

"La Cédula y Licencia Inmobiliaria en México"

[Adán Larracilla Márquez](#)

06 de enero de 2008

Puebla, México

1.- ANTECEDENTES

Todos sabemos de la gran responsabilidad que tiene el gremio de la construcción y específicamente el ámbito de los corredores inmobiliarios de profesionalizarse y lograr un servicio adecuado a los propietarios de inmuebles en todo el orbe, y en la que se deje de cobrar comisión por no hacer nada, es decir por solo poner una lona, o providencialmente porque llego un cliente hacia el corredor sin este haber movido un dedo; es decir, ser responsable y brindar asesoría fiscal, legal, seguimiento a los propietarios y clientes interesados en los bienes raíces que se promuevan. Basta saber que en la [PROFECO](#) crecen las estadísticas en las que las constructoras e inmobiliarias son las que se llevan los primeros lugares en quejas por el mal servicio. Siendo de este rubro las super constructoras que todos conocemos las que tienen casi un 80% de las quejas, con un índice de solventación de estas de casi un 98% de su total; y el 20% de las quejas restante son de las inmobiliarias con una solventación del apenas 50%; en donde no se trata solo de solucionarlo sino de evitar haya quejas, y por eso la urgencia de hacer como lo comentamos: Corretaje y no Coyotaje.

2.- CORRETAJE Y NO COYOTAJE INMOBILIARIO

La idea concreta es, urgir la puesta en marcha, junto con otras medidas como:

- 1.- La profesionalización (Formación y capacitación),
- 2.- la cédula profesional inmobiliaria,
- 3.- Una ley de vivienda,
- 4.- Un registro único de vivienda,
- 5.- Hacer reservas territoriales,
- 6.- Simplificación administrativa en los gobiernos para trámites; obvio lo de nuestro tema,
- 7.- La Licencia y Título Profesional a los Inmobiliarios.

LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS

En México existen a Enero de 2009 casi 60 secciones de La Asociación Nacional de Profesionales Inmobiliarios (AMPI por sus siglas en Español) con más de 3000 socios en el país. La AMPI cuenta entre sus alianzas, la hecha con la [NAR](#) (National Association of Realtors) de Estados Unidos que tiene a 2 millones de socios en 25 países; la FIABCI (Federación Internacional de las Profesiones Inmobiliarias) con sede en París, Francia; CREA (Canadian Real Estate Association) del Canadá y SECOVI en Brasil; recientemente se firmo en el Congreso Anual AMPI en Octubre de 2007 con la Asoc. de

Inmobiliarios de Madrid y *AMPI* también pertenece al *ICREA* (Consortio Internacional de Asociaciones Inmobiliarias) que aglutina 22 países en el mundo.

3.- LA LICENCIA Y CÉDULA INMOBILIARIA

3.1.- LA LICENCIA

Desde hace casi 20 años de los más de 50 que tiene de formada la *AMPI*, ha hecho reflexiones, propuestas y trabajos acerca de la Licencia y Cédula Inmobiliaria y hasta ahora se empiezan a ver los frutos de esto. Dos secciones *AMPI* han logrado avances significativos en el tema de la Licencia Inmobiliaria en el país, siendo Coahuila y Sonora, las que han logrado la aprobación de la Licencia. Esta Licencia enlistará y exigirá requisitos concretos a los profesionales inmobiliarios para que puedan ejercer su carrera en base a estrictos parámetros de ética, conocimientos y experiencia en el ramo.

3.2.- EL TÍTULO Y LA CÉDULA

En todo este contexto se suma un esfuerzo sin precedentes hecho por [AMPI Nacional](#) que junto con la *SEP Federal*, que han acordado se forme la carrera corta por 3 años de Técnico Superior Universitario (TSU) en Comercialización, Inmobiliaria, que se imparte por el Tec Milenio en el D.F. y esperemos se extienda rápidamente a todos los Estados Mexicanos. Hay que recalcar que desde el 2007, se hacen esfuerzos con los grupos parlamentarios del Congreso Federal para tener la Licencia Federal y en no menos de 10 legislaturas locales mexicanas y Secretarías Estatales de Fomento Económico. Digno de mencionar que, se hicieron dos pruebas piloto con el [CENEVAL](#) (en las que participaron 400 inmobiliarios de *AMPI* de todo el país) y así construir las bases de un examen de conocimientos (EGETSU-CI) y la presentación de un portafolio de evidencias, ambos en materia inmobiliaria. En octubre de 2000 la *Secretaría de Educación Pública (SEP)* emite el Acuerdo Secretarial 286, el cual establece los lineamientos para la acreditación de conocimientos correspondientes a todos los niveles educativos o grados escolares, los cuales fueron adquiridos en forma autodidacta o por experiencia laboral, así como para la revalidación de estudios realizados en el extranjero y la equivalencia de estudios. Derivado de éste, en julio de 2003 se emite el Acuerdo modificadorio 328, el cual establece el porcentaje de créditos requerido para que el interesado sea aceptado en el proceso de evaluación. En caso de que el interesado no demuestre el porcentaje requerido, se prevé la participación de los colegios de profesionistas para que emitan su opinión en relación a si procede o no que inicie el proceso evaluativo. Los interesados en acreditar sus conocimientos a través de este proceso, deberán someterse a una serie de evaluaciones (teóricas, orales o prácticas) ante una institución evaluadora. Los sustentantes que han obtenido un resultado de suficiente en todas sus evaluaciones deberán presentarse ante la DGAIR a fin de entregar la documentación necesaria para solicitar la expedición de su Título y su Cédula Profesional.

3.2.1.- EL EXAMEN

A la fecha son casi 150 profesionales inmobiliarios los que presentaron el examen y de estos ya hay algunos que están en posibilidad de tramitar su Título y Cédula Profesional. Hay que hacer mención que se hacen diplomados continuamente en todo el país por parte de las secciones *AMPI* para preparar a los que se dedican a esta profesión y en su caso presentar el aludido examen.

4.- EXPERIENCIAS DE CERTIFICACIÓN EN MEXICO.

Aunque hay alguna experiencia en el ramo de la Certificación Inmobiliaria (Mediante CONOCER) y esto ha sido el cimiento sólido de nuevos ejercicios y por supuesto valiosa puntuación para obtener el TSU mencionado, hay que hacer mención de que el Infonavit afortunadamente a partir de marzo de 2008, exige a los promotores de vivienda, tengan aprobada la certificación para sus actividades dentro del Instituto, con el fin de encauzar también la profesionalización.

5.- CONCLUSIÓN

Como se ve, todo apunta a mejorar el ámbito de la industria de los inmuebles, esperemos que las Legislaturas y los Gobiernos de los Estados acepten el reto y pronto veamos cristalizado este sueño de tener registrados (Con foto, Empresas estables, Domicilio fiscal, capacitación y actualización legal, fiscal, con valores y conocimientos constructivos continuos) a los que se dedican a lo bienes raíces para garantizar un buen servicio, ética, asesoría y obvio el desarrollo adecuado del mercado que como todos sabemos mueve mucha de la economía de México. Con fin último, se vaya garantizando el desarrollo urbano y ecológico ordenado de México, el impulso del mercado inmobiliario y por supuesto, y muy importante reciban buen servicio los propietarios de bienes raíces por parte de los corredores inmobiliarios, para que no se sigan dando notas de mal servicio o de trato directo en los que simple y llanamente se corren todos los riesgos en las operaciones.