

CODIGO DEONTOLOGICO DE A.E.G.I.

INDICE

1. PREAMBULO.

- 1.1 Naturaleza de las normas deontológicas.
- 1.2 Objetivos del Código.
- 1.3 Ambito de aplicación.

2. PRINCIPIOS GENERALES DE LA PRACTICA PROFESIONAL.

- 2.1 Independencia.
- 2.2 Dignidad.
- 2.3 Integridad.
- 2.4 Formación y profesionalidad
- 2.5 Diligencia.
- 2.6 Imagen
- 2.7 Publicidad.

3. RELACIONES CON LOS CLIENTES.

- 3.1 Obligaciones con los clientes.
- 3.2 Buena fe.
- 3.3 Veracidad.
- 3.4 Igualdad.
- 3.5 Calidad.
- 3.6 Autocontratación.
- 3.7 Lealtad.
- 3.8 Ofertas.
- 3.9 Documentación de operaciones.
- 3.10 Fijación de honorarios.
- 3.11 Recepción de cantidades.
- 3.12 Seguro de responsabilidad profesional.

4. RELACIONES ENTRE LOS MIEMBROS DE A.E.G.I.

- 4.1 Lealtad.
- 4.2 Equivalencia entre asociados.
- 4.3 Colaboración.
- 4.4 Respeto Mutuo

5. RESPONSABILIDAD DE LOS ASOCIADOS.

- 5.1 Responsabilidades.
- 5.2 Organo de control.

6. DISPOSICIONES FINALES.

- 6.1 Sujeción a la normativa legal.
- 6.2 Aprobación.
- 6.3 Entrada en vigor.

1. PREAMBULO.

El presente Código Deontológico ha sido redactado y adoptado por la ASOCIACION EMPRESARIAL DE GESTION INMOBILIARIA (AEGI), a fin de fomentar un comportamiento ético y profesional de todos sus asociados.

Todos los asociados y miembros de AEGI están obligados por las estipulaciones de este Código y se comprometen a cumplir dichas estipulaciones así como el espíritu del mismo.

El presente Código establece cual ha de ser la conducta de los asociados de AEGI en su trato con los clientes, con otros asociados, y así como otros profesionales o empresas intervinientes en el sector inmobiliario, agentes o vendedores, afiliados o no a la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria, además de recoger los principios que van a presidir todas estas relaciones.

El cumplimiento del presente Código Deontológico permitirá que la forma de actuar de todos los asociados de AEGI, acreciente el prestigio de los mismos y de la propia Asociación, y garantizará que los miembros de AEGI, sean percibidos por el público y por el resto del sector, como los profesionales y empresas más éticos, más profesionales y de mayor reputación existente, permitiendo que la simple pertenencia de un asociado a AEGI, suponga un aval de dichas características.

1.1 Naturaleza de las reglas deontológicas.-

Las reglas deontológicas están destinadas a garantizar, por su aceptación libremente consentida, la buena ejecución por parte de las empresas, personas físicas y jurídicas que constituyen la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria, de sus actividades de asesoramiento, gestión o comercialización de bienes inmuebles en todo el ámbito del territorio español.

1.2 Objetivos del Código.-

Todo asociado, así como sus empleados, personal y colaboradores, están obligados a respetar y cumplir el presente Código en el desarrollo de su actividad, como vía para conseguir, entre otras, una de las finalidades perseguida por esta Asociación desde su constitución: potenciar y desarrollar la imagen de las actividades de nuestros asociados, ante la opinión pública española.

La definición de unas normas uniformes aplicables a todos los asociados, son necesarias en interés general de los mismos frente a terceros y como medida para fomentar el respeto mutuo entre los mismos.

1.3 Ambito de aplicación.-

Las siguientes normas se aplicarán a todos los miembros y asociados de AEGI, a su personal y a todos sus colaboradores, presentes y futuros.

2. PRINCIPIOS GENERALES DE LA PRACTICA PROFESIONAL.

2.1 Independencia.-

El ejercicio de los deberes empresariales de los asociados, imponen una independencia absoluta a cualquier presión, tanto de la que resulte de sus propios intereses

como de cualquier tipo de influencia exterior. Debe evitarse cualquier atentado contra la independencia de cada asociado, no descuidando en ningún caso la ética profesional, con el objeto de satisfacer los intereses de los clientes y de terceras personas.

2.2 Dignidad.-

El asociado deberá actuar en todo momento con la honorabilidad que requiere esta profesión, evitando todo comportamiento que suponga descrédito para la misma.

2.3 Integridad.-

El asociado debe ser diligente, honesto y leal en el desempeño de su actividad y en la relación con sus clientes, los demás asociados y terceros, evitando con los mismos situaciones de conflicto.

2.4 Formación y Profesionalidad.-

Todos los asociados de AEGI, deberán estar familiarizados con las leyes, ordenanzas, reglas, regulaciones, políticas públicas, costumbres, tecnología, herramientas, formas y procedimientos que afecten a la Industria Inmobiliaria, en su ámbito de actuación. Para ello se preocuparán de que la totalidad de sus empleados reciban y tengan la formación y preparación adecuada.

2.5 Diligencia.-

El asociado debe recabar la mayor información posible sobre los productos que sean objeto de su actividad y le sean encargados por el cliente, para poder cumplir correctamente su cometido.

En el caso de que se le entreguen fondos o cantidades para afianzar operación, se deberán custodiar con total diligencia.

2.6 Imagen.-

Todos los asociados de AEGI están obligados a eliminar cualquier práctica y comportamiento que pudiera dañar la imagen hacia el público o desacreditar la profesión inmobiliaria.

2.7 Publicidad.-

Todos los asociados procurarán identificarse a la hora de realizar cualquier acción publicitaria encaminada a dar a conocer los productos cuya comercialización o venta que le hayan sido conferida, además deberán cerciorarse de la veracidad de los datos y de la información que aparezca en su publicidad.

La acción publicitaria destinada a dar a conocer un producto no deberá realizarse sin el consentimiento del propietario.

3. RELACIONES CON LOS CLIENTES.

3.1 Obligaciones con los clientes.-

El asociado no actuará sin encargo previo de su cliente y deberá actuar en todo momento conforme a la legislación vigente en todas las operaciones en las cuales intervenga.

Es, en todo caso, libre de rechazar o aceptar los asuntos en que se solicite su intervención, no siendo necesario expresar los motivos de su decisión.

El asociado no aceptará un encargo si sabe que no tiene competencia o capacidad para realizarlo óptimamente.

3.2 Buena Fe.-

El asociado debe en todo momento actuar de buena fe y en defensa de los intereses de sus clientes, guardando fidelidad a los mismos, pero tratando de manera justa a todas las partes en una transacción.

3.3 Veracidad.-

Todos los asociados de AEGI deberán dar información real y veraz en su publicidad y en sus presentaciones, y en modo alguno equivocarán ni crearán confusión al público.

Ningún miembro de AEGI equivocará, ni creará confusión a un comprador, vendedor, profesional inmobiliario o cualquiera otra de las partes de una transacción, ni usará ningún procedimiento fraudulento o engañoso en el ejercicio de su trabajo.

Todos los miembros de AEGI evitarán la exageración, el falseamiento o la tergiversación de hechos relevantes relativos a una propiedad o transacción.

3.4 Igualdad.-

Los asociados de AEGI no dejarán de dar un servicio profesional semejante a ninguna persona por motivos de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Los asociados de AEGI no podrán tomar parte en ningún plan o acuerdo para discriminar a ninguna persona en razón a los motivos ya expuestos.

3.5 Calidad.-

Todos los asociados de AEGI deberán proporcionar como mínimo el nivel de servicio comúnmente esperado por el público en su trato con un profesional inmobiliario. Ningún asociado de AEGI deberá aconsejar sobre asuntos que están más allá de su experiencia profesional.

Todos los miembros de AEGI deberán recomendar a sus clientes que reciban consejo legal cuando la defensa de sus intereses así lo requiera.

3.6 Autocontratación.

Ningún Asociado podrá adquirir una participación ni comprar para sí o para algún otro miembro de su familia, sociedad o cualquier entidad en la que tenga un interés directo, una propiedad captada por él mismo, si la Ley no lo permite, o sin dar a conocer claramente esta situación al vendedor y sin contar con su autorización, debiendo respetarse en todo momento un precio justo de dicha propiedad.

Igualmente, en la venta de una propiedad del asociado o en la que tenga intereses creados, el miembro de AEGI deberá revelar tales hechos al comprador.

3.7 Lealtad.

Ningún Asociado recomendará o sugerirá a un cliente el uso de los servicios de otra organización o compañía en la que tenga intereses financieros, sin revelar este hecho en el momento de tal recomendación o sugerencia.

3.8 Ofertas.-

Todos los Asociados de AEGI, hasta el cierre de una transacción, deberá remitir todas las ofertas de compra a los vendedores tan pronto como les sea posible y de forma objetiva e imparcial.

3.9 Documentación de operaciones.-

Siempre que sea posible, los Asociados, deberán asegurarse de que todas las obligaciones monetarias o financieras, y todos los compromisos con respecto a las transacciones inmobiliarias se realicen por escrito, manifestando el acuerdo exacto entre las partes.

En el momento en que cualquiera de las partes de la transacción firme o vise cualquier documento, los asociados de AEGI deberán asegurarse de que tal parte reciba una copia del documento firmado o visado.

3.10. Fijación de honorarios.-

El Asociado deberá informar al cliente de lo que pide en concepto de honorarios por la gestión que realice y el importe de los mismos deberá ser equitativo.

Ningún Asociado aceptará remuneración por más de una de las partes en la transacción sin el total conocimiento de todas las partes.

3.11 Recepción de cantidades.-

El Asociado deberá expedir un recibo o justificante por las cantidades que perciba, expresando en el mismo todas las circunstancias que motiven la percepción de las mismas.

Deberá custodiar las mismas con la mayor diligencia.

Todas las cantidades percibidas por los Asociados de AEGI de sus clientes, entregadas con provisionalidad y destinada a garantizar la consecución de cualquier operación de intermediación, deberán ingresarse en una cuenta bancaria cuyo único fin será el recoger el dinero entregado en el concepto anteriormente citado, donde permanecerá hasta el buen fin o la finalización de la operación en la que haya intervenido.

3.12 Seguro de responsabilidad civil profesional y empresarial o explotación de negocio.-

Este seguro estará destinado principalmente a dar cobertura frente a las posibles reclamaciones por perjuicios patrimoniales resultantes de errores profesionales y cobertura frente a las reclamaciones por daños corporales y/o materiales causados a terceros por los bienes muebles o inmuebles o por los empleados en el ámbito de las actividades aseguradas.

El Asociado deberá tener un seguro por una cuantía razonable, conforme con el alcance de los riesgos que asume en el desempeño de su actividad profesional.

4. RELACIONES CON LOS MIEMBROS DE AEGI.

4.1 Lealtad.-

Entre los asociados debe existir lealtad y un respeto recíproco, evitando siempre competencias ilícitas.

Los asociados procurarán compartir sus experiencias y conocimientos con el fin de enaltecer y fortalecer su profesión.

El asociado no intervendrá en una operación que se hubiese confiado por un cliente a otro asociado con carácter de exclusiva. Si tuviese conocimiento de ello una vez iniciada su gestión, cesará en la misma.

Antes de aceptar una captación el asociado de AEGI tiene una obligación positiva de realizar esfuerzos razonables para averiguar si tal propiedad está sujeta a un contrato de exclusiva válido y en vigor.

Todo lo anteriormente expuesto en este artículo será de aplicación frente a otros operadores inmobiliarios que estén interviniendo en el sector y que no estén asociados a AEGI, con la intención y el objetivo de conseguir una mayor integridad profesional y dignificar el sector.

4.2 Equivalencia entre asociados.-

Todos los asociados deberán basar sus relaciones en un plano de igualdad. Ningún asociado buscará ventajas injustas sobre otros profesionales inmobiliarios.

4.3 Colaboración.-

El asociado que requiera la colaboración de otro, le ofrecerá toda la información necesaria para el buen fin del asunto, debiendo, en todo caso, salvaguardar los intereses del cliente, sin ocultar las circunstancias esenciales que intervengan en el negocio, advirtiéndose de la existencia o no de pactos en exclusiva.

Cualquier pacto entre los mismos deberá ser debidamente documentado con el objeto de evitar conflictos entre los mismos.

4.4 Respeto Mutuo.-

En el ejercicio de su trabajo y la conducción de su negocio, todos los asociados de AEGI deberán esforzarse por evitar polémicas con otros profesionales inmobiliarios.

Ningún miembro de AEGI deberá desacreditar públicamente las prácticas de otros profesionales inmobiliarios ni dar opinión personal sobre las transacciones de otros profesionales inmobiliarios. Si se pide la opinión sobre ellos a un miembro de AEGI y este entiende apropiado responder, tal opinión deberá darse con estricta integridad profesional y cortesía.

5. RESPONSABILIDAD DE LOS ASOCIADOS

5.1.- Responsabilidad.

Los asociados de AEGI están sujetos a responsabilidad en el caso de infracción o incumplimiento de sus deberes en el desempeño de su trabajo y del código deontológico.

5.2.- Organo de Control.

Las facultades disciplinarias, de control y cumplimiento de todas las obligaciones, deberes y respeto de los principios éticos, recogidos en los Estatutos, Código Deontológico y Reglamento de Régimen Interno corresponden al Comité Deontológico que se cree con este fin.

Entre las funciones principales de este Comité estarán:

- a) Se encargará de velar por el cumplimiento del presente Código Deontológico, Estatutos y Reglamento de Régimen Interno.
- b) Sancionara o propondrá las sanciones al Consejo Directivo por los incumplimientos de la normativa Estatutaria, del Código Deontológico, y Reglamento de Régimen Interno.

- c) Revisará y propondrá todas las modificaciones que considere necesarias en la normativa referente al Código Deontológico y del Reglamento de Régimen Interno al consejo Directivo.

6. DISPOSICIONES FINALES.

6.1 Sujeción a la normativa legal.-

El presente Código Deontológico estará sujeto en todo momento a la ley aplicable.

Si cualquier estipulación de este Código fuera contraria o incompatible con algún Tratado, Constitución, Ley, Ordenanza, Regla o Normativa aplicable, se entenderá derogada e inaplicable dicha estipulación.

6.2 Aprobación.-

El presente Código Deontológico fue aprobado el día 21 de marzo de 2.002.

6.3 Entrada en vigor.-

El presente Código Deontológico será aplicable y de obligado cumplimiento para todos los miembros, asociados, empleados y profesionales de la ASOCIACION EMPRESARIAL DE GESTION INMOBILIARIA, desde el día siguiente de su aprobación.