



REGLAMENTO DE LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DEL GUAYAS

LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAICES "ACBIR", en ejercicio de sus derechos legales:

TITULO I

ART. 1- OBJETO. - Para el mejor logro de la actividad inmobiliaria permanente en: Corretaje de Bienes Inmuebles (Ventas y Alquileres) Elaboración de Avalúos Inmobiliarios Comerciales Promoción y Publicidad, y/o Administración de Bienes Raíces; regirá el presente Reglamento.

TITULO II

ART.2.- FONDOS DE LA ASOCIACIÓN.- Constituirán fondos de ACBIR, los que establece los Estatutos en el Art. 5 fijándose en el 5% de las transacciones que se realicen en las Ruedas de la Bolsa o Lonja de Bienes Raíces.

PRESUPUESTO DE LA ASOCIACIÓN. - Anualmente el Directorio de la Asociación formulará el presupuesto de Ingresos y egresos que se ajustarán a las estimaciones y programas de trabajo que cada año deberá elaborar en el mes de enero.

RECAUDACIONES: - Los ingresos serán recaudados en la Tesorería (Caja) de la Asociación, que deberá funcionar en el mismo local de la institución, los cheques deberán ir cruzados a la orden de la Institución.

ACEPTACIÓN DE ASIGNACIONES. - Los legados, herencias o donaciones que hicieren a favor de ACBIR se aceptarán con beneficio de inventario.

FINANCIAMIENTO DE INGRESO. - Al aprobar la solicitud de ingreso de un nuevo socio, se podrá establecer un sistema de pago en letras renovables con los respectivos intereses.

ART. 3.- REGLAMENTO PARA LAS ELECCIONES. - Para poder elegir y ser elegido se requiere de lo siguiente.

- 1.- Ser socio de activo de ACBIR,
- 2.- Estar al día en el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, aportaciones de Bolsa y cualquier otra cuota que hubiese sido aprobada por el Directorio.

Las elecciones deberán seguir las siguientes normas:

- a) El voto será secreto y quedará depositado en una urna, para ser escrutado por el Tribunal de Elecciones que será previamente nombrado por la Asamblea.
- b) Se entregarán tres papeletas.
 - 1.- Donde consten los espacios con las dignidades de: Presidente, Vice-Presidente, Tesorero, Secretario y Pro-Secretario,
 - 2.- Los tres miembros del Tribunal de Honor, y.
 - 3.- Donde consten los nombres de 5 vocales Principales y 5 Suplentes.

Para elegir a las dignidades de Presidente, Vice-Presidente, Tesorero, Secretario y Pro-Secretario, y los tres miembros del Tribunal de Honor, será por simple mayoría, en lo que respecta a los vocales, su posición de primer Vocal Principal, hasta de quinto Vocal Suplente, su puesto se establecerá entre los que hayan obtenido mayor votación.

- c) En caso de empate en la votación habrá una segunda vuelta.
- d) Para efecto de las votaciones se usarán papeletas impresas, perforadas y selladas.
- e) Los socios que no pudieren estar presentes por razones de fuerza mayor, podrán nombrar un delegado que los sustituya, siempre que el mismo sea socio de la Institución y portador de una autorización por escrito, la misma que presentarán antes de que comencare la votación, al Tribunal de elecciones.
- f) Los socios tendrán derecho a un solo voto.
- g) Se colocará una urna para presidente, vicepresidente, tesorero, secretario Y pro-secretario, otra, para las vocales y otra para el Tribunal de Honor.

ART. 4.- REQUISITOS PARA SER ASOCIADO

- a) Haber obtenido capacitación práctica por lo menos un año bajo la dirección de un Corredor Profesional, para lo cual deberá presentar una carpeta documentada de las negociaciones realizadas;

- b) Tener capacidad legal para ejercer el Comercio y no hallarse comprendido en los impedimentos del Art. 66 del Código de Comercio.
- c) Gozar de buena reputación y haber cumplido estrictamente las obligaciones civiles, comerciales y tributarias;
- d) Haber aprobado el Curso Básico para Corredores de Bienes Raíces, establecido por la Asociación.
- e) Estar afiliado a la Cámara de Comercio.
- f) Probar que tiene en vigencia todos los requisitos, cada dos años para renovar la credencial.
- g) Carta de presentación de tres asociados, certificando que está en dicha actividad de Bienes Raíces;

El asociado se obliga a respetar La Ley y su Reglamento; El Estatuto; Reglamento Interno y los Acuerdos de la Asamblea General y del Directorio de ACBIR.

SOCIO ACBIR. CAPITULO AVALUADORES

a) Profesionales con título obtenido en cualquier universidad del país.

- 1. Haber aprobado satisfactoriamente el Curso de Corredores de Bienes Raíces, con certificación de centro de estudios superiores y/o Colegio de Profesionales.
- 2. Haber elaborado mínimo 10 avalúos inmobiliarios, utilizando mínimo tres métodos sustentables.

b) Corredores Profesionales en Bienes Raíces

Juramentados ante cualquiera de los Jueces de Lo Civil.

- 1. Nombramiento inscrito en el Registrador Mercantil. Haber aprobado Curso de Especialización Mínimo de 50 horas.
- 2. Haber aprobado mínimo 10 avalúos inmobiliarios habiendo utilizado un mínimo de tres métodos sustentables

SOCIO ACBIR. CAPITULO ALQUILERES

- 1. Solicitarlo de manera expresa por escrito al Directorio.
- 2. Haber realizado un mínimo de 20 alquileres probados el último año.

ART. 5.- SOCIO PROVISIONAL - Para ser socio Provisional se requieren todos los requisitos, excepto el literal b) de Socio Activo, que indica tener un negocio establecido con seis meses de actividad. Tendrán voz sin derecho a Voto y contarán con respaldo y asesoramiento de parte de la Asociación, hasta que complete de establecer su negocio en los seis meses.

SOCIO EXTRANJERO.- Poseer Visa, tener Carnet ocupacional y los demás requisitos.

SOCIOS AUSENTES, RESIDIENDO EN OTRO PAIS.- Deberán notificar a la Asociación por escrito y perderán el derecho temporal, quedará exonerado de cuotas hasta su reintegro.

ART. 6.- TRIBUNAL DE HONOR.- Compete al Tribunal de Honor:

- a) Acoger y tramitar las denuncias que se les presentare por infracción de la Ley, Los Estatutos, Reglamentos, durante el ejercicio profesional de los Asociados
- b) Conocer las acusaciones por negligencia o incumplimiento en las funciones de la actividad Profesional;
- c) Conocer las violaciones de las normas de ética profesional.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR DEL TRIBUNAL DE HONOR.- El Reclamante deberá presentar su Petición al Directorio, haciendo una exposición de motivos, que deberá ir acompañada de las pruebas pertinentes; sean estos documentos o testigos, el reclamo deberá ser presentado máximo noventa días de cometida la infracción. El Directorio oficiará al Tribunal de Honor.

El Tribunal de Honor deberá reunirse dentro de los quince días a partir de la fecha que fue Oficiado.

El Tribunal de Honor conocerá del problema y llamará a la parte acusada para que dentro de siete días presente su defensa, antes de emitir su arbitraje, el Tribunal de Honor llamará a las partes a una audiencia de conciliación, siete días después que el acusado presentó su defensa. En el caso de que no se llegue a ninguna conciliación, el Tribunal de honor arbitrará y establecerá sanciones en caso de renuencia.

Los acusados solo pueden ser asociados y los acusadores cualquier persona que se considere Afectada.

ART. 7.- SANCIONES.- SE IMPONDRÁ SANCIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- a) Multa equivalente a 3 cuotas sociales, por no asistir a la Asamblea General.
- b) Suspensión temporal de la Asociación como se dejare de pagar más de seis cuotas mensuales, hasta que se ponga al día;
- c) Suspensión definitiva cuando dejare de pagar doce cuotas mensuales.
- d) Expulsión cuando el Tribunal de Honor lo establezca.

e) Expulsión por fallo del Tribunal de Honor.

Será expulsado de la Asociación el miembro declarado en quiebra o insolvente.

SANCIONES PARA MIEMBROS DEL DIRECTORIO

a) Cuando faltare a más de tres sesiones injustificadamente, perderán su calidad de miembros, en cuyo caso los suplentes subirían en dichos cargos.

b) En caso de ausencias del Tesorero, a más de tres sesiones injustificadas y seguidas, se Convocará a una Asamblea General para Elecciones.

ART. 8.- DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES

Los Corredores Profesionales Inmobiliarios se ajustarán a los Honorarios fijados por el Ministerio de Industria Comercio e Integración en el R O. No 286 del 4 de Octubre de 1.985 en sus artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 respectivamente, así:

En compra-venta de predio Urbano el 6%

En compra venta predio Rústico, el 8%

En arrendamiento el 100% del canon de arrendamiento del primer mes.

En arrendamiento por Anticresis el _____ 21

Por administración de inmuebles se pagará el 15%. Sobre el valor total de ingresos.

Por certificaciones se pagará el uno por mil sobre la cuantía de la negociación.

Para avalúos comerciales de inmuebles, se pagará de conformidad con la siguiente

Tabla:

Menos de	\$399,9	el	0,8%
Más de	\$ 400	el	0,5 %

ART. 9.- LIBROS QUE DEBE LLEVAR EL CORREDOR DE BIENES RAICES

- Libro de Registro de órdenes de compra-venta, arrendamiento, copia de avalúos Realizados.
- Archivo de los contratos de corretaje;
- Archivo de publicaciones;
- Registro de clientes indeseables;

ART. 10.- En la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, se deberá llevar un Libro con todos los datos pertinentes de cada corredor Asociado, el mismo que será llevado en Secretaría.

CONTRATO DE CORRETAJE DE BIENES RAICES

Para poder ejercer el corretaje de una propiedad será obligatorio firmar con el mandante el contrato de corretaje de Bienes Raíces de acuerdo al modelo adjunto.

Este contrato deberá hacerse en tres copias, una para el corredor, otra para el mandante y A.C.B.I.R.; cualquier cambio a estos puntos básicos que deberá llevar todo contrato de corretaje lo establecerá la Asamblea. Estos contratos serán expedidos por la Asociación, para lo cual cobrará una tasa a sus asociados.

ART. II.- CURSOS.- Para elevar técnicamente a sus asociados. A.C.B.I.R., promoverá cursos, Seminarios, conferencias nacionales e internacionales.

EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO DE ACBIR, fue aprobado en Asamblea del 22 de julio del 2.000.