REGLAMENTO DE OPERACIONES COMPARTIDAS (R.O.C)

MOTIVACION:
Tener una base de reglas claras y unformes en una condición indispensable para que un grupo como La Red Inmobiliaria de Venezuela, opere de una manera clara y exista confianza entre los afiliados a la hora de poner en juego su trabajo, dinero y esfuerzo. (Hasta para jugar se necesitan reglas claras)

CAPITULO 1: DEFINICIONES:

OPERACIÓN COMPARTIDA: Es la negociación inmobiliaria de compra, venta o alquiler en la que intervienen dos afiliados.

WWW.RIV.COM.VE es una base de datos alojada en Internet donde se encuentra la información de las propiedades que ofrecen los Corredores y Agentes inmobiliarios a los demás Afiliados al servicio. Este servicio se comercializará bajo la marca RED INMOBILIARIA de VENEZUELA.

AFILIADOS: Son las Empresas Inmobiliarios debidamente incorporados a La Red Inmobiliaria de Venezuela y que forman parte de la red Agencia del sistema R.I.V.

AFILIADO CAPTADOR: Es el Afiliado que captó en exclusiva y fue autorizado por el propietario del inmueble, para cargar la información de la propiedad en el sistema WWW.RIV.COM.VE.

AFILIADO VENDEDOR: Es el Afiliado que presenta un prospecto comprador o arrendador para la propiedad listada en el sistema WWW.RIV.COM.VE.

REFERIDO: Es la actividad de trasmitir la información para contactar a un cliente comprador, vendedor, arrendatario o arrendador, para que otro afiliado realice la operación de intermediación. Se sugiere un pago del 20% sobre la comisión a cobrar, como contraprestación a esta actividad.

COMISIÓN: Es la compensación económica que reciben los Afiliados por sus servicios. Se sugiere un pago de 5% sobre el precio de venta del inmueble, en caso de alquiler compartido, cada afiliado cobrará como compensación económica, un monto equivalente a un mes de canon de arrendamiento a su cliente.

FALTA GRAVE: Conducta de cualquier Afiliado que vulnere los principios fundamentales para ejercer el corretaje inmobiliario, en el manual de Etica de R.I.V. y/o lo previsto en este Reglamento.

CAPITULO 2: MOTIVACIÓN:

Los Afiliados al Sistema RED INMOBILIARIA de VENEZUELA, se sujetarán al presente Reglamento para la realización de operaciones compartidas con otros Afiliados y tienen la obligación de difundir la información de todas las propiedades en exclusiva que formen su inventario y cooperar entre sí para la realización de dichas operaciones, a menos que, el propietario del inmueble, específicamente solicite no ser incluido en el sistema WWW.RIV.COM.VE.

El comité de honor y justicia de R.I.V, será el órgano rector y decidirá sobre cualquier materia no prevista en el presente Reglamento.

CAPITULO 3: COMITÉS DE CONCILIACIÓN, HONOR Y JUSTICIA

Se constituirán comités de Conciliación, Honor y Justicia, en cada región o estado, los cuales estarán conformados por tres miembros con sus respectivos suplentes. Estos serán de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva de la Junta Directiva de R.I.V, y serán los encargados de estudiar cada caso para conciliar y arbitrar las diferencias que puedan surgir entre los Afiliados. En caso de tratarse de Afiliados a dos Regiones distintas, se conformará un comité mixto, integrado por dos miembros uno de cada cámara, y un tercer miembro designado por estos.
En caso de existir relaciones de amistad o consanguinidad entre los miembros de los Comités y los Afiliados en conflicto, los miembros principales deberán inhibirse y darán paso a sus respectivos suplentes.
Es responsabilidad de la Junta Directiva de La Red Inmobiliaria de Venezuela y de los directores de cada Región, motivar a sus afiliados a tomar los cursos de conciliación y arbitraje, a fin de contar con personal debidamente capacitado para desempeñar las funciones de estos Comités.

CAPITULO 4: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AFILIADOS

a) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento, y del Manual de Ética de la Red Inmobiliaria de Venezuela.

b) Registrar en el WWW.RIV.COM.VE. todas las propiedades que les sean contratadas para su comercialización en exclusiva, en un plazo máximo de 3 días hábiles a partir de la fecha de contratación del servicio.

c) Actualizar oportunamente la información de sus propiedades, bajas y modificaciones al sistema WWW.RIV.COM.VE.

d) Es obligación de los Afiliados, disponer, como mínimo, de copias fotostáticas de los siguientes documentos de las propiedades que se registren en el Sistema:
Documento de Propiedad del inmueble.
Cédulas de Identidad de los propietarios.
Autorización de venta firmada por el propietario.

e) Pagar puntualmente las comisiones que provengan de operaciones compartidas, en el momento de cobrar las mismas, de acuerdo a lo establecido en el Capitulo 8, Numeral 1 de este reglamento.

f) No interferir con el cliente de otro Afiliado, a menos que su participación y apoyo sean solicitados expresamente por el Afiliado que representa a la contraparte.

g) Salvo acuerdo en contrario, solo se reconocerá una operación compartida cuando el Afiliado ha captado al prospecto comprador, ha mostrado la propiedad en cuestión, ha obtenido la oferta de compra y ha participado en la firma del contrato de promesa de compra venta, arrendamiento o equivalente. En tal caso, tendrá derecho a reclamar la comisión pactada por operaciones compartidas.

h) El referir o informar sobre un cliente para que otro Afiliado realice las funciones descritas anteriormente se considerará un Referido y sólo se podrán reclamar las comisiones pactadas para este tipo de operaciones, es decir comisión por Cliente Referido.

CAPITULO 5: OBLIGACIONES DEL AFILIADO CAPTADOR:

a) Es responsable de contar con la autorización por escrito de venta o alquiler por parte del propietario o su representante legal, una definición respecto al precio, condiciones de pago, porcentaje de comisión más I.V.A. y la forma de pago por los servicios profesionales, lo anterior deberá estar respaldado mediante un instrumento con validez legal como el contrato de Prestación de Servicios, Autorización de Venta, Alquiler o Mandato.

b) Hacer su mejor esfuerzo para verificar que la documentación esté en orden y que no existe ningún trámite pendiente que retrase o impida la negociación. Si los hubiere, será su obligación informarlo al Afiliado Vendedor, desde el momento que se le solicita información, a fin de que pueda transmitir lo anterior a su cliente para que decida la conveniencia de la compra, consciente de esta situación.

c) Solicitar al propietario que entregue toda la documentación original necesaria para la protocolización y de ser posible, presentarla el día que se celebre el contrato de Promesa de Compra Venta, con el objeto de que pueda ser revisada por el Afiliado Vendedor y su cliente antes de firmar el documento y tramitar la protocolización correspondiente.

d) El Afiliado Captador, integrará el expediente de documentos de la propiedad y los datos de las partes contratantes; salvo acuerdo en contrario, estará a cargo de coordinar todas las labores necesarias para llevar a cabo la protocolización del documento público de compra-venta.

e) No será responsabilidad del Afiliado Captador, entregar al comprador, al Banco ó alguna institución, documentación diferente de la necesaria para la protocolización. Sin embargo, dará las facilidades para realizar las acciones ó los trámites que se requieran, el costo de dichos tramites correrán por cuenta y cargo del comprador.

f) Si en forma excepcional se contrató una propiedad con comisiones menores a las usuales del mercado para Afiliados en la plaza, además de registrar el porcentaje en el WWW.RIV.COM.VE. deberá comunicar lo anterior al Afiliado que solicita información.

g) Si el porcentaje de comisión indicado fuera falso, el Afiliado Captador cubrirá los honorarios reales al Afiliado Vendedor y además, el primero será sancionado.

h) El Afiliado Vendedor tendrá derecho a solicitar que se le muestre el contrato de Prestación de Servicios que señale las comisiones mencionadas y será obligación del Afiliado Captador presentar el contrato de prestación de servicio solamente si el Afiliado Vendedor así lo solicita, al presentar una oferta formal y por escrito con la debida aceptación del propietario.

i) El referir o informar sobre un cliente para que otro Afiliado realice las funciones descritas anteriormente, se considerará un Referido y sólo se podrán reclamar las comisiones pactadas para este tipo de operaciones, es decir comisión por cliente referido.

CAPITULO 6: DEMOSTRACIÓN DE PROPIEDADES A OTRO AFILIADO:

a) El Afiliado Captador del inmueble tiene la obligación de mostrar las propiedades que esté promoviendo al Afiliado Vendedor, subrogándose este último a las condiciones y dinámica pactada con el propietario. Solo en caso de que el propietario haya firmado aceptando una oferta o un contrato de Promesa de Compra Venta o Arrendamiento, se considerará el inmueble comprometido y se podrá negar la visita. Para ello, el Afiliado captador, deberá probar lo anterior con la oferta correspondiente que muestre la aceptación del propietario. Quedan exceptuadas las operaciones de índole corporativo en las cuales existan obligaciones de confidencialidad.

b) La demostración de un inmueble por parte del Afiliado Captador podría estar condicionada a que el Afiliado Vendedor dé el nombre de su cliente, a fin de mantener un control sobre las visitas al inmueble.

c) El Afiliado Vendedor no podrá gestionar en forma directa o unilateral la visita a un inmueble, sin la intervención y autorización del Afiliado Captador.

d) En el caso de inmuebles desocupados, el Afiliado Captador optará por enviar un representante o prestar al Afiliado Vendedor las llaves, las cuales se deberán devolver en un plazo de 6 horas hábiles junto con el reporte de visita al Afiliado Captador, que firmará una copia de recibido. Si las llaves no son devueltas oportunamente, el Afiliado Vendedor cobrará una multa de $10 al Afiliado Vendedor.

e) Si un inmueble está ocupado, el Afiliado Captador podrá elegir entre: concertar una cita para que el Afiliado vendedor lo muestre a su cliente o enviar un representante para que los acompañe.

f) El Afiliado captador, deberá coordinar la visita según lo establecido en el MLS.

g) Está estrictamente prohibido y se considerará falta grave que un Afiliado entregue al cliente de la contraparte alguna tarjeta de presentación, con su nombre, teléfono o insinúe de cualquier forma que pueda haber alguna comunicación o negociación directa, al margen del Afiliado que lo representa.

h) El Afiliado Vendedor que ha mostrado una propiedad de un Afiliado Captador, tendrá derecho a que este lo registre y reconozca a su cliente para un inmueble específico.

CAPITULO 7: TRANSMISIÓN DE OFERTAS:

a) El Afiliado Captador tiene la obligación de comunicar al propietario la oferta dada por escrito por el Afiliado Vendedor, salvo que haya una oferta firmada y aceptada con anterioridad por el propietario.

b) El Afiliado Captador no podrá rehusarse a realizar una operación compartida y específicamente de trasmitir la oferta de un Afiliado Vendedor al propietario de un inmueble, por haber atendido al mismo cliente con anterioridad para el inmueble en cuestión, en caso de que el cliente comprador manifieste su voluntad de negociar con el segundo Afiliado Vendedor.

c) La información de las ofertas es confidencial, por lo tanto, un Afiliado no podrá comunicar a un cliente el monto y las condiciones de la oferta de otro oferente. El Afiliado se deberá limitar a pedir a su cliente que haga su mejor propuesta en precio y condiciones de pago, para que el propietario elija la más conveniente.

d) Si el precio y las condiciones de una oferta obtenida por un Afiliado coinciden al 100% con las solicitadas, ésta se considerará aceptada salvo que el propietario la rechace por escrito, manifestando las razones que lo motivaron.

e) De existir una oferta que se considera aceptada por cumplir plenamente con las condiciones solicitadas y se recibiera una oferta posterior esta quedará en lista de espera.

CAPITULO 8: DEFINICIÓN Y PAGO DE COMISIONES:

a) El Afiliado captador, tan pronto haga efectivo el cobro de las comisiones al propietario, realizará el pago de las comisiones respectivas al otro Afiliado, teniendo para ello un plazo máximo de 8 días calendario.

b) Si fuera necesario hacer algún descuento en la comisión para lograr el cierre de la operación, dicho descuento deberá ser concertado y acordado por escrito entre ambos Afiliados.

c) El Afiliado que incumpla con el pago oportuno de comisiones pagará intereses a razón del IPC (Indice de Precio al Consumidor) más 10 puntos y se hará acreedor de la sanción que dictamine el Tribunal Disciplinario de R.I.V.

d) En caso de no poder hacer efectivo el cobro de las comisiones, los Afiliados decidirán si proceden a exigir judicialmente el pago. En tal caso, los gastos legales que se generen se descontarán de las comisiones totales en forma proporcional al porcentaje pactado para el reparto de las mismas. Si fuera necesario un pago para iniciar el trámite legal, será aportado por ambos Afiliados en forma proporcional al reparto de comisión pactado. Cuando se haga efectivo el cobro de las comisiones, se repartirán en forma inmediata.

e) Si no se le pudiera exigir al propietario el pago de las comisiones acordadas por falta del instrumento legal que se menciona en el Capitulo 5, numeral 1, el Afiliado Captador, cubrirá la comisión correspondiente al Afiliado Vendedor tomando como base las comisiones señaladas en la información de WWW.RIV.COM.VE.

f) Cuando no se establezca por escrito algo distinto a lo cargado en WWW.RIV.COM.VE. las comisiones en las operaciones de venta se repartirán a partes iguales entre los Afiliados participantes. En caso de operaciones de alquiler cada Afiliado le cobrará a su cliente.

g) Los nuevos Afiliados deberán calcular sus comisiones de acuerdo al uso y costumbre de la ciudad o localidad en que desarrolle su actividad.

CAPITULO 9: INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES:

a) Los Afiliados que incumplan el presente Reglamento, acatarán las resoluciones y las sanciones del Tribunal Disciplinario de R.I.V. ya sean económicas o administrativas.

b) Los incumplimientos cometidos por un Afiliado al presente Reglamento, serán acumulables y cada vez que el Tribunal Disciplinario decida emitir un fallo en contra de un

Afiliado, revisará el número de faltas en que ha incurrido durante los dos últimos años y los dictámenes de los comités de Conciliación, Honor y Justicia, con el propósito de establecer la sanción correspondiente.

c) El Afiliado es responsable de que sus colaboradores y relacionados, conozcan y comprendan el presente Reglamento, así como de su cumplimiento.

d) Si un Afiliado acumula 3 amonestaciones por parte de la Region a la cual pertenece o por el Tribunal Disciplinario de R.I.V. en un período de 3 años consecutivos, podrá ser expulsado de acuerdo a decisión de la Junta Directiva de R.I.V.

e) En caso de controversia motivo de una operación, los afiliados involucrados, buscarán solucionar la diferencia en el Comité de Conciliación, Honor y Justicia de su estado o región. De no llegar a ningún acuerdo, el Afiliado que se considere agraviado tendrá un plazo de 15 días posteriores, para presentar su queja por escrito acompañada de la documentación que respalda su argumento al Tribunal Disciplinario de R.I.V.

f) Si la sanción para un Afiliado fuera la suspensión temporal o definitiva para realizar operaciones compartidas, también serán suspendidas o eliminadas del servicio WWW.RIV.COM.VE. sus propiedades captadas.

g) El Afiliado que no acate el fallo dictaminado por el Tribunal Disciplinario, independientemente de las sanciones que le fueron impuestas por dicho fallo, será objeto de la suspensión definitiva de La Red Inmobiliaria, de Venezuela.

h) El Tribunal Disciplinario, podrá en todo momento verificar cualquier reclamo contra algún Afiliado cuando sea solicitada su intervención. Para ello contactará directamente al cliente que pueda dar fe de los hechos que se imputan al Afiliado. En caso de que el reclamo sea falso, el Afiliado que reclama podrá ser sancionado por difamación de un compañero.

DE EL PAGO Y LA DESIGNACION DE ABOGADOS PARA LA REDACCION DE DOCUMENTOS:

En toda operación inmobiliaria, los costos asociados a redacción de documentos, tanto de alquiler como de venta, incluyendo compromisos de compra venta o reserva correrán por cuenta del inquilino o comprador.
El propietario del inmueble o el corredor que lo representa designará el abogado que se encargará de su redacción tanto en el caso de los arrendamientos como en el de las llamadas opciones de compra o compromisos de compra venta y solo en el caso del documento definitivo de compra venta el comprador designará el abogado que tendrá a su cargo dicha redacción.

DEL MOMENTO EN QUE SE DEBE REPARTIR LA COMISION EN LAS OPERACIONES COMPARTIDAS.

Los afiliados a la RED INMOBILIARIA de VENEZUELA están en libertad de contratar el pago de sus comisiones de la forma y momento que les parezca más conveniente, sin embargo, la repartición de los montos correspondientes a operaciones compartidas no se deberán realizar sino hasta que la operación está completa y los documentos estén debidamente firmados y Registrados

PLANILLA PARA ACORDAR LOS MONTOS A REPARTIR ENTRE LOS AFILIADOS PARA OPERACIONES REFERIDAS.

El tipo de operación y el % a compartir será planteado por el corredor o agente que tiene el contacto con el cliente y enviará a la contraparte la planilla la cual el receptor firmará y devolverá a su emisor si está de acuerdo con la operación planteada, en señal de aprobación.

Se sugiere el uso de e-Mail y escaneo para este efecto.