

P.A.I.S. A.C.

PROFESIONALES EN ASESORIA
INMOBILIARIA Y SIMILARES
ASOCIACION CIVIL

SOCIEDAD LEGALMENTE CONSTITUIDA
EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 1986,
EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO MÉXICO.

ESTATUTOS CLAUSULAS: CAPITULO I

DENOMINACIÓN, FINES, DOMICILIO Y AMBITO:

PRIMERA: Los Señores LOURDES IZARRARAS DE SANDOVAL, ROGELIO ALVAREZ GODINEZ, JOSE ALBERTO CORTES GARCIA, JOEL ALVAREZ GODINEZ, MARCELA VIDRIO PEÑA, DELIA GARCIA ESPINOZA, SILVIA RODRÍGUEZ CHAVEZ, ALIDA VIELKA BUGARIN TORRES, GUADALUPE VALENZUELA DE MILLAN, CONSUELO MILLAN VALENZUELA, MIGUEL ANGEL SILVA TORRES, TOMASA AYALA MORGAN, SOFIA BRAMBILA AGUAYO, IRMA LUCILA VELASCO FIGUEROA, ZOILA FIGUEROA DE MOLINA, XOCHITIL SANDOVAL SOLÓRZANO, FRANCISCO SAHAGUN GARCIA, MARTIN TORRES CORONA, GRACIELA CARO DE RODRÍGUEZ, RODOLFO ROJAS ORNELAS, SILVIA SILVA DE MORALES, JUAN ENRIQUE SILVA TERAN, JESÚS RAMÍREZ PLACENCIA, JUAN PABLO VILLALVA PARKMAL, GUILLERMO FLORES CEDEÑO, MARIA ESPERANZA HIGADERA ALATORRE, SUSANA NÚÑEZ DE ZAMORANO Y NATALIA MEZA ALDANA, constituyen en este acto una ASOCIACIÓN CIVIL, que se regirá por los presentes estatutos y en lo que en ello no estuviere previsto, se regirá por el título XI, Sección Primera del Código Civil del Estado de Jalisco, referente a las Asociaciones Civiles.

SEGUNDA: La Asociación, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de actuar, sin fines de lucro, se denominará: **PROFESIONALES EN ASESORIA INMOBILIARIA Y SIMILARES**, denominación que deberá ir siempre seguida de las palabras **ASOCIACION CIVIL**, o de su abreviatura **A. C.**, pudiéndose abreviar "**PAIS, A.C.**", utilizando exclusivamente el logo tipo No. 1180133, clase 36, registrado ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

TERCERA: La duración de la Asociación, será de 99 noventa y nueve años, contados a partir de la firma de la protocolización de estas Cláusulas.

CUARTA: El objetivo de la Asociación será: Agrupar a personas dedicadas a la actividad del ramo inmobiliario, asesores y/o agentes inmobiliarios, constructores, intermediarios financieros, promotores de vivienda, Notarios Públicos, comisionistas, corredores públicos, valuadores.

La Asociación asumirá la representación, administración, dirección y financiamiento de las actividades afines a su objeto debiendo usar siempre en todos los actos la denominación PROFESIONALES EN ASESORIA INMOBILIARIA Y SIMILARES, ASOCIACION CIVIL o su abreviatura: PAIS, A.C.

QUINTA: Para el cumplimiento del Objetivo Principal se realizarán las siguientes actividades:

- a) Capacitación y actualización en los temas inmobiliarios de sus integrantes, organizando eventos, mesas redondas, seminarios, conferencias, etc.
- b) Integración de una base de datos que servirá para la comercialización de los inmuebles que pondrán a disposición de todos sus integrantes de acuerdo a las reglas de operación que se mencionan más adelante.
- c) Representación de los intereses de los asociados ante las diferentes autoridades y organismos gubernamentales.
- d) Realización de todas aquellas actividades afines a su Objetivo Principal.

SEXTA: El domicilio de la Asociación será en la ciudad de Guadalajara, Jalisco o su zona conurbada sin perjuicio de que se establezcan secciones o delegaciones de la misma, en cualquier parte de la República Mexicana, en cuyo caso, cada sección o delegación podrá adaptar su reglamento de comercialización previa autorización de PAIS A.C. GUADALAJARA. Para los efectos se considera Sección toda aquella plaza o ciudad que cuente con 10 o más Asociados y Delegación cuando con existan menos de 10 asociados. Toda sección contará con un Consejo Directivo, de conformidad con la cláusula séptima de los estatutos de PAIS A.C. En el caso de las Delegaciones el consejo Directivo de PAIS A.C. GUADALAJARA, designará un Delegado responsable de los trabajos en su plaza o ciudad.

CAPITULO II. ORGANO DE REPRESENTACIÓN

SÉPTIMA: La Asociación será administrada por un consejo directivo encabezado por un presidente y un Vicepresidente, los cuales serán elegidos por los Asociados Fundadores en la Asamblea General, quienes durarán en su cargo 1 año pudiendo ser reelectos por una sola vez en forma inmediata y conservarán su cargo, no obstante haber concluido el término del mismo, en tanto la Asamblea no haya designado quienes lo substituyan.

OCTAVA: La Asociación es mexicana y la conforman personas físicas que reúnan los requisitos establecidos para ejercer una actividad profesional y de trabajo de acuerdo a las leyes, reglamentos y autoridades mexicanas.

NOVENA: La Admisión de Asociados, quedará sujeta a la determinación del Consejo Directivo. Lo anterior es aplicable a toda clase de Asociados con excepción de los fundadores, en cuyo caso, siempre se requerirá que el solicitante reúna los requisitos establecidos en el Reglamento para estos casos.

DECIMA: El número de Asociados Fundadores será como máximo de 60. Esta última cifra que como máximo se establece, siempre podrá alcanzarse mediante admisión ó sustitución de quienes por cualquier motivo dejaren de pertenecer a la Asociación.

DECIMA PRIMERA: El Asociado que llegare a fallecer, no podrá heredar a sus deudos su participación en la Asociación.

DECIMA SEGUNDA: Sera causa de expulsión de la Asociación toda aquella persona que viole las presentes Clausulas o no cumpla con el Reglamento establecido.

DECIMA TERCERA: Los miembros del Consejo Directivo que hubieran agotado el plazo para el cual fueron elegidos, continuaran ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

DECIMA CUARTA: El Consejo Directivo se reunirá cuantas veces lo determine su Presidente. Para que sus acuerdos sean válidos deberán ser tomados por mayoría de votos. En caso de empate, el voto del Presidente será de calidad.

DECIMA QUINTA: Facultades del Consejo Directivo:
Las facultades del Consejo Directivo se extenderán, con carácter general a todos los actos propios de las finalidades de la Asociación, siempre que no requieran, según estos Estatutos, autorización expresa de la Asamblea General.

Son facultades particulares del Consejo Directivo:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Dirigir las actividades sociales y llevar la gestión económica y administrativa de la Asociación, acordando realizar los oportunos contratos y actos.
- c) Formular y someter a la aprobación de la Asamblea General los Balances y Cuentas anuales.
- d) Resolver sobre la admisión provisional de nuevos asociados.
- e) Proponer delegados para alguna determinada actividad de la Asociación.
- f) Cualquier otra facultad que no sea la exclusiva competencia de la Asamblea General de socios.

DECIMA SEXTA: El Presidente tendrá las siguientes atribuciones: Representar legalmente a la Asociación ante toda clase de organismos públicos o privados; convocar, presidir y levantar las sesiones que celebre la Asamblea General y el Consejo Directivo, así como dirigir las deliberaciones de una y otra; ordenar pagos y autorizar con su firma los documentos, actas y correspondencia; adoptar cualquier medida urgente que la buena marcha de la Asociación aconseje o en el desarrollo de sus actividades resulte necesaria o conveniente, sin perjuicio de dar cuenta posteriormente al Consejo Directivo.

Además el Presidente del Consejo Directivo tendrá las más amplias facultades para la libre y buena administración de las finanzas de la Asociación, por lo que contara para ello, con la suma de facultades generales judiciales, aun en materia laboral, para actos de administración, actos de dominio con las limitaciones, restricciones y

salvedad que se señalan más adelante, así como para operaciones bancarias, y para otorgar, delegar, sustituir y revocar poderes, sin limitación alguna, es decir con todas las facultades generales y las especiales que requieran o no clausula especial conforme a la Ley, en los términos de los Artículos 2207 (dos mil doscientos siete), 2208 (dos mil doscientos ocho), 2014 (dos mil catorce), y demás correlativos al Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que de una manera enunciativa y no limitativa, se le fijan de una manera expresa las siguientes facultades:

- I. **Facultades Generales Judiciales.**- Para representar a la Asociación ante toda clase de autoridades de los Estados, Federales y Municipales, ante la Procuraduría Federal del Consumidor en los procedimientos que ante ella se ofrezcan, para hacer trámites, cotizaciones, gestiones de crédito y cobranza, en todos los negocios que se ofrezcan, en las jurisdicciones voluntarias, mixtas o contenciosos; solicitar y ejecutar providencias precautorias de embargo y arraigo; promover toda clase de diligencias preparatorias de juicios; presentar y contestar demandas; oponer y contestar excepciones dilatorias perentorias y reconvencciones; hacer su misión expresa de Jurisdicción, prorrogar Jurisdicción, solicitar términos ordinarios, extraordinarios y supletorios de prueba, rendir toda clase de pruebas, concretar las pruebas de la parte contraria, articular y resolver posiciones, presentar testigos y presentar la protesta de los de la contraria; que los repregunten y los tachen, nombrar y recusar peritos; alegar; promover la nulidad de lo actuado; consentir autos y sentencias; interponer toda clase de recursos y desistirse de ellos, aun en el juicio de amparo, recusar; celebrar transacciones; hacer posturas y pujas, mejoras en remate, pedir adjudicaciones de bienes en pago, hacer y recibir pagos; desistirse de las acciones, estipular procedimientos convencionales; para presentar toda clase de denuncias y querellas penales, ratificarlas, presentar y rendir pruebas, coadyuvar con el Ministerio Publico, desistirse de las que se presenten y otorgar perdón al ofensor cuando así proceda, exigir la reparación del daño y promover toda clase de incidente, y en general, agotar todos los tramites de aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este mandato, ante personas físicas y morales, autoridades Administrativas, Judiciales y Laborales, tanto Federales como Estatales, Municipales o del Distrito Federal. Cuando el o los apoderados ejerciten las facultades Judiciales que se le confieren, invariablemente deberán acreditar ser licenciado en Derecho o Abogado, o su defecto estar asesorado por algún profesional en Derecho, quien deberá suscribir y actuar conjuntamente con el apoderado, en todas las actuaciones, promociones e instancias de carácter Judicial.
- II. **Facultades en el Área Laboral.** Realizar funciones y actos de administración para los efectos previstos en el artículo 11 (once), de la Ley Federal del Trabajo, para que pueda actuar ante la Junta de Conciliación y Arbitraje, con las facultades expresadas para todos los efectos previstos en las fracciones I (primera), II(segunda), y III (tercera), del Artículo 875,(ochocientos setenta y cinco) 876,(ochocientos setenta y seis), 877(ochocientos setenta y siete), y 878,(ochocientos setenta y ocho), de la Ley Federal del Trabajo, así como las facultades para obligar a la Asociación en sus relaciones laborales, individuales o colectivas, incluyendo facultades expresas para que con ese carácter celebre,

firma o modifique contratos individuales o colectivos, ante toda clase de Autoridades Laborales, ya sean Federales o Locales y en general ejercite toda clase de acciones que correspondan a la Asociación poderdante, conteniendo los procedimientos con todas sus instancias hasta su consumación, en la inteligencia de que podrá ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Federales o Locales, Secretaria del Trabajo y Previsión Social y Sindicatos de Personas Físicas o Morales todo en nombre y representación de la Asociación. De la misma manera podrá representar a la Asociación en todo y cada uno de los asuntos con esta relacionados y con el Instituto Mexicano del Seguro Social y/o cualquier Autoridad de índole Fiscal, pudiendo firmar toda clase de escritos, convenios, finiquitos, hacer pagos expedir recibos y en general llevar a cabo toda relación de cualquier índole entre la Institución descentralizada y la mandante. Así mismo se le faculta para que represente a la Asociación en todos y cada uno de los asuntos con estos relacionados y la Procuraduría Federal del Consumidor, compareciendo en cualquiera de las Delegaciones en el Distrito Federal y Demás Estados de la Republica, pudiendo ocurrir a cualquier procedimiento sometiéndolo o no a compromiso arbitral, aceptando o repudiando soluciones, interponiendo los recursos que procedan, y en general, hacer todo cuando de hecho y por derecho correspondiere ejecutar a la mandante en uso de las facultades que se le confieren ya que son en forma enunciativa **y no limitativa y no limitativa.**

III. **Facultades Generales para Actos de Administración.** En los términos del tercer párrafo del artículo 2207,(dos mil doscientos siete), del Código Civil para el Estado de Jalisco, y segundo de su correlativo el 2554,(dos mil quinientos cincuenta y cuatro), del Código CIVIL PARA EL Distrito Federal, aplicando en materia Federal en toda la República y su correlativo de los Estados en donde se ejercite su mandato, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran poder o clausula especial, pudiendo administrar de la manera más amplia los negocios y bienes de la Asociación; acrecentar y conservar los negocios de la Asociación, hacer y recibir pagos, otorgar recibos, celebrar todo tipo de contratos sobre bienes muebles o inmuebles, o convenios en la forma términos y modalidades que estime conveniente, siempre y cuando se trate de un acto Administrativo,

y por consecuencia otorgar y firmar los documentos Públicos Y Privados que para ello sean necesarios, dar y recibir en arrendamiento o comodato con derecho o no al subarriendo, vigilando en el exacto cumplimiento de los mismos, así como celebrar cualquier acto administrativo compatible con este mandato sin limitación alguna.

IV. **Facultades para Actos de Dominio.** Requerirá de autorización expresa de la Asamblea para su ejercicio, los cuales serán ejercidos en los términos del Cuarto Párrafo del Artículo 2207,(dos mil doscientos siete), del Código Civil para el Estado de Jalisco, y el Tercero su correlativo 2554,(dos mil quinientos cincuenta y cuatro), en el código civil para el Distrito Federal, aplicado en materia Federal en toda la República, y su correlativo de los Estados en donde se ejercite el mandato, con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran poder o clausula especial, pudiendo de manera enunciativa y no limitativa, vender, gravar, ceder derechos reales o personales, permutar,

transmitir bajo cualquier figura Jurídica, donar, enajenar, hipotecar, pignorar y fideicomitir.

- V. **Facultades para efectuar operaciones Bancarias.** Para abrir y cancelar cuentas Bancarias a nombre de la Asociación, con facultades para designar y autorizar personas que giren a cargo de las mismas.
- VI. **Facultades para Otorgar, Delegar, Sustituir y Revocar Poderes.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2215 (dos mil doscientos quince), y 2216, (Dos mil doscientos dieciséis), del Código Civil del Estado de Jalisco, podrá el mandatario otorgar poderes generales o especiales con excepción de aquellos para actos de dominio, así como revocar, delegar y sustituir poderes en todo o en parte, dentro de las facultades y limitaciones y que se consignan en el presente instrumento.

DECIMA SEPTIMA: El Vicepresidente sustituirá al Presidente en sus faltas temporales o definitivas, con las mismas facultades, además de las siguientes funciones; preparar y coordinar las Juntas de Comercializar y de titulares.

DECIMA OCTAVA: El Secretario tendrá a cargo la dirección de los trabajos puramente administrativos de la Asociación, expedirá certificaciones, llevara los libros de la Asociación legalmente establecidos y los expedientes de los asociados, y custodiará la documentación de la Asociación comunicando los acuerdos del Consejo Directivo y demás acuerdos sociales inscribibles a los Registros correspondientes, así como el cumplimiento de las obligaciones documentales en los términos que legalmente correspondan. Llevar el control de las asistencias de los asociados, así como informar al asociado si cubre los requisitos mínimos para presentar al Consejo Directivo solicitud para ser considerado como Asociado Fundador y así tener derecho a voto en las Asambleas de acuerdo a la reglamentación que más adelante se describe.

DECIMA NOVENA: El Tesorero recaudara y custodiara los fondos pertenecientes a la Asociación. Hará los pagos correspondientes para el buen funcionamiento. Informará mensualmente al Consejo Directivo de los movimientos y saldos. Presentará a la Asamblea General Ordinaria un informe de los movimientos efectuados durante el año.

VIGESIMA: Los Vocales tendrán las obligaciones propias de su cargo como miembros del Consejo Directivo.

Al menos deberán existir las siguientes vocalías: Membresías, Bolsa Inmobiliaria, Sistemas, Jurídica, Revisión de Documentos, Recorridos, Relaciones Publicas, Jóvenes Inmobiliarios, Capacitación, Independientemente de las vocalías antes mencionadas se propondrán COMISIONES de trabajo temporales que el propio Consejo considere necesarias, con el objeto de que cada vocalía tenga un panorama general de las actividades que deberá realizar, se sujetara al Manual de Operación que contenga la descripción de actividades a realizar por cada vocalía.

VIGESIMA PRIMERA: Las vacantes de cualquiera de sus miembros del Consejo Directivo que se pudieran producir durante el periodo serán cubiertas por quien designe el Presidente.

VIGESIMA SEGUNDA: EN LOS TERMINOS DEL Artículo 186 ciento ochenta y seis del Código Civil para el Estado de Jalisco, los Asociados tiene derecho de vigilar en todo tiempo que los recursos económicos de la Asociación sean destinados a los fines propuestos.

CAPITULO III

ASAMBLEA GENERAL

VIGESIMA TERCERA: La Asamblea General de Asociados es el Órgano Supremo de la Asociación y tiene facultades para acordar y revocar todos los actos y operaciones de la misma. Sus resoluciones serán cumplidas por quien designe la Asamblea o en su defecto por el Presidente.

VIGESIMA CUARTA: La Asamblea General será ordinaria o extraordinaria. La ordinaria se celebrara una vez al año durante los meses de Agosto o Septiembre. Las Asambleas extraordinarias se celebraran en cualquier tiempo a convocatoria emitida por el Consejo Directivo, o en su caso la Comisión Dictaminadora, debiéndose tratar los asuntos que contenga la orden del día respectiva.

VIGESIMA QUINTA: La convocatoria para la celebración de Asambleas Generales de Asociados deberá hacerse mediante circular que se enviara a cada uno de los Asociados, con una anticipación no menor de tres días. Así mismo y cuando lo crea conveniente el Presidente, podrá convocarse por publicación en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la Asociación, la que deberá contener el lugar, día y hora en que se tendrá verificativo la Asamblea respectiva, así como el orden de la Sesión.

VIGESIMA SEXTA: Las Asambleas serán presididas por el Presidente, y a falta de este por el Vicepresidente y en ausencia de ambos por el que designe la Asamblea, fungirá como Secretario el mismo del Consejo Directivo.

VIGESIMA SEPTIMA: En las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, para la elección de Presidente y Vicepresidente, todos los Asociados Fundadores, así como también los demás Asociados con antigüedad no menor de un año, que reúnan una asistencia mínima del 60% durante el periodo solo tendrán derecho a voz pero no a voto, los demás Asociados con asistencia menor al 60% durante el periodo solo tendrán derecho a voz pero no a voto. En todas las Asambleas en caso de igualdad de votos, el Presidente será de calidad. El voto tendrá que ser en forma personal y directa y estar al corriente en el pago de sus cuotas. Los Presidentes de Sección tendrán voz y voto. Para la votación de cambios de Estatutos y Reglamentos de nuestra Asociación, solo podrán votar los Asociados Fundadores personalmente.

VIGESIMA OCTAVA: Para que una Asamblea citada en primera convocatoria se considere legalmente constituida, deberá esta en ella representada la mayoría de los Asociados. Para segunda convocatoria bastara con que los que se encuentren presentes, cuando se presente una propuesta que implique modificación de Estatutos o Reglamentos, esta deberá ser presentada por escrito al Consejo Directivo cuando menos 7 días antes de la celebración de la Asamblea General.

VIGESIMA NOVENA: Son facultades de la Asamblea General

- a) Aprobar la gestión del Consejo Directivo.
- b) Examinar y aprobar las cuentas anuales.
- c) Elegir al Presidente y Vicepresidente.
- d) Disolución de la Asociación.
- e) Modificación de los Estatutos.
- f) En general todo asunto que atañe la vida de la Asociación.

TRIGESIMA: Si legalmente instalada la Asamblea no hubiera tiempo para resolver todos los asuntos para los que fue convocada, podrá suspenderse y continuar en el lugar y fecha que quede establecida en la misma, sin necesidad de nueva convocatoria.

Las resoluciones de las Asambleas obligan a todos los Asociados aun a los ausentes o disidentes, siendo definitivas y sin ulterior recurso.

CAPITULO IV ASOCIADOS

TRIGESIMA PRIMERA: Podrán ser Asociados aquellas personas físicas, honorables con capacidad profesional que tengan interés en el desarrollo de los fines de la Asociación.

TRIGESIMA SEGUNDA: Dentro de la Asociación habrá Asociados:

- a) **Fundadores:** Son todas aquellas personas que participaron en la constitución de la Asociación e ininterrumpidamente han permanecido activos, al igual que todos aquellos Asociados que la Asamblea les otorgue esta distinción. El número máximo de Asociados Fundadores será de 60.
- b) **Cooperadores:** Serán todas aquellas personas que en favor de la Asociación contribuyan económicamente ya sea con bienes muebles o inmuebles.
- c) **Honorarios:** Serán aquellas personas cuya estatura moral y voluntad a favor de la Asociación, les vinculen transitoria o permanentemente a la realización de los fines de la misma. Este nombramiento será otorgado por la Asamblea a propuesta del Consejo Directivo.
- d) **Activos:** Todas las personas asociadas a PAIS AC que se sujeten al reglamento de cuotas y asistencias a las juntas de comercialización.

DERECHOS DE LOS ASOCIADOS

TRIGESIMA TERCERA: Tendrán derecho a:

- a) Recibir capacitación y a participar en los eventos de actualización.
- b) Gozar de los descuentos que PAIS obtenga para sus Asociados y también a todos aquellos beneficios que en el futuro pudieran tenerse.

- c) Los Asociados podrán nombrar uno o más suplentes para que los represente en las juntas de comercialización exclusivamente, debiendo el Asociado asistir por lo menos una vez al mes, excepto que tenga permiso del Consejo en funciones.
- d) Los ASOCIADOS ACTIVOS Y FORANEOS, podrán ser promovidos para Asociados Fundadores si reúnen los requisitos establecidos al efecto, el Consejo Directivo emitirá, con la anticipación debida, el dictamen que acepte o rechace la solicitud de los Asociados que previamente hayan manifestado por escrito el interés de ser promovidos, dentro de las 48 horas posteriores a la emisión del dictamen podrán inconformarse por escrito ante el Consejo Directivo quien tendrá la obligación de turnarlo a la Asamblea General.
- e) Los ASOCIADOS FUNDADORES, además tendrán los beneficios anteriores, tendrán derecho tanto a ocupar puestos de elección como cargos en la Asociación, así como voz y voto en la Asamblea.
- f) Los ASOCIADOS COOPERADORES, ACTIVOS Y FORANEOS tendrán derecho a voz en las asambleas, así mismo a ocupar cargos en la mesa directiva a excepción de los cargos de tesorero y secretario.
- g) El Presidente en funciones estará exento del pago de las cuotas mensuales, al igual que otros pagos obligatorios durante su gestión.
- h) Que todos los ASOCIADOS FUNDADORES que cuenten con 25 años más ininterrumpidos, sean reconocido con un descuento del 50% de la cuota mensual vigente, eso no los exime de cubrir sus cuotas de otros eventos.
- i) El PRESIDENTE, FUNDADOR Y CONSTITUYENTE, Lic. José Alberto Cortes García, estará exento de sus cuotas mensuales, excepto de pago de otros eventos.

OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

TRIGESIMA CUARTA: Todos los Asociados se obligan a:

- a) Sostener buenas relaciones con los asociados a buen juicio, ética y lealtad protegiéndose entre sí.,
- b) Cumplir y hacer cumplir los Estatutos y Reglamentos de la Asociación.
- c) Asistir puntualmente y firmar lista de asistencia en todas las juntas de trabajo.
- d) Asistir y participar en los eventos que organice esta Asociación, cubriendo la cuota de recuperación que se fije.
- e) Depositar puntualmente su cuota. Tratándose de permisos de ausencia, estos no los eximen del pago de la misma.
- f) Dar la información al compañero asociado en forma veraz en cuanto al precio, estado de conservación y situación general, del inmueble promocionado.
- g) Atender debidamente a las personas que hubieran sido designadas para hacer la supervisión de documentos.
- h) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean designados.
- i) Reportar a cualquier cliente, agente inmobiliario o persona dedicada a los bienes raíces que no sea honesto y profesional en sus tratos.

- j) No comercializar con persona física o morales que hayan sido señaladas por PAIS AC, como personas o empresas que trabajan si ajustarse a estos estatutos o se encuentren carentes de registro ante las Autoridades Fiscales.
- k) Dar de alta o baja en el Registro Web de PAIS, AC al personal que en cualquiera de las formas colabore con el Asociado.
- l) Para que un asociado, pueda contratar los servicios de personal, en cualquiera de sus formas, que se encuentre registrado ante PAIS AC como colaborador de otro asociado, requerirá la anuencia de este último. En el caso de negativa injustificada a otorgar la anuencia por parte del Asociado que cuenta con registro, podrá el asociado solicitante de la anuencia, recurrir al Consejo Directivo para que este determine la procedencia o negativa de la misma.
- m) Será obligación de todos los asociados el dar de alta y baja las propiedades a comercializar en la página web de la asociación www.pais.com.mx intranet con todos los datos que el formato solicita y al menos 6 fotografías correspondientes así como como informar en la misma página el motivo de la baja y el precio de venta o renta en su caso pudiendo no informar la inmobiliaria de que se trata.
- n) Adquirir y mantener actualizada su credencial con foto, que los identifica como Asociado.

CAUSAS DE BAJA

TRIGESIMA QUINTA: Los Asociados causaran baja por alguna de las causas siguientes:

- a) Renuncia voluntaria, comunicada por escrito al Consejo Directivo.
- b) Incumplimiento de las obligaciones económicas, si dejara de pagar cuotas periódicas por tres meses.
- c) Comercializar inmuebles sin mediar Contrato de Exclusiva.
- d) Faltar consecutivamente en forma injustificada a tres juntas de Trabajo. Comercialización o eventos que organice esta Asociación o cinco en un periodo de dos meses calendario.
- e) Dejar de pagar comisiones u honorarios a algún asociado.
- f) Negarse injustificadamente a proporcionar los elementos para llevar a cabo la supervisión de documentos.
- g) Realizar cualquier acción que perjudique los intereses de la Asociación o de sus Asociados.
- h) Comercializar con personas físicas o morales que hayan sido vetadas por PAIS AC.
- i) Comercializar con personas físicas o morales que carezcan de los Registros obligatorios ante las Autoridades Tributarias.
- j) Las análogas igualmente graves que dañen la imagen de PAIS AC.
- k) No haber cumplido con las obligaciones contraídas en las cartas compromiso firmadas.
- l) No contar con credencial actualizada de PAIS AC

CAPITULO V

DE LOS EJERCICIOS SOCIALES, UTILIDADES Y DISOLUCION DE LA ASOCIACION

TRIGESIMA SEXTA: Los Ejercicios Fiscales serán de un año, contados del primero de Enero al treinta y uno de Diciembre. Los ejercicios sociales serán del 01 de Octubre al 30 de Septiembre del año siguiente. Para el cumplimiento de lo relativo al informe y aprobación del ejercicio, el Consejo Directivo presentara a la Asamblea las cuentas correspondientes del 01 de Octubre al 31 de Agosto y de manera informativa se entregaran las cuentas del mes de Septiembre.

TRIGESIMA SEPTIMA: Los recursos económicos previstos para el desarrollo de los fines y actividades de la Asociación serán los siguientes:

- a) Las cuotas de Asociados, periódicas o extraordinarias.
- b) Las subvenciones, legados o herencias que pudiera recibir de forma legal por parte de los Asociados o de terceras personas.
- c) Cualquier otro recurso lícito.

TRIGESIMA OCTAVA: La Asociación no hará reparto de utilidades a sus Asociados al final de un ejercicio, si las hubiera, se aplicara en la forma que la Asamblea acuerde, debiendo ser utilizadas para el cumplimiento de los fines de la Asociación.

- a) Indefectiblemente toda donación destinada a favor de esta Asociación, se hará por conducto de Institución Bancaria que la misma determine, o en su caso, mediante la intervención de Notario Público. La redacción de este artículo obedece a expresa voluntad de todos y cada uno de los Asociados Fundadores de limitar hasta donde sea posible la facilidad para que donantes y hasta ajenos a la vida de esta Asociación que lo deseen, se percaten del importe que se obtenga por este concepto, considerado uno de los principales: Todo donante recibirá copia del contenido de este artículo, así mismo en forma irrestricta se le permitirá el conocimiento de ingresos y egresos previa solicitud por escrito.
- b) Con respecto al inventario de la Asociación, al dar de baja algún mobiliario o equipo, el Consejo Directivo en funciones determinara su destino e informara a los Asociados del mismo.

TRIGESIMA NOVENA: La Asociación solo podrá disolverse anticipadamente por imposibilidad de satisfacer sus fines y cuando así lo acuerde la Asamblea General Extraordinaria convocada para tal efecto.

CUADRAGESIMA: En caso de disolución, el patrimonio que hubiera a la fecha de su disolución se donara íntegramente a otra Asociación Civil o Institución de Beneficencia y que no tenga fines de lucro, para lo cual se nombrara una comisión liquidadora.

CAPITULO VI PROCEDIMIENTO PARA ELECCION DEL CONSEJO DIRECTIVO

CUADRAGESIMA PRIMERA: El Presidente y Vicepresidente serán electos en Asamblea General Ordinaria que se celebrara todos los años en los meses de Agosto o Septiembre y entrara en funciones el día 01 de Octubre de ese mismo año, la designación de todos los demás integrantes será facultad del Presidente.

CUADRAGESIMA SEGUNDA: Para ser candidato a Presidente y a Vicepresidente deberán tener una antigüedad no menor a 2 años como Asociado Fundador y cumplir con los requisitos reglamentarios. Será facultad del Presidente nombrar a los integrantes de su Consejo Directivo, entre cualquiera de sus Asociados, excepto los cargos de Secretario y Tesorero quienes deberán ser Asociados Fundadores.

Para el caso de las Secciones Foráneas, en sus primero dos años, cualquiera de los Asociados podrán ser Presidente y Vicepresidente de la misma, posteriormente se aplicara el mismo criterio que se menciona en el primer párrafo.

CUADRAGESIMA TERCERA: Los candidatos a presidente y vicepresidente deberán ser registrados ante el Comité Electoral que previamente haya sido designado por el Consejo Directivo en Funciones, mediante una solicitud de registro que deberá reunir los requisitos estatutarios, estar avalada por lo menos por el 20%, con los nombres y firmas de los Asociados Fundadores y la Aceptación de la Candidatura.

CUADRAGESIMA CUARTA: El Comité Electoral estará integrado por tres Asociados, Presidente, Secretario y Escrutador, los cuales serán designados por el Consejo Directivo en funciones a más tardar el día 01 de Agosto del año de la elección, iniciara su encargo en forma inmediata y terminara una vez que se realice el computo de elección y haberse declarado la candidatura que obtuvo la mayoría. Los Asociados que funjan como miembros de dicho comité no podrán participar como candidatos en esa elección y haberse declarado la candidatura que obtuvo la mayoría. Los Asociados que funjan como miembros de dicho comité no podrán participar como candidatos en esa elección ni aun cuando renuncien al cargo conferido siempre y cuando haya mediado la aceptación del Asociado.

CUADRAGESIMA QUINTA: Las bases de elección se establecerán en la convocatoria que el Comité Electoral, emita y estará obligado a publicar a más tardar el día 5 de agosto del año de la elección.

CUADRAGESIMA SEXTA: La convocatoria será publicada tanto en las oficinas del presidente del Comité Electoral como en las oficinas de PAIS AC. El Presidente del Comité Electoral tendrá la obligación de entregar una copia de la convocatoria a cada uno de los Asociados que la solicite por escrito y acuda a recogerla.

CAPITULO VII COMISION DICTAMINADORA

CUADRAGESIMA SEPTIMA: Esta comisión será integrada por todos y cada uno de los expresidentes que sean Asociados Activos, con características de vitalicia y será presidida por el expresidente que de acuerdo a su periodo sea el más antiguo. En caso de que alguno de sus integrantes solicitara su baja de la Asociación, a su reingreso, si este es antes de que se celebre la siguiente Asamblea General Ordinaria, podrá reintegrarse a esta Comisión.

Esta Comisión Dictaminadora, tiene por objeto:

- a) La vigilancia del estricto cumplimiento de los fines y recursos de la Asociación.
- b) Analizar y dictaminar las controversias internas entre Asociados, entre Asociaciones y en el caso de que algún cliente lo solicite por escrito.
- c) Examinar y autorizar los compromisos que rebasen los tiempos de una Administración.
- d) Designar a los Delegados que sean necesarios para representar a la Asociación ante cualquier organismo, Institución o Asociación Público o Privado.

El fallo de la Comisión Dictaminadora será inapelable e irrevocable.

CUADRAGESIMA OCTAVA: La Comisión Dictaminadora tendrá facultades para convocar a Asamblea Extraordinaria e caso de desacato al cumplimiento de las Clausulas y Reglamento de la Asociación, por parte del Consejo Directivo en funciones. La duración en el cargo será vitalicia salvo en los casos que las personas que la compongan se retiren o sean expulsadas de la Asociación.

CUADRAGESIMA NOVENA. CONTROVERSIAS:

- a) En el caso de controversias en el cobro de comisiones se pondrán de acuerdo los Asociados que hubieran intervenido en el negocio, para decidir en el camino a seguir para el cobro de las mismas. No tendrá responsabilidad directa quien aporte el inmueble en el caso de que tenga su contrato de exclusiva debidamente firmado.

- b) Cualquier conflicto entre Asociados y en la de un Asociado y un cliente que este lo solicite por escrito a la Asociación, el Consejo Directivo fungirá como mediador, tratando de encontrar la solución adecuada sin perjuicio de los intereses de los mismos, en caso contrario se turnara a la Comisión Dictaminadora.

REGLAMENTOS

ARTICULO PRIMERO: ADMISION DE ASOCIADOS.

Para formar parte de la Asociación deberán contar con los siguientes requisitos:

- a) Presentar solicitud de ingreso con fotografía
- b) Presentar examen y obtener calificación aprobatoria de conocimientos de Estatutos y Reglamentos de País, AC.
- c) Las personas físicas y jurídicas que representa, deberán presentar los Registros obligatorios ante las Autoridades Tributarias, como son el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), Actividades Vulnerables y estar activas dentro del Sistema Tributario. En el caso de no contar con el Registro de Actividades Vulnerables firmaran una carta-compromiso en la que se obligan a darse de alta en el Portal del SAT, en un plazo no mayor a 6 meses, en caso de no hacerlo será dado de baja.
- d) Firmar el aviso de privacidad el PAIS AC, así como, presentar su propio aviso de privacidad.
- e) Tomar como mínimo los cursos de valuación y marco legal que se impartan dentro del diplomado básico de PAIS AC.
- f) Tener los conocimientos básicos de programas que contemplen procesador de textos, hoja de cálculo y presentaciones, así mismo de manejo de Redes Sociales.
- g) Tomar el curso de Inducción a PAIS AC.
- h) Firmar autorizando la verificación del historial crediticio en Buro de Crédito.
- i) Presentar Currículum Vitae del solicitante, en el caso de Persona Jurídica que representa deberá ser presentado tanto del titular como de la Empresa.
- j) Deberá contar con Logotipo digitalizado de su inmobiliaria, y autorizar a PAIS AC para que pueda utilizarlo para promocionar sus propiedades en los diferentes medios publicitarios.
- k) Firmar la carta de cumplimiento de Estatutos y Reglamentos, también conocida como Carta Compromiso.
- l) Presentar inventario de propiedades.
- m) Presentar Carta de NO Antecedentes Penales al momento de ingresar.
- n) Los Asociados Bróker, Valuadores y Notarios, no están obligados al cumplimiento de los incisos c, e, f, g, h y l.

ARTICULO SEGUNDO

PROMOCION A ASOCIADOS FUNDADORES

Solicitar de forma personal, por escrito, ante el Consejo Directivo, se le otorgue la categoría de Asociado Fundador, por lo menos 30 días antes de la Asamblea General.

- a) Contar con dos años ininterrumpidos de antigüedad en la Asociación.
- b) Contar con el 60% de asistencias a las juntas secuenciales de comercialización, pudiendo ser en forma directa por el Asociado o a través de su representante, esto siempre y cuando el solicitante cubra más del 50% de asistencias efectivas durante el año anterior a la fecha de la Asamblea General Ordinaria.
- c) Haber participado activamente en los eventos de la Asociación.
- d) Que no haya resultado responsable de algún conflicto entre Asociados o clientes 24 meses anteriores a la Asamblea General.
- e) No tener adeudos de ninguna naturaleza con la Asociación.
- f) Presentar y aprobar, con una anticipación de 10 días antes de la Asamblea, un examen básico de conocimientos de los Estatutos y Reglamentos de PAIS AC.
- g) Estar presente y rendir protesta en la Asamblea en la que vaya a otorgársele el nombramiento.

ARTICULO SEGUNDO BIS

Para el eventual caso de que al momento de la Asamblea Ordinaria el número de Asociados con derecho a ascender a Asociados Fundadores rebasara el tope de 60, se dará preferencia en razón de la antigüedad y cumplimiento hacia la Asociación.

ARTICULO TERCERO

CANDIDATOS A PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE

- a) Contar con dos años de antigüedad ininterrumpida como Asociado Fundador.
- b) Contar con el 50% mínimo de asistencias en forma personal, en los dos años mencionados.
- c) No formar parte del Consejo Directivo de otra Asociación similar a esta.
- d) Que no haya resultado responsable de algún conflicto entre Asociados y Clientes en los dos últimos años antes de la Asamblea General.
- e) Haber mostrado una actitud positiva, estar enterado de la problemática de la Asociación, ser proactivo en temas de interés general, así como en general de las necesidades del mercado inmobiliario.
- f) Haber participado activamente en los eventos de la Asociación.
- g) No tener adeudo de ninguna naturaleza con la Asociación.

ARTICULO TERCERO BIS ASOCIADO DEL AÑO

Para la determinación “del Asociado del Año”, el Consejo Directivo, con la anticipación debida, convocara a los Asociados para que realicen propuestas en quien debe recaer dicho nombramiento.

Recibidas las propuestas, el Consejo Directivo las turnara a la Comisión Dictaminadora para que una vez analizadas determine quién será el Asociado del Año.

ARTICULO CUARTO CONTRATACIONES DOCUMENTACION NECESARIA PARA INMUEBLES EN VENTA:

- a) Copia del título de propiedad debidamente registrado.
- b) Verificación de gravamen.
- c) Copia del último recibo del predial.
- d) Verificación de no adeudo predial
- e) Copia del último pago del agua al SIAPA o en su caso al fraccionamiento correspondiente.
- f) Copia de identificación oficial de los propietarios
- g) Copia del pago de cuota condominio, (en su caso).
- h) Acta de Matrimonio
- i) Uso de suelo
- j) Aviso de Privacidad firmado.
- k) Contrato de mediación mercantil en EXCLUSIVA.

PARA CASO DE HIPOTECA:

- a) Copia de escritura de hipoteca
- b) Copia del último recibo de pago
- c) Copia del estado de cuenta de la hipoteca.

DOCUMENTACION NECESARIA PARA INMUEBLES EN RENTA:

- a) Contrato de prestación de Servicios para Renta y/o Administración y Renta en EXCLUSIVA.
- b) Copia del último recibo del pago del agua al SIAPA o en su caso al fraccionamiento correspondiente. (Opcional).
- c) Copia del último recibo de pago de Energía Eléctrica a la CFE.
- d) Copia de la Identificación Oficial del “Cliente Arrendador”.
- e) Copia de Pago de Cuota Condominio en su caso.
- f) Aviso de Privacidad firmado.
- g) En caso de Arrendamiento para fines comerciales, industriales y agropecuarios, los documentos que solicite el arrendatario, con independencia de los antes señalados.

ARTICULO QUINTO COMERCIALIZACION

Las reglas para manejar mercancía en la Asociación son las siguientes:

- a) Respetar las indicaciones que existen en la base de datos o listado en cuanto a las condiciones para mostrar una propiedad. Si el listado dice llaves, llamar a la inmobiliaria para preguntar si la mercancía esta disponible y que hora puede pasar por las llaves; al recibir estas, firmara un recibo comprometiéndose a regresarlas a la mayor brevedad posible, si por causa de fuerza mayor no se pudiera, comunicarlo a la inmobiliaria, explicando el problema. Es recomendable tener dos o más juegos de llaves para darle fluidez y no detener la comercialización por falta de ellas. El asesor deberá identificarse con la credencial expedida por PAIS AC, misma que deberá estar vigente, esto a fin de mostrar que pertenece a la Asociación. Será responsabilidad de la agencia inmobiliaria opcionadora si no solicita el documento antes citado.
- b) Si el listado dice previa cita, comunicarse a la inmobiliaria para saber si la propiedad está disponible y confirmar la cita; si esta llegara a cancelarse, notificarlo a la inmobiliaria, para que a su vez ella cancele la cita con los propietarios, por lo que es recomendable confirmar las citas por lo menos una hora antes. De ninguna manera presentarse al domicilio sin previa cita.
- c) Si existe un ofrecimiento de compra, deberá llenarse en nuestros formatos y presentarlo con copia del cheque, de preferencia a nombre del propietario, a la inmobiliaria que tiene la exclusiva de dicha propiedad; nunca hacer el ofrecimiento verbalmente, menos aún hacerlo en forma directa al propietario.
- d) La inmobiliaria titular del contrato de comisión mercantil que tenga algún ofrecimiento por escrito y con dinero que garantice la seriedad, está obligada a presentarlo al propietario inmediatamente; en caso de aceptarlo, exigirá la firma del propietario y lo comunicara mostrándoselo al oferente, para que se elabore el contrato de compra-venta o las escrituras. De ninguna manera se hará el ofrecimiento al propietario telefónicamente.
- e) La inmobiliaria que autorizó el ofrecimiento sin estar firmado por el propietario y no llegare a realizarse la operación por cualquier motivo, estará obligada a pagar la comisión a la inmobiliaria oferente.
- f) La inmobiliaria oferente tiene que asegurarse antes de citar a su cliente, que su ofrecimiento está debidamente aceptado y firmado; en su caso contrario, no procederá el pago de su comisión. Si existiera otro ofrecimiento mientras que la inmobiliaria lo presenta al propietario, es obligación de esta presentarlo posteriormente si no fue aceptado el primero, aunque sea mejor ofrecimiento.
- g) Al ser aceptado un ofrecimiento, la inmobiliaria contratante por ningún motivo permitirá continuar comercializando la propiedad o recibir nuevos ofrecimientos.
- h) Las comisiones deben de compartirse al mismo tiempo que se hagan efectivas.

- i) Registrar por escrito el nombre del prospecto al que se le mostro la propiedad y sus opiniones, este registro tendrá un vigencia de 15 días naturales. En caso contrario, si este llega a comprar dicha propiedad por otro conducto o asesor, se le pagara la comisión al que cierre la venta.
- j) La comisión se le pagara exclusivamente al Titular de la Inmobiliaria.
- k) No intercambiar tarjetas de presentación o datos personales con los clientes de la otra Inmobiliaria.
- l) No sustituir las fotos por logotipos en el sistema, a menos que fuera de un fraccionamiento o desarrollo nuevo.
- m) Catalogar en las fotografías de sistema cuando se trate casa o departamento, las tres primeras fotografías como la fachada, sala, comedor, cocina, las demás pueden ser más representativas y evitar que sean repetitivas.
- n) Cuando la comercialización se utilice la página web de la Asociación, el Consejo está facultado a dar de baja propiedades que tengan lonas de venta con Logo y Teléfonos propios de la Agencia Inmobiliaria, fotografía incorrecta, falsa, la falta de datos básicos como numero de recamara, baños, cocheras, etc. Y cuando el valor es erróneo o si la propiedad ya está vendida sin perjuicio de las sanciones que pueda recibir la agencia inmobiliaria por tal omisión al cumplimiento.

ARTICULO SEXTO

JUNTA DE TITULARES Y DE COMERCIALIZACION

El primer miércoles de cada mes se llevará a cabo la Junta de Titulares en que se trataran temas de relevancia para la Asociación y/o Capacitación, en caso de que el primer miércoles sea Inhábil, se pasara al siguiente miércoles hábil del mes.

Los restantes miércoles de cada semana se llevará a cabo juntas de Comercialización, las cuales darán inicio a las 8:30 horas terminando a las 11:00 horas, en las Oficinas de la Asociación o en lugar que previamente el Consejo Directivo determine, en atención a la Orden del Día.

ARTICULO SEPTIMO

JUNTAS DE COMERCIALIZACION

- a) No se permite comercializar otro tipo de mercancías.
- b) Únicamente los Asociados titulares o suplentes autorizados tiene derecho a comercializar. En caso de que alguna inmobiliaria está formada por más de un socio, será solo uno quien lo haga.
- c) Al hacer requerimientos, dar la mayor cantidad de información, en cuanto a presupuesto, medidas y ubicación para que los compañeros tengan un panorama más amplio de lo que se está solicitando y limitarse solamente a mencionar el nombre de la persona y de la inmobiliaria que la requiere.
- d) Llevar invitados solo en fechas previamente establecidas, previniéndolos que no puede comercializar.
- e) Respetar al compañero que esté tomando la palabra guardando silencio.

- f) No abandonar la sesión antes de darse por terminada.

ARTICULO OCTAVO COMERCIALIZACION PERMANENTE.

En forma continua, todos los días de la semana se comercializará el inventario de la Base de Datos con la que se cuanta, cada Asociado podrá contar con una Pagina Web que tenga como base la base de datos de PAIS AC con el objeto de que todos los inmuebles que cada Asociado tenga en exclusiva puedan aparecer como propios de cada inmobiliaria, ampliando las posibilidades de venta.

Es obligatorio dar de alta los inmuebles en exclusiva en la Base de Datos en la Forma que determine el Consejo Directivo. Para apoyar la Comercialización permanente, utilizando la base de datos de la página de PAIS AC así como las redes sociales, se deberán impartir cursos de capacitación para habilitar a los Asociados a utilizar los medios tecnológicamente más avanzados de manera eficiente y oportuna, ejemplo:

- Como llevar a cabo la comercialización permanente.
- Como utilizar o elaborar su página de publicidad de la inmobiliaria.
- Como utilizar otros medios para publicar y comercializar propiedades.

ARTICULO NOVENO RECORRIDOS

Como parte importante en la comercialización, se llevarán a cabo recorridos periódicos de propiedades, por zonas, con el objeto de conocerlas y poder ofrecerlas mejor a nuestros clientes, bajo las siguientes bases:

- a) Proponer propiedades registradas en la base de datos.
- b) La vocalía correspondiente deberá preparar un itinerario.
- c) La asistencia de un representante de la inmobiliaria que va a amostrar el inmueble, durante todo el recorrido.
- d) Confirmar cita de visita en propiedades habitadas.
- e) Omitir comentario en el inmueble a visitar.
- f) No usar los servicios de inmueble, sin autorización.

ARTICULO DECIMO COMISIONES

- a) La Comisión en la zona metropolitana para contratar una propiedad será el 5% como mínimo.
- b) La comisión en las zonas foráneas en donde no exista una inmobiliaria establecida será como mínimo el 8%, en caso contrario se ajustara a la comisión que se maneje en el lugar de ubicación del inmueble.

- c) La comisión en Desarrollos, Coto o Fraccionamientos será obligado compartir el 4% (mostrando el contrato de comisión mercantil) entendiéndose por “Desarrollo” la comercialización de un mínimo de 6 inmuebles siempre y cuando se encuentren en el mismo conjunto.
- d) Comisión de Arrendamiento: en inmuebles en arrendamiento el Asociado se compromete a compartir el 50% de la comisión cobrada de acuerdo al plazo del contrato que no podrá ser inferior al importe de 15 días de renta.
- e) Compartiendo Comisiones: el Asociado que posea el contrato de comisión mercantil se obliga a pagar al Asociado que efectuó la venta o renta, el 50% de la Comisión contratada.
- f) Pago de Comisiones: Las Comisiones deberán ser cubiertas una vez que se haya, hecho efectivo el cobro de las mismas, siempre y cuando no exceda un plazo mayor a tres días. Para el eventual caso de que el vendedor-propietario no cubriera la comisión pactada, será potestad del Asociado promotor de la operación recurrir a los medios legales para hacer efectivo dicho cobro, compartiendo en partes iguales con el Asociado que realizó la venta o renta los gastos y honorarios que se generen con motivo de la cobranza.

ARTICULO DECIMO PRIMERO COMERCIALIZACION ENTRE INMOBILIARIAS

Se podrá comercializar con cualquier persona física o moral, siempre y cuando esté debidamente registrada dentro del Sistema Tributario Mexicano y no sea contraria a los fines de esta Asociación, o este vetada por esta Asociación, buscando siempre que la comercialización sea entre los socios de PAIS AC.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO CONTRATOS

No podrá ofrecerse a los Asociados mercancía que no esté debidamente contratada en exclusiva, quien ofrezca inmuebles que no estén debidamente contratados será expulsado previo análisis del Consejo Directivo.

ARTICULO DECIMO TERCERO REPORTE DE CLIENTE

Sera requisito indispensable, cuando sea mostrado un inmueble en intercambio presentar por escrito el reporte del cliente atendido, al Titular de la exclusiva o en caso especial de emergencia lo podrá dar por teléfono, esto con la finalidad de evitar posibles conflictos.

ARTICULO DECIMO CUARTO SANCIONES.

- a) Quedará en calidad de suspendido, dejando de aparecer en la base de datos del sistema o plataforma de la Asociación, el Asociado que deje de cubrir tres cuotas consecutivas y/o faltar a los eventos efectuados durante ese tiempo, reincorporándose de inmediato al saldar su adeudo.
- b) El Asociado que se retire antes de la hora establecida para las Juntas de Comercialización sin ninguna justificación se hará acreedor a una llamada de atención y si reincide se le sancionará de acuerdo a lo que determine el Consejo Directivo en funciones.
- c) El Asociado que solicitando visitar una propiedad suya en un recorrido, no asiste ni envíe a un asesor a mostrar el inmueble, será suspendido por un mes para comercializar.
- d) El Asociado que se niegue tanto a mostrar como a prestar llaves, sea para venta o renta de un inmueble que se encuentre vigente dentro del inventario de la base de datos de la página de PAIS AC, será sancionado con la suspensión de su inventario publicado dentro de la página de PAIS AC durante un mes, salvo que demuestre que tiene un ofrecimiento vigente y que su negativa está justificada por un error o falta de atención involuntaria.

ARTICULO DECIMO QUINTO CAUSAS DE EXPULSION

- a) Ofrecer para intercambio inmuebles que no estén debidamente contratados en exclusiva.
- b) Faltar consecutivamente en forma injustificada a tres juntas de trabajo. Comercialización o eventos que organicen esta Asociación o cinco en un periodo de dos meses calendario.
- c) Dejar de pagar comisiones u honorarios a algún Asociado.
- d) Negarse injustificadamente a proporcionar los elementos para llevar a cabo la supervisión de documentos.
- e) Realizar cualquier acción que perjudique los intereses de la Asociación o de sus Asociados.
- f) Comercializar con personas físicas o morales que hayan sido vetadas por PAIS AC o carezcan del Registro correspondiente ante las Autoridades Tributarias.
- g) El Asociado que este suspendido por deber 3 meses de cuotas, se le dará una prórroga de 30 días, notificándosele por escrito y con acuse de recibo, para regularizar su situación y en caso contrario se le dará de baja.

DISPOSICION ADICIONAL

Lo NO previsto en los presentes Estatutos y Reglamentos se aplicara de manera supletoria a lo conducente en el Código Civil para el Estado de Jalisco o lo correlativo en el Código Civil Federal.

Dado en la ciudad de Guadalajara, dentro de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco.

LOS PRESENTES ESTATUTOS Y REGLAMENTOS SE ACTUALIZARON EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL MES DE MARZO DE 2018.

CÓDIGO DE ÉTICA DE PROFESIONALES EN ASESORÍA INMOBILIARIA Y SIMILARES AC.

Debemos de entender por Código el conjunto de reglas que viene a normar el funcionamiento o sistema de trabajo de las personas.

Ética del griego ethikos, de la filosofía que trata de la moral y las obligaciones del hombre.

PAIS AC, debe ser ejemplo y modelo de la conducta honesta, leal y capacitada de sus Asociados hacia la sociedad en lo externo y de compañerismo interno.

MISIÓN

Brindar servicio profesional de consultoría y formación para el desarrollo inmobiliario sustentable de la sociedad. Asesorar para la gestión de información y proceso para la adquisición y venta de bienes inmuebles, a través de la aplicación de competencias especializadas.

VISIÓN

Ser una institución líder de consultores y expertos en el desarrollo de bienes, raíces, proporcionando información y servicio de excelencia, con reconocimiento social y una acreditación institucional.

POLÍTICA DE CALIDAD

Asegurar la calidad y excelencia en el servicio, implementado todos sus procesos hacia la satisfacción de sus usuarios, mediante la eficiencia de un sistema integral de gestión de la calidad y mejora continua.

1. **Congruencias:** Es deber del profesional prepararse y actualizarse en las leyes y reglamentos que son inherentes al quehacer inmobiliario y puntos conexos, con el fin de asesorar adecuadamente a los clientes que tengan contacto con él.
2. **Conocimiento:** El conocimiento del inmueble y su situación fiscal y jurídica es punto esencial de nuestra actividad, lo cual debe ser respetado por todos

los miembros, cuidando en todo momento de su preservación y sana comercialización. El asesor debe conocer los antecedentes de inmueble, recordando siempre que: asesor es la persona que tiene los conocimientos superiores al común de la gente en el ramo que desempeña por tal razón es capaz de dar consejo.

3. **Conocimiento de las construcciones:** es menester del asesor, el conocer perfectamente la situación que guarda la construcción a comercializar, teniendo en todo momento la obligación de comunicar al cliente lo que de acuerdo a su conocimiento y buen juicio convenga para una mejor adquisición, el ocultar situaciones anónimas es falta de compromiso que se adquiere desde el momento en que se convierte en asesor.
4. **Conocimiento de mercado:** El asesor conocerá a la perfección las situaciones que guarda el mercado inmobiliario, sea en la colonia, ciudad o la región, partiendo de ese conocimiento para asesorar de la mejor manera a sus clientes y obtener como resultado la satisfacción total de las partes.
5. **Respeto al cliente:** Los clientes, factor indispensable para el desarrollo de la actividad inmobiliaria en todo momento deben ser tratados con respecto, uso y protección de sus datos, que es menester del profesional dejar a las partes satisfechas.
6. **Respeto a las leyes:** El profesional se encuentra obligado a respetar y hacer respetar las leyes de nuestro país, principalmente en lo que se refiere al ramo inmobiliario y todo lo relacionado con el mismo, informándose adecuadamente y evitando a toda costa que alguno de los clientes, tenga una situación incomoda por falta de observancia de las leyes.
7. **Comportamiento ante la sociedad:** El profesional inmobiliario deberá en todo momento cuidar su imagen profesional; comportándose con formalidad, seriedad y sobre todo con honradez ante cualquier situación en que se involucre dentro de la actividad inmobiliaria, cuidado en principio la imagen del gremio que representa.
8. **Respeto al compañero:** En ningún momento deberá actuar afectando los intereses del compañero inmobiliario, ni se expresara de manera descortés de algún compañero, ni en presencia, ni mucho menos en ausencia del mismo, llevando con toda discreción en el caso de que algún compañero cometa algún error que amerite alguna llamada de atención o de sanción se deberá de presentar ante la propia Asociación para que esta decida lo que a su criterio corresponda.
9. **Respeto al profesionalismo:** Evitar realizar negocios con personas dedicadas al ramo inmobiliario en forma espontánea o independiente. Todo profesional inmobiliario de PAIS AC, deberá observar y apegarse al cumplimiento escrito de los Estatutos y Reglamentos de las Asociación de Profesionales en Asesoría Inmobiliaria y Similares A.C.

El incumplimiento al presente Código de Ética será motivo de sanción de conformidad al reglamento de la Asociación.