



# ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DEL GUAYAS - ACBIR

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Art. 1. Constitución.** - La “Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas”, en adelante podrá ser designada indistintamente como “ACBIR-G”, es una Corporación Civil de Derecho privado sin fines de lucro, creada el 31 de agosto de 1977, mediante acuerdo Ministerial publicado en el Registro Oficial # 424 del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca, antes MIPRO.

“ACBIR-G” se rige por el Código de Comercio y por la Ley de la materia, en concordancia con el Código Civil, el reglamento aplicable para la aprobación de estatutos, reformas, codificaciones, liquidación, disolución y registro de asociados y directivas, así como sus estatutos y resoluciones internas de cumplimiento obligatorio.

La Asociación, por su naturaleza, no se identifica con objetivos ideológicos políticos, partidistas, religiosos, raciales, sindicales; por lo tanto, no podrá ser parte de organizaciones con esos fines, ni permitirá a sus asociados, funcionarios o empleados, la utilización de su nombre o sus recursos para los fines antes mencionados.

**Art. 2. Objeto.**- El Objeto de “ACBIR-G” en el marco de la Ley es, promover el desarrollo y fortalecimiento del gremio de los CORREDORES DE BIENES RAICES (CBR’S); para que el mismo, desarrolle la actividad del corretaje de bienes raíces, bajo técnicas y parámetros nacionales e internacionales de gestión, destinadas a mejorar los estándares de seguridad, control y protección de las negociaciones entre los involucrados en el sector inmobiliario; para lo cual organizará y ejecutará actividades de enseñanza y programas de capacitación continua, tanto para la formación de aspirantes a la calificación de Corredor de Bienes Raíces, como para la actualización profesional de sus miembros.

En todo caso, será potestad del Directorio dictar reglamentos y normas internas que desarrollen y complementen lo dispuesto en el presente Estatuto. Asimismo, le corresponde proponer modificaciones a este Estatuto para su posterior aprobación por la Asamblea General,

conforme a los procedimientos establecidos. Todas las normas y propuestas deberán estar en concordancia con la ley.

ACBIR-G, de manera obligatoria deberá implementar herramientas digitales para sus miembros, las mismas que serán gestionadas en un plazo de un año, desde la aprobación del presente estatuto, en el órgano de control.

Además, “ACBIR-G” podrá establecer y constituir centros de mediación y arbitraje para la resolución alternativa de conflictos.

En cumplimiento con la normativa aplicable, se precisa que “ACBIR-G” no tendrá entre sus fines ni ejecutará actividades de voluntariado de acción social y desarrollo.

**ART. 3. Sede.** - “ACBIR-G” operará desde su sede en la ciudad de Guayaquil, ubicada en el Parque Empresarial Colón, Edificio Empresarial #3, Mezzanine, Oficinas 010 – 011, cuyo ámbito de acción comprende la Provincia del Guayas, pudiendo atender las necesidades de los corredores no agremiados de otras provincias, donde no existan asociaciones, en las cuales se podrá abrir extensiones, hasta que se cree la correspondiente asociación provincial.

Con el fin de guardar coherencia y uniformidad en cada una de las gestiones a realizar, “ACBIR-G”, actuará con sujeción a lo dispuesto en los presentes estatutos, reglamento, las políticas y resoluciones dispuestas por su Directiva.

**Art. 4. Fines y Atribuciones de la Asociación.** - Dentro del ámbito de su objeto social, los fines y atribuciones de “ACBIR-G” son las siguientes:

- a) Promover proyectos relativos al desarrollo de sus actividades, que guarden coherencia con el objeto de la Asociación y sus planes a nivel nacional y/o internacional.
- b) Vigilar el cumplimiento de los requisitos de calificación y admisión de sus asociados.
- c) Brindar a sus asociados la información, capacitación, y apoyo necesario para el cumplimiento de su objeto.
- d) Establecer relaciones de colaboración y cooperación con las entidades del sector público y privado, así como con otras Asociaciones u organismos afines, nacionales y/o internacionales.
- e) Establecer, desarrollar y administrar un espacio de trabajo colaborativo (coworking) para el uso y beneficio de sus asociados, fomentando la sinergia y el desarrollo profesional.

- f) Crear, organizar y gestionar un centro de mediación y arbitraje especializado en el ámbito inmobiliario, como un mecanismo alternativo para la resolución de controversias, en servicio de sus asociados y la comunidad en general conforme a la Ley de Arbitraje y Mediación y demás normativa aplicable.
- g) Agremiar a los corredores de bienes raíces habilitados que estuvieren ejerciendo actividades de Intermediación, Asesoramiento y Gestión en Transacciones Inmobiliarias.
- h) Hacer respetar el cumplimiento de las tarifas fijadas por la autoridad competente como honorarios para el ejercicio profesional.
- i) Gestionar el registro, protección y defensa de la propiedad intelectual de la Asociación, incluyendo marcas, nombres comerciales, lemas comerciales, derechos de autor y otros derechos conexos sobre los servicios, programas, publicaciones, distintivos y demás creaciones o activos intangibles generados en cumplimiento de su objeto social.
- j) Promover la aplicación del código de ética que regirá para los corredores afiliados.
- k) Defender los derechos e intereses de sus miembros ante entidades públicas y privadas.
- l) Las demás que se relacionen o complementen a las anteriormente anotadas, para el cabal cumplimiento de sus fines.

## **CAPÍTULO II DE LOS ASOCIADOS**

**Art. 5.** “ACBIR-G” tiene las siguientes calidades de asociados: Vitalicios, Honoríficos (Permanente o Temporales), Activos, Pasivos y Jubilados.

**Son asociados Vitalicios:** Las personas naturales cuyas actividades tengan relación con el objeto de “ACBIR-G” y que, a criterio de la Asamblea, han prestado sus relevantes servicios o destacada colaboración a la Asociación, y cuyas acciones hayan trascendido en el tiempo, y tendrán derecho a voz y voto. Los past-presidentes de la institución obtendrán automáticamente la calidad de socio vitalicio, siendo exonerados del pago de la cuota social de por vida y dicha calidad quedará en suspenso si existiere una denuncia administrativa-judicial contra el past-presidente en su periodo de gestión. La calidad de socio vitalicio será recuperada o la perderá definitivamente, según la resolución definitiva por la autoridad que está juzgando el hecho”

**Son asociados Honoríficos Permanentes**, las personas naturales, cuyas actividades tengan relación con el objeto de "ACBIR-G" y que, a criterio de la Asamblea, han prestado sus relevantes servicios o destacada colaboración a la Asociación, y tendrán derecho a voz, no a voto. Son asociados Honoríficos Temporales, las personas naturales, que radique manera temporal y/o de tránsito en la provincia del Guayas que sean designadas por el directorio con tal calidad, misma que mantendrán mientras estén en la provincia del Guayas y en ambos casos no tendrán derecho a voz y votos ni obligación pecuniaria alguna para con la institución.

**Son asociados Activos**, aquellos miembros, personas naturales, que se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la asociación, dedicadas a las actividades del corretaje de bienes raíces de manera profesional, legalmente habilitados, conforme lo establece el Código de Comercio vigente y la Ley de Corredores de bienes Raíces, teniendo derecho a voz y voto.

**Son asociados Pasivos**, quienes tiene suspendidos sus derechos, beneficios y obligaciones, sin perder definitivamente su vínculo con la asociación. Esta condición puede originarse por dos vías principales: Suspensión voluntaria y Suspensión por Sanción Disciplinaria. En ambos casos, la calidad de socio pasivo implica una interrupción de la participación activa en "ACBIR-G" hasta que la situación se regularice o el periodo de suspensión expire.

**Socio Jubilado.** – El socio jubilado conservará la condición de socio activo y gozará de los siguientes beneficios:

- Cuando tenga 65 años de edad o más y 5 años consecutivos aportando a la asociación, accederá al 50% de descuento de la cuota social.
- Cuando tenga 65 años de edad o más y 10 años consecutivos aportando a la asociación, accederá al 100% de descuento de la cuota social.
- A cualquier edad cuando hayan aportado a la asociación por 25 años, accederá al 100% de descuento de cuota social.
- A cualquier edad por enfermedades catastróficas, por pérdida de la razón o pérdida de algún miembro (parte del cuerpo), accederá al 100% de descuento de cuota social)

Esto podrá solicitarse de la siguiente manera:

- Declaración juramentada de permanencia.
- Prueba documental de permanencia.

La persona que se acoja a esta condición tiene derecho a voz y voto, en la asamblea.

**Art. 6. Derechos y Obligaciones de los Asociados. -**

Son derechos de los asociados activos de “ACBIR-G”:

- a) Participar en las Asambleas, con derecho a voz y voto.
- b) Elegir y ser elegidos para los cargos en “ACBIR-G” de acuerdo a los requisitos establecidos para ocupar dicho cargo. Salvo el caso de aquellos que, si al momento de la elección o posteriormente en su ejercicio, ocupa un cargo público, a excepción de que dicho cargo sea honorífico.
- c) Requerir información a “ACBIR-G” en asuntos inmobiliarios, siempre que la institución la posea.
- d) Cumplir con los requisitos de inscripción en cada programa, con derecho a participar en los eventos de capacitación que la Asociación realice.
- e) Representar a “ACBIR-G”, por delegación del/la Presidente del Directorio, ante cualquier organismo o corporación a nivel nacional o internacional.
- f) Obtener, a solicitud de parte, copia de las actas y otros documentos tratados en Asamblea, siempre que los solicitantes cubran los gastos correspondientes.
- g) Hacer uso libremente del logotipo de ACBIR-G, siempre que se cumpla con el Reglamento aprobado en la Asamblea General.
- h) Solicitar ser recibido con derecho a voz por la Junta Directiva y la Asamblea.

Son obligaciones de los asociados activos de “ACBIR-G”:

- i) Cumplir con lo dispuesto en el Estatuto vigente, Reglamento y demás resoluciones, disposiciones y políticas internas establecidas por “ACBIR-G”.
- j) Acatar las resoluciones adoptadas por la Asamblea, el Directorio y/o, el Tribunal de Honor.
- k) Cumplir con el pago de las obligaciones económicas, de diversa índole, fijadas en el presupuesto económico o en una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.
- l) Suministrar a la Asociación los datos e información requeridos dentro del proceso de las actividades propias de la institución, siempre que sean solicitados por ACBIR-G o por la autoridad competente.
- m) Cumplir el cargo para el que fue electo por la Asamblea o la comisión para el cual fuera designado por el Directorio o la Presidencia.

- n) Cumplir, cada tres (3) años, con el proceso de renovación de la credencial profesional y aprobar la correspondiente evaluación de competencias, conforme a lo establecido en el presente estatuto y su reglamento.

**Art. 7. Requisitos para admisión de nuevos asociados.** - Los requisitos para la calificación y admisión de un nuevo miembro están establecidos en el documento “Reglamento General para la obtención de la Calificación como Corredor de Bienes Raíces”, así como también acorde a la Ley de Corredores de Bienes Raíces, el Código de Comercio y las demás normas legales concordantes, y/o supletorias que rigen la actividad.

El cumplimiento de los requisitos de calificación y la admisión no excluye a los asociados, del cumplimiento de los procedimientos de control que establezcan las autoridades pertinentes y de la observancia y cumplimiento de las leyes vigentes.

La Asociación se reserva el derecho de verificar la información suministrada con las autoridades que considere procedentes y podrá negar una solicitud de admisión sin que tenga que justificar esta negativa.

**Art. 8.** Las personas que han perdido la calidad de asociado de “ACBIR-G” por incumplimiento de sus obligaciones económicas, de conformidad con el literal “k” del artículo 6 de estos estatutos, podrá solicitar su reingreso a la Asociación.

Para recuperar la calidad de asociado, el solicitante deberá:

1. Cancelar el valor de reingreso según el tiempo de inactividad dentro de la asociación:
  - Menos de dos (2) años deberán cancelar un (1) Salario Básico Unificado (SBU).
  - Hasta dos (2) años deberán cancelar uno coma cinco (1,5) Salario Básico Unificado (SBU).
  - Tres (3) o más años desvinculados de la Asociación deberán cancelar dos (2) Salario Básico Unificado (SBU).
2. Cancelar la cuota social anual en curso.
3. Cancelar el valor por gastos administrativos (incluye registro en el ente gubernamental) y renovación de la credencial como corredor de bienes raíces profesional.
4. Presentar la documentación exigida para nuevos asociados según el artículo 7 del presente estatuto.

5. Cumplir con el proceso de renovación de la credencial profesional, tomar 137 horas académicas dictado por “ACBIR-G” y aprobar la evaluación estipulada en el presente estatuto.
6. Obtener la aprobación de su solicitud de reingreso por parte de la Asamblea General.

**Art. 9.** Para el ingreso a la asociación de una persona que cuente con una licencia o certificación de CBR emitida por otra asociación provincial deberá cumplir con los siguientes requisitos para ser admitido como asociado de “ACBIR-G”:

1. Demostrar, mediante certificado, haber sido miembro activo y en pleno goce de sus derechos en la asociación de origen que emitió su certificación. Este período deberá ser de al menos un (1) año ininterrumpido, contado desde la fecha de su certificación hasta la fecha de su solicitud de ingreso a “ACBIR-G”.
2. Pagar el valor equivalente a tres (3) Salarios Básicos Unificados (SBU) por concepto de ingreso y nivelación académica.
3. Cumplir con el proceso de renovación de la credencial profesional, tomar 137 horas académicas dictado por “ACBIR-G” y aprobar la evaluación estipulada en el presente estatuto.
4. Presentar toda la documentación restante solicitada para nuevos asociados en el Art. 7 de este estatuto.
5. Obtener la aprobación de su solicitud de reingreso por parte de la Asamblea General.

**Art. 10. De la renovación de la Credencial Profesional y Educación Continua.** - El ejercicio del corretaje de bienes raíces bajo el aval de “ACBIR-G” requiere de una credencial profesional vigente. Dicha credencial deberá ser renovada cada tres (3) años, mediante la aprobación de una evaluación de competencias y conocimientos en el marco legal, técnico y ético de la profesión. Están obligados a cumplir con el proceso de renovación:

- a) Todos los Asociados Activos, como requisito indispensable para mantener dicha calidad.
- b) Los Asociados Vitalicios y jubilados, que deseen ejercer la actividad profesional y hacer uso de la credencial vigente emitida por la Asociación.

El estatus de Asociado Vitalicio y jubilado, así como sus derechos políticos y honoríficos, no se verá afectado por la no renovación de la credencial. Sin embargo, no podrá ostentar ni utilizar dicha credencial hasta que cumpla con el proceso.

El Directorio será el encargado de establecer el procedimiento, temarios, costos, puntajes y demás condiciones específicas para la evaluación y la expedición de la credencial renovada. El incumplimiento de este requisito será causal de suspensión de la calidad de asociado activo, conforme se establezca en el reglamento respectivo.

## CAPÍTULO III

### DE LA SUSPENSIÓN O PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE MIEMBRO ASOCIADO; Y RÉGIMEN DISCIPLINARIO

**Art. 11. Pérdida de la Calidad de Asociado.** - Los asociados de “ACBIR-G” perderán su calidad de miembros, en los siguientes casos:

- a) Renuncia voluntaria presentada al Directorio;
- b) Muerte de la persona natural;
- c) Por expulsión de la Asamblea;
- d) Si el asociado fuera declarado en quiebra o insolvente mediante sentencia ejecutoriada.

“ACBIR-G” llevará un registro actualizado de sus asociados y lo pondrá en conocimiento del Ministerio competente.

**Art. 12. Suspensión voluntaria.** - La suspensión voluntaria a la calidad de asociado de “ACBIR-G” implica una pausa temporal de sus derechos y obligaciones dentro de la asociación.

A solicitud del asociado debidamente justificada, podrá solicitar al directorio la suspensión de manera temporal y voluntaria la calidad de asociado, por un periodo de hasta dos años, renovable por una sola vez, en los siguientes casos:

- a) Conflicto de intereses contractual.
- b) Enfermedad catastrófica que le impida el ejercicio de la actividad.
- c) Cambio de domicilio que implique cambio de la región o del país de residencia.
- d) Cambio voluntario o retiro temporal de la actividad profesional.

**Art. 13. Sanciones Disciplinarias.** - Los asociados de “ACBIR-G” que incumplan las obligaciones establecidas en el presente Estatuto, sus reglamentos internos, el Código de Ética o cualquier normativa legal aplicable, serán sujetos a la aplicación de sanciones disciplinarias.

Las sanciones aplicables, según la naturaleza y gravedad de la falta, podrán incluir, sin limitarse a: Amonestación escrita, Suspensión temporal o Suspensión automática y Expulsión.

1) La **Amonestación escrita** consiste en una advertencia formal que se impone por faltas leves que no causan un perjuicio significativo a la asociación o alguno de sus miembros, pero que requieren una corrección de conducta. Serán causales de amonestación escrita, entre otras que se establezcan en el Reglamento del presente Estatuto:

- a) Faltas menores en la presentación de documentos o información requerida por “ACBIR-G”.
- b) Actitudes o expresiones que, aunque no causen un daño grave, no se ajusten a la cortesía o el decoro esperado de un asociado.
- c) Incumplimiento de acuerdos o resoluciones de los órganos de la Asociación de carácter no esencial, o por primera vez.
- d) No asistir a una Asamblea General o reunión obligatoria sin una justificación válida, y si no es una conducta reiterada que justifique una sanción mayor.

2) La **Suspensión temporal** priva al asociado del ejercicio de sus derechos y beneficios dentro de la Asociación por un período que oscila entre un (1) mes y seis (6) meses, sin que ello implique la pérdida definitiva de su calidad de miembro. La duración específica para cada caso será establecida en el Reglamento del presente Estatuto.

Sin perjuicio de lo anterior, serán causales de suspensión temporal, entre otras:

- a) Conductas que, sin ser de extrema gravedad, afecten el buen nombre o el funcionamiento de “ACBIR-G” y/o sus asociados, sin llegar a un perjuicio irreparable.
- b) Incumplimiento de acuerdos o resoluciones de los órganos de la Asociación.
- c) Actuaciones que contravengan el Código de Ética, pero que no justifiquen la expulsión.
- d) No asistir a un número determinado de Asambleas o reuniones obligatorias sin justificación.

3) La **Suspensión automática** priva al asociado de todos sus derechos y beneficios dentro de la Asociación. Esta medida será dispuesta directamente por el Directorio y se levantará de manera automática en el momento en que el asociado cumpla con la obligación que la motivó. Constituyen causales de suspensión automática, entre otras que se establezcan en el Reglamento de este Estatuto, las siguientes:

- a) Incumplimiento de las obligaciones económicas, una vez agotados los procedimientos de cobro.
  - b) Incumplimiento de renovación de la credencial profesional.
- 4) La **Expulsión** conlleva la privación definitiva de la calidad de asociado, poniendo fin de manera forzosa e irrevocable a su vínculo con la Asociación debido a faltas graves o reiteradas. Serán causales de expulsión, entre otras que se establezcan en el Reglamento Interno Disciplinario:
- a) Cometer actos que atenten gravemente contra la ética profesional o la moral, afectando la reputación de “ACBIR-G” y/o sus asociados.
  - b) Malversación de fondos o bienes de la Asociación.
  - c) Haber sido condenado por sentencia judicial en firme, por delitos que afecten la honorabilidad o la confianza pública, o que sean incompatibles con la actividad profesional.
  - d) Incumplimiento grave y reiterada de los estatutos, reglamentos o acuerdos, especialmente si ya ha sido objeto de sanciones previas.
  - e) Actuaciones que causen un perjuicio grave e irreparable a la Asociación o a sus miembros.
  - f) Usurpación de funciones o representación ilegítima de la Asociación.

**Art. 14.-** El procedimiento para la aplicación de cualquier sanción, a excepción de la suspensión automática, se realizará garantizando el pleno debido proceso al asociado involucrado. Esto incluye, pero no se limita a:

- 1) El asociado será notificado por escrito de los cargos imputados, los hechos que los sustentan y las normativas presuntamente infringidas.
- 2) Se le otorgará un plazo razonable para presentar descargos, argumentos y pruebas a su favor.
- 3) El asociado tendrá la oportunidad de ser escuchado ante el Tribunal de Honor.
- 4) La decisión deberá ser clara, escrita y fundamentada en los hechos y las normativas aplicables.

El Tribunal de Honor será el órgano competente para conocer y resolver, en primera instancia, los procesos disciplinarios y la aplicación de sanciones. Esto se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento del presente Estatuto. Sin embargo, para la



expulsión de un asociado de “ACBIR-G”, la decisión deberá ser elevada y resuelto por la Asamblea, previo informe del Tribunal de Honor y/o del Centro de Arbitraje y Mediación de ACBIR Guayas “CAMAG”.

## **CAPÍTULO IV**

### **ÓRGANISMOS DE LA ASOCIACIÓN**

**Art. 15.-** “ACBIR-G”, será conformado por los siguientes organismos:

1. La Asamblea General
2. El Directorio
3. El Tribunal de Honor
4. El Tribunal Electoral
5. Las comisiones que designe el directorio
6. Centro de mediación CAMAG, como dependencia adscrita a la Asociación.

## **SECCIÓN I**

### **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**Art. 16. -** El máximo organismo de “ACBIR-G”, es la Asamblea General, integrada por todos los asociados activos, *Vitalicios, Honorarios y Jubilados* Que se encuentren al día en todas sus obligaciones económicas y los Socios Vitalicios.

La Asamblea General podrá ser Ordinaria o Extraordinaria. La Asamblea General Ordinaria se reunirá en la tercera semana del mes de enero de cada año y la Asamblea General Extraordinaria cuando lo disponga el presidente, la mayoría simple del directorio, o lo solicite por escrito al menos un 10% de los asociados activos.

La Asamblea General Ordinaria, podrá tratar además de los asuntos que constan en la convocatoria, aquellos, que los asociados activos consideren de interés para la Asociación, a excepción de temas personales, o que corresponda al Tribunal de Honor o asuntos presupuestarios, siempre que estos sean solicitados tratarse en puntos varios. En la Asamblea General Extraordinaria, solo se podrá tratar aquellos asuntos que constan en la respectiva

convocatoria. So pena de nulidad, en las asambleas Extraordinarias, solo podrán tratarse los puntos contenidos en el orden del día.

En la Asamblea Ordinaria se llevarán a cabo las elecciones y se realizará cada dos años para elegir Directorio, señalando la fecha exacta en la cual se llevarán a cabo.

**Art. 17. Convocatorias.** - Las convocatorias a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, serán efectuadas por medios electrónicos y/o digitales, suscritas por el/la Presidente y Secretario/a, dirigidas a los asociados, con una anticipación de por lo menos con setenta y dos (72) horas término, contadas a partir del día siguiente de la notificación con la convocatoria para las ordinarias y las extraordinarias, a la fecha fijada para su realización. Las Asambleas podrán ser llevadas a cabo de manera presencial, semi presencial y/o telemáticas.

**Art. 18.- Lugar de la Asamblea.** - Las sesiones de Asamblea General tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser realizadas presencial, semipresencial y/o telemática, según lo establezca el directorio.

Las sesiones presenciales serán en las oficinas de ACBIR G y las semipresenciales y/o telemáticas se llevarán a cabo en la dirección electrónica en la que, para el efecto conste en la convocatoria.

**Art. 19. Quórum.** - La Asamblea General se llevará a cabo en la primera convocatoria en el día, hora y lugar señalados. El quorum de instalación para la primera convocatoria será la mitad más uno de los asociados que se encuentren al día en sus obligaciones para con la institución, de no reunirse el quorum requerido quedará convocada la asamblea en ese mismo instante para llevarse a cabo treinta (30) minutos posteriores, con el número de asociados presentes (que se encuentren al día en sus obligaciones para con la institución) siempre y cuando no sea un número inferior al diez por ciento (10%) de socios activos.

Las resoluciones se adoptarán por mayoría simple de votos tanto en la Asamblea General Ordinaria como en la Extraordinaria. Presidirá la Asamblea el Presidente del directorio; y el Secretario del directorio, actuará como Secretario de la Asamblea.

En caso de ausencia de/la Presidente, el/la vicepresidente asumirá la presidencia encargado; y en caso de ausencia temporal o definitiva de los dos, el cargo temporal lo asumirá el primer Vocal del directorio

En ningún caso una persona podrá tener más de cuatro representaciones de terceros, en las Asambleas.

**Art. 20.- Deberes y Atribuciones de la Asamblea General.** - Corresponde a la Asamblea General:

- a) Aprobar las normas jurídicas, establecimiento de cuota social, ordinaria y extraordinaria, dentro del marco establecido por el objeto determinado en el presente estatuto.
- b) Elegir a los asociados que integrarán el Tribunal Electoral, conforme lo estipulado en el Art. 24 del presente Estatuto, en la tercera semana de noviembre del año previo a las elecciones, en que corresponda elegir Directorio, o cuando sea convocado por la ausencia permanente que genere la disminución de los miembros del directorio.
- c) Aprobar el informe de gestión y económico que el/la Presidente y el/la Tesorero/a respectivamente, a nombre del Directorio, ponga en su conocimiento en una asamblea general ordinaria, la misma que será presentada según el artículo 15 del presente estatuto. Asimismo, se aprobará el presupuesto anual. Para el caso que el informe económico haya sido desaprobado, este deberá ser corregido y subsanadas las observaciones y presentado en una asamblea extraordinaria, para su conocimiento y aprobación en un periodo no mayor a 30 días calendario.
- d) Aprobar el presupuesto y el plan de actividades que la directiva electa presente máximo 30 días calendario posterior a la posesión en una Asamblea General Extraordinaria.
- e) Ratificar o rectificar los montos establecidos por concepto de cuota social ordinaria o extraordinaria propuesta por el Directorio. La rectificación de valores no debe producir déficit en el presupuesto o actividades de la Asociación, ni tendrá carácter retroactivo.
- f) Aprobar, reformar e interpretar los presentes estatutos y resolver las divergencias que se originen en la aplicación de éstos. Para hacerlo se deberá contar mínimo con la votación afirmativa de las dos terceras partes de los asociados que estén presentes durante la Asamblea que trate el tema, requiriendo para lo mismo que sea en dos sesiones.
- g) Desaprobar, rectificar o ratificar las actuaciones del Directorio cuando éstas no le hubieren sido atribuido de manera privativa o si el Directorio se hubiese excedido de sus funciones reglamentarias o estatutarias.

- h) Considerar y resolver las apelaciones que le fueren presentadas por los casos establecidos en el Art. 11 del presente Estatuto.
- i) Destituir al Presidente o miembros del Directorio, conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y al Reglamento correspondiente, siendo el Tribunal de Honor, quien ejecutará las medidas adoptadas por la asamblea.
- j) Juzgar como recurso de última instancia, la conducta de los asociados y del Directorio, siendo el Tribunal de Honor, quien ejecutará las medidas adoptadas por la asamblea.
- k) Resolver los asuntos no previstos en los presentes Estatutos, siempre y cuando no representen la reforma estatutaria.
- l) Reformar el Estatuto, para cuyo caso será necesario, que las reformas sean aprobadas en dos sesiones diferentes, continuas, convocadas especialmente para el efecto.
- m) Conocer y resolver sobre la aprobación o desaprobación, de las solicitudes de admisión como nuevos asociados que se presenten a su consideración.

**Art. 21.** Las Asambleas serán presididas por el/la Presidente o quien haga sus veces. En el caso que la Asamblea se convoque al amparo **del Art. 19**, el funcionario cuestionado no la podrá presidir, debiendo hacerlo quien lo siga en subrogación, según lo determina el Art. 31 de este Estatuto.

**Art. 22.** Las actas de sesiones de Asambleas se llevarán en hojas impresas, debidamente foliadas y firmadas por el/la Presidente y Secretario/a General, o por quienes hubieran actuado como Presidente y Secretario/a Ad Hoc de la sesión. De cada reunión se formará un expediente en el que constará copia de la convocatoria, del acta, y de los documentos tratados. Todos los documentos, por intermedio del Secretario/a, deben de estar a disposición de los asociados antes y después de la correspondiente Asamblea, los mismos que pueden ser entregados en medios impresos o digitales. Las resoluciones tendrán vigencia y validez desde la fecha en que fueron aprobadas y estas constaran a más del acta de la asamblea, en un acta sumaria de Resoluciones, para su respectivo control y registro.

Las actas o información relativa a las sesiones de directorio o asambleas, serán puestas en conocimiento de la Directiva, por lo menos 72 horas de realizada posterior, considerándose el incumplimiento como causa grave, dos incumplimientos serán objeto de remoción del cargo.

## SECCIÓN II DEL DIRECTORIO

**Art. 23.** El Directorio se elegirá según el literal “b” del artículo 6.

**Art. 24. Criterios para la Elección del Directorio.** - Los asociados para ser elegibles como miembros del directorio, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Para ocupar cualquiera de las dignidades del directorio, el postulante NO debe de haber sido sancionado por el tribunal de Honor.
- b) Para ocupar los cargos de Presidente y Vicepresidente, debe de haber formado parte de un directorio o de comisiones por 18 meses mínimo; y ser socio activos por los últimos 3 años anteriores y de manera consecutiva; así también, los postulantes deberán residir los últimos 5 (cinco) años en la provincia del Guayas.
- c) Para ocupar los cargos de Secretario y Prosecretario, debe de haber participado en un directorio y ser socio activo por lo menos 2 años anteriores de manera consecutiva.
- d) Para ocupar los cargos de Tesorero y Protesorero, deben de ser profesionales en contabilidad, economista, ingeniería comercial y/o carreras afines.
- e) Para ocupar los cargos de las vocalías principales y suplentes se deberá haber completado un año como socio activo de la institución.
- f) Para ocupar el cargo de Síndico deberá ser profesional de derecho y no necesariamente miembro de la institución.
- g) Para todas las dignidades, los postulantes deben de haber asistido de manera presencial o virtual (telemático), por lo menos al 75% de las asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias del último año previo a las elecciones, incluidas las inasistencias justificadas formalmente.
- h) Ser calificado y aprobado por el Tribunal Electoral.

**Art. 25. Habilitados para Votar.** - Únicamente podrán consignar o delegar su voto los asociados que estén al día en sus obligaciones económicas con la Asociación.

Los asociados concurrirán a las elecciones conforme a lo establecido en los Art. 15, 16 y 17 del presente estatuto.

En ningún caso un asociado podrá tener más de cuatro (4) representaciones de terceros para emitir su voto. Las representaciones deberán ser por carta compulsada suscrita por quien delega

en original o enviada por medios electrónicos y/o digitales, registrados a Secretaría, hasta 2 (dos) horas antes de la hora señalada en la primera convocatoria a la Asamblea.

**Art. 26. Tribunal Electoral.** - El tribunal Electoral estará integrado por: un Presidente, un Secretario, un Vocal principal y un vocal suplente, y será elegido conforme lo establecido el literal b del Art.20 y su designación corresponderá al número de votos obtenidos en las elecciones. En caso de ausencia de uno de los miembros principales de este tribunal, su puesto será asumido por su inmediato inferior y el vocal suplente completará el tribunal electoral.

El Presidente del Tribunal Electoral, convocará la apertura del proceso electoral, en un tiempo no mayor a (45) días previos al día de los comicios, período en el cual recibirá listas de candidatos y procederá a su calificación, considerándose hasta un máximo de 20 días posteriores de la convocatoria de los comicios. Y, el Tribunal electoral, tiene un plazo de 5 días hábiles para dar a conocer a los asociados activos, los resultados de la calificación, mediante medios electrónicos y/o digitales. Otorgase 3 días hábiles, posteriores a la notificación del resultado de la calificación, para subsanar o impugnar los resultados. Transcurrido este periodo y notificado el resultado final, los postulantes pueden iniciar su campaña electoral, mostrando el plan de trabajo, las propuestas, el presupuesto, e información de los miembros postulados de cada lista, cumpliendo con el reglamento emitido para este efecto. La convocatoria a elecciones se realizará mediante medios electrónicos y/o digitales.

En las listas deberán constar las firmas de aceptación de todos los aspirantes a un puesto en el Directorio o en los tribunales.

**Art. 27. Tribunal de Honor.** - El tribunal de Honor estará integrado por: un Presidente, un Secretario, un Vocal principal y un vocal suplente, y será elegido conforme lo establecido el literal b del Art.20 y su designación corresponderá al número de votos obtenidos en las elecciones

El Presidente del Tribunal de Honor, presidirá, convocará e instalará siempre con la presencia mínima de tres de sus miembros, quien actuaran en derecho, como establece el Reglamento.

**Art. 28.- Régimen de Solución de Controversias.** - Todas las diferencias y controversias que surjan entre los Asociados activos habilitados o los organismos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas "ACBIR-G", o aquellas que se originen por actos o decisiones de cualquiera de sus órganos, y que hayan sido presentadas ante la Secretaría General, serán

inicialmente resueltas por el Tribunal de Honor. Si el Tribunal de Honor no lograra solventar dichas diferencias y controversias, estas serán remitidas para su resolución un Centro de Arbitraje y Mediación domiciliada en la provincia del Guayas, siguiendo el proceso establecido para este efecto. En caso de que este centro de mediación no logre resolver la controversia, la Asamblea General actuará como instancia final para dirimir y decidir sobre el asunto.

**Art. 29. Del día de las Elecciones.** - Las elecciones se efectuarán en el lugar físico y/o virtual en la fecha fijada y en la forma estipulada en el estatuto y se celebrarán en el lugar establecido en la convocatoria

El Tribunal Electoral en pleno, "presencia física y/o virtual que garantice la supervisión directa e ininterrumpida del proceso" garantizando el desarrollo del proceso electoral.

Una vez terminada la jornada de elecciones, el Tribunal Electoral y un delegado por lista, realizarán la apertura de las urnas y la contabilización de los votos, físicos y/o virtuales. Acto seguido proclamará a los candidatos electos, los mismos que tomarán posesión de sus cargos hasta 30 (treinta) días después de las elecciones, ante una Asamblea General Extraordinaria.

La directiva electa quedará posesionada con las firmas autógrafas y/o electrónica, correspondientes de cada uno de ellos en las credenciales (nombramientos), emitidas por el Presidente del Tribunal Electoral.

**Art. 30. Conformación del Directorio.** - El Directorio es el órgano de dirección administrativa y financiera de "ACBIR-G", y tendrá amplias facultades para el manejo de los intereses de la Asociación.

Estará conformado por catorce asociados, los cuales son: el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Pro-Secretario, Tesorero, Pro-Tesorero, Primer Vocal y su suplente; Segundo Vocal y su suplente; Tercer Vocal y su suplente; cuarto vocal y su suplente.

**Art. 31. Sesiones de Directorio.** - Los Directorios son ordinarios y/o extraordinarios, los cuales a su vez podrán ser Directorios ampliados, esto es que los vocales suplentes que participen sin principalizarse, tendrán solo voz y no voto.

Se reunirá una vez por mes, durante cada periodo anual. Las sesiones extraordinarias cuando las circunstancias lo requieran. Las sesiones ordinarias, así como las extraordinarias, podrán ser llevadas a cabo presencial, semipresencial y/o telemáticas.

Las sesiones serán convocadas en forma conjunta por el/la Presidente y el/la Secretario/a, por medio de correo electrónico o cualquier otro medio digital, del cual quede constancia escrita, con una anticipación de cuarenta y ocho horas, término (días laborables) de la fecha fijada para su realización. La convocatoria deberá contener los puntos a tratarse en la sesión de directorio y serán enviadas tanto a asociados **directores** principales como a los **directores** asociados suplentes.

Los puntos varios solo podrán constar, ser tratados y resueltos en las sesiones Ordinarias. En las sesiones extraordinarias, solo se tratarán los puntos para los que fueron convocados, sin que en la misma quepa la posibilidad de que sean tratados puntos varios, so pena de nulidad de todos los puntos resueltos en dicha sesión de directorio.

En todos los casos presenciales, semipresenciales y/o telemáticas, luego de realizado el Directorio y/o Asamblea, el/la Secretario/a deberá elaborar el acta con las resoluciones en un máximo de cinco días laborables y enviarla a todos los directores en un tiempo máximo de siete días laborables después de haberse efectuado la sesión.

En caso de ser virtual, debe quedar una constancia digitalizada, esto es grabada, para respaldo sobre el cual el/la Secretario/a deberá transcribir la sesión y elaborar el acta correspondiente y enviarla a todos los directores.

Son facultades del directorio, aprobar las políticas y reglamentos generales dentro del marco establecido, por el objeto determinado en el presente estatuto.

El quórum reglamentario para las sesiones del Directorio, será el equivalente a la mitad más uno de sus directores principales. Si no se reuniera el Quórum requerido en la primera convocatoria, se hará de inmediato de manera verbal y/o escrita la segunda convocatoria por medio electrónico y el Directorio se llevará a cabo 30 minutos después de realizada la segunda convocatoria y se constituirá con el número de directores presentes, siempre que mínimo representen el 50%.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de empate, quien estuviera presidiendo la sesión tendrá voto dirimente.

Los Vocales suplentes tendrán voz y voto, cuando se principalicen para ese directorio, conforme al orden de ingreso a la sesión. Caso contrario, solo tendrán voz.

**Art. 32. Duración de funciones.** - Los miembros del Directorio, durarán dos años en sus funciones y podrán ser reelegidos para un segundo y tercer mandato. Para desempeñar las mismas funciones en un cuarto mandato en el mismo cargo, se deberá dejar pasar un periodo.

En caso de ausencia definitiva de alguno de los miembros del Directorio, se procederá a ocupar la dignidad inmediatamente superior de acuerdo al orden establecido, esto es Presidente, Vicepresidente, Secretario, Pro-Secretario, Tesorero, Pro-Tesorero, Primer Vocal, Segundo Vocal, Tercer Vocal y Cuarto Vocal; y en su orden los Vocales suplentes.

La sucesión será de la siguiente forma: Al presidente lo sucederá el vicepresidente y a este los vocales, de acuerdo al orden establecido.

El Secretario General será reemplazado por el Pro-Secretario y el Tesorero será reemplazado por el Pro-Tesorero, en caso de ausencia temporal o definitiva del titular.

Los vocales principales serán reemplazados por sus suplentes, a excepción del cargo de Tesorería, los vocales principales podrán ascender en su orden, para llenar los cargos vacantes del directorio.

**Art. 33. Destitución.** - Los miembros del Directorio, pueden ser destituidos y por tanto perder la calidad de tales, por haber incurrido en conductas que atente contra los objetivos, estatutos y reglamentos de "ACBIR-G", previa la presentación y calificación de la denuncia, por parte del Tribunal de Honor. Con la calificación del Tribunal de Honor, se notificará al denunciado, quien tendrá derecho a la legítima defensa. El Tribunal emitirá un informe motivado, sobre la procedencia o no de la destitución. Este pasará para la resolución de la Asamblea General, en única instancia. Para que pueda tener efecto dicha destitución, se deberá respetar el debido proceso, ante la misma Asamblea y toda decisión deberá ser motivada, constar por escrito y ser notificada al asociado involucrado. Podrán, además, ser excluidos si faltaren a tres sesiones ordinarias o extraordinarias de directorio y/o Asamblea, sin la debida justificación.

Para la resolución de la Asamblea que tenga por objeto tratar la destitución de un miembro de la Junta Directiva, se requerirá mayoría simple de los votos de los asociados activos habilitados y los legalmente representados de "ACBIR-G".

**Art. 34. Deberes y Atribuciones del Directorio.** -

- a) Cumplir y hacer cumplir los presentes Estatutos, los Reglamentos respectivos y demás disposiciones vigentes.

- b) Presentar a la Asamblea de la Asociación, los correspondientes informes anuales, económicos y de actividades. De manera extraordinaria, a petición de la mayoría simple de los asociados activos habilitados, cuando éstos los requieran.
- c) Aprobar los gastos no presupuestados, cuyo monto no debe superar el 5% del valor total del presupuesto anual de gastos.
- d) Proponer a la Asamblea, el incremento de la cuota social **ANUAL** ordinaria y extraordinaria **CUANDO SE REQUIERA** a sus asociados.
- e) Establecer los costos de las capacitaciones y de los diversos cursos.
- f) Realizar los actos que considere necesarios para la buena marcha y desempeño de la “ACBIR-G”.
- g) Evaluar el cumplimiento del presupuesto a los 6 meses de haber sido aprobado.
- h) Crear las comisiones que considere necesarias para el correcto desempeño de la Asociación, y en caso de considerarse necesario, contratar un Director Ejecutivo o removerlo.
- i) Poner en conocimiento de un delegado del directorio, la denuncia sobre la conducta de un miembro de “ACBIR-G”, previo a la presentación al Tribunal de Honor, para el respectivo juzgamiento, de acuerdo con lo establecido en los presentes Estatutos y en el Reglamento. Para el caso de expulsión, la resolución del Tribunal de Honor, será puesta a consideración y resolución de la Asamblea General.
- j) Gestionar ante la asamblea, el reingreso de un ex miembro, siempre que se solicite de manera escrita y que haya cumplido con los requisitos exigidos para ser reingresado conforme al estatuto y reglamento correspondiente.
- k) Crear o establecer convenios educativos, a nivel nacional e internacional, para fortalecer la educación de los asociados de Acbir-G.
- l) Los miembros del directorio, gozarán del beneficio del descuento del 50% de sus cuotas sociales, siempre que cumplan con sus obligaciones y asistencias en sesiones de directorio y Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, de manera que este cumplimiento represente mínimo el 80% de asistencia.
- m) Aprobar la creación y funcionamiento de centros de mediación y arbitraje, así como dictar los reglamentos necesarios para su operación.
- n) Contratar anualmente una auditoría financiera externa.

### SECCIÓN III DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA

**Art. 35.** La Dirección Ejecutiva es el órgano operativo de “ACBIR-G”, y su inmediata responsabilidad es la dirección de todos los asuntos relacionados con el normal desenvolvimiento de la institución y la ejecución de los planes y presupuestos, así como de todas las políticas y actividades que formule el/la presidente y/o el Directorio, en concordancia con los objetivos y lineamientos de los presentes estatutos y las políticas dictadas por la Asamblea General.

La Dirección Ejecutiva la ejercerá un/una Director Ejecutivo, entendido en negocios inmobiliarios y no podrá ejercer la actividad de corredor de bienes raíces, quien será contratado civilmente y/o por prestación de servicios, bajo la figura de apoderado del/la presidente y deberá cumplir con un perfil profesional para el cargo. Sus deberes y atribuciones, estarán bajo la coordinación de presidencia, y serán las siguientes:

- a) **Para efectos administrativos**, ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial, de “ACBIR-G”, mediante poder entregado por el/la presidente.
- b) Hacer las veces de custodio de los activos y archivos institucionales.
- c) Preparar la agenda con los temas que deban ser sometidos a conocimiento de la Asamblea y de la Junta Directiva, previa aprobación del/la presidente/a.
- d) Asesorar al Directorio de la Asociación en la elaboración de sus planes y programas; impulsar y presentar las iniciativas y proyectos correspondientes.
- e) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos y resoluciones de los órganos de la Asociación.
- f) Analizar los distintos problemas que afronte la Asociación en su jurisdicción, e informar de ello al Directorio y presentar las propuestas de medidas y recomendaciones para la solución de los mismos.
- g) Informar al Directorio y/o Asamblea de la Asociación periódicamente, (según el Reglamento), sobre la planificación y cumplimiento financiero de la misma.
- h) Firmar en forma conjunta con el/la Presidente o con reemplace, cheques bancarios y/o documentos financieros, y con visto bueno de tesorería.

- i) Celebrar los contratos que sean autorizados por el Directorio, para la contratación de personal, servicios y/o, adquisición o renta de bienes muebles e inmuebles, por delegación.
- j) Presentar al Directorio de la Asociación informe de manera mensual, según el Reglamento y darle seguimiento a las actividades y proyectos encargados.
- k) Dirigir al personal contratado por la Asociación, supervisar y evaluarlo, según la normativa reglamentaria.
- l) Las demás que, siendo la naturaleza de su cargo, le asigne el Directorio.

## CAPÍTULO V DE LOS ASOCIADOS DEL DIRECTORIO

### SECCIÓN I DEL PRESIDENTE

**Art. 36.** El/la Presidente será elegido/a entre los asociados activos de la Asociación, por un período de dos años, pudiendo ser reelegido/a por un período igual. Para un tercer mandato se someterá a lo dispuesto en Art. 32 de los presentes Estatutos. El/La Presidente podrá ser cesado/a en sus funciones cuando se cumpla lo indicado en el Art. 33 de este Estatuto.

Son **deberes y atribuciones** del Presidente:

- a) Presidir las sesiones de la Asamblea y del Directorio, suscribiendo con el Secretario las respectivas actas.
- b) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Asociación.
- c) Cumplir y hacer cumplir las decisiones adoptadas por la Asamblea, la Junta Directiva y del Tribunal de Honor.
- d) Representar a “ACBIR-G” en todos los actos oficiales nacionales o internacionales, directamente o por medio de un delegado.
- e) Apoyar las actividades de la Asociación.
- f) Presentar a la Asamblea General el Informe Anual de actividades y los presupuestos, basado en las mismas.
- g) Supervisar las labores de “ACBIR-G”

- h) Sugerir al Directorio, los medios y acciones que considere convenientes para la buena marcha de la gestión de la Asociación.
- i) Ejercer la vocería oficial de la Asociación.
- j) Ser el presidente nato de las comisiones que se conformen.
- k) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan según el estatuto, los Reglamentos y las demás normas legales vigentes.
- l) Contratar proveedores.
- m) Adquirir o comprar extrapresupuestariamente bienes muebles para la asociación, cuando no supere los Tres Salarios Básicos Unificados, de manera mensual. En caso de que se refiera a un monto superior, este deberá ser aprobado previamente por el directorio.
- n) Contratar y/o despedir al personal administrativo.

En caso de falta, ausencia o impedimento del Presidente, será reemplazado por el Vicepresidente. Y a falta de éste, el primer vocal, y así sucesivamente, en el respectivo orden.

## **SECCIÓN II DEL VICEPRESIDENTE**

**Art. 37.** El/la Vicepresidente será elegido/a del mismo modo y por el mismo plazo que el Presidente y cumplirá con los mismos requisitos exigidos para la dignidad de aquél.

El/La Vicepresidente, reemplazará al Presidente en caso de falta o ausencia temporal o definitiva de éste, hasta el término del período para el cual fue elegido debidamente notificada al Directorio, por medios impresos o electrónicos.

Cuando el/la Vicepresidente esté reemplazando al Presidente, tendrá todos los **deberes, atribuciones y obligaciones** que el Estatuto señalan para el cargo. En caso de ausencia de este, el puesto será ocupado por el primer vocal del directorio.

## **SECCIÓN III DEL TESORERO**

**Art. 38.** El/La Tesorero/a, entendida/o en sistemas contables, durará dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegido/a en base a lo establecido en el Art. 32 de los presentes Estatutos, y cumplirá con los mismos requisitos exigidos para su dignidad.

Son deberes y atribuciones del Tesorero/a:

- a) Velar por el correcto manejo de los fondos de la “ACBIR-G”.
- b) Supervisar la contabilidad de la “ACBIR-G”.
- c) Presentar mensualmente o cuando lo establezca el Directorio, en las sesiones ordinarias o Extraordinarias de directorio, y por lo menos una vez al año ante la Asamblea General, un informe de la marcha económica, el estado de caja, los balances y el análisis de las cuentas del activo, pasivo y de las cobranzas a su cargo, de la Asociación.
- d) Todas las demás necesarias para el cumplimiento de las funciones determinadas por la Asamblea y la Junta Directiva.
- e) Participar conjuntamente con el/la Presidente, en la elaboración del presupuesto anual y realizar el monitoreo continuo de su ejecución.
- f) Se encargará de levantar el inventario de activos institucionales y entregar el registro respectivo al directorio al inicio de cada periodo de directorio y entregado el informe al cierre del mismo periodo.

Los informes del Tesorero/a serán puestos en conocimiento de la Junta Directiva, por lo menos 48 horas previas a la sesión en que se conocerán los mismos.

En caso de falta o ausencia temporal del Tesorero, se principalizará el Pro Tesorero, hasta su reincorporación.

En caso de falta definitiva, se principalizará el Pro Tesorero por el periodo que falte.

En caso de ausencia definitiva del Tesorero y del Pro Tesorero, el presidente presentará una terna de tres candidatos y el Directorio designará de entre los propuestos, aquel que cumpla con los requisitos que exige el cargo y que tendrá todas las atribuciones, derechos y obligaciones del titular.

## **SECCIÓN IV DEL SECRETARIO**

**Art. 39.** El Secretario/a será Secretario/a General de la Asociación, y durará dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegido/a en base a lo establecido en el Art. 32 de los presentes Estatutos y/o Reglamento, y cumplirá con los mismos requisitos exigidos para su dignidad.

Como principal función del Secretario/a General es llevar registro y control de la documentación de la institución.

Son deberes y atribuciones del Secretario/a:

- Transcribir de manera ejecutiva la sesión de Directorio o Asamblea, en las actas correspondientes, resoluciones, memorias, informes y otros documentos que fueren su encargo, todo lo cual llevara al día y lo certificara con su firma en conjunto con el/la Presidente.
- Proporcionar la información que fuera pertinente y que soliciten los miembros de la Directiva, asociados activos y autoridades de control.
- Entregar por inventario, los equipos, los útiles, libros, archivos y demás bienes que hayan utilizado en el ejercicio de sus funciones; debiendo realizarse en la sesión solemne de cambio de Directorio.
- Suscribir todas las comunicaciones oficiales con el presidente.
- Los demás que los estatutos señalan.
- Asistir puntualmente a todas las sesiones de directorio, asambleas generales ordinarias y extraordinarias.

El borrador de las actas o información relativa a las sesiones de directorio o asambleas, serán puestas en conocimiento de la Directiva, por lo menos 48 horas previas a la sesión en que se conocerán los mismos. Estos borradores deberán haber sido aprobados antes por presidencia y revisados por el síndico de la institución, antes de ser remitido al directorio para su conocimiento.

En caso de falta o ausencia temporal del Secretario/a, se principalizará el Pro Secretario/a, hasta su reincorporación. En caso de falta definitiva, se principalizará el Pro Secretario/a por el periodo que falte.

En caso de ausencia definitiva del Secretario/a y del Pro Secretario/a, el presidente presentará una terna de tres candidatos y el Directorio designará de entre los propuestos, aquel que cumpla con los requisitos que exige el cargo y que tendrá todas las atribuciones, derechos y obligaciones del titular.



## **SECCIÓN V DEL PAST PRESIDENTE**

**Art. 40.** Se considera Past presidente, a quien haya ejercido la presidencia inmediata anterior. Sin embargo, para el caso de que el/la presidente sea reelegido/a, este/a ejercerá la función vigente de presidente y quedará en suspenso la calidad y el cargo de past presidente. Cuando sea convocada el/la Past Presidente a un directorio, tendrá únicamente voz y No voto, y su función será la de ser asesor o consultor del directorio, cuando así lo solicite el directorio.

## **SECCIÓN VI DE LOS VOCALES**

**Art. 41.** Los Vocales actúan en calidad de asesores del Directorio, así como llenar las vacantes del Directorio, según el Artículo 31, y cumplirá con los mismos requisitos exigidos para su dignidad, y podrán integrar, las comisiones que el directorio, a través de la presidencia, establezca o designe,

Su posición dentro del Directorio será según el número de votos obtenidos. Tendrán derecho a voto dentro del Directorio, durante las sesiones de Directorio, al inicio del mismo, deberán estar presentes los vocales principales; de no estar presente el principal, el suplente que se encuentre presente, se principalizará, para esa Sesión y así sucesivamente, de ser el caso, hasta que se complete el quórum mínimo requerido.

## **CAPÍTULO VI DEL PATRIMONIO, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Art. 42.** Constituye patrimonio de la “ACBIR-G”.

- a) La cuota social de los asociados.
- b) Los superávits.

- c) Las marcas, nombres comerciales, lemas comerciales, derechos de autor y otros derechos conexos sobre los servicios, programas, publicaciones, distintivos y demás creaciones o activos intangibles generados en cumplimiento de su objeto social.
- d) Las subvenciones, donaciones, herencias o legados que pueda obtener para sus fines.
- e) Los bienes muebles o inmuebles que adquiera la Asociación.
- f) Los frutos civiles o naturales que produjeran los bienes de propiedad de la “ACBIR-G”, y las actividades que genere la institución.
- g) Los derechos de propiedad intelectual de titularidad de “ACBIR-G”
- h) El 5% de la comisión generada, de las transacciones que se realicen en las Ruedas de la Bolsa de Bienes Raíces, conforme el procedimiento establecido en el Reglamento.
- i) Los ingresos que, por cualquier otro concepto, reciba la Asociación.

**Art. 43.** “ACBIR-G”, puede disolverse por:

- a) Causas legales
- b) Decisión de por lo menos las dos terceras partes de los asociados activos habilitados, resuelta en una Asamblea General, la cual deberá ser notificado a la autoridad correspondiente para su marginación.

**Art. 44.** Destino de los bienes por liquidación de la institución:

- a) Al término de la cancelación de los pasivos contraídos y liquidación de su patrimonio, los activos restantes pasarán a un organismo con objeto similar, previa aprobación de la última Asamblea General.
- b) En caso de no encontrar una entidad con objeto similar, los bienes pasarán al Estado ecuatoriano, que tendrá la obligación de emplearlas en objetos análogos a los de la Asociación, tal como lo determina el Código Civil.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 45.-** “ACBIR-G” es una Corporación civil sin fines de lucro. En consecuencia, la totalidad de sus bienes, los ingresos que perciba por cualquier concepto y los excedentes que resultaren al final de cada ejercicio fiscal, se destinarán de forma exclusiva e irrevocable al cumplimiento de



sus fines específicos. Dichos excedentes deberán ser reinvertidos o aplicados en el desarrollo de los referidos fines hasta la conclusión del siguiente ejercicio fiscal.

**Art. 46.-** El saldo total de las obligaciones financieras y deudas contraídas por “ACBIR-G”, en ningún caso, podrá sobrepasar el 20% de su ingreso anual.

**Art. 47.-** La vigencia de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas “ACBIR-G”, es indefinida y solo podrá disolverse de acuerdo con las leyes vigentes y por resolución de Asamblea conforme a las normas del presente estatuto.

**Art. 48.-** Para todos los casos no previstos en el presente estatuto, se acudirá a las normas legales vigente a la época.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Art. 49. Única.** - Las presentes reformas entrarán en vigencia a partir de su aprobación por el ente regulador.

*La reforma integral de este Estatuto fue discutida y aprobada en la Asamblea General del 06 y 11 de junio de 2025. El Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca (MPCEIP) aprobó de manera definitiva mediante Resolución Nro. MPCEIP-CGAJ-2025-0151-R, expedida en Guayaquil el 08 de julio de 2025.*