



Cámara Inmobiliaria Punta del Este - Maldonado

Código de Ética

1) Las normas contenidas en este Código de Ética son obligatorias para todas las empresas inmobiliarias afiliadas a la Cámara Inmobiliaria Punta del Este – Maldonado (CIPEM), y son aplicables en aquellas controversias o conflictos que se produzcan, ya sea entre socios afiliados, entre éstos y sus clientes o mandantes, o entre socios afiliados y el público en general. Para los efectos de este Código se entiende por clientes, a todas aquellas personas, naturales o jurídicas, a las cuales una empresa inmobiliaria, le presta un determinado servicio remunerado, lo cual supone la existencia de un encargo.

2) El presente Código de Ética persigue los objetivos siguientes:

a) La observancia de estrictos principios éticos que deben guiar la actuación de las inmobiliarias afiliadas a CIPEM.

b) Lograr que la misma, sea orientada siempre en defensa de los derechos e intereses de sus clientes.

c) Perseguir la eliminación de prácticas que dañen al público, que desacrediten o atenten contra el prestigio de las inmobiliarias y,

d) lograr un adecuado control de las prácticas desleales, reñidas con la libre y sana competencia.

3) Las inmobiliarias al actuar, deben proteger y promover los intereses de sus clientes. Esta obligación de fidelidad hacia los clientes es primordial, pero no releva a las inmobiliarias de su responsabilidad de otorgar un trato justo a todas las partes intervinientes en un negocio o transacción inmobiliaria. Asimismo, las inmobiliarias se encuentran obligadas a mantener bajo reserva la información confidencial que les fuere dada por sus clientes con motivo de cualquier negocio inmobiliario, obligación que subsiste aún después de expirado el mandato o encargo efectuado por el respectivo cliente. (Ley 18.331).

4) Las inmobiliarias deben mantenerse permanentemente informadas acerca del mercado inmobiliario, y en general, de todos los temas que afecten a la actividad, en el lugar donde se desempeñen; obligación que se extiende al deber de estar bien informados acerca de las distintas regulaciones legales o reglamentarias, tanto en estudio como vigentes, todo ello con el objeto de poder aconsejar y orientar adecuadamente a sus clientes. Las inmobiliarias deben evitar exageraciones, tergiversaciones u ocultamiento relativo a los datos pertinentes del proyecto inmobiliario o propiedad objeto del negocio en que ellos intervengan. Las inmobiliarias, sin embargo, no están obligados a investigar los vicios o defectos ocultos propios de un proyecto inmobiliario o un inmueble, pero sí deben manifestar cualquier factor o circunstancia adversa, que al efecto puedan conocer por su experiencia y conocimiento profesional.

5) Las inmobiliarias no deben comprometer sus servicios respecto a proyectos inmobiliarios o inmuebles en los cuales tengan, o pudieren llegar a tener algún interés personal, esto es, para sí mismas o para los miembros inmediatos de su familia o para cualquier sociedad en las cuales tengan participación, salvo que esta circunstancia sea conocida y aceptada por los respectivos clientes, y por las partes afectadas. Las inmobiliarias no deben adquirir, total o parcialmente, para sí mismas o para los miembros inmediatos de su familia, o para cualquier sociedad en las

cuales tengan participación, los proyectos inmobiliarios o inmuebles cuya negociación les hubiere sido encomendada, a menos que adviertan en forma previa de esta circunstancia a los respectivos clientes y que éstos lo acepten expresamente. En el evento que existan proyectos inmobiliarios o inmuebles que pertenezcan a los agentes inmobiliarios, o en los cuales éstos tengan participación, esta circunstancia deberá ser puesta en conocimiento de los respectivos interesados.

6) Cumplir y hacer cumplir la legislación y reglamentaciones vigentes, así como los estatutos y resoluciones de nuestra asociación.

7) Ajustar estrictamente a la verdad toda manifestación publicitaria, brindando toda la información disponible, favorable o no, afirmando el sentido profesional de quienes ejercemos esta actividad. Las inmobiliarias no deben ofrecer proyectos inmobiliarios o bienes raíces de los cuales no tengan la autorización de su dueño para hacerlo, como asimismo les está vedado publicar un precio o valor diferente al previamente acordado con el mandante.

8) Propender a la permanente capacitación, actualización y perfeccionamiento de nuestra profesión, asegurando una mejor calidad del servicio que le ofrecemos a nuestros clientes.

9) Apoyar en todos sus términos a nuestra asociación, respetándola y exigiendo respecto de los demás para con ésta. Fortalecer el sentimiento gremial y de pertenencia, aportando permanentemente a la unidad de todos sus socios y a la plena vigencia de CIPEM y de quienes la integran.

10) Las inmobiliarias deberán procurar obtener autorizaciones escritas en las cuales se establezcan las condiciones principales del encargo, se describa el proyecto inmobiliario o el inmueble objeto de la orden, se fijen plazos de vigencia, y los honorarios correspondientes a la labor encomendada. Si existiere controversia entre inmobiliarias, sólo las autorizaciones escritas que cumplan los requisitos indicados se preferirán sobre cualesquiera otras que no se cumplan. Una copia de cada autorización deberá ser entregada a la otra parte, una vez que lo hayan firmado.

11) Las autorizaciones de venta y/o alquiler, respecto a un proyecto inmobiliario o de una propiedad determinada, podrán ser exclusivas o no. Si las autorizaciones fueren sin exclusividad, y se hubieren otorgado diversas autorizaciones a distintas inmobiliarias, tendrá derecho al total de los honorarios, aquella que reciba la oferta de compra definitiva.

12) Las inmobiliarias autorizadas a arrendar o vender una propiedad, podrán compartir ésta, con otros colegas, acordando previamente el cobro de los honorarios correspondientes a dicha operación. En los casos en que el arrendamiento se concrete, la inmobiliaria autorizada podrá exigir el cobro de sus honorarios, en los casos en que se constituya una renovación entre las partes, en el año inmediato siguiente a la celebración del contrato. Cuando se trate de una venta, la inmobiliaria autorizada, conservará el derecho sobre la propiedad, hasta el total vencimiento de la autorización respectiva.

13) Las inmobiliarias asociadas, no deben menospreciar o criticar negativamente en público, el trabajo, prácticas comerciales, o competencia de sus colegas, ni anticipar juicios respecto de

las transacciones que ellos realicen. Si sus opiniones son consultadas y las inmobiliarias estiman pertinentes expresarlas, deberán hacerlo en estricto sentido y cortesía.

14) Las inmobiliarias no deben, directa o indirectamente, solicitar los servicios u ofrecer empleo al personal dependiente de otras inmobiliarias, salvo que dicha circunstancia fuere previamente comunicada y aceptada por el afectado.

15) La Comisión Directiva, designará en cada ejercicio, tres asociados, para integrar una Comisión de Ética, un Presidente, un Secretario y un Vocal, que atenderán el fiel cumplimiento de este Código. En cada caso tratado, deberán confeccionar un dossier, que, una vez resuelto, será entregado a la Comisión Directiva para la resolución final.

3 de mayo de 2012