



## **CODIGO DE ETICA**

### **ASOCIACION PERUANA DE AGENTES INMOBILIARIOS - ASPAI**

#### **INTRODUCCIÓN**

*Todo Agente Inmobiliario que estime su dignidad, ejercite rectamente su conducta y proceda con toda la conciencia de su responsabilidad profesional, deberá establecer una línea de vida basando sus acciones en principios éticos y morales básicos que regulen, en lo que fuera posible, el ambiente profesional. Este Código de Ética no pretende ser un Tratado de Ética y Moral; sino que persigue ciertos lineamientos mínimos que los asociados de **ASPAI** deben tomar como pautas en el desenvolvimiento ordinario de su vida profesional y social.*

#### **TITULO PRELIMINAR**

**Artículo I.** *Los Consejos Directivos y los Consejos de Ética y Disciplina de la Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios - **ASPAI**, están obligados a vigilar el cumplimiento de este Código.*

**Artículo II.** *El Código de Ética de la Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios **ASPAI** es el conjunto de preceptos que regula el ejercicio del Agente Inmobiliario en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, así como su participación en la Asociación. El asociado esta obligado a respetar los principios éticos y los deberes de la actividad inmobiliaria establecidos en el presente Código, con la finalidad de mantener el honor y la dignidad del Agente Inmobiliario que en calidad de asociado participa de esta Asociación.*

**Artículo III.** *Son principios que rigen la conducta y accionar del Agente Inmobiliario asociado de **ASPAI**:*

- a) Veracidad*
- b) Honorabilidad*
- c) Lealtad*
- d) Objetividad*
- e) Imparcialidad*
- f) Integridad*
- g) Diligencia y*
- h) Respeto a la dignidad y derechos de las personas, a la Constitución y a las leyes.*

**Artículo IV.-** *Son deberes éticos del Agente Inmobiliario:*

- a. Cumplir las normas de Ética de la Asociación y demás que regulen el accionar del Agente Inmobiliario en la actividad inmobiliaria y en la asociación.*
- b. Guardar moderación en sus intervenciones verbales o escritas ante los organismos institucionales y ante los demás asociados y/o colegas.*
- c. Prestar sus servicios profesionales sin que medie discriminación por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar ni lugar de nacimiento.*

**Artículo VI.-** *Son derechos de los Agentes Inmobiliarios*

- a. El respeto y consideración en el desempeño de la actividad inmobiliaria como en las actividades de la Asociación, tanto por parte de los miembros de la Asociación como de las Autoridades.*
- b. Decidir que propiedad trabajar.*



**Artículo VII.-** Actos que afectan la Ética del Agente Inmobiliario

- a. La competencia desleal
- b. El incumplimiento de las disposiciones emanadas de los Consejos Directivos.
- c. La trasgresión de las normas del presente Código de Ética y Disciplina,

**Artículo VIII.-** Para efectos del presente Código se considera información confidencial aquella que por ningún motivo puede ser revelada ni divulgada. Esta protegida por el secreto profesional que descansa en principios de lealtad y fidelidad.

La excepción de la regla se efectúa sólo en los siguientes casos:

- a. Peligro o amenaza de la comisión de un delito
- b. Por mandato judicial
- c. En casos previstos en la ley
- d. En casos previstos en el Estatuto de la Asociación

## CAPITULO I

### DE LOS ASOCIADOS

**Artículo 1.-** El asociado está obligado a respetar los principios éticos y los deberes establecidos en el Código de Ética y su actuar debe dirigirse con honestidad, lealtad, transparencia y absoluta corrección en toda situación, ya sea con los asociados, colegas, clientes y público en general.

**Artículo 2.-** El asociado tiene el derecho y el deber de mantener un nivel elevado de calidad del servicio que brinda a sus clientes, a la Asociación y a su comunidad; por lo cual, perseguirá estar en constante capacitación e investigación en temas de interés del gremio y de la asociación.

**Artículo 3.-** Todo asociado debe mantener respeto y corrección con los otros asociados y con los otros colegas, procurando establecer relaciones profesionales y de ayuda recíproca para el mejor desempeño de sus actividades ya sean institucionales o de trabajo. Los pactos que se formulen entre los colegas deben ser rigurosamente respetados, debiendo mantenerse el espíritu de cuerpo entre los asociados y demás colegas.

**Artículo 4.-** Cada uno de los miembros deberá incluir en los carteles, leyendas e inscripciones de su sede; así como en su papelería, documentación y publicidad, el logo de ASPAI o en su defecto mencionar que es integrante de la institución, teniendo presente para estos efectos lo dispuesto en el reglamento de uso de logo institucional de la Asociación.

## CAPITULO II

### RELACIÓN CON LOS CLIENTES

**Artículo 5.-** Los miembros de la asociación se comprometen a suscribir un contrato de intermediación inmobiliaria claro, preciso y concreto donde se establezcan las condiciones del servicio a prestar, las obligaciones de los propietarios y la contraprestación. Asimismo, se comprometen a promover y proteger los intereses de sus clientes y a realizar sus actividades con total transparencia y veracidad obligándose a tratar con todas las partes honestamente. La relación con el cliente se basa en la confianza mutua, lealtad e integridad, debiendo de respetar los acuerdos a los que lleguen con sus clientes y a los que estos lleguen con sus contrapartes. Cualquier duda



referente al trato adecuado o accionar correcto para con sus clientes podrá solicitar el asesoramiento de la Asociación.

**Artículo 6.-** El cliente tiene derecho de solicitar del Agente Inmobiliario asociado el máximo empeño y dedicación en el desarrollo de su actividad. Sin embargo, es deber de todo asociado dar a conocer que el trabajo será realizado dentro de las limitaciones impuestas por las leyes y el Código de Ética y Disciplina.

**Artículo 7.-** El asociado deberá dirigir sus esfuerzos para prestar un servicio eficiente, oportuno e idóneo debiendo identificar las necesidades de sus clientes y su mejor alternativa de negocio; quedando proscrito el hecho de brindar información inexacta, exagerada o distorsionada al cliente o a su contraparte a efectos de lograr la operación inmobiliaria a su favor, o de actuar en forma pasiva que pueda originar la pérdida de la oportunidad de negocio.

**Artículo 8.-** El asociado no deberá asumir roles que le competen a otros profesionales, a menos que ostente un título que le faculte hacerlo. Asimismo, deberá recomendar a sus clientes que obtengan asesoramiento legal antes de cerrar una operación.

**Artículo 9.-** El asociado debe ser leal a sus clientes, debiendo de abstenerse de realizar comentarios negativos o inapropiados en su contra. Asimismo, la información que le proporcione su cliente a lo largo de la relación contractual solo podrá ser divulgada para efectos del adecuado desarrollo de la labor inmobiliaria, quedando proscrito el hecho de divulgar información innecesariamente o que le fuera brindada por el cliente en calidad de confidencial a excepción de los casos establecidos por ley y/o por el presente Código de Ética.

**Artículo 10.-** Los asociados deben de respetar al cliente cuando éste es cliente de otro agente inmobiliario, debiendo de trabajar la propiedad por intermedio de dicho agente inmobiliario ya sea para esa operación o para las que se deriven de dicha operación.

**Art. 11.-** En el supuesto caso que no exista un contrato de exclusividad y una propiedad sea entregada a varios agentes inmobiliarios para su intermediación y se lleve a cabo el negocio, tendrá derecho a cobrar la comisión el primer agente que visitó el inmueble con el cliente con el que se cerró la operación, así no se haya realizado el cierre de la operación a través de dicho agente inmobiliario, conjuntamente con el agente inmobiliario a través del cual se cerró la operación, debiendo de compartir equitativamente la comisión obtenida; salvo que, entre la última visita realizada por el agente que visitó el inmueble con el cliente y la fecha de venta del inmueble hayan transcurrido más de 6 meses.

### **CAPITULO III**

#### **RELACIÓN CON ASOCIADOS**

**Artículo 12.-** Todo asociado debe respetar y tratar de forma correcta a otro asociado. Queda proscrito el uso de vocabulario, gestos o señas que vayan en contra del orden moral y de las buenas costumbres; así como la realización de declaraciones falsas, engañosas o mal intencionadas contra los otros asociados o la interposición de quejas sobre hechos contra el orden ético que a sabiendas sean falsas o infundadas.



**Artículo 13.-** *Todo asociado debe procurar la defensa de la asociación en todo momento.*

**Artículo 14.-** *Cuando una propiedad es dada en exclusividad a un agente Inmobiliario determinado, con contrato firmado; los demás agentes deberán de abstenerse de participar en la gestión del inmueble aunque antes la hubieran tenido a su cargo.*

**Artículo 15.-** *En el supuesto caso que no exista un contrato de exclusividad y una propiedad sea entregada a varios agentes inmobiliarios para su intermediación y se lleve a cabo el negocio, tendrá derecho a cobrar la comisión el primer agente que visitó el inmueble con el cliente con el que se cerró la operación, lo que se acreditará con la constancia de visita debidamente suscrita por el cliente, así no se haya realizado el cierre de la operación a través de dicho agente inmobiliario, conjuntamente con el agente inmobiliario a través del cual se cerró la operación, debiendo de compartir equitativamente la comisión obtenida; salvo que, entre la última visita realizada por el agente que visitó el inmueble con el cliente y la fecha de venta del inmueble hayan transcurrido más de 6 meses.*

**Artículo 16.-** *Toda información brindada a un asociado por otro asociado vía cartas, mensajes u otros medios análogos será considerada confidencial y su divulgación sólo es permitido en casos previstos por el presente Código de Ética.*

**Artículo 17.-** *Se consideran actos de competencia desleal los siguientes:*

- a) *Obtener clientela cobrando honorarios muy inferiores a los establecidos.*
- b) *Utilizar a terceros para contactar en forma directa a los propietarios de inmuebles.*
- c) *Desacreditar a otro agente frente al cliente.*
- d) *Llevar una negociación directa con los propietarios ignorando al asociado que tiene la propiedad y más si es en exclusiva.*
- e) *Desconocer el negocio compartido con otro asociado o con otro agente inmobiliario una vez que este ha culminado, evitando compartir la comisión.*

#### **CAPITULO IV**

#### **DE LOS HONORARIOS**

**Artículo 18.-** *Los honorarios son percibidos como retribución por el servicio realizado y estos se deben manifestar de forma proporcional y razonable.*

**Artículo 19.-** *Los asociados deberán de dar estricto cumplimiento en forma adecuada y oportuna a la entrega o depósito de dinero o títulos valores que le sean entregados por el cliente u otros colegas de acuerdo a las instrucciones de estos. El incumplimiento será tomado como falta grave.*

**Artículo 20.-** *Los asociados deberán evitar los conflictos por honorarios hasta donde sea compatible con su derecho a percibir una retribución razonable por sus servicios. En caso de verse forzados a acudir a la vía judicial, deberán hacerlo de acuerdo a lo pactado y aplicando su más estricto convencimiento.*

**Artículo 21.-** *Los honorarios que se pacten para la venta de propiedades no se establecen en montos sino en porcentajes.*



Los honorarios que la asociación sugiere para estos casos son:

- 5% para operaciones de transferencia de inmuebles que no estén gravadas con el IGV.
- 3% a 4% para operaciones de transferencia de inmuebles que estén gravadas con el IGV.

**Artículo 22.-** Los honorarios sugeridos para la renta de propiedades son:

- Por alquiler de inmuebles por doce meses: Un mes de alquiler.
- Por alquiler de inmuebles por periodos inferiores a los doce meses: el 10% del total del monto del contrato alquiler o el resultado de la negociación entre las partes.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA ACTIVIDAD DE LOS ASOCIADOS**

**Artículo 23.-** El asociado asume total responsabilidad de la conducta de promotores o personas que estén a su cargo y/o que lo estén reemplazando en sus labores; sin perjuicio de iniciar contra ellos las acciones civiles o penales que les faculte la ley en caso de que le generen perjuicio.

**Artículo 24.-** Los asociados deben instruir a su personal respecto al Código de Ética y Disciplina y de las Normas de ASPAI para que desarrollen su labor con la responsabilidad adecuada.

**Artículo 25.-** El logotipo de ASPAI es solo para uso exclusivo de los asociados y no podrá ser usado en propagandas de constructores o en la promoción de alguna propiedad cuando actúan con otro agente que no es asociado.

**Artículo 26.-** El asociado no debe, directa o indirectamente, solicitar los servicios u ofrecer empleo a promotores o empleados de otros agentes inmobiliarios, salvo que esto sea debidamente notificado a la asociación.

**Artículo 27.-** Si interviene más de un Agente o tercero en el intercambio voluntario de propiedades, deberá ser comunicado con anterioridad a la asociación para registrar esta información en los datos de dicha propiedad.

**Artículo 28.-** Un Agente Inmobiliario asociado deberá abstenerse de ingresar a mostrar un inmueble que está manifiestamente a cargo de otro agente si no le ha pedido con anticipación la autorización de visita pertinente.

**Artículo 29.-** Evaluar la atención de clientes que hayan faltado a la ética en alguna ocasión anterior, asumiendo en forma personal el riesgo que esto acarree. Debiéndose entender entre las trasgresiones a la ética el negarse a pagar los honorarios originados por la actividad inmobiliaria, ocultamiento de información, información distorsionada, o cualquier otra actitud que haya perjudicado con su comportamiento a algún colega.

**Artículo 30.-** El agente a cargo de una propiedad debe evitar el ocultamiento de información sobre las características del inmueble así como de su situación legal para evitar conflictos con los colegas y/o los clientes.

**Artículo 31.-** Todo Agente Inmobiliario asociado deberá de contar con un contrato de intermediación o asesoría inmobiliaria al momento de tomar una propiedad a su cargo; especificando si se trata de un contrato con exclusividad o no. En dicho contrato deberá



*de constar expresamente la autorización del propietario a realizar las actividades inmobiliarias para la adecuada intermediación de la propiedad en el mercado inmobiliario. Asimismo, el Agente deberá revisar la documentación del inmueble, especialmente el Testimonio de propiedad y el Autoavalúo Municipal, para constatar que la información allí contenida esté correcta con relación al inmueble.*

*San Isidro, 31 de agosto del 2011*