

REGLAMENTO INTERNO

¿Qué es el Reglamento Interno?

El Reglamento Interno de la Cámara de Agentes Inmobiliarios Registrados del Perú – CAIRP, es un compendio que contiene las obligaciones y prohibiciones a que deben sujetarse los directivos y asociados, en relación con sus labores, permanencia y vida en sus instalaciones. Especialmente, detalla las normas que se deben observar para garantizar un ambiente gremial digno y de mutuo respeto entre los diferentes estamentos que la conforman, las sanciones por incumplimiento, así como también sus obligaciones. En síntesis, busca mejorar el procedimiento de convivencia gremial en CAIRP rigiéndolo por su Estatuto y cualquiera otra norma asociativa de obligación y cumplimiento obligatorio.

¿A quiénes les alcanza?

Directivos en general, funcionarios, personal, asociados, y personas ajenas a la institución, que, ocasionalmente visiten CAIRP.

¿Qué contiene el Reglamento Interno?

El Reglamento Interno de CAIRP, contiene:

- La legislación vigente aplicada al giro de su actividad.
- Es creado también según la naturaleza y fines de la actividad inmobiliaria, regulada por la ley de creación del registro de agentes inmobiliario del Perú y los Estatutos de la institución gremial.
- Artículos previsores de carácter normativo, como guía del accionar y de manera de alcanzar la mayor y mejor convivencia entre los agremiados.

¿Cuál es el fin del Reglamento Interno?

Lograr el eficiente y eficaz concurso y colaboración de los asociados en las diferentes actividades programadas por la cámara, procurando la mayor y mejor comunicación entre sus diferentes estamentos de manera de alcanzar una sociabilidad básica que redunde en una constante unión y amistad como digno ejemplo, de sana camaradería y respeto mutuo a todos los componentes de la cámara.

¿Creación y formalización del Reglamento Interno – CAIRP?

El proceso de creación, al alcance de los Estatutos de CAIRP, corresponde al Consejo Directivo, así como su actualización y conveniente difusión. Se formaliza con la presentación del proyecto de Reglamento Interno a sus asociados para los agregados que hubiere y finalmente, luego de la exposición ante la asamblea extraordinaria de socios conseguir su aprobación para la oportuna difusión



Camara de Agentes Inmobiliarios Registrados del Perú

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO I. DE LA ASOCIACION EN GENERAL

Artículo 1.- La Asociación Cámara Peruana de Agentes Inmobiliarios Registrados del Perú – CAIRP, constituida al amparo de la legislación vigente se regirá por los Estatutos aprobados con fecha 18 de Junio del 2009, por el presente Reglamento de Régimen Interno y por todas aquellas normas que establezca la reglamentación que le sea de aplicación según sea el caso.

Artículo 2.- El presente Reglamento desarrolla los contenidos expresados en los Estatutos de la asociación y en ningún caso podrá ir contra la filosofía y articulado de los citados Estatutos.

Artículo 3.- El domicilio social se establece según se marque en los Estatutos de la asociación o según se establezca a tal fin. El Consejo Directivo, en su caso, podrá adoptar los cambios que estime oportunos en el cambio del domicilio de la asociación, dando la correspondiente notificación a las autoridades competentes y a los socios de la entidad.

Artículo 4.- Se establece como anagrama de la asociación y como logotipo de la misma



Los socios podrán usar dichos distintivos, según se disponga.

Artículo 5.- La duración de la cámara es indefinida.

Artículo 6.- La cámara podrá difundir programas de capacitación y desarrollo, profesional de sus agremiados y particulares, para lo cual podrá conseguir el auspicio de entidades educativas nacionales, extranjeras y privadas que coadyuve en su factibilidad.

Artículo 7.- Se vinculara por intermedio de sus representantes, con las entidades siguientes:

- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento,
- Instituciones educativas nacionales e internacionales;
- Instituciones gremiales del sector construcción;
- Instituciones gremiales del ámbito inmobiliario;
- Instituciones representativas del quehacer inmobiliario;
- Otras.

Artículo 8.- Constituye la VISION de CAIRP, lo siguiente:

"Liderar el Desarrollo Inmobiliario sostenible en el Perú mediante el fortalecimiento de los actores responsables del Sector y la promoción del respeto a los deberes y derechos de sus afiliados".

Artículo 9.- Para el oportuno cumplimiento de su visión, CAIRP, sustenta su misión fundamentos y objetivos, y fines, según sus Estatutos

CAPITULO II. DEL INGRESO DE SOCIOS.

Artículo 10.- Podrán ingresar en la asociación todos los agentes inmobiliarios registrados, que así lo soliciten expresamente y según lo que estipulen los estatutos y el presente Reglamento.

Artículo 11.- La solicitud de ingreso deberá ser tratada en reunión del Consejo Directivo que deberá verificar la solicitud dando necesariamente un informe positivo o negativo. En caso de dar un informe negativo deberá de especificar las causas y dar un plazo de diez días al solicitante para reparar las causas del rechazo de su ingreso.

Artículo 12.- Una vez admitido el nuevo socio, el Secretario procederá a darlo de alta en el libro de registro de socios de la asociación y a facilitar el carnet de afiliado al socio, en su caso.

Artículo 13.- El Consejo Directivo presentará anualmente un informe a la Asamblea General sobre las altas y bajas de socios producidas en dicho periodo.

CAPITULO III. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS SOCIOS.

Artículo 14.- Los socios tendrán los derechos en la asociación que le señala el Art. 9 de los Estatutos y el presente Reglamento Interno, entre otros:

- Participar en las actividades y actos sociales de la asociación.
- Asistir con voz y voto a las Asambleas, pudiendo delegar su voto, conforme a las normas establecidas al efecto por el Consejo Directivo.
- Elegir y ser elegido.
- Poseer un ejemplar de los estatutos y del presente reglamento desde su ingreso en la asociación.

- Tener el conocimiento oportuno de los acuerdos adoptados por los órganos de la asociación.
- Solicitar, mediante petición razonada, el acceso a la documentación interna de la asociación.

Artículo 15.- Los socios tendrán las obligaciones deberes que le señala el Art. 10 de los Estatutos y el presente reglamento Interno, entre otros:

- Cumplir los preceptos que marcan los estatutos y el presente reglamento, así como los acuerdos adoptados por los órganos de la asociación.
- Abonar las cuotas que se determinen en tiempo y forma.
- Cooperar en el desarrollo del trabajo de la asociación y en la buena ejecución de las actividades que se determinen.
- Desempeñar las funciones que les sean encomendadas por el Consejo Directivo para la buena marcha de la asociación.

CAPITULO IV. DE LA PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO.

Artículo 16.- Los socios, en atención al inc. 11.2. del Art. 11 de los Estatutos podrán solicitar en cualquier momento su baja voluntaria en la asociación. Esta petición deberá realizarse por escrito y deberá tratarse en reunión del Consejo Directivo que acordará la baja sin más trámites.

Artículo 17.- Los socios, en atención al inc. 11.3., del Art. 11 de los Estatutos y el presente Reglamento Interno, podrán ser dados de baja en la asociación por alguna de las siguientes causas, entre otras:

- Cuando exista incumplimiento grave de los estatutos y del presente reglamento, a criterio del Consejo Directivo.
- Cuando el socio impida deliberadamente el cumplimiento de los fines de la asociación.
- Cuando su conducta vaya contra los principios sociales o dañen gravemente la imagen de la asociación.
- Cuando deje de asistir injustificadamente a más de tres (03) Asambleas convocadas por el Consejo Directivo.

Artículo 18.- En cualquier caso, los expedientes de expulsión deberán ser tratados por un Comité de Ética y Conducta creado al efecto que estará compuesto por dos miembros del Consejo Directivo, el Presidente de la Cámara y dos socios elegidos por sorteo, actuando uno de ellos como instructor, y garantizando la audiencia al interesado.

La Asamblea General será la encargada de ratificar o denegar el informe realizado por la Comisión, siendo necesario en todo caso al apoyo de 2/3 de los socios presentes para que se apruebe la moción de expulsión.

El Comité de Ética y Conducta se auto disolverá una vez emitido su informe.

CAPITULO V

ASPECTOS DE LA CONDUCTA DEL AGENTE REGISTRADO ASOCIADO

Artículo 19.- Cuando actúen como representantes en calidad de agentes del comprador, del vendedor, del arrendador, del inquilino, o de otros clientes, los asociados agentes se comprometen a proteger y promover los intereses de sus clientes, y tratar con todas las partes de forma honesta.

Artículo 20.- Los agentes asociados no engañaran deliberadamente al propietario acerca del valor comercial de la propiedad, ni otros beneficios que pudieran obtener mediante el uso de sus servicios con el fin de asegurarse un contrato de compra-venta inmobiliaria de la propiedad.

Artículo 21.- Los agentes asociados pueden representa al cliente, únicamente, tras haberlo puesto en pleno conocimiento de los hechos y con el consentimiento escrito.

Artículo 22.- Los agentes asociados deberán presentar las ofertas y contra ofertas de manera objetiva y lo más rápidamente posible.

Artículo 23.- La obligación de los agentes asociados de mantener la confidencialidad de la información provista por el cliente en el curso de la relación contractual, continúa después de la terminación de la relación profesional con su cliente, a menos que medie una situación fortuita, debidamente comprobada, que así lo amerite.

Artículo 24.- Los honorarios por concepto de comisión, como retribución por el servicio realizado se deben manifestar de forma proporcional y razonable, evitando los conflictos por este concepto hasta donde sea compatible con su derecho a percibir una retribución razonable por sus servicios.

Artículo 25.- Los honorarios, se establecen en porcentajes, para el caso de los agentes asociados, CAIRP sugiere la forma siguiente:

- Venta de propiedades:

- 5% para inmuebles unifamiliares pertenecientes a personas particulares o jurídicas.

- 3% a 4% para inmuebles multifamiliares de promotoras o empresas constructoras.

- 2% a 2.5%, para terrenos, locales comerciales e industriales u otros.

(Cabe la posibilidad de que el agente asociado pueda negociar la comisión con el propietario siempre y cuando del cierre de la venta pactada originalmente se perciba una disminución en el precio de venta, igualmente consignada inicialmente. Ello en virtud al principio de flexibilidad, de manera de no trastocar la actividad de intermediación inmobiliaria).

- Alquiler de propiedades:

- Por 01 año: Un mes de alquiler.

Periodos inferiores al 01 año: el 10% del total del monto del contrato alquiler o el resultado de la negociación entre las partes.

Artículo 26.- El agente asociado asume la absoluta responsabilidad de la conducta de los agentes que laboren bajo su cargo, para lo cual CAIRP reconoce solamente al titular.

CAPITULO VI ASPECTOS EN RELACION CON EL PÚBLICO

Artículo 27.- En las prácticas del servicio profesional, así como de empleo, en la profesión inmobiliaria, el agente asociado no discriminara a ninguna persona o personas por razón de su raza, color, sexo, religión, discapacidad, estado familiar, edad, lugar de nacimiento.

Artículo 28.- El servicio que presta el agente asociado al cliente o usuario, deberá ajustarse al nivel de práctica y competencia que le señala la ley dentro del principio de intermediación inmobiliaria. Es de entender que no se hará cargo de proveer servicios profesionales especializados para un tipo de propiedad o servicio que estuviera fuera de su campo de competencia a menos que contara con la asistencia del profesional competente en ese tipo de propiedad o servicio.

Artículo 29.- Cuando el agente asociado tenga que preparar una opinión sobre el valor real o precio de una propiedad, sin corresponder a una tasación técnica, dicha evaluación deberá incluir lo siguiente:

- Identificación formal del agente asociado;
- Identificación de la propiedad en cuestión;
- Las condiciones limitantes, incluyendo información relevante al propósito y al usuario previsto;
- Un definido valor o promedio;
- Los fundamentos de la opinión, incluyendo los datos del mercado.

Artículo 30.- Cuando el agente asociado provea al cliente servicio de consulta que implique una recomendación o consejo y lo hace por honorario (no por una comisión) tal servicio deberá darla de manera objetiva y el honorario dependerá del consejo o recomendación. Si en adición a tal servicio, se provee servicio de corretaje u operaciones comerciales, el justiprecio corresponderá a una suma separada, previo convenio con el cliente.

Artículo 31.- El agente asociado será sincero y dirá la verdad en su comunicado sobre inmobiliaria y presentara una visión real en su publicidad, mercadeo u otra representación; asegurando de que su posición como profesional inmobiliario sea claramente identificable en su publicidad y que sus destinatarios sobre ofertas inmobiliarias hayan sido o sean notificados sobre el hecho de que esos comunicados son de un profesional inmobiliario.

Artículo 32.- No se instalaran en la propiedad, carteles de venta, alquiler, arrendamiento o intercambio, sin el consentimiento del vendedor o arrendador.

CAPITULO VII ASPECTOS EN RELACION PARA CON EL AGENTE ASOCIADO

Artículo 33.- El agente asociado no hará ni interpondrá, a sabiendas o imprudentemente, falsas o confusas declaraciones acerca del compañero, su negocio o su práctica profesional; así como quejas del orden ético, falso o infundado.

Artículo 34.- El agente asociado no se involucrara en conductas ni tomara medidas contradictorias a los convenios de representación exclusiva o de relación de corretaje exclusiva que otro agente pudiera tener con su cliente.

Artículo 35.- El hecho de que se haya hecho un convenio exclusivo con un agente asociado no impide ni excluye a ningún otro agente de hacer un convenio similar tras el vencimiento del convenio anterior.

Artículo 36.- El agente asociado es libre de establecer relaciones contractuales o de negociar con los vendedores o arrendadores, los compradores o arrendatarios, u otras personas no sujetas a un convenio de exclusividad pero no podrán, a sabiendas, obligarlos a pagar más de una comisión excepto si estos dieran su consentimiento escrito con conocimiento de causa.

Artículo 37.- En las transacciones cooperadas el agente asociado deberá compensar al agente o corredor que coopero pero no deberá compensar ni hacer ofertas de compensación directa o indirectamente, a ninguno de los vendedores titulares del registro, empleados por o afiliados con otro agente sin el previo conocimiento y expreso del corredor trabajando en cooperación.

CAPITULO V DEL USO DEL EQUIPO Y LOCAL

Artículo 38.- La Cámara de Agentes Inmobiliarios Registrados del Perú – CAIRP, dispondrá para el uso de sus asociados equipo de Comunicaciones, como teléfono, computadora, Internet, Web site, Clasificados, e Infraestructura del local, los que serán debidamente cuidados y preservados convenientemente.

Artículo 39.- Cualquier deterioro por acción directa o indirecta del usuario, asociado, será subsanado o repuesto por este en la forma a convenir con el Consejo Directivo.

Artículo 40.- El equipo de comunicaciones, solo y solamente será para el uso en apoyo a la labor del asociado, evitándose el mal uso o uso en atención que no fuera este. De comprobarse esta situación, el asociado será pasible de sanción en función a la gravedad del hecho.

Artículo 41.- La infraestructura del local de CAIRP será de un cuidado prolijo, procurándose su mantenimiento permanente, por el cual el asociado velara por su preservación y cuidado, aliviando la buena imagen institucional.

CAPITULO VI. DEL CONSEJO DIRECTIVO.

Artículo 42.- El Consejo Directivo se reunirá según lo establece el Art. 28 de los Estatutos, y cuantas veces sea necesario de forma extraordinaria a petición del Presidente o de 1/3 de sus miembros.

Artículo 43.- El Consejo Directivo podrá separar de sus funciones a uno de sus miembros si éste falta a Tres (03) reuniones de la misma, en forma injustificada.

En todo caso será la Asamblea General quien decida la separación o no del miembro del consejo y deberá cubrir esta vacante en el más breve espacio posible y a propuesta del Consejo Directivo.

Artículo 44.- Para que exista quórum en las reuniones del Consejo Directivo deberán asistir la mitad más uno de sus miembros. El Consejo Directivo quedará válidamente constituido a la media hora de su convocatoria con la asistencia de 1/3 de sus miembros, siempre que entre ellos se encuentre el Presidente.

Artículo 45.- El Consejo Directivo podrá incorporar, por las necesidades de la asociación, a nuevos vocales a las tareas de la misma, funcionando estos de forma interina hasta que no sean ratificados por la Asamblea General.

CAPITULO VII. DE LA ASAMBLEA DE SOCIOS

Artículo 46.- La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria con la presencia de la mitad más uno de los socios y en segunda con la presencia registrada de los asociados.

Artículo 47.- El derecho a voto en la Asamblea está condicionado a tener abonadas las cuotas correspondientes.

Artículo 48.- La Asamblea elegirá entre sus miembros a un moderador que será el responsable del orden de la misma.

El moderador tendrá las siguientes funciones:

- Dar el cierre de palabras solicitadas sobre un tema. Someter a votación los puntos del orden del día.
- Posponer la reunión, dividirla en comisiones o dar recesos.
- Interpretar los estatutos y el presente reglamento y solventar todas aquellas dudas reglamentarias.

Si la discusión es sobre una decisión del moderador, la Asamblea decidirá por mayoría simple la decisión final. Se podrá retirar la confianza al moderador por una cuestión de orden de uno de los socios que tendrá que ser secundada por alguien más necesariamente.

Artículo 49.- La Agenda del día es realizado por el Presidente, oída el Consejo Directivo o las peticiones de los socios. La Agenda del día será enviado, conjuntamente con la Citación, a todos los socios con una antelación mínima de siete (07) días a la celebración de la Asamblea.

En todo caso éste deberá ser ratificado por la Asamblea al comienzo de la misma.

Artículo 50.- Las resoluciones que se presenten a la Asamblea habrán de presentarse con una antelación de siete (07) días.

Las resoluciones deberán estar presentadas por un socio que actuará de proponente y deberán estar secundadas por alguien más. Las presentadas por el Junta Directiva no necesitarán este requisito.

Artículo 51.- Las enmiendas presentadas por parte de los socios a las resoluciones no deben suponer en ningún caso una negativa directa a la resolución presentada. La enmienda será incorporada al texto si el proponente la acepta.

Artículo 52.- Sólo el proponente de una resolución tiene derecho a réplica al final del debate.

Artículo 53.- El tiempo máximo de exposición durante la Asamblea será de cinco minutos, salvo la presentación de informes por parte del Consejo Directivo y aquellos temas de interés, a criterio del moderador.

Artículo 54.- El procedimiento de votación será el votar en primer lugar la enmienda más alejada a la resolución y en último lugar el texto completo.

Artículo 55.- Durante la celebración de la Asamblea podrá existir cuestiones de orden que podrán ser solicitados por aquellos asistentes con derechos a voto y que tendrá prioridad frente a lo que se esté tratando, excepto durante una votación, salvo que dicha cuestión de orden se refiera a la votación en curso.

Las cuestiones de orden se referirán a los siguientes temas:

- Al funcionamiento de la Asamblea o al debate y no al tema que se debate.
- Revisión de una decisión del moderador.
- Moción de censura contra el moderador, la cual ha de estar secundada.

Artículo 56.- Las cuestiones de información son aquellas que se utilizan para aclarar, solicitar información puntual o explicar un punto y se escucharán a criterio del moderador.

Artículo 57.- Todas los acuerdos de la Asamblea se toman por mayoría absoluta en primera votación y simple en la segunda, salvo en los casos establecidos en los estatutos y en el presente reglamento. En caso de que exista empate tras la tercera votación permanecerá el status quo.

CAPITULO VIII. DEL PROCESO ELECTORAL.

Artículo 58.- En caso de realizarse elecciones a cargos podrán concurrir a las mismas cualquier socio de la asociación con derecho a voto y que esté al corriente de las cuotas establecidas.

Artículo 59.- A tal fin se constituirá una Mesa Electoral formada por el socio de mayor edad y los dos de menor edad actuando uno de estos como secretario de la Mesa. En cualquier caso los miembros de la Mesa Electoral no podrán concurrir a cargo alguno. La Mesa Electoral realizará el recuento y levantará acta del proceso, incorporándose ésta al acta de la Asamblea.

Artículo 60.- Los candidatos a cargos podrán presentar programa electoral, garantizándose el tiempo suficiente de exposición de cada uno de los programas.

Artículo 61.- Las votaciones serán secretas y se realizarán en las papeletas que facilite la Mesa Electoral.

Artículo 62.- Las candidaturas serán abiertas en cada cargo, resultando elegidos aquellos que obtengan la mayoría absoluta de votos en primera votación y la mayoría simple en segunda. En caso de existir más de dos candidatos a un cargo y ninguno obtenga mayoría absoluta en primera votación, concurrirán a la segunda votación los dos candidatos al cargo más votados.

CAPITULO IX. DE LA REFORMA DE LOS ESTATUTOS Y DEL REGLAMENTO INTERNO.

Artículo 63.- La modificación de estatutos o del presente reglamento, en sujeción a lo que establece los Estatutos, podrá realizarse a iniciativa del Consejo Directivo o de 1/3 de los socios.

Artículo 64.- En cualquier caso para que la modificación se lleve a efecto será necesario el voto favorable de 2/3 de los socios presentes en la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto.

Artículo 65.- El Consejo Directivo procederá a establecer un periodo de enmiendas al texto, las cuales deberán ser enviadas con una antelación de SIETE (07) días y difundidas a todos los socios.

Artículo 66.- En caso de reforma de estatutos, las modificaciones deberán ser REGISTRADAS de forma inmediata para que se proceda al cambio oportuno.

Artículo 67.- Una vez reformados los estatutos o el presente reglamento, en su caso, el Consejo Directivo deberá facilitar a los socios los textos reformados.

CAPITULO XI DE LA DISOLUCION.

Artículo 68.- En caso de disolución de la entidad la Comisión Liquidadora estará compuesta por el Consejo Directivo y tres socios elegidos en reunión de la Asamblea General.

Artículo 69.- El haber resultante, si lo hubiera, se ajustara a lo que disponga la Comisión Liquidadora.

Lima, Octubre del 2010