



REGLAMENTO DE LA BOLSA INMOBILIARIA DE AMPI MEM y uso de la plataforma easybroker

Artículo 1º.- El presente Reglamento es de uso obligatorio para todos los Asociados de AMPI MEM, y el objeto es el regular la forma del actuar de los Asociados tanto para el alta de las propiedades en venta o renta como con los Asociados con los cuales lleven a cabo una operación inmobiliaria.

Artículo 2º.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

1. **AMPI MEM** a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de la Sección Metropolitana del Estado de México A.C.
2. **Bolsa Inmobiliaria** al inventario digital de las propiedades de los Asociados de AMPI MEM en la página web con las ligas **www.org.ampi/properties** y **www.org.ampi/rentals**.
3. **Contrato** es el Contrato de Servicios Profesionales en la Intermediación Inmobiliaria o cualquier documento que contenga la autorización del propietario del inmueble para solicitar los servicios del Asociado AMPI MEM como Mediador o Asesor en la operación de Venta, Renta o Traspaso.
4. **Logotipo**, es el grafico y/o expresión tipográfica que se utiliza que se utiliza para dar cuenta de AMPI MEM, el cual se encuentra dentro del Manual de Uso de Imagen del Logotipo de AMPI MEM.
5. **Mediador en la Compra o Renta**, el agente o corredor inmobiliario que cuente con el cliente ya sea físico y/o moral que finalmente cierre la operación de compra o arrendamiento.
6. **Mediador en la Venta o Renta**, el agente o corredor inmobiliario que cuenta con el Contrato de Servicios Profesionales y el cual promoverá en forma exclusiva u opcional el inmueble en Compra o Venta.
7. **Asociado**, el agente o corredor inmobiliario que es parte de la AMPI MEM y se encuentra al corriente con el pago de su membresía anual.
8. **Reglamento**, reglamento de la bolsa inmobiliaria de los asociados de AMPI MEM.
9. **Easy broker**, plataforma de gestión y colaboración **inmobiliaria** que permite hacer estudios de mercado y compartir propiedades con clientes y otras inmobiliarias.

Artículo 3º.- La **Bolsa Inmobiliaria** tendrá el objetivo de promover las propiedades de los asociados de AMPI MEM, la cual tendrá un manejo sencillo e intuitivo y permitirá un mayor volumen de operaciones.



Asimismo, logrará que los asociados que inscriban sus propiedades en la Bolsa inmobiliaria puedan realizar operaciones compartidas, lo cual se realizará de manera ética, legal y profesional. También incentivará la creación de foros de uso interno y herramientas de información adicional a los Asociados con información financiera o estadísticas entre otros.

Artículo 4º.- Son obligaciones de los Asociados de la **Bolsa Inmobiliaria** los siguientes:

1. Cumplir y respetar el presente **Reglamento**, así como los acuerdos que se tomen en las reuniones en relación con las actividades de la **Bolsa Inmobiliaria**.
2. El desconocimiento del **Reglamento** no exime del cumplimiento del mismo.
3. Para pertenecer a la **Bolsa inmobiliaria**, el Asociado deberá conocer el contenido y alcance del presente **Reglamento**, además de conservar un ejemplar para ser usado en su consulta.
4. Estar al corriente con el pago de su membresía anual de **AMPI MEM**.
5. Para dar de alta una propiedad el **Asociado** deberá especificar si la propiedad se encuentra en exclusiva u opción ya sea en la Bolsa inmobiliaria o la plataforma de easy broker.
6. El **Mediador en la Venta o Renta** deberá contar en su oficina con el expediente integrado de la propiedad, se sugiere que por lo menos se cuente con la siguiente documentación del inmueble que promueve en la **Bolsa inmobiliaria**:
 - Título de propiedad o Escritura de Compra Venta del Inmueble o Contrato Promesa de Compra Venta
 - Identificación oficial de(los) propietario(s)
 - Acta de Matrimonio de(los) propietario(s) en caso necesario
 - Boleta de pago del Impuesto Predial del último año
 - Boleta de pago de servicio del Agua del último bimestre
 - Avalúo/Estudio de Mercado de Venta o Renta del inmueble a promoverse
7. El **Mediador en la Venta o Renta** deberá dar la baja de los inmuebles de la **Bolsa inmobiliaria**, ya sea por la terminación o cancelación del **Contrato** o porque se concretó la operación de venta o renta. Asimismo, es su obligación manifestar en easybroker cuál fue el valor de cierre de la operación.
8. El **Mediador en la Venta o Renta**, al dar de alta la propiedad en la **Bolsa inmobiliaria** y **easybroker**, deberá indicar el porcentaje a repartir con el **Mediador en Compra o Renta**, el cual está obligado a respetarlo.
Se sugieren los siguientes porcentajes:



- 50% de comisión a Asociados AMPI MEM / AMPI
 - 40% de comisión a Franquicias y oficinas (NO AMPI)
 - 30% de comisión a Asesores independientes (NO AMPI)
 - 10% de comisión a referidos
9. El **Mediador en la Venta o Renta** deberá responder a la solicitud de información que le presenten los Asociados de **AMPI MEM** sobre los inmuebles inscritos en la **Bolsa inmobiliaria**, en un plazo que no excederá de UN (1) día hábil. Asimismo, se le sugiere al **Mediador en la Compra o Renta** que registre el cliente por escrito con los siguientes datos en caso de requerir una cita:
- Nombre completo y nombre de la oficina
 - Nombre completo del cliente/prospecto
 - Teléfono oficina y teléfono celular
 - Dirección de la propiedad
 - En caso de que la propiedad esté en easybroker, el código de propiedad/ID
 - Comisión pactada
 - Si se trata de una exclusiva u opción.
10. En caso de que se concrete la operación entre Asociados de renta o venta, los honorarios pactados deberán ser pagados al **Mediador en la Compra o Renta** más tardar **cuarenta y ocho (48)** horas posteriores al cobro al propietario por parte del **Mediador en la Venta o Renta**. En caso que no se cumpla con el plazo establecido, el **Mediador en la Compra o Renta** podrá solicitar una indemnización equivalente al (tres) **3%** de intereses moratorios por mes trascurrido.
11. El **Mediador en la Compra o Renta** deberá identificarse como socio de la **Bolsa** en cada llamada que le haga a los **Mediadores en la Venta o Renta**, y estos están obligados a proporcionarle un servicio de calidad, conforme al **Código de Ética AMPI**, así como la información pertinente según se menciona en la fracción **1** del presente **Artículo**.
12. Se considerará como **Cliente del Mediador en la Compra o Renta**, a las personas físicas o morales que por escrito y con acuse de recibo registre con el **Mediador en la Venta o Renta**. En caso de que el mismo **Cliente** este siendo atendido por el **Mediador en la Venta o Renta**, éste deberá demostrarlo fehacientemente en caso de ser solicitado.
13. Las citas en las propiedades se realizarán bajo las políticas del **Mediador en la Venta o Renta** y de las condiciones de visita que haya estipulado el(los) propietario(s) desde la firma del **Contrato**. Se sugiere que para hacer una oferta sobre el precio de venta o renta de una propiedad se realice por escrito una Carta de intención de compra o renta, según sea el caso.



Se sugiere que la carta de intención contenga como mínimo los siguientes datos:

- Nombre completo y nombre de la oficina
 - Nombre completo del cliente
 - Teléfono oficina y teléfono celular
 - Dirección de la propiedad
 - Precio de la propiedad
 - En caso de que la propiedad esté en easybroker, el código de propiedad/ID
 - Comisión pactada
14. El **Mediador en la Compra o Renta** no estará facultado para comunicarse o establecer cualquier forma de contacto directamente con el(los) Propietario(s) del inmueble con **Contrato** ante el **Mediador en la Venta o Renta** y este no estará facultado para comunicarse con el(los) **Ciente(s)** que le hayan registrado, por todo el tiempo que tenga la posibilidad de venta o renta del inmueble en cuestión, salvo pacto en contrario.
 15. Ningún Asociado de la **Bolsa inmobiliaria** podrá promover por ningún medio la venta o renta de los inmuebles Contratados en exclusiva por otro(s) Asociado(s).
 16. Los Asociados de la **Bolsa inmobiliaria** deberán estar enterados de las nuevas disposiciones a través de la página web, de los boletines emitidos por **AMPI MEM** o por su correo electrónico.
 17. Todo **Asociado** que promueva una propiedad para venta o renta deberá contar con Aviso de Privacidad del propietario del inmueble.

Artículo 5º.- La **Bolsa** se integrará por las personas físicas Asociadas en **AMPI MEM**, por lo que el responsable es el Asociado directamente. Los datos proporcionados por los Asociados en la **Bolsa** son confidenciales, por lo cual está prohibido prestar o reproducir los listados de la **Bolsa** y utilizar su contenido total o parcialmente en cualquier forma impresa o digital. Se sugiere referirse al aviso de privacidad de AMPI MEM.

Artículo 6º.- Son Derechos de los Asociados, los siguientes:

1. Asistir con voz y voto a las reuniones de **Bolsa inmobiliaria** organizadas por el Comité de AMPI MEM.
2. Recibir y hacer uso del listado donde se contiene la descripción de las propiedades en venta y renta aportadas por los Asociados inscritos en la **Bolsa inmobiliaria**.
3. Recibir la información necesaria del desarrollo de las actividades de la **Bolsa inmobiliaria**.
4. Ser designado para desempeñar cualquier cargo o comisión dentro del Comité de la **Bolsa inmobiliaria**.



Artículo 7º.- El Gobierno de la Bolsa de AMPI MEM

1. La **Bolsa inmobiliaria** forma parte de **AMPI MEM** y como tal estará sujeta a la estructura institucional de **AMPI MEM** y el Consejo conformado por el presidente y directores.
2. La **Bolsa inmobiliaria** será presidida por el presidente y su operación estará a cargo del director en cargo, el cual será elegido a votación del consejo y se le designará como director de Bolsa inmobiliaria.
3. El director de la Bolsa inmobiliaria tiene la obligación de rendir un informe mensual al Consejo de **AMPI MEM**, de las actividades propias de ella o antes si fuera necesario a su juicio.
4. El director de la Bolsa inmobiliaria tendrá obligación de promover sesiones de información y de motivación para el uso de la **Bolsa inmobiliaria**, con la frecuencia que se pacte en cada año ante el Consejo Directivo.
5. Las reuniones de la **Bolsa inmobiliaria** estarán presididas por el director de la Bolsa inmobiliaria, a falta de éste, el presidente las presidirá.
6. Las reuniones se efectuarán de acuerdo a lo establecido en el calendario anual en las fechas que propondrá el director de la Bolsa inmobiliaria, por solicitud del **25%** de los miembros del Consejo, con **10** días de anticipación.
7. Las propuestas de modificaciones que surjan al presente **Reglamento** deberán ser presentadas para su aprobación ante el Consejo de **AMPI MEM**, la cual será la única facultada para la autorización de los cambios estructurales.

Artículo 8º.- Las Sanciones que se podrán imponer al Asociado de Bolsa inmobiliaria son los siguientes:

1. Se considera incumplimiento o violación a lo dispuesto en este **Reglamento** a la falta de alguna de las obligaciones establecidas en este instrumento. Estas violaciones podrán ser sancionadas con una llamada de atención, una amonestación, dar de baja de la **Bolsa** los inmuebles que adolezcan de lo señalado en la presente fracción, previa resolución del Consejo.
2. Dependiendo de la gravedad de la falta, si está se presenta por primera vez y fue provocada por un descuido involuntario, se recomienda imponer únicamente una llamada de atención, debiendo el infractor crear las provisiones necesarias para que no reincida.
3. Si la falta fue generada por negligencia, deberá compensar a los afectados y será merecedor a una amonestación por escrito, estas quedarán registradas en el expediente del Asociado permanentemente y al sumar tres amonestaciones deberá ser dado de baja de la **Bolsa**.
4. Toda propiedad que se registre, deberá estar adecuadamente contratada, en caso contrario, el **Mediador en la Venta o Renta** será responsable del pago de los honorarios correspondientes al **Mediador de la Compra o Renta**.



5. Cuando un Asociado de la **Bolsa inmobiliaria** haya cobrado los honorarios y no entregue oportunamente la parte correspondiente al compañero con quien efectuó la operación, podrá ser denunciado ante la Comisión de Honor y Justicia de **AMPI MEM**, bajo el procedimiento que señala el Código de Ética AMPI.
6. Para el cabal cumplimiento de todo lo anterior, **AMPI MEM** a través del director de la Bolsa Inmobiliaria reportará al presidente del Consejo para que éste notifique las faltas al Comité de Honor y Justicia, verificando el cumplimiento de sus resoluciones.
7. La violación a los preceptos señalados en el Código de Ética de **AMPI** deberá ser presentada a la Comisión de Honor y Justicia, quien actuará en forma independiente, solicitará las pruebas y evidencias que considere necesarias y dictaminará aplicando las disposiciones y sanciones previstas en los Estatutos y Código de Ética vigentes.

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Se aprueba la creación del **Reglamento de la Bolsa Inmobiliaria AMPI MEM y uso de la plataforma easybroker**

SEGUNDO. - El presente **Reglamento** del Sistema de **Bolsa** de **AMPI MEM** entra en vigor al día siguiente de su aprobación por el Consejo de **AMPI MEM** siendo de carácter obligatorio para todos los asociados y personal.