



PROPUESTA LEGISLATIVA

**REGLAMENTO DE LA LEY DE
INTERMEDIACIÓN
INMOBILIARIA PARA EL
ESTADO DE CHIAPAS**

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/>

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y carácter

El presente Reglamento desarrolla y precisa las disposiciones de la Ley de Intermediación Inmobiliaria del Estado de Chiapas en materia de: licencias, formación profesional, certificación, seguro de responsabilidad, supervisión, régimen sancionador, protección al consumidor y resolución de controversias.

Las disposiciones de este Reglamento aplican los estándares propios de la Ley de Intermediación Inmobiliaria del Estado de Chiapas, entre los que destacan: trescientas sesenta horas mínimas de formación para Agente Inmobiliario; sesenta horas de inducción para Agente Inmobiliario en Formación; ciento cincuenta horas adicionales del Bloque de Especialización Directiva para Broker Inmobiliario Persona Física, para un total de quinientas diez horas mínimas; cincuenta horas anuales de educación continua para refrendo; examen de capacidad con calificación mínima del setenta por ciento para Agente Inmobiliario y del ochenta por ciento para Broker Inmobiliario Persona Física; suma asegurada del Agente Inmobiliario individual conforme al régimen escalonado del artículo 31 de la Ley; póliza colectiva de $(N+1) \times 10,000$ UMA para Broker Persona Física y $(N+1) \times 15,000$ UMA para Broker Persona Moral; capital social mínimo de 8,500 UMA para personas morales; Responsable Técnico con dedicación exclusiva a la actividad regulada por la Ley sin perjuicio de su carácter de socio, accionista o administrador de la propia persona moral; y aval educativo con reconocimiento universitario federal o estatal.

No se crean fondos públicos, fondos de autoaseguramiento ni estructuras de garantía adicionales en el ámbito estatal. Cuando no exista oferta de seguros en el mercado, la garantía podrá acreditarse teniendo como alternativa principal el fideicomiso de garantía constituido por una asociación civil profesional inmobiliaria para amparar parcialmente 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 privados supervisados por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Este Reglamento es autosuficiente. No depende de ningún ordenamiento federal adicional para su vigencia y aplicación. Es de observancia obligatoria desde el día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chiapas.

Artículo 2. Autoridad Registral

Para los efectos de este Reglamento, la Autoridad Registral es la _____ del Estado de Chiapas, con domicilio oficial en _____ [ciudad capital del estado]. Podrá establecer oficinas de atención en otras ciudades conforme a disponibilidad presupuestal.

Artículo 3. Jerarquía normativa

Este Reglamento se interpretará de conformidad con la Ley de Intermediación Inmobiliaria del Estado de Chiapas. En caso de aparente contradicción entre este Reglamento y la Ley, prevalecerá la Ley. Ninguna disposición de este Reglamento podrá establecer requisitos inferiores a los previstos en la Ley ni contravenir sus disposiciones.

Toda remisión que este Reglamento haga a "criterios técnicos", "lineamientos operativos" o expresiones equivalentes se entenderá referida exclusivamente a actos administrativos emitidos por la Autoridad Registral del Estado dentro de su ámbito competencial, con efectos exclusivamente operativos y técnicos. Tales criterios y lineamientos no podrán modificar parámetros cuantitativos o cualitativos establecidos en la Ley o en este Reglamento, ni crear obligaciones, infracciones, sanciones, restricciones de derechos o causales de nulidad nuevas. Cualquier acto administrativo que pretenda hacerlo será nulo de pleno derecho y no producirá efecto jurídico alguno en el Estado. La nulidad será apreciada de oficio por toda autoridad ante quien se pretenda hacer valer.

CAPÍTULO II

DEL REGISTRO ESTATAL Y LAS LICENCIAS

Sección I — Del Registro Estatal

Artículo 4. Operación del Registro Estatal

La Autoridad Registral operará el Registro Estatal Único de Intermediarios Inmobiliarios del Estado de Chiapas, disponible en el portal oficial para consulta pública gratuita las veinticuatro horas del día. El Registro contendrá para cada intermediario: nombre o denominación, tipo y número de licencia, vigencia, nombre del Broker Inmobiliario responsable cuando aplique, número de agentes bajo supervisión del Broker Inmobiliario, aseguradora y vigencia de la póliza de responsabilidad, estatus del registro y sanciones firmes. Los datos biométricos, domicilio particular e identificación oficial no serán de acceso público.

Artículo 5. Plazos de actualización

La Autoridad Registral actualizará el Registro dentro de los siguientes plazos:

- I. Altas por nueva licencia o acreditación: tres días hábiles siguientes a la expedición;
- II. Modificaciones por cambio de datos o variaciones en el padrón de agentes del Broker Inmobiliario: tres días hábiles desde la notificación;
- III. Suspensiones por desaparición sobrevenida del requisito habilitante por falta de póliza vigente conforme al artículo 32 de la Ley: el día siguiente al de la resolución declarativa motivada; y
- IV. Sanciones firmes y cancelaciones: dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que cause estado la resolución.

Artículo 6. Verificación de identidad

La Autoridad Registral implementará un sistema de verificación de identidad para todos los trámites de licencia. Los trámites en línea se realizarán mediante firma electrónica avanzada del SAT o el mecanismo de autenticación que la Autoridad Registral determine que garantice la identidad del solicitante. La identificación presencial incluirá la toma de datos biométricos, almacenados en el Registro con plena observancia de la legislación de protección de datos personales aplicable en el Estado de Chiapas.

Sección II — Solicitud y Expedición de Licencias

Artículo 7. Ventanilla única de trámites

La Autoridad Registral habilitará una ventanilla única presencial en su oficina principal y un sistema de trámites en línea, para la recepción de solicitudes de licencia, refrendo, reconocimiento de licencias de otras entidades, quejas y demás trámites previstos en la Ley y en este Reglamento. Los trámites en línea tienen la misma validez jurídica que los presenciales.

Artículo 8. Documentación para Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física

La solicitud de Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física incluirá:

- I. Solicitud en formato oficial de la Autoridad Registral;
- II. Identificación oficial vigente con fotografía;
- III. Copia de la Licencia de Agente Inmobiliario vigente con antigüedad mínima de dos años, expedida por la Autoridad Registral del Estado de Chiapas o de otra entidad federativa;
- IV. Constancia de acreditación del Bloque de Especialización Directiva de ciento cincuenta horas (150h) en supervisión, responsabilidad institucional, cumplimiento normativo y gestión de equipos, conforme al artículo 23 de la Ley, emitida con folio único verificable;
- V. Constancia de aprobación del examen de capacidad para Broker Inmobiliario con calificación mínima del ochenta por ciento, con folio único verificable;
- VI. Póliza de responsabilidad profesional individual o colectiva vigente, conforme a los artículos 30 y 31 de la Ley, o carta de aseguradora acreditando su contratación;
- VII. Declaración bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en ninguno de los supuestos del artículo 12 de la Ley;
- VIII. Comprobante de domicilio profesional;
- IX. Constancia de situación fiscal actualizada; y
- X. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 9. Documentación para Licencia de Agente Inmobiliario

La solicitud de Licencia de Agente Inmobiliario incluirá: solicitud en formato oficial, identificación oficial, certificado de bachillerato o equivalente expedido por la Secretaría de Educación Pública o la autoridad educativa estatal correspondiente, certificación del programa de trescientas sesenta horas conforme al artículo 21 de la Ley con folio único verificable, constancia de aprobación del examen de capacidad para Agente Inmobiliario con calificación mínima del setenta por ciento y folio único verificable, declaración de no encontrarse en supuestos de impedimento del artículo 12 de la Ley, constancia de situación fiscal y comprobante de pago de derechos.

Si el solicitante operará bajo supervisión de un Broker Inmobiliario: carta de adscripción del Broker Inmobiliario con su número de licencia vigente y declaración de que la póliza colectiva lo ampara por nombre, en sustitución de la póliza individual.

Artículo 10. Documentación para Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral

La solicitud de Licencia de Broker Inmobiliario Persona Moral incluirá:

I. Solicitud en formato oficial;

II. Acta constitutiva y estatutos sociales con objeto social exclusivo o preponderante de intermediación inmobiliaria, así como sumisión expresa a la jurisdicción del Estado de Chiapas conforme al artículo 9, fracción III de la Ley;

III. Comprobante de capital social mínimo pagado de 8,500 UMA, incrementado conforme al artículo 9, fracción II de la Ley cuando exceda de cincuenta Agentes;

IV. Designación del Responsable Técnico mediante poder notarial, acompañada de la Licencia vigente de Broker Inmobiliario Persona Física del designado y de su declaración de dedicación exclusiva conforme al artículo 9, fracción IV de la Ley;

V. Póliza colectiva de responsabilidad profesional con suma asegurada calculada conforme a la fórmula $(N+1) \times 15,000$ UMA prevista en el artículo 30, fracción III de la Ley, o documento que acredite el mecanismo sustituto de garantía cuando no exista oferta de seguros;

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

VII. Declaración bajo protesta de no encontrarse la persona moral, sus socios mayoritarios ni el Responsable Técnico en los supuestos de impedimento del artículo 12 de la Ley;

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

IX. Identificación oficial del representante legal y poderes notariales; y

X. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 11. Documentación para Acreditación de Agente Inmobiliario en Formación

La solicitud de Acreditación de Agente Inmobiliario en Formación incluirá: solicitud en formato oficial, identificación oficial, certificado de bachillerato o equivalente expedido por la Secretaría de Educación Pública o la autoridad educativa estatal correspondiente, constancia del programa de inducción de sesenta horas conforme al artículo 22 de la Ley con folio único verificable, carta de adscripción de Broker Inmobiliario con licencia vigente que asume responsabilidad solidaria plena por todos los actos del agente en formación, declaración de no encontrarse en supuestos de impedimento del artículo 12 de la Ley, constancia de situación fiscal y comprobante de pago de derechos.

La acreditación tendrá vigencia de dos años improrrogables. El examen de capacidad no es exigible para obtener la Acreditación; será exigible únicamente al solicitar la Licencia de Agente Inmobiliario al término del período de acreditación.

Artículo 12. Recepción y prevención de solicitudes

La Autoridad Registral verificará la integridad de la documentación dentro de los cinco días hábiles siguientes a su recepción. Si está incompleta, notificará al solicitante indicando los documentos faltantes. El plazo de resolución de veinte días hábiles se computará desde la presentación de documentación completa. La Autoridad no podrá exigir documentos ni requisitos adicionales a los establecidos en este Reglamento y en la Ley.

Artículo 13. Resolución y expedición

La resolución de licencia se emitirá por escrito y contendrá: fecha y folio, nombre o denominación del solicitante, tipo y número de licencia, vigencia, fundamento legal y firma de la autoridad competente. En caso de negativa: causas específicas documentadas y derechos de impugnación. La licencia expedida se registrará en el Registro Estatal el mismo día de su emisión.

Sección III — Refrendo

Artículo 14. Procedimiento de refrendo

El refrendo se tramitará dentro de los noventa días anteriores al vencimiento. El titular presentará: solicitud en formato oficial, constancia de mínimo cincuenta horas anuales de educación continua por cada año de vigencia de la licencia conforme al artículo 24 de la Ley, incluyendo módulo de actualización normativa, póliza de responsabilidad profesional vigente o renovada conforme a los artículos 30 y 31 de la Ley, declaración de no encontrarse en supuestos de impedimento del artículo 12 de la Ley, y constancia de situación fiscal. El refrendo se resolverá en diez días hábiles.

Artículo 15. Aviso de vencimiento

La Autoridad Registral enviará aviso de vencimiento próximo al correo electrónico o domicilio electrónico registrado con noventa, sesenta y treinta días de anticipación. El envío o falta de recepción del aviso no exime al titular de solicitar el refrendo en tiempo. La responsabilidad de mantener actualizados los datos de contacto corresponde exclusivamente al titular.

Artículo 16. Regularización de licencia suspendida por falta de refrendo

El titular de licencia suspendida automáticamente conforme al artículo 13 de la Ley podrá regularizarla dentro de los noventa días naturales siguientes, presentando la documentación completa de refrendo y pagando la multa por refrendo extemporáneo. La multa por refrendo extemporáneo se fija en la cantidad equivalente al rango de infracciones leves del artículo 43 de la Ley, en proporción al tiempo transcurrido desde el vencimiento, conforme a la tabla que establezca la Autoridad Registral mediante acuerdo publicado en el portal oficial.

Sección IV — Reconocimiento de licencias de otras entidades

Sección IV — Prohibición de Ejercicio con Licencias Foráneas Artículo

17. Trámite para intermediarios foráneos

Para dar cumplimiento a la prohibición expresa establecida en los artículos 3 y 18 de la Ley, la Autoridad Registral desechará de plano cualquier solicitud de inscripción simplificada, homologación o dispensa de requisitos que se fundamente en la posesión de una licencia, certificación o registro emitido por otra entidad federativa. Todo intermediario foráneo que ingrese una solicitud de licencia en el Estado de Chiapas será prevenido para que cumpla con el trámite ordinario y la totalidad de los requisitos exigidos a los intermediarios locales, incluyendo la acreditación de la formación profesional, la póliza de responsabilidad civil profesional estatal y la aprobación del examen de capacidad presencial en la entidad.

CAPÍTULO III

DE LA FORMACIÓN PROFESIONAL Y LA CERTIFICACIÓN

Sección I — Organismos Certificadores Autorizados

Artículo 18. Solicitud de autorización

Los Organismos Certificadores interesados presentarán ante la Autoridad Registral:

- I. Acta constitutiva y estatutos vigentes que incluyan la profesionalización inmobiliaria entre sus fines;
- II. Acreditar el cumplimiento continuo y cabal de sus propios estatutos 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, acompañadas de declaración bajo protesta de decir verdad y constancias que acrediten la inexistencia de litigios judiciales activos sobre su dirigencia, control o representatividad;
- III. Convenio sustantivo de aval con institución de educación superior reconocida como universidad por la Secretaría de Educación Pública Federal, que cubra el cien por ciento de las horas del programa, que incluya mecanismos verificables de supervisión académica, revisión curricular y control de calidad;

IV. Plan de estudios detallado que acredite cobertura de todas las competencias mínimas del artículo 20 de la Ley conforme a los criterios ahí establecidos;

V. Cuerpo docente con grados académicos verificables ante las autoridades educativas competentes, cédulas profesionales y currícula que acrediten experiencia, conforme al artículo 26 de la Ley;

VI. Descripción del sistema de evaluación con criterios objetivos, trazabilidad de resultados individuales y mecanismos de control antifraude en la emisión de constancias;

VII. Sistema de emisión de constancias con folio único verificable en línea desde el portal de la Autoridad Registral;

VIII Declaración de que no incurre en conflicto de interés.

La Autoridad Registral resolverá en treinta días hábiles. La autorización tendrá vigencia de dos años, renovable mediante evaluación de desempeño. El cien por ciento de las horas del programa avalado deberá corresponder a contenido con reconocimiento de la institución universitaria. El formato pedagógico —presencial, en línea, mixto, a distancia sincrónica o asincrónica— corresponde exclusivamente a la libertad de cátedra de la institución universitaria avaladora. El Organismo Certificador no podrá imponer restricciones de formato más allá de las competencias mínimas del artículo 20 de la Ley. Al menos el treinta por ciento de las horas deberá corresponder a práctica simulada, análisis de casos y evaluación formativa, independientemente del formato. Asimismo, el Organismo Certificador deberá informar sobre los modelos contractuales estandarizados de adhesión que en su caso promoverá entre sus afiliados, debidamente registrados ante la autoridad competente en materia de protección al consumidor.

Artículo 19. Causas de negación o revocación de autorización

La Autoridad Registral negará o revocará la autorización cuando el Organismo:

I. No acredite o deje de acreditar alguno de los requisitos del artículo anterior;

II. Incumpla reiteradamente sus estatutos o la legislación aplicable;

III. Presente aval universitario meramente nominal sin supervisión académica real y verificable;

IV. Emita constancias con datos falsos o sin el respaldo de formación efectivamente impartida;

V. Aplique evaluaciones sin los criterios objetivos y trazabilidad requeridos; o

VI. Su operación contravenga el marco legal o los principios de la Ley.

Artículo 20. Auditoría anual de Organismos Certificadores

La Autoridad Registral realizará auditoría anual a cada Organismo Certificador que incluirá: verificación de los docentes activos el registro declarado, revisión aleatoria de mínimo diez expedientes de certificación, validación del sistema de folio único en línea, y verificación de vigencia del convenio de aval universitario. Los resultados se publicarán en el portal oficial.

Artículo 21. Elaboración y aplicación del examen

La Autoridad Registral elaborará y actualizará el examen de capacidad con base en las competencias mínimas establecidas en el artículo 20 de la Ley. La calificación mínima de aprobación 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, conforme al artículo 27 de la Ley.

Para su elaboración, la Autoridad Registral contará con el apoyo de un comité técnico integrado por: un representante de la Autoridad Registral, un académico de institución de educación superior con reconocimiento oficial, un notario público en activo del Estado de Chiapas y un intermediario con Licencia de Broker Inmobiliario Persona Física vigente.

El examen se aplicará en modalidad presencial con supervisión directa. Sus reactivos serán confidenciales. El resultado se notificará al examinado dentro de los cinco días hábiles siguientes mediante constancia con folio único verificable. El aspirante que no apruebe podrá repetirlo tras treinta días naturales. El examen se actualizará al menos cada dos años.

El componente de evaluación práctica de simulación previsto en el artículo 28 de la Ley se aplicará en la misma sesión del examen teórico-práctico, con los parámetros mínimos y máximos de irregularidades establecidos en dicho artículo.

Artículo 22. Programas de nivelación y convalidación

Los intermediarios inmobiliarios en ejercicio al momento de la entrada en vigor de la Ley que se acojan a los programas de nivelación y convalidación previstos en el ARTÍCULO QUINTO Transitorio de la Ley de Intermediación Inmobiliaria del Estado de Chiapas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. Acreditar la antigüedad exclusivamente mediante el catálogo cerrado de medios fehacientes con fecha cierta verificable: contratos con fecha cierta celebrados ante fedatario público mediante ratificación, protocolización o cotejo notarial; declaraciones anuales del Impuesto Sobre la Renta presentadas ante el Servicio de Administración Tributaria con sello digital y acuse de recibo; Constancia de Situación Fiscal expedida por el SAT; Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) validados por el SAT; opiniones de cumplimiento del SAT, IMSS e INFONAVIT; y escrituras públicas o pólizas de corredor público en las que el solicitante aparezca formalmente como interviniente con tal carácter. 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. La presentación de documentación falsa o simulada configura revocación inmediata de licencia y denuncia penal por uso de documentos falsos conforme a la legislación aplicable; y

II. Acreditar los módulos faltantes mediante constancia con folio único de Organismo Certificador Autorizado con aval de institución de educación superior reconocida como universidad por la

Secretaría de Educación Pública Federal, y aprobar el examen de capacidad ordinario con calificación mínima aplicable a la licencia solicitada. El examen de capacidad, la evaluación práctica de simulación y, en su caso, la evaluación adicional de competencias básicas son obligatorios e irrenunciables; ninguna acreditación de experiencia exime de su presentación ni de la aprobación con los porcentajes mínimos exigidos.

Sección III — Cuerpo Docente

Artículo 23. Registro Estatal de Docentes

La Autoridad Registral mantendrá un Registro Estatal de Docentes habilitados para impartir formación en materia de intermediación inmobiliaria en el Estado de Chiapas, articulado con el registro de cada Organismo Certificador Autorizado.

Para inscribirse en el Registro Estatal de Docentes, el instructor presentará ante la Autoridad Registral:

I. Solicitud de inscripción con categoría solicitada: Docente Autorizado, Especialista o Experto, conforme a las categorías del artículo 26 de la Ley;

II. Copia del título o grado académico correspondiente, con cédula profesional registrada ante la Secretaría de Educación Pública Federal o la autoridad educativa estatal competente;

III. Para Docente Especialista: Copia del título o grado académico correspondiente, con cédula profesional registrada ante la Secretaría de Educación Pública Federal o la autoridad educativa estatal competente y constancias de experiencia que acrediten los cinco años mínimos en el sector correspondiente;

IV. Para Docente Experto: Copia del título o grado académico correspondiente, con cédula profesional registrada ante la Secretaría de Educación Pública Federal o la autoridad educativa estatal competente y documentación de trayectoria;

V. Declaración bajo protesta de no haber sido condenado por delito doloso ni encontrarse en supuestos de impedimento del artículo 12 de la Ley; y

VI. Identificación oficial vigente.

Artículo 24. Verificación de constancias de formación

Toda constancia de formación presentada para efectos de certificación o licencia en el Estado de Chiapas deberá ser verificable en línea mediante su folio único, a través del sistema del Organismo Certificador que la emitió y del portal de la Autoridad Registral.

La Autoridad Registral podrá rechazar constancias cuya autenticidad no pueda verificarse electrónicamente o cuyos datos no coincidan con los registros del organismo emisor. La presentación de constancias falsas o alteradas constituirá infracción muy grave conforme al artículo 43, fracción III, de la Ley.

Artículo 25. Fórmula de la póliza colectiva del Broker Inmobiliario

La suma asegurada mínima de la póliza colectiva del Broker Inmobiliario se calculará conforme a las fórmulas previstas en el artículo 30 de la Ley:

I. Broker Inmobiliario Persona Física: $(\text{Número de agentes cubiertos} + 1) \times 10,000$ Unidades de Medida y Actualización (UMA) vigentes a la fecha de contratación o renovación;

II. Broker Inmobiliario Persona Moral: $(\text{Número de agentes cubiertos} + 1) \times 15,000$ UMA vigentes a la fecha de contratación o renovación.

Para intermediarios individuales operando en municipios rurales, comunidades indígenas o zonas de alta marginación clasificados como mercados de baja densidad por la Autoridad Registral del Estado mediante criterios técnicos publicados, la Autoridad Registral aplicará el régimen escalonado previsto en el artículo 31 de la Ley.

El número de agentes cubiertos incluye al Broker Inmobiliario más todos los Agentes Inmobiliarios y Agentes en Formación bajo su dirección. La suma asegurada deberá actualizarse al incorporar nuevos Agentes. Cuando el número de agentes cubiertos sea cero —Broker sin Agentes adscritos—, la suma asegurada mínima será de 10,000 UMA para Broker Persona Física y de 15,000 UMA para Broker Persona Moral, como cobertura base para operaciones propias del Broker. El Broker deberá notificar a la Autoridad Registral cualquier variación en el número de Agentes dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Artículo 26. Registro y actualización de pólizas colectivas

Al incorporar un nuevo agente, el Broker Inmobiliario notificará a la Autoridad Registral dentro de los cinco días hábiles siguientes, indicando el nombre y número de licencia del agente, e indicando que la póliza colectiva ha sido actualizada para incluirlo. Al dar de baja a un agente, la notificación se realizará igualmente en cinco días hábiles. La Autoridad actualizará el Registro Estatal en tres días hábiles tras cada notificación.

Artículo 27. Actuación ante cancelación del seguro

Cuando la Autoridad Registral tenga conocimiento de la cancelación de una póliza, procederá a:

I. Notificar al intermediario afectado dentro de los tres días hábiles siguientes, otorgándole un plazo de quince días hábiles para acreditar nueva cobertura;

II. Transcurrido el plazo sin acreditación, dictar resolución declarativa motivada de suspensión por desaparición sobrevenida del requisito habilitante conforme al artículo 32 de la Ley, sin que ello constituya sanción administrativa; y

III. En caso de póliza colectiva del Broker Inmobiliario, notificar a todos los agentes bajo su dirección que su cobertura ha cesado para que tramiten póliza individual o se incorporen a otro Broker con póliza vigente.

CAPÍTULO IV

DE LA SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN

Artículo 28. Programa Anual de Supervisión

La Autoridad Registral elaborará y publicará antes del treinta y uno de enero de cada año el Programa Anual de Supervisión, que establecerá: número de inspecciones proyectadas ordinarias y extraordinarias, criterios de selección basados en factores de riesgo, recursos asignados y metas de cobertura territorial.

Artículo 29. Inspectores habilitados

Las visitas de inspección serán practicadas exclusivamente por servidores públicos de la Autoridad Registral habilitados mediante nombramiento oficial. Los inspectores portarán credencial de identificación durante el ejercicio de sus funciones. La Autoridad publicará en su portal oficial el padrón de inspectores habilitados, actualizado mensualmente. El inspector que solicite o acepte cualquier beneficio del inspeccionado será sancionado conforme a la legislación de responsabilidades del Estado de Chiapas.

Artículo 30. Tipos de visitas de inspección

Las visitas serán:

- I. Ordinarias: programadas conforme al Programa Anual de Supervisión, con aviso previo de al menos cinco días hábiles;
- II. Extraordinarias: sin previo aviso, cuando existan indicios de infracción grave o cuando la notificación previa pudiera frustrar el objeto de la inspección; y
- III. De seguimiento: para verificar el cumplimiento de requerimientos derivados de una inspección anterior.

Artículo 31. Contenido mínimo del acta de inspección

El acta contendrá: fecha, hora y lugar, nombre del inspector y del inspeccionado, fundamento legal, objetos de la inspección, documentos revisados, hechos constatados, requerimientos emitidos con plazo determinado, y firmas. Si el inspeccionado se niega a firmar, se hará constar en el acta.

Artículo 32. Requerimientos de cumplimiento

Cuando la visita detecte irregularidades subsanables que no alcancen la gravedad de una infracción sancionable, la Autoridad Registral emitirá un requerimiento que establezca: la irregularidad detectada, la norma incumplida, las acciones requeridas y el plazo para cumplirlas, no inferior a diez ni superior a treinta días hábiles. El incumplimiento del requerimiento constituirá infracción grave conforme al artículo 46 de la Ley.

CAPÍTULO V

DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Sección I — Queja Ciudadana

Artículo 33. Presentación de quejas

Las quejas se presentarán ante la Autoridad Registral de manera presencial, en línea o por escrito. Contendrán: identificación del quejoso con datos de contacto, identificación del intermediario denunciado con número de licencia si se conoce, descripción de los hechos con fechas y lugares, y documentos o evidencias disponibles.

Artículo 34. Atención inicial de la queja

La Autoridad Registral:

- I. Emitirá acuse de recibo dentro de los tres días hábiles siguientes;
- II. Verificará el estatus del intermediario en el Registro Estatal;
- III. Notificará al intermediario dentro de los cinco días hábiles confiriéndole diez días hábiles para presentar informe de defensa inicial; y
- IV. Evaluará dentro de los cinco días hábiles siguientes si convoca a conciliación o inicia el procedimiento sancionador.

Si el intermediario no comparece sin causa justificada a la audiencia de conciliación, se tendrán por ciertos los hechos narrados en la queja para efectos del procedimiento sancionador. Si el quejoso no comparece sin justificación, la queja se tendrá por desistida.

Sección II — Procedimiento Sancionador

Artículo 35. Desarrollo del procedimiento

El procedimiento sancionador garantizará el derecho de audiencia conforme al artículo 44 de la Ley. 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 se conservará por mínimo diez años.

Artículo 36. Graduación de la sanción

Para determinar la sanción concreta dentro de los rangos del artículo 46 de la Ley, la Autoridad Registral ponderará: gravedad de la infracción y daño causado o potencial, carácter intencional o negligente, reincidencia, impacto patrimonial en el consumidor, actitud durante el procedimiento, y tamaño y tipo de la operación. La Autoridad Registral motivará expresamente en la resolución la aplicación de cada criterio. La aplicación mecánica del rango sin individualización configura violación al artículo 22 constitucional y será causa de nulidad de la resolución. En caso de reincidencia, la multa se incrementará hasta en un cincuenta por ciento respecto al monto impuesto por la infracción anterior de la misma categoría, sin que pueda exceder el límite máximo de la categoría correspondiente. La suma total de multas impuestas a un mismo infractor en un período de doce meses no podrá exceder de cien mil UMA, salvo que la conducta configure delito conforme a la legislación penal aplicable, en cuyo caso operarán las reglas del régimen penal estatal correspondiente.

Artículo 37. Publicación de sanciones

Las sanciones firmes de suspensión y cancelación se publicarán en el Registro Estatal dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que causen estado, y en el portal oficial en sección visible al público. No se publicarán sanciones que no hayan causado estado.

La duración máxima de la publicación será de dos años para infracciones graves y de cuatro años para infracciones muy graves, contados a partir de la fecha en que cause estado la resolución. Transcurrido el plazo, la publicación se retirará de oficio sin necesidad de solicitud del interesado.

Procederá cancelación anticipada de la publicación, antes del cumplimiento del plazo, en los siguientes supuestos, previa solicitud del sancionado:

- (a) Anulación de la sanción mediante resolución firme dictada en juicio de amparo, contencioso administrativo o cualquier otro medio de impugnación;
- (b) Reparación íntegra del daño a la víctima, acreditada con constancia de la autoridad competente o convenio judicialmente aprobado;
- (c) Cumplimiento de la totalidad de las sanciones impuestas y acreditación de programa de rehabilitación profesional, transcurrido al menos el cincuenta por ciento del plazo de publicación; o
- (d) Extinción de la responsabilidad por causa legal sobreviniente.

La Autoridad Registral resolverá la solicitud de cancelación anticipada dentro de los veinte días hábiles siguientes y, si la concede, procederá al retiro inmediato. La negativa de cancelación anticipada será impugnabile mediante recurso de revisión.

Artículo 38. Recurso de revisión

Contra las resoluciones de la Autoridad Registral procederá el recurso de revisión conforme al artículo 49 de la Ley, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación. La interposición del recurso suspende la ejecución de la cancelación cuando el recurrente garantice los posibles daños a terceros. La suspensión temporal de licencia no se levanta por la sola interposición del recurso; solo la cancelación queda suspendida cuando el recurrente garantice los posibles daños a terceros.

CAPÍTULO VI

DEL SISTEMA ESTATAL DE CONTROVERSIAS INMOBILIARIAS

Artículo 39. Centro Estatal de Mediación y Conciliación Inmobiliaria

El Centro Estatal de Mediación y Conciliación Inmobiliaria del Estado de Chiapas operará conforme a las siguientes reglas:

I. Adscripción: la función del Centro estará adscrita al Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado, al Centro de Mediación de la Procuraduría del Consumidor estatal o al organismo equivalente que ya opere mecanismos alternativos de solución de controversias, conforme al artículo 48, fracción III, de la Ley. No se crea organismo nuevo. La especialización 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. El Sistema reconoce la participación de centros privados de mediación, conciliación y arbitraje, asociaciones civiles profesionales, cámaras empresariales, instituciones arbitrales del Código de Comercio y árbitros y mediadores independientes certificados, en igualdad de condiciones con los centros públicos;

II. Gratuidad: los servicios de mediación y conciliación son gratuitos para el consumidor persona física;

III. Sedes: el Centro tendrá sede principal en _____ [ciudad capital] y oficinas de atención en al menos dos ciudades adicionales del Estado de Chiapas; y

IV. Horario: el Centro atenderá al público de lunes a viernes en el horario que la Autoridad Registral establezca mediante acuerdo publicado en el portal oficial.

Nota: adaptar adscripción, sedes y horarios a la estructura institucional y necesidades del estado.

Artículo 40. Mediadores, conciliadores y árbitros

Los mediadores y conciliadores deberán: contar con certificación en mediación o conciliación de institución reconocida, tener conocimientos en materia inmobiliaria y contractual, actuar con imparcialidad y confidencialidad, y no tener relación de negocios con ninguna de las partes en conflicto.

Los árbitros deberán contar adicionalmente con título de licenciado en derecho con cédula profesional registrada ante la autoridad educativa del Estado de Chiapas y experiencia mínima de tres años en materia inmobiliaria, contractual o procesal. Los árbitros se inscribirán en el padrón del Centro Estatal, publicado en el portal de la Autoridad Registral.

Artículo 41. Procedimiento de mediación

La solicitud de mediación se presentará ante el Centro por cualquiera de las partes. El Centro notificará a la contraparte dentro de los tres días hábiles siguientes. Si acepta, se designará mediador y se señalará fecha para la sesión inicial dentro de los diez días hábiles. Si la contraparte no responde en diez días hábiles, el Centro emitirá constancia de no acuerdo para que el solicitante acuda al arbitraje u otras instancias.

El convenio de mediación se formalizará por escrito ante el Centro, firmado por ambas partes. Constituye título ejecutivo. El convenio que implique transmisión de propiedad o constitución de derechos reales podrá protocolizarse ante notario público del Estado de Chiapas sin más trámite.

Artículo 42. Ejecución de laudos arbitrales

El laudo arbitral firme constituye título ejecutivo. La parte beneficiada podrá solicitar su ejecución ante el juzgado civil o mercantil competente del Estado de Chiapas, acompañando el laudo certificado por el árbitro o el Centro. El Registro Público de la Propiedad del Estado de Chiapas inscribirá los actos derivados de laudos debidamente ejecutados, sin exigir más trámites que los establecidos para la inscripción de escrituras públicas.

CAPÍTULO VII

DE LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 43. Coordinación con la Procuraduría del Consumidor estatal

La Autoridad Registral suscribirá convenio de coordinación con la _____ [Procuraduría del Consumidor del Estado de Chiapas o denominación equivalente] dentro de los ciento veinte días siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento. El convenio establecerá: protocolo de derivación de quejas según la naturaleza del conflicto, mecanismo de intercambio mensual de información sobre intermediarios sancionados, campaña anual conjunta de información al consumidor inmobiliario, y procedimiento para la atención coordinada de quejas que involucren simultáneamente la Ley estatal y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Artículo 44. Campañas de información al consumidor

La Autoridad Registral realizará al menos dos campañas anuales que incluirán: información sobre la obligación de contratar con intermediarios con licencia vigente y cómo verificarla en el Registro Estatal, datos sobre los principales tipos de fraude inmobiliario reportados en el Estado de Chiapas en el año anterior, promoción del Sistema Estatal de Controversias Inmobiliarias, e información sobre los derechos del usuario conforme al artículo 50 de la Ley.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45. Derechos

Los derechos por expedición, refrendo y demás trámites de licencias serán los establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas o instrumento fiscal equivalente. La Autoridad Registral propondrá a la Secretaría de Finanzas del Estado los montos correspondientes, que deberán ser proporcionales al costo del servicio y no constituir barreras de acceso a la licencia.

Artículo 46. Informe estadístico trimestral

La Autoridad Registral publicará trimestralmente en su portal oficial un informe estadístico del sector que incluya: número de licencias vigentes por tipo, licencias expedidas y canceladas en el trimestre, quejas recibidas y su estado, sanciones impuestas por tipo de infracción, controversias atendidas por el Centro Estatal, y Organismos Certificadores Autorizados activos en el estado.

Artículo 47. Derogación

Se derogan todas las disposiciones del reglamento anterior de la _____ [ley o instrumento normativo que anteceda a la Ley] que se opongan al presente Reglamento.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Entrada en vigor

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Sistema de verificación de identidad

La Autoridad Registral implementará el sistema de verificación de identidad del artículo 6 de este Reglamento dentro de los noventa días naturales siguientes a su entrada en vigor.

ARTÍCULO TERCERO. Programa Anual de Supervisión

El primer Programa Anual de Supervisión se publicará dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO. Centro Estatal de Mediación

El Centro Estatal de Mediación y Conciliación Inmobiliaria del Estado de Chiapas deberá estar operativo dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor de la Ley.

ARTÍCULO QUINTO. Actualización del portal oficial

La Autoridad Registral actualizará su portal oficial para incluir el módulo de consulta pública del Registro Estatal, el sistema de trámites en línea, el padrón de Organismos Certificadores Autorizados y la sección de información al consumidor dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento.

ARTÍCULO SEXTO. Convenio con la Procuraduría del Consumidor

El convenio de coordinación previsto en el artículo 43 de este Reglamento se suscribirá dentro de los ciento veinte días siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Derechos provisionales

En tanto no se actualice la Ley de Hacienda del Estado de Chiapas para incluir los derechos previstos en el artículo 45 de este Reglamento, la Autoridad Registral aplicará los derechos vigentes para trámites similares en la entidad, ajustados proporcionalmente al costo del servicio.

ARTÍCULO OCTAVO. Aplicación transversal de disposiciones sobre plataformas digitales

Las disposiciones relativas a plataformas digitales de intermediación inmobiliaria contenidas en el Título IX de la Ley y en el presente Reglamento 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.

Cuando la Autoridad Registral tenga conocimiento de que una persona se ostenta como "Broker Inmobiliario", "Agente Inmobiliario", "Profesional Inmobiliario", "Asesor Inmobiliario", "Intermediario Inmobiliario" o "Intermediario Certificado" sin contar con licencia vigente, podrá ordenar como medida cautelar:

- I. La suspensión de toda publicidad, anuncios o referencias en medios digitales o impresos que contengan dicha ostentación; y
- II. La notificación a las plataformas digitales donde se publiquen los anuncios para que procedan a su retiro.

Las medidas cautelares se dictarán sin perjuicio del procedimiento sancionador conforme al artículo 44 de la Ley.