



CURSO DE CORRETAJE INMOBILIARIO

REGLAMENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LA
CERTIFICACIÓN COMO CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

COMISIÓN ACADÉMICA DE LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DEL GUAYAS, ACBIR-GUAYAS.

Considerando:

Que, de acuerdo a la Ley de Corredores de Bienes Raíces, es necesario que los Corredores de Bienes Raíces se capaciten en los establecimientos de nivel superior del país.

Que, de acuerdo al artículo 9 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, El organismo gubernamental competente organizará y regulará como carrera intermedia, el corretaje de bienes raíces y otorgará el título de Corredor de Bienes Raíces, previo el cumplimiento de los correspondientes requisitos. Dicho título deberá ser registrado en el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca.

Que, en el artículo 2 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, determina que los corredores de bienes raíces son agentes que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compraventa, hipoteca, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces.

Que, de acuerdo al Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces en su artículo 2, prescribe que “Una persona ejerce el corretaje de manera profesional cuando hubiere cumplido con lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, se dedique a esta actividad de manera permanente”.

Que, de acuerdo al artículo 3 del Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces establece que “La licencia de Corredor Profesional habilita a quien la posee para ejercer la actividad de Corredor de Bienes Raíces”.

Que, según la primera disposición transitoria de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, corresponde a las asociaciones provinciales legalmente constituidas, la calificación de los corredores de bienes raíces que estuvieren ejerciendo su actividad hasta la fecha en que el organismo gubernamental competente cumpla con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces.

Que, de acuerdo a la tercera disposición transitoria del Código de Comercio, y según la interpretación jurídica a la primera disposición transitoria de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, las asociaciones provinciales legalmente constituidas, otorgarán la certificación como Corredores de Bienes Raíces únicamente a los asociados que la conformen.

Que, de acuerdo al artículo 4, inciso “a”, “c”, “d” y “g” del Reglamento a los Estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, establece los 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;
- 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.
- 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.

Que, considerando los precedentes antes mencionados y con la finalidad de que los candidatos a obtener la calificación como corredor de bienes raíces, efectúen un correcto cumplimiento normativo;

RESUELVE:

EXPEDIR EL REGLAMENTO GENERAL PARA LA CERTIFICACIÓN COMO CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objeto. - Este reglamento tiene por objeto establecer las normas y procedimientos para la obtención de la calificación como corredor de bienes raíces.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. – El presente reglamento es de obligatoria aplicación para los candidatos a la calificación como corredor de bienes raíces que otorga la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR-Guayas.

TITULO II

CERTIFICACIÓN COMO CORREDOR DE BIENES RAÍCES

CAPÍTULO I

DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN

Art. 3.- Requisitos y formalidades exigidos. - Antes de que el organismo gubernamental regule la carrera del Corredor de Bienes Raíces, las asociaciones provinciales realizaran cursos de capacitación teórica.

Art. 4.- Requisitos para la calificación. – El documento habilitante como corredor de bienes raíces profesional es la certificación que la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR-Guayas, otorga a sus asociados.

La persona para poder agremiarse a la institución deberá cumplir con los siguientes literales:

- a) Aprobar el curso de corretaje inmobiliario impartido por la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR-Guayas.
- b) Entregar la documentación solicitada en el presente reglamento y ser aprobado en una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.

CAPITULO II

DEL CURSO DE CORRETAJE

Art. 5.- Requisitos para acceder al curso de corretaje. – Para poder tomar el curso de corretaje inmobiliario promocionado por la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR-Guayas, la persona deberá:

- a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio.
- b) Tener título de bachiller o superior.
- c) Conocimientos en utilitario de office (Word, Excel, PowerPoint) e internet.
- d) Superar la entrevista presencial o vía telemática, realizada por un delegado de la Comisión Académica; La Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR-Guayas, se reserva los derechos de admisión.
- e) Cancelar el valor de inscripción o la totalidad del curso.

- f) Presentar de manera física o digital documentos básicos, establecidos en el presente reglamento.

Art. 6.- Documentación. – La persona a tomar el curso de corretaje deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Carta de solicitud al curso; proporcionado por la institución.
- b) Formulario de inscripción; proporcionado por la institución.
- c) Copia de cédula
- d) Hoja de vida
- e) Copia de certificado de votación
- f) Copia de título de bachiller o superior; registrado en el Ministerio de Educación o SENESYCT
- g) Certificado de antecedentes penales
- h) Cursos adicionales
- i) Copia de factura de servicios básicos
- j) Foto tamaño carnet con fondo blanco de buena resolución

Art. 7.- Costo, forma y cronograma de pago del curso de corretaje. – El valor del curso lo fijará la Comisión Académica de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas. La forma y el cronograma de pago lo determinará el departamento de contabilidad de la institución.

Art. 7.1.- Suspensión al estudiante por no cumplimiento de pagos. – La institución podrá suspender al estudiante, hasta segunda orden, si este no cumpliere el cronograma de pago establecido por el departamento de contabilidad.

Art. 8.- Pensum académico, carga horaria y duración del curso de corretaje. – El pensum académico, la carga horaria y la duración del curso de corretaje lo establecerá la Comisión Académica de la institución.

Art. 9.- Horario de clases. – El horario de clases lo determinará la Comisión Académica en base a la planificación de la institución.

Art. 10.- Lugar de ejecución del curso. – Los estudiantes deberán asistir de manera presencial donde determine la Comisión Académica, o vía telemática, a través de la plataforma virtual proporcionada por la Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas ACBIR-Guayas.

Art. 11.- La asistencia. – El estudiante deberá asistir de manera presencial o telemática a la hora establecida en la oferta académica. Si el estudiante se retrasa

con 15 minutos después de la hora establecida y/o se retira de la clase antes de la hora de finalización sin previo aviso se considerará como inasistencia.

Art. 12. -Expulsión del curso. - La Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas, ACBIR-Guayas, tiene la potestad de separar en cualquier momento del desarrollo del curso, sin opción a la devolución de los valores ya cancelados, en los siguientes casos:

- a) Cuando el estudiante tuviere una conducta inapropiada, reñida con la moral y buenas costumbres.
- b) Cuando el estudiante faltare el respeto hacia el instructor o al resto de los estudiantes.
- c) Cuando el estudiante incumpla con las obligaciones establecidas para el curso.
- d) O cualquier otro comportamiento que sea rechazado por la institución.

Art. 13.- Aprobación del curso de corretaje. - Para aprobar el curso de corretaje, el estudiante debe cumplir los siguientes enunciados:

- a) Tener una calificación mínima de 7 sobre 10 en cada módulo.
- b) Tener mínimo el 70% de asistencia en todo el curso.
- c) No faltar más del 20% en un mismo módulo.
- d) Realizar y aprobar el trabajo de investigación o la pasantía de conformidad lo establezca la Comisión Académica.

Art. 14.- No aprobación del curso de corretaje. - El estudiante que no cumpla con uno o varios literales establecidos en el artículo 13 del presente reglamento, deberá repetir nuevamente el o los módulos no aprobados. Para tal efecto deberá cancelar adicionalmente el 10% del valor total del curso.

CAPITULO III

DE LAS PASANTÍAS Y EL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Art. 15.- Obligatoriedad. - Para culminar el curso de corretaje, el estudiante deberá realizar según lo establezca la Comisión Académica: pasantías (en el campo de especialización/ en algunos de los módulos de especialización tomados) o trabajo de investigación.

DE LAS PASANTÍAS

Art. 16.- Lugar de realización. - El estudiante debe elegir una inmobiliaria en donde el bróker o el gerente comercial debe ser un Corredor de Bienes Raíces certificado con su respectiva credencial actualizada.

Art. 17.- Cláusula. – Las pasantías no tienen costo alguno para la inmobiliaria y no están sujetas al pago de ninguna comisión hacia el estudiante durante el tiempo que él esté bajo la tutela.

Art. 18.- Duración. - Las pasantías tienen una duración de 12 horas (que deben de ser distribuidas en jornadas diarias de máximo 4 horas durante 6 días).

Art. 19.- Actividades a realizar. - Durante la duración de las pasantías, el estudiante podrá realizar cualquiera de las siguientes actividades:

- a) Proceso integral de la venta inmobiliaria
- b) Prospección
- c) Captación de propiedades y presentación de servicios, toma de fotografías
- d) Visita para muestra de propiedades
- e) Cierre de ventas y notaría
- f) Promoción y marketing de propiedades.
- g) Branding personal.

Art. 20.- Aprobación e informe final de las pasantías. – Los estudiantes solo podrán aprobar las pasantías si cumplen con las horas asignadas para las actividades establecidas en el artículo 19 del presente reglamento, para lo cual los estudiantes deben remitir a la Comisión Académica los siguientes documentos:

- Certificado emitido por la inmobiliaria.
- Informe de desempeño firmado por el tutor a cargo.
- Memoria técnica.

Art. 21.- Esquema de la memoria técnica. - Para el desarrollo de la memoria técnica, el estudiante debe cumplir con el siguiente esquema:

- INTRODUCCIÓN: Establecer el contexto, la motivación, la importancia del trabajo realizado (aspectos teóricos).
- OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICO de la pasantía o práctica efectuada.
- CONTENIDO: Desarrollo de cada uno de los aspectos realizados en la inmobiliaria e investigados: que incluya de ser factible datos estadísticos. Realizar el análisis de la información obtenida (aspectos prácticos. Se debe incluir además las fotografías de las actividades realizadas, describiendo las mismas).
- CONCLUSIONES: En cuanto a la experiencia personal y aprendizaje recibido durante la ejecución de las pasantías o prácticas.
- RECOMENDACIONES: para la institución o empresa en base de las conclusiones obtenidas en el proyecto, y recomendaciones hacia la Asociación para mejorar el presente proceso.

DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Art. 22.- Parámetros. – Para el correcto desarrollo del trabajo de investigación, el estudiante debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) El trabajo se puede realizar de manera individual o en pareja.
- b) Debe tener correspondencia a uno o varios de los 9 módulos del curso de Corretaje Inmobiliario. No entra a consideración el módulo de Introducción al Corretaje.
- c) El trabajo debe contener mínimo 10 hojas sin contar: portada, anexos, fotos o cuadros.
- d) Se presentará utilizando letra Arial 12, texto justificado e interlineado de espacio y medio.
- e) Los trabajos se presentarán en una carpeta física y en digital enviando al correo sopORTEACADEMICO@ACBIR.COM.EC con copia a COORDINACION@ACBIR.COM.EC
- f) Si el trabajo lo realizan en pareja, de igual manera los dos participantes deberán sustentar.

Art. 23.- Aceptación del tema para el trabajo de investigación. – El estudiante deberá enviar un correo sopORTEACADEMICO@ACBIR.COM.EC con copia a COORDINACION@ACBIR.COM.EC, detallando el tema de investigación e indicar el o los módulos con el que tiene relación. La Comisión Académica será la encargada de aprobar o rechazar el tema propuesto.

Art. 24.- Fecha de entrega y sustentación. - La fecha máxima de entrega al igual que la sustentación del mismo, será determinado por la Comisión Académica, la misma que deberá ser aprobada.

Art. 25.- Esquema del tema de investigación. – Para el desarrollo del tema de investigación, el estudiante debe cumplir con el siguiente esquema, el mismo que puede variar ligeramente dependiendo del tema adoptado:

- INTRODUCCIÓN. - Enunciar el problema objeto de la investigación. Exponer en una síntesis de manera clara, breve y precisa, del tema, aportando las respectivas recomendaciones. Enunciado, contextualización, desarrollo, conclusión
- PROBLEMA. - Definición concreta del problema que resolverá el trabajo
- OBJETIVO. - Objetivo general en correspondencia con el problema que se investiga.
- MARCO CONCEPTUAL. - Recopilación, sistematización y exposición de los conceptos fundamentales para el desarrollo de una investigación

- **MARCO METODOLÓGICO.** - Explicación de los mecanismos utilizados para el análisis de la problemática de investigación. Es decir, el análisis del tema, cuáles métodos, técnicas o procedimientos se aplicó. Dar una visión clara de lo que se hizo, por qué y cómo.
- **CONCLUSIONES.** - Deben resumir los aspectos esenciales del trabajo, de manera que queden claros los aportes fundamentales de la investigación y la forma en que el problema ha quedado resuelto.
- **RESULTADOS.** - Detallar la solución del problema de investigación. El estudiante debe evidenciar en su exposición el cumplimiento del objetivo y la solución del problema de la investigación.
- **RECOMENDACIONES.** - Deben resumir las ideas concretas relacionadas con la puesta en práctica de las propuestas para la solución del problema. Deben estar orientadas a dar continuidad y complementar los resultados de la investigación realizada.
- **REFERENCIA.** - Debe exponer todas las fuentes consultadas durante el desarrollo de la investigación.

CAPITULO IV

RETOMAR EL CURSO DE CORRETAJE

Art. 26.- Continuidad del curso de corretaje. - Para quienes no pudieron culminar con el curso de Corretaje Inmobiliario impartido por la Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas, ACBIR-Guayas, y que deseen retomar los estudios, deben cumplir lo siguiente:

- a) Tener máximo dos años de haber aprobado el último módulo.
- b) En caso de homologación de materia, el pensum académico no puede haber variado en su contenido, o carga horaria.
- c) Haber notificado formalmente por escrito su solicitud de inasistencia temporal al curso y haber recibido la autorización correspondiente.
- d) Cancelar los valores pendientes del curso si lo tuviere.

Art. 26.1.- Si el estudiante no cumpliera con los literales “a” y “b” del artículo 26 del presente reglamento, deberá repetir todo el curso de Corretaje Inmobiliario.

Art. 27.- Solicitud y aprobación de la continuidad al curso de corretaje. - La persona debe enviar una carta de solicitud para retomar el curso, dirigida a la Comisión Académica, el mismo que se encargará de evaluar y aprobar la continuidad del curso.

Art. 28.- Costo del proceso de homologación. - Para solicitar el proceso de homologación de módulos, la persona deberá cancelar adicional a la institución el 10% del valor del curso, siempre que no tuviera valores pendientes.

Art. 29.- Segunda matrícula. – Se considera segunda matrícula cuando el estudiante no cumpla con los literales “a”, “b” y “c” del artículo 26 del presente reglamento, para lo cual deberá cancelar el 10% del valor total del curso.

CAPITULO V

DE LA ASOCIATIVIDAD A LA INSTITUCIÓN

Art. 30.- Requisitos para agremiarse. – Para asociarse a la Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas, ACBIR-Guayas el candidato deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Haber culminado y aprobado el curso de corretaje inmobiliario.
- b) Tener máximo 2 años de haber aprobado el curso de corretaje inmobiliario.
- c) Presentar de manera física o digital documentos básicos, establecidos en el presente reglamento
- d) No haber tenido ningún problema, denuncia o cualquier otro incidente legal que rige a la actividad del corretaje de bienes inmuebles.
- e) Cumplir con los demás artículos establecidos en el Estatuto y Reglamento de la Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas, ACBIR-Guayas.

Art. 31.- Documentación a presentar para agremiarse. - La persona debe presentar los siguientes documentos para ser aceptado como nuevo asociado:

- a) Solicitud de ingreso a la institución.
- b) Solicitud de aceptación del código de ética y el resto de leyes concernientes a la profesión.
- c) Demostrar experiencia en la intermediación de bienes inmuebles de al menos 1 año.
- d) RUC
- e) Certificado Bancario de cuenta Activa.

Art. 32.- Demostración de experiencia. – La persona para demostrar que tiene al menos un año de experiencia en la intermediación de bienes inmuebles debe presentar uno de los siguientes documentos:

- 3 cartas de recomendación por corredores certificados.
- Declaración juramentada indicando que tiene al menos 1 año de experiencia realizando corretaje inmobiliario y no haber tenido ningún problema,

denuncia o cualquier otro incidente legal que rige a la actividad del corretaje de bienes inmuebles.

- Cualquier otro documento legal que valide la experiencia.

Art. 33.- Proceso de inclusión a la Institución. – Después de haber cumplido con los artículos 30 y 31 del presente reglamento la persona debe esperar a que se realice una Asamblea ordinaria o extraordinaria en donde se presenta la solicitud de asociado. La Asamblea tiene la potestad de aceptar o rechazar la solicitud presentada por la persona.

Art. 34.- Obligaciones del asociado. – Las obligaciones que adquiere todo asociado se encuentran establecidos en el Estatuto y Reglamento de la Asociación de Corredores De Bienes Raíces Del Guayas, ACBIR-Guayas.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA. - La directiva de ACBIR Guayas evaluará cualquier caso no contemplado en el presente Reglamento, a través de la Comisión Académica. Esta comisión emitirá un informe Final, que se notificará al solicitante por medio de Secretaría.

SEGUNDA. – En caso de que la persona haya cancelado a la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR Guayas, algún valor por concepto de cursos, o inscripción para agremiarse, y desista de la continuidad y finalización del mismo, mediante una solicitud de reembolso, la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, ACBIR Guayas, retendrá el 10% del valor cancelado, por concepto de penalidad.

DISPOSICION FINAL

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su expedición.

CBR. Mgs. Sue Murillo Bermeo
Mat. Habilitante # 035-G
Presidente de ACBIR-Guayas

CBR. Jorge Mejía Tello
Mat. Habilitante # 735-G
Secretario de ACBIR-Guayas

CBR. Javier Camacho Silva
Mat. Habilitante # 473-G
Vicepresidente ACBIR Guayas