

CÓDIGO DE ÉTICA

Art. 1.- Por corredor de Bienes Raíces nos referimos al agente inmobiliario que se dedica a gestionar la compraventa y alquileres de inmuebles.

Para que el agente inmobiliario se considere profesional, debe tener amplios conocimientos en el campo de los bienes raíces, conocer los precios del mercado, aspectos legales, impuestos, permisos gubernamentales y todo lo relacionado con las transacciones de inmuebles.

Art. 2.- El corredor que sea miembro de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, deberá cumplir con las leyes del País, los Estatutos, Reglamento Interno y con el presente Código de Ética.

Art. 3.- El corredor deberá actuar siempre de buena fe, ser honrado, leal y cumplir siempre con los principios éticos.

Art. 4.- El corredor deberá asesorar correctamente a sus clientes y tendrá que conocer e identificar el inmueble, antes de mostrarlo, debiendo dar siempre la información correcta; además deberá conocer la situación legal, solvencia del pago de impuestos municipales, gravámenes y confirmara la identidad del propietario y cualquier otro aspecto que evite una negociación viciada.

Art. 5.- En caso que un cliente le solicite asesoría un corredor de bienes raíces sobre avalúos, permisos gubernamentales, situaciones legales, registrales, fiscales o aspectos técnicos que desconozca o tenga duda; deberá asesorarse de un profesional para emitir un criterio.

Art. 6.- Será obligación del corredor, informar sobre cualquier situación anormal que pueda afectar a las partes interesadas, debiendo abstenerse de realizar la negociación, hasta que se aclare el problema.

Art. 7.- El corredor no deberá proporcionar información confidencial a los clientes, ni comentar con otros colegas o con terceros, sobre determinada negociación, salvo que se trate de un problema que pudiera afectar a las partes.

Art. 8.- El corredor deberá ser respetuoso con sus clientes y la relación con los colegas, deberá basarse siempre en principios de equidad, lealtad, armonía y respeto mutuo.

Art. 9.- El corredor deberá respetar el buen nombre del colega, evitará dañar su imagen y dignidad, ya que al desprestigiarlo se afecta al gremio.

Cuando haya un conflicto de intereses con otro corredor que sea socio de la Cámara, se deberá solicitar por escrito a la Junta Directiva de la misma resolver el caso, según lo establece el Reglamento Interno, debiendo acatarse la resolución que se dicte.

Art. 10.- Para evitar confusiones, el corredor deberá preferiblemente, asegurarse por medio de una opción exclusiva, firmada por el propietario, autorizándolo a gestionar la venta o alquiler de un inmueble, especificando la fecha, ubicación del inmueble, precio, plazo de la opción y porcentaje de comisión.

En caso de no logara conseguir la opción, podrá pedir una simple carta de autorización sin exclusividad, aclarando los términos del convenio.

Art. 11.- En caso que un corredor reciba un depósito, como reservación de compra o alquiler de un inmueble, deberá haber sido autorizado previamente por el propietario, intercambiando los recibos correspondientes y recomendar que se firme preferiblemente una escritura de promesa de compraventa.

Art. 12.- La regla general es que la comisión la paga el propietario y consiste en el cinco por ciento en caso de venta y un mes en casos de alquiler. El Impuesto conocido como I.V.A., se cobrará adicionalmente a dichos porcentajes.

En casos especiales, la comisión podrá disminuir o aumentar, previo acuerdo escrito con el propietario, según la dificultad o facilidad de la negociación. En casos se colabore con otro corredor y se pacte una comisión diferente, deberá informársele por escrito al primero, cual es el porcentaje, antes de iniciara conjuntamente cualquier gestión.

Art. 13.- Las comisiones se repartirán según acuerdos previos, preferiblemente por escrito, con el objetivo de evitar confusiones. En ausencia de convenio se debe entender que la comisión se repartirá por partes iguales.

Se considera de mala fe el hecho de hacer creer a otro corredor que hay un tercero que intervienen en la negociación, cuando no sea cierto.

Art. 14.- El corredor no podrá ofrecer ni dar información de un inmueble un tercer colega, sin previo permiso escrito del corredor que represente al propietario y deberá consultar primero si acepta compartir la comisión en tres partes.

Art. 15.- Si un corredor realiza una negociación con otra oficina de bienes raíces, ésta se considerará como una parte proporcional en cuanto al reparto de comisiones se refiere, aunque intervengan varios corredores de la misma empresa.

Art. 16.- En las negociaciones compartidas entre varios corredores, se deben delimitar las funciones, ya que el corredor que representa al comprador, no debe comunicarse con el propietario del inmueble y viceversa, salvo que exista acuerdo previo.

Art. 17.- En caso que un propietario le proponga un negocio aun corredor, sabiendo éste que hay una opción de venta vigente a favor de otro colega, deberá:

- a) Abstenerse de gestionar la venta;
- b) Compartir la comisión con el colega autorizado o
- c) Esperar a la fecha de vencimiento de la opción para promocionar el inmueble.

- Art. 18.- Cuando un corredor le presente un cliente a un colega, éste se abstendrá de proporcionarle al cliente: una tarjeta de presentación para evitar que se entable una conversación directa, ya que cualquier negociación, deberá realizarse por medio del corredor que lo representó.
- Art. 19.- El presente Código de ética se deberá respetar, aún cuando se realicen negocios con otros corredores que no sean socios de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces.
- Art. 20.- Una oficina de bienes raíces, no podrá ofrecerle trabajo a un agente corredor de otra oficina de bienes raíces, salvo que haya renunciado previamente.
- Art. 21.- El corredor de bienes raíces que promueva un inmueble que tenga rótulos de otros colegas, se abstendrá de quitarlos o dañarlos.
- Art. 22.- En el caso que un colega cometa una falta leve o incumpla el presente Código de Ética, la Junta Directiva de la Cámara, podrá amonestarlo verbalmente o por escrito; en caso de faltas graves, podrá suspenderlo temporalmente o expulsarlo de la Cámara, previa resolución a que se refiere el Reglamento Interno.