Proyectos Urbanos, para ejercer las atribuciones conferidas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en el artículo 4 de la Ley que regula a los agentes y empresas inmobiliarias en el Estado de Querétaro, publicado el 13 de enero del 2017, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

Artículo tercero. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

Artículo cuarto. Las acciones que se requieran para el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento estarán sujetas a la suficiencia presupuestaria correspondiente, en términos de lo previsto por el Artículo Quinto Transitorio de la Ley que regula a los agentes y empresas inmobiliarias en el Estado de Querétaro.

Dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro; el 3 de noviembre de 2017 dos mil diecisiete.

Francisco Domínguez Servién
Gobernador del Estado de Querétaro
Rúbrica

Juan Martín Granados Torres
Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado
Rúbrica