

NUEVO CÓDIGO DE
ÉTICA Y CONDUCTA DE
LA ASOCIACION DE
EMPRESAS
INMOBILIARIAS



Estructura y Contenido

PARTE GENERAL

1. Introducción.
2. Misión.
3. Visión.
4. Valores y políticas de conducta.
5. Políticas de conducta.

PARTE ESPECIAL

- Artículo 1.- Definiciones
- Artículo 2.- Lineamiento de Conducta Generales
- Artículo 3.- Naturaleza del Código
- Artículo 4.- Instrumento Vinculante
- Artículo 5.- De su conducta frente a la actividad inmobiliaria
- Artículo 6.- De su conducta frente al Gremio
- Artículo 7.- De su Conducta frente a los demás asociados, terceros y usuarios.
- Artículo 8.- Órgano Competente del Gremio
- Artículo 9.- Infracciones
- Artículo 10.- Sobre la Calificación previa de Terceros con competencia en la materia
- Artículo 11.- De las sanciones
- Artículo 12.- De los criterios de aplicación
- Artículo 13.- Inmunidad y Responsabilidad de los miembros del TEC
- Artículo 14.- Principios
- Artículo 15.- Confidencialidad del Procedimiento
- Artículo 16.- Naturaleza del Procedimiento
- Artículo 17.- Excepcionalidad
- Artículo 18.- Etapas de Investigación
- Artículo 19.- Inicio del Procedimiento Sancionador
- Artículo 20.- Decisiones del TEC
- Artículo 21.- Recurso de Revisión
- Artículo 22.- Pronunciamiento del Tribunal Ad-Hoc
- Artículo 23.- Ejecutoriedad de las Sanciones

PARTE GENERAL

1. PREÁMBULO

El desarrollo de la actividad inmobiliaria requiere estar en sintonía con **el comportamiento y decisiones** que regulan **la comercialización de** bienes inmuebles y a la comunidad que lo conforma a efectos de buscar el bienestar común de los integrantes de la **ASEI** involucrados en el desarrollo inmobiliario.

El grupo de colaboradores profesionales que integran el **ASEI** – tanto asociados, afiliados estratégicos como miembros directivos, - se encuentran en la búsqueda constante de la **excelencia** en el rubro inmobiliario mediante la generación de perfiles más profesionales, transparentes y eficientes.

Asimismo, el cumplimiento de nuestros objetivos, misión y visión se encuentran ligados al desarrollo de nuestro lado humano y en nuestro actuar por lo que el presente Código de Ética y Conducta de la **ASEI** (en adelante, "**el Código**") contiene el conjunto de normas de conducta que no solo deben ser conocidas, sino también, puestas en práctica por todas aquellas personas que pertenecen a la **ASEI** como organización. Asimismo, describe las infracciones materia de sanción, así como los procedimientos que la rigen en virtud de preceptos constitucionales de democracia, transparencia y justicia procesal (Exp. 1027-2004/TC).

2. OBJETIVO

El objetivo del Código no ha sido otro que el de establecer pautas básicas de comportamiento ético y conducta comunes a todos aquellos que de una u otra manera participan en la actividad inmobiliaria con aquellas disposiciones que emanan de las leyes y los principios que el ordenamiento legal vigente provee, así como los preceptos establecidos en Estatuto Social, Reglamentos y Directivas dispuestas por los órganos de gobierno de **ASEI**.

3. ALCANCE:

El alcance del Código de Ética comprende a todo los Asociados y Afiliados estratégicos de **ASEI**. Adicionalmente incluye a las personas naturales – representantes legales de los asociados – que desempeñen cargos directivos o participación en grupos o comités de trabajo, así como a las empresas o vehículos corporativos conformantes de su Grupo económico, según definición contemplada en el artículo 1° del presente instrumento.

4. **MISIÓN**

Contribuir al desarrollo, competitividad y sostenibilidad del sector inmobiliario con el fin de lograr el bienestar de los peruanos.

5. **VISIÓN**

Ser reconocido como el gremio más representativo y profesional de desarrolladores inmobiliarios del país en concordancia con el trabajo desarrollado en pro de la sociedad y de los valores que propugnan.

6. **VALORES Y POLÍTICAS DE CONDUCTA**

- (i) **Trabajo en equipo:** Para lograr los objetivos comunes del gremio y del sector inmobiliario,
- (ii) **Integridad:** Hablar con la verdad frente a los consumidores, proveedores y miembros del gremio logrando ser congruentes entre nuestros lineamientos y nuestro actuar.
- (iii) **Excelencia:** Retarnos permanentemente para generar valor y resultados extraordinarios.
- (iv) **Cooperación:** Fomentamos relaciones constructivas que generan valor para la industria
- (v) **Responsabilidad:** Teniendo una actitud comprometida con nuestros ideales como gremio y frente a sus “*stakeholders*” así como a sus Usuarios.
- (vi) **Lealtad:** Comprometidos con **ASEI** y los usuarios de los servicios inmobiliarios en todos los momentos que puedan suscitarse.
- (vii) **Confianza:** Reconocemos y creemos en el buen actuar por parte de nuestros administradores y Asociados, así como con nuestros afiliados o alianzas estratégicas.
- (viii) **Transparencia:** Actuación coherente con información abierta y oportuna.
- (ix) **Respeto:** Las relaciones entre los demás asociados y con los usuarios se basan en aprecio y cuidado por el valor que cada persona puede mostrar.
- (x) **Innovación:** Logrado a través de tecnología vanguardista que permite el desarrollo del sector y sus propios proyectos inmobiliarios.
- (xi) **Legalidad:** Respetuosos del cumplimiento de todo el marco legal peruano vigente.
- (xii) **Discreción:** Mantener la reserva y confidencialidad permanentemente, así como sostener de forma sensata juicios y opiniones demostrando idoneidad para pronunciarse. La información profesional que recibe ya sea del **ASEI**, sus cuerpos colegiados, los demás asociados, clientes, colaboradores o contratantes deberá ser cuidadosamente no divulgada o innecesariamente expuesta. Evita dar opiniones que no se hayan comprobado previamente, ni emite juicios con información incompleta o ambigua.

PARTE ESPECIAL

Título I

PREÁMBULO

Artículo 1.- DEFINICIONES

Para todos los efectos de interpretación o definiciones, se tomarán en cuenta el siguiente glosario:

- **Asociado(s):** Empresa Inmobiliaria incorporada al Gremio en calidad de socio y bajo membresía vigente. Se reputará Asociado sin perjuicio de la licencia temporal otorgada o suspensión determinada por el **TEC**.
- **Afiliado Estratégico:** Distinción para miembros del Gremio que, sin representar la calidad de Asociado, cuentan con las prerrogativas establecidas en el artículo 2° del Estatuto Social.
- **Grupo Económico:** Entiéndase por grupo económico al conjunto de personas jurídicas y/o **entes jurídicos**, nacionales o extranjeros, conformado al menos por dos integrantes, cuando alguno de ellos ejerce control sobre el otro u otros, o cuando el control sobre las personas jurídicas y/o entes jurídicos corresponde a una o varias personas naturales que actúan de manera conjunta como una unidad de decisión.
- **Culpa Inexcusable:** Incorre en culpa inexcusable quien por **negligencia grave** no ejecuta la obligación.
- **Calidad:** Grado en el que un conjunto de características inherentes cumple con los requisitos del Proyecto.
- **Dolo:** Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.
- **Ente Jurídico:** son i) patrimonios autónomos gestionados por terceros, que carecen de personalidad jurídica o ii) contratos en los que dos o más personas, que se asocian temporalmente, tienen un derecho o interés común para realizar una actividad determinada, sin constituir una persona jurídica
- **Ética:** Conjunto de normas de bien común – generalmente aceptadas - que rigen la conducta humana.
- **Gremio:** ASEI.

- **Proyecto:** Se refiere al Proyecto Inmobiliario desarrollado por un Asociado sin perjuicio de que, su ejecución, sea tercerizada en sociedades ajenas o vinculadas.
- **Stakeholder:** Es aquella “parte interesada” o “grupo de interés” referida a una persona natural o jurídica afectada por las actividades, decisiones y resultados generadas por un Asociado o Afiliado Estratégico.
- **TEC:** Tribunal Ético Calificador.
- **Usuarios:** Son los consumidores finales que adquieren inmuebles del Asociado. Se incluye dentro del concepto a sus potenciales consumidores.

Artículo 2.- LINEAMIENTOS DE CONDUCTA GENERALES

Las personas a quienes alcance los extremos y disposiciones del Código, deben mantener los siguientes lineamientos de conducta en el desarrollo de su actividad mercantil:

- 2.1 Comercializar inmuebles, de estreno o de forma mediata, de calidad y que ofrezcan características, virtudes y/o condiciones según lo ofrecido a sus clientes primando el deber de idoneidad ex-ante y ex-post. Lo anterior incluye el respaldo de su área de post venta garantizado la solución a inconvenientes imputables al Asociado.
- 2.2 Comercializar inmuebles, de estreno o de forma mediata, respetando las medidas de seguridad, normas técnicas y medio ambientales acordes a nuestra legislación y reglamentos vigentes.
- 2.3 Promover el desarrollo sostenible del sector, privilegiando el beneficio de la sociedad y del Gremio.
- 2.4 Destacar el respeto a la constitución, leyes, decretos y toda norma que regule la actividad inmobiliaria, destacando el cumplimiento normativo como herramienta de garantía en su solvencia y eficiencia empresarial.
- 2.5 Promover la leal y libre competencia transparente y legítima, enmarcada dentro de una economía social de mercado.
- 2.6 Brindar igual de oportunidad y seguridad laboral a todas las personas sin distinción.
- 2.7 No realizar actos que impliquen la utilización de recursos o medios reñidos con la legalidad o los buenos usos y costumbres.
- 2.8 Actuar con veracidad y buena fe, sin recurrir a promoción o publicidad incompatible con la ética empresarial.
- 2.9 Reconocimiento de la importancia de la responsabilidad social como forma de comportamiento organizacional valorando las normas profesionales, legales y éticas que nos corresponden.
- 2.10 Tratar a otros Asociados, stakeholders y Usuarios con el mayor de los respetos y de la forma más profesional.

2.11 Respeto a las disposiciones y obligaciones del Estatuto Social y demás normas de carácter interno del Gremio.

Artículo 3.- NATURALEZA DEL CÓDIGO

El Código tiene naturaleza autorregulativa sin perjuicio de las obligaciones de carácter imperativo contenidas en las normas del sistema jurídico nacional vigente. Su carácter vinculante radica por expreso mandato del Estatuto Social y sus obligaciones derivadas de la calidad de Asociado o Afiliado Estratégico.

Es tarea de la autorregulación mantener vigentes y actuales los valores, principios fundamentales y reglas de la actividad inmobiliaria que, para los propósitos de este documento, se limitan a aquellos que rigen su relación con la sociedad, sus stakeholders y el Usuario, como lo son:

- a) Veracidad;
- b) Cumplimiento Normativo;
- c) Respeto a la persona humana; y
- d) Responsabilidad social.

Artículo 4.- INSTRUMENTO VINCULANTE

El Código resulta vinculante a todos los Asociados pertenecientes al Gremio, incluido su Grupo Económico, sin perjuicio de que mantengan licencia temporal otorgada o una suspensión en su calidad de Asociado, cualquiera que fuere su causa. Asimismo, alcanza a los Asociados que desarrollen su actividad a través de Entes Jurídicos.

Para el caso de los Afiliados Estratégicos les será vinculante respecto de aquellos deberes generales o particulares que les resulten aplicable según la naturaleza o prestación del servicio que desarrolla (p.e no le será aplicable el desarrollo de la actividad inmobiliaria responsable si su objeto social es otro). En los casos de que presten servicios colaterales directos sobre la actividad inmobiliaria (p.e. financiamiento, arquitectura, corretaje inmobiliario, entre otros), el **TEC** evaluará la proporcionalidad del deber materia de cumplimiento respecto del servicio prestado por dicho Afiliado Estratégico.

Las disposiciones contenidas en este Código son aplicables, sin excepción, a todos los Asociados, cualquiera sea su condición o posición dentro del Gremio.

Título II

DE LAS RELACIONES Y NORMAS DE CONDUCTA

Artículo 5.- DE SU CONDUCTA FRENTE A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Son deberes de conducta frente a actividad inmobiliaria:

- 5.1 Ejercerla con responsabilidad ante el mercado y en beneficio de la sociedad.
- 5.2 Mantener la Ética, dignidad, permanencia y reputación de la actividad inmobiliaria como eje del crecimiento dentro de la economía.
- 5.3 Buscar soluciones técnicas en el sector que sean compatibles con los principios de desarrollo sustentable, así como atender la seguridad, salud y calidad de vida de los Usuarios.
- 5.4 Desarrollar y ejecutar el diseño del Proyecto considerando los aspectos objetivos y técnicos idóneos para los fines ofrecidos. Es prioridad el respeto absoluto hacia la norma técnica nacional (NTP).
- 5.5 Contratar personal con la competencia técnica requerida para garantizar la calidad del Proyecto.
- 5.6 Se deberá asegurar que la calidad de los productos y servicios utilizados en el Proyecto cumpla, al menos, lo exigido de acuerdo a la normativa vigente.
- 5.7 El Proyecto cuyo proceso de construcción sea tercerizado, a uno o más contratistas, deberá considerar únicamente a estos últimos que cuenten con la capacidad y experiencia para ejecutarlos. En el caso que éstos no cuenten con la experiencia requerida, se deberá buscar y/o contratar toda la asesoría y capacitación necesaria para cumplir correctamente con el cometido.
- 5.8 Participar preventiva y activamente durante la ejecución del Proyecto, aportando los conocimientos, aptitudes, capacidad y experiencia en todos aquellos elementos que permitan obtener un mejor término del mismo.
- 5.9 Supervisar que los equipos, insumos y accesorios garanticen la calidad del Proyecto.
- 5.10 Mantener relación con sus trabajadores de forma conciliadora y transparente, entendiéndose ésta dentro del máximo respeto a las leyes y pactos y un trato acorde con la dignidad humana.
- 5.11 Respeto y cumplimiento incondicional a las decisiones y/o resoluciones finales de los entes estatales, organismos reguladores, las agencias de competencia, poder judicial y/o tribunales arbitrales que los vinculen sin perjuicio de los remedios o mecanismos legales otorgados por la legislación vigente a su favor y dentro de su derecho de defensa.
- 5.12 Evitar toda clase de daño a las propiedades colindantes al Proyecto durante sus fases de demolición, construcción y comercialización procurando el debido respeto hacia los vecinos.

Artículo 6.- DE SU CONDUCTA FRENTE AL GREMIO

Son deberes frente al Gremio:

- 6.1 Está obligado a cumplir y hacer cumplir – incluidos a sus representantes legales y directivos - el Estatuto Social, Reglamentos, Código de Ética, Directivas, Lineamientos, resoluciones y demás normas institucionales del Gremio, debiendo poner en conocimiento del TEC, el Consejo Ejecutivo o la Gerencia General cualquier transgresión de ellos por parte de algún miembro, sin ninguna distinción.
- 6.2 Comprometerse con la misión, visión, valores del Gremio, así como con su desarrollo.
- 6.3 Velar por la imagen del Gremio, así como promover su desarrollo dentro de los valores del mismo, así como políticas de conducta.
- 6.4 En caso de ocupar un cargo directivo o dentro de un órgano de gobierno del Gremio, deberá actuar bajo criterios imparcialidad, prudencia y probidad.
- 6.5 Fomentar el trabajo mediante los grupos, comités, sub-comités y colaborar con los demás Asociados o Afiliados Estratégicos en el cumplimiento de las metas del Gremio.
- 6.6 Todo Asociado o autoridad, tiene la obligación de guardar sigilo o secreto profesional, respecto a la información cuya divulgación no hubiere sido explícitamente autorizada por parte del Gremio, y pudiera perjudicar a un tercero, Asociado(s) o al Gremio mismo por razones legales o morales.
- 6.7 En caso el Asociado ocupe un cargo directivo o funcional dentro de un órgano de gobierno, el incumplimiento al deber de reserva, señalado en el numeral precedente, se considera un “agravante”.
- 6.8 En ningún caso utilizar los derechos de propiedad intelectual que la norma de la materia protege sin la autorización o consentimiento del Gremio y en ningún caso para fines ilícitos y/o irregulares.
- 6.9 Evitar en todo momento cualquier conflicto de intereses con el Gremio y/o utilizar la información a la que tiene acceso en su calidad de asociado o miembro directivo en beneficio propio y, por ende, una ventaja empresarial indebida.
- 6.10 Respetar las decisiones de la Defensoría del Cliente Inmobiliario sin perjuicio de los mecanismos de solución de controversias que otorgue el Estatuto Social del Gremio.
- 6.11 Desarrollar, ejecutar y custodiar los estándares de cumplimiento técnico, normativo u organizacional que dicte el Gremio para los fines de calidad de sus Asociados.
- 6.12 No contravenir o desvirtuar las declaraciones oficiales del Gremio emitidas por sus voceros oficiales.

Artículo 7.- DE SU CONDUCTA FRENTE A LOS DEMÁS ASOCIADOS. TERCEROS Y USUARIOS

Son deberes frente a los demás Asociados, Afiliados Estratégicos, terceros y Usuarios:

- 7.1 Respeto y aplicación de la regla o principio de Buena Fe a las partes sobre el deber de comportarse correcta y lealmente en las relaciones comerciales mutuas, desde el inicio de las tratativas preliminares hasta momentos incluso posteriores a la terminación de sus acuerdos o contratos comerciales. En consecuencia, las partes deben obrar en forma íntegra, en cada una de las etapas contractuales, con la finalidad de resguardar la buena fe, transparencia y los aspectos éticos.

- 7.2 Informar al Gremio sobre cualquier conflicto de intereses con cualquier otro Asociado o Afiliado Estratégico, haciendo sus mejores esfuerzos por resolverlos en el seno privado de la institución.
- 7.3 Desarrollar y proteger la propiedad intelectual de una manera apropiada respetando las restricciones de uso y reproducción de otros Asociados o Afiliados Estratégicos.
- 7.4 Compromiso de comunicación abierta y honesta en el marco de las normas profesionales, legales y Éticas que corresponden como firmas profesionales.
- 7.5 Valorar las perspectivas de quienes difieren de sus opiniones, así como de quienes lo cuestionan.
- 7.6 Respeto mutuo y esfuerzo por mantener un ambiente inclusivo, libre de discriminación, intimidación y hostigamiento.
- 7.7 Compromiso a prestar servicios de calidad que reflejen nuestras capacidades profesionales y sean apropiados a la solución de los problemas y necesidades específicos con los Usuarios.
- 7.8 Cuidar los intereses legítimos de los Usuarios y realizar los trabajos profesionales con integridad y lealtad.
- 7.9 Exigir ante las autoridades, el cumplimiento de las normas y de la legislación vigente aplicable, luchando por evitar el soborno y combatiendo la corrupción, teniendo la obligación moral de denunciar ante quien corresponda todo acto de corrupción, siempre que se cuente con el debido fundamento a nivel probatorio.
- 7.10 No recurrir a tráfico de influencias para obtener beneficios que permitan conseguir una mejor posición o ventaja en relación a los otros Asociados, actores o terceros dentro del proceso inmobiliario.
- 7.11 No adoptar acciones que, por descuido o con intención, dañen la reputación de un Asociado o un tercero. La omisión se encuentra también considerada para efectos del daño.
- 7.12 Todo Asociado o Afiliado Estratégico tiene la obligación de guardar secreto profesional respecto de la información cuya divulgación no hubiese sido explícitamente autorizada y pudiera perjudicar a un tercero, Asociado o no, por razones morales o reputacionales. Sin embargo, lo anterior no impide dar cumplimiento a la obligación de denunciar los ilícitos de que se tome conocimiento ante las autoridades competentes o ante el Gremio.

Título III

DE LAS INFRACCIONES

Artículo 8.- ÓRGANO COMPETENTE DEL GREMIO

La supervisión, instrucción, interpretación y resolución para el efectivo cumplimiento del Código, las ejecutará el **TEC**.

Las investigaciones de oficio, los cuestionamientos o denuncias reportadas por cualquier órgano de gobierno del Gremio, incluida su Gerencia General, así como aquellas de parte formuladas por Asociados

o terceros a consecuencia de presuntos incumplimientos o infracciones a las previsiones del presente Código le corresponderá de forma primaria al **TEC** salvo lo contemplado en el artículo 10° siguiente.

En caso de imposibilidad de funcionamiento o instalación del **TEC**, dichas funciones podrán ser suplidas por el Comité Ejecutivo, previo acuerdo expreso del Consejo Directivo del Gremio.

El **TEC** es solo competente para evaluar las presuntas infracciones al Código mas no para el inicio de acciones legales - a nombre del Gremio - en materia administrativa, judicial o arbitral, incluso si las consecuencias del incumplimiento al Código generan daños o perjuicios al Gremio. La decisión de las acciones legales recaerá en los órganos establecidos estatutariamente o por acuerdos expresos de estos en ese sentido.

Artículo 9.- INFRACCIONES

Las infracciones sometidas a investigación se dividen en:

- (a) Leves
- (b) Graves
- (c) Muy Graves

La relación de infracciones y el tipo de relevancia se detalla de manera general– mas no limitativa – en el **Apéndice A** del presente instrumento.

Se deja claramente establecido que será sancionada toda conducta, acción u omisión que, potencial o realmente, vulnere una o más disposiciones del Código, cualquiera sea la forma que adopten, así como cualquiera sea el medio que permita su realización, sin perjuicio de no figurar expresa y literalmente en el **Apéndice A**.

Artículo 10.- SOBRE LA CALIFICACIÓN PREVIA DE TERCEROS CON COMPETENCIA EN LA MATERIA

Cuando se investigue, impute, denuncie o pruebe la existencia de una o más infracciones materia de supervisión o fiscalización a cargo de organismos públicos, entes reguladores, organismos técnicos especializados o de competencia primaria (incluidos tribunales judiciales o arbitrales de ser el caso), debidamente facultados por el ordenamiento legal vigente, no se podrá iniciar un procedimiento de investigación ni sanción por parte del **TEC** si no existe una decisión previa y firme de la autoridad competente en la materia que determine su responsabilidad y siempre que en la vía contencioso administrativa no se encuentre pendiente su revisión. Sin perjuicio de la imposibilidad del inicio de un procedimiento de investigación, el **TEC** está plenamente facultado a requerir cualquier clase de información aclaratoria o de indagación al presunto involucrado, de estimarlo conveniente.

Excepcionalmente, cuando un Asociado y/o su representante y/o un integrante de su Grupo Económico y/o un Ente Jurídico donde participe, se vea involucrado pública o mediáticamente, a nivel nacional o internacional, en actos de corrupción, y haya de por medio una confesión de culpabilidad por parte del asociado o de sus representantes o resulte indubitable la comisión de la infracción, el **TEC** podrá dejar sin efecto la disposición establecida en el párrafo precedente y actuar de oficio.

En ese sentido, a modo genérico y referencial, se adjunta el **Apéndice B** donde se detalla las instancias primarias y sus materias en concordancia con lo establecido en el presente artículo. La falta de mención de materias e instancias previas no resultará sustento para requerir pronunciamiento o ejercicio del **TEC** sino por el contrario, deberá determinarse la instancia competente, de ser el caso.

Artículo 11.- DE LA SANCIONES

Las sanciones que el **TEC** puede imponer a los infractores del presente Código, son:

- (a) Amonestación verbal y/o escrita.
- (b) Suspensión en su condición de Asociado o Afiliado Estratégico lo cual no podrá exceder de dos años.
- (c) Separación definitiva del Gremio.

En cualquiera de los casos antes mencionados, bajo el supuesto de una infracción materializada y contenida en una resolución firme, el **TEC** puede ordenar otras medidas – incluidas las de cese – a fin de no extender el grado de perjuicio derivado del incumplimiento.

Según leal criterio y discrecionalidad del **TEC**, los incisos b) y c) podrán ir acompañados de publicaciones a la opinión pública – a través de cualquier medio de comunicación– a fin de atenuar los impactos negativos de la conducta del Asociado o Afiliado Estratégico frente al Gremio.

Cabe señalar que resultan validas y exigibles aquellas solicitudes voluntarias de los Asociados y Afiliados Estratégicos donde se solicite al **TEC** la aplicación de las medidas señaladas en los incisos (b) o (c) precedentes producto del reconocimiento de una o más infracciones al Código o de su presunta o potencial responsabilidad.

Artículo 12.- DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN

Al momento de aplicación de una sanción producto del incumplimiento o contravención a las disposiciones del Código, el **TEC** deberá tener en cuenta los siguientes criterios ponderativos:

- (i) Los deberes infringidos según su importancia y gravedad.
- (ii) La extensión del daño o peligro causados producto de la infracción.
- (iii) Los móviles y su atribución (Dolo o Culpa inexcusable).
- (iv) La unidad o pluralidad de los afectados
- (v) La reincidencia
- (vi) El impacto mediático de la infracción con atención a la afectación del Gremio.

Artículo 13.- INMUNIDAD Y RESPONSABILIDAD DE LOS MIEMBROS DEL TEC

El **TEC** actúa bajo criterios de derecho, y residualmente de conciencia, respetando los principios, valores y mecanismos del Título IV siguiente.

Los miembros del **TEC** que en razón de su fallo fueran denunciados judicialmente serán defendidos legalmente por el Gremio, asumiendo éste, las costas y costos del proceso pertinente.

Título IV

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN Y SANCIONATORIOS

Artículo 14.- PRINCIPIOS

Las sanciones que el **TEC** podrá imponer a los infractores del Código, deben determinarse en base a principios de legalidad, debido procedimiento, predictibilidad, tipicidad, razonabilidad, licitud y non bis in idem.

El proceso sancionatorio será independiente de las acciones jurisdiccionales civiles, penales, administrativas o de cualquier otra índole a las que se encuentren sometidos los Asociados o los Afiliados Estratégicos, sea porque lo dispongan las leyes vigentes o las normas internas de afiliación en otras asociaciones o entes sociales.

Las infracciones constituidas en contravención del Código prescriben a los 2 (dos) años contados a partir de su comisión efectiva – de tratarse de infracciones instantáneas - o desde la última comisión – de tratarse de infracciones continuadas. El plazo durante el cual se tramite o ventile las acciones a que se refiere el artículo 10° precedente suspende el plazo prescriptorio.

Artículo 15.- CONFIDENCIALIDAD DEL PROCEDIMIENTO

15.1 Cada procedimiento de investigación y/o sancionatorio debe manejarse de manera reservada y prudencial, limitando la cantidad de personas con conocimiento del caso, por lo que tendrá

carácter de confidencial durante su tramitación y hasta que quede ejecutada o consentida la resolución final. Según los asuntos tratados en el procedimiento de investigación y/o sancionatorio, el **TEC** podrá declarar su confidencialidad inclusive con posterioridad a la resolución final.

- 15.2 Los expedientes de los procedimientos de investigación o sancionatorios culminados estarán a disposición de cualquier interesado, salvo información sensible o que vulnere el derecho de privacidad de las partes involucradas, lo cual deberá estar debidamente motivado.

Artículo 16.- NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO

La naturaleza del presente procedimiento gremial es de carácter sancionador y privado, sin perjuicio de que el reclamo o denuncia sea interpuesto por el Gremio, otros asociados o terceros. La acción es instruida y conducida por el **TEC**, por infracción objetiva al Código y desvirtuada de no encontrar los indicios o elementos necesarios.

El **TEC** solo supervisa infracciones cometidas en contra del Código y el presente procedimiento no resulta un fuero de solución de conflictos intersubjetivos o privados entre el Asociado o Afiliado Estratégico, entre ellos o entre estos con el Gremio, usuarios y/o terceros.

Artículo 17.- EXCEPCIONALIDAD

Se excluye dentro del procedimiento regulado en este título, los supuestos de pérdida de calidad de Asociado a que se refieren los incisos a), b), c) así como i) del artículo 7° además del inciso n) del artículo 8° del Estatuto Social¹, los cuales, al tratarse de causales objetivas sobre la pérdida de status, podrán ser adoptadas directamente por acuerdo dentro del propio **TEC** sin perjuicio del derecho de intimación que le asiste al Asociado o Afiliado Estratégico para su cumplimiento.

¹ **Estatuto Social - Artículo 7°.** –

a) Cuando se deje de tener las actividades inmobiliarias descritas en el Artículo Segundo de este Estatuto, sin perjuicio de lo indicado en el primer párrafo del Artículo Quinto del referido documento;

b) Si el asociado no pagare tres (03) cuotas ordinarias mensuales, consecutivas y/o alternadas;

c) Si el asociado no pagare dos (02) cuotas extraordinarias, consecutivas y/o alternadas;

i) Cuando el asociado incumpla durante (03) o más meses, consecutivos, con la actualización de reporte sobre el estado de todas las unidades comprendidas dentro de sus proyectos inmobiliarios vigentes a través del internet de la Asociación.

Estatuto Social - Artículo 8°. –

n) Pertener – en calidad de miembro afiliado o adherente – a la Asociación de Defensoría del Cliente Inmobiliario.

Artículo 18.- ETAPA DE INVESTIGACIÓN

- 18.1. Las presuntas infracciones al Código pueden ser iniciadas de oficio por parte del **TEC**, derivadas de hechos de dominio público relacionados con incumplimientos al Código, incumplimiento al Estatuto Social o la normativa interna del Gremio, así como por hechos o actividades expuestas por el propio implicado. También se podrán derivar en reclamos o denuncia anónimas en tanto cumplan los presupuestos para una investigación o procedimiento sancionador.
- 18.2. Asimismo, podrá ser iniciado producto de un reclamo o denuncia formulada por el propio Gremio – mediante sus órganos de gobierno o Gerencia General -, por otros Asociados, por Afiliados Estratégicos, por Usuarios u otros terceros (en adelante, “**el Reclamante**”). El **TEC** evaluará inicialmente la naturaleza del reclamo o denuncia, su procedencia y competencia, su verosimilitud entre otros factores a evaluar. Si no puede validarse un reclamo o denuncia debido a que la información suministrada es inadecuada², impropia o ambigua, el **TEC** podrá, discrecionalmente, brindar al Reclamante una oportunidad de proporcionar la información adicional necesaria. Caso contrario, se desestimará.
- 18.3. De operar el supuesto contemplado en el inciso d) del artículo 19° siguiente, el **TEC** decidirá si procede la suspensión de la tramitación del reclamo o denuncia o su denegatoria y archivo. En ese caso se deberá comunicar dicha decisión al Reclamante.
- 18.4. Cuando el procedimiento sea iniciado de oficio por el **TEC**, este trasladará un requerimiento de información previo al Asociado o Afiliado Estratégico (en adelante, “**el Implicado**”) para su absolución en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles. El Implicado podrá solicitar un plazo adicional similar, por única vez, para presentar sus explicaciones sobre el particular. Igual procedimiento aplica para lo dispuesto en el primer párrafo del presente artículo en cuanto a reclamos o denuncias formuladas de parte.
- 18.5. Con su respuesta, el **TEC** adoptará la decisión de iniciar un procedimiento sancionador por presunto incumplimiento a las disposiciones del Código o archivar el mismo, desestimando cualquier sospecha de incumplimiento. En caso de desestimación no será necesaria la notificación a ninguna de los involucrados, salvo el **TEC** lo considere necesario.

² Los reclamos o denuncias deben contener como mínimo:

- (a) Datos del reclamante: Identidad del Reclamante. A petición del Reclamante, su identidad puede mantenerse en forma confidencial de ser el caso.
- (b) Asociado o Afiliado Estratégico: En todos los casos, la identidad de la empresa cuya infracción del Código se alega.
- (c) Resumen: En todos los casos, una breve descripción del reclamo, y de ser posible, una referencia concreta a la parte del Código conforme a la cual se realiza el reclamo;
- (d) Materiales de referencia: En todos los casos, una referencia específica a la fuente del anuncio, actividad u objeto del reclamo, y de ser el caso, el material impreso u otra evidencia.

Artículo 19.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Una vez transcurrida la etapa de investigación, el **TEC** instruye formalmente el inicio del procedimiento sancionador por presunto incumplimiento al Código siempre y cuando se cumplan con los siguientes presupuestos:

- (a) Aparentemente se trate de una cuestión real, presentada de buena fe;
- (b) Existe suficiente información para poder tramitar el reclamo o denuncia;
- (c) La supuesta infracción se refiere a hechos cometidos dentro del territorio nacional;
- (d) La supuesta infracción no está siendo investigada o corresponde a otro organismo de competencia primaria según lo aclarado en el artículo 10° del Código.

El **TEC** trasladará la imputación de incumplimiento de forma escrita – mediante conducto físico, electrónico u otro análogo – al Implicado para que – en un plazo no mayor a 30 (treinta) días calendarios a su notificación – formule sus descargos sobre los hechos imputados, la presunta disposición del Código vulnerada y cualquier hecho que fuere omitido al momento de la investigación a fin de ejercitar su derecho de defensa.

Artículo 20.- DECISIÓN DEL TEC

- 20.1 El reclamo o denuncia debe decidirse, salvo la complejidad del caso requiera mayor extensión, en un lapso máximo de 70 (setenta) días hábiles a partir de la recepción de la respuesta del Implicado. En virtud a cualquier petición de los miembros del **TEC**, se podrá solicitar al Reclamante o al Implicado, información, documentación o argumentos adicionales. En ese caso, el plazo puede extenderse por el adicional que en él se indique, siendo comunicado al Implicado.
- 20.2 El **TEC** – mediante sesión debidamente convocada – evaluará la solución del procedimiento sancionador correspondiente y adoptará por mayoría simple, una decisión final y formal. Excepcionalmente, y bajo causas objetivamente invocadas, el **TEC** podrá obtener asesoramiento especializado para sustentar su decisión final.
- 20.3 El **TEC** notificará su decisión - únicamente - al Implicado, la cual contendrá los motivos de la misma. Dada la naturaleza del procedimiento, no será necesaria la notificación al Reclamante.

Artículo 21.- RECURSO DE REVISIÓN

- 21.1. Cuando el Implicado no esté de acuerdo con la decisión del **TEC** podrá solicitar la intervención del Consejo Directivo del Gremio – en calidad de recurso de revisión – para una revisión del caso

sobre el particular. La interposición del recurso de revisión debe operar en un plazo no mayor a los 5 (cinco) días hábiles de notificada la resolución emitida por el **TEC** al Implicado y correspondiéndole únicamente a él la legitimidad del Recurso.

- 21.2. El Consejo Directivo nombrará en su sesión más próxima – y no excediendo los 50 (cincuenta) días hábiles siguientes de recibido el recurso – un tribunal ético ad-hoc (en adelante, “**el Tribunal Ad-Hoc**”) compuesto por 03 (tres) personas naturales pudiendo ser miembros del Consejo Directivo, otros representantes de asociados o persona independientes al gremio que gocen de capacidad, expertise y solvencia moral. En este caso, no podrán ser parte del Tribunal Ad-Hoc los miembros del **TEC** integrantes de la resolución de primera instancia.

Las personas nombradas para el Tribunal Ad-Hoc no deberán mantener ningún conflicto de intereses con el Implicado que interpone el Recurso de Revisión ni con alguna de las partes que sirven de motivación para el inicio del procedimiento sancionador.

Se nombrará un Tribunal Ad-Hoc cada vez que se interponga un Recurso de Revisión ó lo consideré pertinente el Consejo Directivo. En todo lo no regulado por el Código, el Consejo Directivo mantendrá la libertad de adoptar los acuerdos pertinentes para el mejor manejo y eficiencia de estos procedimientos siempre en concordancia con lo dispuesto por el Estatuto Social, el Código, así como las demás disposiciones del sistema jurídico nacional que resulten aplicables de forma supletoria.

- 21.3. El Tribunal Ad-Hoc tendrá un plazo de 60 (sesenta) días hábiles para resolver lo planteado ante su instancia según los argumentos considerados en el Recurso de Revisión contados a partir de recibido el encargo mediante acuerdo de Consejo Directivo.

Si se presentan en el Recurso de Revisión nuevos hechos o argumentos, se podrá solicitar al Reclamante, al presunto implicado o a terceros información necesaria para esclarecer los mismos. En este último caso o de mantener una complejidad alta, podrá ampliarse el plazo para emitir una resolución final y firme por parte del Tribunal Ad-Hoc.

- 21.4. El Tribunal Ad-Hoc, de estimarlo pertinente, podrá conceder el uso de la palabra debiendo ser solicitado únicamente por el Implicado.

Artículo 22.- PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL AD-HOC

Dentro del plazo señalado en el artículo precedente, el Tribunal Ad-Hoc resolverá el Recurso de Revisión, confirmando, parcial o totalmente, o revocando lo resuelto por el **TEC**. La decisión del Tribunal Ad-Hoc no podrá reformar en peor la resolución emitida por el **TEC** en primera instancia.

Artículo 23.- EJECUTORIEDAD DE LAS SANCIONES

23.1 El **TEC** pondrá en conocimiento del Consejo Directivo las sanciones que hayan quedado consentidas, o resueltos sus recursos impugnatorios, tanto por dicho órgano como por el Tribunal Ad-Hoc, para que el Consejo Directivo implemente las sanciones dispuestas a nivel administrativo a través de la Gerencia General.

23.2 El Consejo Directivo del Gremio no puede modificar ni dejar de aplicar lo dispuesto por el **TEC** o Tribunal Ad-Hoc, siendo su responsabilidad velar por el cumplimiento efectivo de las sanciones impuestas a los Asociados y/o Afiliados Estratégicos por las infracciones al presente Código y a los Estatutos Generales

Título V

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL. - COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA.

Cada uno de los Asociados y Afiliados Estratégicos del Gremio suscribirán un documento denominado “**Compromiso de Cumplimiento y Adhesión al Código de Ética**” por medio del cual declaran su expreso consentimiento y sometimiento al cumplimiento de cada una de sus disposiciones mientras mantengan su calidad de socio en la organización.

APÉNDICE A**CUADRO DE INFRACCIONES – CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA DE ASEI**

<u>INFRACCIÓN</u>	<u>TIPO</u>
1. Cambio de objeto social vinculado al cese de actividad inmobiliarias o vinculadas y/o de facto sin comunicación previa al Gremio.	MUY GRAVE
2. Falta en el pago de tres o más cuotas ordinarias en calidad de membresía como Asociado.	MUY GRAVE
3. Falta en el pago de dos o más cuotas extraordinarias solicitadas como Asociado.	MUY GRAVE
4. Utilizar las marcas, enseñas, logotipos, lemas comerciales y cualquier otro elemento de propiedad industrial bajo titularidad del Gremio para fines ilícitos o irregulares que causen o no un perjuicio en el Gremio.	MUY GRAVE
5. Cuando el Asociado incumpla durante (03) o más meses, consecutivos, con la actualización de reporte sobre el estado de sus unidades comprendidas dentro de sus proyectos inmobiliarios vigentes a través del intranet.	MUY GRAVE
6. Cuando el Asociado reporte o presente información o declaraciones inconsistentes o falsas ante cualquier órgano, tribunal, autoridad o mecanismo que la Asociación emplee.	MUY GRAVE
7. Practicar, incluso a nivel de tentativa, cualquier forma de soborno o corrupción; aceptando, ofreciendo, ejecutando pagos en dinero o bienes para obtener contratos, influencias o beneficios indebidos	MUY GRAVE
8. No cumplir con sus obligaciones tributarias dentro de los plazos establecidos por las normas aplicables y siempre dentro del desarrollo de su actividad inmobiliaria.	LEVE
9. No pertenecer a la Defensoría del Cliente Inmobiliario en calidad de miembro adherente.	MUY GRAVE
10. No cumplir con las Resoluciones dictadas por el Defensor del Cliente Inmobiliario.	MUY GRAVE

11. No solucionar rápida y eficientemente las sugerencias y observaciones de los clientes y usuarios, de acuerdo a los términos pactados y en los plazos establecidos por la normativa vigente.	LEVE
12. Incumplimiento de sus deberes como participe en su nombramiento de comités, sub comités o comité electoral.	LEVE
13. No promover un entorno laboral que propicie el respeto mutuo y el crecimiento trascendente y racional de todos sus colaboradores	GRAVE
14. Desarrollar actividades vinculadas a la explotación o el trabajo infantil, así como el trabajo forzoso o realizado bajo coacción o las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación	MUY GRAVE
15. Practicar conductas reñidas con la libre competencia	MUY GRAVE
16. Declaraciones a nombre del Gremio a través de cualquier mecanismo mediático sin contar con autorización y/o, contando con una, se manifiesten declaraciones contrarias a las instruidas por los órganos correspondientes	GRAVE
17. Denigrar o menospreciar el trabajo o reputación de otro Asociado.	GRAVE
18. Condena privativa de la libertad de sus representantes legales por la comisión de actos delictivos, salvo se releve del cargo a los mismos de forma inmediata	GRAVE
19. No mantener el óptimo orden administrativo de sus contratos vinculados al rubro observando, especialmente, el cumplimiento de sus cláusulas, plazos contractuales y administrativos	GRAVE
20. Recurrir a tráfico de influencias para obtener beneficios que permitan conseguir una mejor posición o ventaja.	MUY GRAVE
21. No dar cumplimiento a la normativa que establece la responsabilidad penal de las personas jurídicas en los delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de cohecho.	GRAVE
22. Adoptar acciones que, por descuido o con intención, dañen la reputación de un Asociado o al Gremio.	MUY GRAVE
23. No obtener la asesoría de todos los profesionales idóneos para garantizar la calidad del Proyecto	GRAVE

24. No realizar estudios previos con el objeto de obtener información relativa a los terrenos, que permitan ajustar de la mejor forma los Proyectos a la realidad.	GRAVE
25. No contratar personal con la competencia técnica requerida para garantizar la calidad del Proyecto	GRAVE
26. Incumplir los contratos de carácter comercial, burlando sus prestaciones frente a sus contrapartes o fracturando el principio de buena fe.	GRAVE
27. No establecer en sus cláusulas contractuales la información mínima ordenada por el artículo 78° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.	GRAVE
28. No contar, desde los inicios del Proyecto, con una planificación rigurosa, con el objeto de informar al consumidor sobre los adelantos o atrasos que el Proyecto experimente.	LEVE
29. Ofrecer publicidad comercial falsa o engañosa, sobre la cual tenga convicción de su evidente incumplimiento.	MUY GRAVE
30. Incumplir su obligación derivada de promociones comerciales ofrecidas públicamente.	GRAVE
31. No contar con canales para la atención de quejas o reclamos.	GRAVE
32. Incumplir con la entrega de información mínima en el proceso de compra ordenada por el artículo 77.1° del Código de Protección y Defensa del Consumidor.	GRAVE
33. No proporcionar a cada trabajador las condiciones y equipos de protección personal necesarios para la ejecución segura de sus labores	GRAVE
34. No implementar las medidas propuestas por las entidades encargadas de la prevención de riesgos y salud ocupacional.	MUY GRAVE
35. No velar por la seguridad de los trabajadores, previniendo accidentes y enfermedades laborales. Para cumplir con este objetivo será necesario mantener un programa de prevención de riesgos.	MUY GRAVE
36. No fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en materia ambiental, con la finalidad de determinar la eficiencia y eficacia de sus medidas adoptadas tanto con su representada como con las empresas tercerizadas.	LEVE

37. No otorgar especial importancia a las medidas que se implementen en materia ambiental, las que deberán ser incorporadas y ampliamente detalladas en los contratos respectivos, con el objeto de que quien ejecute el encargo pueda evaluarlas y advertirlas adecuadamente.	LEVE
38. Desarrollar Proyectos sin contar con la aprobación del proyecto de habilitación urbana o el anteproyecto de arquitectura, según corresponda, así como cualquier otra autorización, licencia o concesión para llevar a cabo el Proyecto.	MUY GRAVE
39. Incumplir con la entrega de los Inmueble según lo consignado en los contratos de compraventa de bien inmueble futuro o presente, así como la negativa injustificada del pago de penalidades expresamente pactadas.	GRAVE

APÉNDICE B

<u>Materia</u>	<u>Sub-materia</u>	<u>Competencia</u>
Penales	1.1 Denuncias y atestados policiales;	Policial
	1.2 Investigaciones fiscales;	Ministerio Publico
	1.3 Procesos penales iniciados en contra del asociado y/o sus representantes legales en el desempeño de sus funciones dentro del asociado;	Cortes o Juzgados penales.
	1.4 Denuncias periodísticas a través de redes sociales o medios de comunicación.	Juzgados Penales
Actividad Empresarial	2.1 Cualquier forma de soborno o corrupción, ofrecimiento, pagos en dinero o bienes para obtener contratos, influencias o beneficios indebidos.	Juzgados Penales
	2.2 Publicidad desleal, marketing; e-commerce, telemarketing; acciones promocionales.	Comisión de Fiscalización de Competencia Desleal (INDECOPI)
	2.3 Protección al consumidor, seguridad, venta a distancia, garantías y servicio post venta.	Comisión de Protección al Consumidor (INDECOPI)
	2.4 Actos que afecten la libre competencia; acuerdos verticales u horizontales que restrinjan la libre competencia.	Comisión de Libre Competencia (INDECOPI)
	2.5 Propiedad intelectual (propiedad industrial, invenciones y derechos de autor)	Comisión de Signos Distintivos, Invenciones y Nuevas Tecnologías y/o Derechos de Autor (INDECOPI)
	2.6 Mercado de Valores, Información Privilegiada y conflicto de intereses	Superintendencia de Mercado de Valores (SMV)
	2.7 Conversión o transferencia de bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de la participación – directa o indirecta - de una actividad delictiva.	Juzgados Penales
	2.8 Incumplimiento a las normas laborales y derechos de los trabajadores	SUNAFIL y/o juzgados Laborales.
	2.9 Incumplimiento(s) contractual(es) (cross default) o de obligaciones de índole civil, comercial o administrativo con terceros.	Tribunales arbitrales o juzgados civiles, comercial o administrativos.
	2.10 Ejecución de Proyectos Inmobiliarios sin contar con licencias o autorizaciones municipales o gubernamentales.	Municipalidad Distrital o Provincial

	2.11 Defraudación tributaria y otros delitos tributarios.	SUNAT
	2.12 Conflictos societarios y de gobierno corporativo de cada asociado o su grupo económico.	Tribunales Arbitrales o Juzgados Comerciales
	2.13 Afectación a las normas de protección del medio ambiente en los proyectos de construcción, falta de implementación de mecanismos de prevención y reducción de impacto ambiental.	MINAM / OEFA
	2.14 Infracciones o incumplimientos a su participación en procedimientos de contrataciones con el estado peruano.	OSCE
	2.15 Efecto sustancialmente adverso en la condición financiera del asociado respecto del cumplimiento de sus obligaciones financieras (incluido el inicio de un procedimiento concursal, entre otros)	Comisión de Procedimientos Concursales (INDECOPI)

