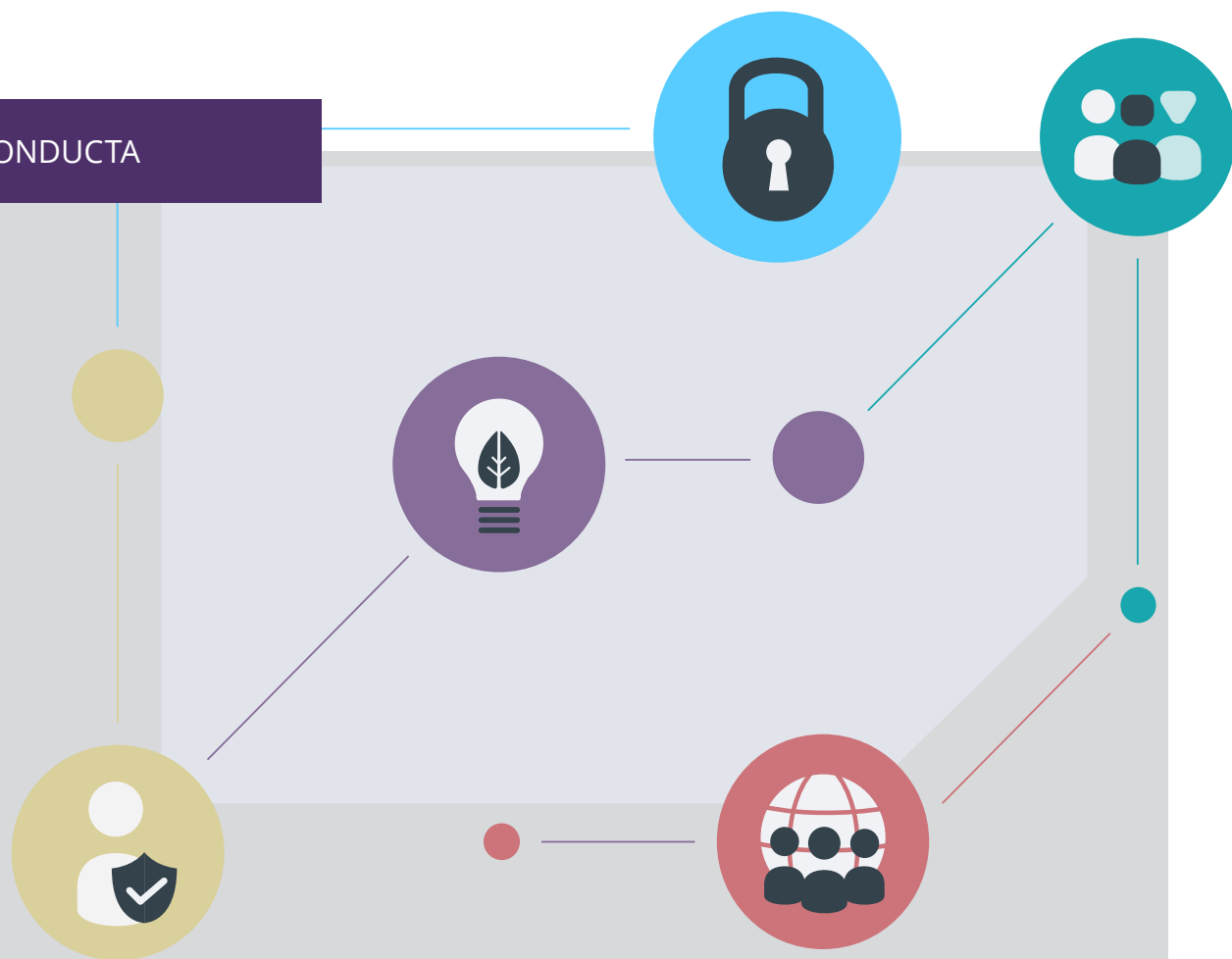


REGLAS DE CONDUCTA



Reglas de Conducta

Global

Octubre 2021

REGLAS DE CONDUCTA

Global

Octubre 2021

En vigor a partir del 2 de febrero de 2022



Publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

Londres

SW1P 3AD

www.rics.org

Los autores y RICS declinan cualquier responsabilidad por pérdida o daño causado a una persona que actúe o deje de actuar en un sentido determinado basándose en el material incluido en la presente publicación.

ISBN 978 1 78321 431 0

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Octubre 2021. Los derechos de autor de la totalidad o una parte de la presente publicación son propiedad de RICS. Excepto en las circunstancias y en la medida en que se permita en el presente documento, ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio ya sea gráfico, electrónico o mecánico, fotocopia, grabación o distribución web, sin el permiso por escrito de RICS o de acuerdo con las reglas de la licencia existente.

Índice

Introducción	1
Regla 1	2
Regla 2	3
Regla 3	4
Regla 4	5
Regla 5	6
Apéndice A: Obligaciones profesionales para con RICS ..	7

Introducción

Las *Reglas de Conducta* impulsan un cambio positivo en los entornos construido y natural mediante la promoción y aplicación de las normas éticas más estrictas en cuanto a valoración, promoción y gestión del suelo, los bienes inmuebles, la construcción y las infraestructuras. Las *Reglas de Conducta* se basan en principios éticos de honestidad, integridad, competencia, servicio, respeto y responsabilidad.

De acuerdo con su Royal Charter, RICS está obligada a velar por que la profesión de surveyor siga resultando útil para el público, no en vano su ejercicio incluye «garantizar un uso óptimo del suelo y sus recursos asociados para atender las necesidades sociales y económicas». El ejercicio ético de la profesión por parte de los miembros de RICS sienta las bases para la consecución de mercados efectivos, mejorar los ambientes en los que vivimos y trabajamos e impulsar activamente un impacto social positivo.

El ejercicio de la profesión supondrá normalmente compatibilizar intereses contrapuestos, y emplear los valores y el juicio ético para tomar la decisión correcta. Las cinco reglas ofrecen una estructura destinada a tomar decisiones éticas sobre cómo comportarse como profesional. Los miembros deben utilizar su criterio profesional para aplicar estos principios a las situaciones a las que se enfrentan durante el ejercicio de su profesión y las empresas deben apoyar a las personas que trabajan para ellas en dicho cometido. Las reglas tratan principalmente sobre la conducta profesional, aunque la conducta personal también puede ser relevante para las reglas si puede perjudicar la confianza del público en la profesión.

Las *Reglas de Conducta* son de aplicación a todos los miembros (tal como se definen en el punto 5.1 de los Estatutos) y a las empresas reguladas por RICS. En este documento, el término «empresas» se refiere a empresas reguladas por RICS. En este documento, el término «clientes» se refiere a toda persona a la que un miembro o una empresa haya acordado prestar un servicio profesional.

Los miembros y las empresas de RICS operan en todo el mundo, y las *Reglas de Conducta* son de aplicación a los miembros y las empresas independientemente del lugar en el que trabajen o ejerzan su profesión. Somos conscientes de las diferencias existentes entre la legislación de las diferentes jurisdicciones y de que miembros y empresas deben tener en cuenta las obligaciones legales que les corresponden.

En este documento se ofrecen ejemplos de comportamientos que indicarían que un miembro o empresa ha cumplido la regla. Estos ejemplos no son exhaustivos. RICS espera que, sea cual sea el comportamiento de un miembro o empresa, estos hagan lo posible, dentro de lo razonable, por alcanzar el resultado descrito.

Solo las infracciones graves de las reglas pueden derivar en medidas disciplinarias; las infracciones leves pueden resolverse mediante procesos de las propias empresas o de autocorrección. Los procesos disciplinarios de RICS no tienen por objeto reemplazar otros procesos de resolución de controversias en materia de honorarios ni de compensación de errores o deficiencias en el servicio. Tanto miembros como empresas (en particular, su director responsable) deben estar preparados para explicar sus acciones y cómo han cumplido las reglas, aunque no hayan tenido un comportamiento ejemplar.

En el Apéndice A figuran las obligaciones profesionales principales de los miembros y las empresas para con RICS.

Las *Reglas de Conducta* entran en vigor a partir del 2 de febrero de 2022.

Estas reglas son una traducción de la versión original en inglés. Si surge alguna ambigüedad por inexactitudes en la traducción, se considerará que la versión en inglés es la que refleja el significado y propósito correctos del texto.

Regla 1

Los miembros y las empresas deben ser sinceros, actuar con integridad y cumplir con sus obligaciones profesionales, incluidas las obligaciones para con RICS.

Comportamientos ejemplares

- 1.1 Los miembros y las empresas no confunden a los demás con sus acciones u omisiones ni tampoco siendo cómplices de acciones u omisiones de otros.
- 1.2 Los miembros y las empresas no se dejan influir indebidamente por otras personas (por ejemplo, al ofrecer o recibir recomendaciones de trabajo, obsequios, invitaciones o pagos) ni tampoco por intereses propios.
- 1.3 Los miembros y las empresas identifican conflictos de interés reales o potenciales durante los encargos profesionales y no prestan servicios ni asesoramiento cuando surge un conflicto de interés o un riesgo significativo de que surja, salvo de conformidad con la edición en vigor de la declaración profesional de RICS sobre **Conflictos de interés**.
- 1.4 Las empresas cuentan con procesos eficaces para identificar conflictos de interés reales y potenciales, para permitir que se tomen decisiones adecuadas sobre si aceptar o no un trabajo y para llevar un registro de las decisiones adoptadas sobre conflictos de interés reales y potenciales.
- 1.5 Los miembros y las empresas ofrecen asesoramiento y opinión en un contexto profesional de manera sincera y objetiva, basándose en pruebas relevantes y fiables. Las empresas, por su parte, disponen de procesos para garantizar que directores, socios y empleados también lo hagan.
- 1.6 Los miembros y las empresas adoptan una actitud abierta y transparente con sus clientes en lo que se refiere a sus honorarios y servicios.
- 1.7 Los miembros y las empresas actúan para evitar que su opinión profesional confunda a otras personas.
- 1.8 Los miembros y las empresas no se aprovechan injustamente de los demás.
- 1.9 Los miembros y las empresas protegen la información confidencial y solo la utilizan o revelan para los fines para los que se facilitó, cuando tienen el consentimiento necesario para hacerlo o cuando la legislación lo exige o lo permite.
- 1.10 Las empresas velan por la seguridad del dinero de sus clientes y disponen de los controles contables adecuados.
- 1.11 Los miembros no utilizan indebidamente el dinero de sus clientes y respetan los controles previstos para garantizar su seguridad.
- 1.12 Los miembros y las empresas no facilitan la comisión de ningún delito financiero, tales como blanqueo de capitales, evasión fiscal, soborno o corrupción. Y las empresas disponen de procesos efectivos para evitar que directores, socios o empleados tampoco lo hagan.

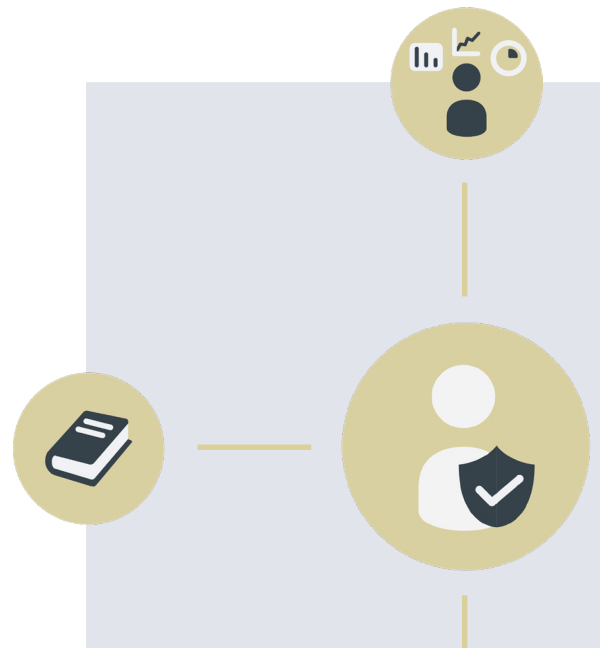


Regla 2

Los miembros y las empresas deben mantener sus competencias profesionales y garantizar que los servicios sean prestados por personas competentes que cuenten con la experiencia necesaria.

Comportamientos ejemplares

- 2.1 Los miembros y las empresas solo realizan el trabajo que pueden llevar a cabo de manera competente por disponer de los conocimientos, las habilidades y los recursos necesarios.
- 2.2 Los miembros y las empresas supervisan a todos los empleados que trabajan para ellos y se aseguran de que cuenten con los conocimientos, las habilidades y los recursos necesarios para realizar sus tareas de manera competente.
- 2.3 Los miembros y las empresas comprueban que los subcontratistas cuenten con los conocimientos, las habilidades y los recursos necesarios para realizar sus tareas de manera competente.
- 2.4 Los miembros y las empresas analizan el trabajo realizado y su repercusión, así como la forma en que podrían aplicar lo aprendido a futuros trabajos.
- 2.5 Los miembros mantienen y amplían sus conocimientos y sus habilidades a lo largo de sus carreras profesionales. Además, detectan necesidades de mejora, planifican y realizan actividades de desarrollo profesional continuo (CPD) para atenderlas, y pueden demostrar que han acometido dichas actividades. Las empresas animan y apoyan a los directores, socios y empleados a mantener y mejorar sus conocimientos y habilidades, y también comprueban que cumplen los requisitos impuestos por RICS en materia de CPD.
- 2.6 Los miembros y las empresas se mantienen al día y cumplen la legislación, los códigos de práctica y otras normas técnicas y profesionales pertinentes. Las empresas se aseguran de que sus directores, socios y empleados así lo hagan.



Regla 3

Los miembros y las empresas deben prestar un servicio diligente y de gran calidad.

Comportamientos ejemplares

- 3.1 Los miembros y las empresas conocen las necesidades y los objetivos de los clientes antes de aceptar cualquier trabajo profesional.
- 3.2 Los miembros y las empresas acuerdan con los clientes el alcance del servicio que se prestará y sus limitaciones, además de los plazos en los que se llevará a cabo el trabajo.
- 3.3 Las empresas informan a sus clientes de que están reguladas por RICS y de que podrían tener que revelar documentación a RICS cuando se les exija para fines reglamentarios.
- 3.4 Los miembros y las empresas informan de inmediato a sus clientes si se propone modificar alguna de las condiciones del encargo o de los costes u honorarios estimados, y solicitan su aprobación.
- 3.5 Los miembros y las empresas realizan su trabajo de forma puntual, con la diligencia, competencia y atención debidas, y de acuerdo con las normas técnicas de RICS.
- 3.6 Los miembros y las empresas comunican a sus clientes la información relevante en la que se basa su opinión y asesoramiento profesionales.
- 3.7 Los miembros y las empresas se comunican con los clientes y con otras personas con claridad y de manera que puedan entenderlos.
- 3.8 Los miembros y las empresas velan por que toda recomendación o presentación que hagan a un cliente redunde en el máximo beneficio de este. Además, informarán a los clientes de cualquier ventaja económica o de otro tipo que obtenga el miembro o su empresa de una recomendación o presentación.
- 3.9 Los miembros y las empresas llevan un registro adecuado de su trabajo y de sus decisiones, suficientemente pormenorizado para que puedan responder a las preguntas de los clientes y para que su trabajo pueda ser auditado a efectos de control de calidad o reglamentarios.
- 3.10 Los miembros y las empresas, cuando asesoran a los clientes sobre los proyectos, fomentan soluciones sostenibles en el sentido de que minimizan los daños y ofrecen beneficios económicos, sociales y medioambientales equilibrados.
- 3.11 Los miembros y las empresas conocen los riesgos y las ventajas que conlleva el uso de la tecnología pertinente.
- 3.12 Los miembros y las empresas comprueban que todos los datos utilizados son exactos y están actualizados, se almacenan de forma segura y además disponen de los derechos legales correspondientes para utilizarlos y, si es preciso, compartirlos.
- 3.13 Las empresas cuentan con procesos de control de calidad efectivos para su trabajo.



Regla 4

Los miembros y las empresas deben tratar a los demás con respeto y fomentar la diversidad y la inclusión.

Comportamientos ejemplares

- 4.1 Los miembros y las empresas respetan los derechos de los demás y tratan a los demás con cortesía.
- 4.2 Los miembros y las empresas tratan a todo el mundo de manera justa y no discriminan por motivos inapropiados, como edad, discapacidad, cambio de género, cambio de sexo, matrimonio o unión civil, embarazo o maternidad, raza, religión o creencias, sexo u orientación sexual.
- 4.3 Los miembros y las empresas no hostigan, intimidan ni acosan a nadie.
- 4.4 Las empresas se aseguran de que las cadenas de suministro no incurran en prácticas de esclavitud moderna ni en otros abusos de la plantilla.
- 4.5 Los miembros y las empresas denuncian prácticas laborales abusivas ante las autoridades oficiales competentes si tienen conocimiento o sospechas de estas.
- 4.6 Los miembros y las empresas trabajan de manera cooperativa con terceros.
- 4.7 Los miembros y las empresas desarrollan una cultura de inclusión en sus lugares de trabajo, promueven la igualdad de acceso y oportunidades para todos, además de detectar y solucionar sesgos no involuntarios.

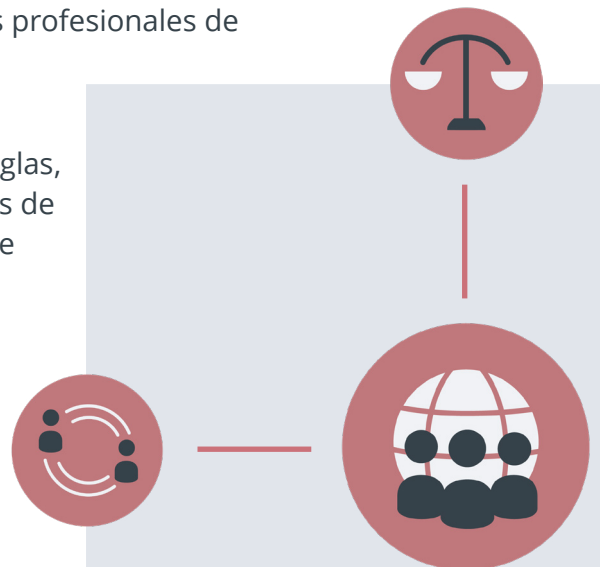


Regla 5

Los miembros y las empresas deben actuar en beneficio del público, asumir la responsabilidad de sus acciones y actuar para evitar perjuicios y mantener la confianza del público en la profesión.

Comportamientos ejemplares

- 5.1** Los miembros y las empresas cuestionan las prácticas y decisiones que sospechan que no son correctas y plantean sus inquietudes a sus compañeros, a la alta dirección, a los clientes, a RICS o a cualquier otra persona, órgano u organización pertinente cuando consideran de buena fe que es necesario hacerlo. Las empresas ofrecen procesos que permiten y apoyan a las personas de la empresa plantear sus inquietudes ante la alta dirección, y les apoyan en este proceso.
- 5.2** Los miembros y las empresas ayudan a transmitir sus inquietudes a directores, socios, empleados, compañeros o clientes que han actuado de buena fe.
- 5.3** Los miembros y las empresas se aseguran de que las declaraciones públicas realizadas por la empresa o en las que se identifique (o pudiera identificarse) a los miembros como miembros de la profesión no socaven la confianza del público en la profesión.
- 5.4** Los miembros y las empresas responden a las quejas interpuestas en su contra de forma inmediata, abierta y profesional.
- 5.5** Los miembros y las empresas no disuaden a quienes interponen una queja de recurrir a un organismo de resolución alternativa de controversias, a RICS o a cualquier otro órgano regulador.
- 5.6** Los miembros y las empresas cooperan en las investigaciones de quejas o inquietudes y facilitan información cuando se les solicita, dentro de lo que es razonable y la legislación permite.
- 5.7** Los miembros tienen en cuenta el efecto que puede tener cualquier estado de salud en su competencia o capacidad para realizar un trabajo profesional e informan a la dirección o a los clientes cuando precisan ajustes razonables o no pueden seguir realizando el trabajo de forma competente.
- 5.8** Los miembros y las empresas gestionan sus finanzas profesionales de manera responsable.
- 5.9** Los miembros y las empresas adoptan las medidas necesarias cuando consideran que se han incumplido las reglas, e informan a RICS de las presuntas infracciones importantes de las *Reglas de Conducta* cometidas por su parte o por parte de otras personas.



Apéndice A: Obligaciones profesionales para con RICS

En este apéndice figuran las obligaciones profesionales principales de los miembros y las empresas. En los requisitos obligatorios de las declaraciones profesionales de RICS pertinentes para el ejercicio de la profesión por parte de un miembro o una empresa se pueden encontrar otras obligaciones profesionales.

Las siguientes obligaciones profesionales para con RICS son de obligado cumplimiento para los miembros de RICS.

1. Los miembros **deben** cumplir los requisitos fijados por RICS en materia de CPD.
2. Los miembros **deben** cooperar con RICS.
3. Los miembros **deben** facilitar de inmediato toda la información solicitada, dentro de lo razonable, por el Consejo de Normas y Regulación o por quienes ejerzan facultades delegadas en su nombre.

Las siguientes obligaciones son de obligado cumplimiento para las empresas reguladas por RICS.

1. Las empresas **deben** publicar un procedimiento de gestión de quejas, que incluya un órgano de resolución alternativa de controversias autorizado por RICS, y mantener un registro de quejas.
2. Las empresas **deben** asegurarse de que todo trabajo profesional anterior y en curso esté cubierto por un seguro de responsabilidad civil adecuado y pertinente que cumpla los criterios fijados por RICS.
3. Las empresas que tengan un único director **deben** adoptar las medidas necesarias para que la labor profesional que desempeña continúe en caso de incapacidad, muerte, ausencia o de que no pueda trabajar.
4. Las empresas **deben** cooperar con RICS.
5. Las empresas **deben** facilitar de inmediato toda la información solicitada, dentro de lo razonable, por el Consejo de Normas y Regulación o por quienes ejerzan facultades delegadas en su nombre.
6. Las empresas **deben** mostrar en su documentación empresarial, de acuerdo con la política sobre designaciones publicada por RICS, una designación que indique que están reguladas por RICS.
7. Las empresas **deben** informar a RICS de cualquier cuestión que estén obligadas a informar de acuerdo con las **Reglas para el Registro de Empresas**.

Ofrecer confianza

Somos RICS. Todas nuestras acciones han sido concebidas para lograr un cambio positivo en los entornos construido y natural. Por medio de nuestras respetadas normas mundiales, destacado desarrollo profesional y análisis y datos fiables, promovemos y procuramos el cumplimiento de las normas y cualificaciones profesionales más estrictas en el desarrollo y la gestión de suelo, activos inmobiliarios, construcciones e infraestructuras. Colaboramos con otros organismos a fin de sentar las bases para la consecución de mercados seguros, mejorar los ambientes en los que vivimos y trabajamos e impulsar activamente un impacto social positivo.

América, Europa, Oriente Medio y África
aemea@rics.org

Asia-Pacífico
apac@rics.org

Reino Unido e Irlanda
contactrics@rics.org



rics.org