



PROPUESTA LEGISLATIVA

LEY DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Instrumento normativo con fundamento constitucional, diseñado para su implementación inmediata en el Estado De Chiapas. Incluye disposición expresa de armonización con la futura Ley General de Intermediación Inmobiliaria.

COLEGIO MEXICANO DE DOCTORES EN DERECHO, A.C.

Elaborado por:

Dr. Armando Ledesma Borja

Coordinador de la Comisión de Neuroderecho, Neuroderechos,
Neurociencias y Ciencias del Comportamiento

<https://cmdd.mx/>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Objeto de la iniciativa y naturaleza del modelo

La presente iniciativa tiene por objeto expedir la Ley Estatal de Intermediación Inmobiliaria bajo un modelo autónomo, con fundamento constitucional propio, que permita establecer de manera inmediata un sistema regulatorio integral en el ámbito local para la protección del patrimonio de las personas, la profesionalización del sector y el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias.

El modelo autónomo se concibe como un instrumento normativo completo, funcional y autosuficiente, diseñado para su adopción directa por las entidades federativas en ejercicio de sus facultades constitucionales, sin requerir la existencia previa de una Ley General. No obstante, su diseño incorpora desde su origen una cláusula de armonización futura que permite su integración ordenada a un sistema nacional en caso de que este sea posteriormente emitido.

En este sentido, el modelo no constituye una alternativa excluyente, sino un mecanismo de implementación inmediata que anticipa y facilita la consolidación de un marco regulatorio nacional.

II. Problema público en el ámbito estatal

La intermediación inmobiliaria en la entidad federativa opera, en términos generales, en condiciones de insuficiencia regulatoria material. La ausencia de estándares obligatorios de habilitación profesional, la inexistencia de mecanismos efectivos de supervisión y la falta de responsabilidad patrimonial estructurada generan un entorno de riesgo para los consumidores.

En la práctica, los usuarios del mercado inmobiliario —particularmente en operaciones de compraventa y arrendamiento— participan en actos de alto impacto patrimonial sin contar con garantías mínimas que permitan verificar la capacidad técnica del intermediario, su historial de actuación o su responsabilidad frente a eventuales daños.

Esta situación no solo expone a las personas a riesgos económicos significativos, sino que también afecta la confianza en el mercado, incrementa la litigiosidad y limita el desarrollo ordenado del sector inmobiliario en el ámbito local.

III. Fundamento constitucional del modelo autónomo

La expedición de la presente Ley encuentra sustento en el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que las facultades no expresamente conferidas a la Federación se entienden reservadas a las entidades federativas.

La intermediación inmobiliaria no se encuentra regulada de manera integral mediante un sistema normativo estructurado a nivel nacional, por lo que las entidades federativas cuentan con plena facultad para regular esta actividad en su territorio.

Asimismo, el artículo 5º constitucional faculta a la ley para determinar las condiciones para el ejercicio de actividades que requieren conocimientos técnicos especializados. La intermediación

inmobiliaria, por su impacto directo en el patrimonio de las personas, se encuentra dentro de este supuesto.

Adicionalmente, el modelo resulta compatible con el artículo 25 constitucional, en cuanto reconoce la rectoría del Estado en el desarrollo económico, y con el artículo 4° en materia de protección del derecho a una vivienda adecuada. El artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución refuerza la base competencial al facultar a la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; las entidades federativas, en concurrencia con esta facultad, regulan la actividad económica que sirve de canal para la transferencia y comercialización del suelo y la vivienda en su territorio. La intermediación inmobiliaria es la principal puerta de entrada al activo patrimonial regulado por el artículo 27 constitucional. Su regulación local no es una elección política discrecional: es una concreción del mandato constitucional de imponer modalidades a la propiedad cuando el interés público así lo exige.

El modelo autónomo se sustenta, por tanto, en un ejercicio legítimo de competencia estatal, plenamente compatible con el sistema federal mexicano y con los principios de concurrencia normativa.

La presente Ley supera el test de proporcionalidad establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. La jurisprudencia P./J. 130/2007 del Pleno determina que el cumplimiento de los principios de razonabilidad y proporcionalidad implica que al fijar el alcance de una garantía individual el legislador debe perseguir una finalidad constitucionalmente legítima, ser adecuada e idónea para alcanzar el fin perseguido, ser necesaria y estar justificada en razones constitucionales. La iniciativa documenta los cuatro elementos: finalidad legítima por la protección del patrimonio del consumidor inmobiliario y la prevención del fraude; idoneidad por la relación empírica entre la habilitación profesional y la reducción del riesgo patrimonial; necesidad por la insuficiencia comprobada de las alternativas regulatorias menos restrictivas; y razones constitucionales por el balance entre el costo individual de habilitarse y el beneficio agregado de prevención del fraude inmobiliario.

IV. Justificación de la intervención normativa inmediata

La protección del patrimonio de las personas no puede supeditarse a los tiempos del proceso legislativo federal. La ausencia de regulación efectiva genera un costo social continuo que se traduce en pérdidas patrimoniales, conflictos jurídicos y deterioro de la confianza en el mercado.

En este contexto, la inacción normativa en el ámbito estatal deja de ser una opción neutral para convertirse en una omisión con efectos previsibles y sistemáticos.

La adopción del modelo autónomo permite atender de manera inmediata el problema público identificado, estableciendo condiciones mínimas de profesionalización, responsabilidad y transparencia que resultan proporcionales al nivel de riesgo involucrado.

V. Arquitectura del modelo regulatorio

El modelo autónomo se estructura sobre una arquitectura jurídica integral basada en principios de eficacia, proporcionalidad y verificabilidad, integrada por los siguientes elementos:

Primero. Licenciamiento obligatorio previo al ejercicio de la actividad. La intermediación inmobiliaria se sujeta a autorización administrativa previa, condicionada al cumplimiento de requisitos técnicos, legales y de integridad profesional.

Segundo. Responsabilidad institucional mediante la figura del Broker Inmobiliario. Se establece un esquema de responsabilidad estructurada que permite identificar a un sujeto con capacidad real de supervisión y respuesta frente al consumidor.

Tercero. Formación profesional estructurada y verificable. Se exige un estándar mínimo de capacitación con contenidos definidos, evaluación trazable y mecanismos de validación de autenticidad.

Cuarto. Seguro de responsabilidad civil profesional obligatorio. Se incorpora un esquema de protección patrimonial que garantiza el resarcimiento del daño derivado de la actividad profesional.

Quinto. Registro público estatal accesible y verificable. Se establece un sistema de información que permite a los usuarios verificar en tiempo real la habilitación del intermediario y su situación jurídica.

Sexto. Sistema de supervisión y régimen sancionador efectivo. Se definen mecanismos de inspección, control y sanción proporcionales al nivel de riesgo de la actividad.

Séptimo. Sistema de resolución de controversias. Se establecen mecanismos institucionales para la solución ágil y efectiva de conflictos derivados de la intermediación.

VI. Diseño institucional

La implementación del modelo autónomo se articula a través de una Autoridad Registral Estatal, encargada de la administración del sistema, el otorgamiento de licencias, la supervisión del ejercicio profesional y la imposición de sanciones.

El diseño institucional aprovecha las capacidades administrativas existentes en la entidad federativa, permitiendo la operación del sistema sin requerir la creación de estructuras ajenas a la realidad institucional local.

VII. Implementación y transición

La Ley prevé un esquema de implementación progresiva que permite la incorporación ordenada de los participantes actuales del mercado, mediante disposiciones transitorias que regulan la acreditación de competencias, la obtención de licencias y la adaptación al nuevo régimen.

Este enfoque evita disrupciones innecesarias, garantiza la continuidad del mercado y facilita la transición hacia un sistema regulado.

VIII. Cláusula de armonización futura

El modelo autónomo incorpora una disposición expresa de armonización normativa que prevé su integración al sistema nacional en caso de que se emita una Ley General de Intermediación Inmobiliaria.

Esta cláusula garantiza que la legislación estatal no quede aislada, sino que pueda ajustarse de manera ordenada a las bases nacionales, preservando la validez de las licencias otorgadas y la operatividad del sistema.

En consecuencia, el modelo no genera fragmentación normativa, sino que contribuye a la construcción progresiva de un sistema nacional coherente.

IX. Impacto esperado

La implementación del modelo autónomo generará efectos inmediatos en el ámbito estatal:

- I. Reducción de riesgos patrimoniales para los consumidores;
- II. Incremento en la profesionalización del sector;
- III. Mejora en la seguridad jurídica de las operaciones;
- IV. Fortalecimiento de la confianza en el mercado inmobiliario; y
- V. Generación de condiciones para la formalización del sector.

Asimismo, permitirá generar evidencia empírica sobre la eficacia del modelo regulatorio, contribuyendo a la eventual consolidación de un sistema nacional.

X. Conclusión

La regulación de la intermediación inmobiliaria en el ámbito estatal constituye una necesidad inmediata derivada del nivel de riesgo patrimonial involucrado en esta actividad.

El modelo autónomo no representa una innovación incierta, sino la aplicación de principios regulatorios probados a un sector que, por su impacto, exige un marco normativo coherente, verificable y ejecutable.

La entidad federativa cuenta con facultades constitucionales suficientes para actuar. En este contexto, la ausencia de regulación deja de ser jurídicamente sostenible y se configura como una omisión normativa relevante.

En consecuencia, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado la presente Iniciativa de Ley Estatal de Intermediación Inmobiliaria, como instrumento normativo de implementación inmediata, plenamente válido en el ámbito constitucional local y apto para su integración futura al sistema nacional.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y carácter

La presente Ley tiene por objeto regular en el Estado de Chiapas la actividad de intermediación inmobiliaria, estableciendo el sistema de habilitación profesional de quienes la ejercen, las obligaciones de competencia técnica y responsabilidad, los mecanismos de supervisión y sanción, y los instrumentos de protección patrimonial de las familias y los consumidores.

Naturaleza administrativa de la presente Ley. La presente Ley regula exclusivamente el régimen administrativo de licencias, supervisión, sanciones administrativas, protección al consumidor y resolución de controversias en materia de intermediación inmobiliaria en el Estado de Chiapas. No crea tipos penales ni modifica el catálogo de delitos previsto en el Código Penal del Estado de Chiapas. La tipificación de delitos en materia de intermediación inmobiliaria queda reservada en exclusiva al Congreso del Estado de Chiapas mediante reforma al Código Penal local, en ejercicio de la autonomía legislativa que reconoce el artículo 124 constitucional. Las referencias a delitos, sentencias penales o conductas penalmente relevantes contenidas en cualquier disposición de esta Ley se entienden hechas a los tipos penales vigentes en el Código Penal del Estado de Chiapas y en la legislación penal federal aplicable, sin que esta Ley los cree, los modifique o los presuponga como existentes.

Esta Ley es de orden público e interés social, de observancia general en el Estado de Chiapas, y de aplicación autosuficiente e inmediata desde su entrada en vigor. Sus disposiciones no dependen de ningún ordenamiento federal adicional para su aplicabilidad.

Artículo 2. Fundamento constitucional

Esta Ley se expide en ejercicio de las siguientes facultades constitucionales:

I. El artículo 5º de la Constitución Federal, que garantiza la libertad de trabajo y establece que la ley de cada entidad federativa determinará las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo; así como la facultad de vedar el ejercicio de una actividad mediante resolución gubernativa cuando se ofendan los derechos de la sociedad;

II. El artículo 4º de la Constitución Federal, que reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de vivienda adecuada y ordena a la ley instrumentar los apoyos necesarios para ese objetivo;

III. El artículo 28 de la Constitución Federal, que establece la rectoría del Estado sobre el desarrollo nacional y su facultad de regular las actividades económicas que demande el interés general;

IV. El artículo 25 de la Constitución Federal, que establece la rectoría del desarrollo nacional a cargo del Estado y su facultad de regular las actividades económicas con sentido de equidad social;

V. El artículo 121, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que los títulos profesionales expedidos por las autoridades de una entidad federativa con sujeción a sus leyes serán respetados en las otras; y

VI. La Constitución Política del Estado de Chiapas y las facultades que confiere al Congreso del Estado para legislar en materia de ejercicio profesional, protección al consumidor y regulación económica en el territorio estatal.

La intermediación inmobiliaria en el territorio del Estado de Chiapas es materia de competencia local. Esta Ley la regula en forma integral y autosuficiente. Su carácter comercial ha sido además reconocido en el plano federal: la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, expedida por la Secretaría de Economía, regula las prácticas comerciales de la intermediación inmobiliaria y califica a los intermediarios como proveedores en los términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Este reconocimiento federal es consistente con el ejercicio de la competencia estatal que esta Ley formaliza: la intermediación inmobiliaria es una actividad que afecta el patrimonio de las familias y que el Estado de Chiapas tiene plena facultad de regular conforme a su Constitución local y a las facultades reservadas por el artículo 124 de la Constitución Federal.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las disposiciones de esta Ley aplican a toda persona física o moral que, de manera habitual, profesional o lucrativa, realice actividades de intermediación inmobiliaria en el territorio del Estado de Chiapas, con independencia de su domicilio.

Queda expresamente prohibido ejercer la intermediación inmobiliaria en el territorio del Estado de Chiapas amparándose en licencias, registros, constancias o certificaciones expedidas por otras entidades federativas. Todo intermediario que desee ejercer en el Estado de Chiapas, con independencia de su domicilio de origen o de las habilitaciones foráneas que posea, deberá tramitar y obtener la licencia estatal correspondiente, cumpliendo íntegramente con los requisitos de formación, evaluación y garantía patrimonial previstos en esta Ley.

Artículo 4. Definiciones

Para efectos de esta Ley:

I. Asociación civil profesional inmobiliaria: Persona moral sin fines de lucro, legalmente constituida conforme a la legislación civil, que tiene por objeto expreso en sus estatutos la profesionalización, representación o desarrollo del sector inmobiliario, y que demuestra de manera objetiva el cumplimiento continuo de sus estatutos sin violaciones reiteradas, la legal protocolización e inscripción de los mismos, la observancia efectiva en la integración y funcionamiento de sus órganos de gobierno, y la absoluta inexistencia de litigios judiciales activos derivados de conflictos internos graves sobre su dirigencia, control o representatividad, acreditando dichos extremos obligatoriamente mediante los mismos estándares, plazos y medios probatorios documentales y notariales exigidos en el artículo 19 de esta Ley para los Organismos Certificadores Autorizados;

II. Carrera o área afín: El conjunto de disciplinas académicas de nivel superior en los campos jurídico, económico-administrativo y técnico-urbanístico que proporcionan competencias vinculadas a la estructura y riesgo de la intermediación inmobiliaria. Se consideran afines, de manera enunciativa, las licenciaturas y posgrados en derecho, arquitectura, urbanismo, ingeniería civil, contaduría pública, administración de empresas, economía, finanzas y valuación, así como aquellas que la autoridad competente reconozca mediante dictamen de equivalencia curricular.

III. Agente Inmobiliario: Persona física con Licencia de Agente Inmobiliario vigente que realiza profesionalmente actividades de intermediación bajo la supervisión directa de un Broker Inmobiliario Persona Física o del Responsable Técnico de un Broker Inmobiliario Persona Moral;

IV. Agente Inmobiliario en Formación: Persona física con acreditación temporal que ejerce intermediación exclusivamente bajo supervisión directa y responsabilidad solidaria de un Broker Inmobiliario, mientras acredita requisitos para la Licencia de Agente Inmobiliario. Vigencia máxima: dos años improrrogables;

V. Autoridad Registral: La _____ del Estado de _____, responsable de la expedición de licencias, operación del Registro Estatal, supervisión e inspección y aplicación de sanciones administrativas;

VI. Broker Inmobiliario Persona Física: Persona física con Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física vigente, que asume la responsabilidad institucional, jurídica, ética y profesional de las operaciones de intermediación que realiza directamente o a través de los Agentes bajo su dirección. Puede actuar de manera independiente, realizando operaciones directas sin tener agentes inmobiliarios bajo su dirección;

VII. Broker Inmobiliario Persona Moral: Persona moral legalmente constituida que opera exclusivamente a través de un Broker Inmobiliario Persona Física designado como Responsable Técnico;

VIII. Responsable Técnico: Broker Inmobiliario Persona Física designado por una persona moral para asumir la dirección técnica, la supervisión de los Agentes y la responsabilidad solidaria por todas las operaciones de la persona moral, con dedicación exclusiva a la actividad regulada por esta Ley;

IX. Licencia: Autorización administrativa previa, intransferible y condicional, expedida por la Autoridad Registral, que habilita para ejercer la intermediación inmobiliaria en el territorio estatal;

X. Organismo Certificador Autorizado: Asociación civil del sector inmobiliario autorizada por la Autoridad Registral para impartir capacitación, aplicar evaluaciones y emitir certificaciones, actuando como auxiliar del sistema sin carácter de autoridad;

XI. Póliza Colectiva: Seguro de responsabilidad civil profesional contratado por el Broker Inmobiliario que cubre al Broker Inmobiliario y a todos los agentes bajo su dirección;

XII. Registro Estatal: El Registro Estatal Único de Intermediarios Inmobiliarios del Estado de Chiapas, de carácter público y consulta gratuita en línea; y

XIII. UMA: Unidad de Medida y Actualización conforme al valor vigente publicado por el INEGI.

Artículo 5. Principios rectores

Los intermediarios actuarán conforme a los principios de buena fe, profesionalismo, confidencialidad, imparcialidad, transparencia, protección patrimonial del usuario, certeza jurídica, prevención del delito y responsabilidad social. El Reglamento desarrollará el Código de Ética Inmobiliaria del Estado de Chiapas con base en estos principios.

TÍTULO II

DEL SISTEMA DE LICENCIAS Y REGISTRO

CAPÍTULO I — De las Licencias

Artículo 6. Ejercicio condicionado a licencia

El ejercicio habitual, profesional o lucrativo de la intermediación inmobiliaria en el Estado de Chiapas está condicionado a la obtención y mantenimiento de una licencia vigente expedida por la Autoridad Registral.

La licencia es una autorización administrativa previa al inicio del ejercicio, no un registro posterior. Nadie podrá ejercer sin licencia vigente, bajo las sanciones previstas en el Título VII de esta Ley.

Artículo 7. Clases de licencia

Se establecen las siguientes clases de licencia y acreditación:

I. Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física: habilita a la persona física para ejercer como Broker Inmobiliario, supervisar agentes bajo su dirección, asumir responsabilidad solidaria institucional y operar póliza colectiva de responsabilidad profesional. El número máximo de agentes bajo su dirección será proporcional a la cobertura de su póliza, conforme al Reglamento;

II. Licencia de Agente Inmobiliario: habilita a la persona física para ejercer como Agente Inmobiliario con póliza individual propia, o bajo supervisión de un Broker Inmobiliario amparado en su póliza colectiva;

III. Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral: habilita a la persona moral para operar como agencia inmobiliaria, siempre que designe como Responsable Técnico a una persona física con Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física vigente; y

IV. Acreditación de Agente Inmobiliario en Formación: autorización temporal de hasta dos años improrrogables que habilita para ejercer exclusivamente bajo supervisión directa y responsabilidad solidaria de un Broker Inmobiliario.

Artículo 8. Requisitos para Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física

Para obtener la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física, la persona física acreditará ante la Autoridad Registral:

I. Ser mayor de edad;

II. Licencia de Agente Inmobiliario vigente con mínimo dos años de ejercicio activo y comprobable;

III. Acreditar el Bloque de Especialización Directiva de ciento cincuenta horas (150h) en supervisión, responsabilidad institucional, cumplimiento normativo y gestión de equipos, conforme al artículo 23 de esta Ley, impartido por Organismo Certificador Autorizado con aval académico de institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal. Las personas con título y cédula profesional en derecho, contaduría, administración de empresas, economía o carreras afines podrán solicitar la convalidación total o parcial de este Bloque conforme al artículo 25 de esta Ley, sin que ello exima del examen de capacidad para Broker Inmobiliario;

IV. Aprobación del examen de capacidad para Broker Inmobiliario conforme al artículo 27 de esta Ley;

V. Póliza de responsabilidad profesional individual o colectiva conforme al artículo 31 de esta Ley, con suma asegurada mínima calculada conforme a la fórmula $(N+1) \times 15,000 \text{ UMA}$, siendo N el número de Agentes bajo supervisión; cuando N sea cero, la suma mínima será de 15,000 UMA. Ante la ausencia de normatividad que regule la intermediación y sus riesgos regulados, imposibilitando a las compañías de seguros y fianzas desarrollar pólizas adecuadas, el intermediario podrá acreditar parcialmente la garantía teniendo como alternativa principal el fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria en institución fiduciaria autorizada y supervisada por la CNBV para amparar a sus afiliados, con las reglas operativas dictaminadas por la propia institución fiduciaria, alternativa que dejará de serlo en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria, u otros mecanismos sustitutos supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP, sin que el Estado cree fondos públicos ni instituciones de garantía nuevas;

VI. Ausencia de impedimentos del artículo 12 de esta Ley;

VII. Identificación oficial, comprobante de domicilio profesional y constancia de situación fiscal actualizada;

VIII. Alta en el padrón de Actividades Vulnerables ante el SAT cuando corresponda; y

IX. Pago de derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas.

Artículo 9. Requisitos para Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral

Para obtener la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral, la persona moral acreditará ante la Autoridad Registral:

I. Constitución legal con objeto social exclusivo o preponderante de intermediación inmobiliaria, conforme a las leyes mexicanas;

II. Capital social mínimo pagado de 8,500 Unidades de Medida y Actualización (UMA) vigentes al momento de la solicitud para personas morales con hasta cincuenta Agentes, incrementándose en 170 UMA por cada Agente Inmobiliario o Agente Inmobiliario en Formación adicional que exceda el límite base; el capital deberá estar íntegramente suscrito y pagado;

III. Sumisión expresa incorporada en los estatutos sociales a la jurisdicción exclusiva de los tribunales del Estado de Chiapas y de la República Mexicana para todas las controversias derivadas de la actividad regulada por esta Ley, con renuncia a cualquier fuero extranjero respecto de tales controversias. La sumisión jurisdiccional se ajusta al artículo 104 de la Constitución, que reconoce la competencia de los tribunales federales y locales para conocer de controversias civiles y mercantiles, y al artículo 27, fracción I, para los supuestos de adquisición de inmuebles por personas extranjeras, así como a los compromisos del Estado mexicano en materia de inversión extranjera. Esta Ley no impone renuncia a la protección diplomática que pudiera corresponder al Estado de origen del inversor extranjero, ni afecta los derechos sustantivos del inversor conforme a tratados internacionales aplicables. La consecuencia del incumplimiento es estrictamente regulatoria —imposibilidad de obtener o conservar licencia—, sin pena confiscatoria ni pérdida de bienes en favor de la Nación;

IV. Designación de un Broker Inmobiliario Persona Física con Licencia vigente en esta entidad como Responsable Técnico, con dedicación exclusiva entendida como la imposibilidad de ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria fuera de la persona moral supervisada, sin que ello impida ejercer dentro de la propia persona moral funciones de gobierno corporativo, administración, representación legal o dirección general propias de su carácter de socio, accionista o administrador. El Responsable Técnico no podrá fungir simultáneamente como Responsable Técnico de otra persona moral;

V. Póliza colectiva de responsabilidad profesional conforme al artículo 31 de esta Ley, con suma asegurada mínima calculada conforme a la fórmula $(N+1) \times 15,000 \text{ UMA}$, siendo N el número de Agentes bajo supervisión; cuando N sea cero, la suma mínima será de 15,000 UMA; cuando no exista oferta de seguros en el mercado, el intermediario podrá acreditar la garantía mediante mecanismos sustitutos supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP —fianza, fideicomiso de garantía o fianza colectiva—, sin que el Estado cree fondos públicos ni instituciones de garantía nuevas;

VI. Declaración bajo protesta de decir verdad de no realizar prácticas contrarias a la competencia, estructuras piramidales ni esquemas de captación irregular;

VII. Ausencia de impedimentos del artículo 12 de esta Ley para la persona moral, sus socios mayoritarios y su Responsable Técnico;

VIII. Estados financieros del ejercicio anterior dictaminados por contador público certificado, a partir del segundo año de operación;

IX. Identificación oficial de representante legal, acta constitutiva y poderes; y

X. Pago de derechos conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas.

XI. Copia del manual de políticas de integridad que incluya código de conducta, mecanismos de denuncia interna y programas de capacitación anticorrupción;

XII. En caso de operar bajo un modelo de franquicia, membresía o afiliación con empresa extranjera o nacional, constancia de registro del contrato respectivo ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI) y acreditación de que la empresa matriz no tiene antecedentes de sanciones por prácticas abusivas o anticompetitivas; y

XIII. Pago de derechos conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas.

Los estándares de capital y seguro establecidos en este artículo son equivalentes a los mínimos referenciales del modelo nacional. La Autoridad Registral podrá elevar los mínimos de capital mediante acuerdo motivado cuando las condiciones del mercado inmobiliario local así lo justifiquen, dentro de los rangos fijados en esta Ley. No se crean fondos públicos, fondos de autoaseguramiento ni estructuras de garantía adicionales.

Artículo 10. Requisitos para Licencia de Agente Inmobiliario

Para obtener la Licencia de Agente Inmobiliario, la persona física acreditará ante la Autoridad Registral:

I. Ser mayor de edad;

II. Contar con certificado de escolaridad mínima de bachillerato o equivalente, expedido por la Secretaría de Educación Pública o la autoridad educativa estatal correspondiente;

III. Certificación del programa de trescientas sesenta horas previsto en el artículo 21 de esta Ley, con aval educativo de una institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal, emitida por Organismo Certificador Autorizado con folio único verificable;

IV. Aprobación del examen de capacidad conforme al artículo 27 de esta Ley;

V. Póliza colectiva de responsabilidad profesional individual o colectiva conforme al artículo 31 de esta Ley. Ante la ausencia de normatividad que regule la intermediación y sus riesgos regulados, imposibilitando a las compañías de seguros y fianzas desarrollar pólizas adecuadas, el intermediario podrá acreditar parcialmente la garantía teniendo como alternativa principal el fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria en institución fiduciaria autorizada y supervisada por la CNBV para amparar a sus afiliados, con las reglas operativas dictaminadas por la propia institución fiduciaria, alternativa que dejará de serlo en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria, u otros mecanismos sustitutos supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP, sin que el Estado cree fondos públicos ni instituciones de garantía nuevas;

VI. Ausencia de impedimentos del artículo 12 de esta Ley;

VII. Identificación oficial y constancia de situación fiscal; y

VIII. Pago de derechos.

Artículo 11. Acreditación de Agente Inmobiliario en Formación

Para obtener la Acreditación temporal como Agente Inmobiliario en Formación, la persona física acreditará ante la Autoridad Registral:

I. Ser mayor de edad;

II. Contar con certificado de escolaridad mínima de bachillerato o equivalente, expedido por la Secretaría de Educación Pública o la autoridad educativa estatal correspondiente;

III. Haber cursado y aprobado el programa de inducción de sesenta horas previsto en el artículo 22 de esta Ley, emitido por Organismo Certificador Autorizado con folio único verificable;

IV. Carta de aceptación y supervisión suscrita por un Broker Inmobiliario con Licencia vigente en esta entidad, quien asume expresamente la responsabilidad solidaria por los actos del Agente en Formación durante la vigencia de la acreditación;

V. Ausencia de impedimentos del artículo 12 de esta Ley;

VI. Identificación oficial y constancia de situación fiscal; y

VII. Pago de derechos conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas.

La acreditación tendrá una vigencia de dos años improrrogables en esta categoría. Al término del plazo, el Agente en Formación deberá haber obtenido la Licencia de Agente Inmobiliario o cesar en el ejercicio de la actividad. El examen de capacidad no es exigible para esta acreditación, pero sí lo será al solicitar la Licencia de Agente Inmobiliario.

Artículo 12. Impedimentos

No se otorgará licencia, y se revocará la ya concedida, a quien:

I. No reúna o deje de reunir los requisitos que establece esta Ley;

II. Haya sido condenado por sentencia firme por delito patrimonial intencional, contra la fe pública, fiscal u operaciones con recursos de procedencia ilícita;

III. Haya sido declarado sujeto a concurso mercantil sin haber sido rehabilitado;

IV. Sea servidor público en activo cuando concurren cualquiera de los siguientes supuestos: (a) por razón de su cargo tenga acceso privilegiado a información registral, fiscal, notarial, urbanística o de vivienda con valor de mercado o relevancia operativa para la actividad de intermediación inmobiliaria; (b) ejerza funciones de autorización, supervisión, inspección o sanción sobre

operaciones inmobiliarias o sobre intermediarios; o (c) participe directa o indirectamente en la asignación o ejecución de programas públicos de vivienda. Los servidores públicos no comprendidos en los supuestos anteriores podrán obtener licencia siempre que presenten declaración de no conflicto de interés, autorización expresa de su superior jerárquico, y ejerzan la actividad fuera de horario laboral sin uso de información o medios institucionales. Quedan excluidas en todo caso las labores exclusivamente académicas, de investigación o docentes;

V. Ejerza funciones en entidades financieras que impliquen conflicto de interés con la intermediación inmobiliaria;

VI. Haya sido sancionado con revocación de licencia inmobiliaria en los últimos cinco años en cualquier entidad federativa;

VII. Esté inhabilitado por autoridad regulatoria federal o estatal; u

VIII. Por su posición o circunstancias pueda ejercer coacción para la celebración de operaciones inmobiliarias.

IX. Esté sujeto a proceso penal vigente por los delitos previstos en la fracción II de este artículo, mientras dure el procedimiento; o

X. Haya incurrido en cinco o más infracciones graves en un periodo de ciento ochenta días naturales.

Los impedimentos de las fracciones III, IV y V son temporales: cesan cuando desaparece la condición que los origina. Los de las fracciones II y VI son permanentes en los plazos que establezca el Reglamento.

Artículo 13. Vigencia y refrendo

Las licencias tendrán vigencia de tres años. Para el refrendo, el titular acreditará ante la Autoridad Registral: continuidad en el cumplimiento de requisitos, póliza de responsabilidad profesional actualizada, mínimo cincuenta horas anuales de educación continua por cada año de vigencia de la licencia conforme al artículo 24 de esta Ley, ausencia de sanciones que motiven cancelación, y cumplimiento de obligaciones fiscales.

La licencia no refrendada dentro de los treinta días naturales siguientes a su vencimiento quedará suspendida automáticamente. El titular podrá regularizarla dentro de los noventa días siguientes presentando documentación completa y pagando la multa por refrendo extemporáneo que establezca el Reglamento. Transcurrido ese plazo sin regularización, la licencia será cancelada.

Artículo 14. Registro Estatal Único

La Autoridad Registral creará y operará el Registro Estatal Único de Intermediarios Inmobiliarios del Estado de Chiapas, de carácter público, disponible en línea para consulta gratuita las veinticuatro horas del día.

El Registro contendrá: nombre o denominación del intermediario, tipo y número de licencia, vigencia, nombre del Broker Inmobiliario responsable cuando corresponda, número de agentes bajo su supervisión, vigencia de la póliza de responsabilidad profesional, estatus del registro y sanciones firmes. Los datos biométricos, domicilio particular e identificación oficial no serán de acceso público. La administración del Registro se sujetará a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. La información pública del Registro se limitará a los datos de habilitación y estatus profesional del intermediario, excluyendo domicilio particular, datos biométricos y datos sensibles. Los intermediarios podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Autoridad Registral conforme a la normativa de protección de datos personales.

Artículo 15. Efectos del Registro

Solo los intermediarios con registro activo podrán ostentarse como tales ante el público. Toda publicidad, contrato y documento del intermediario incluirá su número de licencia vigente. La Autoridad Registral actualizará el Registro dentro de los tres días hábiles siguientes a cualquier alta, baja, modificación o sanción.

Artículo 16. Consulta pública

Cualquier persona verificará gratuitamente en el portal oficial de la Autoridad Registral: nombre del intermediario, tipo y número de licencia, vigencia, estatus y sanciones firmes. Esta consulta es el mecanismo principal de protección al consumidor en el mercado inmobiliario estatal.

Artículo 17. Vinculación notarial

Los Notarios Públicos del Estado de Chiapas, al formalizar operaciones inmobiliarias en que intervenga un intermediario, deberán: verificar en el Registro Estatal que el intermediario cuenta con licencia vigente, hacer constar en la escritura el nombre y número de licencia, y abstenerse de formalizar cuando el intermediario no tenga licencia vigente, dando aviso inmediato a la Autoridad Registral.

El Notario que omita esta verificación será sancionado con multa de 500 a 2,000 UMA por la Autoridad Registral, sin perjuicio de sus responsabilidades profesionales ante las autoridades competentes.

Artículo 18. Prohibición de ejercicio con licencias foráneas y ausencia de homologación automática.

En el Estado de Chiapas no operará la homologación automática, la inscripción simplificada ni la presunción de equivalencia para licencias de intermediación inmobiliaria expedidas por otras entidades federativas, en tanto no entre en vigor una Ley General de alcance nacional que establezca estándares mínimos homogéneos.

Cualquier persona física o moral que pretenda intermediar operaciones inmobiliarias en el Estado de Chiapas deberá sujetarse al proceso ordinario de licenciamiento previsto en esta Ley. Las horas de formación profesional cursadas en otras entidades federativas únicamente podrán ser reconocidas si la Autoridad Registral emite un dictamen técnico de equivalencia curricular confirmando que el programa foráneo cumple estricta y comprobadamente con el aval universitario y las competencias mínimas del artículo 20 de esta Ley. En ningún caso este reconocimiento eximirá al solicitante de presentar y aprobar el examen de capacidad local y la evaluación práctica de simulación ante la Autoridad Registral.

TÍTULO III

DE LA FORMACIÓN PROFESIONAL Y LA CERTIFICACIÓN

CAPÍTULO I — De los Organismos Certificadores Autorizados

Artículo 19. Organismos Certificadores Autorizados

La Autoridad Registral autorizará, supervisará y revocará la autorización de los Organismos Certificadores Autorizados. Son asociaciones civiles del sector inmobiliario que actúan como auxiliares del sistema en la formación, evaluación y certificación de intermediarios, sin carácter de autoridad.

En ningún caso se delegarán funciones de certificación, evaluación o habilitación a colegios o asociaciones profesionales que tengan carácter gremial exclusivo, monopolio de afiliación, o que restrinjan el acceso a la profesión por criterios distintos a los previstos en esta Ley. La autorización se otorgará bajo reglas de acceso abierto, transparentes, no discriminatorias y con prohibición expresa de crear barreras de entrada. Cualquier persona moral que cumpla los requisitos objetivos de esta Ley podrá solicitar la autorización, sin que se requiera afiliación previa a federación, confederación, cámara, colegio, gremio o asociación específica. La Autoridad Registral publicará anualmente el listado de Organismos Certificadores Autorizados con cuotas, programas y resultados, garantizando concurrencia efectiva conforme al artículo 27 constitucional.

Para ser autorizado, el Organismo acreditará ante la Autoridad Registral: a) su constitución legal con fines que incluyan la profesionalización inmobiliaria; b) el cumplimiento continuo y cabal de sus estatutos sociales sin haberlos violado en forma reiterada durante los cinco años inmediatos anteriores —o desde su constitución si ésta es menor a cinco años—, sin conflictos internos graves, mediante la presentación de actas de asamblea ordinarias y extraordinarias debidamente protocolizadas ante fedatario público e inscritas en el Registro Público correspondientes a dicho periodo, las cuales deberán demostrar la vigencia, actualización, legal protocolización e inscripción de los estatutos, así como la observancia efectiva en la integración, renovación y funcionamiento de sus órganos de gobierno, acompañada de una declaración bajo protesta de decir verdad y constancias que acrediten la inexistencia de litigios judiciales activos sobre su dirigencia, control o representatividad, demostrando así la ausencia de conflictos internos graves; c) aval académico

mediante convenio sustantivo y verificable con institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal; d) cuerpo docente conforme al artículo 26 de esta Ley; e) programas de formación que cubran las competencias mínimas del artículo 20 de esta Ley; f) sistema de evaluación con criterios objetivos y trazabilidad; y g) emisión de constancias con folio único verificable en línea.

No podrán ser autorizadas ni mantenerse como Organismos Certificadores las asociaciones que incumplan o hayan incumplido de manera reiterada sus propios estatutos, que presenten litigios judiciales activos derivados de conflictos internos graves sobre su representatividad, o cuya operación contravenga el marco legal aplicable.

La simple afiliación nominal a una organización de denominación nacional sin estructuras de control jerárquico real y verificable no acredita capacidad técnica ni operativa para los efectos de esta Ley.

Adicionalmente, los Organismos Certificadores Autorizados podrán diseñar, aprobar y promover entre sus miembros o afiliados el uso obligatorio de modelos contractuales estandarizados para las operaciones de intermediación inmobiliaria. Cuando dichos modelos constituyan contratos de adhesión, el Organismo podrá gestionarlos y registrarlos ante la autoridad federal competente en materia de protección al consumidor a nombre de sus afiliados, asegurando el cumplimiento de los elementos mínimos exigidos por la normatividad aplicable y la exclusión de cláusulas abusivas o lesivas. El uso de estos modelos institucionales elevará el estándar mínimo de protección contractual y certeza jurídica en el mercado estatal.

CAPÍTULO II — Del Programa de Formación

Artículo 20. Competencias mínimas del programa de formación

El programa de formación para Agente Inmobiliario deberá cubrir, como contenido mínimo obligatorio, las siguientes seis competencias:

I. Derecho inmobiliario y derechos reales: régimen jurídico de la propiedad, formas de transmisión, usufructo, servidumbres, copropiedad, condominio y derechos accesorios;

II. Derecho registral y notarial: función del Registro Público de la Propiedad, principios registrales, instrumentos notariales aplicables a operaciones inmobiliarias y función del notario público;

III. Contratación civil y protección al consumidor: contratos de compraventa, arrendamiento, promesa, comisión mercantil, intermediación, cláusulas abusivas y régimen de protección al consumidor inmobiliario;

IV. Debida diligencia y prevención de lavado de dinero: verificación documental, identificación de partes, beneficiario controlador y cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;

V. Fiscalidad inmobiliaria: régimen del Impuesto sobre la Renta aplicable a la enajenación de inmuebles, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, contribuciones locales y obligaciones formales del intermediario; y

VI. Ética profesional y ejecución operativa: principios deontológicos, manejo de conflictos de interés, transparencia en comisiones, técnicas de servicio al cliente y prácticas operativas del ejercicio profesional.

La distribución horaria entre competencias es libre. Las instituciones de educación superior y los Organismos Certificadores Autorizados gozarán de plena libertad curricular y libertad de cátedra para distribuir las horas y diseñar los recursos pedagógicos, siempre que el programa cubra íntegramente las seis competencias mínimas previstas en este artículo. Al menos el treinta por ciento de la carga horaria total del programa deberá corresponder a práctica simulada, análisis de casos y evaluación formativa.

La Autoridad Registral y los Organismos Certificadores no podrán imponer restricciones sobre el formato pedagógico —presencial, en línea, mixto, a distancia sincrónica o asincrónica— ni sobre la modalidad de impartición. La calidad de la formación se verifica mediante el examen de capacidad previsto en el artículo 27 de esta Ley, no mediante el control del método de enseñanza.

Artículo 21. Programa de formación para Agente Inmobiliario

El programa de formación para obtener la Licencia de Agente Inmobiliario tendrá una carga total mínima de trescientas sesenta horas (360h), distribuidas conforme a las seis competencias mínimas establecidas en el artículo 20 de esta Ley.

El programa completo deberá contar con aval académico de una institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal, de acuerdo a la normatividad aplicable.

Artículo 22. Programa de inducción para Agente Inmobiliario en Formación

El programa de inducción para Agente Inmobiliario en Formación tendrá una carga mínima de sesenta horas (60h) y cubrirá los contenidos básicos de: principios fundamentales de derecho inmobiliario, ética y responsabilidad profesional, marco normativo estatal aplicable, y técnicas básicas de servicio al cliente.

La aprobación del programa de inducción no sustituye al programa de trescientas sesenta horas exigido para la Licencia de Agente Inmobiliario, sino que habilita exclusivamente para el ejercicio bajo supervisión del Broker Inmobiliario durante la vigencia de la acreditación temporal.

Artículo 23. Bloque de Especialización Directiva para Broker Inmobiliario

El Bloque de Especialización Directiva exigido para obtener la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física tendrá una carga mínima de ciento cincuenta horas (150h), adicionales al programa de trescientas sesenta horas del Agente Inmobiliario, para un total de quinientas diez horas mínimas requeridas para la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física.

El Bloque estará compuesto de cuatro módulos: a) Cumplimiento normativo y prevención de lavado de dinero a nivel institucional; b) Estructuración de operaciones inmobiliarias complejas; c) Responsabilidad solidaria, gestión de riesgos y seguros; y d) Custodia patrimonial y separación de cuentas.

Artículo 24. Educación continua para refrendo

Para el refrendo de toda licencia, el titular acreditará un mínimo de cincuenta horas anuales (50h) de educación continua por cada año de vigencia de la licencia. Cada período anual incluirá obligatoriamente un módulo de actualización normativa en materia fiscal, registral o de prevención de lavado de dinero.

La educación continua podrá impartirse por Organismos Certificadores Autorizados, instituciones de educación superior o entidades reconocidas por la Autoridad Registral, con expedición de constancia con folio único verificable.

Artículo 25. Convalidación por grado académico afín

Procede la convalidación de carga horaria por grado académico afín conforme a las siguientes reglas:

I. Convalidación del programa de Agente Inmobiliario (360h): los aspirantes con título de licenciatura en derecho y cédula profesional vigente podrán solicitar la convalidación de hasta el setenta por ciento (70%) de los contenidos del programa de trescientas sesenta horas. Los aspirantes con licenciatura en arquitectura, urbanismo, ingeniería civil, contaduría pública, administración de empresas, economía y valuación podrán solicitar la convalidación de hasta el cincuenta por ciento (50%). La fracción no convalidada deberá acreditarse mediante programa de nivelación con aval académico de una institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal. En ningún caso se exime del examen de capacidad para Agente Inmobiliario;

II. Convalidación del Bloque de Especialización Directiva (150h): los aspirantes con título y cédula profesional vigente en derecho, contaduría pública o administración de empresas podrán solicitar la convalidación de hasta el setenta por ciento (70%) del Bloque de Especialización Directiva exigido para la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física. El treinta por ciento restante del Bloque es obligatorio en todo caso, por corresponder a contenido específico de la intermediación inmobiliaria que ninguna carrera universitaria cubre; el cual deberá contar con aval académico de una institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal, de acuerdo a la normatividad aplicable. En ningún caso se exime del examen de capacidad para Broker Inmobiliario; y

III. Vía directa a Broker durante el período transitorio: durante los dos primeros años de vigencia de esta Ley, podrán solicitar la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física sin necesidad de acreditar previamente la Licencia de Agente Inmobiliario: (a) las personas con doctorado en áreas afines con título y cédula profesional; y (b) las personas con maestría en áreas afines con título y cédula profesional, siempre que acrediten tres años o más de ejercicio activo documentado en el sector inmobiliario. En ambos casos deberán: acreditar el programa de trescientas sesenta horas o

su convalidación; acreditar el Bloque de Especialización Directiva o su convalidación; y aprobar el examen de capacidad para Broker con calificación mínima del ochenta por ciento (80%). Vencido el plazo de dos años, ambas vías directas quedarán cerradas y la experiencia previa como Agente será requisito inexcusable para todo aspirante a Broker.

Artículo 26. Requisitos del cuerpo docente

La formación será impartida por personas con nivel superior de formación académica y experiencia profesional comprobable, clasificadas en:

I. Docente Autorizado: grado mínimo de maestría en área jurídica, económica, financiera, urbanística o afín, con título y cédula profesional vigente y ausencia de sentencias penales por delito doloso;

II. Docente Especialista: grado mínimo de maestría en área jurídica, económica, financiera, urbanística o afín, con título y cédula profesional vigente y ausencia de sentencias penales por delito doloso; más experiencia relevante de mínimo cinco años en sectores relacionados con la intermediación inmobiliaria; y

III. Docente Experto: grado de doctorado en área afín y trayectoria acreditada de más de cinco años en sectores relacionados con la intermediación inmobiliaria

Los Organismos Certificadores Autorizados mantendrán registro actualizado de su cuerpo docente con documentación verificable disponible para auditoría de la Autoridad Registral en cualquier momento.

CAPÍTULO III — Del Examen de Capacidad

Artículo 27. Examen de capacidad

Para obtener la Licencia de Agente Inmobiliario o la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física, los aspirantes aprobarán un examen de capacidad teórico-práctico ante la Autoridad Registral. La Autoridad Registral elaborará el examen con base en las competencias mínimas establecidas en el artículo 20 de esta Ley.

La calificación mínima aprobatoria será del setenta por ciento (70%) para la Licencia de Agente Inmobiliario y del ochenta por ciento (80%) para la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física.

El examen se aplicará en modalidad presencial con supervisión directa de personal de la Autoridad Registral. Los resultados serán trazables con folio único digital y mecanismos de control antifraude. El aspirante que no apruebe podrá presentarlo de nuevo tras treinta días naturales.

Artículo 28. Evaluación práctica de simulación

El examen de capacidad previsto en el artículo anterior incluirá un componente obligatorio de evaluación práctica de simulación, consistente en un caso práctico con expediente documental que

contendrá un mínimo de cinco y un máximo de diez irregularidades intencionales preestablecidas, distribuidas entre las siguientes categorías: gravamen oculto, identidad inconsistente, vicio de forma, irregularidad registral, conflicto de coposesión, simulación de valor u otras que la Autoridad Registral determine mediante criterios técnicos.

El número total de irregularidades del caso se revelará al aspirante al inicio de la evaluación. El aspirante deberá identificar correctamente al menos el setenta por ciento del total de irregularidades del caso práctico —no de un número ejemplificativo— para acreditar el componente práctico.

Los falsos positivos —reportes de irregularidades inexistentes— restarán puntuación conforme a los lineamientos técnicos aplicables, sin que dicha sanción pueda exceder del veinte por ciento de la calificación final del componente.

La evaluación práctica es obligatoria e irrenunciable; ninguna vía de acceso a la licencia exime de su presentación ni de la aprobación con el porcentaje mínimo establecido.

TÍTULO IV

DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Artículo 29. Obligatoriedad

Todo intermediario con Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física, Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral o Licencia de Agente Inmobiliario deberá contratar y mantener vigente un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los daños patrimoniales derivados de errores, omisiones, negligencia o incumplimiento en el ejercicio de su actividad. El seguro es condición de vigencia de la licencia.

En municipios rurales, comunidades indígenas o zonas de alta marginación, la Autoridad Registral podrá aplicar los criterios de reducción de cobertura mínima establecidos en el Reglamento, conforme a la clasificación del Consejo Nacional de Población y al volumen de operaciones del intermediario.

Artículo 30. Estructura del sistema de pólizas

El sistema de responsabilidad profesional opera conforme a las siguientes reglas:

I. Póliza colectiva del Broker Inmobiliario Persona Física: el titular de Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física contratará póliza que cubra al Broker y a todos los Agentes bajo su dirección, con suma asegurada mínima calculada conforme a la fórmula $(N + 1) \times 10,000$ UMA vigentes, donde N es el número de agentes cubiertos. Cuando N sea cero, la suma asegurada mínima será de 10,000 UMA. La suma deberá actualizarse al incorporar nuevos Agentes. Para el caso de operar como Broker Inmobiliario sin Agentes Inmobiliarios bajo su supervisión, la suma asegurada mínima equivalente a la mayor entre 10,000 Unidades de Medida y Actualización (UMA) o el cinco por ciento del valor total de las operaciones intermediadas en el año anterior;

II. Póliza colectiva del Broker Inmobiliario Persona Moral: el titular de Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral contratará póliza con suma asegurada mínima calculada conforme a la fórmula $(N + 1) \times 15,000$ UMA vigentes, donde N es el número de agentes cubiertos, constituyendo un estándar superior coherente con la mayor responsabilidad institucional de la persona moral. Cuando N sea cero, la suma asegurada mínima será de 15,000 UMA. La suma deberá actualizarse al incorporar nuevos Agentes; y

III. Cobertura del Agente bajo Broker: el Agente Inmobiliario que opere exclusivamente bajo supervisión de un Broker Inmobiliario quedará cubierto por la póliza colectiva de éste sin necesidad de póliza individual propia, siempre que la póliza lo ampare expresamente y por nombre.

Ante la ausencia de normatividad que regule la intermediación y sus riesgos regulados, imposibilitando a las compañías de seguros y fianzas desarrollar pólizas adecuadas, se podrán acreditar parcialmente las garantías establecidas en ésta cláusula teniendo como alternativa principal un fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria en institución fiduciaria autorizada y supervisada por la CNBV para amparar a sus afiliados, con las reglas operativas dictaminadas por la propia institución fiduciaria, alternativa que dejará de serlo en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria, u otros mecanismos sustitutos supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP, sin que el Estado cree fondos públicos ni instituciones de garantía nuevas;

Artículo 31. Características mínimas de la póliza

El seguro deberá: tener vigencia mínima de un año con cobertura ininterrumpida; no poder cesar ni rescindirse anticipadamente sin notificación a la Autoridad Registral con mínimo treinta días naturales de anticipación; cubrir daños patrimoniales directos a clientes y gastos de defensa legal; ser emitido por aseguradora autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; e incluir cláusula de pago directo al beneficiario afectado.

La cobertura mínima individual del Agente Inmobiliario es de 10,000 UMA. Para Agentes Inmobiliarios de baja operación que dependan de un Broker Inmobiliario, se establece el siguiente régimen escalonado:

I. Hasta 500 UMA en operaciones anuales acumuladas: suma asegurada de 5,000 UMA;

II. Hasta 1,000 UMA en operaciones anuales acumuladas: suma asegurada de 7,500 UMA; y

III. Agentes que operen en municipios de alta o muy alta marginación o en localidades de menos de diez mil habitantes con un máximo de cinco operaciones anuales o cien UMA en operaciones anuales acumuladas: suma asegurada de 2,000 UMA.

El régimen escalonado opera por declaración bajo protesta del Broker Inmobiliario al contratar o renovar la póliza, sujeta a verificación con base en los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) registrados ante el Servicio de Administración Tributaria. La superación del umbral declarado obliga a contratar la cobertura del nivel inmediato superior dentro de los treinta días naturales siguientes.

Ante la ausencia de normatividad que regule la intermediación y sus riesgos regulados, imposibilitando a las compañías de seguros y fianzas desarrollar pólizas adecuadas, se podrán acreditar parcialmente las garantías establecidas en ésta cláusula teniendo como alternativa principal un fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria en institución fiduciaria autorizada y supervisada por la CNBV para amparar a sus afiliados, con las reglas operativas dictaminadas por la propia institución fiduciaria, alternativa que dejará de serlo en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria, u otros mecanismos sustitutos supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP, sin que el Estado cree fondos públicos ni instituciones de garantía nuevas;

Artículo 32. Suspensión por desaparición sobrevenida del requisito habilitante

Cuando la Autoridad Registral detecte la falta o cancelación de la póliza, notificará al intermediario dentro de los tres días hábiles siguientes, otorgándole un plazo de quince días hábiles para acreditar la vigencia o contratación del seguro. Esta notificación constituye la audiencia previa a que se refiere el artículo 14 constitucional.

Si transcurrido el plazo el intermediario no acredita la cobertura, la Autoridad Registral dictará resolución declarativa motivada de suspensión por desaparición sobrevenida del requisito habilitante de la licencia, sin que ello constituya sanción administrativa. La resolución será impugnabile mediante recurso de revisión. La suspensión se levantará el día hábil siguiente a la acreditación de nueva póliza vigente ante la Autoridad Registral.

TÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIARIOS

Artículo 33. Obligaciones generales

Todo intermediario deberá:

- I. Mantener vigentes su licencia y póliza de responsabilidad;
- II. Identificarse con su número de licencia ante los usuarios en toda comunicación, publicidad, contrato y documento;
- III. Entregar al usuario, antes de recibir cualquier pago o firma, un documento informativo precontractual que describa: servicios que prestará, honorarios y forma de cálculo, número y vigencia de la licencia, y datos de la póliza de responsabilidad profesional;
- IV. Celebrar contrato de intermediación por escrito con cada cliente;
- V. Realizar la debida diligencia del inmueble conforme al artículo 36 de esta Ley antes de intervenir en la operación;
- VI. Manejar depósitos y anticipos conforme al artículo 35 de esta Ley;

VII. Cumplir con todas las obligaciones aplicables en materia de prevención de lavado de dinero conforme al artículo 37 de esta Ley y a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;

VIII. Integrar y conservar el expediente de cada operación por un mínimo de diez años, disponible para inspección de la Autoridad Registral; y

IX. Reportar a la Autoridad Registral operaciones con indicios de fraude o irregularidad jurídica.

Artículo 34. Obligaciones del Broker Inmobiliario

Son obligaciones específicas del Broker Inmobiliario, adicionales a las del artículo anterior:

I. Supervisar activa y demostrablemente la actividad de todos los agentes bajo su dirección, con evidencia documentada de esa supervisión;

II. Notificar a la Autoridad Registral el inicio y término de la relación de supervisión con cada agente, dentro de los cinco días hábiles siguientes a cada evento;

III. Mantener vigente la póliza colectiva que cubra a todos sus agentes, actualizando la cobertura antes de incorporar nuevos agentes;

IV. Llevar registro actualizado de las operaciones de sus agentes, disponible para inspección; y

V. No supervisar agentes en número que exceda la cobertura de su póliza colectiva.

El Broker Inmobiliario responde solidariamente por los actos de sus agentes cuando actúan en ejercicio de la intermediación. Esta responsabilidad no exime de responsabilidad personal al agente.

Artículo 35. Manejo de depósitos y anticipos

Los depósitos y anticipos de los clientes no ingresarán al patrimonio personal ni operativo del intermediario. Deberán manejarse mediante: depósito en cuenta bancaria del propietario con constancia de transferencia entregada al cliente; depósito en notaría pública; o cuenta bancaria de depósito en garantía en institución financiera que no pueda ser objeto de embargo por deudas del intermediario.

Queda prohibido: recibir depósitos en cuenta personal operativa del intermediario; disponer de fondos sin cumplirse las condiciones pactadas; mezclar fondos del cliente con recursos propios; y omitir la entrega de recibo detallado al momento de recibir cualquier depósito.

El intermediario que incumpla este artículo responderá solidariamente por el monto total del depósito, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales aplicables conforme a la legislación del Estado de Chiapas.

Artículo 36. Debida diligencia

Antes de intervenir en cualquier operación, el intermediario verificará y documentará en el expediente: identidad del propietario y partes involucradas con documentos oficiales; situación registral del inmueble en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chiapas; estado de pago de predial, agua y servicios municipales; capacidad legal de quien suscribe el acto; y en personas morales, identidad del beneficiario controlador conforme a la legislación antilavado aplicable.

El intermediario entregará informe escrito al cliente sobre el estatus jurídico del inmueble antes de que el cliente suscriba cualquier contrato o entregue anticipos.

Artículo 37. Revisión contractual y formalización notarial.

Además de la verificación documental y registral del inmueble, el intermediario inmobiliario estará obligado a:

I. Revisar los contratos de promesa, compraventa, arrendamiento y demás instrumentos en los que intervenga, identificando riesgos jurídicos y cláusulas abusivas o lesivas para su cliente;

II. Advertir explícitamente a las partes sobre posibles vicios del consentimiento y sus consecuencias en la validez del contrato;

III. Verificar la capacidad legal de las partes contratantes; y

IV. Recomendar invariablemente la formalización notarial de los actos jurídicos cuando proceda conforme a la legislación civil aplicable, quedando estrictamente prohibido el uso de gestores o intermediarios no autorizados para la realización de funciones propias del protocolo notarial. El intermediario interactuará directamente con el notario público o su personal autorizado.

Artículo 38. Prevención de lavado de dinero

Los intermediarios, en su carácter de sujetos obligados por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, cumplirán íntegramente con esa ley: alta en el padrón de Actividades Vulnerables ante el Servicio de Administración Tributaria, identificación de clientes y beneficiarios controladores, conservación de expedientes por diez años, presentación de avisos cuando los montos superen los umbrales legales vigentes, y prohibición de recibir efectivo por encima de dichos umbrales.

Artículo 39. Servicios complementarios de garantía

Cuando el intermediario recomiende, ofrezca, gestione o intervenga en la contratación de servicios complementarios de garantía jurídica o estudios socioeconómicos de arrendatarios, deberá verificar y acreditar ante el cliente que dichos servicios cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

I. Tratándose de pólizas jurídicas de arrendamiento: a) Que la póliza sea emitida por una aseguradora o afianzadora autorizada por la CNSF; b) Que cubra como mínimo: daños al inmueble, falta de pago de rentas, gastos legales de desahucio y daños a terceros; c) Que incluya cláusula de pago directo al propietario beneficiario; y d) Que la suma asegurada sea suficiente para cubrir el valor de los daños previsibles conforme a las características del inmueble.

II. Tratándose de fianzas de cumplimiento: a) Que sean emitidas por afianzadora autorizada por la CNSF; b) Que garanticen la devolución de recursos y el cumplimiento contractual; y c) Que el monto mínimo garantizado sea equivalente a entre 2,000 y 3,000 UMA, o al doble de la renta mensual, la cantidad que resulte mayor.

III. Tratándose de estudios socioeconómicos de arrendatarios: a) Que sean realizados por empresa o profesional con metodología verificable; b) Que incluyan verificación de identidad, capacidad de pago y referencias; y c) Que cumplan con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares.

IV. Tratándose de servicios jurídicos para la gestión de riesgos inmobiliarios que incluyan elaboración de contratos; cobranza judicial o extrajudicial de rentas, adeudos por servicios y daños al inmueble; recuperación del inmueble en caso de incumplimiento de contrato; y defensa por extinción de dominio, sin que dichos servicios impliquen funciones de aseguramiento, afianzamiento ni constituyan una garantía financiera en sentido estricto: a) Que la empresa prestadora cuente con un capital mínimo equivalente a cincuenta veces el monto de lo que garantizará (entendido este monto como el valor total de las rentas y conceptos que el servicio se compromete a respaldar durante la vigencia del contrato de arrendamiento o del período contratado); b) Que el intermediario verifique dicho capital mediante dictamen de auditor externo o constancia de capital contable emitida por fedatario público, y lo acredite por escrito al propietario antes de la contratación; c) Que los servicios se presten bajo un contrato separado que especifique claramente que no constituyen una póliza de seguro ni una fianza, y que las obligaciones asumidas por el prestador son de naturaleza jurídica y de gestión de riesgos; d) Que la empresa prestadora y/o sus abogados se encuentren debidamente registrados ante el Tribunal Superior de Justicia o la instancia estatal que regule el ejercicio de la abogacía en la entidad, en términos de la Ley de Profesiones del Estado.

La falta de verificación de los requisitos anteriores generará responsabilidad solidaria del intermediario en los términos del último párrafo de este artículo.

Quedan expresamente prohibidos como sustitutos de garantía: a) Las cartas bajo protesta de decir verdad sin respaldo verificable; b) Los depósitos en efectivo sin control ni mecanismo de custodia conforme al artículo 35 de esta Ley; y c) Las pólizas o seguros con coberturas claramente insuficientes para el valor del inmueble o la renta.

El intermediario que recomiende o intervenga en la contratación de servicios complementarios sin verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores será solidariamente responsable ante el propietario por los daños que se deriven de dicha omisión, salvo que acredite haber actuado de buena fe y haber verificado razonablemente la documentación disponible.

Artículo 40. Prohibiciones

Queda prohibido a los intermediarios ofrecer o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución cuando el propietario o desarrollador no cuente con todas las licencias y autorizaciones para poder vender los inmuebles, y garantías económicas suficientes para su terminación. El intermediario que participe en dicha promoción será solidariamente responsable ante el adquirente por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento.

Todo contrato de preventiva en que intervenga un intermediario deberá contener como mínimo:

- I. Identificación del desarrollador o vendedor;
- II. Número de licencia de construcción, autorización de uso de suelo y licencia de fraccionamiento;
- III. Plazo de entrega en fecha cierta o plazo máximo determinado;
- IV. Especificaciones de construcción, acabados, áreas comunes y planos aprobados;
- V. Precio total y forma de pago, con calendarización de anticipos;
- VI. Mecanismo de depósito para los anticipos conforme al artículo 35 de esta Ley;
- VII. Plazo para la devolución de anticipos con intereses cuando la preventiva no se concrete por causa imputable al desarrollador; y
- VIII. Garantía de cumplimiento, en su caso.

Otras prohibiciones:

- IX. Ejercer la intermediación sin licencia vigente o fuera del alcance de su tipo de licencia;
- X. Cobrar honorarios o comisiones sin haber prestado el servicio contratado;
- XI. Percibir remuneración simultánea de comprador y vendedor o de arrendador y arrendatario en la misma operación, sin consentimiento expreso y por escrito de ambas partes;
- XII. Ocultar o distorsionar información sobre la situación jurídica, registral, fiscal o física del inmueble;
- XIII. Realizar publicidad que induzca a error sobre características, precio o disponibilidad del inmueble;
- XIV. Utilizar contratos con cláusulas que limiten unilateralmente los derechos del usuario;
- XV. Recibir depósitos o anticipos sin los mecanismos previstos en el artículo 35 de esta Ley;
- XVI. Ejercer sin póliza de responsabilidad profesional vigente; y

XVII. Para el Broker Inmobiliario: supervisar agentes en número que exceda la cobertura de su póliza colectiva.

Artículo 41. Prohibición de esquemas piramidales y protección del intermediario. Queda prohibida la implementación, promoción u operación de esquemas en los que los ingresos de los intermediarios o agencias dependan, de manera directa o indirecta, del reclutamiento o afiliación de nuevos integrantes, y no de operaciones inmobiliarias efectivamente realizadas, trazables y supervisadas. Toda contraprestación, cuota o cargo exigido a un Agente Inmobiliario por parte de una estructura, franquicia o Broker Inmobiliario deberá guardar proporción con servicios reales, verificables y proporcionales de capacitación, infraestructura o supervisión. Son nulas de pleno derecho las cláusulas contractuales entre intermediarios que:

- I. Establezcan pagos obligatorios sin contraprestación real;
- II. Impongan exclusividad obligatoria por un plazo superior a un año sin derecho a rescisión anticipada justificada;
- III. Trasladen íntegramente el riesgo jurídico o patrimonial al agente subordinado sin la responsabilidad solidaria del Broker; y
- IV. Establezcan penalizaciones desproporcionadas por separación de la estructura. La Autoridad Registral sancionará estas prácticas como infracciones muy graves.

TÍTULO VI

DE LA SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN

Artículo 42. Facultades de supervisión

La Autoridad Registral tendrá las siguientes facultades:

- I. Practicar visitas de inspección ordinarias y extraordinarias, con o sin previo aviso, para verificar el cumplimiento de esta Ley;
- II. Requerir la exhibición de licencia, póliza de responsabilidad, expedientes de operación y cualquier documentación relacionada con el ejercicio;
- III. Supervisar y auditar a los Organismos Certificadores Autorizados, incluyendo auditoría anual;
- IV. Emitir requerimientos de corrección con plazo determinado para irregularidades subsanables; y
- V. Publicar en el portal oficial el padrón de intermediarios con licencia vigente y el padrón de intermediarios sancionados, actualizados permanentemente.

Artículo 43. Sistema Estatal de Inteligencia Inmobiliaria

La Autoridad Registral operará el Sistema Estatal de Inteligencia Inmobiliaria como mecanismo de análisis de riesgo que identifique: diferencias significativas entre valor declarado y valor de mercado, uso de avalúos notoriamente inferiores al mercado, documentación inconsistente entre operaciones relacionadas, y participación reiterada de los mismos sujetos en operaciones con indicadores de irregularidad. La Autoridad Registral coordinará con el Servicio de Administración Tributaria, la Unidad de Inteligencia Financiera y el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chiapas el intercambio de información relevante para la detección de irregularidades.

TÍTULO VII

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR ADMINISTRATIVO

Artículo 44. Facultad sancionadora

Corresponde exclusivamente a la Autoridad Registral del Estado de Chiapas aplicar las sanciones administrativas por incumplimiento de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan ni de las facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor en el ámbito de su competencia.

Artículo 45. Tipos de sanciones

Las sanciones aplicables son:

- I. Amonestación escrita con apercibimiento;
- II. Multa administrativa;
- III. Suspensión temporal de la licencia, hasta por dos años;
- IV. Cancelación de la licencia e inhabilitación para obtener nueva licencia hasta por cinco años;
- V. Clausura temporal o permanente del establecimiento; y
- VI. Publicación de la sanción firme en el Registro Estatal y en el portal oficial de la Autoridad Registral.

Artículo 46. Clasificación de infracciones y escala de multas

Las infracciones se clasifican y sancionan conforme a la siguiente escala:

- I. **Infracciones leves** — Multa de 50 a 500 UMA: omitir número de licencia en publicidad; no actualizar datos en el Registro Estatal; incumplir plazos de notificación sobre agentes; no entregar documento informativo precontractual;

II. Infracciones graves — Multa de 501 a 5,000 UMA: no celebrar contrato de intermediación por escrito; no realizar debida diligencia documentada; cobrar honorarios sin prestar el servicio; recibir depósitos o anticipos sin los mecanismos del artículo 35 de esta Ley; no contar con seguro de responsabilidad vigente; para el Broker Inmobiliario, supervisar agentes en exceso de cobertura de póliza; y

III. Infracciones muy graves — Multa de 5,001 a 50,000 UMA: ejercer sin licencia vigente; obtener licencia con documentación falsa; ocultar gravámenes o situación jurídica del inmueble con conocimiento; disponer de depósitos del cliente sin autorización; emitir constancias de formación sin respaldo de formación efectiva; utilizar gestores o personas no autorizadas para la realización de funciones propias del protocolo notarial en contravención del artículo 37 de esta Ley; y reincidencia en infracción grave.

Para las personas físicas, la multa no podrá representar más del veinticinco por ciento del ingreso anual demostrable del infractor cuando se trate de infracciones leves o graves, salvo autorización judicial expresa. En infracciones muy graves no aplicará este tope individual cuando el daño patrimonial causado al consumidor exceda del veinticinco por ciento del ingreso anual del infractor, caso en el cual la multa se graduará conforme a la magnitud del daño causado y a los demás criterios de esta Ley.

En caso de reincidencia en cualquier categoría, la multa se duplicará. Cuando la infracción configure un delito previsto en el Código Penal del Estado de Chiapas o en la legislación penal federal aplicable, la Autoridad Registral presentará denuncia ante el Ministerio Público competente.

Artículo 47. Procedimiento sancionador

El procedimiento sancionador garantizará el derecho de audiencia y defensa. El presunto infractor dispondrá de quince días hábiles desde la notificación del inicio del procedimiento para presentar su defensa y ofrecer pruebas. La Autoridad Registral dictará resolución dentro de los treinta días hábiles siguientes al desahogo de pruebas. El expediente sancionador se conservará por un mínimo de diez años.

Las resoluciones sancionadoras firmes se publicarán en el Registro Estatal dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que causen estado.

Artículo 48. Medidas cautelares

La Autoridad Registral podrá ordenar la suspensión provisional de la licencia cuando existan elementos que hagan presumir la comisión de una infracción muy grave y riesgo inminente de daño patrimonial al consumidor. Las medidas cautelares tendrán duración máxima de noventa días naturales improrrogables.

Artículo 49. Recursos administrativos

Contra las resoluciones de la Autoridad Registral procederá el recurso de revisión ante _____ [denominación del superior jerárquico o Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado]

de Chiapas], dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación. La interposición del recurso suspende la ejecución de la cancelación de licencia cuando el recurrente garantice los posibles daños a terceros. La suspensión temporal no se suspende con la interposición del recurso.

TÍTULO VIII

DE LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Artículo 50. Derechos del usuario

Toda persona que contrate servicios de intermediación inmobiliaria tiene derecho a:

- I. Contratar exclusivamente con intermediarios con licencia vigente, verificable en el Registro Estatal de manera gratuita;
- II. Recibir el documento informativo precontractual antes de firmar o pagar cualquier suma;
- III. Conocer los datos del seguro de responsabilidad del intermediario;
- IV. Recibir informe escrito sobre la debida diligencia del inmueble antes de suscribir contratos;
- V. Que sus depósitos sean manejados conforme al artículo 35 de esta Ley;
- VI. Consultar libremente con abogado, notario o especialista sin interferencia del intermediario;
- VII. Presentar queja ante la Autoridad Registral; y
- VIII. Acceder al Sistema Estatal de Controversias Inmobiliarias previsto en el artículo siguiente.

Artículo 51. Sistema Estatal de Resolución de Controversias Inmobiliarias

Se crea el Sistema Estatal de Resolución de Controversias Inmobiliarias del Estado de Chiapas como mecanismo integral de tres etapas sucesivas:

- I. Mediación y conciliación: gratuitas para el consumidor persona física, con plazo máximo de cuarenta días hábiles. El convenio alcanzado constituye título ejecutivo. El convenio que implique transmisión de propiedad o constitución de derechos reales podrá protocolizarse ante notario público sin más trámite;
- II. Arbitraje: produce laudo vinculante con efectos de cosa juzgada, ejecutable ante el Poder Judicial del Estado de Chiapas. El laudo que implique transmisión de propiedad podrá protocolizarse ante notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chiapas, sustituyendo la voluntad de la parte renuente; y
- III. Centro Estatal de Mediación y Conciliación Inmobiliaria: la función del Centro se ejercerá con cargo a la infraestructura existente del Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial del

Estado, del Centro de Mediación de la Procuraduría del Consumidor estatal o del organismo equivalente que ya opere mecanismos alternativos de solución de controversias, con presencia en al menos tres ciudades del estado. No se crea organismo nuevo, dependencia adicional ni estructura administrativa independiente. La especialización en materia inmobiliaria se logra mediante capacitación específica del personal mediador y conciliador ya adscrito, y mediante convenio operativo entre la Autoridad Registral y el organismo de justicia alternativa designado.

IV. Consejo Consultivo: los árbitros y conciliadores en materia inmobiliaria del Sistema Estatal serán designados por un Consejo Consultivo de la entidad, integrado por notarios, intermediarios y académicos de reconocida solvencia, garantizando que cuenten con formación en mediación notarial y no tengan conflicto de interés con las partes.

El Sistema Estatal reconoce y promueve la participación de centros privados de mediación, conciliación y arbitraje, asociaciones civiles profesionales inmobiliarias, cámaras empresariales, instituciones arbitrales constituidas conforme al Código de Comercio y árbitros y mediadores independientes certificados, como integrantes plenos del Sistema en igualdad de condiciones con los centros públicos. La preferencia por uno u otro corresponde exclusivamente a la autonomía de la voluntad de las partes. La Autoridad Registral del Estado no podrá imponer la utilización exclusiva del Centro Estatal ni restringir el ejercicio de la autonomía de la voluntad para someter controversias a centros privados reconocidos por la propia Autoridad Registral.

Artículo 52. Responsabilidad solidaria

El intermediario será solidariamente responsable con el propietario, desarrollador u otros participantes cuando haya actuado con dolo, mala fe o negligencia grave, o haya incumplido sus obligaciones de debida diligencia causando daño patrimonial al usuario.

La responsabilidad solidaria del Broker Inmobiliario alcanza todos los actos de sus agentes realizados en ejercicio de la intermediación. El Broker Inmobiliario no será responsable solidario cuando acredite que adoptó medidas razonables y documentadas de supervisión, que el daño fue causado por actos dolosos del agente ajenos al ámbito de supervisión regular, y que comunicó a la autoridad la irregularidad tan pronto tuvo conocimiento de ella. La carga de la prueba de estos supuestos corresponde al Broker.

TÍTULO IX

DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 53. Plataformas digitales de intermediación inmobiliaria Las plataformas digitales que operen en el Estado de Chiapas y realicen actos de captación, promoción, canalización o facilitación de operaciones inmobiliarias de manera habitual y con fines económicos quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley conforme a la siguiente clasificación:

I. Plataformas pasivas: las que se limitan a publicar anuncios sin intervenir en la operación;

II. Plataformas activas: las que participan en la captación, segmentación o canalización, obligadas a inscribirse en el Registro Estatal y designar un Broker Inmobiliario responsable con licencia vigente; y

III. Plataformas transaccionales: las que intervienen en la negociación, gestión de pagos o formalización, consideradas intermediarios inmobiliarios para todos los efectos de esta Ley.

La naturaleza jurídica se determina por las funciones efectivamente realizadas, con independencia de la denominación adoptada. Queda prohibido que una plataforma se ostente como simple espacio de publicación cuando en los hechos realice actos de intermediación. Todas las plataformas digitales que ofrezcan servicios en el Estado, sin importar su clasificación, deberán: verificar la identidad de los anunciantes; verificar la licencia vigente del intermediario consultando el Registro Estatal; exhibir de manera visible el número de licencia en cada anuncio; verificar que el anunciante cuente con autorización expresa del propietario; contar con un mecanismo para reportar anuncios fraudulentos y suspenderlos de inmediato al confirmarse la irregularidad; y abstenerse de publicar anuncios de inmuebles no verificados. Las plataformas digitales que incumplan estas obligaciones serán solidariamente responsables por los daños causados a los usuarios cuando tengan conocimiento de la falsedad y no procedan a la suspensión del anuncio.

Artículo 54. Uso de inteligencia artificial en la intermediación. Los intermediarios y plataformas digitales que utilicen sistemas de inteligencia artificial para valuación, análisis de mercado, selección de prospectos o cualquier función que impacte los derechos de los consumidores, deberán:

I. Contar con metodologías validadas y auditables;

II. Informar clara y previamente al cliente que la valuación o asesoría ha sido realizada total o parcialmente mediante sistemas automatizados o inteligencia artificial;

III. Evitar sesgos algorítmicos discriminatorios basados en origen étnico, género, edad, discapacidad, condición económica u orientación sexual;

IV. Permitir la revisión humana de las decisiones automatizadas cuando el cliente lo solicite; y

V. Asumir plena responsabilidad profesional y patrimonial por las valuaciones, asesorías o decisiones generadas, sin poder eximirse alegando que fueron producidas por un sistema informático o inteligencia artificial.

TÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 55. Comunicación de irregularidades

Cualquier persona podrá comunicar a la Autoridad Registral, por escrito o por medios digitales, la presunta violación a esta Ley por parte de intermediarios, Organismos Certificadores u otras personas. La comunicación se atenderá conforme al procedimiento previsto en el artículo 47 de

esta Ley y en el Reglamento. La Autoridad Registral mantendrá reserva de la identidad del denunciante cuando éste lo solicite.

La denuncia de buena fe no generará responsabilidad para el denunciante. Se prohíben actos de represalia contra quien denuncie de buena fe. El denunciante podrá solicitar medidas cautelares de protección ante la Autoridad Registral, las cuales se resolverán dentro de las setenta y dos horas siguientes a la solicitud.

Artículo 56. Ostentación falsa de licencia

La persona que se ostente como intermediario inmobiliario sin contar con la licencia vigente correspondiente, que utilice denominaciones como “Broker Inmobiliario”, “Agente Inmobiliario”, “Profesional Inmobiliario”, “Asesor Inmobiliario”, “Intermediario Inmobiliario”, “Intermediario Certificado” o equivalentes para ofrecer o prestar servicios de intermediación sin estar debidamente registrada en el Registro Estatal, incurrirá en infracción muy grave y será sancionada conforme al artículo 46, fracción III, de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan conforme a la legislación aplicable.

Artículo 57. Notarios, corredores públicos y profesionistas que ejerzan la intermediación inmobiliaria.

Los notarios públicos, corredores públicos y demás profesionistas que deseen ejercer actividades de intermediación inmobiliaria —comercialización, asesoría, negociación, gestión de compraventa o arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros— deberán obtener la Licencia de Agente Inmobiliario o Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física que corresponda conforme a esta Ley, y cumplir con todas las obligaciones establecidas para los intermediarios inmobiliarios, sin que su investidura fedataria o habilitación profesional los exima de dichas obligaciones, salvo que actúen exclusivamente en ejercicio de las funciones que les son propias conforme a su legislación específica.

El incumplimiento de esta disposición será sancionado como infracción muy grave conforme al artículo 46, fracción III, de esta Ley, con multa de 5,001 a 50,000 UMA y con la cancelación de la licencia de intermediario y la remisión de la conducta a la autoridad notarial, mercantil o profesional competente para los efectos disciplinarios correspondientes.

Artículo 58. Reglamentación

El Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento de esta Ley dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a su entrada en vigor. El Reglamento desarrollará los aspectos operativos sin reducir los estándares establecidos en esta Ley. Los campos que el Reglamento precisará incluyen: documentación específica por tipo de licencia, fórmula de cálculo de la póliza colectiva, parámetros del examen de capacidad, especificaciones del Registro Estatal y procedimiento del sistema de controversias.

Artículo 59. Presupuesto

El Ejecutivo del Estado incluirá en el Presupuesto de Egresos los recursos necesarios para la operación de la Autoridad Registral, el Registro Estatal, el sistema de identificación biométrica, el Centro Estatal de Mediación y el ejercicio de las facultades de inspección y sanción previstas en esta Ley.

Artículo 60. Derogación

Se derogan todas las disposiciones estatales que se opongan a la presente Ley a partir de su entrada en vigor.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chiapas.

ARTÍCULO SEGUNDO. Designación de la Autoridad Registral

El Ejecutivo del Estado designará formalmente la dependencia que fungirá como Autoridad Registral dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Creación del Registro Estatal

La Autoridad Registral implementará el Registro Estatal dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a su designación, con módulo de consulta pública gratuita en línea para garantizar la transparencia y seguridad de las operaciones en el territorio estatal.

ARTÍCULO CUARTO. Autorización de Organismos Certificadores

La Autoridad Registral publicará dentro de los ciento ochenta días siguientes a su designación el procedimiento y criterios de autorización de Organismos Certificadores. Los programas de formación de mínimo trescientas sesenta horas que operen a la entrada en vigor y cumplan las competencias mínimas del artículo 20 de esta Ley podrán ser reconocidos mediante evaluación objetiva de calidad académica, plan de estudios, cuerpo docente y mecanismos de evaluación, sin distinción entre instituciones u organismos del sector.

ARTÍCULO QUINTO. Régimen de transición para quienes ya ejercen

Los intermediarios que a la entrada en vigor de esta Ley ejerzan la actividad de manera habitual tendrán los siguientes plazos, contados desde la entrada en vigor del Reglamento, para cumplir los requisitos de certificación y licencia:

- (a) Para obtener la Licencia de Agente Inmobiliario: dos años. Este plazo es suficiente para completar las trescientas sesenta horas de formación y el examen de capacidad;
- (b) Para obtener la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física: tres años. Este plazo reconoce que la licencia de Broker requiere el programa de Agente más el Bloque de Especialización Directiva de ciento cincuenta horas, así como el período de ejercicio activo como Agente de dos años exigido como requisito; y
- (c) Para que una persona moral obtenga la Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral: tres años.

Estos plazos son independientes entre sí. Durante la totalidad del plazo transitorio, el ejercicio de la actividad por intermediarios en proceso de regularización conforme a este artículo se considera lícito y no configura supuesto sancionatorio administrativo, civil ni penal. Ninguna autoridad estatal o municipal podrá iniciar procedimiento sancionador, denuncia penal por ejercicio sin licencia ni acción de cualquier naturaleza contra quienes ejerzan la actividad durante el plazo transitorio. Las conductas realizadas antes de la entrada en vigor se rigen por la legislación vigente al momento de su ejecución, conforme al artículo 14 constitucional.

Los intermediarios podrán solicitar reducción horaria proporcional a su antigüedad fehacientemente acreditada, hasta un máximo del cincuenta por ciento del programa de formación del Agente Inmobiliario y hasta el cuarenta por ciento del Bloque de Especialización Directiva del Broker, conforme a la siguiente escala: tres años de antigüedad documentada, reducción de hasta veinte por ciento; cinco años, reducción de hasta treinta y cinco por ciento; ocho años o más, reducción de hasta cincuenta por ciento del programa de Agente o cuarenta por ciento del Bloque Directivo. La antigüedad se acredita exclusivamente mediante el catálogo cerrado de medios fehacientes con fecha cierta verificable previsto en el Reglamento de esta Ley. No se aceptarán cartas de recomendación, constancias laborales privadas, testimoniales, currículum vitae, declaraciones bajo protesta de terceros, capturas de redes sociales ni anuncios publicitarios. La verificación se realiza directamente con el Servicio de Administración Tributaria mediante interoperabilidad fiscal.

En todos los casos, sin excepción alguna, el examen de capacidad y la evaluación práctica de simulación son obligatorios e irrenunciables; ninguna vía exime de su presentación ni de la aprobación con los porcentajes mínimos establecidos.

Durante el período transitorio:

- I. Los intermediarios en ejercicio podrán continuar bajo sus condiciones actuales, debiendo cumplir desde la entrada en vigor de esta Ley con el seguro de responsabilidad conforme al artículo 31 de esta Ley, la debida diligencia del artículo 36 y la prevención de lavado de dinero del artículo 37;
- II. La Autoridad Registral publicará programas de regularización accesibles en todo el Estado;
- III. Todos los intermediarios en ejercicio deberán cursar el programa de formación previsto en el artículo 21 de esta Ley, sin excepción. La experiencia acumulada antes de la entrada en vigor no

sustituye la formación ni exime del examen de capacidad, dado que fue adquirida en un sector sin regulación formal. Las únicas facilidades son las reducciones de carga horaria por antigüedad documentada previstas en este Transitorio y la convalidación por grado académico afín del artículo 25 de esta Ley. El examen de capacidad es obligatorio e irrenunciable en todos los casos; y

IV. Quienes no regularicen su situación al término del plazo no podrán continuar ejerciendo.

ARTÍCULO SEXTO. Vigencia del seguro de responsabilidad

El requisito de seguro de responsabilidad profesional será exigible a los trescientos sesenta y cinco días naturales siguientes a la entrada en vigor del Reglamento, para permitir el desarrollo del mercado asegurador local.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Centro Estatal de Mediación

La función del Centro Estatal de Mediación y Conciliación Inmobiliaria deberá estar operativa dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, mediante el organismo de justicia alternativa designado conforme al artículo 51, fracción III, de esta Ley. La operatividad se logrará mediante convenio entre la Autoridad Registral y el Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial, la Procuraduría del Consumidor estatal o el organismo equivalente, sin que se requiera la creación de organismo, dependencia o estructura administrativa nueva.

ARTÍCULO OCTAVO. Examen de capacidad provisional

En tanto la Autoridad Registral elabora el examen definitivo, podrá aplicar evaluaciones provisionales basadas en las competencias mínimas del artículo 20 de esta Ley, dentro de los ciento ochenta días siguientes a la designación de la Autoridad Registral.

ARTÍCULO NOVENO. Prohibición transitoria de reconocimiento de licencias foráneas

En estricta congruencia con los artículos 3 y 18 de esta Ley, desde la entrada en vigor del presente ordenamiento y en tanto no exista una Ley General de alcance nacional, queda prohibido el reconocimiento automático, la inscripción simplificada o la homologación directa de licencias de intermediación inmobiliaria expedidas por otras entidades federativas. Todo intermediario foráneo que desee ejercer en el Estado de Chiapas deberá cumplir con el trámite ordinario y la totalidad de los requisitos locales.

ARTÍCULO DÉCIMO. Recursos del primer ejercicio

El Ejecutivo realizará las adecuaciones presupuestales necesarias dentro del ejercicio fiscal en curso para garantizar la operación de la Autoridad Registral desde su designación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Apertura hacia un marco regulatorio nacional futuro

Esta Ley establece un sistema integral y autosuficiente de regulación de la intermediación inmobiliaria en el Estado de Chiapas. Fue construida con los mismos principios estructurales que

orientan la regulación profesional de intermediarios patrimoniales en los sistemas jurídicos más avanzados: habilitación previa, formación verificable, seguro de responsabilidad obligatorio, supervisión del ejercicio y régimen sancionador proporcional.

Si en el futuro el Congreso de la Unión expidiera una ley de alcance nacional en materia de intermediación inmobiliaria que establezca bases mínimas de regulación uniformes para todo el país, el Ejecutivo del Estado presentará al Congreso del Estado, dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación, las iniciativas de adecuación que resulten necesarias para armonizar esta Ley con dicho marco nacional.

Durante el período que transcurra entre la publicación de ese marco nacional y la aprobación de las adecuaciones estatales, esta Ley continuará plenamente vigente en todo lo que no contradiga directamente las bases nacionales obligatorias. Los derechos adquiridos por los intermediarios bajo esta Ley serán reconocidos en el proceso de adecuación. Las licencias expedidas conforme a esta Ley, cuyo estándar de formación y responsabilidad sea equivalente o superior al del marco nacional, serán reconocidas sin necesidad de repetir formación ni evaluaciones.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Operatividad de la garantía patrimonial y coordinación con la autoridad federal en materia de seguros

La Autoridad Registral del Estado, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, realizará los actos necesarios para asegurar la operatividad del régimen de garantía patrimonial profesional inmobiliaria previsto en la presente Ley, en reconocimiento de que la regulación del mercado asegurador y afianzador es materia federal exclusiva conforme al artículo 73, fracción X, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Para los efectos del párrafo anterior, la Autoridad Registral del Estado:

I. Reconocerá como medios de acreditación de la garantía patrimonial profesional inmobiliaria, indistintamente, los siguientes instrumentos, todos ellos supervisados por autoridad financiera federal competente y sin que el Estado cree fondos públicos, instituciones o estructuras de garantía adicionales: (a) fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria en institución fiduciaria autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para amparar a parcialmente a sus afiliados, con las reglas operativas dictaminadas por la propia institución fiduciaria, el cual funge como la alternativa operativa principal ante la actual ausencia de pólizas adecuadas en el mercado, pero que dejará de ser una alternativa en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria; (b) carta de crédito stand-by emitida por institución bancaria autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por monto equivalente y con renovación automática anual, alternativa que dejará de serlo en cuanto las compañías de seguros cuenten con las pólizas específicas para la intermediación inmobiliaria; y (c) póliza de fianza o póliza de seguro, individual o colectiva, expedida por institución de fianzas o institución de seguros autorizada y supervisada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, una vez que dichos productos sean desarrollados y se encuentren disponibles en el mercado;

II. Establecerá los mecanismos de verificación de la vigencia de los instrumentos previstos en la fracción anterior, mediante validación directa con las instituciones financieras emisoras y con verificación semestral del padrón estatal de intermediarios;

III. Solicitará a la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, una comunicación institucional que informe sobre la disponibilidad de productos estandarizados en el ramo de responsabilidad civil profesional inmobiliaria, así como el calendario previsto para su desarrollo, en su caso, conforme a las disposiciones aplicables del sector asegurador;

IV. Promoverá, en coordinación con las asociaciones profesionales inmobiliarias debidamente constituidas en la entidad federativa, la documentación estadística de la actividad inmobiliaria estatal, a fin de facilitar a las aseguradoras y afianzadoras autorizadas que soliciten información para la suscripción de productos en el ramo, la base técnica necesaria para la tarificación; y

V. Informará públicamente, dentro de los primeros sesenta días naturales de cada año, sobre el estado de operación del régimen de garantía patrimonial en la entidad, incluida la disponibilidad de oferta aseguradora local y los instrumentos efectivamente utilizados por los intermediarios estatales para acreditar la garantía.

La presente disposición no condiciona la operatividad de la Ley ni la exigibilidad de la garantía patrimonial como condición de vigencia de la licencia. Desde el primer día de vigencia de la presente Ley, los intermediarios podrán acreditar la garantía mediante cualquiera de los instrumentos previstos en la fracción I de este Transitorio, garantizándose con ello la operatividad inmediata del sistema de protección al consumidor en el Estado.

Cuando entre en vigor la Ley General de Intermediación Inmobiliaria y, conforme a su régimen transitorio, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas expida los lineamientos técnicos del producto estandarizado de seguro de responsabilidad civil profesional inmobiliaria, el presente Transitorio se interpretará en armonía con dichos lineamientos, conforme a la cláusula de armonización prevista en el Transitorio Décimo Primero de esta Ley.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Aplicación transversal de disposiciones sobre plataformas digitales

Las disposiciones relativas a plataformas digitales de intermediación inmobiliaria contenidas en el Título IX de esta Ley son de aplicación transversal. Todo operador de plataforma digital que realice actos de captación, promoción, canalización o facilitación de operaciones inmobiliarias en el territorio del Estado de Chiapas queda sujeto a esas disposiciones con independencia de la denominación que adopte o del domicilio del operador.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Supervisión continua de Organismos Certificadores

La Autoridad Registral podrá solicitar en cualquier momento a los Organismos Certificadores Autorizados la documentación que acredite la vigencia y actualización de sus estatutos, la identificación de su beneficiario controlador y el cumplimiento de sus procedimientos de elección interna. La falta de presentación injustificada o la detección de irregularidades será causa de

suspensión o revocación de la autorización conforme al artículo 19 de esta Ley. La simple existencia formal de una asociación no será suficiente para acreditar capacidad técnica o institucional; se requerirá operación real por más de doce meses en certificación, evaluación o capacitación con aval universitario.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. Régimen aplicable a personas morales

Las personas morales con Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral que operen en el Estado cumplirán los requisitos de capital, composición accionaria, Responsable Técnico, escala de supervisión, mecanismos sustitutos de garantía supervisados por la CNSF, CNBV o SHCP cuando no exista oferta de seguros, y prohibición de prácticas abusivas conforme a los artículos 9 y 30 de esta Ley. No se crean fondos públicos, fondos de autoaseguramiento ni estructuras de garantía adicionales.