

CÓDIGO DE ÉTICA Y DISCIPLINA
ASOCIACIÓN PERUANA DE AGENTES INMOBILIARIOS - ASPAI

INTRODUCCIÓN

*Todo Agente Inmobiliario profesional, miembro de nuestra Asociación, deberá establecer una línea de vida basando sus acciones en principios éticos y morales que regulen nuestra actividad profesional. Este Código de Ética fomenta los lineamientos más importantes que los asociados de **ASPAI** deben tomar como pautas en el desenvolvimiento de su vida profesional y social.*

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo I. *El Consejo Directivo, el Consejo de Ética y Disciplina de la Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios - **ASPAI**, en ejercicio, están obligados a vigilar el fiel cumplimiento de este Código.*

Artículo II. *El Código de Ética de la Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios **ASPAI** es el conjunto de preceptos que regulan el ejercicio del Agente Inmobiliario en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, así como su participación en la Asociación.*

El asociado está 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 valores que rigen la conducta y accionar del Agente Inmobiliario asociado de **ASPAI**:*

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

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

La excepción de la regla se efectúa solo 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 Social de la Asociación y su Reglamento.

CAPITULO I **DE LOS ASOCIADOS**

Artículo 1.- El asociado está obligado a respetar los valores éticos y los deberes establecidos en el Código de Ética y su conducta 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 asociado ASPAI con su número de registro respetando el manual del uso del logo de la Asociación.

Artículo 5.- Son deberes éticos del Agente Inmobiliario:

- a. Ser consecuente en su relación de pertenencia con la Asociación, cumpliendo con el compromiso de respetar y defender sus fines institucionales.
- b. Cumplir con lo dispuesto en el presente Código de Ética, así como con las Normas de Ética y Disciplina establecidas por la Asociación, que regulen el accionar del Agente Inmobiliario en su actividad y en la Asociación.
- c. Es deber del asociado atender cualquier requerimiento del Consejo de Ética y Disciplina.
- d. Guardar moderación y respeto en sus intervenciones verbales o escritas ante los organismos institucionales, en las Asambleas y ante los demás asociados y/o colegas.

- e. *Realizar con eficiencia y diligencia el compromiso hecho con el propietario de un inmueble, promoviendo la operación de intermediación inmobiliaria cumpliendo con los términos del contrato y mientras dure su vigencia. En caso del cierre de la operación o vencimiento del contrato, retirar de forma inmediata la publicación.*
- f. *Cumplir con lo pactado con otro Agente Inmobiliario en los casos en que compartan una operación.*
- g. *Prestar sus servicios profesionales sin que medie discriminación por razones de raza, religión, sexo, discapacidad, estado familiar ni lugar de nacimiento.*

Artículo 6.- *Son derechos de los Agentes Inmobiliarios:*

- a. *Asistir y participar de todas las actividades oficiales y de camaradería que promueva la Asociación.*
- b. *Realizar su actividad profesional con libertad, y recibir como producto de esta, la comisión pactada en su convenio de servicio.*
- c. *Decidir en el ejercicio de su actividad a qué clientes atenderá, tanto para la captación como para la colocación de propiedades.*
- d. *Poder compartir las operaciones de intermediación inmobiliaria con otro/s Agente/s Inmobiliario/s.*
- e. *Requerir lo pactado con otro Agente Inmobiliario en los casos en que se haya compartido una operación inmobiliaria.*
- f. *Exigir 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 sus autoridades.*
- g. *En caso de tener una denuncia presentada ante el Consejo de Ética y Disciplina, es derecho de todo asociado ser informado de la misma, y conocer las pruebas que la sustentan.*
- h. *No ser sancionado por el Consejo de Ética y Disciplina sin haberse cumplido con el proceso administrativo correspondiente.*
- i. *Apelar la sanción del Consejo de Ética y Disciplina ante el Consejo Directivo.*

CAPITULO II
RELACIÓN CON LOS CLIENTES

Artículo 7.- *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 8.- *El cliente tiene derecho de solicitar del Agente Inmobiliario asociado el máximo empeño y dedicación en el desarrollo de su actividad.*

Artículo 9.- *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.*

Artículo 10.- *Luego de haber revisado y verificado la documentación correspondiente tanto del cliente como del inmueble, el asociado deberá suscribir el contrato de intermediación.*

Artículo 11.- *El asociado no deberá asumir roles que le competen a otros profesionales, a menos que ostente un título o licencia que lo faculte a hacerlo.*

Artículo 12.- *El asociado debe ser leal a sus clientes, evitando el hecho de divulgar información que le haya sido 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 13.- *Los asociados deben de respetar al cliente presentado por 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.*

CAPITULO III **RELACIÓN CON LOS ASOCIADOS**

Artículo 14.- *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 15.- *Todo asociado debe procurar la defensa de la asociación en todo momento y velar por su buena imagen y reputación institucional, así como*

mantener en reserva la información que solo compete a los asociados de ASPAI.

Artículo 16.- *Cuando una propiedad es dada en exclusividad a un Agente Inmobiliario con contrato firmado; los demás agentes deberán abstenerse de participar en la gestión del inmueble, aunque antes la hubieran tenido a su cargo.*

Artículo 17.- *Toda información brindada a un asociado por otro asociado de manera confidencial, ya sea a través de mensajes, correos electrónicos o cartas no podrá ser divulgada ni compartida, salvo en los casos previstos por el presente Código de Ética.*

Artículo 18.- *Se consideran actos de competencia desleal los siguientes:*

- a. *Utilizar a terceros para contactar en forma directa a los propietarios de inmuebles captados y compartidos por otros agentes inmobiliarios.*
- b. *Desacreditar a otro agente frente al cliente.*
- c. *Llevar una negociación directa con los propietarios ignorando al asociado que ha captado la propiedad.*
- d. *Desconocer el negocio compartido con otro asociado o con otro agente inmobiliario una vez que este ha culminado, evitando compartir la comisión.*
- e. *Retirar el letrero de publicidad de otro agente inmobiliario para colocar el propio.*

CAPITULO IV **DE LAS COMISIONES**

Artículo 19.- *Las comisiones son percibidas como retribución por el servicio realizado y estas son de única competencia de cada agente inmobiliario y deberán ser pactadas en el contrato de intermediación inmobiliaria.*

Artículo 20.- *En el caso de una operación compartida, los asociados no deberán retener dinero o cheques que le sean entregados por el cliente como pago de la comisión correspondiente; debiendo cumplir con el compromiso hecho con su colega de forma inmediata. El incumplimiento será tomado como falta grave.*

Artículo 21.- *Las comisiones que se perciban por la venta de propiedades se establecerán según acuerdo entre el agente inmobiliario y el propietario, de acuerdo a los pactado en el contrato de intermediación inmobiliaria.*

Artículo 22.- Las comisiones que se perciban por el alquiler de propiedades se establecerán según acuerdo entre el agente inmobiliario y el propietario, de acuerdo a lo pactado en el contrato de intermediación inmobiliaria.

CAPITULO V **DE LAS FALTAS Y SANCIONES**

Artículo 23.- Son consideradas faltas graves las señaladas en el artículo 11 del Estatuto Social vigente. La comisión de las faltas graves señaladas será decidida por el Consejo de Ética y Disciplina luego de haberse seguido el proceso correspondiente.

Artículo 24.- Respecto a las sanciones aplicables al asociado por el Consejo de Ética y Disciplina se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 40 del Estatuto Social vigente. El asociado amonestado o suspendido podrá apelar la sanción impuesta en segunda instancia, por una sola vez, dentro de los quince días calendario.

Artículo 25.- Si un asociado que ha sido denunciado ante el Consejo de Ética y Disciplina no se presentara a la primera convocatoria será citado por segunda vez en un plazo no mayor a siete días hábiles. Si por segunda vez no se presenta a la convocatoria, el Consejo de Ética y Disciplina procederá a sancionarlo conforme a lo evaluado como producto de las pruebas presentadas por el denunciante.

Artículo 26.- Si un asociado que ha sido denunciado ante el Consejo de Ética y Disciplina renuncia por cualquier motivo a la Asociación habiéndose iniciado el proceso, el caso quedará como pendiente y debidamente registrado en el libro de denuncias correspondiente. Si el ex asociado renunciante solicitara su reingreso, el proceso deberá reabrirse conforme a lo que quedó registrado en el libro de denuncias y resolverse de forma definitiva como requisito indispensable para evaluar su postulación.

Artículo 27.- Toda sanción será inscrita en el registro de sanciones de la Asociación.

CAPITULO VI **DE LA GESTIÓN INMOBILIARIA DE LOS ASOCIADOS**

Artículo 28.- El logotipo de Asociado ASPAI es solo para uso exclusivo de los asociados y no podrá ser usado en propagandas de promoción de alguna propiedad cuando actúan con otro agente que no es asociado o de

constructoras. Asimismo, el logotipo institucional de ASPAI no puede ser utilizado salvo autorización expresa por parte del Consejo Directivo.

Artículo 29.- *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 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.- *La información compartida de un inmueble con otro asociado deberá ser transparente, actual y fidedigna, mostrando descripción, fotos, videos y dirección reales.*

Artículo 32.- *Los asociados deben instruir al personal administrativo que trabaja bajo su responsabilidad, de forma que también adopten los compromisos asumidos frente al Código de Ética y Disciplina y las Normas de Ética y Disciplina de la Asociación.*

Artículo 33.- *El asociado asume total responsabilidad de la conducta del personal a su cargo y/o de aquel que lo esté 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.*

San Isidro, 02 de noviembre de 2023