



CÓDIGO DE ÉTICA

CÁMARA SALVADOREÑA DE BIENES RAÍCES

COMITÉ DE ETICA

Lic. Margarita González

Lic. Roxana Nolasco

Lic. José Ventura

Lic. Mario Umanzor

San Salvador, El Salvador

14 de Marzo de 2015

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

ÍNDICE

PROLOGO.....	3
CAPÍTULO I	
DE LOS ELEMENTOS BÁSICOS PARA SER CORREDOR.....	4
CAPÍTULO II	
DE LAS NORMAS GENERALES DE CONDUCTA.....	4
CAPÍTULO III	
DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES	6
CAPÍTULO IV	
DE LAS COMISIONES	8
CAPÍTULO V	
DEL REPARTO DE COMISIONES	10
CAPÍTULO VI	
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CORREDORES	14
CAPÍTULO VII	
NORMAS SOBRE LA PUBLICIDAD.....	15
CAPÍTULO VIII	
DENUNCIAS Y LITIGIOS ENTRE CORREDORES Y TERCEROS.....	16
CAPÍTULO IX	
DE LAS SANCIONES Y MEDIDAS DISCIPLINARIAS.....	17
CAPÍTULO X	
DEL TRIBUNAL DE ÉTICA.....	18

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

PRÓLOGO

La función principal de la correduría de bienes raíces consiste en brindar a sus clientes un servicio profesional a fin de gestionar la venta o Alquiler de inmuebles; asesorar y suministrar información veraz en cuanto al precio, condiciones de mercadeo, avalúos, aspectos legales y financieros relacionados con los bienes raíces.

El progresivo aumento demográfico y económico que afecta a nuestro agro y zonas urbanas, el desempleo, y especialmente la falta de una ley reguladora que requiera de una licencia especial para ejercer la profesión de la correduría en bienes raíces y otros factores, han producido un desarrollo desordenado en la correduría de bienes raíces.

La honradez debe ser un requisito indispensable, para lograr la confianza del público, es necesario que la correduría de bienes raíces se apoye sobre los fundamentos de honestidad, responsabilidad, capacidad y experiencia para que pueda desarrollar las funciones que le corresponden como una actividad privada y de beneficio público.

Con el fin de procurar una buena imagen del Corredor profesional de bienes raíces y fortalecer las relaciones entre los Asesores Inmobiliarios y la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces se registrará por el siguiente CÓDIGO DE ÉTICA, que establece las normas mínimas que deben cumplirse en el ejercicio de la correduría de bienes raíces, para realizar un trabajo justo, honrado y eficiente, garantizando un servicio de calidad, así como resolver conflictos entre colegas y evitar problemas que afecten la armonía del gremio.

La Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, por medio de su TRIBUNAL DE ÉTICA, será la responsable de aplicar este Código y las sanciones por su incumplimiento. Al adoptar y jurar sus asociados solemnemente la más rigurosa obediencia al mismo, lo hacen con la certeza de que la autorregulación y la autodisciplina constituyen el método más eficaz para garantizar al público en su derecho de negociar en el campo de bienes raíces sobre bases sólidas.

Cuando no se pudiere comprobar por medios fehacientes el acuerdo de honorarios y no se lograra negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre".

Para efectos de facilitar la comprensión de este Código se utilizarán las siguientes abreviaturas:

Se designará a la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces con las siglas "CAMARA" o "CSBR"

Al Corredor de Bienes Raíces afiliado a la Cámara, con las de "CBR".

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

Al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios con las siglas IVA

La Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces podrá abreviarse “ LA CAMARA” “O CSBR”

CAPÍTULO I

DE LOS ELEMENTOS BÁSICOS PARA SER UN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

El corredor de bienes raíces desempeña un papel muy importante en las transacciones de: compra, venta o alquiler de inmuebles. No es el simple intermediario que relaciona a una persona que desea comprar o necesita arrendar un inmueble, con otra que quiere vender o darlo en arrendamiento, su gestión va más allá, pues está obligado a conocer todas las características de la propiedad en venta: sus condiciones, suelo, topografía, situación legal, permisos, información básica sobre la clase de suelo, su topografía, su avalúo, las condiciones de financiamiento, situación Registral, comparación de precios con inmuebles similares etc.

El CBR. debe asesorar profesionalmente, tanto al comprador como al vendedor, debe de actuar de buena fe con ambas partes, con el fin de procurar que se realicen contrataciones justas, convenientes y satisfactorias para ambos intereses. Sus actuaciones deben realizarse con decoro, honestidad, veracidad, lealtad y cumplir con todas aquellas otras normas de conducta que lo hagan merecedor de la confianza y el respeto del público.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS GENERALES DE CONDUCTA

ARTICULO UNO

CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS NORMAS

El CBR deberá cumplir con todas las leyes de la Republica, los Estatutos de la Cámara, este Código los reglamentos, políticas e instructivos que sean legalmente aprobados por la Cámara; además debe adquirir los conocimientos básicos mediante capacitaciones y diplomados para ejercer la Correduría de Bienes Raíces.

ARTICULO DOS

ACTUACIÓN DE BUENA FE

El CBR en sus actuaciones con las partes contratantes de una negociación será leal y veraz y deberá actuar de buena fe, guiándose siempre por las normas del honor y de la ética profesional, quien además:

- a) Deberá asegurarse de la identidad y capacidad legal de sus clientes, así como de la correcta identificación de la propiedad a comercializar, sus características, sus gravámenes y situación tributaria, registral y demás aspectos legales de los bienes o derechos objeto de su gestión, y es responsable de informar a sus clientes de cualquier vicio evidente de los mismos; pero no es responsable de la solvencia de unos u otros, de las excepciones de carácter personal que puedan

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

oponerse unos a otros, o de los vicios ocultos de los bienes o derechos en cuestión, tampoco está obligado a la garantía de evicción.

- b) El CBR no debe asesorar de forma deficiente a sus clientes, ya que es su obligación tener los conocimientos básicos de la profesión de correduría de bienes raíces, de las leyes que la afectan y de las condiciones legales y físicas de las propiedades que promueve, debiendo visitarlas antes de ofrecerlas, por lo menos una vez.
- c) Será también obligación del CBR informar al propietario de cualquier situación anormal que sea de su conocimiento y que pueda afectar a este con respecto al cliente, aun a costa de perder la negociación.
- d) El CBR debe ser un buen profesional con el fin de que pueda asesorar responsablemente a sus clientes. el que de mala fe, a sabiendas o por negligencia, imprudencia o impericia, cause un daño a su cliente, a otro CBR o a los terceros que con él contraten, incurrirá en responsabilidad disciplinaria.
- e) En caso que un cliente le solicite al CBR asesoría sobre avalúos, permisos gubernamentales para construir, aspectos legales, registrales, fiscales, o cualquier tema **que desconozca, deberá abstenerse** de dar opiniones que no le consten y deberá recomendarle a su cliente que contrate a un profesional en ese campo.

ARTICULO TRES:

FALTA DE ÉTICA

Se considerará como falta de ética, dar publicidad o proporcionar a terceros, información confidencial, salvo que afecte a las partes contratantes, por vicios ocultos o problemas legales, pues el CBR no deberá comprometer su honor profesional guardando secretos que puedan perjudicar a terceros.

Cuando se ha recibido de otro CBR información de un inmueble, para promoverlo, se da por entendido que se compartirá la comisión entre dos partes iguales, por lo que queda prohibido proporcionar dicha información a un tercer CBR o comentarlo con alguien que no sea un cliente propio, sin autorización del CBR que tiene la propiedad.

ARTICULO CUATRO

SOLIDARIDAD Y COMPRENSIÓN

El CBR deberá ser comprensivo y paciente con sus clientes, pero no deberá someterse a ninguna práctica o intención que no sea correcta, legal y ética.

Las relaciones entre colegas han de estar basadas en los principios de lealtad, respeto mutuo, consideración y justa solidaridad.

El asociado debe contribuir a que prive la armonía y la mejor relación humana entre colegas, el asociado deberá respetar, en todo momento y circunstancia, el buen nombre, dignidad y honra del colega y abstenerse de toda expresión que pueda ir en contra de su reputación y prestigio, el

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

asociado se abstendrá de solidarizarse con el colega cuya labor vaya en demérito de la profesión, la ética y de la CSBR.

CAPÍTULO III

DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES CON LOS CLIENTES

ARTICULO CINCO

CONTRATO DE CORRETAJE

- a) Para evitar equívocos o malentendidos, el CBR deberá asegurarse por medio de una autorización escrita de parte del dueño o apoderado que le da un bien para promoverlo, en dicha autorización debe establecerse el plazo de vigencia y sus prorrogas, el precio de venta o alquiler, así como el porcentaje y la forma de pago de la comisión y si es exclusiva o no.
- b) El CBR que promueva un inmueble sin contar con una autorización escrita del propietario, lo hace por su cuenta y riesgo y será responsable de informar a otros CBRs que colaboren con él en la venta, que no cuenta con dicha autorización firmada, con el fin de que éstos decidan si asumen también el riesgo.
- c) Si no consta que el CBR que aportó la propiedad hubiera informado sobre esta irregularidad a los otros CBR que colaboraron con él en la negociación, la responsabilidad del cobro de la comisión, así como el reparto según lo acordado, recaerá íntegramente sobre el corredor que aportó u ofreció dicha propiedad.

ARTICULO SEIS

TRASPASO DE CONTRATO A OTRO COLEGA.

El traspaso a otro colega de una autorización o encargo, no debe ser perjudicial para el cliente, quien deberá autorizar dicho cambio por escrito y anticipadamente.

Asimismo, el CBR deberá informar a sus clientes (comprador o propietario) cuando en la negociación intervengan otros CBRs.

ARTICULO SIETE

CAMBIO DEL PRECIO OFERTADO ORIGINALMENTE.

El CBR no debe ofrecer un bien a un precio diferente al convenido a menos que haya un acuerdo por escrito con el propietario, en el que indique que autoriza expresamente el cambio.

ARTICULO OCHO

AUTORIZACION POR ESCRITO PARA RECIBIR DINERO.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

- a) En principio un CBR no debe recibir pagos que le correspondan al propietario, pero en caso de hacerlo, debe haber sido autorizado por escrito por el propietario por medio de una autorización especial para ello y estar vigente dicha autorización al momento de contratar, la cual deberá ser exclusivamente para: alquilar, vender o una opción de compra o promesa de venta sobre el inmueble, en todo caso el CBR responderá personalmente por dichos fondos.
- b) El CBR al recibir de un posible comprador un depósito previo, como compromiso de compra o alquiler de un inmuebles, este deberá informarlo inmediatamente al propietario y entregar dichos fondos a quien corresponda en un plazo no mayor de veinticuatro horas.
- c) Cualquier pago a favor del propietario, deberá ser hecho mediante cheque, el que deberá ser emitido a nombre del propietario para evitar responsabilidades.
- d) En las negociaciones de compra y venta de inmuebles lo recomendable es la firma de un documento de **promesa de compra venta** ante un Notario debidamente autorizado donde se establecen los términos, condiciones y plazo entre comprador y vendedor.

ARTICULO NUEVE

NO ACTUAR COMO PERITO VALUADOR

No es Ético que un Corredor, aun siendo Perito valuador, tome parte u ofrezca sus servicios como perito en un inmueble donde tiene o piensa obtener alguna comisión como corredor.

La relación con el especialista deberá ser, preferiblemente, en calidad de subcontratación y los honorarios serán acordados por escrito con propietario previamente.

ARTICULO DIEZ

COMPETENCIA DESLEAL

- a) El CBR no debe realizar prácticas de competencia desleal hacia sus colegas, se entenderá por "Competencia Desleal" a toda publicidad o acto que hagan uno o más corredores que tiendan a monopolizar el mercado de bienes raíces a su favor.
- b) La publicidad deberá ser exacta, se prohíbe a todo CBR miembro de la Cámara usar en su publicidad palabras o frases que vaya en detrimento o perjudiquen a otros corredores como por ejemplo "SIN INTERMEDIARIOS", "NO SE COBRA COMISION" , “ SE VENDE DE GANGA” u otras con igual sentido, quien lo haga y se le compruebe, será sancionado con medidas disciplinarias.
- c) Queda permitido a los miembros activos el uso de los signos distintivos de la CSBR en la publicidad.
- d) Las denuncias por competencia desleal, o el uso de sus signos distintivos por quienes hayan dejado de ser miembros o tengan suspendidos sus derechos, o por cualquier otro hecho, serán presentados a la Junta Directiva y de existir merito serán trasladados al Tribunal de Ética para su respectiva sanción o absolución.

ARTICULO ONCE

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

CASO DE RETIRO DE LA NEGOCIACIÓN.

Si un "cliente comprador" se retira de la negociación en la cual hubiere entregado "ARRAS" al propietario, como reserva o parte del precio, el Corredor de Bienes Raíces tendrá derecho a cobrar una comisión sobre el porcentaje pactado, sobre las arras retenidas por el propietario, siempre y cuando se haya pactado por escrito, y a falta de pacto escrito, el corredor tendrá derecho a cobrar el 20% de dichas arras.

ARTICULO DOCE

NEGOCIACIÓN FALLIDA E IMPUTABLE AL PROPIETARIO.

Cuando una negociación formal no se llega a concretar por causas imputables al propietario, el CBR no podrá reclamar las comisión acordada, por no haberse concretado la venta, salvo que se haya pactado por escrito dicha situación en el contrato de corretaje o de exclusividad y a falta de pacto escrito, el corredor tendrá derecho a cobrar el 20% de dichas arras.

ARTICULO TRECE.

VENTA DEL INMUEBLE UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO.

Si dentro de los doce meses siguientes posteriores a la finalización del plazo de una "Autorización de Venta" o "Exclusividad", el propietario realizare cualquiera de las operaciones, objeto del contrato, con un tercero que le hubiere sido presentado por el CBR durante el plazo del mismo, estará obligado a reconocer a dicho CBR los honorarios que hubieren sido fijados en dicha "Autorización de Venta" o "Exclusividad". Este plazo de doce meses regirá, salvo que las partes hubieren acordado un plazo distinto.

ARTICULO CATORCE-.

POSIBLES GASTOS ADICIONALES

En términos generales el CBR debe cubrir por su cuenta los gastos de transporte y publicidad, sin poder reclamar al propietario su devolución en caso de no realizarse la negociación. Excepcionalmente el CBR podrá acordar gastos extraordinarios adicionales a la comisión, ya sean viáticos u otros gastos relacionados con la gestión de la correduría, solicitada por el cliente, pero este deberá pactarse previamente por escrito.

CAPÍTULO IV

DE LAS COMISIONES

ARTICULO QUINCE

COMISIÓN POR ALQUILER DE PROPIEDADES

Si bien es cierto que de acuerdo al principio de la libre contratación, no se puede obligar a nadie a cobrar determinada tarifa, sin embargo en base a la costumbre se sugieren las tarifas siguientes:

- a) En caso que un corredor reciba un depósito, como reservación de compra o alquiler de un inmueble, este deberá haber sido autorizado previamente por el propietario, intercambiando los

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

recibos correspondientes y recomendar que se firme preferiblemente una escritura de promesa de compraventa.

- b) El corredor deberá pactar por escrito previamente con el propietario la comisión que como regla general equivale a **un mes por año de renta, mas IVA** cuando se trate de inmuebles para uso comercial.
- c) En caso de renovarse automáticamente el contrato de arrendamiento el CBR no tendrá derecho a cobrar nuevamente comisión, excepto si así lo acordaren cuando el propietario solicitare nuevamente los servicios del CBR, para negociar nuevos términos en dicha prórroga y se firme un nuevo contrato.
- d) En caso de que un contrato, que se haya firmado por **seis meses** prorrogables y solamente se haya cobrado la mitad de la comisión, el CBR tendrá derecho a cobrar la otra mitad, al momento de la prórroga, siempre que lo haya establecido por escrito con el arrendante.
- e) Si después de firmado el contrato de alquiler, este se suspende antes del plazo pactado por desistir el Inquilino, por causas no imputables al CBR, éste no devolverá la comisión ni total ni parcialmente, salvo pacto en contrario; pero, en este caso, el CBR podrá ofrecer gestionar de nuevo el alquiler, cobrando proporcionalmente el tiempo que estuvo alquilado el inmueble al anterior arrendatario.
- f) Si después de firmado el contrato de alquiler, este se suspende antes del plazo pactado, por desistir el propietario del inmueble, por causas no imputables al CBR, este no tendrá la obligación de devolver la comisión. Ni total ni parcial, salvo pacto en contrario.
- g) Cuando se firme un contrato de arrendamiento por el plazo de **cinco o mas años**, el CBR podrá negociar un porcentaje mayor al equivalente a un mes de arrendamiento, el cual no podrá exceder del cinco por ciento del monto total del contrato.
- h) El CBR deberá siempre aclarar antes de dar el servicio, cual es el monto de la comisión a cobrar, pero si no se pudiese comprobar por medios fehacientes el acuerdo de honorarios y no se lograra negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre". Es decir el equivalente al primer mes del alquiler pactado.
- i) En el caso anterior y por deferencia al propietario, se le recomienda al CBR, que gestione nuevamente el alquilar el mismo inmueble, descontándole proporcionalmente de la comisión el tiempo que le falto al inquilino anterior para completar el primer año.
- j) Cuando el Inquilino resulte mal cliente y solo pague el primer mes de renta, o el deposito correspondiente, teniendo el propietario que contratar un abogado para dar por terminado el contrato; lo correcto es que el CBR devuelva la totalidad de la comisión o la parte proporcional por los meses no pagados, ya que antes de firmar, el CBR tiene la obligación de investigar las referencias comerciales, bancarias y crediticias del inquilino.

ARTICULO DIECISEIS

COMISIÓN POR VENTA DE PROPIEDADES.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

El corredor pactará previamente por escrito con su cliente la comisión por venta de inmuebles, la cual no deberá exceder del CINCO POR CIENTO DE COMISIÓN mas IVA. En caso que un corredor reciba un deposito como reservación de compra o alquiler de un inmueble, este deberá haber sido autorizado previamente por el propietario, intercambiando los recibos correspondientes y recomendar que se firme preferiblemente una escritura de Compraventa.

Cuando se trate de promover la venta de un proyecto, de varios inmuebles o un edificio de apartamentos, se podrá cobrar una comisión hasta un mínimo del tres por ciento mas IVA.

Sobre el pago de la Comisión el CBR deberá emitir su factura de Consumidor final o de Crédito Fiscal correspondiente y no podrá negarse a que le retengan el diez por ciento del Impuesto sobre la Renta, salvo que trabaje bajo una Sociedad.

Si no se pudiere comprobar por medios fehacientes el acuerdo de honorarios y no se lograra negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre". 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.

Será falta de Ética cobrarle la comisión al comprador, ya que debe ser pagada siempre por el vendedor o arrendante, salvo pacto por escrito con ambas partes.

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.

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.

Sobre el monto total de la comisión el CBR deberá recaudar el porcentaje correspondiente al impuesto de ventas y abonarlo al Fisco dentro de los plazos indicados por la Ley.

ARTICULO DIECISIETE.

PROHIBICIÓN DE COBRAR DOBLE COMISIÓN.

Queda totalmente prohibido al CBR cobrar comisión a ambas partes o sea tanto al comprador como al vendedor, salvo que medie autorización escrita por ambas partes que indique lo contrario.

ARTICULO DIECIOCHO

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Cuando el CBR actúa como administrador del inmueble, el CBR deberá firmar un contrato de Administración con el propietario, donde lo faculte para cobrar la renta y depositársela en el banco, así como para subcontratar las reparaciones que sea necesarias, por tal servicio podrá cobrar hasta del diez por ciento de la renta mensual cobrada. En este el CBR no debe cobrar comisiones, descuentos o beneficios, sobre los gastos realizados por cuenta del propietario, salvo pacto en contrario y por escrito de este último.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

CAPÍTULO V

DEL REPARTO DE COMISIONES Y RELACIONES ENTRE LOS CORREDORES

ARTICULO DIECINUEVE

“DEL REPARTO DE COMISIONES”

El reparto de las comisiones o remuneraciones entre corredores, debe hacerse siempre sobre bases establecidas previamente por escrito, con el objeto de evitar cualquier discusión entre corredor y vendedor al realizar el negocio, sin embargo, en ausencia de un convenio escrito, dicha repartición se realizara de la siguiente manera:

- a) En caso que un CBR trabaje conjuntamente con otro u otros Corredores o tiene vendedores a su cargo, este grupo o empresa se considerará como **una parte**, y será responsabilidad del CBR representante de esa parte, distribuir ese cincuenta por ciento con cada uno de sus socios o colaboradores, sin importar el número de corredores que participen por cada una de las partes, salvo pacto en contrario.
- b) Cuando un Corredor colabora con otro u otros corredores en una negociación, el Corredor que recibe de un cliente el pago de una comisión o remuneración, será quien deberá emitir, ya sea la factura o el comprobante de Crédito fiscal según sea el caso.
- c) No es correcto entregar dos o tres recibos al vendedor o arrendador, ya que se debe mantener la independencia y el propietario no tiene por que relacionarse con los otros corredores, solamente con quien los representa.
- d) Al CBR que se le retenga el diez por ciento en concepto de renta, tendrá derecho a exigir que se le entregue una constancia de retención de dicho impuesto, esto ultimo con el fin de deducir responsabilidades en caso de que este no sea entregado al Ministerio de Hacienda.

ARTICULO VEINTE

RESPECTO AL CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD.

La autorización o encargo exclusivo de correduría de un bien inmueble, que por escrito tenga un CBR, debe respetarse. otro CBR no debe contactar directamente al propietario para ofrecerle sus servicios, sabiendo que hay exclusividad a favor de otro colega, Aun en el caso que el CBR no tuviere un contrato de exclusividad el colega que conociere la propiedad por medio este éste colega o por un rótulo de éste siempre debe comunicarse con el colega y no contactar al propietario.

ARTICULO VEINTIUNO

DECIR DE ANTEMANO SI TRABAJA SOLO O CON OTRO CBR

El Corredor que solicita u ofrece un bien a otro Corredor, debe especificar a éste de antemano por escrito, antes de iniciar cualquier negociación, si trabaja solo o con otro u otros colegas:

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

- a) Será de mala fe tratar de dividir la comisión en tres partes y pretender que una de las partes se adjudique dos terceras partes alegando que va con otro u otros colegas, cuando esto fuere falso salvo que lo haya acordado con anterioridad a la celebración de dicho negocio
- b) En caso de que el CBR no haya aclarado de antemano y por escrito, que trabaja con otro u otros y no aclara que la comisión deberá repartirse entre mas corredores, será responsable económicamente el pago del cincuenta por ciento al CBR que represente la otra parte.

ARTICULO VEINTIDOS

REFERIDOS Y ENTRE COLEGAS

Cuando a un CBR le solicitan un determinado inmueble y no lo tiene en su cartera, o si lo tiene y no tiene tiempo para comercializarlo, podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Puede pasarle el cliente a quien tenga la propiedad o la disponibilidad para atenderlo, puede hacerlo como un gesto de amistad sin esperar compensación alguna.
- b) Puede cobrar una comisión del 10% por haberlo referido a otro CBR, sin participar en la negociación, pero esta deberá ser pagada del 50% de corredor que recibió la información y no afectara la comisión del otro corredor, salvo pacto en contrario y por escrito.
- c) Puede cobrar una comisión del 20% poniendo en contacto al potencial cliente con el CBR de la otra parte, debiendo coordinar entre los dos colegas la visita al inmueble y proporcionar la información que tenga, pero sin participar en la negociación, este 20% deberá pagarse deduciendo el 10% a cada corredor beneficiado, quedándoles el 40% a cada parte, salvo pacto en contrario y por escrito.
- d) Cuando el CBR además de referir el potencial cliente, participa en las negociación y comparte el trabajo con los otros dos corredores, tiene derecho al 33.33% es decir que la comisión se divide en tres partes iguales, salvo pacto en contrario y por escrito.
- e) No puede un CBR arrogarse el derecho de decidir y establecer de forma unilateral qué porcentaje le corresponde a otro CBR después de haber recibido la comisión, hacerlo será motivo de sanción.

ARTICULO VEINTITRES

CUANDO UN CLIENTE RECHAZA LOS SERVICIOS DE UNCBR

Cuando el cliente de un CBR, sea este comprador, vendedor, arrendante o arrendatario, por cualquier motivo ya no desea seguir siendo representado por este. Si antes de un año, el cliente busca un nuevo corredor y este tiene conocimiento de lo ocurrido y logra hacer el negocio con una propiedad que ya le fue mostrada por el primer CBR, Como miembros de la CSBR deben negociar porcentaje que no puede ser menor al veinte por ciento.

ARTICULO VEINTICUATRO

CUANDO UN CBR ENSEÑA UNA PROPIEDAD A OTRO CBR.

- a) Cuando un Corredor enseña una propiedad a un segundo corredor, este deberá respetar los derechos del primero, y no podrá contactarse directamente con el cliente, hasta por un año, a partir de la fecha en que terminó la “Exclusividad” o “Autorización de Venta” siempre que se

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

trate del mismo negocio o de alguno derivado de éste, siendo prohibido entregarle su tarjeta de presentación, salvo pacto escrito en contrario.

- b) Nunca debe ser el corredor que busque o se comunique con el propietario o el cliente del otro colega, si el segundo CBR coincide con el cliente en otra ocasión, y este le pide que busque otro inmueble distinto al que estaban negociando con el primer CBR, y hace el negocio, no tiene por que darle parte de su comisión, al primero, pero como muestra de buena fe, debe informarle de la situación al otro colega.
En otras palabras es legal que un cliente trabaje con varios corredores, siempre que se respete la exclusividad de cada corredor, sin que por ello tengan que compartir sus comisiones, si son inmuebles distintos.
- c) Todo corredor que reciba una autorización exclusiva de venta, deberá pedir al propietario otorgante que consigne por escrito, los nombres de los clientes interesados en la propiedad que durante el año inmediato anterior le hubieren sido oportunamente reportados por otros corredores legítimamente autorizados, de no hacerlo, aun teniendo la exclusividad, quedará obligado a compartir su comisión con quien reclame y justifique su derecho.
- d) Cada corredor esta obligado a llevar un libro, con el nombre de cada cliente, el del corredor que lo reportó y la fecha en que el cliente le fue presentado al propietario por ese corredor. En caso que posteriormente el corredor reciba la misma información de otro colega o del propietario, deberá desistir de entablar una relación comercial y respetara al primer corredor.
- e) En caso de venderse la propiedad a uno de estos clientes cuyos nombres fueron debidamente reportados, durante los doce meses de la autorización, el corredor que tiene la autorización exclusiva, tendrá derecho a cobrar la comisión por la venta, pero deberá hacerlo constar en la autorización de venta.
- f) Si el CBR que tiene la exclusividad, le ofrece a otro colega un inmueble, pero este no le informa al primero que esta haciendo la negociación con otro corredor sin la autorización del primero, se deberá compartir por partes iguales el cincuenta por ciento de la comisión, y será responsabilidad del segundo corredor pagarle su parte al tercero; y no podrá exigir compartir en tres partes iguales por no haberlo acordado desde el inicio de la negociación.
- g) Cuando un corredor cite a otro corredor con su cliente para ver un inmueble y resulte que el primero este atendiendo al mismo cliente, en cado que este cliente sea quien compre o venda dicha propiedad, deberán compartir la comisión, a pesar de ser también su cliente, y se deberá aclarar con el cliente esta situación, excepto que no lo haya atendido por un periodo mayor de un año.

ARTICULO VEINTICINCO.

PROHIBICIÓN DE ENGAÑAR A OTRO COLEGA

- a) Se considera de mala fe el hecho de que un corredor trate de hacerle creer a otro colega que trabaja con otro corredor en el negocio planteado, en caso de comprobarse que no es cierto, será sancionado de acuerdo al CAPÍTULO IX, de las Medidas Disciplinarias.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

- b) En caso que el propietario de un inmueble le proponga a otro CBR comercializar una propiedad, sabiendo que existe una opción de venta vigente promovida por otro corredor. El CBR que acepte esta proposición podrá optar por las siguientes opciones: Abstenerse de gestionar la venta, Compartir la comisión con el colega autorizado o esperar la fecha de vencimiento de la opción para promocionar dicho inmueble.

ARTICULO VEINTISEIS

PROHIBICIÓN DE CRITICAR LAS PRÁCTICAS DE SUS COLEGAS.

El Corredor de Bienes Raíces no debe criticar las prácticas profesionales de sus colegas ni comentar las transacciones realizadas por ellos:

- a) No es ético y será sancionado el Corredor que utilice información de una propiedad de otro Corredor (dirección exacta, nombre, o teléfono del dueño, etc.) con el fin de comprometer a un comprador o interesado, si ésta propiedad no se le ha asignado a él personalmente.
- b) 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.
- c) Cuando tanto vendedor como comprador, hayan contratado su corredor como intermediario, estos deben actuar como verdaderos representantes de sus clientes, y no permitir que sus clientes se involucren directamente en la negociación, pues por un lado corren el riesgo de perder su comisión y por otro lado queda en entredicho el profesionalismo del corredor y el buen nombre de la Cámara.
- d) No es ético y será sancionado según lo establece este código, el corredor que a propósito de una negociación, critique y ponga en mal ante su cliente a otro colega, sea este de la misma parte que el representa o de la otra parte involucrada en la negociación.

ARTICULO VEINTISIETE

COBRO DE COMISIONES CUANDO HAYA INTERVENCIÓN PREVIA DE OTRO CBR

Si un corredor interviene en una negociación en que previamente hubiere intervenido otro corredor, a este no le corresponderá cobrar comisión alguna, salvo:

- a) Que habiendo transcurrido más de tres meses, la negociación se hubiere estancado por **causas imputables al Corredor que tiene en estado de abandono la negociación**, de acuerdo a las evidencias que presenten las partes interesadas.
- b) Si el segundo Corredor hubiere continuado con la negociación sin informarle al primero, con el fin de cobrar la comisión, se considerara de mala fe, el hecho de no aclarar debidamente la situación con el primer corredor, por lo que estará en la obligación de reconocerle la mitad de la comisión.
- c) Sin embargo, los incisos anteriores no se aplicarán en ningún caso, si alguno de los dos corredores tuviere una Autorización Exclusiva, por escrito, sobre la propiedad, a la fecha en que

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

ésta fue mostrada al cliente por primera vez y estuviere vigente el período de obligación del cliente, con respecto al Corredor.

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CBR, CON RESPECTO A SUS AGENTES Y SOCIOS

ARTICULO VEINTIOCHO

AGENTES QUE TRABAJEN PARA UNA OFICINA

Salvo acuerdo escrito en contrario, los "agentes" que trabajen para una oficina de bienes raíces, tendrán derecho al porcentaje acordado con dicha oficina por los negocios en los que participen, pero este porcentaje siempre se calculará sobre el porcentaje total de la comisión recibida.

ARTICULO VEINTINUEVE

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL CBR

El CBR es responsable solidario ante el cliente y ante los terceros que con él contraten, así como de la gestión de sus agentes, ya sea que sea esta una persona Natural o persona Jurídica.

ARTICULO TREINTA

OBLIGACIÓN DEL CBR DE REPORTAR LOS NOMBRES DE SUS AGENTES A LA CSBR

El Corredor que tenga vendedores a su cargo, o socios no afiliados a la CSBR, será responsable de forma íntegra y solidaria sus actos, por lo que es obligación de todo afiliado reportar a la Cámara los nombres de los corredores que trabajan a su cargo y el de sus socios que no estén incorporados, así como sus referencias personales (DUI, NIT, domicilio, tiempo de laborar en B. Raíces, experiencia), etc.

ARTICULO TREINTA Y UNO

CONTRATACIÓN DE CORREDORES EXTRANJEROS.

Queda prohibido a los miembros de la CSBR, contratar a corredores extranjeros que no tengan Residencia en El Salvador, al menos permiso para trabajar en El Salvador.

ARTICULO TREINTA Y DOS

DEBER DE INFORMAR LA CESACION DE AGENTES CORRESDORES.

El CBR deberá informar a la CSBR la cesación de los servicios de los agentes bajo su dependencia. Además queda prohibido el uso de cualquier insignia o distintivo de la CSBR, quien no lo reporte estando obligado será sancionados conforme lo establece este código.

ARTICULO TREINTA Y TRES

SOLICITAR SERVICIOS DEL EMPLEADO DE OTRO COLEGA.

El CBR no debe solicitar los servicios de un empleado o agente de otro colega, salvo que haya renunciado y que el primero lo recomiende y apruebe.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

CAPÍTULO VII

NORMAS SOBRE LA PUBLICIDAD:

ARTICULO TREINTA Y CUATRO

RESPECTO A LOS RÓTULOS INSTALADOS EN LAS PROPIEDADES

- a) Los anuncios "EN VENTA", y/o "SE ALQUILA", fijados en un bien inmueble por un CBR que tenga autorización exclusiva por escrito, deben respetarse y no poner otro u otros rótulos similares a la par.
- b) Bajo ninguna circunstancia debe un CBR quitar o dañar el rótulo de otro corredor.
- c) El CBR deberá solicitar al propietario del inmueble que el corredor que tiene su rótulo en la propiedad lo retire o, en su defecto, que el mismo propietario lo retire por su cuenta, ya que no se considera correcto que hayan varios rótulos en el mismo inmueble.
- d) Va contra la Ética y es sancionable que un CBR solicite al propietario promover un inmueble, si se entera por el rotulo de otro CBR sobre la venta de dicha propiedad.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO

COMPETENCIA DESLEAL

El CBR, en sus gestiones publicitarias se limitará a demostrar la bondad de lo que vende, pero nunca deberá perjudicar, en forma alguna, a un compañero corredor o tercero, quien lo haga estará cometiendo competencia desleal y será acreedor de una sanción disciplinaria.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS.

USO DEL LOGO DE LA CSBR

El CBR podrá hacer uso del Logotipo de la CSBR en su publicidad, vehículo, oficina etc., siempre que cumpla con el Reglamento que para tal efecto, dicte la Junta Directiva, su violación será sancionada con lo establecido en este código.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE

IDENTIFICACIÓN MEDIANTE CARNET VIGENTE

El CBR deberá identificarse mediante carnet expedido por la CSBR, el cual tiene vigencia de un año y es obligatorio para cada miembro de CSBR renovarlo debiendo pagar su costo de emisión, y abstenerse de usarlos en caso de suspensión, expulsión o retiro voluntario.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO

USO DE LA PAGINA WEB Y BASE DE DATOS DE LA CAMARA

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

El CBR, en sus gestiones podrá hacer uso de base de datos, ingresando y retirando propiedades a la pagina web de la Cámara, mediante el uso de una clave o password, la cual le será bloqueada en caso de suspensión, expulsión o retiro voluntario.

CAPÍTULO VIII

DENUNCIAS Y LITIGIOS ENTRE CORREDORES Y/O TERCEROS

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE

SOMETIMIENTO DE LITIGIOS AL TRIBUNAL DE ÉTICA

El CBR debe conducir sus negocios de modo que evite litigios entre colegas. En caso de litigios entre dos corredores, a solicitud de parte interesada, será sometido a un Arbitraje conforme a este código y a los reglamentos de la Cámara, antes de someterse a los Tribunales de Justicia.

ARTICULO CUARENTA

OBLIGACIÓN DE DENUNCIAR ANTE LA CSBR

El CBR está obligado a denunciar ante la Cámara las prácticas fraudulentas o no éticas de otros colegas, de clientes y de terceros, siempre que le conste de forma directa, que son ciertas – sean o no miembros de la Cámara, - para que ésta tome las medidas pertinentes y lo comuniqué a toda la membresía cuando lo considere pertinente, con el fin de proteger al público y el buen nombre de la Cámara.

ARTICULO CUARENTA Y UNO

LITIGIOS ENTRE MIEMBROS DE LA CSBR

Los litigios entre miembros de la CSBR o un corredor miembro de la Cámara y un tercero, a petición de parte interesada serán sometidos al Tribunal de Ética de la Cámara y la resolución será definitiva e inapelable.

En todo caso, si el asunto trasciende a los Tribunales Jurisdiccionales, la Cámara como tal apoyará a quien resulte favorecido con el fallo emitido por el tribunal de ética, pero la Cámara no responderá por gasto alguno en que para ello, la parte interesada deba incurrir.

CAPÍTULO IX

DE LAS SANCIONES Y MEDIDAS DISCIPLINARIAS

ARTICULO CUARENTA Y DOS

CLASES DE MEDIDAS DISCIPLINARIAS

Por faltas contra lo que indican los Estatutos de la Cámara, de este Código, sus reglamentos, se aplicarán las siguientes sanciones, según sea el caso:

Amonestación verbal, Amonestación escrita, Suspensión temporal y la Expulsión

Las amonestaciones verbales o escritas las hará el Tribunal de Ética, relacionando el caso, dejando copia en el expediente del CBR.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

La separación de un Cargo, la suspensión y la expulsión de un CBR, será hecha y notificada por La Junta Directiva a petición del Tribunal de Ética.

ARTICULO CUARENTA Y TRES

APLICACIÓN DE SANCIONES Y MEDIDAS DISCIPLINARIAS

Las Sanciones y Medidas disciplinarias se aplicaran según sea la gravedad del caso a juicio del Tribunal de Ética:

- a) Con amonestación verbal cuando en términos injuriosos, despectivos o irrespetuosos, se refieran a sus colegas en forma verbal o privada.
- b) Con amonestación escrita cuando en términos injuriosos, despectivos o irrespetuosos, se refieran a sus colegas por correspondencia escrita privada por cualquier medio.
- c) Con suspensión de uno a tres meses en el caso de que injurien a un colega públicamente y haya sido debidamente demostrado, a criterio del Tribunal de Ética.
- d) Con suspensión de tres meses, cuando de hecho atacaren a un colega, sea o no con ocasión o como consecuencia de los hechos previstos en este Código.
- e) En los casos de sentencia firme condenatoria de Tribunales de Justicia, por delitos de naturaleza evidentemente deshonorosa y de desprestigio para nuestra profesión, se decretará la expulsión inmediata y se informará de tal decisión a los organismos que correspondan.
- f) Con expulsión cuando un CBR calumnie públicamente a otro colega después de ventilarse un caso ante cualquier Tribunal ya sea de Ética o de Justicia.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO

APLICACIÓN DE LA SUSPENSION HASTA LA EXPULSION

Será sancionado con tres meses de suspensión hasta la expulsión, según la gravedad en los siguientes casos:

- a) Cuando un CBR estando obligado con otro corredor a pagar determinada comisión, se niegue o se esconda le ofrezca menos de lo pactado.
- b) Quien ofrezca sus servicios a un cliente que le haya sido presentado por otro colega, sin el consentimiento de quien lo presentó.
- c) Quien entregue tarjetas de presentación al cliente de otro CBR, le dé o le solicite su teléfono, dirección o cualquier otro medio de comunicación, sin la autorización de éste.
- d) Quien con sus prácticas o comentarios entorpezca la labor de venta del otro corredor con el cliente que le presentó, tenga él o no parte en el negocio.
- g) En otros casos diferentes a los anteriormente mencionados, se aplicarán tanto sanciones económicas como disciplinarias, según sea la gravedad del caso y de las pruebas aportadas al Tribunal de Ética durante la audiencia probatoria.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

CAPÍTULO X
DEL TRIBUNAL DE ÉTICA
ARTICULO CUARENTA Y CINCO:
DE SU NOMBRAMIENTO.

El Tribunal de Ética será nombrado por la Asamblea General, según se indica en los artículos treinta, treinta y uno treinta y dos y treinta y tres de los Estatutos de la CSBR.

De forma excepcional, cuando por motivos de recusación o por motivos ajenos a la voluntad de los jurados estos tengan que excusarse de concurrir a una audiencia programada, será la Junta Directiva la encargada de seleccionar de sus mejores miembros, los jurados necesarios para completar el mínimo requerido.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS
DE SU INTEGRACIÓN

El Tribunal de Ética estará integrado por Tres Jurados titulares y tres suplentes, quienes en cada audiencia, deberán nombrar por mayoría quien fungirá como presidente y quien como secretario.

- a) Deberán concurrir como mínimo tres Jurados y como máximo cinco, en cada audiencia y sus resoluciones se tomaran por mayoría de votos.
- b) Los designados no deberán pertenecer a la Junta Directiva de la Cámara, con excepción del Sindico para que pueda dar fe de la legalidad del veredicto o sentencia.
- c) Para ser miembro del Tribunal de Ética, el asociado deberá haber cumplido no menos de tres años ininterrumpidos de pertenecer a la Cámara como asociado activo y contar con un expediente de ética profesional intachable y estar solvente de sus obligaciones para con la Cámara, Sin embargo, no se considerará como impedimento para pertenecer al Tribunal, las acusaciones sin prueba ni fundamento que se hubieren presentado en su contra, o que haya resultado absuelto de dichas acusaciones.

ARTICULO CUARENTA Y SIETE
DE SUS DEBERES Y ATRIBUCIONES

- a) Los Miembros del Tribunal de Ética ejercerán sus funciones ad honorem.
- b) La Junta Directiva y la administración le brindarán también toda su colaboración para el buen desempeño de sus funciones.
- c) El Tribunal de Ética solicitará por escrito a la Junta Directiva cualquier gestión administrativa que necesite para su buen funcionamiento. Ésta tendrá un plazo de tres a ocho días para resolver sobre lo solicitado y, si no lo hiciere así por su falta de previsión o negligencia, será responsable de cualquier atraso que sufra el Tribunal en las funciones que le corresponden.

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

- d) El Tribunal de Ética asistirá a las convocatorias que la Junta Directiva le haga a fin de resolver alguna denuncia o cuando lo considere necesario.
- e) El Tribunal podrá solicitar a la Junta Directiva la asesoría de un abogado cuando así lo considere necesario, pero este no tendrá derecho a voto.
- f) El Tribunal supervisará y sancionará, a quiénes incumplan con lo que indican los Estatutos, sus reglamentos y el Código de Ética, en lo que le corresponda.
- g) El Tribunal recibirá, tramitará, investigará, y resolverá sobre las denuncias recibidas contra sus miembros, ya sea que vengan de un cliente insatisfecho, o de otro colega, y aplicará las sanciones que según sea el caso correspondan.
- h) Excepcionalmente el Tribunal de Ética atenderá casos de terceros que se sientan agraviados por un miembro de la Cámara, en estos casos el tercero deberá pagar los costos de la audiencia, los cuales serán el equivalente a una cuota de membresía, y aceptar el veredicto sea cual sea el fallo.
- i) El tribunal deberá informar a la Junta Directiva, a través del sindico o de quien haga sus veces sobre las sanciones que impusiere a los asociados, a fin de que ésta tome las medidas administrativas pertinentes.
- j) El Tribunal llevará un Libro de control de las personas físicas y jurídicas que habiendo sido denunciadas ante la Cámara, hubieren resultado culpables de los cargos que se les imputaban. También llevará un control de los nombres de aquellas personas, asociados o no, que hayan incurrido en faltas comprobadas a fin de prevenir a la membresía así como evitar el ingreso a la cámara de malos elementos.
- k) Basado en estos controles, evacuará las consultas que le haga la Junta Directiva o Asamblea General, con el fin de resolver sobre solicitudes de ingreso o reincorporación de asociados, cuando se deba elegir a los miembros de los órganos de la Cámara o cuando lo requieran para el mejor cumplimiento de sus funciones.
- l) Remitirá a la Junta Directiva aquellos casos en que existieren intereses de la mayoría de sus miembros o que, por alguna circunstancia, el Tribunal se encuentre en imposibilidad de resolver.
- m) Pedirá a la Junta Directiva que convoque a Asamblea General Extraordinaria cuando así lo requiera el cumplimiento de sus funciones y en esa Asamblea, la Junta Directiva dará al Tribunal amplias facilidades, para que explique a los asociados el motivo de la reunión y dé los argumentos que considere pertinentes.
- n) Si un miembro del Comité de Ética tiene algún prejuicio, parentesco o interés en el caso o con alguna de las partes, deberá excusarse y en su caso la Junta Directiva deberá nombrar a otro miembro de la cámara que reúna los requisitos establecidos para dicho cargo.

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO

SANCIONES A LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL DE ÉTICA

Los miembros del Tribunal de Ética deberán actuar con absoluta honestidad, responsabilidad e imparcialidad, Si por negligencia o dolo se separasen del fiel cumplimiento de sus deberes, podrán

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

ser sancionados por la Asamblea General, con penas desde la amonestación verbal o escrita hasta la suspensión o expulsión de la Cámara, dependiendo de la gravedad de la falta, debidamente comprobada.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE

DENUNCIAS CONTRA DIRECTIVOS

Si un miembro del Tribunal de Ética o de la Junta Directiva, fuere el acusado por otro asociado o por un tercero, por cualquier falta contra los Estatutos, sus reglamentos o el Código de Ética, o por cualquier otra falta grave, será suspendido en sus funciones y no podrá conocer del asunto hasta tanto este no sea resuelto. En este caso, su ausencia no afectará el quórum. Si resultare culpable, aunque se llegase a un arreglo aceptable para la parte acusadora, será destituido de su cargo permanentemente.

ARTÍCULO CINCUENTA

PROCEDIMIENTO PARA CELEBRAR UNA AUDIENCIA

- a) Toda denuncia, deberá iniciarse con una solicitud por escrito y además deberá venir acompañada de pruebas fehacientes.
- b) El Tribunal de Ética analizara la solicitud y de existir merito correrá traslado a la parte señalada como demandada, para ejerza su derecho de defensa y responda por escrito en el término de ocho días hábiles, debiendo acompañar las pruebas de descargo.
- c) Si llegare a demostrarse falta de interés de cualquiera de las partes o hicieren caso omiso a las indicaciones que el Tribunal le hiciera, se desestimaré la denuncia en un lapso de quince días, salvo que la parte que incumplió pruebe justo impedimento.
- d) En caso de que una de las partes no responda o incumpla los plazos establecidos, el Tribunal de Ética resolverá, dando por ciertos los hechos alegados por la partes que cumpla.
- e) Una vez el tribunal de Ética tenga en su poder ambos escritos junto con las pruebas tanto de cargo como de descargo, el Tribunal tendrá como máximo diez días hábiles para analizar la información recabada, pudiendo, de ser necesario solicitar a las partes información adicional a fin de aclarar dudas.
- f) Si del estudio realizado, el tribunal de Ética encuentra merito suficiente para celebrar una Audiencia, citará a las partes vía correo electrónico, con ocho días hábiles de anticipación, para que comparezcan a celebrar una audiencia oral probatoria, caso contrario podrá fallar solo con las evidencias presentadas por las partes.
- g) Las partes deberán comparecer en persona, no podrán utilizar apoderados o abogados litigantes en sus defensas.
- h) Antes de dar inicio a la audiencia el Presidente del Tribunal les preguntará a las partes si desean conciliar, en caso afirmativo, las partes deberán ratificar los términos de dicho acuerdo y tendrá el valor de una sentencia.
- i) En caso de no llegar a un acuerdo, el presidente del Tribunal declarara abierta la audiencia, y se dará inicio con la lectura por parte de quien haga las veces de secretaria, de la solicitud de parte demandante y luego un tercer jurado dará lectura a la solicitud de la parte demandada, en este

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.

estado el Presidente del Tribunal dará la palabra a la parte demandante para que ratifique y amplíe su demanda, para ello tendrá un tiempo máximo de veinte minutos, y luego dará la palabra por igual tiempo a la parte demandada para ejerza su derecho de defensa.

- j) Si las aun no quedaren conforme a petición de parte se dará un segunda ronda de contra preguntas por un lapso de diez minutos a cada parte, para luego los Jurados que integran el Tribunal podrán hacer todas las preguntas que estimen necesarias para emitir su veredicto.
- k) Y como un ultimo intento se les volverá a preguntar si desean conciliar, se ser afirmativo se seguirá el procedimiento señalado en el literal h) de este articulo.
- l) En de no conciliar, El Presidente del Tribunal dará por finalizada la audiencia y las partes en conflicto deberán retirarse del salón para que los Jurados del Tribunal de Ética puedan hacer sus deliberaciones sobre los hechos vertidos y deberá fallar en uno u otro sentido por mayoría imple.
- m) El Tribunal tendrá cinco días hábiles para hacerle saber lo resuelto a las partes.
- n) Una vez notificado el fallo, este es de obligatorio cumplimiento y la parte obligada deberá cumplirlo en un plazo no mayor de diez días hábiles, el incumplimiento será sancionado de acuerdo a lo establecido en el capitulo de las sanciones y medidas disciplinarias.

El comité de Ética agradece los aportes realizados por los Licenciados José Ernesto Serarols y Edgar García.

Atentamente

San Salvador, catorce de marzo de dos quince.

COMITÉ DE ETICA
 Lic. Margarita González
 Lic. Roxana Nolasco
 Lic. José Ventura
 Lic. Mario Umanzor

Aprobado en la Asamblea General de Socios, celebrada el 19 de Marzo de 2015, en las Instalaciones del Circulo Militar a las Dieciocho horas con treinta minutos.