

**REGLAMENTO PARA LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS ENTRE MIEMBROS DE LAS ASOCIACIONES DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS, AFILIADAS AL CONSEJO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE BAJA CALIFORNIA, A. C. "CEPIBC"**

**OBJETIVO**

REGLAMENTAR LAS OPERACIONES ENTRE LAS EMPRESAS O PERSONAS FISICAS ASOCIADAS, LA BUSQUEDA CONSTANTE Y PERMANENTE DE MAYOR MOVIMIENTO DE OPERACIONES Y LA PROCURACION DEL CORRECTO, PROFESIONAL Y ETICO PROCEDER EN EL DESEMPEÑO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

**DEFINICIONES**

- ASOCIADO(S):** *Cualquier profesional inmobiliario, corredor o empresa inmobiliaria Asociado o Afiliado a alguna de las Asociaciones pertenecientes al Consejo Estatal de Profesionales Inmobiliarios de Baja California, A. C.*
- CEPIBC:** *Consejo Estatal de Profesionales Inmobiliarios de Baja California, A. C.*
- PROPIEDAD:** *Inmueble cuya encomienda de venta, renta y/o traspaso se obtiene para su promoción.*
- BOLSA INMOBILIARIA:** *: Conjunto de propiedades aportadas por los asociados para su promoción.*
- CONTRATO EN EXCLUSIVA:** *Encomienda de venta, renta o traspaso que se obtiene de algún cliente, mediante contrato de comisión mercantil o de cualquiera otra naturaleza en exclusiva donde se menciona el inmueble, la duración, condiciones, precio, porcentaje de comisión y forma de pago de la comisión.*
- CARTA DE AUTORIZACION:** *Encomienda de venta, renta o traspaso que se obtiene de algún cliente, mediante carta de comisión mercantil, CON y/o SIN exclusiva, donde se menciona el inmueble, la duración, condiciones, precio, porcentaje de comisión y forma de pago de la comisión.*
- AGENTE OPCIONADOR:** *El agente asociado que posee contrato en exclusiva, poder notarial o carta de autorización de venta, renta o traspaso.*

**AGENTE INTERESADO:** El agente asociado que refiere, acompaña o representa a clientes o prospectos compradores o arrendatarios interesados en algún inmueble.

**CLIENTE VENDEDOR REFERIDO:** Cliente Vendedor o Prospecto Vendedor que es enviado por un Asociado a otro, para celebrar un “Contrato en Exclusiva” por la promoción de su propiedad.

**CLIENTE REFERIDO:** Cliente Comprador o Prospecto Comprador que es enviado por el “Agente Interesado” al “Agente Opcionador”, para realizar una posible operación inmobiliaria, en la cual será atendido únicamente por el “Agente Opcionador” hasta la conclusión de la misma.

**PODER NOTARIAL:** Poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio.

**REGISTRO DE CLIENTE:** Formato autorizado por el CEPIBC donde se registran los datos: del “Agente Interesado”, del “Agente Opcionador”, del prospecto comprador o cliente, datos de la(s) propiedad(es) que se muestra(n), porcentaje de comisión correspondiente, observaciones y acuerdos tomados.

**REGISTRO DE VENDEDOR:** Formato autorizado por el CEPIBC donde se registran los datos: del Asociado que refirió a un prospecto de Cliente Vendedor, del Asociado que firmara el contrato de exclusiva para la venta, renta o traspaso de una propiedad, datos de la propiedad que se promoverá, porcentaje de comisión correspondiente, observaciones y acuerdos tomados.

## O B L I G A T O R I E D A D

1. Asociados de todas las asociaciones afiliadas al Consejo Estatal.
2. Afiliados de todas las asociaciones pertenecientes al Consejo Estatal.

## O B L I G A C I O N E S

1. Ser Asociado activo y estar al corriente en sus cuotas (Local y Estatal)
2. Mantener actualizada la lista del total de sus propiedades en la bolsa inmobiliaria local y estatal.
3. Del “Agente Interesado” elaborar con todos los datos, el “Registro del Cliente” y del “Agente Opcionador” firmar o acusar recibo de dicho registro cuando lo solicite el “Agente Interesado”.
4. Aceptar, cumplir, respetar y hacer cumplir las disposiciones de este reglamento y las señaladas en los estatutos de su Asociación local y del CEPIBC.

## PARTE I.

### REGLAS

*ARTICULO PRIMERO. Toda propiedad que se promueva en la Bolsa Inmobiliaria deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- a) Contrato en Exclusiva, Carta de Autorización o Poder Notarial. En todos los casos la comisión deberá determinarse fijando un porcentaje del valor en que se cierre la operación y comunicarse previamente.*
- b) Datos de inscripción en el Registro Publico y Copia completa de las Escrituras o Fideicomiso de la propiedad que se esta promoviendo. Informar situación jurídica, gravámenes o adeudos de la propiedad que se esta promoviendo.*
- c) Fotos y datos completos de las características de la propiedad.*

*ARTICULO SEGUNDO. Será prioridad del CEPIBC la promoción de propiedades con Contrato en Exclusiva. Las propiedades sin Exclusiva NO se podrán manejar dentro de la Bolsa Inmobiliaria Estatal, solo entre profesionales inmobiliarios siempre y cuando el Asociado muestre la Carta de Autorización que acredite la legalidad de los dueños y sus propiedades y asuma la responsabilidad para el caso de conflictos personales, civiles o judiciales.*

*ARTICULO TERCERO. En caso de que dos o mas “Agentes Opcionadores” cuenten con Carta de Autorización para la promoción de una misma propiedad, el “Agente Interesado” tendrá la libertad de elegir con cual “Agente Opcionador” negociará la operación.*

*ARTICULO CUARTO. Se sugiere a los Asociados registrar sus propiedades contratadas en exclusiva.*

*ARTICULO QUINTO. Es obligación de cada Asociado mantener actualizado el listado de sus propiedades en el sitio Web de su Asociación y el Portal Estatal, constantemente deberá dar de alta, baja y modificar los datos de sus propiedades para mantener actualizados los sitios Web.*

*ARTICULO SEXTO. Las bajas de propiedades podrán y deberán hacerse en los siguientes casos:*

- a) Al Vencimiento del Contrato en Exclusiva o de la Carta de Autorización.*
- b) Por Cancelación o Rescisión del Contrato en Exclusiva o de la Carta de Autorización.*
- c) Por vender, rentar o traspasar una propiedad.*

*ARTICULO SEPTIMO. . Sé prohíbe trato o negociación alguna con clientes de otras empresas u otros asociados que tengan dadas sus propiedades a la venta o renta, sean estas con exclusiva o sin ella, ya sea para negociar con ellos directamente alguna*

*operación o para contratar la propiedad durante la vigencia del contrato de corretaje. De las propiedades que no se tenga exclusiva, se deberán respetar igualmente como si la hubiera, cuando existan evidencias de que se están manejando estrechamente, evidencias como puede ser el letrero u algo similar. En este ultimo aspecto el criterio variara para el caso de propiedades habitacionales, comerciales o industriales, criterio y evidencias que deberán irse especificando por la Comisión respectiva en los casos que se presenten o cuando los propietarios requieran los servicios de otra empresa o persona física en busca de mejores resultados.*

*NOTA: En la Bolsa Estatal solo se aceptaran Contratos en Exclusiva y en las Bolsas Locales cada asociación decidirá si acepta en su bolsa las cartas de autorización.*

## **PARTE II.**

### **TITULARIDAD**

*ARTICULO OCTAVO. Salvo pacto en contrario, los Derechos de Titularidad sobre un Cliente comprador solo podrán ser adquiridos, cuando el “Agente Interesado” muestre la propiedad físicamente a su prospecto con el conocimiento y autorización del “Agente Opcionador” y exista un acuerdo entre ellos de las condiciones de la operación y de trabajo que ha conveniencia de cualquiera de ambos, deba ser este por escrito.*

*ARTICULO NOVENO. El “Agente Opcionador” tendrá la obligación de mostrar la propiedad al “Agente Interesado” y su Cliente comprador o prospecto, de acuerdo con el convenio de trabajo del CEPIBC entre Asociaciones. El “Agente Interesado” deberá de recabar la firma del “Agente Opcionador” en el “Registro de Cliente” o recabar el acuse de recibo electrónico (confirmación de recibido del correo electrónico del “Agente Opcionador” donde confirma que recibió el correo electrónico con el “Registro de Cliente” anexo), preferentemente previo a la demostración física de la propiedad.*

*ARTICULO DECIMO. Salvo pacto en contrario el cliente comprador o prospecto, se considerara registrado durante un plazo de 90 días, tiempo que tendrá el “Agente Interesado” para cerrar la operación con su cliente, en el entendido de que no esta apartando la propiedad para su cliente ya que el “Agente Opcionador” podrá seguir promoviendo la propiedad con otros “Agentes interesados” o clientes propios en cualquier momento. Durante este tiempo, el “Agente Opcionador” no deberá enseñar por su cuenta otras propiedades al cliente comprador o prospecto del “Agente Interesado” sin el conocimiento de este ultimo. En caso de hacerlo y cerrar la operación, queda obligado a pagar la comisión correspondiente, aun y cuando la propiedad no la tenga en su propia lista de propiedades*

*ARTICULO DECIMO PRIMERO. En cualquier momento y si lo consideran necesario el “Agente interesado” y/o “Agente Opcionador”, podrán enviar una copia de los acuerdos pactados y el “Registro de Cliente” al secretario en turno del CEPIBC, para que sea confirmado y archivado el “Registro de Cliente”.*

*NOTA ACLARATORIA: Para poder solicitar a la Comisión de Honor y Justicia que intervenga en una controversia, será necesario que el “Agente Interesado” y/o “Agente Opcionador” presente(n) el “Registro de Cliente” con los datos completos y que ambos lo hayan firmado o se tenga acuse de recibo del Email donde fue enviado el “Registro de Cliente”.*

### **PARTE III.**

## **V E N T A S**

*ARTICULO DECIMO SEGUNDO. La Bolsa Inmobiliaria está formada con las propiedades en venta, renta y traspaso que todos los Asociados registran bajo los requisitos señalados y por lo tanto todas las opciones son sujetas a promoción.*

*ARTICULO DECIMO TERCERO. El “Agente Interesado” deberá cerciorarse con el “Agente Opcionador” de las condiciones especiales y requisitos de la propiedad, ya sean legales o físicos, los cuales deben aparecer en el “Registro de Cliente”.*

*ARTICULO DECIMO CUARTO . El porcentaje y forma de pago de la comisión por los servicios deberá ser confirmada antes de proceder a enseñar la propiedad y debe aparecer en el “Registro de Cliente”.*

*Salvo pacto en contrario y plasmado por escrito en el “Registro de Cliente”, se entenderá que al “Agente Opcionador” que tenga un contrato en exclusiva o carta abierta, le corresponderá el 50% de la comisión total, independientemente del número de “Agentes Interesados” y demás intermediarios que hayan participado en la operación.*

*Salvo pacto en contrario y plasmado por escrito en el “Registro de Cliente”, en una operación inmobiliaria realizada con un “Cliente Referido”, le corresponderá al Asociado que lo refirió el 25% de la comisión del “Agente Interesado”.*

*Salvo pacto en contrario y plasmado por escrito en el “Registro de Vendedor”, en una operación inmobiliaria que se realice con una propiedad de un “Cliente Vendedor Referido”, al Asociado que lo refirió le corresponderá el 20% de la comisión del “Agente Opcionador”.*

*Cuando la operación se realice entre Profesionales Inmobiliarios de Mexico y Estados Unidos, salvo pacto en contrario y plasmado por escrito en el “Registro de Cliente”, en una operación inmobiliaria realizada con un “Cliente Referido”, le corresponderá al Asociado que lo refirió el 33% de la comisión del “Agente Interesado”.*

*Salvo pacto en contrario, cuando el “Agente Interesado” sea una empresa o corredor NO ASOCIADO , le corresponderá el 40% de la comisión total.*

*ARTICULO DECIMO QUINTO. Para la demostración del inmueble, el “Agente Opcionador” deberá facilitar el acceso, si es posible acompañar al “Agente Interesado” o proporcionarle la llave e instrucciones del inmueble. La llave debe devolverse el mismo día que se recibe.*

*ARTICULO DECIMO SEXTO. Al inicio de la operación inmobiliaria y/o administrativa, deberá definirse determinando que actividad, función o encargo corresponderá a cada Profesional Inmobiliario para que la lleven a cabo correcta y oportunamente.*

*ARTICULO DECIMO SEPTIMO. Queda prohibido el contacto directo con el Cliente de la otra parte, sea este “El Vendedor” o “El Comprador”, en forma verbal, escrita o incluso mediante el intercambio de tarjetas personales de presentación, salvo en el caso de que el Profesional Inmobiliario en cuestión así lo permita expresamente. La violación a esta disposición se considerará de suma gravedad y será motivo de las sanciones que determine la Comisión de Honor y Justicia.*

*ARTICULO DECIMO OCTAVO. El “Agente Opcionador” deberá estar disponible para trabajar en conjunto con el “Agente Interesado” colaborando en lo que sea necesario hacer para llevar a cerrar la operación con prontitud y en una forma justa y equitativa.*

*En los casos de “Cliente Referido”, el “Agente Opcionador” esta obligado a mantener informado al “Agente Interesado”, los avances de la operación inmobiliaria y en su caso la fecha pactada para firma del contrato.*

*ARTICULO DECIMO NOVENO. Para el caso de que cualquiera de los dos Profesionales Inmobiliarios vaya a incurrir en alguno o varios gastos extraordinarios para facilitar el cierre de la operación (liberación de hipoteca, cesión de derechos, poder notarial, u otros.), se deberá previamente pactar por escrito el reembolso con cargo a la comisión.*

*ARTICULO VIGESIMO. Una vez que el cierre este por llevarse a cabo, las negociaciones, contratos y reuniones deberán llevarse a efecto en el lugar que para tal fin señalen de común acuerdo ambas partes. De existir controversia, la preferencia la tendrá el “Agente Opcionador”.*

*ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. El “Agente Opcionador” se obliga a pagar la comisión el mismo día que cobre y no se permite que queden sujetas a nuevas condiciones o pagarlas en especie. En el caso de que el pago de la comisión se hubiese pactado a plazos, en cada cobro deberá llevarse el mismo procedimiento.*

*ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. En caso de que no pague la comisión el cliente vendedor o arrendador, el “Agente Opcionador” deberá, a su costa, ejercer y agotar todos los medios legales que procedan hasta lograr el cobro total de la comisión. Una vez logrado el cobro correspondiente, el “Agente Opcionador”, deberá cubrir la comisión al “Agente Interesado” más los intereses legales que se hayan cobrado por motivo del juicio. El “Agente Opcionador” esta obligado a mantener informado al “Agente Interesado” de los avances del proceso de cobro o del juicio correspondiente hasta su conclusión.*

*ARTICULO VIGESIMO TERCERO. El seguimiento de la operación en caso de que esta se haya pactado a crédito, a plazos, con reserva de dominio u otra forma será responsabilidad del cliente vendedor y del cliente comprador, salvo que se determine lo contrario por escrito.*

*ARTICULO VIGESIMO CUARTO. No obstante a lo estipulado por los estatutos de cada Asociación, para cualquier controversia, las partes deberán sujetarse primeramente a la Comisión de Honor y Justicia de su Asociación, la cual siempre deberá fundar sus resoluciones en base al presente Reglamento y a sus propios Estatutos. De no aceptarse esa resolución se turnara al arbitraje de la COMISION de HONOR y JUSTICIA del CEPIBC, quien turnara a la Asamblea del CEPIBC quien acordara el fallo final. El asociado que no cumpla con el Código de Ética y no acepte la resolución final, podrá ser expulsado de su Asociación, independientemente de la obligación de cumplir con el fallo de la Comisión, o que su situación sea definida por los Tribunales.*

#### **PARTE IV.**

### **R E N T A S Y T R A S P A S O S**

*ARTICULO VIGESIMO QUINTO. Para el caso de RENTAS Y TRASPASOS serán aplicables todos los artículos anteriores que en su caso procedan.*

#### **PARTE V.**

### **P R O M O C I O N**

*ARTICULO VIGESIMO SEXTO. La forma de promocionar las propiedades será de acuerdo a lo que estipulan las leyes respectivas, el Código de Ética del Consejo Estatal y el de todas las asociaciones afiliadas a el y este reglamento, teniendo como principio y guía en las estrategias, los lineamientos de veracidad, justicia, honradez y servicio.*

*ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. La forma de promocionar los servicios personales o de la empresa serán bajo las leyes y reglamentos señalados en él articulo anterior debiendo en todo momento comercializar los servicios con ética y el profesionalismo adecuado y verazmente.*

#### **PARTE VI.**

### **S A N C I O N E S**

*ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. Las sanciones por las faltas al presente reglamento así como a las obligaciones que derivan de los estatutos de CEPIBC, podrán ser desde una aclaración pertinente, amonestación pública o privada, suspensión temporal, hasta la expulsión de la Asociación y la demanda por las vías legales que procedan. En cada caso las sanciones serán determinadas por la Comisión de Honor y Justicia instalada por la Asociación a la que pertenece y en caso de no ser aceptada, a la Comisión de Honor y Justicia del CEPIBC quien lo turnara a la Asamblea del CEPIBC para el fallo final.*

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. Las leyes aplicables a este reglamento son las correspondientes a esta actividad comercial e inmobiliaria que rigen en el Estado Libre y Soberano de Baja California.

**PARTE VII.**

**ARTICULOS TRANSITORIOS**

ARTICULO I. EL PRESENTE REGLAMENTO PARA LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS ENTRE MIEMBROS DEL CONSEJO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, comenzara su vigencia partir del día siguiente en que sea aprobado por la Asamblea General de Asociados del CEPIBC debidamente instalada.

ARTICULO II. EL PRESENTE REGLAMENTO PARA LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS ENTRE MIEMBROS DE LAS ASOCIACIONES DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS AFILIADAS AL CONSEJO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE BAJA CALIFORNIA, A. C., tendrá vigencia para el año 2009 y años siguientes, hasta que sea derogado, reformado o substituido por otro.

ARTICULO III. EL PRESENTE REGLAMENTO PARA LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS ENTRE MIEMBROS DE LAS ASOCIACIONES DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS AFILIADAS AL CONSEJO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE BAJA CALIFORNIA, A. C., fue aprobado en la Asamblea Mensual del CEPIBC, efectuada en la ciudad de Mexicali, Baja California el jueves 26 de marzo de 2009 y substituye al Reglamento aprobado el 28 de febrero de 2003.

-----  
**Primera Edición:** Aprobado en Tijuana, Baja California el 28 de febrero de 2003 por acuerdo de la Asamblea.

**Segunda Edición:** Aprobado en Mexicali, Baja California el 26 de Febrero de 2009 por acuerdo de la Asamblea

**RICARDO ALBERTO BOLIO CAMARA**  
PRESIDENTE CONSEJO ESTATAL

**ARTURO GARCIA CABADA**  
VICEPRESIDENTE "A"

**GUILLERMO CAROPRESI GOMEZ**  
VICEPRESIDENTE "B"

**MARCO A. PRECIADO RODRIGUEZ**  
API ENSENADA

**WILLIE BAUTISTA**  
API ROSARITO

*ROSS BUCK  
AMPI ROSARITO*

*ALFREDO DE LA LAMA PAULLADA  
API TIJUANA*

*EDUARDO QUIROZ TEJEDA  
AMPI TIJUANA*

*LUIS VILLAVICENCIO CORDOVA  
API TECATE*

*JOSE ALBERTO VALLES VARGAS  
API MEXICALI*

*MANUEL REYES MARTÍNEZ  
AMPI MEXICALI*

*JONATHAN MENDEZ MENDEZ  
AMPI SAN QUINTÍN*

*RAMÓN URIBE JAVALERA  
API SAN FELIPE*