



UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS
Laureate International Universities®

MAESTRÍA EN DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN
EMPRESARIAL E INSITUCIONAL.

“PLAN DE COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA ASOCIACIÓN DE
CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA, QUITO, 2014.”

Trabajo de Titulación presentado en conformidad a los requisitos establecidos
para optar por el Título de Magister en Dirección de Comunicación Empresarial
e Institucional.

Profesor Guía
Olivia Morales Zenteno

Autora
Erika Belén Hervás Sánchez

Año
2014

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con la estudiante, orientando sus conocimientos para un adecuado desarrollo del tema escogido, y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Olivia Morales Zenteno", is centered on a light blue rectangular background.

Olivia Morales Zenteno
Pasaporte: G12144704 (México)

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DE LA ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes.”

Erika Belén Hervas Sánchez

C. I. 172097873-1

AGRADECIMIENTOS

A todos quienes (familia, amigos, profesores) me han apoyado de manera directa o indirecta para la culminación de este proyecto y del Dircom.

A la Directiva de la ACBRP, por brindarme toda la información y facilidades para el desarrollo del estudio.

A Olivia, por sus conocimientos, paciencia y guía para que este trabajo concluya de la mejor manera.

Erika Hervas.

DEDICATORIA

Para mi Mami y Abuelita Libia por ser mi soporte, apoyarme, llenarme de cariño y darme su amor sin condición.

Sobre todo por enseñarme el valor del esfuerzo y el trabajo, la responsabilidad.

Sé que su cariño y amor siempre me va acompañar toda la vida.

Erika Hervas

RESUMEN

El presente trabajo contiene un plan de comunicación estratégica para la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha (ACBRP). El mismo pretende implementar políticas que permitan gestionar adecuadamente elementos bases de la comunicación organizacional, como la identidad, cultura e imagen.

Teóricamente este proyecto se fundamenta en conceptos de comunicación organizacional y en el modelo del Director de Comunicación (DirCom). Procura aplicar de manera práctica las funciones de esta figura, y así demostrar su importancia en la actualidad, dentro de la estrategia de negocios en las empresas.

La organización que se estudia a continuación, ha pasado por algunos percances en su vida institucional, actualmente tiene el reto de reorganizarse. La función de este proyecto es dar una asesoría para direccionar la acciones comunicacionales, evitando que sean aisladas, por el contrario englobaran un concepto de comunicación que influya a todas las áreas de la empresa y cumplirán con la función de crear o mejorar vínculos con sus públicos prioritarios (stakeholders).

El estudio se realizó en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha (Ecuador) sede de la ACBRP, tuvo como objetivo el determinar la situación actual de la comunicación, para en base a esta realidad crear estrategias en favor de la imagen de la empresa.

ABSTRACT

The present paper includes a communications strategic plan for the Real Estate Brokers Association of Pichincha (ACBRP). It aims to implement politics that will adequately allow managing the basic elements of organizational communication such as, identity, culture and image.

Theoretically, this project is based in cooperative communication concepts, and in the Communications Director (DirCom) model. It pretends to apply, in a practical way, the functions of this entity; and demonstrate its current importance within the business strategy among the enterprises.

The organization, which is object of this study, has been through several mishaps in its institutional life; currently it has the challenge of reorganization. The purpose of this project is to give advice in order to direct the communicational actions while avoiding isolation; on the contrary, these actions will include a concept of communication that will influence all areas of the enterprise, and will comply with the function of creating better links with its stakeholders.

This study was conducted in Quito, province of Pichincha (Ecuador) headquarters of the ACBRP. Its objective is to determine the current communication situation, based on this reality, in order to create strategies that favor the enterprise's image.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPÍTULO I | 4 |
| 1. ANTECEDENTES | 4 |
| 1.1.-ASOCIACIONES PROFESIONALES EN EL ECUADOR .. | 4 |
| 1.2.- ANTECEDENTES ACBRP | 5 |
| 1.2.1. Historia ACBRP | 7 |
| 1.2.2. Legislación de corredores de bienes raíces | 10 |
| 1.2.3. Estructura ACBRP | 13 |
| CAPÍTULO II | 17 |
| 2. COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL | 17 |
| 2.1. COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL..... | 18 |
| 2.2. DEFINICIÓN DE STAKEHOLDERS..... | 19 |
| 2.3. TIPOS DE COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL | 19 |
| 2.3.1. Comunicación interna..... | 19 |
| 2.3.1.1. Tipos de comunicación interna | 20 |
| 2.3.2. Comunicación externa | 20 |
| 2.4. IDENTIDAD | 21 |
| 2.4.1. Identidad cultural.- | 22 |
| 2.4.2. Identidad verbal.- | 23 |
| 2.4.3. Identidad visual..... | 23 |
| 2.4.4. Identidad objetual.- | 25 |
| 2.4.5. Identidad ambiental.- | 26 |
| 2.4.6. Identidad comunicacional.- | 29 |
| 2.5. IMAGEN | 29 |
| CAPÍTULO III | 31 |
| 3. MODELO DIRCOM | 31 |
| 3.1. DEFINICIÓN..... | 31 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2. LOS TRES ÁMBITOS DE LA COMUNICACIÓN | |
| EN EL DIRCOM | 31 |
| 3.2.1. Ámbito institucional | 31 |
| 3.2.2. Ámbito organizacional | 32 |
| 3.2.3. Ámbito mercadológico..... | 34 |
| 3.3. FUNCIONES Y OBJETIVOS DE LA FIGURA DEL | |
| DIRECTOR DE COMUNICACIÓN | 35 |
| 3.4. ALINEACIÓN..... | 36 |
| 3.5. EJE RECTOR..... | 37 |
| CAPÍTULO IV..... | 39 |
| 4. ESTUDIO DE COMUNICACIÓN ASOCIACIÓN | |
| DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE | |
| PICHINCHA | 39 |
| 4.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN | 39 |
| 4.1.1. Herramientas de investigación utilizadas | 39 |
| 4.2. DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN | 40 |
| 4.2.1. Entrevistas..... | 41 |
| 4.2.1.1. Muestra (etal. 2006, p.236) | 41 |
| 4.2.1.2. Estructura de las entrevistas..... | 43 |
| 4.2.1.3. Análisis de información obtenida | 44 |
| 4.2.1.3.1. Análisis temario general | 44 |
| 4.2.1.2.2. Análisis temario específico | 47 |
| 4.2.1.4. Conclusiones | 51 |
| 4.2.2. Encuestas..... | 53 |
| 4.2.2.1. Muestra | 53 |
| 4.2.2.2. Estructura de la encuesta. | 55 |
| 4.2.2.3. Análisis de resultados / encuestas..... | 55 |
| 4.3.2.4. Conclusiones | 61 |

| | |
|--|------------|
| CAPÍTULO V..... | 63 |
| 5. PLAN DE COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA..... | 63 |
| 5.1. DEFINICIÓN PLAN ESTRATÉGICO DE COMUNICACIÓN..... | 63 |
| 5.2. PLAN ESTRATÉGICO DE COMUNICACIÓN PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA..... | 63 |
| 5.2.1. Presupuesto/ plan estratégico de comunicación ACBRP. | 84 |
| 5.2.2. Cronograma/ plan estratégico de comunicación ACBRP | 94 |
| 5.2.3. Consideraciones finales / plan estratégico de comunicación para la ACBRP | 95 |
| CAPÍTULO VI..... | 96 |
| 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 96 |
| 6.1. CONCLUSIONES..... | 96 |
| 6.2. RECOMENDACIONES. | 96 |
| REFERENCIAS..... | 98 |
| ANEXOS | 100 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|----|
| Tabla 1. Presidentes de la ACBRP en orden cronológico. | 8 |
| Tabla 2. Identidad cultural ACBRP | 22 |
| Tabla 3. Identidad Verbal ACBRP | 23 |
| Tabla 4. Identidad Visual ACBRP..... | 24 |
| Tabla 5. Identidad Objetual ACBRP | 25 |
| Tabla 6. Identidad Ambiental ACBRP. | 26 |
| Tabla 7. Descripción de la Muestra para aplicar entrevistas en la ACBRP | 41 |
| Tabla 8. Justificación del público al cual se aplicaran las entrevistas en la ACBRP | 42 |
| Tabla 9. Descripción de la muestra para encuestas en la ACBRP..... | 54 |
| Tabla 10. Justificación del público al cual se aplicaran las encuestas en la ACBRP. | 54 |

INTRODUCCIÓN

“El mercado físico clásico, basado en la producción y distribución de productos; se ha desplazado hacia un mercado simbólico situado en una red de significados colectivos donde se integran los fragmentos percibidos de los eventos cotidianos y toman sentido los movimientos corporativos a partir de la interpretación y conceptualización que las personas construyen de sus propias experiencias de relación con una empresa u organización” (Manucci, 2011, p. 60).

De esta manera se explica una nueva realidad a la cual las empresas deben enfrentarse. En la actualidad, una empresa ya no se diferencia de otra solo con el producto o servicio que oferta, su diferenciación con otras, proviene de sus actuaciones, de la capacidad de enviar mensajes que contengan una carga significativa para sus públicos y así generar vínculos con ellos. Por eso se torna indispensable la gestión de un Director de Comunicación (Dircom).

El DirCom, es quien será el “mediador” entre la empresa y sus públicos, él construirá una nueva realidad de significados en la empresa y los ejecutará, para que sean percibidos por el entorno.

Por ésta razón Joan Costa (2005, p.10) explica que “se requiere de una visión global, no fragmentaria, focalizada en las comunicaciones y las relaciones, en función de la estrategia del negocio y de la Imagen/ Reputación de la empresa”. El desarrollo del presente trabajo se enfocará en recoger ese pensamiento, estudiar a la empresa desde una visión integradora, en la que todas las áreas de la organización desempeñan un papel importante en la construcción final de la imagen que se proyecta.

La nueva directiva, presidida por la corredora Miriam Sánchez Espinosa, tiene como objetivo renovar la Asociación, con el fin de lograr la consolidación de la

ACBRP tanto interna como externa, enfatizando la defensa profesional, capacitación de los corredores e integración de los miembros de la ACBRP.

Según datos expuestos por la directiva: “existen 743 corredores legales en la provincia, de los cuales 150 son miembros activos”, y es incluso más bajo el número de los socios que realmente están involucrados en el desarrollo de las actividades de la ACBRP. A partir de la problemática descrita anteriormente y en coherencia con los objetivos actuales de la Directiva, es importante crear un “Plan Estratégico de Comunicación”, para fortalecer los vínculos entre la organización y sus diferentes públicos de interés.

En relación con lo antes mencionado se desarrollan los siguientes objetivos:

Objetivo general

Diseñar un Plan de Comunicación Estratégica para la ACBRP, con el fin de gestionar adecuadamente la cultura e identidad, optimizar los recursos de comunicación, para dar a conocer las actividades que realiza la organización y mejorar la relación de la organización con sus stakeholders (imagen).

Objetivos específicos

- Determinar los elementos y atributos que caracterizan a la identidad y cultura de la ACBRP, para comprobar el nivel de conocimiento de éstos por parte de los miembros de la ACBRP.
- Definir la percepción actual que tiene la organización entre sus públicos estratégicos.
- Establecer los canales de comunicación utilizados por la ACBRP para difundir sus actividades.
- Diagnosticar las herramientas de comunicación utilizadas por la organización.
- Crear o modificar herramientas de comunicación.

Para cumplir con los objetivos propuestos, se realizó una investigación que recoja la percepción de la alta directiva y miembros involucrados en el cumplimiento de los objetivos organizacionales, para compararlos y estudiarlos con la percepción de los públicos con los que se relacionan.

En el desarrollo de la investigación se encontró falencias en la gestión de identidad, cultura, comunicación y como consecuencia de imagen. El plan de comunicación plantea una serie de estrategias para contrarrestar estos problemas.

CAPÍTULO I

1.- ANTECEDENTES

1.1.- ASOCIACIONES PROFESIONALES EN EL ECUADOR

Las asociaciones son personas colectivas, estructuradas orgánicamente para la consecución de los fines de defensa de sus intereses y, obtener el reconocimiento jurídico. Adquieren la personería Jurídica con atributos para su determinación y capacidad civil, relativa para ejercer derechos y obligaciones, por medio de Representantes Legales (Revista Jurídica, 2013, párr.1.).

En el país las asociaciones profesionales están reconocidas y respaldadas en la (Constitución de la República del Ecuador, 2008, p. 47) y en el (Código de Trabajo, 2013, p. 73) los cuales contiene al respecto lo siguiente:

- **Constitución, capítulo sexto: derechos de libertad. (Anexo1)**

Art.- Se reconoce y garantizará a las personas:

13.- El derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y voluntaria.

- **Código de Trabajo, Título V De las Asociaciones de Trabajadores y de los conflictos colectivos. (Anexo 2)**

Este inciso abarca la regulación con respecto a la libertad de asociación, protección del Estado, personería jurídica, requisitos para la conformación de las asociaciones, entre otros apartados que garantizan el libre ejercicio de este derecho en el país.

Capítulo I.- De las asociaciones de trabajadores.

Reglas generales.

Art. 440.- Libertad de asociación.- Los trabajadores y los empleadores, sin ninguna distinción y sin necesidad de autorización previa, tienen

derecho a constituir las asociaciones profesionales o sindicatos que estimen conveniente, de afiliarse a ellos o de retirarse de los mismos, con observancia de la ley y de los estatutos de las respectivas asociaciones.

Las asociaciones profesionales o sindicatos tienen derecho de constituirse en federaciones, confederaciones o cualquier otra agrupación sindical, así como afiliarse o retirarse de las mismas o de las organizaciones internacionales de trabajadores o de empleadores. Todo trabajador mayor de catorce años, puede pertenecer a una asociación profesional o a un sindicato.

Las organizaciones de trabajadores no podrán ser suspendidas o disueltas, sino mediante procedimiento oral establecido en este Código. Si la suspensión o disolución fuere propuesta por los trabajadores éstos deberán acreditar su personería.

Cuando un empleador o empresa tuviere varias agencias o sucursales en diferentes provincias, los trabajadores en cada una de ellas pueden constituir sindicato o asociación profesional. Los requisitos de número y los demás que exija la ley se establecerán en relación con cada una de tales agencias o sucursales.

Es de relevancia mencionar que a partir del catorce de mayo del año 2008 se realizaron algunas modificaciones con respecto a la obligatoriedad de afiliarse a las asociaciones profesionales y el pago de las cuotas sociales, mismos que fueron derogados por decreto presidencial. (Anexo 3).

1.2.- ANTECEDENTES ACBRP

En el Ecuador, las Asociaciones de Corredores de Bienes Raíces se agrupan por provincias, actualmente existen doce a nivel nacional, así explica Miriam

Sánchez Espinosa, Presidenta actual de la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces del Ecuador y de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha.

La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, siglas ACBRP, es una organización sin fines de lucro que se fundó el dos de diciembre de 1977 en la ciudad de Quito, por la iniciativa del señor Gustavo Puente, primer presidente de esta institución (Vela, 2011, p.1).

Según la reseña histórica de la institución (Reseña histórica ACBRP).

El objetivo principal en sus inicios fue el de crear un organismo jurídico que cuente con estatutos y reglamentos que regirían a las oficinas y personas que se dediquen a esta profesión, propiciar mayor confianza entre los clientes, normar los honorarios y evitar la competencia desleal. (Vela, 2011, p.1).

La intención de protección a los corredores de bienes raíces se consolidó con dos acontecimientos, el primero fue la aprobación de los estatutos por parte del entonces Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca, actualmente Ministerio de Industrias y Productividad (MIPRO), el cinco de mayo de 1978.

El segundo hecho que consolidó la labor y objetivos de la primera directiva fue la aprobación de la Ley de Corredores de Bienes Raíces el diecinueve de julio de 1984, esta ley fue gestionada en conjunto con la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas.

Las normas jurídicas aprobadas por el estado y promovidas por la ACBRP, logran establecer una estructura formal para las personas que deseen ejercer la profesión de corredores de bienes raíces, la cual debía constar de:

- Cursos de capacitación. Los primeros fueron dictados en el año 1983 y en el transcurso del tiempo se han acreditado en total 28 cursos (hasta 2013), datos que se encuentran estipulados en la reseña histórica de la organización.
- Es requisito obligatorio la licencia profesional de corredor de bienes raíces para ejercer esta actividad, documento entregado luego de la capacitación profesional y emitido única y exclusivamente por las asociaciones provinciales, según lo establecido en la Ley de Corredores de Bienes Raíces.

En el caso de la ACBRP, se emitieron las primeras setenta licencias el veintiocho de junio de 1985, desde esa fecha hasta el 2008 se emitieron 743, número que aglomera a todos los corredores acreditados, que ejercen la profesión de manera formal en Pichincha. (Vela, 2011, p.2).

Es importante mencionar que para pertenecer a la ACBRP, es necesario contar con la licencia profesional de corredor de bienes raíces y el deseo voluntario de asociarse a la institución.

1.2.1 Historia ACBRP

Existe una amplia historia sobre la ACBRP, pero lo más destacado por algunos de los miembros, entre ellos, la actual presidenta (Miriam Sánchez Espinosa) y una de las fundadoras (María del Carmen Vela Falconí), es la aprobación de la “Ley de Corredores de Bienes Raíces” el diecinueve de julio de 1984, ya que mediante esta, se reconoció el ejercicio de la profesión en el país, y a partir de este evento, la ACBRP logró un objetivo importante a nivel nacional, convirtiéndose en una institución de protección para los socios y clientes. Según Miriam Sánchez Espinosa “es así como se logró tener un marco jurídico para poder desarrollar nuestra profesión legalmente”.

Sobre la administración de la ACBRP, han existido 16 directorios desde 1977 al 2013, según Vela (2011, p.2) los períodos se detallan a continuación:

Tabla 1. Presidentes de la ACBRP en orden cronológico.

| Nombre | Periodo |
|--|-------------------------------|
| Gustavo Puente Puente | 1977-1981 |
| Ing. Marcelo Károlis Pazmiño | 1981-1982 |
| Fausto Gómez Ortiz | 1983-1984 |
| Raúl Ochoa Aguirre | 1984-no terminó el mandato |
| Eduardo Mera Balsea | 1984-1986 |
| María del Carmen Vela Falconí | 1986-1987/1998-2000 |
| Jaime Sánchez Espinosa | 1987-1989 |
| Ing. Luis Hernán Cornejo Romero | 1989-1990/1997-1998/2001-2002 |
| Dr. Julio César Maldonado Haro | 1990-1991 |
| Ing. Rubén Gómez Montero | 1992-1994 |
| Iván Chiriboga Guerrero | 1994-1995 |
| Manuel Mena Tobar | 1996 |
| Edgar Vinueza López | 1996 |
| Faridd Tapia Aguirre | 2003-2005 |
| Milton Tapia Carrasco | 2005-2006 |
| Miriam Sánchez Espinosa | Actual Presidenta |

Tomada de la Reseña Histórica de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces

Es importante destacar que tanto para Miriam Sánchez, María del Carmen Vela y en la reseña histórica de la institución, se consideran como referentes a los directorios presididos por el corredor Jaime Sánchez Espinosa y por el Ing. Luis Hernán Cornejo Romero:

- María del Carmen Vela Falconí opina: “En la presidencia del señor Jaime Sánchez Espinosa, se compró la primera oficina que tuvo la ACBRP, que fue en el edificio Espinosa, en la Av. Amazonas y Veintimilla. Y fue él quien apoyó mucho a la institución, no solamente con sus ideas, sino también en la parte económica, ya que la situación de la asociación era difícil”.
- Mientras que la Presidenta Miriam Sánchez Espinosa menciona: “la directiva presidida por el Ing. Luis Hernán Cornejo, estuvo marcada por el apoyo incondicional hacia el gremio, tanto en el aspecto laboral como económico, en beneficio de la institución. En ésta presidencia se adquirió nuestra sede actual”.

La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, en el presente año, recibió un galardón de la Unión Nacional de Periodistas, reconociendo su trayectoria con el premio “Eloy Alfaro Símbolo de Libertad” en la gala “Noche de los Grandes”. En abril de 2013, fue nombrada como socio honorario de la Miami Association of Relator, paralelamente se firmó un acuerdo con ésta entidad el cual permitirá realizar intercambios entre agentes inmobiliarios de Ecuador y el sur de la Florida. Además firmó un acuerdo con Realty Server empresa canadiense, el cual permitirá traer una nueva plataforma web para facilitar el trabajo de los corredores en el país, la plataforma tiene un alcance a nivel nacional e internacional.

Se menciona que la ACBRP ha trabajado por mantener una buena imagen dentro y fuera de la empresa, en general se indica que todas las directivas aportaron positivamente para el fortalecimiento de la institución, excepto las

comprendidas en el período 2001-2007, luego de estos años la organización se vio obligada a cesar sus actividades en el 2008, debido a la mala gestión de estas administraciones, así lo asegura el directorio actual.

La crisis se originó básicamente porque los miembros perdieron la credibilidad en sus directivos. Así lo expresa la actual presidenta “nos vimos en la necesidad los socios de cerrar las puertas de la ACBRP, para poder remover la directiva posicionada en ese entonces, ya que ellos se adueñaron de la institución y le convirtieron en un negocio propio, sin dar ningún tipo de servicios a los agremiados, sus períodos estuvieron comprendidos más o menos del año 2002 al 2008”.

Sobre el mismo tema María del Carmen Vela acoto: “en esta directiva fue donde la ACBRP aumentó en volumen, ya que existió un gran número de personas que sacaron su licencia profesional. Porque a sus directivos más les interesaba el aspecto económico, en ésta etapa se entregaron como 300 o 400 licencias, los corredores ingresaban en figura, mas no participaban de las actividades de la ACBRP. Estos directivos sólo cogieron ese dinero y dilapidaron”.

Es así como esta nueva directiva de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha busca integrar nuevamente a los socios y consolidar su relación con diferentes públicos estratégicos.

1.2.2.- Legislación de corredores de bienes raíces

En el Registro Oficial se promulgo la Ley de Corredores de Bienes Raíces con la finalidad de dotar un marco jurídico y reglamentos que protejan a las personas que ejerzan esta actividad en el país.

Es importante recalcar que para todos los miembros de éste gremio la ley es de gran relevancia, se remiten a ella como fuente de consulta y la consideran un

manual de instrucciones de cómo realizar su trabajo. Contiene todas las funciones, objetivos, beneficios y deberes de los corredores de bienes raíces.

Como esta ley es imprescindible para aquellos quienes se dedican al corretaje, es necesario mencionar que la misma no se ha reformado hasta la actualidad, por lo que muchas de las referencias se realizan en el contexto de 1977 a 1984, especialmente lo relativo a los valores monetarios, estos aparecen en Suces, ya que en el período mencionado el Ecuador aún no estaba dolarizado.

- **Concepto de Corredores de Bienes Raíces**

Art 1.- Son corredores de bienes raíces las personas naturales o jurídicas, que previo al cumplimiento de los requisitos legales y reglamentos, ejercen el corretaje de manera profesional.

Art2.- Los corredores de bienes raíces son agentes que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compra venta, hipotecas, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces.(Anónimo, 1984, p.6).

- **Requisitos**

Art3.- Para ser corredor de bienes raíces se requiere:

- a.- Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio.
- b.- Obtener la licencia de corredor profesional.
- c.- Haber tenido negocio o corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año de actividad y obtener el certificado correspondiente del Ministerio de Educación según el caso.

- **Deberes y Obligaciones**

Art4.- Son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces:

- a.- Los que se debieran a la relación contractual que pacte por escrito con la persona que ocupe sus servicios.

- b.- Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre las ventajas y desventajas del negocio que este le encomiende.
- c.- Llevar los registros, archivos, libros y demás documentos exigidos por la ley.
- d.- Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente código de ética.

- Prohibiciones

Art5.- Prohíbese a los corredores de bienes raíces:

- a.- Intervenir en actos o contratos que, de acuerdo al código de comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de comercio.
- b.- Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras desempeña cargo o función pública.
- c.- Vender o prometer en venta bienes raíces en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del promotor.
- d.- Dar certificados que no consten en los asientos de su registro, ni declarar en juicio, salvo que exista orden de juez.(Anónimo, 1984, p.6).

Estos al parecer son los puntos más relevantes ya que deja en claro la profesión y norma sus actividades, contiene temas referentes a regulación de contratos, cursos de capacitación, defensa profesional entre otras, para tener una noción completa de la Ley de Corredores de Bienes Raíces (revisar anexo 5.)

Con la ley puesta en marcha continuaron realizando “lobbying” con la finalidad de complementar las normas jurídicas que ampararían el ejercicio esta labor, los siguientes mandatos fueron:

- **Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces.-** El mismo que es aprobado el 23 de junio de 1986. Contiene la regulación para la aplicación de la ley antes aprobada. Los temas de más interés son

normar el uso de la licencia profesional y la organización de los cursos de capacitación (Anexo 6).

- **Escala de Honorarios para los Corredores de Bienes Raíces.-** Se oficializa el 04 de octubre de 1985, con el objeto de regular los honorarios por servicios de asesoramiento en bienes raíces (Anexo 7).
- **Estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha.-** Define a la ACBRP como una organización sin fines de lucro, estipula sus objetivos, constituye la estructura de la asociación, determina la afiliación de los socios, sus derechos y obligaciones. (Anexo 8).
- **Reglamento de Estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha.-** Se encuentran todas las disposiciones para aplicar los estatutos de manera correcta, a más de establecer los derechos y obligaciones de cada una de las dignidades de la estructura jerárquica de la ACBRP.(Anexo 9).
- **Código de Ética Profesional de Bienes Raíces.-** Este enmarca las conductas permitidas y no admitidas de un corredor de bienes raíces en el ejercicio de la profesión. De igual manera establece las sanciones aplicadas, en el caso de que algún corredor infrinja estas normas. (Anexo 10).

1.2.3.- Estructura ACBRP

Sobre la estructura de la ACBRP los Estatutos según (Directorio ACBRP, 1998 p. 26) son los siguientes:

- **Miembros de la ACBRP**

- Son miembros o socios las personas naturales o jurídicas que han sido aceptadas legalmente, una vez que han cumplido con todos los requisitos exigidos por la ley.
- Los miembros de la asociación pueden ser: Fundadores, Activos, Honorarios y Pasivos.

- **Estructura Institucional ACBRP**

Se mencionan las dependencias más relevantes para la comprensión de la labor de la organización en este trabajo. En los anexos nueve y ocho se encuentra la información más detallada y en orden jerárquico.

a. **Directorio.-** Se elige cada dos años entre sus miembros activos / agremiados los cuales no tienen un contrato laboral ni beneficios económicos, igual que todos los miembros contribuyen con sus mensualidades pero son las personas que tienen a su cargo la consolidación de los objetivos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha.

b. **Áreas Estratégicas:**

Comisión de Fiscalización.- La actuación de esta comisión se orienta a fiscalizar los movimientos e inversiones económicas de la institución.

Comisiones.- Están conformadas por los miembros activos de la ACBRP, quienes son nombrados por el directorio. Existiendo diferentes comisiones como: educación continua, relaciones públicas, asuntos sociales, etc. encargadas de velar por el desarrollo de las actividades de la ACBRP. Al igual que en el caso de la directiva sus miembros no

tienen un contrato laboral, pero su trabajo influye directamente en la consecución de los objetivos de la institución.

- c. **Miembros activos.**-Tienen voz y voto dentro de la ACBRP ya que en las asambleas generales se expone el trabajo realizado y posibles proyectos, en los cuales se somete a votación su ejecución, por lo tanto las decisiones de la ACBRP involucran a todos sus agremiados activos.
- d. **Miembros pasivos o inactivos.**- Son las personas que obtuvieron la licencia profesional de corredores y se asociaron a la ACBRP, pero que en la actualidad no participan de actividad alguna, y no están al día con sus aportaciones económicas con la institución, vale recalcar que algunos han solicitado licencia temporal.

- **Derechos de los miembros activos.**

- a.- Asistir a las sesiones de la Asamblea General e intervenir con voz y voto.
- b.- Cada socio tendrá derecho a un solo voto.
- c.- En caso de personas jurídicas, el derecho al voto podrá delegarse, mediante carta escrita por el representante legal.
- d.- El socio no tendrá derecho a voto cuando se encuentre cumpliendo una sanción impuesta por el Tribunal de Honor o cuando se encuentre en mora en el pago de más de tres aportaciones mensuales.
- e) Elegir y ser elegido para cualquier dignidad dentro de los distintos órganos de la asociación.
- f) Gozar de los beneficios que brinda la Asociación.
- g) Ser informado por la Asociación de las actividades, proyectos y asuntos de interés mediante solicitud escrita dirigida al presidente de cada órgano.
- h) Solicitar ayuda y defensa por parte de la Asociación cuando fueren lesionados sus derechos e intereses profesionales.

i) Representar a la Asociación en reuniones nacionales o internacionales, por delegación del Directorio.

▪ **Obligaciones miembros activos**

- a) Cumplir con la Ley de Corredores de Bienes Raíces, reglamento, acuerdos ministeriales, código de ética, estatutos, resoluciones o disposiciones emanadas de la Federación Nacional, Asamblea General, el Directorio y demás órganos directivos.
- b) Actuar de conformidad con los fines y objetivos de la ACBRP.
- c) Concurrir a todos los actos y asambleas de la ACBRP.
- d) Pagar las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas impuestas por el directorio.
- e) Desempeñar en forma obligatoria los cargos, funciones y comisiones para las que fueran nombrados, previa aceptación por escrito.
- f) Las demás señaladas en la Ley, en los presentes Estatutos y en los respectivos reglamentos.

Lo anteriormente descrito, sólo es una parte de todas las normativas que estipula la ley, los reglamentos, estatutos y datos más relevantes para el desarrollo del presente trabajo.

CAPÍTULO II

2. COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL

Es importante partir del concepto general de Comunicación:

La comunicación es un conjunto de procesos físicos y sociales mediante los cuales, se efectúa la operación de interrelacionar una o varias personas (Emisor), con una u otras personas (Perceptor). En la comunicación entre hombres, el código se amplía o se restringe, porque nunca, ni en el caso de sistemas rígidos, es enteramente igual, para la fuente de comunicación, que para su destinatario y además, el contexto en que la comunicación se produce, establece variaciones y complementos, respecto al código; la consecuencia es que la respuesta sea diversa, libre e imprevisible. Esta respuesta debe tener retroalimentación para alimentar su interacción con la Fuente. (Capriotti, 1999, p.256).

En base a esta definición, podemos determinar que la comunicación es imprescindible para la vida del ser humano, ya que es a través de ésta como entendemos nuestro entorno y se facilita relacionarnos con él. Por este motivo es que la comunicación es una herramienta trascendental en las empresas ya que permitirá a la organización entender a sus públicos y a los públicos conocer a la empresa.

“Sin una Comunicación eficaz es muy poco lo que los gerentes pueden lograr”, “la comunicación es para una organización lo que el torrente sanguíneo para una persona” (Hellriegel, D. Jackson, S. Slocum, J. 2002, p. 430, p.31).

Existen diferentes elementos de la comunicación, los cuales son clasificados de la siguiente manera en base a la teoría propuesta por Llacuna y Pujol citados en Moreno (2009. p.9):

- *Fuente*: Es el origen de la idea que se quiere transmitir.
- *Emisor o codificador*: Es la persona que construye el mensaje, mediante la utilización de códigos y signos, dependiendo de la forma en la que se vaya a transmitir la información.
- *Receptor o decodificador*: Es la persona quién descifra el código, si el mensaje está bien estructurado, lo entenderá y si en la transmisión falla el código o signos, habrá una alteración en el mensaje o no lo entenderá.
- *Código*: Es el conjunto de signos y reglas para estructurar un mensaje.
- *Canal*: Se transmite la información por un medio físico, ese sería el canal.
- *Contexto*: Es la situación o situaciones en las que se transmite o acompaña el mensaje.
- *Ruido*: Son las perturbaciones que existen en el mensaje, estas impiden que la información llegue de una manera clara y precisa al perceptor.

2.1 COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL

“La comunicación es el fluido que conecta todos los elementos en el interior de la organización, y ésta con su entorno. La comunicación es el mensajero y el mensaje. El portavoz cualificador y amplificador de la identidad y la cultura corporativa.” (Joan Costa, 2010, p.66).

“La comunicación organizacional se define “como el conjunto de mensajes que una institución o empresa proyecta a un público/target determinado, a fin de dar a conocer su misión y visión, para lograr establecer una empatía. Esta debe ser dinámica, planificada y concreta, constituyéndose en una herramienta de dirección u orientación sinérgica, basada en una retroalimentación constante.”(Fernández Collado, 2005, p.12).

En base a los conceptos explicados podemos determinar que la comunicación organizacional es el pilar fundamental, que tiene como objetivo generar relaciones fructíferas con los públicos de interés o stakeholders de una empresa. En este caso la ACBRP y sus miembros activos, inactivos y entorno próximo a la institución, por medio de la difusión de la gestión, cultura e identidad de la misma, para consolidar su imagen entre los públicos con los que interactúa.

2.2.- DEFINICIÓN DE STAKEHOLDERS

- Se definen a los stakeholders como grupos o personas que tienen gran influencia en su entorno y este motivo los hace muy importantes para la organización, en otras palabras son públicos que influyen y son influenciados por la empresa. (Buenaventura, 2012, p.39).

Entre los públicos prioritarios de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha se encuentran:

- ✓ Directivos
- ✓ Comisiones
- ✓ Miembros activos
- ✓ Miembros pasivos o inactivos
- ✓ Estudiantes que pretenden obtener su licencia profesional
- ✓ Medios de comunicación
- ✓ Entorno próximo

2.3.- TIPOS DE COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL

2.3.1.- Comunicación interna

Es el conjunto de actividades efectuadas por cualquier organización para la creación y mantenimiento de buenas relaciones entre sus miembros,

a través del uso de diferentes medios de comunicación que los mantenga informados, integrados y motivados para contribuir con su trabajo al logro de los objetivos organizacionales. (Fernández Collado, 2005, p.12).

2.3.1.1- Tipos de comunicación interna

Para La casa (2004, p.101) existe la siguiente clasificación.

- *Comunicación Formal:* Está delimitada por la estructura jerárquica de la empresa, es planificada y puede controlarse, su objetivo es contener información relativa a la realización de tareas y actividades del trabajo. La misma se sub-clasifica en comunicación vertical, ascendente y descendente.
- *Comunicación Informal:* Es aquel tipo de comunicación que no está planificada y surge de la interrelación social espontánea entre los miembros de la organización.

En el caso de la ACBRP, el objetivo de comunicación interna que persigue es mejorar la relación con sus miembros activos, de quienes depende directamente la consecución de los objetivos de la organización.

2.3.2.- Comunicación externa

La comunicación externa, es aquella que se da de la organización hacia el exterior como puede ser la comunicación con clientes, proveedores, intermediarios, competencia, medios de comunicación, público en general, que puede llevarla a cabo cualquier integrante de la organización (Moreno, 2009. p. 11).

Luego de algunos problemas en la administración de la ACBRP, que ocasionó una crisis, la organización busca modificar su imagen por una percepción más favorable y positiva entre sus públicos.

2.4.- IDENTIDAD

Es la expresión de la personalidad de la empresa que puede ser experimentada por cualquiera. Se manifiesta en el comportamiento y comunicación de la empresa, y en su expresión estética y formal; también puede medirse como el resultado perceptivo entre los públicos objetivos. (Van Riel, 1997, p.31).

Costa (2010. p. 64) la define como el “ADN de la empresa, donde están inscritas las claves de su singularidad, su capacidad, la aptitud adaptativa que asegura su auto equilibrio y el potencial de su desarrollo futuro”.

En otras palabras la identidad, es el perfil que construye la empresa en base a su giro de negocio, objetivos que persigue, calidad del servicio o producto que oferta, logotipo, colores corporativos y formas de comunicarse con sus stakeholders. Son las características por las cuales será percibida en su entorno.

En el libro el DirCom de Hoy del autor (Costa. 2010, p.126, p.127, p.218, p. 129, p.130, p. 131) se define seis vectores de la identidad corporativa:

2.4.1.- Identidad cultural.-Procede de la identidad institucional y comprende en términos conceptuales la Misión, Visión y Valores.

Tabla 2. Identidad cultural ACBRP.

| IDENTIDAD CULTURAL ACBRP | |
|---------------------------------|--|
| Misión | Contribuir al desarrollo del país mediante el fortalecimiento permanente e integral de sus socios, brindándoles servicios de calidad y ejerciendo una representación efectiva de sus derechos. |
| Visión | La ACBRP se consolidará como una institución líder, protagonista y orientadora en el sector inmobiliario del país, promoviendo y facilitando los negocios de bienes y servicios inmobiliarios para sus socios y la comunidad. |
| Valores | Ética, Solidaridad, Responsabilidad Social, Puntualidad, Compromiso, Equidad, Desarrollo Humano, Trabajo en Equipo, Comunicación y Respeto. |
| Objetivos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortalecer la integración de los socios. ▪ Integrar a socios pasivos que ejercen la correduría incrementando un 10% anual. ▪ Lograr un nivel de satisfacción en los servicios que ofrece la ACBRP. ▪ Lograr la participación de los socios en programas de capacitación. ▪ Consolidar los productos y servicios actuales y crear por lo menos uno nuevo. ▪ Medir el posicionamiento actual de la ACBRP e incrementarlo anualmente. ▪ Lograr la auto sostenibilidad económica de la Institución |

Adaptado en base a la filosofía corporativa de la ACBRP.

2.4.2.- Identidad verbal.-En conjunto es un sistema de signos. El lingüístico, es decir el nombre de la empresa.

Tabla 3. Identidad Verbal ACBRP

| IDENTIDAD VERBAL ACRP | |
|------------------------------|---|
| Nombre | Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha. |
| Siglas | ACBRP |





2.4.3.- Identidad visual.- Es el sistema gráfico de identidad que se crea a partir del nombre de la organización, incluye logotipo, colores corporativos y símbolos distintivos.

- Identidad visual ACBRP

Los directivos al fundar ésta asociación se ocuparon de crear una imagen gráfica de la misma, definieron un logotipo y colores corporativos de la organización, que básicamente cumplan con la función de distinguir y diferenciarla del resto de gremios.

El concepto de lo que se pretende expresar con los diferentes logotipos no existe, ni siquiera del actual, debido a que el último reajuste se realizó en la directiva de Faridd Tapia Aguirre (último dirigente antes de que cierre la institución) según lo expresado por la actual dirigente. Dentro de los registros se encontraron cuatro diferentes logotipos que ha utilizado la empresa.

Tabla 4. Identidad Visual ACBRP

| LOGOTIPOS DE LA ACBRP EN ORDEN CRONOLÓGICO | |
|--|--|
| Década de mil novecientos setenta. |  |
| Década de mil novecientos ochenta y principios de los noventa. |  |
| Finales de mil novecientos noventa. |  |
| Actual logotipo. Principios de la primera década del dos mil. |  |

2.4.4.- Identidad objetual.- Engloba a los objetos, cosas, productos, es la personalidad corporativa, reflejada en los productos y objetos de uso que la empresa fabrica o comercializa.

Tabla 5. Identidad Objetual ACBRP

| IDENTIDAD OBJETUAL ACBRP | |
|-----------------------------------|--|
| Certificado de asistencia. |  |
| Licencias profesionales. |  |
| Carné. |  |

2.4.5.- Identidad ambiental.-Se refiere a la realidad misma de la empresa, es decir su estructura arquitectónica (espacio físico donde desarrolla sus actividades).

Es la arquitectura corporativa, identidad que se percibe en el ambiente, que el público experimenta y que hace parte de la imagen global de la empresa.

Tabla 6.- Identidad Ambiental ACBRP.

IDENTIDAD AMBIENTAL ACBRP

Oficinas



Auditorio



Presidencia



Sala de Reuniones



2.4.6.- Identidad comunicacional.-Es un estilo propio de comunicación que las empresas utilizan para informar convencer o seducir.

- **Identidad comunicacional ACBRP.**

No se planifica estratégicamente la comunicación en la organización, los encargados de este aspecto serían los directivos (sin contar con la figura de un asesor de comunicación corporativa) pero en un sentido de informar a los miembros de ciertas disposiciones, no con una visión integral en la cual se gestione efectivamente la identidad, cultura e imagen.

2.5.- IMAGEN

Se entiende a la imagen como un objeto de comunicación. Por tal motivo la imagen supone una cierta conceptualización realizada por la mente de las personas de todo un conjunto de conocimientos, hábitos y comportamientos. Así sería una especie de representación mental, de

todo el conjunto de actividades que los sujetos desarrollan en su vida diaria. (Benavides, 2001, p. 35).

Imagen hace referencia a una impresión holística y viva que mantiene un público concreto hacia una empresa, en parte como resultado del procesamiento de la información llevado a cabo por los miembros del público, y en parte por la comunicación global de la empresa en cuestiones que tienen que ver con la naturaleza, es decir, el retrato fabricado y proyectado de sí misma. (Van Riel, 1997, p.82).

Por lo tanto la imagen es la percepción que los públicos se forman de la empresa a través de diferentes acciones que ella ejecuta, estas características se construyen de una manera voluntaria e involuntaria. Es importante que exista un responsable de la comunicación en la empresa, para que los mensajes emitidos sean coherentes entre sí y así proyectar una "imagen" uniforme. En la ACBRP no existen estudios sobre la percepción de sus stakeholders.

CAPÍTULO III

3. MODELO DIRCOM

3.1. DEFINICIÓN

La figura del Director de Comunicación se plantea como el estratega de la complejidad y el gestor de los valores intangibles, entre ellos la voluntad, percepciones y experiencias de los stakeholders. Tiene como ámbito de acción, la estrategia global o corporativa, a través de la Acción y la Comunicación. (Costa, 2010, p.60.).

Su campo de acción se centra en tres ejes: institucional, organizacional y mercadológico.

3.2.- LOS TRES ÁMBITOS DE LA COMUNICACIÓN EN EL DIRCOM

3.2.1- Ámbito institucional

Agrupar a la alta gerencia de la organización. “Es la cúpula responsable, los primeros niveles de la empresa gestionada como institución, que configuran la fuerte estructura que proyecta la vida, el desarrollo y el futuro de la organización”. Está relacionada con los públicos externos de la empresa. (Costa, 2010, p. 70).

Estas razones son por las que el DirCom, desempeña un rol trascendente, ya que desarrolla estrategias en conjunto con la gerencia, para determinar políticas de comunicación globales que abarquen: identidad, cultura e imagen, convirtiéndose en un intermediario entre lo que la empresa quiere transmitir y sus destinatarios.

- **Sobre el ámbito institucional en la ACBRP.**

La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, al conformarse oficialmente en una institución, se estructuró jerárquicamente de la siguiente manera: Directorio, dependencias que trabajan sobre alguna área estratégica, miembros activos e inactivos.

Las decisiones cruciales con respecto a la vida de la organización, están a cargo de la directiva, en conjunto con las comisiones. Es así como se han creado distintas normas que rigen a esta asociación y sus miembros.

No existe la figura del DirCom o su equivalente, que gestione este aspecto de la comunicación, que sirva de asesor y apoyo a la directiva.

3.2.2.- Ámbito organizacional

Se refiere a la esfera organizacional e interna, cubre todos los miembros de una organización, ya que todos los que forman parte de ella comparten una misma misión, visión, cultura, valores, disposiciones y normas. Está relacionada con los públicos internos. (Costa, 2010, p. 70).

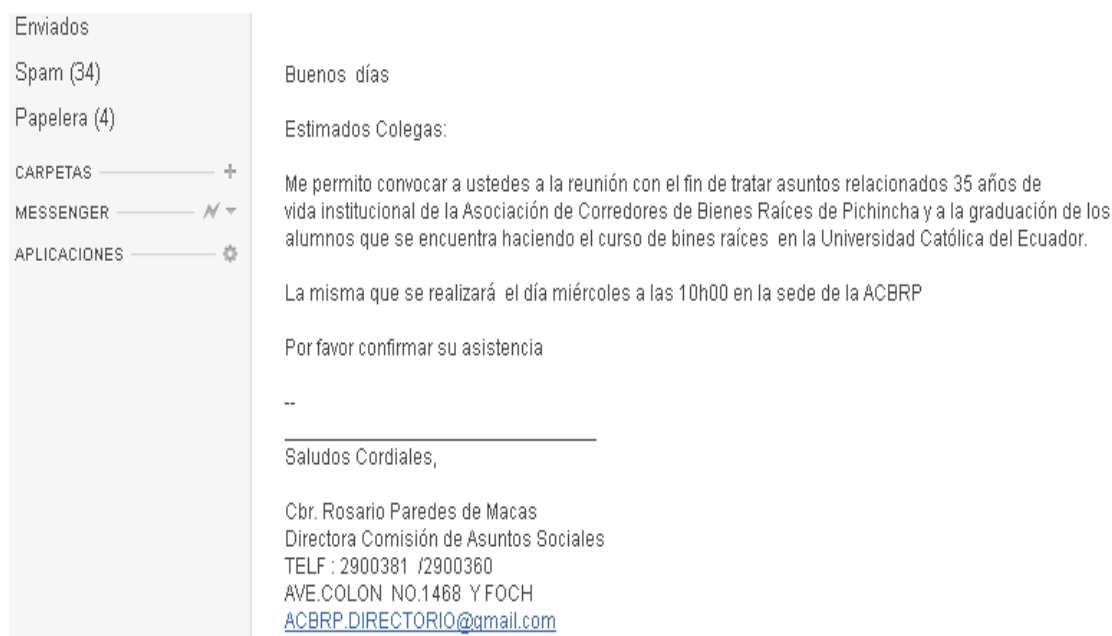
- **Sobre el ámbito organizacional en la ACBRP.**

Actualmente la ACBRP presenta algunas falencias en el manejo de la comunicación organizacional (interna) se utilizan pocos canales de comunicación, se aplican las mismas herramientas de comunicación para público interno y externo, no existe uniformidad en la aplicación de la identidad visual, entre otros, lo cual entorpece el flujo de información dentro y fuera de la organización.

En la ACBRP se aplica comunicación vertical, el Directorio envía la información que considera importante para los socios utilizando básicamente el correo

electrónico, comunicados y convocatorias, para difundir disposiciones, cuando reciben *feedback*, lo reciben por teléfono, oficios o correo electrónico.

No poseen página Web ni correos corporativos, utilizan una cuenta de G-Mail para contactarse con sus públicos, en esta herramienta no existe presencia del logotipo o colores corporativos. Todos los comunicados deben emitirse desde esta única cuenta de correo, lo que ha ocasionado algunos inconvenientes, ya que no se maneja correctamente la sección de la firma en el mismo. Las personas encargadas de enviar la información oficial de la organización son: la secretaria elegida junto con el directorio, consta la firma de ella y la secretaría administrativa quien envía generalmente los correos. Este particular ha ocasionado confusiones entre las personas que reciben y envían información.



Una observación relevante sería que la secretaría administrativa es la intermediaria entre la directiva y sus socios activos, inactivos, potenciales alumnos y en general de la mayoría de los *stakeholders*, es ella quien envía y recibe toda la información de la ACBRP. Es importante este antecedente ya que influye en gran medida en la percepción que se pueden generar los públicos sobre la Asociación.

Para esta organización ha sido fundamental contar con las normas jurídicas, que promovieron junto con el Estado, antes mencionadas, pero al mismo tiempo al permanecer dichas disposiciones casi inmutables desde 1977 y 1984, han influenciado para que la organización siga inmersa en cierta burocracia, lo cual genera retraso en las labores diarias que necesitan agilidad.

Por ejemplo, los correos electrónicos que llegan a dicha institución tardan aproximadamente una semana en ser contestados, hasta que el Directorio se reúna y pueda emitir la respuesta requerida.

Dentro de la ACBRP, los documentos oficiales y de relevancia para el trabajo, en su gran mayoría residen en actas, en libros impresos, pero no cuentan con la versión digital de las mismas, trabando el envío de información solicitada.

3.2.3.- Ámbito mercadológico

Está relacionado con el marketing (que ejerce directamente sobre el campo social). Se refiere a la coordinación con los departamentos de Marketing y Publicidad para la construcción del modelo de imagen. Supervisa las campañas de Relaciones Públicas, Publicidad y demás acciones comerciales. (Costa, 2010, p. 71, p.89).

- Sobre el ámbito mercadológico en la ACBRP.

La organización cuenta con una Comisión de Relaciones Públicas que está en funciones desde febrero de 2012 porque parte del plan de trabajo actual de la directiva, es posicionar a la Asociación y dotarla de relevancia dentro del país. Es necesario mencionar que el directorio paralelamente contrató los servicios de Xadrez Comunicación, agencia de comunicación especializada en relaciones públicas. La labor de esta agencia ha sido básicamente posicionar a la ACBRP dentro del sector inmobiliario y crear una relación entre la organización y los medios de comunicación.

Actualmente éstas son las acciones que se ejecutan para fortalecer su imagen, no se realiza ninguna otra acción de comunicación como publicidad o de marketing.

3.3.- FUNCIONES Y OBJETIVOS DE LA FIGURA DEL DIRECTOR DE COMUNICACIÓN

Para el gestor de la figura del DirCom. Según Costa (2010, p.87) existen ocho principales funciones:

- Contribuir al liderazgo del Presidente o máximo ejecutivo de la empresa.
- Vectorizar, desarrollar y controlar la política de comunicación y la Imagen de la empresa o del grupo.
- Coordinar las Comunicaciones Institucionales y la Reputación al más alto nivel.
- Diseñar los Planes Estratégicos Globales, de comunicación y de actuaciones.
- Reforzar o cambiar la Cultura Organizacional.
- Integrar las comunicaciones en las esferas Institucional, Organizacional y Mercadológica.
- Ejercer una asesoría interna a través de su Dirección de Comunicación.
- Asegurar activos de la compañía con prevención y gestión de Crisis.
-

El DirCom analiza los mensajes, información enviada y recibida, que circula dentro y fuera de la organización, de igual manera estudia los canales utilizados y herramientas, en base a esto determinará las estrategias y acciones necesarias para establecer objetivos comunicacionales, los cuales deben ir acordes y en función del cumplimiento de las estrategias y objetivos empresariales.

3.4.- ALINEACIÓN

La principal responsabilidad del Dircom es coordinar adecuadamente la comunicación para que la identidad, cultura e imagen, estén vinculadas adecuadamente entre sí y proyectar una imagen unificada.

Para lograr este objetivo, es indispensable para el DirCom conocer y ejecutar un proceso de Alineación.

La alineación es un proceso que unifica los objetivos del mundo de los negocios (hechos) con los del mundo de la comunicación, es decir da coherencia entre lo que la empresa dice y hace, lo cual le permitirá sostener una comunicación fuerte tanto dentro como fuera de ella y crear una identidad sólida que posteriormente se proyectará como imagen en una marca (Morales, 2012, p. 5).

La misma autora explica que para desarrollar un proceso de este tipo se debe tener en cuenta cuatro áreas: Identidad, Cultura, Imagen y Ambiente Externo, las explica de la siguiente manera:

Identidad: Contiene lo que es la empresa, lo que quiere y el proceso de planeación. Su propuesta da valor y en la identidad radica su capacidad de diferenciación y por tanto capacidad de notoriedad.

Cultura: Se refiere a la forma en la que se vive y ejecuta la misión. La manera propia de la organización de comunicarse en el interior. Las jerarquías que impiden o favorecen la sinergia, la motivación y las políticas de comunicación. Y lo que proyectamos al exterior como producto natural de nuestro hacer. El mismo proceso de planeación es un producto cultural.

Imagen: La administración profesional de la imagen, el correcto argumento de venta, la investigación inteligente y profunda, el descubrimiento de los atributos que generan valor, el posicionamiento de nuestra marca.

Ambiente Externo: Aspectos sociales, políticos, legales y económicos. Cualquier evolución en estos aspectos puede afectar la capacidad de la empresa, de ajustarse al mercado la empresa deja de ser apropiada, idónea, pierde su toque y su encaje con el mercado. (Morales, 2012, p.21).

En el caso de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces se ha explicado cada una de estas áreas en apartados anteriores, con respecto a la imagen se la analizará en la investigación aplicada a miembros inactivos.

3.5.- EJE RECTOR

Es un concepto que rige la comunicación desde un “nivel superior y filosófico” que se deriva directamente de la estrategia de negocio. (Morales, 2012, p.40) Así se puede resumir todo el concepto holístico o en red, para que el DirCom pueda determinar un concepto comunicacional, debe estudiar, conocer y gestionar (alinear) la empresa. Descubrirá su factor distintivo, característico, único es decir su identidad, para transmitirla e impregnarla a todas las áreas de una organización.

La cultura se refiere a las normas, conductas, valores establecidos y aceptados dentro de una empresa, el eje rector dará una misma visión, un mismo objetivo en el cual trabajar, por lo que el resultado del mismo, será la cohesión y motivación, inspiración y orientación dentro de la empresa.

En el ámbito de la imagen el eje rector permitirá que los mensajes que se construyan y envíen a los públicos externos de la organización “estén en

estrategia”, todos apuntarán a un mismo objetivo comunicacional, de diferentes formas, pero que al final tendrán un mismo fondo, evitando así gastos infructíferos de tiempo, energía, mensajes aislados que no comuniquen.

Como conclusión el eje rector será la directriz a donde apunte toda la comunicación de una empresa.

CAPÍTULO IV

4. ESTUDIO DE COMUNICACIÓN ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA

4.1.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

“La investigación es un conjunto de procesos sistemáticos empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno.” (Baptista, P. Fernández, C. Hernández, R., (2006, p.22).

La presente investigación se desarrollará en base a un enfoque cualitativo, se ayudará de una herramienta cuantitativa (encuesta) para obtener respuestas no tanto estadísticas, sino para determinar percepciones y comportamientos con respecto a la ACBRP.

Método Cualitativo: Se adhiere a la corriente de pensamiento fenomenológica y tiene como principal objetivo conocer los porqués, las razones por las que sucede lo que sucede. Para ello observa y habla con los actores (consumidores, clientes, empleador, expertos, etc.) de esta realidad, para que le den la razón de lo que motiva a sus comportamientos, como perciben los acontecimientos, qué actitudes sustentan sus actuaciones, qué creencias, valores, e intereses están sosteniendo sus formas de actuar, considerados individual y colectivamente. (Báez y Pérez de Tudela, 2007, p.83).

4.1.1.- Herramientas de investigación utilizadas

- **Entrevista.-** Es una técnica de investigación la cual se aplica para profundizar en aspectos teóricos y globales que constituye un tema y los fundamentos en que éste se apoya. Es un diálogo a solas cara a cara directo y espontáneo (Báez y Pérez de Tudela, 2007, p. 95).

- **Encuesta.-** Son entrevistas estructuradas aplicadas a una muestra de individuos estadísticamente representativa del público objetivo al que se consultará. (Bosovsky, 2011, p. 17)

4.2.- DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se llevó a cabo en la ciudad de Quito, sede de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces. El objetivo de la investigación fue determinar la situación actual de la asociación con respecto a los siguientes aspectos:

- **Identidad:** El conocimiento de las características propias de la organización por parte de los miembros que pertenecen o pertenecieron a ella, para determinar si está o no cumpliendo con el objetivo de integrar a sus públicos. Por tal motivo era necesario saber si conocen su misión, visión, objetivos, diferencias únicas de la empresa con otras, entre otros aspectos, ya que estas características deben ser socializadas con todos los públicos y sobre todo, con los que se involucran en las labores diarias, para trabajar en un objetivo común.
- **Imagen:** La percepción que los stakeholders de la ACBRP tienen sobre la institución, y de la directiva que se encuentra actualmente en funciones.
- **Cultura:** Establecer la forma en la que desarrollan el trabajo dentro de la asociación, funciones, objetivos, actividades de la directiva y de las comisiones, en este caso.

4.2.1.-Entrevistas

4.2.1.1.- Muestra (etal. 2006, p.236)

Como primera fase de la investigación se llevaron a cabo diferentes entrevistas con miembros de la organización que forman parte de los públicos prioritarios de la ACBRP, ellos están o han estado involucrados, directamente en el desarrollo del trabajo de la asociación. En total se realizaron trece entrevistas distribuidas de la siguiente manera:

Tabla 7. Descripción de la Muestra para aplicar entrevistas en la ACBRP.

| PARTICIPANTES DEL ESTUDIO / ENTREVISTAS | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|
| PÚBLICO | NÚMERO DE ENTREVISTAS | OBJETO DE ESTUDIO |
| Directivos | 4 | Identidad / Cultura |
| Comisiones | 3 | Identidad / Cultura |
| Miembros Inactivos | 4 | Imagen |
| Estudiantes | 2 | Imagen |
| TOTAL | 13 | Identidad/ Cultura / Imagen |

Tabla 8. Justificación del público al cual se aplicaran las entrevistas en la ACBRP.

| JUSTIFICACIÓN DE LA MUESTRA QUE INTERVIENE EN EL ESTUDIO/ ENTREVISTAS | |
|--|---|
| PÚBLICO | CARACTERÍSTICAS |
| Directivos | <p>En la ACBRP, han existido un total de 16 presidencias, de las cuales se destacan dos, por su labor a favor del gremio y dos períodos conflictivos. Para el estudio justamente se realizaron entrevistas a miembros que pertenecieron a cada período, para poder establecer características, diferencias e influencia en la situación actual de la asociación.</p> <p>Es importante mencionar que con respecto al directorio presidido por el corredor Faridd Tapia, solo se pudo recolectar información de terceras personas, no fue posible obtener una entrevista con él, ninguno de los datos de contacto que tiene la ACBRP están habilitados.</p> |
| Comisiones | <p>Existe un total de cuatro comisiones, quienes se encargan de los siguientes temas: educación, asuntos sociales, relaciones públicas y fiscalización. Tres de las comisiones son nombradas por cada directiva según sus metas, es decir focalizan el trabajo en los aspectos en los que quieren dar mayor realce.</p> <p>Excepto la fiscalización que es elegida por los socios de la organización.</p> <p>Para la investigación se escogió a un miembro de cada comisión, de ellos también depende la consecución de los objetivos de la asociación y son quienes ejecutan el trabajo</p> |

en los temas mencionados.

Miembros Inactivos

Se estima que existen 580 miembros inactivos (aproximadamente), que por una razón u otra se han deslindado de la asociación

Es de gran relevancia sus opiniones y conocimientos sobre la organización ya que su perspectiva nos servirá para determinar los cambios que necesitaría la asociación y compararla con la perspectiva oficial, así podremos determinar un perfil real de la imagen de la ACBRP.

Se realizaron entrevistas al azar a miembros inactivos, que sacaron sus licencias profesionales en diferentes épocas, tomando como parámetro un miembro por cada década de funcionamiento de la institución.

Estudiantes

Este grupo está compuesto por personas que actualmente toman el curso que dicta la asociación para nuevos corredores.

Son los potenciales nuevos socios de la ACBRP, la imagen que reflejen ante este público será decisiva, para que entren o no a formar parte del gremio de corredores en Pichincha.

4.2.1.2.- Estructura de las entrevistas

Se generó un temario destinado a ahondar en los objetivos de la investigación, el mismo se dividió en dos: general y específico. El temario general se aplicó a casi todos los stakeholders menos a los estudiantes. Ya que contenía información a la que en algún momento deberían haber tenido acceso estos públicos, mientras que el específico era información que sólo podía ser proporcionada por ese grupo en especial. (Estructura encuestas anexo 11).

4.2.1.3.- Análisis de información obtenida

4.2.1.3.1.- Análisis temario general

- **Función actual de la ACBRP**

Con respecto a este parámetro la mayoría de los entrevistados coinciden en que la asociación debe trabajar por la defensa profesional, haciendo especial énfasis en el amparo que desean recibir con respecto a corredores ilegales, capacitaciones continuas dirigidos a los miembros activos de la institución para actualizar conocimientos, integración entre los miembros del gremio y por último volverse a posicionar en el mercado inmobiliario.

En general la mayoría de las personas opinan que la ACBRP debe ser un respaldo (aunque estén alejadas de la institución) para los corredores de bienes raíces, pero que últimamente no ha cumplido esta función, por la crisis más grave que sufrió la asociación, en la primera década del dos mil.

Estas conclusiones se las puede resumir con las siguientes intervenciones:

“Debe enfocarse en los siguientes roles, dentro del gremio, con la defensa profesional para elevar la imagen y status del corredor de bienes raíces, dando a conocer el buen servicio ante la ciudadanía, velar por las garantías del corredor inmobiliario y por último preocuparse del rol de la asociación ante la ciudadanía, ya que actualmente existe una desvalorización de la imagen del corredor por la presencia de corredores fantasmas.”

“Se supone que la ACBRP es un respaldo para los socios, lamentablemente en los últimos tiempos no ha cumplido con esta función. La asociación ahora se tiene que enfrentar a la falta de credibilidad y confianza derivada de períodos anteriores”.

- **Conocimiento del plan de trabajo de la actual directiva**

En este aspecto se puede establecer que no ha existido una buena difusión del plan de trabajo de la directiva, por diferentes causas, ya que la mayoría de personas argumentan que lo conocen de manera general por la campaña que se realizó, que no lo conoce y sí lo conoce, es porque pertenecen a la directiva y comisiones actuales de la ACBRP. A más de esto todos coinciden que no se establecen herramientas adecuadas para la difusión del trabajo realizado. Ejemplo:

“Dadas las circunstancias en las que se hicieron las elecciones era bien complicada la difusión del trabajo porque la sede prácticamente no existía. Después de la posesión del directorio tampoco se difundió el plan de trabajo.”

- **Conocimiento de misión, visión, objetivos**

“Existe información general, pero creo que no se ha puntualizado cada uno de los roles, es decir cuál es la misión, cuál es la visión, si en algún momento se ha puntualizado no se ha mentalizado entre los socios.

Entiendo que se están rigiendo a la finalidad y objetivos que se encuentran en los estatutos, algo nuevo no veo. Estos objetivos son muy generales esto hace que un poco se divague en la actividad de la institución.”

Esta respuesta resume la situación con respecto a misión, visión y objetivos, la ACBRP los formuló recientemente, pero no se ha socializado con los socios. Por lo tanto las personas que los conocen son allegadas a la labor diaria de la asociación, los demás no los conocen. La mayoría define que no existen objetivos específicos dentro de la institución a más de los que se encuentran en los estatutos de la ACBRP los cuales son lineamientos generales, que después de treinta y cinco años y una crisis no son suficientes para volver a consolidar ésta organización.

- **Diferencia de la ACBRP con otras asociaciones de similares características**

Se menciona que las principales diferencias entre asociaciones del mismo sector, es que fue la pionera en el país ya que impulsó a que los corredores se agremiaran y así obtengan un respaldo legal y profesional.

El profesionalismo de los corredores de la ACBRP, por la capacitación que reciben, se piensa que manejan conocimientos que les permiten desempeñarse mejor en este ámbito.

La organización en aspectos de administración, estructura y legal, a pesar de los problemas que existen, es la mejor organizada dentro del país.

“La ACBRP tiene una directiva conformada, he visto que otras asociaciones, son tal vez dos personas que actúan de manera aislada. Algo que nos debe diferenciar es el profesionalismo de los corredores de bienes raíces de Pichincha, son más organizados administrativamente que otras asociaciones.”

“La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha fue prácticamente la fundadora, es la pionera en formar este gremio a nivel nacional.”

- **Motivación para convertirse en corredores de bienes raíces**

La mayoría de corredores explican que comenzaron trabajando empíricamente, fueron impulsados por un tercero que ejercía la profesión, generalmente un familiar, también como fuente de ingresos económicos independientes y por último como actividad complementaria a sus profesiones universitarias.

“Yo me había divorciado apenas tenía 21 años y con dos hijos por mantener, con un sueldo de secretaria no me alcanzaba, y es cuando me contactaron corredores los cuales me llevaron a trabajar con ellos, así comencé empíricamente y luego saqué mi licencia profesional.”

- **Razones por las cuales pertenecen o pertenecieron a la ACBRP**

La mayoría concuerdan que por obtener la licencia profesional, para el libre ejercicio de esta actividad, por respaldo, defensa profesional, asesoramiento en diferentes ámbitos y porque la asociación debería ser un canal que permita generar negocios entre los socios.

En este aspecto vale recalcar lo siguiente: antes se exigía afiliarse al colegio o asociaciones profesionales como obligación legal, por este motivo antes al sacar la licencia uno se convertía automáticamente en socio.

Pero actualmente por decreto presidencial (anexo 3) se eliminó la obligatoriedad de pertenecer a estas asociaciones o colegios profesionales, así lo explico el señor Edgar Vinueza, miembro activo de la ACBRP.

4.2.1.2.2.- Análisis temario específico

- **Directivos**

Las directivas que tuvieron éxito y en las cuales existieron conflictos se agrupan consecutivamente en el mismo período de tiempo.

Es decir de 1987 a 1994 estuvieron las directivas más reconocidas por sus obras a favor del gremio. En este período se destaca el deseo de trabajar a favor de la organización por parte de los directivos, se implementaron cambios a nivel administrativo, físico, a normas internas, entre otras. Se destaca que los miembros de la asociación eran más unidos y colaboradores.

Por otro lado a partir del 2001 hasta el 2007 están diferentes directivas que tuvieron conflictos en la asociación, esta situación se desarrolló de la siguiente manera:

El presidente del período 2001 a 2002 explica que lo eligieron por unanimidad, que su trabajo fue desinteresado por la ACBRP, pero que él encontró muchas

irregularidades desde el personal administrativo, hasta miembros de la directiva (vocales), al tratar de erradicar estas anomalías perdió el apoyo de las personas involucradas, renunciaron a su directiva y al final él dimitió dejando la decisión final en la asamblea general, donde se nombró a una directiva provisional. Posteriormente se llaman a elecciones extraordinarias en donde sale electo Faridd Tapia.

La presidencia del licenciado Faridd Tapia es donde se genera la crisis de la ACBRP, que desemboca en el cierre de la institución por un tiempo y de la cual todavía existen secuelas, así lo explican todos los públicos de la institución. Este hecho es recordado por miembros vinculados y no a la institución, la presidenta de la comisión de fiscalización del año dos mil cuatro lo explica de la siguiente manera:

“El 2004 fue un año se podría decir de frustración, ya que prácticamente hubo una barrera con el presidente, no nos facilitaban la documentación que debíamos analizar, nos dimos cuenta que habían muchas deficiencias y malversaciones en ese período, a tal punto que nosotros tomamos una decisión, mandar un oficio a todos los socios indicando que la comisión no se responsabilizaba, que no podía dar un diagnóstico ya que no se facilitaban las herramientas para hacer el trabajo. Nosotros nos retiramos y los señores Tapia, prácticamente se adueñaron de la asociación.”

Con respecto a la actual directiva coinciden en que la mayor diferencia que encuentra entre ésta y las anteriores es justamente la crisis, es la primera directiva electa que está en funciones luego de que estuvo cerrada la ACBRP. Reconocen la labor de la presidenta actual en este sentido, quién se puso al frente de esta situación, antes de ser elegida a esa dignidad.

La obra más importante es la adquisición de las dos sedes que ha tenido la ACBRP, los cambios que consideran que deben existir actualmente son:

realizar una reingeniería de procesos en la asociación, mejorar la comunicación con los socios, desarrollar más cursos de actualización de conocimientos para los socios.

- **Comisiones**

Existen cuatro comisiones, es importante destacar que para el presente estudio una de las cuatro comisiones no pudo colaborar con la entrevista (comisión de fiscalización).

Estas están compuestas aproximadamente por tres a cuatro miembros, su función es desarrollar todas las actividades que sean referentes al área específica que se les ha asignado, se organizan internamente en la distribución del trabajo.

En el último tiempo tres de las cuatro han estado en reestructuración, por diferentes motivos, entre ellos la falta de planificación del trabajo tanto de la comisión como por falta de seguimiento de la directiva a diferentes aspectos.

El principal problema por el cual están en reestructuración es una deficiente comunicación entre la comisión y la directiva, lo que ha generado una descoordinación en el trabajo.

Trabajan de manera aislada no hay un objetivo en común en el cual focalicen sus esfuerzos.

- **Miembros Inactivos**

Existen tan solo dos miembros inactivos de la década del 70, uno porque su edad no le permite involucrarse en las actividades desarrolladas por la organización, el otro porque falleció, en esta década se formó la asociación, por este motivo son personas que se sienten más identificadas con la institución.

Los miembros que se han alejado de la asociación, lo han hecho porque no han percibido ningún beneficio de pertenecer a ella y en algunos casos por conflictos internos que han observado.

Actualmente todos los entrevistados ejercen la actividad de corredores de bienes raíces.

La mayoría tiene una buena percepción de la actual presidenta, pero no ubican al resto de la directiva, el único referente externo es la presidenta, más que la asociación.

Los motivos por los que regresarían son, si existieran los siguientes cambios: asesoramiento: se refieren a actualización de conocimientos legal e inmobiliarios para socios, un trabajo de concientización por parte de la asociación en el entorno de la importancia de contratar a un corredor legal, la diversificación de servicios útiles para el desarrollo del trabajo, y mejorar la comunicación, ya que no se enteran de las actividades de la ACBRP por canales oficiales de la institución, sino por terceras personas.

- **Estudiantes**

La motivación para convertirse en corredor se debe a que perciben la actividad como una buena fuente de ingresos económicos, un trabajo independiente y se vuelve a repetir el patrón de que se trabajó antes en esta área con personas allegadas (familiares).

Decidieron ingresar en los cursos actuales, porque en este año nuevamente se organizaron en la ciudad (Quito), y porque la ACBRP es la única institución autorizada para capacitar a nuevos corredores.

El curso ha presentado muchas fallas con respecto a la organización, la ACBRP no dejó una buena imagen en una de las promociones de este curso,

debido a que existió un inconveniente con un miembro de la asociación, y un representante de la universidad donde se dictan los cursos.

Los alumnos no han recibido ninguna información formal por parte de la organización, si tienen algún tipo de conocimiento de la asociación, es por terceros que son miembros de la misma.

No ha existido seguimiento por parte de la ACBRP a esta promoción en específico.

Los alumnos reconocen que en tema de malla curricular y contenidos académicos el curso ha sido excelente.

Se afiliarían solo si perciben beneficios reales, especialmente en el ámbito de capacitaciones y de la posibilidad de que la asociación, sea un vínculo para hacer negocios.

4.2.1.4.- Conclusiones

- La crisis que sufrió la ACBRP debilitó su identidad, imagen y cultura.
- Se podría decir que la asociación por diferentes factores se quedó sin una visión clara sobre el futuro y su función ante la sociedad, ese conflicto que tienen justamente es el que actualmente reflejan ante sus públicos más próximos y al entorno en general.
- El reto de los nuevos directivos es recobrar la confianza y la credibilidad en la ACBRP como institución y en los dirigentes que puedan estar al frente de ella.
- Esta asociación se enfrenta a un nuevo reto, al reorganizarse, existe un factor externo que les afecta directamente, el gobierno eliminó la obligación de pertenecer a colegios o asociaciones profesionales, por lo

tanto deben dar un nuevo giro al negocio y reestructurarse, crear nuevos servicios, modernizarse e identificar un beneficio claro para atraer a más miembros.

- Actualmente la organización se caracteriza por ser: desorganizada y desinformada.
- Se deben diversificar los canales de comunicación utilizados por la organización.
- Por la experiencia de anteriores dirigencias las personas se preocupan al no recibir información continua de las obras que realiza la directiva: generando desconfianza.
- La presidenta actual tiene una buena imagen ante los públicos que se han vinculado a la asociación.
- Con respecto a la identidad de la organización no se han socializado los elementos que forman parte de ella, por lo tanto ese perfil existe tan solo para los directivos y colaboradores directos, originando la falta de “sentido de pertenencia” hacia ella.
- La única referencia común que existe es la Ley de Corredores y Estatutos, pero estos de igual manera necesitan una actualización.
- Sobre la cultura se debe gestionar un cambio de cultura organizacional para convertirla en una institución organizada, informada y dinámica, cambiar los patrones culturales los cuales, representan un retroceso para la organización.
- Luego de diferentes cambios internos, se mejorará la imagen que proyectan actualmente.

Toda esta situación se la puede identificar con las siguientes afirmaciones de miembros de la ACBRP:

“Falta organización en las actividades y programas en la ACBRP y en la comisión. Ha existido falta de delegación y seguimiento por parte de la cabeza de la asociación.”

“Sabemos que hay que dar servicio al corredor, al colega, pero no cómo se han dado pautas, se han dado inquietudes de diferentes socios, pero no se han tomado en cuenta.”

“Si la asociación da cursos para personas externas, las personas van, pero si organiza la capacitación a los socios no van”.

4.2.2.- Encuestas

Para complementar los resultados de la primera fase de la investigación se decidió aplicar encuestas a los miembros inactivos de la ACBRP, ya que ellos pueden proporcionar una perspectiva de la imagen que actualmente tiene la organización, entre los miembros que no están vinculados directamente a ella.

4.2.2.1- Muestra

Según datos aportados por la ACBRP existe un totalde 580 miembros que son inactivos, de los cuales cuenta con datos actualizados de 300, por ser un número viable se aplicó la encuesta a dicha muestra, es importante mencionar que la encuesta se desarrolló mediante correo electrónico, para facilitar la participación de los involucrados en el estudio. La respuesta que se obtuvo fue de 150 miembros inactivos de la organización.

Tabla 9. Descripción de la muestra para encuestas en la ACBRP.

| PARTICIPANTES DEL ESTUDIO / ENCUESTAS | | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|
| PÚBLICO | CANTIDAD | OBJETO DE ESTUDIO |
| | Población total: | |
| Miembros | 580 personas. | |
| Inactivos | Muestra: | Imagen. |
| | 300 personas. | |
| | Respuesta obtenida: | |
| | 150 personas. | |

Adaptado de Población: Conjunto de todos los casos que concuerden con determinadas especificaciones. Baptista Lucio (et al. 2006, p. 39)

Tabla 10. Justificación del público al cual se aplicaran las encuestas en la ACBRP.

| JUSTIFICACIÓN DE LA MUESTRA QUE INTERVIENE EN EL ESTUDIO / ENCUESTAS | |
|--|--|
| PÚBLICO | CARACTERÍSTICAS |
| | Al aplicar la encuesta a este público se pretende conocer la opinión y percepción actuales que tienen de la ACBRP. |
| | Motivos por los cuales se desvincularon de la institución, cambios que marcarían la diferencia dentro de la empresa y la intención de un posible retorno a la ACBRP. |
| Miembros | Es importante destacar que el número total de corredores de bienes raíces vinculados a la ACBRP ya sean activos o inactivos es de 790. |
| Inactivos | El número de corredores inactivos es muy alto, sobrepasa la mitad, por tal motivo es de relevancia su opinión para determinar posibles estrategias y mejorar la relación de la ACBRP con sus stakeholders. |

4.2.2.2.- Estructura de la encuesta.

La estructura de la encuesta incluyó cinco preguntas, para agilizar la participación de los involucrados en el estudio. Se formularon preguntas abiertas con el objetivo de conocer los motivos de la desvinculación hacia la ACBRP y cambios que consideran necesarios. Se esquematizó de esta manera para evitar sesgar las respuestas y abarcar así todas las posibles soluciones útiles para la organización.

A más de conocer sus percepciones se pretendió establecer la etapa en la que se asociaron y el tiempo de permanencia dentro de la institución, ya que es de relevancia en este caso, conocer el contexto en el cual se vincularon a la ACBRP. (La estructura de la encuesta se encuentra en el anexo 12).

4.2.2.3.- Análisis de resultados / encuestas

- **Etapa en la que obtuvieron la licencia profesional y se afiliaron a la ACBRP**



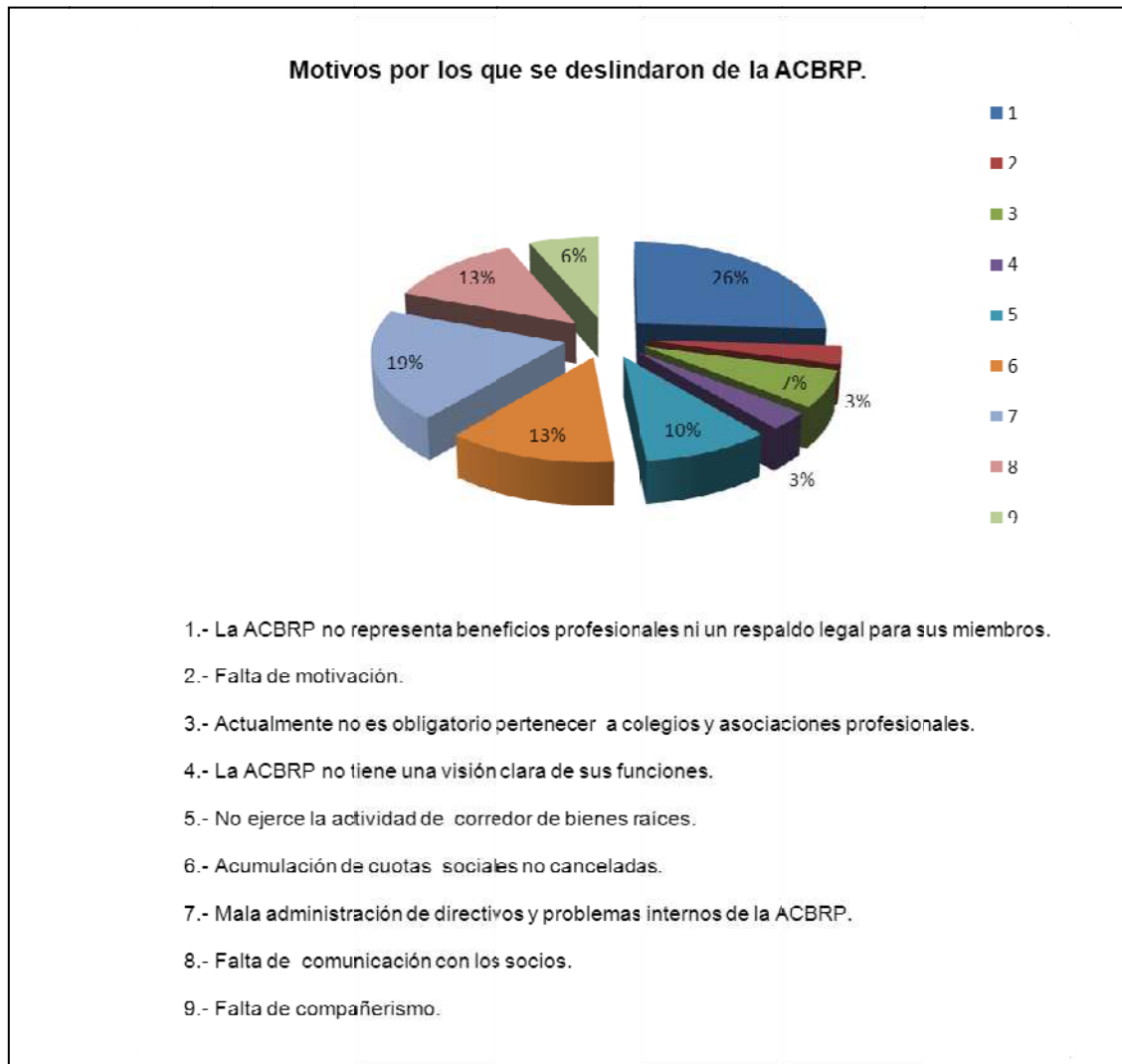
La figura muestra que la mayoría de los participantes en la encuesta pertenecen a la década de los 90 (46%) y primera década del 2000 (40%), cruzando la información que se ha recopilado durante la investigación, se podría concluir que en verdad la mayor parte de miembros inactivos pertenecen al período en donde se generaron diferentes inconvenientes hasta llegar a la crisis y que podrían no tener otra referencia del manejo de la institución más que esa etapa.

- **Tiempo de vinculación con la ACBRP (miembros activos de la institución)**



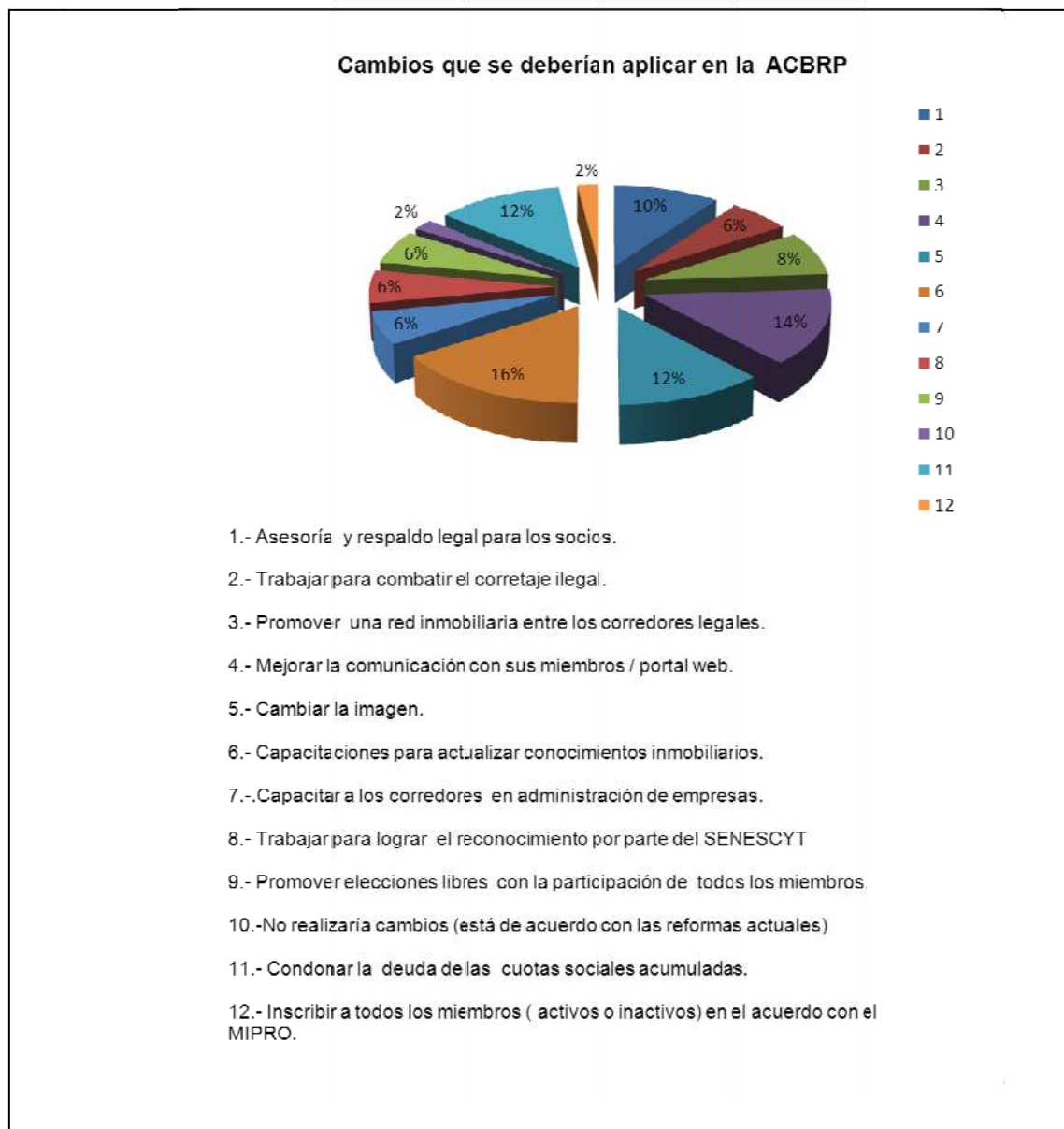
La mayoría de personas (67%) han participado activamente en la ACBRP por un período corto de tiempo, de uno a cinco años, se debe tomar en cuenta que según los datos de la pregunta anterior, una gran parte de ellas pertenecen al último período, antes del cierre de la asociación. Un 33% fueron miembros activos por un tiempo mayor a cinco años.

- **Motivos por los que desistieron de participar activamente en la ACBRP**



Un gran número de miembros inactivos afirman que las razones que los llevaron a separarse de la institución es que no percibieron beneficios profesionales ni un respaldo legal por parte de la ACBRP (26%). La segunda causa más importante es la mala administración y problemas internos (19%), entre los motivos que también se destacan está la acumulación de cuotas sociales no canceladas (13%) y la falta de comunicación con los socios (13%).

- Cambios que consideran necesarios dentro de la ACBRP



Todos los cambios que se plantean son de gran importancia y relevancia para un funcionamiento adecuado de la ACBRP, como se mencionaba anteriormente esta fue una pregunta abierta por lo tanto todas las opiniones expresadas reflejan un aspecto que merece ser considerado y tratado ya que podría ser el factor determinante para que la organización aumente el número de miembros activos.

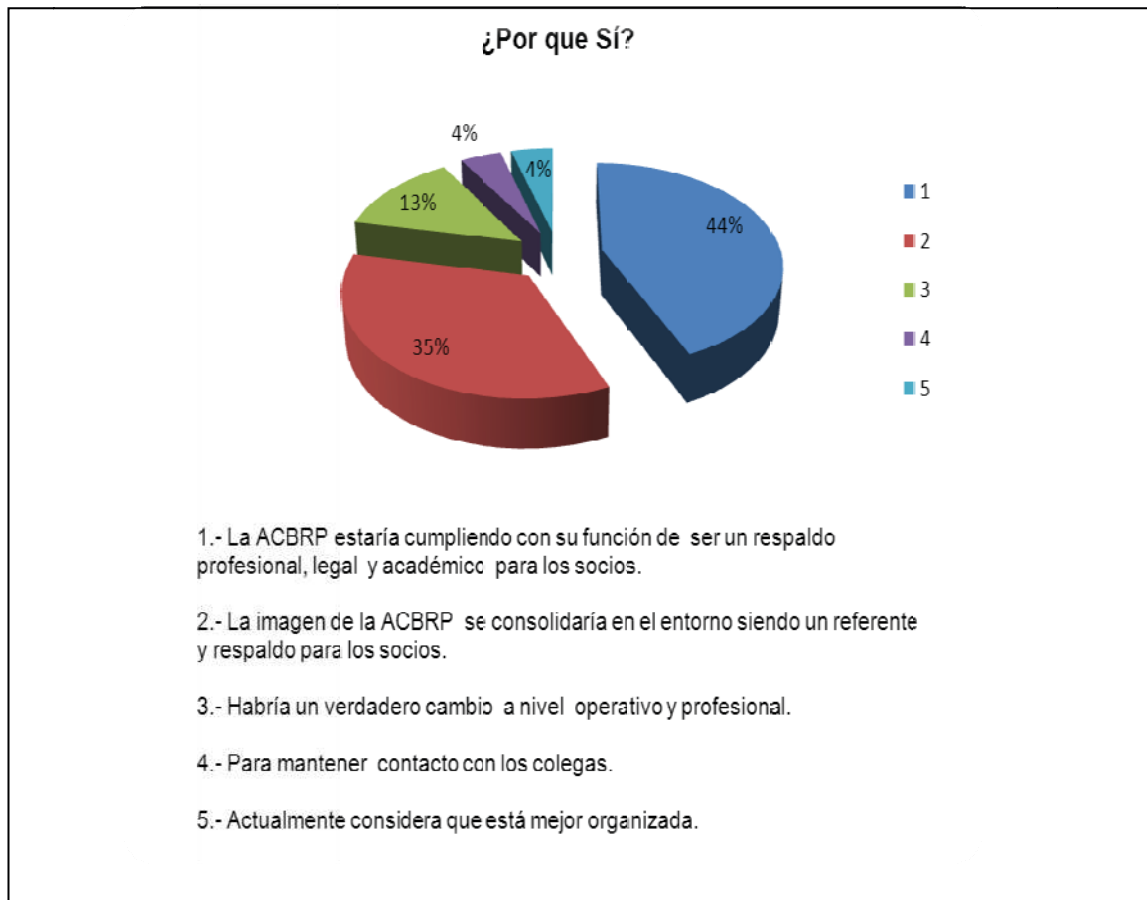
Como cambios principales se plantea: dar mayor importancia a las capacitaciones para actualizar conocimientos inmobiliarios (16%), mejorar la comunicación con los socios (14%), cambiar la imagen de la ACBRP (12%) y condonar la deuda de las cuotas sociales acumuladas (12%).

- **Predisposición para asociarse nuevamente a la ACBRP, considerando los cambios que describen anteriormente**



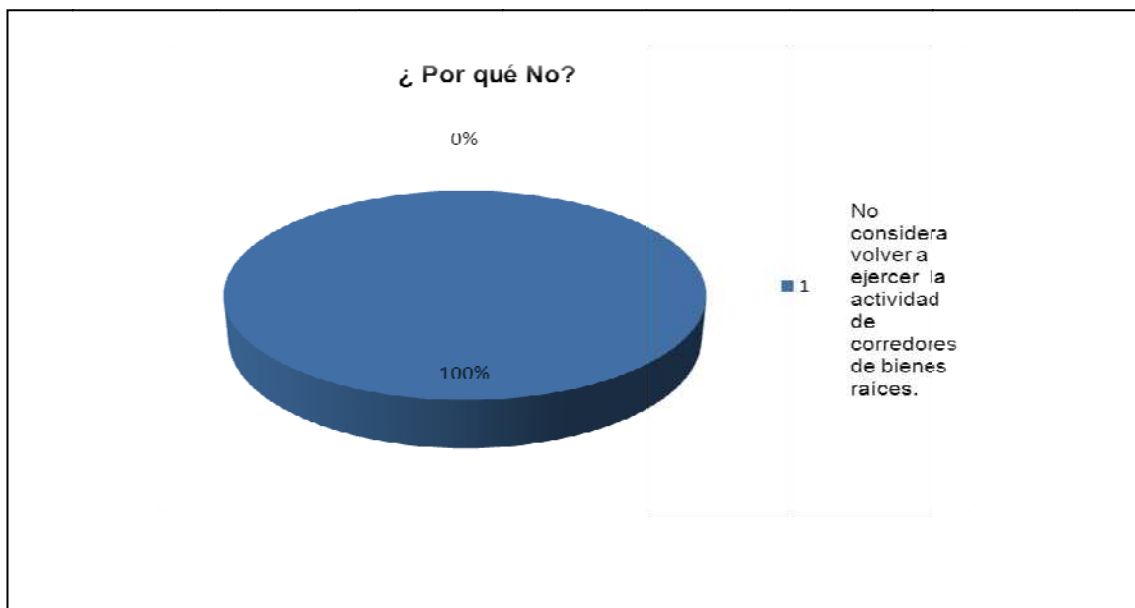
El 93% de los miembros inactivos que participaron en la encuesta considerarían vincularse activamente en la ACBRP, una vez que se apliquen cambios en la dinámica de la empresa. Un 7% no considera afiliarse nuevamente a la institución.

- **Razones por las que sí se convertirían en miembros activos de la ACBRP**



Del 93% que estarían dispuestas a formar parte nuevamente de la organización, el 44% lo haría porque considera que una vez implantados ciertos cambios la ACBRP estaría cumpliendo con su función de ser un respaldo profesional, legal y académico para el agremiado, mientras que un 35% lo haría porque la ACBRP consolidaría su imagen en el entorno, convirtiéndose en un referente y respaldo para los socios.

- Razones por las que no se convertirían en miembros activos de la ACBRP.



El motivo por el que el 7% de los miembros inactivos encuestados no formarían parte nuevamente de la ACBRP, es porque ya no ejercen la actividad del corretaje de bienes raíces.

4.3.2.4- Conclusiones

- Es importante conocer que la mayoría de miembros inactivos pertenecen al período en el que la ACBRP sufrió la mayor crisis, ya que es el público al que la asociación debe aplicar su mayor esfuerzo, pero al mismo tiempo es el más difícil, no solo por lo reflejado en la estadística, sino también por el hecho de que la mitad de ellos siente cierto “desinterés” ya que no participaron en la encuesta. Este público tiene una percepción negativa de la ACBRP.
- Luego de la crisis que la asociación afrontó debe trabajar por mermar la desconfianza e incredulidad de sus miembros ya sean activos o inactivos.

- Se puede concluir que la ACBRP tiene una imagen débil ya que algunos de los encuestados mencionan que sería bueno que se consolide y se convierta en un referente externo del mercado inmobiliario.
- La ACBRP para posicionarse como una institución seria y confiable debería comenzar con un cambio de imagen, lo cual sea el punto de partida para emprender una nueva etapa alejándose de la imagen de la crisis.
- La directiva actual debe mantener un flujo constante de información con todos quienes son o fueron miembros de la organización, para esto se debe mejorar y crear nuevos canales de comunicación. El informar sería una forma de “rendir cuentas” a los socios, quienes generan desconfianza al no conocer en qué se invierten los recursos económicos.
- Una ventaja que tiene la ACBRP es que los corredores de bienes raíces tienen la necesidad de unirse como un gremio fuerte, desean combatir el corretaje ilegal y no existe ninguna otra organización que agrupe a los corredores de bienes raíces en Pichincha, más que esta organización.
- Es un factor a considerar que la asociación cesó sus funciones por un período largo, lo que provocó que muchos se alejaran, por este motivo también es que existe un gran número de miembros inactivos, actualmente se encuentra en reestructuración.
- Una situación importante que la organización debería considerar es la acumulación de cuotas sociales, ya que en ciertos casos se convierte en una deuda impagable.
- El mayor problema de la ACBRP es que no comunica claramente a sus socios cuál es el beneficio que obtienen al integrar este gremio.

CAPÍTULO V

5. PLAN DE COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA

5.1 DEFINICIÓN PLAN ESTRATÉGICO DE COMUNICACIÓN

Es un documento escrito en el que se explican las actividades de comunicación con el fin último de alcanzar las metas de la organización, el marco de tiempo en que se llevarán a cabo y el presupuesto necesario para ello. Es una combinación de objetivos de comunicación, misión y estrategia de la organización. (Enriques, A. Madroñero, M. Morales, F. Soler, P. 2008, p.89).

Al Plan de Comunicación Estratégico se lo podría definir como un “Mapa de intervención, es un marco de acciones organizadas bajo diferentes programas o ejes tácticos en relación con un marco estratégico.” (Manucci, 2011, p. 52).

En base a estos conceptos el plan de comunicación sería el diagrama físico de la estrategia de comunicación que se aplicará en la empresa.

5.2. PLAN ESTRATÉGICO DE COMUNICACIÓN PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA

El plan estratégico de comunicación para la ACBRP contiene las posibles soluciones a los problemas detectados en la investigación. Los cuales se los puede resumir de la siguiente manera:

- Desconfianza.
- Desorganización
- Falta de Comunicación.
- Falta de una visión clara sobre la actividad actual y futura de la ACBRP.

La estrategia busca establecer como eje de comunicación: la gestión informativa y transparencia, potencializando el flujo constante de comunicación entre la ACBRP y sus stakeholders, para contrarrestar la desconfianza que existe en los diferentes públicos de la organización, por situaciones explicadas anteriormente en el documento. Alinear la organización a un mismo objetivo estratégico e implementar uniformidad entre lo que es, y lo que proyecta la empresa.

Sobre la implementación del plan estratégico de comunicación, el cronograma va desde enero a diciembre del año 2014. Los valores que constan en el plan son reales y están respaldados en cotizaciones (anexo 12).

La figura del Director de Comunicación (DirCom) que aparece en el siguiente plan estratégico de comunicación vale recalcar que sería un asesor externo a la empresa.

PLAN ESTRATÉGICO DE COMUNICACIÓN PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA, 2014.

| OBJETIVO DIRCOM | ESTRATEGIA | ACCIÓN | RESPONSABLE | PÚBLICO OBJETIVO | INDICADORES DE EVALUACIÓN |
|--|--|--|--|-----------------------------------|---|
| <p>1.- Implementar un proceso de alineación en la organización para consolidar la identidad, cultura e imagen de la ACBRP y mejorar la relación con los stakeholders</p> | <p>1.1.- Gestionar un cambio en la cultura organizacional de la ACBRP.</p> | <p>1.1.1 - Organizar un "comité estratégico," compuesto por el directorio y representantes de cada comisión, para desarrollar un "Manual de Procesos" que permita direccionar y agilizar las labores de la ACBRP. El mismo especificará lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivos generales y específicos que persigue la organización en conjunto. - Esquemas de trabajo (etapas de planificación, implementación y ejecución). - Determinar funciones y responsables de cada área de la ACBRP. | <p>Directorio. Comisiones. Dircom.</p> | <p>Público interno y externo.</p> | <p>Se realizarán una serie de encuestas, a miembros activos e inactivos, para determinar mejoras en el servicio que proporciona la ACBRP.</p> <p>Seguimientos y evaluaciones de los nuevos procedimientos dentro de la ACBRP.</p> |

| | | | | | |
|--|--|---|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Métodos de seguimiento al trabajo ejecutado. - Alerta para el diseño de un programa para reactivación de socios / deuda de cuotas sociales acumuladas. - Crear una campaña para informar sobre programa para reactivación de socios / cuotas sociales acumuladas de miembros inactivos. | <p>Directorio</p> <p>Directorio Dircom</p> | <p>Miembros inactivos.</p> <p>Miembros inactivos.</p> | <p>Número de miembros inactivos que se asocian nuevamente a la ACBRP</p> |
| | | <p>1.1.2.- Organizar capacitaciones sobre Administración de Empresas para el directorio.</p> | <p>Directorio. Dircom.</p> | <p>Directorio.</p> | <p>Número de asistentes a las capacitaciones. Encuestas para determinar mejoras percibidas en la institución.</p> |

| | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|--|--|
| | | <p>1.1.3.- Crear campañas de comunicación dirigidas a fomentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respeto hacia la puntualidad. Tanto en asistencia a reuniones oficiales, como a cumplir plazos en la entrega de trabajos y tareas asignadas. - Participación activa en las asambleas, reuniones y eventos de la ACBRP, enfatizando en la importancia que tiene el voto de cada miembro activo para la toma de decisiones en la ACBRP. "Tu voto hace la diferencia". | Dircom. | <p>Miembros activos. Directorio. Comisiones</p> <p>Miembros activos.</p> | <p>Mejora en tiempos de inicio de asambleas generales, eventos oficiales, entrega de trabajos y tareas asignadas.</p> <p>Número de asistentes a eventos oficiales asambleas generales, cursos, charlas y seminarios.</p> |
| | 1.2.-Fortalecer la identidad y aumentar la participación de miembros en la ACBRP. | 1.2.1.- Optimizar los canales de comunicación para dar a conocer los beneficios de ser miembro activo de la ACBRP y socializar con los stakeholders, la filosofía corporativa (Misión, visión valores y objetivos) utilizando carteleras, habladores, comunicados oficiales, entre otros medios. | Dircom. Directiva. | Miembros activos e inactivos. | Nivel de conocimiento de los objetivos que persigue la ACBRP/ encuestas. |

| | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|
| | | <p>1.2.2.- Diseñar un boletín informativo mensual (on-line) donde conste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Resumen de las actividades de la ACBRP. - Futuros proyectos. - Cursos desarrollados y por dictarse. - Perfiles de los miembros de la directiva. - Perfiles de los facilitadores de las capacitaciones. - Información relevante del sector inmobiliario. - Información de nuevas ordenanzas, regulaciones y nuevos precios de avalúos. - Publicaciones que la ACBRP ha obtenido en medios de comunicación por gestión de Relaciones Públicas. | <p>Dircom. Comisión RR. PP.</p> | <p>Miembros activos, Inactivos y estudiantes.</p> | <p>Número de boletines difundidos. Enviar boletines con confirmación de leído número de confirmaciones.</p> |
|--|--|---|---|---|---|

| | | | | | |
|--|--|---|--|-------------------------------------|--|
| | | <p>1.2.3.- Organizar capacitaciones dirigidas a miembros activos o inactivos de la ACBRP, que abarquen la siguiente temática:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualización de conocimientos inmobiliarios. - Administración de empresas y alta gerencia. - Actualización de nuevas ordenanzas municipales que influyan directamente en el desarrollo de su trabajo. - Manejo de las nuevas tecnologías de la información. | <p>Comisión de Educación. Directorio. Dircom.</p> | <p>Miembros activos e inactivos</p> | <p>Número de inscritos a los cursos de capacitación.</p> |
| | | <p>1.2.4.- Organización y planificación anual de eventos corporativos y académicos de impacto en el sector inmobiliario, para crear un espacio de interacción e intercambio de conocimientos entre socios.</p> | <p>Comisión de Asuntos Sociales. Directiva. Comisión de RR. PP. Comisión de Educación.</p> | <p>Público interno y externo</p> | <p>Número de asistentes a los eventos.</p> |

| | | | | | |
|--|--|---|--|----------------------------|--|
| | 1.3.-Posicionar una nueva imagen de la ACBRP entre los públicos relacionados con la institución. | 1.3.1 Rediseñar la imagen corporativa de la ACBRP: <ul style="list-style-type: none"> - Crear un nuevo logotipo. - Implementar nuevos colores corporativos. - Crear un Manual de Identidad Visual, para el uso correcto y uniforme del logotipo y colores institucionales. | Directorio. Dircom. | Público interno y externo. | Encuesta de opinión sobre la percepción de la nueva imagen de la ACBRP. Seguimiento al uso adecuado del Manual de Identidad Visual. |
| | | 1.3.2.- En el evento del día del corredor inmobiliario presentar la nueva imagen de la ACBRP. 1.3.3.- Como parte del evento organizar una conferencia sobre la situación actual del mercado inmobiliario y proyecciones a cargo de la Presidenta de la ACBRP, personajes y empresas relevantes del sector. | Directorio Dircom. Comisiones de Educación Asuntos Sociales y RR. PP. | Público interno y externo | Número de asistentes. Informe de RR.PP. sobre cobertura de medios de comunicación al evento. |
| | | 1.3.4.- Crear un folleto "inductivo" que contenga información relevante de la ACBRP (función, objetivos, estructura organizacional, reseña histórica, personajes destacados, entre otra información). Para entregar en el evento del día del corredor inmobiliario. | Dircom. | Público interno y externo | Número de folletos entregados. Encuesta sobre el evento. |

| | | | | | |
|---|---|--|--|-------------------------------|--|
| | | 1.3.4.- Crear un Manual de Bienvenida para nuevos socios. | Dircom. | Nuevos socios. | Número de manuales entregados/ encuestas sobre el cursos y nivel de conocimiento de la ACRP. |
| | | 1.3.5.- Realizar una campaña de Relaciones Públicas, sobre la importancia del asesoramiento de un corredor de bienes raíces con licencia profesional, y los peligros que conlleva el establecer una relación con un corredor ilegal. | Dircom. Comisión de RR.PP. Directorio. | Público externo. | Informe de Relaciones Públicas. Valores de ahorro publicitario y Free Prees obtenido. |
| | | 1.3.6.- Diseñar un plan anual de relaciones públicas, para generar presencia de marca constante en medios de comunicación a nivel local y nacional. | Comisión de Relaciones Públicas. DirCom. | Público externo. | Informe de Relaciones Públicas. Valores de ahorro publicitario y Free Prees obtenido. |
| 2.- Mejorar el flujo de comunicación entre la ACBRP y sus diferentes públicos de interés. | 2.1.- Crear nuevos canales de comunicación o mejorar los ya existentes. | 2.1.1.- Actualizar bases de datos, tanto de miembros activos e inactivos. | Secretaria Administrativa. | Miembros activos e inactivos. | Número de datos de contactos actualizados. |

| | | | | | |
|--|--|---|---|-----------------------------------|---|
| | | <p>2.1.2.- Crear un portal Web de la ACBRP, el mismo que servirá para públicos internos y externos.</p> <p>Utilizar este medio para difundir entre otras cosas los siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Filosofía corporativa, servicios, historia, información de contacto. - Colocar el listado de corredores legales - Eventos y reconocimientos de la ACBRP. - Colocar las propiedades que están ofertando sus miembros activos. - Buzón de sugerencias electrónico. - Correos corporativos. | <p>Dircom. Directorio. Proveedor Página Web</p> | <p>Público interno y externo.</p> | <p>Encuestas para determinar la efectividad de las nuevas herramientas de comunicación.</p> |
| | | <p>2.1.3.- Crear Fan Page de la ACBRP en redes sociales (Facebook, Twitter, Likedin) más relevantes.</p> | <p>Dircom. Proveedor Página Web.</p> | <p>Público interno y externo.</p> | |
| | | <p>2.1.4.- Colocar un buzón de sugerencias en la sede de la ACBRP.</p> | <p>Dircom</p> | <p>Público interno y externo.</p> | |

| | | | | | |
|--|---|--|--|-------------------------------|--|
| | | 2.1.5.- Diseñar una Revista Institucional anual a manera de rendición de cuentas de la gestión realizada por la ACBRP. | Dircom | Miembros activos e inactivos. | Encuestas para determinar la efectividad de las nuevas herramientas de comunicación. |
| | | 2.1.6.- Enviar una carta semestral del presidente con el balance de la gestión. | Presidente. Dircom. | Miembros activos e inactivos. | |
| | | 2.1.7.- Reestructurar la cartela de información en la sede la ACBRP. | Dircom. | Público interno. | |
| 3.- Manejar efectivamente posibles crisis que se presenten en el futuro. | 3.1.-Establecer procedimientos Básicos que permitan enfrentar efectivamente un evento inesperado. | 3.1.1.- Crear un Manual de Crisis que contenga: Miembros de Comité de Crisis Voceros Técnicas para desarrollar posibles escenarios. Procedimientos genéricos para actuar con públicos internos y externos. | Dircom. Directiva. Comisión de RR. PP. | Público interno y externo. | Mejora en la capacidad de reacción de la ACBRP ante una crisis. Número de personas del Directorio que conozcan los procedimientos que contiene el manual. |

Nota: Para evaluar la eficiencia de las estrategias mencionadas, se realizará un nuevo diagnóstico de comunicación al finalizar el año de aplicación.

5.2.1.- Presupuesto/ plan estratégico de comunicación ACBRP.

| PRESUPUESTO PLAN DE COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA 2014. | | | | | |
|--|--|-----------------|--|---|--------------|
| Actividad | | Cantidad | Descripción | Periodicidad | Costo |
| 1.- | Reuniones "comité estratégico". | 21 | Reuniones en la sede de la asociación. | 1 vez a la semana por 2 meses y medio. (12) 1 vez por mes el resto del año para seguimiento. (9) | \$ 0,00 |
| 2.- | Manual de procesos de la ACBRP. | 6 | Impresión para las comisiones, directorio y secretaría. Cincuenta hojas cada Manual de procesos. | 1 vez | \$ 13,44 |
| 3.- | Capacitación para el directorio y Socios (Administración de Empresas y Alta Gerencia). | 60 horas | Capacitación dictada por el SECAP. | 1 vez | \$ 3.276,00 |

| | | | | | |
|-----|--|----------|--|--------------------------------|----------|
| 4.- | Campaña sobre puntualidad. | 1 | Campañas dirigidas a miembros activos, mediante canales de comunicación propios de la organización, como correos electrónicos, página web, carteleras y reuniones. Planificación y Ejecución a cargo del Dircom. | 9 meses | \$ 0,00 |
| | Campaña para fomentar la participación de los miembros activos | 1 | | 9 meses | \$ 0,00 |
| 5.- | Difusión filosofía corporativa. | 7 | Habladores para pared y escritorio. | 1 vez | \$ 64,06 |
| | | 7 | Impresiones papel couche. | 1 vez | \$ 2, 10 |
| 6.- | Capacitaciones: | | | | |
| | Actualización de conocimientos inmobiliarios. | 9 | Convenios con personajes relevantes del sector para que organicen charlas en la ACBRP. | 1 vez al mes a partir de abril | \$ 0,00 |
| | Actualización de nuevas ordenanzas Municipales. | 4 horas | Comisión de Educación Continua. | 2 cada seis meses | \$0,00 |
| | Manejo de las nuevas tecnologías de la información. | 14 horas | Cuso dictado por experto en On Line, RRPP 2.0 y Social Media. | 1 vez | \$ 1568 |

| | | | | | |
|------|---|--------------|--|---------------------------------|-------------|
| 7.- | Boletín informativo (on-line) de la ACBRP. | 10 | Informativo realizado por el Dircom. | 1 vez al mes a partir de marzo. | \$ 0,00 |
| 8.- | Planificación eventos corporativos y académicos anuales. | 1 | Plan realizado por las comisiones encargadas. | 1 vez | \$ 0,00 |
| 9.- | Campaña de información para miembros inactivos. (cuotas sociales no canceladas) | 1 | Campaña desarrollada a través de correos electrónicos, página web, y oficios (costo impresión de los oficios). | 1 vez | \$ 25,98 |
| 10.- | Rediseño imagen corporativa ACBRP. | 1 | Diseño de logotipo, papelería y Manual de Identidad Visual. | 1 vez | \$ 350 |
| 11.- | Evento día del corredor inmobiliario. | 150 personas | Logística del evento. | 1 vez | \$ 7.686 |
| 12.- | Folleto inductivo. | 150 | Dirigido a los asistentes al evento de lanzamiento de la ACBRP. | 1 vez | \$ 190,40 |
| 13.- | Manual de Bienvenida. | 65 | Estudiantes que obtenga su licencia profesional. | 1 vez | \$ 1.456,00 |

| | | | | | |
|------|---|-----|--|---------|-------------|
| 14.- | Campaña de relaciones públicas para contrarrestar el ejercicio ilegal de la profesión. | 1 | Espacios concedidos en medios de comunicación, planificación y ejecución a cargo de la comisión de RR. PP. y Dircom. | 3 meses | \$ 0,00 |
| 15.- | Plan Anual de Relaciones Públicas. | 1 | Diseño a cargo de la Comisión de RR.PP. | 1 vez | \$ 0,00 |
| 16.- | Actualizar Bases de Datos. | 1 | Ejecución a cargo de la Secretaria Administrativa. | 1 vez | \$ 0,00 |
| 17.- | Crear un portal Web de la ACBRP. Establecer correos corporativos. Buzón de sugerencias on- line, diseño fan page en redes sociales. | 1 | Proveedor del Portal Web. | 1 vez | \$1.792,00 |
| 18.- | Buzón de sugerencias físico. | 1 | Adquisición de un buzón de acrílico. | 1 vez | \$ 28,48 |
| 19.- | Revista Institucional. | 100 | Imprenta. | 1 vez | \$ 2.945,60 |
| 20.- | Carta de presidencia con balance semestral. | 3 | Difundida a través de correos electrónicos. | 3 veces | \$ 0,00 |

| | | | | | |
|------|--|---|---|---------------|----------------------|
| 21.- | Reestructuración de la cartelera (sede ACBRP). | 1 | Responsabilidad Dircom. | Continuamente | \$ 0,00 |
| 22.- | Manual de Crisis. | 6 | Impresión para las comisiones, directorio y secretaría. (100 hojas cada manual) | 1 vez | \$ 26,88 |
| 23.- | Imprevistos. | 1 | Gastos adicionales que no se prevén con anticipación. | 1 vez | \$ 2.500,00 |
| | Subtotal | | | | \$ 21. 924,95 |
| | Honorarios Dircom (12 meses) | | | | \$ 13.440,00 |
| | | | | | |
| | Total | | | | \$ 35.364,95 |

Nota: El esquema del presupuesto es tomado de la cátedra de Vásquez (2012, p.3) Los valores expuestos ya contiene el aumento en el costo por concepto del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) Los ítems donde consta valor cero es por las siguientes razones: Son funciones de la directiva y comisiones de la ACBRP ellos no perciben remuneración y está entre sus funciones. Son funciones ejecutadas por el Dircom y se incluyen en el parámetro de "Remuneración Dircom". Las campañas de comunicación dirigidas a miembros activos o inactivos que utilizan gastos generales financiados con anterioridad por el presupuesto anual de la ACBRP. Interviene personal administrativo de la ACBRP y no se contempla ningún gasto adicional a sus funciones cotidianas. Son acciones desarrolladas en la planificación general de la ACBRP y no representa gastos adicionales.

PRESUPUESTO DEL PAN DE COMUNICACIÓN / TASA INFLACIÓN PROYECTA 2014

| Actividad | | Cantidad | Costo 2013 | Tasa de inflación proyectada | Costo finales 2014 |
|-----------|---|----------|-------------|------------------------------|--------------------|
| 1.- | Reuniones "comité estratégico" | 12 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$0,00 |
| 2.- | Manual de procesos de la ACBRP. | 6 | \$ 13,44 | 3,2 % | \$ 13,87 |
| 3.- | Capacitación para el directorio y Socios. (Administración de Empresas y Alta Gerencia). | 60 horas | \$ 3.276,00 | 3,2 % | \$ 3.380,83 |
| 4.- | Campaña sobre puntualidad. | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$0,00 |
| | Campaña para fomentar la participación de miembros activos. | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| 5.- | Difusión filosofía corporativa. | 7 | \$ 64,06 | 3.2% | \$ 66,11 |

| | | | | | |
|-----|---|---------|----------|-------|-------------|
| | Impresión papel couche. | 7 | \$ 1,18 | 3.2% | \$ 2,17 |
| 6.- | Capacitaciones: | | | | |
| | Actualización de conocimientos inmobiliarios. | 9 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0, 00 |
| | Actualización de nuevas ordenanzas Municipales. | 4 horas | \$0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| | Manejo de las nuevas tecnologías de la información. | 7 horas | \$ 1.586 | 3,2 % | \$ 1.618,18 |
| 7.- | Boletín informativo (on-line) de la ACBRP. | 10 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0, 00 |
| 8.- | Planificación eventos anuales corporativos y académicos. | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$0,00 |
| 9.- | Campaña de información para miembros inactivos. (cuotas sociales no canceladas) | 1 | \$ 25,98 | 3,2 % | \$ 26,82 |

| | | | | | |
|------|---|-----------------|------------|-------|-------------|
| 10.- | Rediseño imagen corporativa ACBRP. | 1 | \$ 350 | 3,2 % | \$ 361,20 |
| 11.- | Evento día del corredor inmobiliario. | 150 personas | \$ 7.686 | 3,2 % | \$ 7.931,95 |
| 12.- | Folleto inductivo. | 150 | \$ 190,40 | 3,2 % | \$ 196,49 |
| 13.- | Manual de Bienvenida | 65 | \$ 1.456 | 3,2 % | \$ 1.502,59 |
| 14.- | Campaña de relaciones públicas para contrarrestar el ejercicio ilegal de la profesión. | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$0,00 |
| 15.- | Plan Anual de Relaciones Públicas. | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| 16.- | Actualizar Bases de Datos | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| 17.- | Crear un portal Web de la ACBRP. Establecer correos corporativos. Buzón de sugerencias on- line, diseño fan page en redes sociales. | 1 | \$1.792,00 | 3,2 % | \$ 1.849,34 |
| 18.- | Buzón de sugerencias físico. | 1 | \$ 28,48 | 3,2 % | \$ 29,39 |

| | | | | | |
|------|--|-----|---------------------|--------------|----------------------|
| 19.- | Revista Institucional | 100 | \$ 2.945,6 | 3,2 % | \$ 3.039,86 |
| 20.- | Carta de presidencia con balance trimestral. | 3 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| 21.- | Reestructuración de la cartelera (sede ACBRP). | 1 | \$ 0,00 | 3,2 % | \$ 0,00 |
| 22.- | Manual de Crisis. | 6 | \$ 26,88 | 3,2 % | \$ 27,74 |
| 23.- | Imprevistos | 1 | \$ 2.500,00 | 3,2 % | \$ 2.580,00 |
| | Subtotal | | \$ 21.552,00 | 3,2 % | \$ 22. 626,55 |
| | Honorarios Dircom (12 meses) | | \$ 13.440,00 | 3,2 % | \$ 13.870,08 |
| | Total | | \$ 35.364,03 | 3,2 % | \$ 36.496,63 |

Nota: El esquema del presupuesto es tomado de la cátedra de Vásquez (2012, p.3). Este cuadro contiene la tasa de inflación proyectada con la que se estima terminará en el 2014, (Anexo 14).

5.2.3. Consideraciones finales / plan estratégico de comunicación para la ACBRP

El Plan de Comunicación Estratégica procura solucionar los problemas de credibilidad y posicionamiento de la institución entre sus miembros, para lo cual plantea tres aristas que gestionaran de una manera eficaz la identidad y cultura, optimizaran los recursos y herramientas de comunicación de la institución, como resultado final se busca elevar la credibilidad del ente a fin de fortalecer la imagen y los vínculos con los stakeholders.

Con respecto a la gestión profesional del Director de Comunicaciones (DirCom), se diseña una intervención estratégica, ya que como lo plantea Joan Costa “se concibe y planifica estrategias de comunicación y acción, coordinadas con la estrategia general de la empresa y de los objetivos de negocio” lo cual ha permitido aplicar las características principales de esta figura: estrategia, generalista y polivalente, realizando un análisis profundo de la organización y de las áreas que la conforman, para obtener como consecuencia una estrategia de comunicación exclusivamente aplicable para esta institución.

La estrategia clave de gestión de información tiene como objetivo el contrarrestar el mayor problema de la institución, no comunicó los beneficios que significan asociarse a ella. Por lo tanto el plan va dirigido a visibilizar el potencial que tiene la ACBRP como institución que ampara a los corredores de bienes raíces en Pichincha.

CAPÍTULO VI

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. CONCLUSIONES

- La comunicación organizacional al gestionarse adecuadamente se convierte en una herramienta estratégica indispensable. Nos permite generar valor a la empresa (imagen) lo cual solo se logra con conceptos específicos que se crean desde la organización misma, desde su identidad, diferenciándola de otras y contribuye a optimizar la relación con los públicos que se relacionan con ella.
- En el caso de la ACBRP, todos sus problemas, los cuales se detectó en la presente investigación, se pueden resumir a que actualmente no poseen una visión clara de su función y ni una política de comunicación adecuada.
- El éxito para que esta empresa siga en funcionamiento depende básicamente de la imagen que proyecten, especialmente del servicio y beneficio que brinden a sus socios.
- Las empresas deben alinear, su identidad y cultura para poder proyectar una imagen. Solo así la percepción externa tendrá validez ya que se sostendrá en la realidad.

6.2.- RECOMENDACIONES.

- Es indispensable que la empresa (Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha) tome en cuenta los cambios que han existido en el entorno desde su creación. Se debería reformar leyes, estatutos, reglamentaciones al contexto actual.

- Los directivos deben tomar en cuenta que ya no es obligatorio afiliarse a colegios o asociaciones profesionales. Por lo tanto es fundamental que proyecten una imagen positiva a todos sus stakeholders.
- Los estudiantes constituyen un público objetivo relevante para la ACBRP ya que serían los potenciales nuevos socios. El contacto entre los directivos o sus representantes con este público debe cumplir con el objetivo de dejar una buena impresión y sobre todo dejar claro los beneficios que brinda la organización a sus miembros.
- Las acciones propuestas en este trabajo, deben ser sostenidas en el tiempo para que la empresa pueda crear una “reputación” la cual se logra con la actuación coherente entre lo que es, hace y dice la empresa.

REFERENCIAS

- Asamblea Nacional. Constitución de la República del Ecuador (2008). Recuperado el 23 de octubre de 2013 de: http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf
- Báez, J. Pérez J. (2007). Investigación cualitativa. España: ESIC
- Baptista, P., Fernández C., Hernández R. (2006). Metodología de la investigación cuarta edición. México D.F., México: McGraw-Hill/ Interamericana Editores S.A.
- Benavides, J., Costa, J., Fajula A., Fürts, P., Liria, E., Morales F., Perdiguier, A., Ricarte, J., Roca, D., Rodríguez, A., Soler, P., Ventura J. y Villafañe J. (2001). Dirección de Comunicación Empresarial e Institucional. Barcelona, España: Gestión 2000.
- Bosovsky, G. (2011). Texto base Investigación estratégica y auditoría de imagen global. Quito, Ecuador: UDLA Maestría Dircom.
- Buenaventura, M. (2011). Texto base comunicación institucional y liderazgo. Quito, Ecuador: UDLA Maestría Dircom.
- Capriotti, P. (1999). Planeación estratégica de la imagen corporativa. Barcelona, España: Editorial Ariel.
- Costa, J. (2010.) El Dircom hoy: dirección y gestión de la comunicación en la nueva economía. Barcelona, España: Costa Punto Com Editor.
- Costa, J. (2005). Master DirCom, los profesores tienen la palabra. La Paz, Bolivia: Grupo Desing.
- El Universo (2013). Rafael Correa proyecta que Ecuador cerrará 2014 con inflación de 3,2%. Recuperada el viernes 22 de noviembre de 2013.
- Enriques A.M., Madroño M.G., Morales F., Soler P. (2008). La planificación de la comunicación. Barcelona, España: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Fernández Collado, C. (2005). La Comunicación en las organizaciones. México: Editorial Trillas.

- Hellriegel, D. Jackson, S. Slocum J. (2002). Administración un enfoque basado en competencias, Colombia: Internacional Thomson Learning.
- Lacasa, S.A. (2004). Gestión de la comunicación empresarial. Madrid, Editorial Gestión, 2000.
- Manucci, M. (2011) Texto base estrategia, táctica y acción. Quito, Ecuador: UDLA Maestría Dircom.
- Morales, O. (2012). Texto base plan estratégico de comunicación. Quito, Ecuador: UDLA Maestría Dircom.
- Moreno, L. (2009). Comunicación efectiva para el logro de una visión compartida, México: CULCyT. Recuperado el sábado 23 de noviembre de 2013 de: http://www2.uacj.mx/IIT/CULCYT/mayojunio2009/4%20Art%20Comunicaci%C3%B3n%20Rev_32.pdf
- Procuraduría General del Estado. Código Laboral (2005). Recuperado 22 de julio de 2013. www.pge.gob.ec/es/documentos/doc.../225-codigo-del-trabajo.html
- Revista Judicial, Asociaciones de Trabajadores (2013). Asociaciones de Trabajadores. Recuperado el 20 de octubre de 2013. <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derecholaboral/2005/11/24/asociacioacuten-de-trabajadores>
- Serra, M. (2013) Diccionario económico de nuestro tiempo. (s.f.). Recuperado el lunes 9 de septiembre de: <http://www.eumed.net/cursecon/dic/dent/ant.htm>
- Vásquez, M. (2012), Texto base caso práctico. Quito, Ecuador: UDLA Maestría Dircom
- Vela, M. (2011). Reseña histórica de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha. Quito, Ecuador: ACBRP.

ANEXOS

ANEXO 1. CONSTITUCIÓN REPÚBLICA DEL ECUADOR



ASAMBLEA CONSTITUYENTE

Capítulo sexto Derechos de libertad

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

1. El derecho a la inviolabilidad de la vida. No habrá pena de muerte.
2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.
3. El derecho a la integridad personal, que incluye:
 - a) La integridad física, psíquica, moral y sexual.
 - b) Una vida libre de violencia en el ámbito público y privado. El Estado adoptará las medidas necesarias para prevenir, eliminar y sancionar toda forma de violencia, en especial la ejercida contra las mujeres, niñas, niños y adolescentes, personas adultas mayores, personas con discapacidad y contra toda persona en situación de desventaja o vulnerabilidad; idénticas medidas se tomarán contra la violencia, la esclavitud y la explotación sexual.
 - c) La prohibición de la tortura, la desaparición forzada y los tratos y penas crueles, inhumanos o degradantes.
 - d) La prohibición del uso de material genético y la experimentación científica que atenten contra los derechos humanos.
4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación.
5. El derecho al libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás.
6. El derecho a opinar y expresar su pensamiento libremente y en todas sus formas y manifestaciones.
7. El derecho de toda persona agraviada por informaciones sin pruebas o inexactas, emitidas por medios de comunicación social, a la correspondiente rectificación, réplica o respuesta, en forma inmediata, obligatoria y gratuita, en el mismo espacio u horario.

8. El derecho a practicar, conservar, cambiar, profesar en público o en privado, su religión o sus creencias, y a difundirlas individual o colectivamente, con las restricciones que impone el respeto a los derechos.

El Estado protegerá la práctica religiosa voluntaria, así como la expresión de quienes no profesan religión alguna, y favorecerá un ambiente de pluralidad y tolerancia.

9. El derecho a tomar decisiones libres, informadas, voluntarias y responsables sobre su sexualidad, y su vida y orientación sexual. El Estado promoverá el acceso a los medios necesarios para que estas decisiones se den en condiciones seguras.
10. El derecho a tomar decisiones libres, responsables e informadas sobre su salud y vida reproductiva y a decidir cuándo y cuántas hijas e hijos tener.
11. El derecho a guardar reserva sobre sus convicciones. Nadie podrá ser obligado a declarar sobre las mismas. En ningún caso se podrá exigir o utilizar sin autorización del titular o de sus legítimos representantes, la información personal o de terceros sobre sus creencias religiosas, filiación o pensamiento político; ni sobre datos referentes a su salud y vida sexual, salvo por necesidades de atención médica.
12. El derecho a la objeción de conciencia, que no podrá menoscabar otros derechos, ni causar daño a las personas o a la naturaleza.
- Toda persona tiene derecho a negarse a usar la violencia y a participar en el servicio militar.
13. El derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y voluntaria.
14. El derecho a transitar libremente por el territorio nacional y a escoger su residencia, así como a entrar y salir libremente del país, cuyo ejercicio se regulará de acuerdo con la ley. La prohibición de salir del país sólo podrá ser ordenada por juez competente.

Las personas extranjeras no podrán ser devueltas o expulsadas a un país donde su vida, libertad, seguridad o integridad o la de sus familiares peligren por causa de su etnia, religión, nacionalidad,

ANEXO 2. CÓDIGO DE TRABAJO ACTUALIZADO A MAYO 2013

73

según su carácter, serán indemnizadas sólo en el caso de que en alguna forma disminuyan la capacidad para el trabajo de la persona lesionada, teniendo en cuenta la actividad a que se dedica.

TITULO V DE LAS ASOCIACIONES DE TRABAJADORES Y DE LOS CONFLICTOS COLECTIVOS

Capítulo I De las asociaciones de trabajadores

Parágrafo 1ro. Reglas generales

Art. 440.- Libertad de asociación.- Los trabajadores y los empleadores, sin ninguna distinción y sin necesidad de autorización previa, tienen derecho a constituir las asociaciones profesionales o sindicatos que estimen conveniente, de afiliarse a ellos o de retirarse de los mismos, con observancia de la ley y de los estatutos de las respectivas asociaciones.

Las asociaciones profesionales o sindicatos tienen derecho de constituirse en federaciones, confederaciones o cualesquiera otras agrupaciones sindicales, así como afiliarse o retirarse de las mismas o de las organizaciones internacionales de trabajadores o de empleadores.

Todo trabajador mayor de catorce años puede pertenecer a una asociación profesional o a un sindicato.

Las organizaciones de trabajadores no podrán ser suspendidas o disueltas, sino mediante procedimiento oral establecido en este Código. Si la suspensión o disolución fuere propuesta por los trabajadores éstos deberán acreditar su personería.

Cuando un empleador o empresa tuviere varias agencias o sucursales en diferentes provincias, los trabajadores en cada una de ellas pueden constituir sindicato o asociación profesional. Los requisitos de número y los demás que exija la ley se establecerán en relación con cada una de tales agencias o sucursales.

Art. 441.- Protección del Estado.- Las asociaciones de trabajadores de toda clase están bajo la protección del Estado, siempre

que persigan cualquiera de los siguientes fines:

1. La capacitación profesional;
2. La cultura y educación de carácter general o aplicada a la correspondiente rama del trabajo;
3. El apoyo mutuo mediante la formación de cooperativas o cajas de ahorro; y,
4. Los demás que entrañen el mejoramiento económico o social de los trabajadores y la defensa de los intereses de su clase.

Art. 442.- Personería jurídica de las asociaciones profesionales o sindicatos.- Las asociaciones profesionales o sindicatos gozan de personería jurídica por el hecho de constituirse conforme a la ley y constar en el registro que al efecto llevará la Dirección Regional del Trabajo. Se probará la existencia de la asociación profesional o sindicato mediante certificado que extienda dicha dependencia.

Con todo, si una asociación profesional o sindicato debidamente constituido ha realizado actos jurídicos antes de su inscripción en el registro y luego de la remisión de los documentos de que trata el artículo siguiente, el efecto de la inscripción se retrotrae a la fecha de la celebración de dichos actos jurídicos.

Art. 443.- Requisitos para la constitución de asociaciones profesionales o sindicatos.- Para los efectos contemplados en el artículo anterior los fundadores, en número no menor de treinta al tratarse de trabajadores, o de tres al tratarse de empleadores, deben remitir al Ministerio de Trabajo y Empleo, en papel simple, los siguientes documentos:

1. Copia del acta constitutiva con las firmas autógrafas de los concurrentes. Los que no supieren firmar dejarán impresa la huella digital;
2. Dos copias del acta determinada en el ordinal anterior, autenticadas por el secretario de la directiva provisional;
3. Tres ejemplares de los estatutos del sindicato o asociación profesional, autenticados asimismo por el secretario de la directiva provisional, con determinación de las sesiones en que se los haya discutido y aprobado;
4. Nómina de la directiva provisional, por duplicado, con indicación de la nacionalidad, sexo, profesión, oficio o especialidad, lugar o centro del trabajo y domicilio de cada uno de ellos; y,

5. Nómina de todos los que se hubieren incorporado al sindicato, asociación profesional o comité de empresa, con posterioridad a la asamblea general reunida para constituirlos, con especificación del lugar de su residencia, la profesión, oficio o especialidad y el lugar de trabajo de los integrantes.

Art. 444.- Registro de asociaciones profesionales o sindicatos.- Recibida la documentación en el Ministerio de Trabajo y Empleo, el Ministro, en el plazo máximo de treinta días, ordenará el registro del nombre y características del sindicato o asociación profesional en el libro correspondiente de la Dirección Regional del Trabajo.

En caso de que el Ministro no hubiere cumplido con lo dispuesto en el inciso anterior, o en el artículo siguiente, quedará de hecho reconocida la personería jurídica del sindicato o asociación profesional.

Art. 445.- Negativa de registro.- Si los estatutos contuvieren disposiciones contrarias a la Constitución Política de la República o a las leyes, el Ministro de Trabajo y Empleo dispondrá que no se registre la asociación profesional o sindicato, y dentro del plazo fijado en el artículo anterior, lo comunicará a la asociación profesional o sindicato, indicando las razones de orden legal que fundamenten la negativa.

Art. 446.- Modificación de los estatutos.- Toda modificación de los estatutos será aprobada por la asamblea general de la asociación profesional o sindicato, el mismo que remitirá tres copias de dicha reforma al Ministerio de Trabajo y Empleo, con la certificación de las sesiones en las que se las haya discutido y aprobado.

Con esta documentación, el Ministro de Trabajo y Empleo procederá conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 447.- Contenido de los estatutos.- Los estatutos deberán contener disposiciones relativas a las siguientes materias:

1. Denominación social y domicilio de la asociación profesional o sindicato;
2. Representación legal del mismo;
3. Forma de organizar la directiva, con determinación del número, denominación, período, deberes y atribuciones de sus

miembros, requisitos para ser elegidos, causales y procedimientos de remoción;

4. Obligaciones y derechos de los afiliados;
5. Condiciones para la admisión de nuevos socios;
6. Procedimiento para la fijación de cuotas o contribuciones ordinarias y extraordinarias, forma de pago y determinación del objeto de las primeras;
7. La cuota mínima que deberá pagar cada trabajador, que no podrá ser inferior al uno por ciento de su remuneración. En las empresas donde exista la asociación profesional o sindicato formado de acuerdo a la ley, aun los trabajadores no sindicalizados estarán obligados a pagar esta cuota mínima.

De existir más de un sindicato o asociación profesional, la cuota de estos trabajadores será entregada a la organización que designare el trabajador;

8. Sanciones disciplinarias, motivos y procedimientos de expulsión con audiencia, en todo caso, del o de los inculcados.

Se garantiza el ingreso de todos los trabajadores a las respectivas organizaciones laborales y su permanencia en ellas. La exclusión de dichas organizaciones tendrá apelación por parte del trabajador ante el respectivo inspector de trabajo;

9. Frecuencia mínima de las reuniones ordinarias de la asamblea general y requisitos para convocar a reuniones ordinarias y extraordinarias;
10. Fondos sindicales, bienes, su adquisición, administración y enajenación, reglas para la expedición y ejecución del presupuesto y presentación de cuentas;
11. Prohibición al sindicato o asociación profesional de intervenir en actos de política partidista o religiosa, y de obligar a sus miembros a intervenir en ellos;
12. Casos de extinción del sindicato o asociación profesional y modo de efectuar su liquidación; y,
13. Las demás que determinen las leyes pertinentes o lo que resuelva la asamblea.

Art. 448.- Voluntad expresa para asociarse.- Para pertenecer a cualquier asociación legalmente constituida es indispensable que conste por escrito la declaración expresa de que se quiere integrar a tal asociación.

Carecen de valor legal las disposiciones estatutarias de todas aquellas asociaciones

que consagren como sistema de afiliación el de presumir la voluntad de los socios.

Art. 449.- Integración de las directivas.- Las directivas de las asociaciones de trabajadores, de cualquier índole que sean, deberán estar integradas únicamente por trabajadores propios de la empresa a la cual pertenezcan, aún cuando se trate de cargos de secretarios, síndicos o cualquier otro que signifique dirección de la organización.

Art. 450.- Alcance de los preceptos de este parágrafo.- Quedan comprendidas en estos preceptos las federaciones y confederaciones y las asociaciones de empleados privados.

Art. 451.- Obligación de las autoridades de trabajo.- Las autoridades del trabajo auspiciarán y fomentarán la organización de asociaciones de trabajadores, especialmente de las sindicales, en la categoría y con los fines y formalidades determinados en este capítulo.

Art. 452.- Prohibición de desahucio y de despido.- Salvo los casos del artículo 172, el empleador no podrá desahuciar a ninguno de sus trabajadores, desde el momento en que éstos notifiquen al respectivo inspector del trabajo que se han reunido en asamblea general para constituir un sindicato o comité de empresa, o cualquier otra asociación de trabajadores, hasta que se integre la primera directiva. Esta prohibición ampara a todos los trabajadores que hayan o no concurrido a la asamblea constitutiva.

De producirse el despido o el desahucio, no se interrumpirá el trámite de registro o aprobación de la organización laboral.

Para organizar un comité de empresa, la asamblea deberá estar constituida por más del cincuenta por ciento de los trabajadores, pero en ningún caso podrá constituirse con un número inferior a treinta trabajadores.

Las asambleas generales para la organización de las restantes asociaciones de trabajadores, no están sujetas al requisito del cincuenta por ciento, a que se refiere el inciso anterior.

Art. 453.- Discusión y aprobación de estatutos.- El proceso de discusión y aprobación de los estatutos de una organización de trabajadores y de designación de la primera directiva no podrá durar más de treinta días contados desde la fecha en que se

hubiere verificado la notificación al inspector de trabajo, salvo el caso de que el Ministerio de Trabajo y Empleo no hubiere procedido al registro de los estatutos dentro de este plazo. Si esto sucediere, el tiempo de protección se extenderá hasta cinco días después de aquel en que se aprueben los estatutos.

Art. 454.- Plazo para la notificación.- Recibida la notificación a la que se refiere el artículo 452 de este Código, el inspector del trabajo la notificará a su vez al empleador, dentro de veinticuatro horas de haberla recibido y sólo con fines informativos.

Art. 455.- Indemnización por desahucio y despido ilegales.- El empleador que contraviniera la prohibición del artículo 452 de este Código, indemnizará al trabajador desahuciado o despedido con una suma equivalente al sueldo o salario de un año.

Art. 456.- Registro en la Dirección Regional del Trabajo.- Aprobados los estatutos, se anotará el nombre y características de la asociación en el correspondiente registro de la respectiva Dirección Regional del Trabajo.

Art. 457.- Asociación de los trabajadores de las industrias del sector público.- Los trabajadores de las industrias del Estado, de los consejos provinciales, de las municipalidades y de las demás personas de derecho público podrán asociarse, de acuerdo con las prescripciones de este capítulo.

Art. 458.- Asociaciones de empleadores.- Este Código reconoce las asociaciones de empleadores que persigan la defensa de sus intereses.

Parágrafo 2do. Del comité de empresa

Art. 459.- Constitución del comité de empresa.- En toda empresa que cuente con treinta trabajadores o más, podrá organizarse un comité de empresa, observándose las normas siguientes:

1. Para que se considere constituido el comité de empresa es necesario que participen en la junta constituyente el número de trabajadores señalado en el artículo 452 de este Código;
2. Los estatutos del comité serán sometidos a la aprobación del Ministerio de Trabajo y Empleo, y posteriormente registrados en la Dirección Regional del Trabajo;

ANEXO 3. REGISTRO OFICIAL QUITO, MIÉRCOLES 14 DE MAYO DE 2008.

7 --- Segundo Suplemento --- Registro Oficial N° 336 --- Miércoles 14 de Mayo del 2008

DISPOSICION FINAL.- El presente Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 9 de mayo del 2008.

f) Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f) Pedro Solines Chacón, Subsecretario General de la Administración Pública.

Nro. 0038-2007-TC

Magistrado ponente: Dr. Patricio Pazmiño Freire

“EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

En el caso signado con el Nro. 0038-07-TC

ANTECEDENTES:

Rafael Correa Delgado, en su calidad de Presidente Constitucional de la República, y fundamentado en los artículos 276 numeral 1 y 277 numeral 1 de la Constitución Política, comparece con demanda de inconstitucionalidad respecto a la normativa existente en la legislación ecuatoriana que las invoca y transcribe textualmente, misma que hace relación a la “exigencia de asociarse” por parte de los organismos gremiales, en los siguientes términos:

Expresa que desde los inicios de la República y de la humanidad, pocos derechos naturales han sido tan defendidos como el derecho a la libertad individual. Desde el Bill of Rights Inglés de 1689, las declaraciones de las ex – colonias norteamericanas – especialmente la de Virginia de 1776- y las primeras diez enmiendas a la Constitución Federal en los Estados Unidos; la *Déclaration des Droits de l’homme et du Citoyen* de 1789 en Francia, han hecho referencia a lo fundamental que es incorporar en los textos de mayor jerarquía de cada uno de los países la garantía que deben tener todas las personas para la segura y eficaz protección de sus derechos. Por eso fue fundamental para el mundo las revoluciones que, en un momento, dieron origen a que el derecho positivo recoja garantías que son inherentes al ser humano y que existían desde siempre, faltando que solamente un cuerpo normativo, con el rango de Carta Magna, las incorpore a su texto a efecto de que quede claro que el Estado sea el tutor de dichas garantías, entre las que están: La Libertad de empresa y asociación, ambas consagradas en nuestro texto constitucional en sus numerales 16 y 19 del artículo 23. Los derechos fundamentales, bien podrían ser llamados derechos naturales, ya que forman parte del ser; entre los referidos derechos fundamentales encontramos dos de vital importancia: El de la **Libre asociación**: Este derecho no es de tan vieja data en la legislación mundial. Nace en Francia en 1901; y en los EE.UU, la jurisprudencia es la que realmente ha marcado su importancia en el ordenamiento jurídico. En virtud de este derecho, un ciudadano puede escoger con quien agremiarse, sin que nadie lo obligue: Desde lo más sencillo como puede ser un Comité Barrial (social o deportivo); pasando por el grupo de

profesionales dentro de los cuales quisiera estar; la cámara de la producción a la cual quiera pertenecer o el organismo internacional al cual quiera alinear. Derecho y/o libertad que es afectado cuando una norma, del rango que fuere, determina el gremio o asociación al cual queremos pertenecer (se cita autores que se refieren al tema). **La libertad de empresa**: Por otra parte, igualmente, toda sociedad civilizada debe respetar los derechos económicos que se origina como consecuencia de la libertad de empresa. Entendiendo a la palabra EMPRESA como una actividad comercial y de generación de riqueza, de la cual pueden ser sujetos personas naturales y jurídicas. La libertad de empresa consiste en tener plena capacidad jurídica para desenvolverse y desarrollarse dentro de determinada economía. Libertad económica tiene quien vende cigarrillos o chicles en la calle; quien tiene una tienda en la esquina; el médico, abogado o ingeniero que tiene su estudio; el comerciante e industrial mediano y grande; y, en fin, todos quienes forman parte de la población económicamente activa. Pero esa libertad implica también responsabilidad y no puede entenderse como una facultad para actuar en desmedro de los trabajadores o del fisco. Pero vinculando este derecho con el de asociación, significa libertad para formar parte del colegio, gremio y asociación que queramos: Es con esta clase de normas que el Estado fomenta la participación de los particulares en la generación de valor agregado y riqueza a la sociedad. Pero se puede dar el caso que ciertas normas afecten estas libertades, como cuando se determinan **obligaciones de asociación** que afectan el bien individual y colectivo, lo cual puede dar origen a la presencia de personas en instituciones respecto de las cuales no se sienten representadas; así, las normas que afectan el derecho de asociación y de libre empresa, son: Artículos 4, 8, 9, 10, en su parte que dice: “*están obligados a afiliarse a la respectiva Cámara de Comercio*”, artículo 12: primer inciso, en su partes que dicen: “*y la afiliación*”, “*dos*”, y “*a afiliarse a la respectiva Cámara y*”, segundo inciso, en su parte que dice: “*la previa afiliación a una Cámara de Comercio y*”, inciso quinto, en la parte que dice: “*y efectuada la afiliación a la Cámara*”, inciso séptimo, en la parte que dice: “*del comerciante que no se hubiere afiliado a la respectiva Cámara*”, artículo 13, en su parte que dice: “*y la Cédula de Afiliación a la respectiva Cámara*”, artículos 15, 16, 17, 27, 28, 29, 48, en su parte que dice: “*y éste notificará a los comerciantes que no se hubieren incorporado a ella, con la obligación de afiliarse, y en caso de renuncia procederá de acuerdo con las disposiciones de esta Ley*”; y, Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras de Comercio, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 7 de Marzo de 1969; artículos 1 y 2 del Decreto Supremo No. 995, publicado en el Registro Oficial No. 114 de 26 de Noviembre de 1963; artículos 3, literal a), 6, 15 y 17 de la Ley de Cámara de Industrias, publicada en el Registro Oficial No. 271 de 22 de Agosto de 1936; el artículo 23 in fine de la Codificación de la Ley de Centros Agrícolas, Cámaras de Agricultura y Asociaciones de Productores, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 315 de 16 de Abril del 2004; artículos 1 y 2 del Decreto Legislativo que Amplía Atribuciones a las Cámaras de Comercio, Industria y Agricultura publicado en el Registro oficial No. 346 del 22 de Octubre de 1953; artículos 25, en la parte que dice: “*de la fecha de inscripción o*” y 37 de la Codificación de la Ley de Fomento a la Pequeña Industria, publicada en el Registro Oficial No. 372 de 20 de Agosto de 1973; artículos 2, 17, literal a), artículo 33:incisos primero, en la parte que dice: “*afiliados a los Colegios*”, inciso segundo, en la parte que dice: “*y afiliados a los Colegios de Abogados*”, 35, primer inciso, en la parte que dice: “*afiliado a un Colegio*”, 38,

39, en la parte que dice: "afiliado" 47, 50, en la parte que dice: "inscrito en la matrícula de un Colegio de Abogados", 51, en la parte que dice: "afiliado", 60, en la parte que dice: "afiliados" y 61 de la Ley de Federación de Abogados del Ecuador (Decreto Supremo No. 201) publicado en el Registro Oficial No. 507 de 7 de Marzo de 1974; del artículo 5 innumerado: inciso primero, en su parte que dice: "afiliado" e inciso tercero de la Ley Reformativa a la Ley de Federación de Abogados del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 91 de 20 de Junio de 1997; artículo 3 in fine de la Ley de Ejercicio Profesional de Químicos, Bioquímicos y Farmacéuticos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 194 de 19 de Octubre del 2007; artículo 3 literal a), inciso segundo, 4, 5, 6, inciso segundo, 7, 25 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras Provinciales de Turismo y de su Federación Nacional, publicada en el Registro Oficial No. 689 de 5 de Mayo de 1995; artículos 2, 3 y 4, literales a), b), y c) de la Ley de Cámara de Minería del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 132 de 20 de Febrero de 1989; artículos 1, 4, en su parte que dice: "y el certificado de afiliación a la Cámara de Construcción", 6, en la parte que dice: "y ante una de las Cámaras de la Construcción del país" y, 9, en la parte que dice: "para la afiliación en sus registros" de la Ley de Cámaras de la Construcción, publicada en el Registro Oficial No. 4 del 5 de Septiembre de 1968; artículos 19 in fine y 417 de la Codificación de la Ley de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 312 de 5 de Noviembre de 1999; artículos 1 y 2 de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 99.1.1.3.0012, publicada en el Registro Oficial No. 316 de 11 de Noviembre de 1999; artículos 3, en su parte que dice: "y se inscribieren, en el Registro Nacional de Contadores", 7, en su parte que dice: "e inscribirlos en el Registro Nacional de Contadores, debiendo obtener además la licencia profesional anual que será otorgada por la Federación Nacional de Contadores" 16, en su parte que dice: "e inscribirlos en el Registro Nacional de Contadores" 17, 19, en la parte que dice: "pertenecientes a la Federación", 24, en la parte que dice: "inscrito en el Registro Nacional de Contadores", 37, literal e), en la parte que dice: "y otorgar las licencias anuales para el ejercicio de la profesión", 56 literal b), en su parte que dice: "y de licencia profesional anual" y 57 literal c), en su parte que dice: "de renovación de licencias profesionales" de la Ley de Contadores, publicada en el Registro Oficial No. 157 de 10 de Noviembre de 1966; artículo 19, literal j) de la Ley Notarial, publicada en el Registro Oficial No. 158 de 11 de Noviembre de 1966; artículos 5, en la parte que dice: "e inscritos en uno de los Colegios Provinciales o Regionales a los que se refiere esta Ley", 9, 17, en la parte que dice: "afiliado", 27, 28, literal c), 29, inciso segundo, 32, inciso primero y 59, literal a) en la parte que dice: "y la afiliación al Colegio que la presente Ley reserva a los ingenieros" de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería, publicada en el Registro Oficial No. 709 de 26 de Diciembre de 1974; artículos 9, inciso tercero y 27 de la Ley de Ejercicio Profesional del Periodista, publicada en el Registro Oficial No. 900 de 30 de Septiembre de 1975; artículos 35 y 43 in fine de la Ley de Federación de Obstetras del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 160 de 15 de Noviembre de 1966; artículos 1, en sus partes que dicen: "todos", y "quienes obligatoriamente deberán afiliarse a uno de los Colegios Médicos Provinciales", 14, 19, literal f) en su parte que dice: "afiliados", 21 y 46 de la Ley de la Federación Médica Ecuatoriana, publicada en el Registro Oficial No. 876 de 17 de Julio de 1979; artículos 2, 3, 12 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ejercicio Profesional de Tripulantes Aéreos, publicada en el Registro Oficial No. 892 de 9 de Agosto

de 1979; artículo 6 de la Ley de Ejercicio Profesional de Tecnólogos Médicos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 643 de 28 de Febrero de 1995; artículo 43 de la Ley Orgánica de Régimen Especial para la Conservación y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Galápagos, publicada en el Registro Oficial No. 278 de 18 de Marzo de 1998; artículos 4, inciso primero, en la parte que dice: "afiliados a un Colegio y", y 5 de la Ley de Defensa Profesional de Economistas, publicada en el Registro Oficial No. 363 de 17 de Julio de 1998; artículos 18, en la parte que dice: "afiliado", 35, inciso tercero y 36 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Arquitectos, publicada en el Registro Oficial No. 708 de 24 de Diciembre de 1974; artículo 15 de la Codificación de la Ley del Artesano, publicada en el Registro Oficial No. 71 de 23 de Mayo de 1997; artículos 2, 13, 21 y 25 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Trabajadores Sociales, publicada en el Registro Oficial No. 811 de 11 de Abril de 1979; artículo 1, incisos tercero y quinto, 10, literales a), b), c) y d) y 13, en la parte que dice: "y afiliados a los Colegios" de la Ley de Federación de Veterinarios del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 43 de 31 de Octubre de 1968; artículos 1, inciso tercero del artículo 16, 21, 33, inciso primero del artículo 36 y 39 de la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana para el Ejercicio, Perfeccionamiento y Defensa profesional, publicada en el Registro Oficial No. 379 de 29 de Agosto de 1973; y, el artículo 26 de la Ley de Defensa Profesional de Artistas, publicada en el Registro Oficial No. 798 de 23 de Marzo de 1979. Solicita la inconstitucionalidad por el fondo de todas y cada una de las normas invocadas, que hacen relación a la exigibilidad de asociarse.

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA:

Dr. Luis Jaramillo Gavilanes, Director Nacional de Patrocinio, delegado del Procurador General del Estado de acuerdo con los artículos 2 y 6 de la codificación de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, dentro del término de Ley, comparece y manifiesta: Efectuado el estudio y análisis pertinentes, se establece que en efecto, todas y cada una de las normas determinadas en el libelo, cuya inconstitucionalidad es objeto de demanda vulneran los preceptos constitucionales contenidos en los numerales 16 y 19 del artículo 23 de la Carta Política relativos a la libertad de empresa y de asociación. No es admisible que en un Estado social de derecho existan normas que obliguen a las personas naturales y jurídicas de derecho privado a pertenecer a determinadas asociaciones u organizaciones gremiales o sectoriales para poder desempeñar sus actividades productivas, profesionales o de subsistencia; coartando su libertad o voluntad de ingreso y egreso al ámbito de reunión de cualquier otro tipo de comunidad asociativa o simplemente de separación o incluso de prescindencia de la misma. Dicho de otra manera, una asociación, para ser constitucionalmente válida debe contener como requisitos sine qua non la auténtica expresión de voluntad del asociado de pertenecer a la misma, a más de perseguir el fin común de sus miembros; es decir, el hecho de asociarse, o no hacerlo, es libre. En esencia las normas cuya inconstitucionalidad son materia de demanda, al obligar a las personas naturales o jurídicas de derecho privado a pertenecer o afiliarse a determinada asociación, impide que éstas voluntariamente escojan a cual de ellas desean pertenecer, o simplemente mantenerse sin incorporarse a ninguna en particular. Por otra parte, las normas cuya inconstitucionalidad se demanda, violan flagrantemente tanto el artículo 20, numeral 2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como el artículo 22, inciso 1 del Pacto

Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Se evidencia también, que algunas de las normas, violan además, la disposición contenida en el artículo 23, numeral 3 de la Ley Suprema, esto es, el derecho civil de la igualdad ante la ley, tal es el caso de los artículos 4 y 8 de la Ley de Cámaras de Comercio, que por una parte, el primero, exige la afiliación a una Cámara de Comercio a todos los comerciantes; y por otra, el segundo, determina que "no están obligados a afiliarse a las Cámaras de Comercio de la República los propietarios de puestos de venta situados en mercados públicos..." generándose de esta manera un evidente trato discriminatorio. En idéntico sentido, viola el derecho de igualdad ante la ley, el artículo 17 de la Ley de Cámaras de Industrias. En igual violación incurren las disposiciones contenidas en los artículos 1 y 2 del Decreto Legislativo que amplía las atribuciones a las Cámaras de Comercio, Industria y Agricultura publicado en el R.O. 346 de 22 de Octubre de 1953. Pide se tome muy en consideración lo dispuesto en los artículos 16 y 18 de la Constitución Política, relativo a la aplicación e interpretación de los derechos humanos. El Organismo de Control en aras de hacer prevalecer las disposiciones contenidas en la Constitución y de su supremacía fundamentada en el artículo 272 se allana a la demanda de inconstitucionalidad propuesta por lo que solicita se declare por razones de fondo la inconstitucionalidad de todas las disposiciones materia de la demanda.

AUDIENCIAS:

Conforme la razón sentada por la Dra. Anacélida Burbano, Secretaria de la Primera Comisión (fojas 496) se establece que a los veinte y un días del mes de Febrero del dos mil ocho, se llevó a cabo la Audiencia de Comisión en la que intervinieron: Por la Presidencia de la República, el Dr. Byron Valarezo; por la Procuraduría General del Estado, el Dr. Jimmy Carvajal; y, en calidad de terceros interesados los representantes de las diferentes agrupaciones gremiales: Por el Colegio de Abogados de Pichincha: Dr. Fabián Jaramillo Terán; Federación Médica Ecuatoriana: Dr. Enrique Sáenz; Sociedad de Ingenieros del Ecuador: Dr. Juan Clemente Flores; Federación Odontológica Ecuatoriana: Dr. Diego Delgado; Federación Nacional de Obstetras: Dr. Geovanny Túquerres; Federación de Artistas Profesionales: Lcdo. Eduardo Zurita Gil; el Colegio de Arquitectos de Pichincha: Arq. Felipe Corral; y, Federación Nacional de Trabajadores Sociales: Dra. Enma Ortega. Así también, indistintamente, otras agrupaciones han sido recibidas por el Presidente del Tribunal y magistrados del Organismo.

El Tribunal Constitucional conforme lo dispone el artículo 16 del Reglamento Orgánico Funcional del Tribunal Constitucional, ha recibido en Comisión General a todas y cada de las agrupaciones gremiales que solicitaron tal diligencia, mismas que comparecieron como "Terceros Interesados".

Encontrándose la causa en estado de ser resuelta, para hacerlo se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- El Tribunal Constitucional es competente para resolver la presente causa, de conformidad con lo señalado en el Art. 276, numeral 1 de la Constitución de la República y Art. 12, literal a) de la Ley del Control Constitucional;

SEGUNDA.- El Presidente de la República se encuentra legitimado para interponer esta acción de inconstitucionalidad de

conformidad con el numeral 1 del artículo 277 de la Constitución Política, en concordancia con el literal a) del artículo 18 de la Ley de Control Constitucional;

TERCERA.- No se advierte omisión de solemnidad sustancial alguna que pueda incidir en la resolución del presente caso, por lo que se declara su validez;

CUARTA.- Es pretensión del peticionario, se declare la inconstitucionalidad por razones de fondo de la siguiente normativa: Artículos 4, 8, 9, 10, primer, segundo, quinto y séptimo incisos del artículo 12, 13, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 48 en su parte que dice: "y éste notificará a los comerciantes que no se hubieren incorporado a ella, con la obligación de afiliarse, y en caso de renuncia procederá de acuerdo con las disposiciones de esta Ley"; y, Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras de Comercio, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 7 de Marzo de 1969; artículos 1 y 2 del Decreto Supremo No. 995, publicado en el Registro Oficial No. 114 de 26 de Noviembre de 1963; artículos 3, 6, 15 y 17 de la Ley de Cámara de Industrias, publicada en el Registro Oficial No. 271 de 22 de Agosto de 1936; el artículo 23 de la Codificación de la Ley de Centros Agrícolas, Cámara de Agricultura y Asociaciones de Productores, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 315 de 16 de Abril del 2004; artículos 1 y 2 del Decreto Legislativo que Amplía Atribuciones a las Cámaras de Comercio, Industria y Agricultura publicado en el Registro oficial No. 346 del 22 de Octubre de 1953; artículos 25 y 37 de la Codificación de la Ley de Fomento a la Pequeña Industria, publicada en el Registro Oficial No. 372 de 20 de Agosto de 1973; artículos 2, 17, incisos primero y segundo del artículo 33, 35, 38, 39, 47, 50, 51, 60 y 61 de la Ley de Federación de Abogados del Ecuador (Decreto Supremo No. 201) publicado en el Registro Oficial No. 507 de 7 de Marzo de 1974; incisos primero y tercero del artículo 5 innumerado de la Ley Reformatoria a la Ley de Federación de Abogados del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 91 de 20 de Junio de 1997; el artículo 3 de la Ley de Ejercicio Profesional de Químicos, Bioquímicos y Farmacéuticos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 194 de 19 de Octubre del 2007; artículo 3 literal a), inciso segundo, 4, 5, inciso segundo del artículo 6, 7, 25 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras Provinciales de Turismo y de su Federación Nacional, publicada en el Registro Oficial No. 689 de 5 de Mayo de 1995; artículos 2, 3 y 4 de la Ley de Cámara de Minería del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 132 de 20 de Febrero de 1989; artículos 1, 4, 6 y 9 de la Ley de Cámaras de la Construcción, publicada en el Registro Oficial No. 4 de 5 de Septiembre de 1968; artículos 19 y 417 de la Codificación de la Ley de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 312 de 5 de Noviembre de 1999; artículos 1 y 2 de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 99.I.I.3.0012, publicada en el Registro Oficial No. 316 de 11 de Noviembre de 1999; artículos 3, 7, 16, 17, 19, 24, literal e) del artículo 37, literal b) del artículo 56 y literal c) del artículo 57 de la Ley de Contadores, publicada en el Registro Oficial o. 157 de 10 de Noviembre de 1966; artículo 19 literal j) de la Ley Notarial, publicada en el Registro Oficial No. 158 de 11 de Noviembre de 1966; artículos 5, 9, 17, 27, literal c) del artículo 28, inciso segundo del artículo 29, inciso primero del artículo 32 y literal a) del artículo 59 de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería, publicada en el Registro Oficial No. 709 de 26 de Diciembre de 1974; artículos 9 y 27 de la Ley de Ejercicio Profesional del Periodista, publicada en el Registro Oficial No. 900 de 30 de Septiembre de 1975; artículos 35 y 43 de la Ley de

Federación de Obstetras del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 160 de 15 de Noviembre de 1966; artículos 1, 14, literal f) del artículo 19, 21 y 46 de la Ley de la Federación Médica Ecuatoriana, publicada en el Registro Oficial No. 876 de 17 de Julio de 1979; artículos 2, 3, 12 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ejercicio Profesional de Tripulantes Aéreos, publicada en el Registro Oficial No. 892 de 9 de Agosto de 1979; artículo 6 de la Ley de Ejercicio Profesional de Tecnólogos Médicos, publicada en el Registro Oficial No. 643 de 28 de Febrero de 1995; artículo 43 de la Ley Orgánica de Régimen Especial para la Conservación y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Galápagos, publicada en el Registro Oficial No. 278 de 18 de Marzo de 1998; artículos 4 y 5 de la Ley de Defensa Profesional de Economistas, publicada en el Registro Oficial No. 363 de 17 de Julio de 1998; artículos 18, inciso tercero del artículo 35 y 36 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Arquitectos, publicada en el Registro Oficial No. 708 de 24 de Diciembre de 1974; artículo 15 de la Codificación de la Ley del Artesano, publicada en el Registro Oficial No. 71 de 23 de Mayo de 1997; artículos 2, 13, 21 y 25 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Trabajadores Sociales, publicada en el Registro Oficial No. 811 de 11 de Abril de 1979; incisos tercero y quinto del artículo 1, artículo 10, literales a), b), c) y d) y 13 de la Ley de Federación de Veterinarios del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 43 de 31 de Octubre de 1968; artículos 1, inciso tercero del artículo 16, 21, 33, inciso primero del artículo 36 y 39 de la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana para el Ejercicio, Perfeccionamiento y Defensa profesional, publicada en el Registro Oficial No. 379 de 29 de Agosto de 1973; y, el artículo 26 de la Ley de Defensa Profesional de Artistas, publicada en el Registro Oficial No. 798 de 23 de Marzo de 1979;

QUINTA.- Del estudio y revisión de todas y cada una de las normas que han sido impugnadas por inconstitucionales se establece que las mismas, hacen clara referencia en su gran mayoría a la "exigencia u obligatoriedad" que las asociaciones u organizaciones gremiales o sectoriales realizan para presionar a las personas naturales o jurídicas de derecho privado a "pertenecer o afiliarse" a éstas, con el propósito de que puedan desempeñar sus actividades productivas, profesionales o de subsistencia; y otras, que determinan "la no obligatoriedad";

SEXTA.- En efecto, tal cual, lo expresa el Presidente de la República en el libelo inicial, "pocos derechos naturales han sido tan defendidos como el derecho a la libertad individual". En tal virtud, es necesario empezar definiendo a lo que debe entenderse por libertad, esto es, la facultad que tenemos los seres humanos para obrar o no obrar de una u otra forma, siendo por tanto, responsables de nuestros propios actos; este principio se halla estipulado en el numeral 4 del artículo 23 de la Constitución Política; norma que además, en relación a los deberes primordiales del Estado, establece en su artículo 3 "Son deberes primordiales del Estado...2. Asegurar la vigencia de los derechos humanos, las libertades fundamentales de mujeres y hombres, y la seguridad social", en concordancia con lo anterior, el artículo 16 *ibidem*, señala: "El más alto deber del Estado consiste en respetar los derechos humanos que garantiza la Constitución", y, en virtud del principio *pro-homine*, contemplado en el inciso segundo del artículo 18 *ibidem*, se determina: "En materia de derechos y garantías constitucionales,

se estará a la interpretación que más favorezca a su efectiva vigencia..."; y, por último, no debemos descuidar el principio de supremacía de la Constitución contemplado en el artículo 272, que establece: "La Constitución prevalece sobre cualquier otra norma legal. Las disposiciones de leyes orgánicas y ordinarias, decretos - leyes, decretos, estatutos, ordenanzas, reglamentos, resoluciones y otros actos de los poderes públicos, deberán mantener conformidad con sus disposiciones y no tendrán valor si, de algún modo, estuvieren en contradicción con ella o alteraren sus prescripciones" (las negritas son nuestras);

SÉPTIMA.- El artículo 23 de la Carta Política, dispone: "Sin perjuicio de los derechos establecidos en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, el Estado reconocerá y garantizará a las personas los siguientes: ...16. La libertad de empresa, con sujeción a la ley...19. La libertad de asociación y de reunión, con fines pacíficos...". Es decir, según el espíritu de la normativa constitucional invocada, las libertades de empresa y asociación constituyen la auténtica expresión de libertad y voluntad de las personas tanto para forjar una empresa, cuanto para asociarse; es decir, el hecho de forjar una empresa o asociarse, es libre, no requiere de imposiciones, ni requisitos extras. Es tan simple como la voluntad de hacer o no hacer. Por tal motivo, las normas cuya inconstitucionalidad son materia de demanda, al obligar a las personas naturales o jurídicas de derecho privado a pertenecer o afiliarse a determinada agrupación, coarta la expresión de voluntad de las personas, impiden que éstas escojan a cual de ellas desea incorporarse; o simplemente, el deseo de mantenerse al margen; desde lo más sencillo como puede ser un Comité Barrial, un club social o deportivo, pasando por el grupo de profesionales u organismo internacional;

Las directivas de estos gremios alegan tener una larga tradición, de haber sido conformadas hace varias décadas, no obstante, es un hecho público que nunca se preocuparon, en la mayoría de los casos, en reformar sus estatutos, en tratar de mantener una vinculación más efectiva e inmediata con la colectividad, en rendir cuentas de sus actos. El investigador Enrique Vivanco Riofrío, en un interesante artículo titulado "LIBERTAD DE ASOCIACIÓN, AHORA", señaló que: "Es lamentable, pero es la verdad, la obligatoriedad de contribución económica y asociación hace que los miembros se limiten únicamente a entregar su dinero sin preocuparse de quien los represente, lo que ha traído como consecuencia que quienes ostentan la representación legal de los gremios no tienen la fuerza moral de una elección con la intervención activa de todos los asociados, contribuyendo esto a que en múltiples ocasiones se formen verdaderos grupos que se perennizan en las directivas de las asociaciones mediante sistema de elección y reelección que tienden a beneficiar más los intereses personales y particulares que los de los asociados". De manera que, permitir la existencia de este tipo de agrupaciones es deber del Estado, pero al mismo tiempo, es su obligación evitar que éstas conminen a profesionales, comerciantes, industriales, artesanos, artistas a formar parte de las mismas, incluso bajo la amenaza de sanciones. En el Ecuador se ha institucionalizado, lamentablemente, el abuso categorico de términos cuyos verdaderos sentidos son distorsionados por los clásicos grupos de poder. Así, escuchamos pontificar sobre libertad a quienes nunca han creído en su esencia misma. Hoy, quienes invocan la desobediencia civil son los mismos que antes,

desde las directivas de estas agrupaciones clamaban para que se respete el status quo imperante. Escuchamos hablar de unidad en la diversidad a quienes, utilizando estos canales, impulsan la división nacional. Desde su particular punto de vista, la democracia es real, únicamente cuando ellos detentan el poder, y la Constitución se debe aplicar siempre y cuando no afecte sus privilegios. Podría objetarse que no hay nada de raro, ni de malo, en que una asociación defienda los intereses particulares de sus afiliados, y ciertamente no lo hay, siempre y cuando esa asociación defienda intereses que sean, aunque particulares, legítimos. Sin embargo, cuando el interés particular está en contra del interés general no puede ser considerado un interés legítimo. El Art. 8 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, del cual el Ecuador es signatario, preceptúa que los Estados firmantes se encuentran comprometidos a respetar y garantizar el derecho de las personas a fundar y afiliarse a la organización gremial de su elección con sujeción únicamente a los Estatutos de la organización correspondiente, sin que puedan imponerse restricciones a este derecho. Sin embargo, nadie se opone a que estas agrupaciones continúen con sus actividades particulares. Podrán, por lo tanto, continuar manejándose en defensa de sus intereses o al tenor de sus convicciones políticas, lo que no pueden hacer es obligar a nadie a formar parte de sus asociaciones o clubes sociales”.

Por otro lado, dada la naturaleza de nuestra sociedad y el carácter del Estado definidos como pluriculturales en el artículo 1 de la Constitución Política, nos obliga a realizar precisiones fundamentales. Si bien la libertad de asociación se fundamenta en la facultad libre y espontánea para agruparse, ésta difiere respecto de los pueblos indígenas. Mientras la libre asociación no es sino, la suma voluntaria, libre y espontánea de la persona; en el caso de los pueblos indígenas como tal, no está sujeto a una voluntad, sino está de por medio la pertenencia a una identidad, es decir, no es Kichwa o Shuar porque voluntariamente decida serlo, sino que, por ser una entidad histórica anterior a la etapa colonial o republicana, nace, es y pertenece a esa identidad particular. Entonces, la libre asociación desde la interpretación intercultural, implica considerar esta noción tratándose de los pueblos indígenas, conforme ya se ha establecido en el derecho constitucional comparado, como se refleja en varias sentencias dictadas por la Corte Constitucional colombiana, fundamentalmente en la Sentencia Nro. T-254-94, que en la parte pertinente textualmente dice: “Las comunidades indígenas no se equiparan jurídicamente a una simple asociación. Son una realidad histórica, dinámica, caracterizada por elementos objetivos y subjetivos que no se reducen al *animus societatis* propio de las asociaciones civiles. Se nace indígena y se pertenece a una cultura, que se conserva o está en proceso de recuperación. La pertenencia a una comunidad indígena no surge de un acto espontáneo de la voluntad de dos o más personas. La conciencia de una identidad indígena o tribal es un criterio fundamental para la determinación de cuándo se está ante una comunidad indígena, de suerte que la mera intención de asociarse no genera este tipo de colectividad (D 2001 de 1988, art. 2o., Convenio 169 de la O.I.T. sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, aprobado por la Ley 21 de 1991, art. 1o. num. 2o.).

OCTAVA.- El Director Nacional de Patrocinio, delegado del Procurador General del Estado, con atinado criterio cita algunas de las normas de las que constituyen materia de impugnación, evidenciando no solo la inconstitucionalidad desde el punto de vista de la “exigencia de asociarse”, sino que también la contradicción en la que incurrían, al señalar: “...es el caso de los

artículos 4 y 8 de la Ley de Cámaras de Comercio, que, por una parte, el primero, exige la afiliación a una Cámara de Comercio a todos los comerciantes; y por otra, el segundo, determina que “no están obligados a afiliarse a las Cámaras de Comercio de la República los propietarios de puestos de venta situados en mercados públicos...”. Es decir, se genera de manera por demás obvia, un trato discriminatorio e inaceptable, lo cual a su vez, viola la disposición contenida en el numeral 3 del artículo 23 de la Constitución Política, que establece el derecho de igualdad ante la ley. Similar cosa, ocurre con el artículo 17 de la Ley de Cámaras de Industrias al disponer: “Solo los industriales afiliados a las Cámaras respectivas podrán acogerse a las leyes sobre protección a las industrias...”; y también, con los artículos 1 y 2 del Decreto Legislativo que amplía las atribuciones de las Cámaras de Comercio, Industria y Agricultura, publicado en el Registro Oficial No. 346 de 22 de Octubre de 1953, que discrimina a los comerciantes, industriales, sociedades en nombres colectivos y compañías anónimas nacionales o extranjeras que no se hubieren afiliado a la respectiva Cámara, respecto de aquellos que sí lo han hecho;

NOVENA.- El artículo 163 de la Constitución Política al incorporar las normas contenidas en los tratados y convenios internacionales al ordenamiento jurídico interno, una vez promulgadas en el Registro Oficial, éstas se convierten en exigibles, tanto más, si se refieren a materia de “derechos fundamentales”; estos derechos doctrinariamente, tienen la misma contundencia tal cual, emanasen de la misma Constitución. Es así que, el artículo 20, numeral 2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como el artículo 22, inciso primero del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en su orden establecen: “Nadie podrá ser obligado a pertenecer a una asociación” y, “Toda persona tiene el derecho a la libertad de asociación con otras, incluyendo el derecho a crear y formar parte de los sindicatos laborales para la proyección de sus intereses”; derechos fundamentales, que además, guardan absoluta conformidad con lo dispuesto en los numerales 16 y 19 del artículo 23 de la Constitución Política del Estado. Por otro lado es necesario tomar en consideración la Opinión Consultiva OC-5/85, del 13 de noviembre de 1985, dictada por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, con relación a la Colegiación Obligatoria de Periodistas, en Costa Rica, que según el Gobierno de ese país, era contraria a los Arts. 13 y 29 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos. La Corte Interamericana, considerando, entre otras cosas, que se violaba la libertad de asociarse al obligar por ley a los individuos a hacerlo, por consiguiente, por unanimidad, resolvió que la colegiación obligatoria de periodistas era incompatible con el Art. 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Esta resolución fue suscrita por los Magistrados Thomas Buergenthal, Rafael Nieto Navia, Huntley Eugene Monroe, Máximo Cisneros, Rodolfo E. Piza y Pedro Nikken;

DÉCIMA.- Luigi Ferrajoli, filósofo del derecho italiano, citado por el peticionario, a propósito de los derechos fundamentales, expresa: “...derechos fundamentales serían aquellos que, en un ordenamiento dado se reconocen a todas las personas – o, en su caso, solo a los ciudadanos- por el mero hecho de serlo. Se trataría de derechos inherentes a la condición de la persona o de un ciudadano, tal como está concebida en dicho ordenamiento; y, por eso mismo, serían derechos universales, en el sentido que corresponde necesariamente a todos los miembros del grupo (personas o ciudadanos)...”. Sobre este tema, José Peña González, otro de los autores citados por el recurrente, en su pretensión de marcar una diferencia entre derechos humanos

y fundamentales, señala: "...Conviene señalar que en esta cuestión se plantea en primer lugar un problema terminológico. Es la distinción entre Derechos Humanos y Derechos Fundamentales. Los Derechos Humanos son los derechos subjetivos de los hombres. Los Derechos fundamentales son estos mismos derechos en cuanto están positivizados. Y más adelante la gran conquista será superar la positivación y llegar a la consuetudinización, es decir pasar de su reconocimiento en la legislación ordinaria a su inclusión en la Ley de Leyes. El tercer y definitivo paso será la internacionalización de los mismos...". Respecto de lo mismo, Gregorio Peces-Barba Martínez, en su obra "Lecciones de Derechos Fundamentales", señala: "Los derechos fundamentales son una realidad cultural de la vida social y por consiguiente persiguen la eficacia en la realización de sus objetivos...". Con este antecedente, revisemos lo señalado por varios autores respecto a los derechos fundamentales de la "libertad de asociación" y "libertad de empresa"; así por ejemplo, otro de los autores referidos por el recurrente, Carlos Santiago Nino, comenta: "...Claro está que para materializar la autonomía de las personas, la reunión y la asociación deben ser, en general voluntarias. Esto implica libertad de ingreso y egreso al ámbito de la reunión o de la comunidad asociativa. Es esta voluntariedad lo que permite hacer compatibles – como vimos en el apartado anterior– las aspiraciones de confraternidad con el ideario liberal, y lo que distingue el enfoque liberal de las reuniones y asociaciones del punto de vista comunitario que no pone igual énfasis en el carácter espontáneo de esas formas de interacción...". Sobre la importancia del acto voluntario, también se han referido otros autores como Díez-Picazo, al señalar: "...Para acabar de perfilar el valor o bien jurídico protegido por el derecho de asociación, es preciso hacer una breve referencia a algunas características inherentes a la idea misma de la asociación. Por un lado, una asociación no es cualquier agrupación humana sino sólo aquella que retiene dos características: ser de naturaleza voluntaria y perseguir un fin común a sus miembros. Si falta uno de estos rasgos, no cabe hablar, en efectos constitucionales, de asociación. Por otro lado, incluso en presencia de agrupaciones voluntarias que persiguen un fin común, no hay asociación si, además, esas agrupaciones no poseen una cierta vocación de permanencia y, por consiguiente, si no están dotadas de un mínimo de organización. El contenido del derecho de asociación se despliega básicamente en dos facetas: positiva y negativa. En su faceta positiva, el derecho de asociación es la libertad de crear asociaciones y adherirse a la ya existentes. En su faceta negativa, el derecho de asociación consiste en no poder ser obligado a pertenecer a asociaciones a las que uno se haya adherido voluntariamente. En otras palabras, el hecho de asociarse –o de no hacerlo es libre...". De igual modo, Carlos Santiago Nino, autor citado por el petionario, al referirse a los derechos económicos que se originan como consecuencia de la libertad de empresa, comenta que: "...La actividad económica es, como es obvio, un aspecto central de la vida de los individuos y de las organizaciones sociales. Todo lo que hace a la producción, control e intercambio de recursos es objeto de grandes afanes y permanentes luchas...". Es decir, la libertad de empresa consiste en tener plena capacidad jurídica para desenvolverse y desarrollarse dentro de cualquier rama de la economía. Pero esa libertad, también implica responsabilidad, y no puede entenderse como facultad para actuar en menoscabo de los trabajadores o del fisco. Este derecho vinculado con el de asociación, significa libertad para formar parte del Colegio, gremio o asociación que elijamos; al respecto, Díez Picazo, señala: "El valor o bien

jurídico protegido por la libertad de empresa es la iniciativa económica privada como elemento esencial de una economía de mercado y, en definitiva, de una sociedad abierta. Las actividades de producción y distribución de bienes o servicios están, así, constitucionalmente abiertas a los particulares...". Como bien lo expresa, el Presidente de la República en la demanda, con esta clase de normas, el Estado fomenta la participación de los particulares en la generación de valor agregado y riqueza a la sociedad. Pero se puede dar el caso que ciertas normas afecten estas libertades, como cuando se determinan **obligaciones de asociación** que afectan el bien individual y el colectivo, lo cual, pueda dar origen, a la presencia de personas en instituciones respecto de las cuales no se sientan representadas;

DÉCIMA PRIMERA.- El Tribunal Constitucional mediante Resolución No. 111-96-CP, dentro de la causa 28/95, de 19 de Marzo y 7 de Mayo de 1996, acepto parcialmente la demanda de inconstitucionalidad presentada por Fernando Ricaurte Beltrán y declaró la inconstitucionalidad por razones de fondo de varias normas de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura, especialmente los artículos 24 y 36 que exigían que el profesional arquitecto debía inscribirse y afiliarse para poder ejercer la profesión en todo el país, manifestando lo siguiente: "...como afirma la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia expedida el 27 de Abril de 1995, en el caso No. 156/91, Es también un derecho fundamental de las personas en el Ecuador, el de asociación y libre reunión con fines pacíficos. Está consignado en el numeral 13 del artículo 19 de la Carta Fundamental. Este derecho implica tanto la libertad de constituir asociaciones o incorporarse a las ya existentes, como la de separarse de ellas. En el caso, los agricultores, ganaderos, y productores agropecuarios pueden libremente integrarse en asociaciones o separarse de aquellas de que forman parte, al amparo de la disposición constitucional; pero esta es vulnerada cuando se establecen sistemas normativos que en la práctica convierten el derecho de asociación en el deber de asociación, como sucede cuando por ley se manda que para ejercer derechos que fluyen de la naturaleza misma del trabajo o profesión que se realiza o ejerza, y no de una norma legal, o más todavía de la simple condición de ciudadano o persona, ...es indispensable que la persona forme parte de tal o cual organización social, profesional, clasista u otra semejante. La Ley que así ordena viola la libertad de asociación, y es por tanto inconstitucional...", a este análisis se agregó: "...que es inaceptable que una persona una vez, que ha sido calificada idónea para ejercer una profesión, justamente por las instituciones de educación superior que la Constitución y las leyes determina, tenga la obligación de inscribirse en el seno de una persona de derecho privado y afiliarse a ella, supuestamente para adquirir una idoneidad y una capacidad que legalmente no admita duda alguna, pero que, sin embargo, se la cuestiona en el momento en que se confiere a los colegios profesionales la facultad de negar la inscripción y la afiliación de conradecir la actividad estatal y de sus órganos superiores de educación". Ciertamente es también, que el Tribunal Constitucional ha tenido otros pronunciamientos respecto al tema; sin embargo, no en todos se ha pronunciado sobre el fondo de la pretensión. Así, mediante Resolución No. 033-2006-TC, de 10 de Abril del 2007, se pronunció desechando la demanda por falta de legitimación activa; lo que supone a la vez, que las normas que ahí se impugnaban, bien podría ser, una vez subsanados los errores de forma, impugnadas nuevamente. Otro tema, y que ha

sido reiteradamente invocado por las diferentes agrupaciones gremiales hace relación a la Resolución No. 180-2000-TP, publicada en el Registro Oficial No. 194 de 30 de Octubre del 2000, demanda presentada por Carlos S. Díaz Guzmán, en su calidad de Presidente de la Asociación de Abogados del Guayas, cuestionando la constitucionalidad de varias normas de la Ley de Federación de Abogados y de la Ley Orgánica de la Función Legislativa atinentes a la "obligatoriedad de inscribirse en un Colegio Profesional"; a lo que, el Tribunal Constitucional de ese entonces desechó la demanda; al respecto, es necesario precisar que, si bien es verdad en virtud del principio stare decisis, las magistraturas en principio deben someterse a sus propios fallos, pues en caso contrario se podría vulnerar el principio de seguridad jurídica; ese sometimiento, bajo ningún concepto, puede prolongarse indefinidamente; ya que no debemos olvidar que el Tribunal Constitucional está para resguardar la integridad de la Constitución, no para sostener sus propios fallos, peor para reiterar errores, lo cual, es doblemente censurable, o volver a incurrir en ellos conscientemente. Un fallo se dicta por razones jurídicas y no por razones de conveniencia, tanto más que, en aquel se restringió el análisis constitucional, no fue lo suficientemente motivado; de ahí que, rever un fallo de estas características le está perfectamente atribuido a un Tribunal de la jerarquía del Constitucional.

DÉCIMA SEGUNDA.- En resumen, la existencia de un verdadero Estado social y democrático de los derechos, en palabras de Roberto Dromi, supone el verdadero respeto a la normativa y prelación jurídica, a la igualdad y a la razonabilidad, al control y a la responsabilidad, todas estas causas hacen necesario que "...el Estado vuelva a la "constitucionalidad", vuelva a actuar respetando los derechos de todos, en igualdad de condiciones, procurando en su actuar, gobernar con legalidad y razonabilidad en procura del crecimiento y del progreso social". En el caso que nos ocupa, esto es, respeto a la libertad de asociación y la libertad de empresa, el individuo es libre de elegir con quien agruparse, sin que nadie lo obligue, como nos hemos referido, empezando por una agrupación elemental como es el caso de un Comité Barrial, hasta otras, de mayor connotación, como en el caso del ámbito profesional y de las actividades productivas y económicas tales como la industria, la construcción, la agricultura, el comercio. Desde el punto de vista de la politología moderna, tal cual como lo describe el Procurador General no basta que las decisiones provengan de la mayoría, sino que además, esas decisiones no deben conculcar el derecho de las minorías; así mismo, "La libertad de asociación y de empresa se consagra únicamente con el elemento sine qua non de la voluntad de la persona, sin el cual, definitivamente no es factible admitir que dicha libertad existe, constitucionalmente hablando", y agrega, "En cuanto a la libertad de empresa, es necesario comprender que consiste en la capacidad jurídica del hombre para desenvolverse y desarrollarse dentro de una determinada rama de la economía, sea cual fuere su especialidad, ya como un gran comerciante o industrial, ya como un mediano o pequeño; actividades éstas que se hallan amparadas por la Constitución, la ley y obviamente el Estado, gozando también las personas dedicadas a esas actividades de la libertad de asociarse o agruparse a las agrupaciones u organismos que estimaren convenientes, pero, siempre de manera voluntaria, no con el peso de la imposición u obligación". En definitiva, es evidente, que todas y cada una de las normas cuya inconstitucionalidad se demanda, contienen una carga impositiva de asociarse o afiliarse a determinada agrupación gremial o entes privados asociativos, llegando al extremo de condicionar en

algunos casos, la afiliación previa, para el otorgamiento de puestos públicos o de cualquier otra índole. Es claro entonces, que del estudio realizado, todas y cada una de las normas determinadas en el libelo inicial, vulneran los preceptos contenidos en los numerales 3, 16 y 19 del artículo 23 de la Constitución Política, esto es, atentan contra las libertades de empresa y asociación e igualdad ante la ley; así también, tanto el artículo 20 numeral 2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuanto el artículo 22, inciso primero del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; y, contra el principio de supremacía determinado en el artículo 272 de la Constitución Política, lo cual, las tornan en inconstitucionales.

DÉCIMA TERCERA.- Mediante escrito presentado el 28 de Enero del 2008, el arquitecto Enrique Vivanco Riofrío, en respaldo a la demanda de inconstitucionalidad planteada por el Presidente de la República, señala entre otras cosas que: "Está demostrado más allá de toda duda que las leyes que contienen disposiciones que obligan a asociarse para ejercer una profesión, arte u oficio, o para ejercer una actividad de tipo económico son contrarias a los principios de libertad consagrados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y por ende estas disposiciones deben ser derogadas"; más adelante expresa: "La mayoría de las leyes que contienen disposiciones obligatorias para contribuir económicamente y asociarse a diferentes gremios, fueron dictadas en la época en que ejercían el Poder en el Estado de manera omnímoda las dictaduras(...) La inconstitucional obligación de que las personas naturales y jurídicas, sean miembros de asociaciones gremiales, ha asegurado el aporte financiero, muchas veces muy importante, sin que necesariamente haya existido la contraprestación de los respectivos servicios al afiliado por parte de las asociaciones que inclusive en los casos que no generen beneficios para sus afiliados, tienen sin embargo asegurados esos ingresos(...) La eficiencia de control de las asociaciones para sus asociados no ha existido y ha sido común encontrar personas que ejercen una profesión sin haber obtenido su título universitario; tales fueron los casos públicos y notorios de un importantísimo Colegio de Abogados, cuyo principal representante no tenía el título de Abogado y más clamoroso aún fue el caso de un Sub-Contraor del Estado que había falsificado el título profesional, y al verse descubierto, fugó del país(...). Por otro lado y una vez que el Consejo Nacional de Educación Superior (CONESUP) ha instituido el Registro de Títulos con un sistema informático avanzado a nivel nacional, se facilita la verificación de títulos universitarios y el control del ejercicio profesional legalmente autorizado". En otro escrito presentado por el Ing. Fernando Freile Neira, en su calidad de Presidente de la Asociación Nacional de Empresas de Seguridad, Investigación de Afiliación Voluntaria, de igual modo, respalda el contenido de la demanda pues aseguran que jamás se han visto representados por las Cámaras de Comercio a la que se encuentran afiliados, por lo que miran con buenos ojos esta iniciativa que implica un avance a la libertad; agregan, que no se debe malentender el contenido de la demanda, ya que en ninguna parte de ella, se dice que esta prohibida la afiliación voluntaria. Así mismo, mediante escrito presentado el 26 de Febrero del 2008, varios arquitectos independientes del país, apoyan la demanda de no exigibilidad de afiliación, planteada por el Presidente de la República al señalar: "En esencia, hay que reconocer que, tanto en el derecho local como en el internacional, la pertenencia a un gremio es un acto de decisión y voluntad exclusivo de cada individuo que le puede generar derechos y obligaciones únicamente por su adhesión voluntaria a esta organización";

DÉCIMA CUARTA.- Si bien es verdad, la gran parte de las diversas Cámaras y Colegios Profesionales a través de sus escritos han exteriorizado su preocupación respecto a una eventual inconstitucionalidad de las normas que se impugnan y por tanto su deseo de que se deseche la demanda; esto no significa, necesariamente la desaparición de las personas jurídicas de derecho privado como son las diversas Cámaras o los Colegios Profesionales, sino la consolidación de los derechos fundamentales de las personas singularizados en la libertad de empresa y libertad de asociación, cuya defensa corresponde al Estado, como uno de sus principales deberes, normas que han venido siendo menoscabadas, con la "exigencia de afiliación", ampliamente analizada en esta Resolución. El pleno ejercicio de la libertad, para elegir voluntariamente su ingreso a las diversas Cámaras o a los Colegios Profesionales, es una potestad que debe ser respetada como una expresión de la facultad que le otorga este principio y que con certeza, obligará a las agrupaciones gremiales existentes o futuras a esforzarse en el mejoramiento de sus mecanismos y medidas para la captación del mayor número de asociados, rebasando así el límite, en algunos casos, de simplemente captar y administrar fondos provenientes de las cuotas o aportes de sus miembros y de cumplir con puntuales y simbólicos compromisos sociales, festivos y culturales.

DÉCIMA QUINTA.- Entre las normas impugnadas, constan las contempladas en los artículos 1, 16, 21, 33, 36 y 39 de la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana publicada en el Registro Oficial No. 379 de 29 de Agosto de 1973; sin embargo, las mismas, fueron expresamente derogadas mediante Ley Reformatoria a la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana publicada en el Registro Oficial No. 281 de 22 de Septiembre de 1989; consecuentemente, el pedido de inconstitucionalidad respecto a estas normas, se lo desestima.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales,

RESUELVE:

I.- Declarar la inconstitucionalidad por razones de fondo de la siguiente normativa: Artículos 4, 8, 9, 10, en su parte que dice: "*están obligados a afiliarse a la respectiva Cámara de Comercio*", artículo 12: primer inciso, en su partes que dicen: "**y la afiliación**", "*dos*", y "*a afiliarse a la respectiva Cámara y*", segundo inciso, en su parte que dice: "*la previa afiliación a una Cámara de Comercio y*", inciso quinto, en la parte que dice: "*y efectuada la afiliación a la Cámara*", inciso séptimo, en la parte que dice: "*del comerciante que no se hubiere afiliado a la respectiva Cámara*", artículo 13, en su parte que dice: "*y la Cédula de Afiliación a la respectiva Cámara*"; artículos 15, 16, 17, 27, 28, 29 y en el 48, en su parte que dice: "*y éste notificará a los comerciantes que no se hubieren incorporado a ella, con la obligación de afiliarse, y en caso de renuncia procederá de acuerdo con las disposiciones de esta Ley*"; y, Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras de Comercio, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 7 de Marzo de 1969; artículos 1 y 2 del Decreto Supremo No. 995, publicado en el Registro Oficial No. 114 de 26 de Noviembre de 1963; artículos 3, literal a), 6, 15 y 17 de la Ley de Cámara de Industrias, publicada en el Registro Oficial No. 271 de 22 de Agosto de 1936; el artículo 23 in fine de la Codificación de la Ley de Centros Agrícolas, Cámaras de Agricultura y Asociaciones de Productores, publicada en el Suplemento del Registro Oficial

No. 315 de 16 de Abril del 2004; artículos 1 y 2 del Decreto Legislativo que Amplía Atribuciones a las Cámaras de Comercio, Industria y Agricultura publicado en el Registro oficial No. 346 del 22 de Octubre de 1953; artículos 25, en la parte que dice: "de la fecha de inscripción o" y 37 de la Codificación de la Ley de Fomento a la Pequeña Industria, publicada en el Registro Oficial No. 372 de 20 de Agosto de 1973; artículos 2, 17, literal a), artículo 33: incisos primero, en la parte que dice: "afiliados a los Colegios", inciso segundo, en la parte que dice: "y afiliados a los Colegios de Abogados", 35, primer inciso, en la parte que dice: "afiliado a un Colegio", 38, 39, en la parte que dice: "afiliado" 47, 50, en la parte que dice: "inscrito en la matrícula de un Colegio de Abogados", 51, en la parte que dice: "afiliado", 60, en la parte que dice: "afiliados" y 61 de la Ley de Federación de Abogados del Ecuador (Decreto Supremo No. 201) publicado en el Registro Oficial No. 507 de 7 de Marzo de 1974; del artículo 5 innumerado: inciso primero, en su parte que dice: "afiliado" e inciso tercero de la Ley Reformatoria a la Ley de Federación de Abogados del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 91 de 20 de Junio de 1997; artículo 3 in fine de la Ley de Ejercicio Profesional de Químicos, Bioquímicos y Farmacéuticos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 194 de 19 de Octubre del 2007; artículo 3 literal a), inciso segundo, 4, 5, 6, inciso segundo, 7, 25 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Cámaras Provinciales de Turismo y de su Federación Nacional, publicada en el Registro Oficial No. 689 de 5 de Mayo de 1995; artículos 2, 3 y 4, literales a), b), y c) de la Ley de Cámara de Minería del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 132 de 20 de Febrero de 1989; artículos 1, 4, en su parte que dice: "y el certificado de afiliación a la Cámara de Construcción", 6, en la parte que dice: "y ante una de las Cámaras de la Construcción del país" y, 9, en la parte que dice: "para la afiliación en sus registros" de la Ley de Cámaras de la Construcción, publicada en el Registro Oficial No. 4 del 5 de Septiembre de 1968; artículos 19 in fine y 417 de la Codificación de la Ley de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 312 de 5 de Noviembre de 1999; artículos 1 y 2 de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 99.I.1.3.0012, publicada en el Registro Oficial No. 316 de 11 de Noviembre de 1999; artículos 3, en su parte que dice: "y se inscribieren, en el Registro Nacional de Contadores", 7, en su parte que dice: "e inscribirlos en el Registro Nacional de Contadores, debiendo obtener además la licencia profesional anual que será otorgada por la Federación Nacional de Contadores" 16, en su parte que dice: "e inscribirlos en el Registro Nacional de Contadores" 17, 19, en la parte que dice: "pertenecientes a la Federación", 24, en la parte que dice: "inscrito en el Registro Nacional de Contadores", 37, literal e), en la parte que dice: "y otorgar las licencias anuales para el ejercicio de la profesión", 56 literal b), en su parte que dice: "y de licencia profesional anual" y 57 literal c), en su parte que dice: "de renovación de licencias profesionales" de la Ley de Contadores, publicada en el Registro Oficial No. 157 de 10 de Noviembre de 1966; artículo 19, literal j) de la Ley Notarial, publicada en el Registro Oficial No. 158 de 11 de Noviembre de 1966; artículos 5, en la parte que dice: "e inscritos en uno de los Colegios Provinciales o Regionales a los que se refiere esta Ley", 9, 17, en la parte que dice: "afiliado", 27, 28, literal c), 29, inciso segundo, 32, inciso primero y 59, literal a) en la parte que dice: "y la afiliación al Colegio que la presente Ley reserva a los ingenieros" de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería, publicada en el Registro Oficial No. 709 de 26 de Diciembre de 1974; artículos 9, inciso tercero y 27

de la Ley de Ejercicio Profesional del Periodista, publicada en el Registro Oficial No. 900 de 30 de Septiembre de 1975; artículos 35 y 43 in fine de la Ley de Federación de Obstetras del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 160 de 15 de Noviembre de 1966; artículo 1, en sus partes que dicen: "todos", y "quienes obligatoriamente deberán afiliarse a uno de los Colegios Médicos Provinciales"; y artículos 14, 19, literal f) en su parte que dice: "afiliados", 21 y 46 de la Ley de la Federación Médica Ecuatoriana, publicada en el Registro Oficial No. 876 de 17 de Julio de 1979; artículos 2, 3, 12 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ejercicio Profesional de Tripulantes Aéreos, publicada en el Registro Oficial No. 892 de 9 de Agosto de 1979; artículo 6 de la Ley de Ejercicio Profesional de Tecnólogos Médicos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 643 de 28 de Febrero de 1995; artículo 43 de la Ley Orgánica de Régimen Especial para la Conservación y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Galápagos, publicada en el Registro Oficial No. 278 de 18 de Marzo de 1998; artículos 4, inciso primero, en la parte que dice: "afiliados a un Colegio y", y 5 de la Ley de Defensa Profesional de Economistas, publicada en el Registro Oficial No. 363 de 17 de Julio de 1998; artículos 18, en la parte que dice: "afiliado", 35, inciso tercero y 36 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Arquitectos, publicada en el Registro Oficial No. 708 de 24 de Diciembre de 1974; artículo 15 de la Codificación de la Ley del Artesano, publicada en el Registro Oficial No. 71 de 23 de Mayo de 1997; artículos 2, 13, 21 y 25 de la Ley de Ejercicio Profesional de los Trabajadores Sociales, publicada en el Registro Oficial No. 811 de 11 de Abril de 1979; artículo 1, incisos tercero y quinto, 10, literales a), b), c) y d) y 13, en la parte que dice: "y afiliados a los Colegios" de la Ley de Federación de Veterinarios del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 43 de 31 de Octubre de 1968; y, el artículo 26 de la Ley de Defensa Profesional de Artistas, publicada en el Registro Oficial No. 798 de 23 de Marzo de 1979; y,

2.- Disponer que el CONESUP en el plazo de seis meses, contados a partir de la publicación de la presente resolución en el Registro Oficial, establezca el sistema informático adecuado, a fin de que cualquier ciudadano, de manera gratuita, pueda acceder a la verificación del registro actualizado de los títulos profesionales.

3.- Publicar la presente resolución.- NOTIFIQUESE".

f.) Dr. Patricio Pazmiño Freire, Presidente.

Razón: Siento por tal, que la resolución que antecede fue aprobada por el Tribunal Constitucional con ocho votos a favor, correspondientes a los doctores Roberto Bhrunis Lemarie, Patricio Herrera Betancourt, Alfonso Luz Yunes, Diego Pazmiño Holguín, Nina Pacari Vega, Manuel Viteri Olvera, Edgar Zárate Zárate y Patricio Pazmiño Freire, sin contar con la presencia del doctor Hernando Morales Vinueza, en sesión del día miércoles cinco de marzo de dos mil ocho.- Lo certifico.

f.) Dr. Arturo Larrea Jijón, Secretario General.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.- Es fiel copia del original.- Revisado por.- f.) Ilegible.- Quito, a 13 de mayo del 2008.- f.) El Secretario General.

PLENO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.- Quito, 29 de abril de 2008.- Las 12H20.- **VISTOS.**- En la demanda de inconstitucionalidad, signada con el Nro. **0038-07-TC** presentada por el Econ. Rafael Correa Delgado, Presidente

Constitucional de la República del Ecuador, a fin de que se declare la inconstitucionalidad por el fondo de varias disposiciones de diferentes cuerpos normativos relacionados con la exigibilidad de asociación; agréguese al expediente los escritos presentados por el Dr. Alexis Mera, Secretario General Jurídico de la Presidencia de la República, Enrique Vivanco Riofrío por sus propios derechos, Miguel Camacho, Presidente de la Federación Médica Ecuatoriana y Víctor Hugo Cevallos, Presidente del Colegio de Abogados de Pichincha, en los que solicitan ampliar y aclarar la resolución adoptada en el caso. En lo principal para resolver se **Considera:** 1.- Los petitorios que obran del proceso, cumplen con el artículo 43 del Reglamento Orgánico Funcional, en la forma, a excepción de los escritos del Dr. Víctor Hugo Cevallos, Presidente del Colegio de Abogados de Pichincha y del Arq. Enrique Vivanco que han sido presentados fuera de término, conforme consta de la fe de presentación inserta en los documentos. 2.- El Dr. Alexis Mera Giler, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República señala que en el escrito de demanda inicial, se solicitó la declaratoria de inconstitucionalidad entre otras de normas contenidas en la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana para el Ejercicio, Perfeccionamiento y Defensa Profesional publicada en el Registro Oficial 379 de 29 de agosto de 1973, artículos: 1, en su parte que dice: "y está integrada obligatoriamente por todos los odontólogos que ejerzan legalmente su profesión en el Ecuador", 16, tercer inciso: " los odontólogos de las provincias donde no se llegare a constituir el Colegio Odontológico, se afiliarán a aquel cuya sede se encuentre más próxima al lugar de su trabajo", 21, 33, en su parte que dice: "y estar inscrito y afiliado a uno de los Colegios Odontológicos Provinciales"; 36, primer inciso; y, 39. En la resolución se desestimó la declaratoria de inconstitucionalidad de dichas normas porque consideró que las mismas ya fueron derogadas por una Ley Reformatoria publicada en el Registro Oficial Nro. 281 de 22 de septiembre de 1989; más revisada esta Ley Reformatoria, con excepción de los artículos 16 y 33 que fueron reformados y no derogados, las otras normas se encuentran vigentes, manteniéndose en sus disposiciones la obligatoriedad de encontrarse afiliados a un gremio, motivaciones suficientes que toman precedente atender la solicitud de ampliación del fallo y en consecuencia declarar la inconstitucionalidad de los artículos antes mencionados, la verificación de los contenidos de las normas y hechos relevantes, conllevan a concluir que la petición tiene fundamento y argumentación valedera. 3.- El Dr. Miguel Eduardo Camacho Albán, Presidente de la Federación Médica Ecuatoriana en la ampliación solicitada manifiesta que se debe aclarar el fundamento de la decisión, puesto que toda la motivación corresponde al derecho de asociación y al derecho de libertad de asociación, en tanto que el caso relacionado con el artículo 46 de la Ley de Federación Médica Ecuatoriana es completamente ajeno al demandado y corresponde a otro régimen distinto al derecho asociativo. Sostiene que el registro profesional no está relacionado con el derecho de asociación, bajo el argumento de que no puede afiliarse a un Colegio Profesional pero debe estar inscrito en el Registro Profesional que la Ley lo observa con fines diferentes a los gremiales; revisado el artículo, éste señala que la inscripción de los médicos en los registros de la Federación "será obligatoria", exigencia que fue declarada inconstitucional, por ende eliminada esa obligatoriedad mal puede exigirse que vía ampliación se atienda el pedido, por consiguiente se torna improcedente la solicitud presentada. Por las consideraciones expuestas, el Pleno del Tribunal como consecuencia de la declaratoria de inconstitucionalidad emitida en resolución el 5 de marzo de 2008, **Resuelve:** 1.- Declarar la inconstitucionalidad de los artículos: 1, en su parte que dice: "y

*está ineegrada obligatoriamente por todos los odontólogos que ejerzan legalmente su profesión en el Ecuador”; 16, tercer inciso: “los odontólogos de las provincias donde no se llegare a constituir el Colegio Odontológico, se afiliarán a aquel cuya sede se encuentre más próxima al lugar de su trabajo”; 21; 33, en su parte que dice: “y estar inscrito y afiliado a uno de los Colegios Odontológicos Provinciales”; 36, primer inciso; y, 39 de la Ley de Federación Odontológica Ecuatoriana publicada en el Registro Oficial 379 de 29 de agosto de 1973, declaratoria que rectifica el error de apreciación constante en la consideración décimo quinta de la Resolución, ya que de la verificación efectuada en el texto legal se confirma que tales disposiciones no fueron derogadas y que se encontraban vigentes. 2.- Desestimar la solicitud de ampliación presentada por el Presidente de la Federación Médica Ecuatoriana. 3.- De esta forma quedan atendidos los pedidos de aclaración y ampliación, en mérito al análisis y justificación determinados en los considerandos precedentes.- **Notifíquese y publíquese.-***

f.) Dr. Patricio Pazmiño Freire, Presidente.

Razón: Siento por tal, que la providencia que antecede fue aprobada por el Pleno del Tribunal Constitucional con siete votos a favor, correspondientes a los doctores Roberto Bhrunis Lemarie, Patricio Herrera Betancourt, Alfonso Luz Yunes, Nina Pacari Vega, Manuel Viteri Olvera, Edgar Zárate Zárate y Patricio Pazmiño Freire; una abstención del doctor Hernando Morales Vinuesa, por no haber estado presente cuando se adoptó la resolución principal y un voto salvado de la doctora Ruth Seni Pinoargote, en sesión del día martes veintinueve de abril de dos mil ocho.- Lo certifico.

f.) Dr. Arturo Larrea Jijón, Secretario General.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.- Es fiel copia del original.- Revisado por.- f.) legible.- Quito, a 13 de mayo del 2008.- f.) El Secretario General.

ANEXO 4. RESEÑA HISTÓRICA ACBRP



Asociación
de Corredores
de Bienes Raíces
de Pichincha

RESEÑA HISTÓRICA DE LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA.

Por la brillante iniciativa del señor Gustavo Puente, en la ciudad de Quito, el día 2 de diciembre de 1977, organizó y reunió a más de cincuenta oficinas de mandato, inmobiliarias, corretaje de bienes raíces, con el fin de constituir un organismo jurídico que cuente con estatutos, reglamentos, que regirían a las oficinas que se dedican a esta actividad, inspirar mayor confianza en los clientes, exigir honorarios dignos por los servicios prestados y evitar la competencia desleal, entre otros objetivos.

Después de varias asambleas se aprueban los estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha y se presentan para su estudio y aprobación en el MICEI.

ESTATUTOS.

El Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca aprobó los estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, y en consecuencia se le concedió personería jurídica, mediante acuerdo Ministerial N° 460 de 5 de mayo de 1978, publicado en el Registro Oficial del 18 de mayo de 1978.

Por las exigencias del mercado inmobiliario y con el fin de dar mayor apoyo y protección a los corredores de bienes raíces se han reformado los estatutos y el que esta vigente hasta la presente fecha son los que el MICEIP, con acuerdo ministerial 990 354 de 4 de octubre de 1999, aprobó las reformas y codificación de los Estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha. La asociación podrá utilizar las siglas ACBRP

ADMINISTRACIÓN.

En cumplimiento de los estatutos, se han desarrollado varios procesos democráticos para elegir Directorio, Tribunal de Honor y Comisión de fiscalización. Hemos tenido como Presidentes a personas intachables, con un gran sentido de ética y responsabilidad, que se han entregado al servicio de la

Asociación, DESINTERESADAMENTE, entregando su tiempo, capacidad y en Muchos casos recursos económicos, defendiendo siempre los altos intereses institucionales. Todos los socios que han participado en los diferentes órganos de la institución, en diferentes oportunidades, igualmente han sido personas integrales, que han arrimado el hombro y han colaborado y cumplido con todas las metas propuestas en beneficio de sus asociados.

A continuación nominamos a los diferentes presidentes y su periodo

| Nombre | Periodo |
|-------------------------------|---------------------|
| Gustavo Heladio Puente Puente | 1977-1981 |
| Ing. Marcelo Károlis Pazmiño | 1981-1982 |
| Fausto Gómez Ortiz | 1983-1984 |
| Raúl Ochoa Aguirre | 1984 |
| Eduardo Mera Balsea | 1984-1986 |
| María del Carmen Vela Falconí | 1986-1987/1998-2000 |
| Jaime Sánchez Espinosa | 1987-1989 |

Realizado por María del Carmen Vela, Fundadora de la ACBRP.

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Ing. Luis Hernán Cornejo Romero | 1989-1990/1997-1998/2001-2002 |
| Dr. Julio César Maldonado Haro | 1990-1991 |
| Ing. Rubén Gómez Montero | 1992-1994 |
| Iván Chiriboga Guerrero | 1994-1995 |
| Manuel Mena Tobar | 1996 |
| Edgar Vinueza López | 1996 |
| Farydd Tapia Aguirre | 2003-2005 |
| Milton Tapia Carrasco | 2005-2006 |
| Miriam Sánchez Espinosa | Actual Presidenta |

LEY DE LOS CORREDORES DE BIENES RAÍCES.

Por iniciativa de las Asociaciones d Corredores de Bienes Raíces del Guayas y Pichincha, se gestionó en el Congreso Nacional, la ley de defensa profesional, y es así como el Plenario de las Comisiones Legislativas, el 8 de junio de 1984 aprobó la Ley N. 173, de los Corredores e Bienes Raíces, promulgada en el Registro Oficial número 790 del jueves 19 de julio de 1984, con el ejecútese del Dr. Osvaldo Hurtado Larrea.

REGLAMENTO A LA LEY DE LOS CORREDORES DE BIENES RAÍCES.

En uso de las atribuciones que le confiere el literal c) del Art. 78 de la Constitución, el Ingeniero León Febres Cordero, el 23 de junio e 1986 aprueba el reglamento a la Ley de los Corredores de Bienes Raices, para el correcta y eficaz y se publica en el Registro Oficial 463, con Decreto 1917-A.

CURSOS DE CAPACITACIÓN.

En la segunda de las disposiciones transitorias de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, cada asociación provincial está autorizada a dictar cursos de capacitación y de profesionalización, actividad que la venimos realizando inicialmente con el apoyo de Institutos reconocidos por el Ministerio de Educación y posteriormente solos, con el respaldo de profesionales de primera categoría especialistas en: asesoría inmobiliaria, avalúos, estudio e investigación de mercado, planificación, publicidad, promoción y manejo inmobiliario, administración, gestiones y trámites relacionados con actos y contratos en materia inmobiliaria, derecho notarial, trámites municipales, etc.etc. Con un promedio de 350 horas cada curso.

El Directorio presidido por el señor Fausto Gómez Ortiz, en el año 1983 organizó el primer curso para corredores de Bienes Raíces. Posteriormente se han dictado 21 cursos de capacitación en los diferentes directorios.

LICENCIAS PROFESIONALES.

De acuerdo con la Disposición primera de la Ley corresponde a las Asociaciones legalmente constituidas la calificación de los Corredores de Bienes Raíces.

El 28 de junio de 1985 se entregaron las primeras 70 licencias profesionales de Corredores de Bienes Raíces a quienes habían cumplido con todos los requisitos legales exigidos por la Ley, estatutos y reglamentos y fueron debidamente juramentados ante el Juez Quinto de los Civil de Pichincha.

Desde 1985 hasta el 2008 se han entregado en total 743 licencias profesionales

DÍA DEL PROFESIONAL INMOBILIARIO.

Por ser el 28 de junio de 1985 constituyó un hito para la vida de la ACBRP y de todo el país, ya que fueron los primeros profesionales inmobiliarios reconocidos y calificados a nivel nacional.

El Directorio resolvió constituir como el DIA DEL PROFESIONAL INMOBILIARIA a nivel nacional, esta fecha

SEDE SOCIAL.

Empezamos de cero, con el aporte de los socios, con los ingresos de los cursos de capacitación y licencias profesionales, en 1988, en la presidencia del señor Jaime Sánchez Espinosa, compramos una pequeña oficina de 80 M2, en el edificio Malo en la Avenida Amazonas y esta nos sirvió de base para entregar como parte de la pago y comprar nuestra sede social, oficinas 302 y 303, tercer piso del Edificio Solanar, en la Avenida Colon, que tiene 218 metros cuadrados donde funcionan las oficinas completamente equipadas y disponemos de un gran salón para las asambleas, cursos de capacitación y varias actividades, compra venta realizada en el año 1997 en el período del Ing. Luis Hernán Comejo. Además somos propietarios de la oficina 608 en el sexto piso, del edificio Solanar, de aproximadamente 90 M2, que actualmente esta arrendada y nos ayuda para cubrir las cuotas de condominio.

VARIOS.

La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, en su oportunidad, solicitó a la Presidencia de la República el decreto de fijación de fianza, que se depositaba en el Banco Central, requisito previo a la obtención de la Licencia Profesional, y que fue fijada en cinco mil sucres.

Igualmente, presentó al Ministerio de Industrias, Comercio, integración y Pesca, el arancel de honorarios que deben percibir los Corredores profesionales por sus diferentes servicios, la misma que fue aprobada en el Registro oficial 286 del 4 de octubre de 1985, con acuerdo ministerial 757.

FEDERACIÓN NACIONAL DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES.

El 10 de julio de 1988, a solicitud de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, el Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca, con acuerdo ministerial 383, aprueba los Estatutos de la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces del Ecuador, su primer presidente el señor Álvaro Noboa Pontón

Posteriormente, con la participación de las Asociaciones del Azuay, Tungurahua, Cotopaxi y Pichincha, en dos asambleas generales, se reforman los estatutos de la Federación Nacional, los mismos que son aprobados el 16 de octubre de 1996 con acuerdo ministerial 0338 y publicados en el Registro oficial y se reactiva la Federación con la Presidencia de María del Carmen Vela

Actualmente más de doce asociaciones provinciales pertenecen a la Federación.

La Federación Nacional de acuerdo con la Ley, aprobó el Código de Ética Profesional el mismo que está vigente hasta la presente fecha.

Durante todos estos años hemos trabajado y seguiremos trabajando por y para los corredores de bienes raíces, hemos cumplido con todas las normas legales y reglamentarias, hemos sido los pioneros en el campo inmobiliario, pero nuestro compromiso es seguir trabajando por el engrandecimiento institucional y liderazgo nacional.

Realizado por María del Carmen Vela, Fundadora de la ACBRP.

CERTIFICADO ACBRP



Asociación
de Corredores
de Bienes Raíces
de Pichincha

Quito, 11 de noviembre del 2013.

CERTIFICADO

Por medio de la presente certifico que toda la documentación oficial adjunta es fiel copia de los archivos originales que reposan en la Institución.

Es todo cuando puedo certificar en honor a la verdad y la interesada puede dar uso a este certificado como crea conveniente.

Atentamente



CBR. Inés María Montesdeoca Arias.
SECRETARIA –ACBRP

ANEXO 5. LEY DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

EL ECUADOR HA SIDO, ES Y SERA PAIS AMAZONICO

Administración del Señor Doctor Don Osvaldo Hurtado Larrea,
Presidente Constitucional de la República

AÑO IV — QUITO, JUEVES 19 DE JULIO DE 1984 — NUMERO 790

| | | | |
|---|---------------|--|----|
| DIRECTOR | | Klier Bautista | 8 |
| VICENTE ANDA MANOSALVAS | | 2747 Ascíendese a varios Oficiales del Ejército | 8 |
| Teléfonos: | | 2748 Colócase en disponibilidad al Crnel. E.M.S. Pedro P. Pinto F. | 9 |
| Dirección: 212-564 | | 2749 Condecorase al Crnel. Jacques Ferre | 9 |
| Distribución (Almacén) 212-564 | | 2750 Condecorase a varios Oficiales del Ejército | 9 |
| IMPRESO EN EDITORA NACIONAL | | 2751 Dispónese que las cooperativas que exporten productos naturales o elaborados, presenten un certificado de cumplimiento de requisitos, previa a la realización de la exportación | 9 |
| Tiraje: 7.300 ejemplares.— Valor \$ 5,00 | | 2752 Acéptase la renuncia presentada por el Dr. Fernando Ortíz C., del cargo de Gerente del INGALA | 10 |
| Edición: 16 páginas | | 2753 Autorízase al Ministro de Recursos Naturales para que celebre con el señor Fausto Guevara V., un contrato de exploración de calizas | 10 |
| Suscripción anual \$ 000,00 | | 2754 Declárase zona de libre aprovechamiento reservada para lavadores independientes, el lecho del río Santa Bárbara en la provincia del Azuay (explotación de gravas auríferas) | 11 |
| SUMARIO: | | 2755 Confiérase el Premio Nacional "Eugenio Espejo" a Fray José María Vargas O.P. | 12 |
| Leyes: | Página | | |
| FUNCION LEGISLATIVA | | | |
| LEYES: | | | |
| 172 Créase el cantón Pedro Carbo en la provincia del Guayas | 2 | ACUERDOS: | |
| 173 Ley de los Corredores de Bienes Raíces | 3 | MINISTERIO DE EDUCACION: | |
| | | — Apruébanse los siguientes estatutos: | |
| | | 4719 Club Andinismo Ingeniería | 12 |
| | | 4720 Club de Andinismo y Excursionismo "Cubillín" | 12 |
| FUNCION EJECUTIVA | | | |
| DECRETOS: | | | |
| 2742 Trasládase el día de descanso obligatorio correspondiente al martes 24 de julio de 1984, al viernes 20 de los mismos mes y año | 5 | MINISTERIO DE TRABAJO: | |
| 2743 Autorízase al IETEL para que celebre un contrato de préstamo por US. \$ 21'494.526,48 con la compañía Ericsson de Suecia | 5 | — Organízense las siguientes comisiones sectoriales encargadas de fijar las remuneraciones de los trabajadores por ramas de actividad económica: | |
| 2744 Intégrase la delegación del Ecuador a la Conferencia Internacional de Población, a realizarse en la ciudad de México | 7 | 618 Elaboración de Alimentos Preparados para Animales | 13 |
| 2745 Declárase de utilidad pública en favor de la Superintendencia de Compañías, un inmueble ubicado en la ciudad de Ambato | 7 | 619 Industrias de Bebidas Maltadas y Malta | 13 |
| 2746 Ascíendese al Crnel. EMS. Avc. Wilby A. | | 620 Industrias de Bebidas No Alcohólicas, Aguas Caseosas y Minerales | 14 |
| | | 621 Industrias del Tabaco | 15 |
| | | 622 Fabricación de Textiles: Hilado, Tejido y Acabado de Textiles | 15 |

Majadita o Grital; de dicha afluencia, el curso del Estero Majadita o Grital, aguas arriba, hasta sus nacientes en la Laguna sin nombre, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 56' 18''$ de latitud sur y $80^{\circ} 14' 17''$ de longitud occidental; continuando por el borde sur de dicha Laguna, hasta alcanzar su extremo occidental, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 56' 18''$ de latitud sur y $80^{\circ} 14' 42''$ de longitud occidental; de este extremo, una alineación al Sur-Oeste, hasta alcanzar el cruce del camino que une el Recinto Las Piedras y la Hacienda Las Picas con el curso del río Bachillero de coordenadas geográficas $2^{\circ} 01' 50''$ de latitud sur y $80^{\circ} 15' 28''$ de longitud occidental; de este cruce, el curso del río Bachillero, aguas arriba, hasta la afluencia del Estero El Arenoso, por dicho Estero aguas arriba, hasta sus orígenes, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 56' 50''$ de latitud sur y $80^{\circ} 15' 41''$ de longitud occidental.

AL SUR: De los orígenes del Estero El Arenoso, la línea de cumbre divisoria de aguas que forman los ríos Seco y Bachillero, Estero Manantial Seco, Río Chico, Esteros Las Cafitas, La Chillon, Manantial de la Osa, formadores del río Las Cañas, Estero El Jobe, formadores de los ríos de La Tapada y Del Diablo, tributarios meridionales del Estero La Cabaña, hasta alcanzar las nacientes del Estero Seco de coordenadas geográficas $1^{\circ} 57' 01''$ de latitud sur y $80^{\circ} 28' 29''$ de longitud occidental.

AL OESTE: De las nacientes del Estero Seco, el curso de dicho Estero, aguas abajo, que luego toma el nombre de Estero de Los Guineos, hasta su afluencia en el río Cade; de esta afluencia, el río Cade, aguas arriba, hasta el cruce con el camino que viene de la localidad Las Negras de coordenadas geográficas $1^{\circ} 52' 42''$ de latitud sur y $80^{\circ} 28' 49''$ de longitud occidental; de este cruce, el camino indicado hacia el norte hasta su empalme con la vía que viene del Recinto Puerto Los Quisquisales, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 51' 18''$ de latitud sur y $80^{\circ} 33' 18''$ de longitud occidental; de dicho empalme, la vía indicada hacia el Este en dirección al Recinto Puerto Los Quisquisales, hasta el empalme con el camino que viene del Recinto Las Vegas de coordenadas geográficas $1^{\circ} 51' 02''$ de latitud sur y $80^{\circ} 25' 25''$ de longitud occidental; de este empalme, el camino indicado hacia el Norte en dirección al Recinto Las Vegas hasta el cruce con el curso del río Las Vegas, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 50' 01''$ de latitud sur y $80^{\circ} 25' 34''$ de longitud occidental; de este cruce, el curso del río Las Vegas, aguas abajo, hasta su confluencia con el río de Muñoz; por este río, aguas arriba, hasta su unión con el camino que viene del sitio Pueblo Nuevo, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 48' 42''$ de latitud sur y $80^{\circ} 21' 57''$ de longitud occidental; de esta unión, el camino hacia el Norte que pasando por el sitio Pueblo Nuevo alcanza el curso del río Aguacate en un punto de coordenadas geográficas $1^{\circ} 48' 58''$ de latitud sur y $80^{\circ} 24' 58''$ de longitud occidental; de este punto del río Aguacate el curso de este río, aguas abajo, hasta su confluencia con el río Guanábano; por este último río, aguas abajo, hasta su afluencia del Estero Guanábano; de

dicha afluencia, el curso del Estero Guanábano, aguas arriba, hasta un punto situado a la misma latitud geográfica del Recinto San Alejo, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 44' 53''$ de latitud sur y $80^{\circ} 22' 56''$ de longitud occidental; de este punto del Estero Guanábano, una alineación al Nor-Este hasta el sitio La Cadena, ubicado aproximadamente en el kilómetro 16 de la vía Pedro Carbo-Casco, de coordenadas geográficas $1^{\circ} 44' 09''$ de latitud sur y $80^{\circ} 21' 35''$ de longitud occidental; del sitio La Cadena, una alineación al Nor-Este, hasta las nacientes del Estero La Chonta en los Cerros del Guanábano.

Art. 3.— Además de la asignación que le corresponde por lo dispuesto en el Decreto Legislativo s/n., de 19 de noviembre de 1979, publicado en el Registro Oficial N° 113, de 24 de enero de 1980, asignase al Municipio del cantón Pedro Carbo, un aporte anual de diez millones de sucres (\$ 10'000.000,00) con aplicación al Fondo Nacional de Participaciones.

DISPOSICION TRANSITORIA

Por esta vez, para efecto de la elección de los concejales que deben integrar el Concejo Municipal de Pedro Carbo, el Tribunal Supremo Electoral hará uso de la facultad que le concede el Art. 149 de la Ley de Elecciones.

DISPOSICION FINAL.— Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en Quito, en la Sala de Sesiones del Plenario de las Comisiones Legislativas, a los veinte y ocho días del mes de junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

f.) Dr. Manuel Valencia Vásquez, Vicepresidente del Congreso Nacional Encargado de la Presidencia.—
f.) Francisco Garcés Jaramillo, Secretario General del Congreso Nacional.

Palacio Nacional, en Quito, a doce de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

Ejecútese,
f.) Osvaldo Hurtado, Presidente Constitucional de la República.

Es copia.— Lo certifico:
f.) Andrés Crespo Reinberg, Secretario General de la Administración Pública.

N° 173

CONGRESO NACIONAL

EL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS

Considerando:

Que el desarrollo de la industria de la construcción, al promover el crecimiento urbanístico del país, ha determinado la expansión del mercado inmobiliario

Art. 11.— Corresponde a la Federación Nacional aprobar el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

CAPITULO III Disposiciones Generales

Art. 12.— En los actos, contratos u operaciones u los que se refiere el Art. 2 de esta ley, que concierne las instituciones del sector público, sólo podrán intervenir los corredores de bienes raíces legalmente habilitados. Sus honorarios serán establecidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de esta ley.

En los casos de personas naturales o jurídicas de carácter privado, tales actos, contratos u operaciones podrán realizarlos en forma directa con sus propios bienes, u obligatoriamente por intermedio de un corredor de bienes raíces.

Art. 13.— En el caso de las personas jurídicas constituidas con el objeto de dedicarse al corretaje de bienes raíces, el gerente o representante legal será necesariamente un corredor profesional de bienes raíces.

Las personas jurídicas podrán contratar personal que hagan las veces de agentes de bienes raíces.

Art. 14.— Cuando dos o más corredores profesionales de bienes raíces intervengan en un acto o contrato de esta naturaleza, responderán solidariamente ante terceros de los daños y perjuicios que les causaren. En el caso de las personas jurídicas, éstas responderán, como tales, por las operaciones de sus agentes.

Los corredores que intervengan conjuntamente o las personas jurídicas legalmente constituidas serán igualmente responsables por los actos o contratos de sus apoderados, quienes sólo podrán ejercer este cargo con poder especial. Sin este poder, el procurador, sea persona natural o jurídica, no podrá intervenir ni menos autorizar ninguna operación propia del corredor profesional de bienes raíces.

Art. 15.— Las infracciones a esta ley y al Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces, por parte de los corredores profesionales o por parte de personas que legalmente practiquen la profesión, serán sancionadas por los respectivos jueces competentes con la multa de uno a cien salarios mínimos vitales, o con la suspensión temporal o la prohibición definitiva del ejercicio de la correduría, de acuerdo con la gravedad de la falta. La multa y la prohibición temporal o absoluta de ejercer la profesión de corredor, podrán imponerse simultáneamente.

Art. 16.— Son aplicables al corredor profesional de bienes raíces las normas correspondientes del Código de Comercio.

Disposiciones Transitorias

PRIMERA.— 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 Ministerio de Educación cumpla con lo dispuesto en el artículo 9 de la presente ley.

Cada asociación enviará la nómina de las personas calificadas al Ministerio de Industrias, Comercio e Integración para el registro correspondiente.

En caso de corredores de bienes raíces, que no hayan sido calificados por la respectiva asociación, estos podrán apelar ante la Federación Nacional.

SEGUNDA.— Hasta que el Ministerio de Educación del país organice y realice los cursos a que se refiere el artículo 9 de esta ley, cada asociación provincial de corredores profesionales de bienes raíces podrá otorgar la respectiva licencia, previa la realización de un curso de capacitación y de acuerdo al reglamento de esta ley.

Art. FINAL.— La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada, en Quito, en la Sala de Sesiones del Plenario de las Comisiones Legislativas, a los veinte y ocho días del mes de junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

E.) Dr. Manuel Valencia Vázquez, Vicepresidente del Congreso Nacional, Encargado de la Presidencia.—
F.) Francisco Garcés Jaramillo, Secretario General del Congreso Nacional.

Palacio Nacional, en Quito a trece de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

Ejecútese.

I.) Osvaldo Hurtado, Presidente Constitucional de la República.

Es copia.— Lo certifico:

I.) Andrés Crespo Reinberg, Secretario General de la Administración Pública.

Nº 2742

OSVALDO HURTADO LARREA,
Presidente Constitucional de la República.

Considerando:

Que la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa y el Código del Trabajo disponen que el 21 de julio es día de descanso obligatorio, a nivel nacional;

Que el próximo 21 de julio corresponde a martes, siendo por lo tanto laborable el lunes 23 de julio;

Que el inciso segundo del Art. 23 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público faculta al Presidente de la República trasladar el descanso de una fecha cívica al día lunes o viernes de la semana, con el objeto de asegurar la continuidad de las actividades públicas y privadas;

Que para evitar el menoscabo de los servicios y tareas administrativas es conveniente trasladar el día de descanso obligatorio correspondiente al 21 de julio de 1984 a otra fecha; y.

En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 23 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público.

ANEXO 6. REGLAMENTO DE LA LEY DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

| REGISTRO OFICIAL | |
|---|---|
| ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR | |
| EL ECUADOR HA SIDO, ES Y SERA PAIS AMAZONICO | |
| Administración del Sr. Ing. León Febres Cordero Ribadeneyra, Presidente Constitucional de la República | |
| AÑO II — QUITO, LUNES 23 DE JUNIO DE 1986 — NUMERO 463 | |
| Teléfonos: | 1975 Ascíendese al grado de Comandante General de Policía, al General Dr. Luis Suárez Landázuri 6 |
| Dirección: 212-564 | |
| Distribución (Almacén): 212-706 | |
| IMPRESO EN EDITORA NACIONAL | |
| Tiraje: 3.000 ejemplares.— Valor \$ 7,00 Edición: 20 páginas | |
| Suscripción Anual | \$ 1.500,00 |
| SUMARIO: | |
| Detos.: | Págs. |
| FUNCION EJECUTIVA: | |
| DECRETOS: | |
| 1917-A Reglamento de la Ley de Corredores de Bienes Raíces | 2 |
| 1969 Confórmase la Delegación que participará en el IV Seminario Interamericano e Ibérico de Presupuesto Público, a llevarse a cabo en Buenos Aires | 4 |
| 1970 Confórmase la Delegación que participará en la 78ª Conferencia Extraordinaria de Ministros de la OPEP, que se realizará en Brioni-Yugoslavia | 4 |
| 1971 Ascíendese al grado superior a los Coronales de Policía Carlos Guerrero Guerrón y Milton Andrade Dávila | 5 |
| 1972 Ascíendese al grado superior a los Coronales de Policía Luis Carrión Rosero y Luis Estrella Jarrín | 5 |
| 1973 Ascíendese al grado superior al Capitán de Policía Fausto Estrella Gómez | 5 |
| 1974 Nómbrase al Econ. Alberto Dahik Garzozí, Ministro de Finanzas y Crédito Público, Gobernador Principal del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y sus filiales | 6 |
| 1975 Nómbrase Gobernador titular ante la Asamblea de Gobernadores del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) al Econ. Alberto Dahik Garzozí, Ministro de Finanzas y Crédito Público | 6 |
| ACUERDOS: | |
| MINISTERIO DE EDUCACION: | |
| Apruébanse los estatutos de los siguientes clubes deportivos: | |
| 4467 "OMEGA", de la ciudad de Pasaje | 7 |
| 4468 "PORTUGAL", de la ciudad de Santo Domingo | 8 |
| 4496 "Carlos Julio Arosemena Tola", del cantón Tosagua | 8 |
| MINISTERIO DE FINANZAS: | |
| 405 Encárgase la Subsecretaría de Crédito Público al Sr. Miguel Salazar Haro, Analista Central de Administración Jefe 5 | 9 |
| DCV-36-47 Fíjanse precios mínimos FOB de los vehículos marca LADA/NIVA, 1985 | 9 |
| MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS: | |
| 059 Confiérese personalidad jurídica al Colegio de Ingenieros Civiles de Esmeraldas y apruébanse sus Estatutos | 10 |
| MINISTERIO DE TRABAJO: | |
| 214 Apruébase el estatuto del Gremio de Maestros Fotógrafos del cantón Milagro | 10 |
| 245 Autorízase el funcionamiento del Centro de Formación Artesanal Fiscal Academia "20 de Septiembre", de la ciudad de Guayaquil | 11 |
| 274 Apruébase el estatuto del Comité de Empresa de Trabajadores de la Compañía Transportadora de Caudales S.A. | 11 |
| MINISTERIOS DE INDUSTRIAS Y DE FINANZAS: | |
| 261 Concédese a Productora de Mariscos Isabel Cia. Ltda., los beneficios a la categoría "B" de la Ley de Pesca | 11 |
| 262 Concédese a Laboratorio Hardinpaddo S.A., los beneficios a la categoría "A" de la Ley de Pesca | 12 |
| 264 Fíjase a Productos del Mar S.A. un cupo provisional de pasta de tomate | 13 |

**MINISTERIOS DE INDUSTRIAS
Y DE DEFENSA:**

- 281 Concédese a CRIBISA Criaderos Bioacuáticos S.A., la extensión de 50 has. de zona de playa y bahía en la provincia del Guayas ... 14

RESOLUCIONES:

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:

- 86-407 Autorízase a la Sucursal del Banco de Los Andes C.A., la apertura y funcionamiento de una ventanilla de atención al público, con horario diferido ... 14
- 86-410 Autorízase al Banco Caja de Crédito Agrícola Ganadero S.A. de esta ciudad, el establecimiento de la Sección de Ahorros ... 15
- 86-417 Apruébase el aumento de capital de la compañía anónima UNICREDIT S.A. ... 15
- 86-419 Modifícase la Resolución N° 86-231, mediante el cual se reformó el Reglamento para el funcionamiento de Casas de Cambio ... 16

ORDENANZA MUNICIPAL:

- Cantón Montúfar: Para el cobro de derechos de patente anual e impuesto mensual de patente que grava el ejercicio de las actividades comerciales e industriales ... 17

AVISO JUDICIAL:

- Expropiación de un predio de propiedad de los Hdos. de Santos Gavilánez y Rosa Espinoza, propuesta por el Consejo Provincial de Tungurahua (3ra. publicación) ... 20
- Muerte presunta de la señora Esther Sossa Calvo (3ra. publicación) ... 20

N° 1917-A

LEON FEBRES-CORDERO RIBADENEYRA,
Presidente Constitucional de la República,

Considerando:

Que se halla en vigencia la Ley 173 de los Corredores de Bienes Raíces expedida el 26 de junio de 1984, y publicada en el Registro Oficial N° 790, de 19 de julio del mismo año;

Que la referida Ley requiere de un reglamento para su aplicación eficaz; y

En uso de las atribuciones que le confiere el literal c) del Art. 78 de la Constitución Política,

Decreta:

**EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE LA LEY DE
CORREDORES DE BIENES RAICES:**

CAPITULO I

De los Corredores de Bienes Raíces

Art. 1.— Están amparados por la Ley y el Reglamento de Corredores de Bienes Raíces todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan el corretaje de manera profesional.

Art. 2.— Una persona ejerce el corretaje de manera profesional cuando, habiendo cumplido con lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, se dedique a esa actividad en forma permanente.

Art. 3.— La licencia de corredor profesional habilita a quien la posee para ejercer las actividades de corredor de bienes raíces.

Art. 4.— A más de los previstos en la Ley, son deberes y obligaciones del corredor de bienes raíces:

- a) Mantener en su sede o principal asiento de sus negocios una oficina abierta al público;
- b) Poner el número de su licencia profesional en sus papeles y formularios membretados, publicarlo en sus avisos de prensa y hacerle constar en todos los actos y contratos que suscriba como corredor, y
- c) Mantener vigente y completa la caución a que se refiere el artículo 77 del Código de Comercio.

Art. 5.— Los requisitos y formalidades exigidos por la Ley para el ejercicio de la profesión de corredor de bienes raíces, se cumplirán en la siguiente forma y según el caso:

1.— Antes de que el Ministerio de Educación organice y regule la carrera intermedia de Corredor de Bienes Raíces:

a) Las asociaciones provinciales realizarán cursos de capacitación teórica para quienes hubieren tenido negocio o corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año de actividad con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

b) Una vez realizado el curso se otorgará el respectivo certificado o diploma de participación a quienes hubieren asistido a por lo menos el noventa por ciento de las actividades curriculares.

c) Obtenido el certificado o diploma de participación la asociación provincial legalmente constituida procederá a la calificación de la experiencia y conocimientos del candidato.

En caso de calificación negativa, el candidato podrá apelar de la decisión ante la Federación Nacional.

De así hacerse, la asociación provincial respectiva enviará a la Federación la documentación apartada por el candidato, las pruebas rendidas, las evaluaciones efectuadas y copia de la resolución negativa pertinente a fin de que la Federación Nacional proceda a revisar la decisión y resuelva por los méritos de lo actuado.

d) Las asociaciones comunicarán al Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca los nombres de los corredores que hubieren sido calificados, para su registro.

e) Cumplidos estos requisitos, el corredor rendirá ante un Juzgado de lo Civil la caución prevista en el artículo 77 del Código de Comercio y estipulada en el Decreto Ejecutivo N° 709, publicado en el R.O. 177 de 2 de mayo de 1985.

f) Una vez rendida la caución, la asociación provincial le conferirá la licencia de corredor profesional de bienes raíces y con ella se presentará el corre-

dor ante el mismo juzgado en que rindió la caución para prestar el juramento de desempeñar fiel y legalmente sus actividades.

g) Finalmente, el corredor procederá a su inscripción en el Registro Mercantil, de conformidad con las disposiciones de los artículos 23 y 26 del Código de Comercio.

2.— Cuando el Ministerio de Educación organice y regule la Carrera Intermedia de corredor de bienes raíces, los nuevos corredores obtendrán su título en los establecimientos autorizados para ello, lo registrarán en el Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca y se procederá de conformidad con lo dispuesto en los literales e), f) y g) del numeral anterior.

3.— El año de actividad previsto en la Ley como requisito para obtener la licencia de corredor profesional de bienes raíces se cumplirá mediante prácticas que efectuará el aspirante bajo la supervisión de un corredor profesional.

Art. 6.— Las personas jurídicas que cumplan con lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley de Corredores de Bienes Raíces, recibirán la correspondiente licencia de correduría.

Art. 7.— El corredor profesional que hubiere obtenido en una provincia la correspondiente licencia, podrá ejercer libremente sus actividades en cualquier lugar del territorio nacional, mientras se halle en vigencia la licencia.

CAPITULO II

Del Contrato de Corretaje de Bienes Raíces

Art. 8.— El contrato de corretaje de bienes raíces es aquel que establece la prestación de servicios profesionales por el que un corredor legalmente autorizado recibe por escrito el encargo de ofertar o demandar determinado negocio sobre bienes raíces, dentro de un plazo acordado y por unos honorarios fijados de conformidad con la Ley.

Art. 9.— El contrato de corretaje de bienes raíces tiene por objeto el encargo de ofertar o demandar:

- a) La transferencia de dominio de bienes raíces y su hipoteca;
- b) El arrendamiento de bienes inmuebles y la anticresis;
- c) Todo acto o contrato que se relacione con bienes inmuebles.

Art. 10.— El instrumento en el que conste el contrato de corretaje de bienes raíces, deberá contener básicamente:

- a) El nombre y apellido de los otorgantes;
- b) El objeto del contrato;
- c) El plazo para la ejecución del encargo;
- d) Los honorarios que percibirá el corredor por sus servicios;
- e) El número de la licencia profesional de corredor, y
- f) El lugar y fecha en que se suscribe el documento.

CAPITULO III

De la Defensa Profesional

Art. 11.— Ninguna persona podrá realizar actividad de corretaje de bienes raíces sin contar con la correspondiente licencia. Los infractores serán sancionados de conformidad con la Ley.

El carnet de licencia profesional se renovará anualmente previa comprobación de que se halla vigente y completa la caución a que está obligada por disposición de la Ley y certificación del Tribunal de Honor de la respectiva Asociación Provincial de que el corredor no ha sido suspendido.

Art. 12.— Quienes carecieran de licencia, sólo podrán practicar legalmente actividades de corretaje haciéndolo bajo la dependencia de un corredor profesional o de una persona jurídica constituida de conformidad con el Art. 13 de la Ley.

Art. 13.— La formación y capacitación de profesionales corredores de bienes raíces deberá prepararlos para la prestación eficiente de los siguientes servicios:

- Asesoría sobre bienes raíces;
- Avalúos inmobiliarios;
- Estudio e investigación de mercados inmobiliarios;
- Planificación de comercialización inmobiliaria;
- Publicidad inmobiliaria;
- Promoción y manejo de comercialización inmobiliaria;
- Administración inmobiliaria;
- Gestiones y trámites relacionados con actos y contratos en materia inmobiliaria.

Art. 14.— Prohíbese a los corredores profesionales amparar el ejercicio ilegal de la correduría, sea autorizando con su firma contratos de corretaje ajenos, confiriendo recibos de ingresos no percibidos o en cualquier otra forma que permita la actuación como corredores a personas no autorizadas por la Ley.

Art. 15.— Las atribuciones de calificar a los corredores de bienes raíces, otorgarles la respectiva licencia y realizar cursos de capacitación que la Ley atribuye transitoriamente a las asociaciones provinciales serán ejercidas por los directores de cada asociación.

Hasta que el Ministerio de Educación organice y regule la carrera intermedia a que se refiere el Art. 9 de la Ley de los Corredores, los cursos de capacitación que realicen las asociaciones provinciales deben efectuarse de conformidad con las normas de la Ley de Educación y su Reglamento General.

Art. 16.— El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y de su ejecución encárguense el señor Ministro de Industrias, Comercio Integración y Pesca y el señor Ministro de Educación y Cultura.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 3 de junio de 1986.

ANEXO 7. ESCALA DE HONORARIOS PARA LOS CORREDORES DE BIENES RAÍCES

REGISTRO OFICIAL
 Organo del Gobierno del Ecuador
EL ECUADOR HA SIDO, ES Y SERA PAIS AMAZONICO
 Administración del Señor Ingeniero León Febres Cordero Ribadeneyra,
 Presidente Constitucional de la República
 Año II - QUITO, VIERNES 04 OCTUBRE DE 1985
 NUMERO 286

No. 757
EL MINISTERIO DE INDUSTRIAS, COMERCIO E INTEGRACION

Considerando:
 Que de conformidad con la Ley de los Corredores de Bienes Raíces corresponde al Ministerio de Industrias, Comercio e Integración determinar el Arancel de Honorarios que deben percibir los corredores profesionales por sus servicios;
 Que la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha ha solicitado la fijación de esos honorarios; y
 En ejercicio de sus facultades legales;

Acuerda:
 Fijar la siguiente escala de honorarios:

Art. 1.- Por honorarios en las ventas de Bienes Raíces se pagarán:

- a) Para el perímetro urbano 6%
- b) Para el perímetro rural 8%

Art. 2.- Por arrendamiento se pagará una comisión igual a 100% del canon del primer mes de arrendamiento.

Art. 3.- Por comisión en los contratos de anticresis se pagará el 10% de la cuantía.
 En caso de ser contrato mixto, esto es anticresis y arrendamiento, se pagará el 10% por anticresis y el 100% del canon de arrendamiento correspondiente a un mes.

Art. 4.- Por administración de inmuebles se pagará el 15% sobre el valor total ingresado y administrado mensualmente.

Art. 5.- Por cada certificación se pagará el uno por mil sobre la cuantía de la negociación.

Art. 6.- Por avalúos comerciales de inmuebles se pagará de conformidad con la siguiente tabla:


| | | |
|----------|---------------|---------|
| Hasta \$ | 1'000.000.00 | el 1 % |
| Hasta | 1'500.000.00 | el 0.9% |
| Hasta | 2'000.000.00 | el 0.8% |
| Hasta | 5'000.000.00 | el 0.7% |
| Hasta | 10'000.000.00 | el 0.6% |
| Mas de | 10'000.000.00 | el 0.5% |

Art. 7.- Sólo las personas legalmente calificadas como Corredores de Bienes Raíces tendrán derecho a percibir los honorarios fijados en los artículos anteriores por la prestación de sus servicios.

Art. 8.- Cada Asociación Provincial de Corredores de Bienes Raíces deben remitir la nómina de las personas calificadas al Ministerio de Industrias, Comercio e Integración para el registro correspondiente.

Art. 9.- El presente Acuerdo entrará en vigencia en todo el Territorio Nacional a partir de su publicación en el Registro Oficial. Comuníquese y publíquese.- Dado en Quito, a 18 de septiembre de 1985.

f). Econ. Xavier Neira Menéndez
 Es copia.- Lo certifico:
 f). Econ. Galo Rojas Andrade, Director Nacional Administrativo Financiero del MICEL.



ANEXO 8. ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES DE PICHINCHA.

TITULO I CONSTITUCION Y DOMICILIO

Art. 1.- Constitúyese la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, como una persona jurídica sin fines de lucro, cuyo domicilio será el Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, y tendrá jurisdicción para la provincia de Pichincha. La Asociación podrá utilizar las siglas ACBRP.

TITULO II DE SUS FINES Y OBJETIVOS

Art. 2.- Los fines y objetivos de esta Asociación son los siguientes:

- a) Organizar, realizar y regular la carrera a nivel superior de Correduría de Bienes Raíces en Pichincha, y otorgar Licencias de Corredores de Bienes Raíces, de conformidad con la Ley y previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes; supervisar y/o administrar tal capacitación y titulación, a efectos de lo cual podrá actuar por si o por intermedio de Instituciones educativas ya existentes.
- b) Organizar cursos, seminarios y otros eventos para mantener actualizados profesional y técnicamente a sus socios en las siguientes áreas, propias de la formación profesional de los corredores de bienes raíces: Asesoría sobre bienes raíces, Avalúos inmobiliarios, Estudio e investigación de mercados inmobiliarios, Planificación de comercialización inmobiliaria, Promoción y manejo de comercialización inmobiliaria, Administración inmobiliaria, Gestiones y trámites relacionados con actos y contratos en materia inmobiliaria.
- c) Propender a la ayuda mutua entre sus socios, promover el acercamiento entre sí y la defensa profesional de los mismos.
- d) Actuar como centro de información y consulta.
- e) Establecer y mantener permanentes relaciones de cooperación y ayuda con la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces, así como también con asociaciones similares dentro y fuera del país.
- f) Sugerir a los organismos pertinentes la modificación a los aranceles de honorarios profesionales por servicios de Corretaje en Bienes Raíces.
- g) Supervisar el fiel cumplimiento de los aranceles profesionales por parte de sus asociados.
- h) Emitir boletines y auspiciar otras publicaciones con el fin de mantener informados a sus socios y público en general a través de cualquier medio de comunicación.
- i) Patrocinar el perfeccionamiento profesional de sus socios.
- j) Cooperar con obras de carácter social
- k) Las demás que se contemplen en la Ley de Corredores de Bienes Raíces, los presentes Estatutos y sus respectivos Reglamentos.

Art. 3.- Para efectos del cumplimiento de estos fines y objetivos, la Asociación podrá realizar cualquier tipo de actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas, con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras; apoyar intercambios profesionales y financiar o conseguir auspicios para programas específicos.

Art. 4- Para el cumplimiento de sus fines y objetivos, la Asociación no se identi-



cará con ningún grupo religioso o político, ni asumirá responsabilidad alguna por las opiniones que a título personal expresen sus socios.

TITULO III DE LOS SOCIOS

Art. 5.- Son socios las personas naturales o jurídicas que han sido legalmente aceptadas, una vez que han cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley, Estatutos y los Reglamentos de la Asociación.

La persona jurídica aceptada como socia de la Asociación, para su funcionamiento y operación, deberá designar y mantener como Representante Legal a un Corredor Profesional de Bienes Raíces.

Art. 6.- Los Miembros de la Asociación podrán ser:

- a) Fundadores
- b) Activos
- c) Honorarios
- d) Pasivos

Art. 7.- Son Socios Fundadores, todas las personas naturales o jurídicas que hubieren suscrito el Acta de Constitución de la Asociación.

Art. 8.- Son Socios Activos, los Fundadores y otras personas naturales o jurídicas que, habiendo manifestado posteriormente y por escrito su voluntad de ser admitidas como Socios de la Asociación, cumplan con las condiciones establecidas en la Ley, en los presentes Estatutos y en los respectivos Reglamentos.

Art. 9.- Son Socios Honorarios, aquellas personas naturales o jurídicas a quienes la Asamblea General, a solicitud del Directorio, otorgue esta calidad por haber prestado

servicios relevantes a la Asociación.

Art.10.- Son Socios Pasivos, aquellas personas naturales o jurídicas a quienes el Directorio, a petición de parte interesada otorgue recesos en su condición de Socios Activos de la Asociación.

TITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Art. 11.- Son derechos de los Socios Activos:

- a) Asistir a las sesiones de la Asamblea General e intervenir con voz y voto.
- b) Cada socio tendrá derecho a un sólo voto.
- c) En el caso de personas jurídicas, el derecho al voto podrá delegarse, mediante carta escrita firmada por el Representante Legal debidamente autorizado por el órgano pertinente de su empresa, a otro socio activo. Cada socio podrá ostentar máximo la delegación de un voto, y deberá ser Corredor Profesional, con licencia actualizada. Deberán estar al día en sus obligaciones económicas para con la Asociación tanto quien delega como el delegado.
- d) El socio no tendrá derecho a voto cuando se encuentre cumpliendo una sanción impuesta por el Tribunal de Honor; o, cuando se encuentre en mora en el pago de mas de tres aportaciones mensuales.
- e) Elegir y ser elegido para cualquier dignidad dentro de los distintos órganos de la Asociación.
- f) Gozar de los beneficios que brinda la Asociación.
- g) Ser informado por la Asociación de las actividades, proyectos y asuntos de in-

terés, mediante solicitud escrita dirigida al Presidente de cada órgano.

- h) Solicitar ayuda y defensa por parte de la Asociación cuando fueren lesionados sus derechos e intereses profesionales.
- i) Representar a la Asociación en reuniones nacionales o internacionales, por delegación del Directorio.

Art. 12.- Son obligaciones de los Socios Activos:

- a) Cumplir con la Ley de Corredores de Bienes Raíces, su Reglamento, Acuerdos Ministeriales, el Código de Ética Profesional, los presentes Estatutos, sus Reglamentos, y las resoluciones y/o disposiciones emanadas de la Federación Nacional, la Asamblea General, el Directorio de la Asociación y demás órganos directivos.
- b) Actuar de conformidad con los fines y objetivos de la Asociación.
- c) Concurrir a todos los actos y Asambleas de la ACBRP.
- d) Pagar las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, y las multas impuestas por el Directorio en base a los Estatutos y a los Reglamentos.
- e) Desempeñar en forma obligatoria los cargos, funciones y comisiones para las que fueran nombrados, previa aceptación por escrito.
- f) Las demás señaladas en la Ley, en los presentes Estatutos y en los respectivos Reglamentos.

Art. 13.- Son derechos y obligaciones de los Socios Honorarios:

Participar, con voz pero sin voto, en las sesiones de Asamblea General.

Ser informados por la Asociación de las acti-

vidades, proyectos y asuntos de interés.

Art. 14.- Los Socios Pasivos no tendrán derechos ni obligaciones mientras dure el tiempo de receso que les haya concedido el Directorio de la Asociación.

TITULO V

IMPEDIMENTOS PARA SER SOCIOS

Art. 15.- No podrán ser Socios:

- a) Los jurídicamente incapaces.
- b) Los que han recibido sentencia condenatoria ejecutoriada en juicio penal.
- c) Las personas naturales o jurídicas con sanción ejecutoriada de otra Asociación similar.
- d) Las demás personas impedidas por la Ley.

Art. 16.- La calidad de Socio Activo de la Asociación se pierde:

Por incurrir en alguno de los impedimentos establecidos en los presentes Estatutos.

Por no cumplir durante seis meses consecutivos con la obligación establecida en el Art. 12 literal d.

Por retiro voluntario, mediante solicitud escrita dirigida al Presidente del Directorio, debidamente aceptada.

Por expulsión.

Por fallecimiento en el caso de personas naturales, o de disolución y/o liquidación en el caso de personas jurídicas.

Art. 17.- Son causales de expulsión, previa resolución del Tribunal de Honor y/o de los órganos competentes:

- a) Violar la Ley, los presentes Estatutos, el Código de Ética Profesional, los Reglamentos y/o las disposiciones de la Asamblea General.
- b) Ejecutar actos contrarios a los fines de la Asociación.



- c) Lesionar el prestigio de la Asociación.
- d) Lesionar la dignidad de las autoridades y/o de los socios de la Asociación.
- e) Distraer dolosamente bienes y recursos de la Entidad.
- f) Hacer proselitismo político o religioso dentro de la Asociación, comprometiéndola en ese sentido.

TITULO VI ORGANIZACION Y ADMINISTRACION

Art. 18.- Son órganos de la Asociación:

- a) La Asamblea General.
- b) El Directorio.
- c) El Tribunal de Honor.
- d) La Comisión de Fiscalización
- e) El Tribunal Electoral.

TITULO VII DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 19.- La Asamblea General es el órgano máximo de la Asociación. Está integrada por los Socios Activos y Honorarios, de conformidad con los Estatutos y los Reglamentos.

Art. 20.- La Asamblea General se reunirá, ordinariamente, una vez dentro del segundo mes de cada año, y extraordinariamente, cuando la convoque el Presidente, el Directorio de la Asociación, o a solicitud de, por lo menos, la cuarta parte de sus Socios Activos.

Art. 21 Son atribuciones de la Asamblea General:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley y del Código de Ética Profesional.
- b) Aprobar los presentes Estatutos, sus respectivas reformas, e interpretarlos.

- c) Elegir y posesionar cada dos años a los miembros del Directorio, del Tribunal de Honor, y de la Comisión de Fiscalización.
- d) Elegir y posesionar cada dos años y previo al proceso electoral, a los miembros del Tribunal Electoral.
- e) Aprobar los planes, programas, presupuesto, informes de labores, balance general y estados financieros que, anualmente, deberán someter a su consideración el Presidente, el Tribunal de Honor, la Comisión de Fiscalización, el Tesorero, y/o la Auditoría Externa.
- f) Autorizar los gastos e inversiones de la Asociación que superen un equivalente a 1.000 U.V.C., previo informes del Directorio y de la Comisión de Fiscalización.
- g) Autorizar la adquisición, la venta o enajenación, la constitución de hipotecas, gravámenes y garantías de bienes de capital que superen los 1.000 U.V.C. previo informes del Directorio y de la Comisión de Fiscalización.
- h) Conocer y resolver en tercera y última instancia las sanciones que el Tribunal de Honor y el Directorio hayan impuesto a los socios; y, en segunda y última instancia las sanciones que el Tribunal de Honor haya impuesto a los miembros del Directorio. En estos casos la Asamblea General no podrá actuar de oficio y deberá hacerlo siempre a petición de parte interesada.
- i) Aprobar la expulsión de los Socios en última instancia.
- j) Los demás que le señalen los presentes Estatutos y los Reglamentos.



TITULO VIII DEL DIRECTORIO

Art. 22.- El Directorio de la Asociación estará integrado por el Presidente, el Vicepresidente, un vocal principal y un suplente por cada cien socios, el Secretario, el Prosecretario y el Tesorero, que serán elegidos de entre los socios activos, cada dos años por la Asamblea General Ordinaria, o Extraordinaria si fuere del caso, y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 23.- Son funciones del Directorio:

- a) Realizar las gestiones pertinentes para el cumplimiento de los fines que persigue la Asociación.
- b) Cumplir y hacer cumplir la Ley, Estatutos, Código de Ética Profesional, Reglamentos, las resoluciones de la Asamblea General y las de su propio seno.
- c) Dictar los Reglamentos que correspondan para la aplicación de los Estatutos y el funcionamiento de las comisiones.
- d) En casos especiales, disponer que el Secretario convoque a sesiones de Asamblea General.
- e) Representar a la Asociación en todos los actos públicos o privados en los cuales sea necesaria su presencia.
- f) Designar los delegados que representen a la Asociación ante la Federación Nacional y sus diferentes órganos.
- g) Conformar la Junta Consultiva, la misma que estará integrada por tres ex-Presidentes de la Asociación.
- h) Aprobar el Reglamento de Elecciones y otros.
- i) Nombrar al Asesor Legal de la Asociación.
- j) Conformar y suprimir las comisiones que fueren del caso para cumplir con los fines y objetivos de la Asociación.
- k) Calificar y entregar las licencias profesionales a los nuevos socios que hubieren cumplido los requisitos exigidos por la Ley, el Estatuto y los respectivos Reglamentos.
- l) Conocer y resolver sobre las solicitudes de ingreso de nuevos socios, previo cumplimiento de la Ley, el Estatuto y sus respectivos Reglamentos.
- m) Elaborar el plan de trabajo y el presupuesto anual de la Asociación y someterlos a conocimiento y aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Socios. Esta función corresponderá al Directorio entrante en año de elecciones y al Directorio actuante en año intermedio.
- n) Conocer y resolver sobre el plan de trabajo de las comisiones y aprobar su presupuesto.
- o) Conocer y resolver sobre los balances semestrales de Tesorería.
- p) Autorizar los gastos, pago de obligaciones, e inversiones de la Asociación superiores a 600 U.V.C. y hasta por un monto máximo equivalente a 1.000 U.V.C., por una sola vez y por la misma causa, previo informe de la Comisión de Fiscalización.
- q) Autorizar la adquisición, la venta o enajenación, la constitución de hipotecas, gravámenes y garantías de bienes de capital inferiores a 1.000 U.V.C., previo informe de la Comisión de Fiscalización.
- r) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias, y las multas, con observancia del presente Estatuto y sus Reglamentos.
- s) Precautelar los bienes de la Asociación.

- t) Autorizar la contratación de pólizas de seguros que protejan los bienes de la Asociación.
- u) Conocer y resolver sobre las renunciaciones y las peticiones de las licencias de los miembros del Directorio y nombrar sus reemplazos temporales o definitivos en orden de su elección.
- v) Autorizar la contratación del personal administrativo que prestará sus servicios en la Asociación y fijar sus remuneraciones.
- w) Conocer y resolver en segunda instancia las resoluciones del Tribunal de Honor, subidas en grado por apelación de parte interesada. Las resoluciones del Directorio son apelables para ante la Asamblea General.
- x) Sancionar la inobservancia de las obligaciones en que incurran los miembros de los órganos de la Asociación y las comisiones, de acuerdo con el presente Estatuto y los Reglamentos.
- y) Suspender temporal o definitivamente a los socios morosos de la Asociación, previo informe de Tesorería.
- z) Las demás que le fueren asignadas por la Asamblea General y por los Reglamentos.

Art. 24.- Las resoluciones que el Directorio emita, sobre las apelaciones subidas en grado del Tribunal de Honor, se tomarán con el voto razonado de cada uno de los miembros del Directorio, por mayoría absoluta, es decir con los votos equivalentes a más de la mitad de los votantes asistentes.

Las resoluciones del Directorio son apelables para ante la Asamblea General de la Asocia-

Art. 25.- Habrá quórum para las sesiones del Directorio con la presencia de más de la mitad de sus miembros. Ante la ausencia de los miembros principales a una sesión, los miembros suplentes presentes serán principalizados y podrán actuar en esa misma sesión. Al efecto los miembros suplentes serán convocados a todas las sesiones del Directorio.

TITULO IX DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, VOCALES, SECRETARIO, PROSECRETARIO, TESORERO Y ASESOR LEGAL

Art. 26.- El Presidente de la Asociación ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial, de la misma.

Art. 27.- Para ser Presidente o Vicepresidente se requiere:

- a) Tener mínimo treinta años de edad.
- b) Tener al menos tres años como socio activo ininterrumpidamente.
- c) Haber ocupado por un período completo alguna dignidad en el Directorio.
- d) No haber sido sancionado por el Directorio o por el Tribunal de Honor.

Art. 28.- Son deberes y atribuciones del Presidente:

- a) Supervigilar la buena marcha de la Asociación y el cumplimiento de la Ley, los Estatutos y los Reglamentos.
- b) Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y del Directorio.
- c) Intervenir en todos los actos y contratos en los que la Asociación, por su carácter de persona jurídica, esta capacitada para hacerlo.
- d) Autenticar con su firma y la del Secreta-

rio las actas, resoluciones y disposiciones de la Asamblea General y del Directorio.

- e) Presentar a la Asamblea General Ordinaria un informe anual de labores realizadas durante el período.
- f) Formar parte del Consejo Nacional de la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces o designar un delegado personal de entre los miembros del Directorio.
- g) Administrar los bienes de la Asociación y velar por sus intereses.
- h) Autorizar los gastos, pago de obligaciones, e inversiones que asciendan hasta la cantidad de 600 U.V.C., por caso, y rendir cuentas de esto al Directorio.
- i) Firmar y responsabilizarse, conjunta y pecuniariamente, con el Tesorero, los cheques y todo documento de obligación de la Asociación.
- j) Suscribir las escrituras de compra venta u otros contratos, de constitución de hipotecas y gravámenes, garantías y comodatos que afecten el patrimonio de la Asociación, debidamente autorizado por el órgano competente.
- k) Seleccionar, contratar y remover legalmente al personal administrativo de la Asociación.
- l) Los demás que le confieren estos Estatutos y sus Reglamentos.

Art. 29.- Son deberes y atribuciones del Vicepresidente:

- a) Subrogar al Presidente con todos los deberes y atribuciones en caso de ausencia temporal o definitiva. En caso de ausencia definitiva del Presidente, le reemplazará hasta la terminación del período

para el que fue elegido.

- b) Coordinar las labores de las diferentes comisiones.
- c) Asistir obligatoriamente a las sesiones del Directorio con voz y voto.

Art. 30 Son deberes y atribuciones del Secretario:

- a) Asistir a las Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias, así como a las sesiones de Directorio, y actuar con voz informativa pero sin voto.
- b) Redactar y autenticar con su firma y la del Presidente las actas de sesiones de Asambleas y del Directorio, así como también la correspondencia, memorias, informes y todo documento que estuviere a su cargo, responsabilizándose del mantenimiento y la custodia de los archivos de la Asociación.
- c) Convocar a sesiones de Asambleas y del Directorio por disposición del Presidente y/o del Directorio.
- d) Llevar un registro completo y actualizado de socios.
- e) Supervisar el trabajo del personal administrativo.
- f) Las demás señaladas en los presentes Estatutos y sus Reglamentos y en las resoluciones de la Asamblea y del Directorio.

Art. 31.- Son deberes y atribuciones del Prosecretario:

- a) Actuar como ayudante y colaborador directo del Secretario, siendo responsable solidario con este de los archivos y documentos de la Asociación.
- b) Reemplazar al Secretario en caso de falta, ausencia o incapacidad temporal o definitiva, con los mismos deberes y atribuciones



buciones, hasta la terminación del período para el cual fue elegido.

- c) Actuar como Secretario del Tribunal de Honor, de la Comisión de Fiscalización y del Tribunal Electoral.
- d) Redactar y autenticar con su firma y la del Presidente las actas de sesiones del Tribunal de Honor y de las comisiones, así como también la correspondencia, memorias, informes y todo documento que estuviere a su cargo, responsabilizándose de la custodia de los archivos de los órganos y comisiones de la Asociación indicados.
- e) Convocar a sesiones del Tribunal de Honor y de las comisiones por disposición del Presidente.
- f) Las demás señalas en los presentes Estatutos y sus Reglamentos y en las resoluciones del Tribunal de Honor y de las comisiones.

Art. 32.- Son deberes y atribuciones del Tesorero:

- a) Cuidar bajo su responsabilidad personal y junto con el Presidente, todos los fondos, valores y bienes de la Asociación.
- b) Supervisar la contabilidad y presentar al Directorio los estados financieros y sus anexos, hasta el 15 del mes siguiente al de cierre de cada período.
- c) Presentar los informes económicos que el Directorio requiera.
- d) Supervisar la recaudación de las cuotas de ingreso, cuotas ordinarias, extraordinarias, multas impuestas a los socios y demás valores que le correspondan a la Asociación.
- e) Comunicar al Directorio, trimestralmente, la nómina de los socios morosos en

sus pagos.

- f) Abrir cuentas bancarias y firmar conjuntamente con el Presidente cheques y todo documento de obligación de la Asociación.
- g) Supervisar el levantamiento del inventario de los bienes de la Asociación, responsabilizarse y precautelar los mismos conjuntamente con el Presidente.
- h) Presentar el informe económico anual de Tesorería a la Asamblea General.
- i) Firmar conjuntamente con el Presidente y el Contador los balances y los estados financieros.
- j) Asistir a todas las sesiones de Asamblea General y del Directorio, con voz informativa pero sin voto.
- k) Dirigir y supervisar al personal de Contabilidad.
- l) Las demás señaladas en los Estatutos, sus Reglamentos y en las resoluciones del Directorio.

Art. 33.- El Asesor Legal podrá o no ser socio de la Asociación, y sus deberes y atribuciones son:

- a) Asesorar legalmente a la Asamblea General y al Directorio de la Asociación en todo asunto que requiera de su intervención.
- b) Preparar proyectos de reformas a los Estatutos y Reglamentos.
- c) Asistir a las sesiones de Asamblea General de manera obligatoria, y a las sesiones del Directorio cuando se le requiera, con voz pero sin voto.
- d) Asistir a las sesiones del Directorio de la Federación Nacional, como Asesor Legal de la ACBRP.
- e) Las demás señaladas en los presentes

Estatutos y sus Reglamentos.

Art. 34.- Son deberes y atribuciones de los Vocales:

- a) Asistir a las sesiones del Directorio y cumplir obligatoriamente con las comisiones que les fueren encomendadas.
- b) Reemplazar temporal o definitivamente, según sea el caso, al Presidente ó al Vicepresidente en el orden correspondiente a su elección.
- c) En caso de ausencia temporal o definitiva de un vocal principal, se le reemplazará con los vocales suplentes, en el orden de su elección, y las vacantes producidas, serán llenadas con otros socios designados por el Directorio.
- d) Serán corresponsables de las decisiones del Directorio.

Art. 35.- En los casos de ausencia del Secretario, del Prosecretario, del Tesorero, serán reemplazados mientras dure la ausencia temporal, o hasta la terminación del período para el que fueron elegidos si la ausencia fuere definitiva, por el socio que elija el Directorio.

TITULO X DEL TRIBUNAL DE HONOR

Art. 36.- El Tribunal de Honor es el órgano provincial autónomo, encargado de conocer y juzgar la conducta de los corredores de bienes raíces asociados, en el ejercicio de su profesión, en el cumplimiento de funciones para las que fueron elegidos o designados, y/o por sus actuaciones en la Asociación, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales a que hubieren lugar, de conformidad con las leyes.

Art. 37.- El Tribunal de Honor estará in-

tegrado por cinco miembros principales y cinco miembros suplentes, que serán elegidos de entre los socios activos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha cada dos años, y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En caso de ausencia temporal o definitiva de sus miembros, el Tribunal nombrará sus respectivos reemplazos, en su orden de elección. El Tribunal nombrará de su seno un Presidente, un Vicepresidente y actuará como Secretario el Prosecretario del Directorio, con voz informativa pero sin voto.

Art. 38.- Para ser miembro del Tribunal de Honor se requiere:

- a) No haber sido sancionado por el Directorio ni por el Tribunal de Honor.
- b) Tener por lo menos cinco años ininterrumpidos como socios activo y haber desempeñado alguna función como miembro de la Asociación.

Art. 39.- El Tribunal de Honor juzgará la conducta profesional y gremial de los socios, en los siguientes casos:

- a) Actuaciones públicas que menoscaben el prestigio de los corredores de bienes raíces, de sus organismos o de sus miembros.
- b) Quebrantamiento e inobservancia de las obligaciones que correspondan a los socios, de acuerdo con la Ley, los Estatutos, el Código de Etica Profesional y los Reglamentos.
- c) Ejercicio ilegal de la profesión.
- d) Negligencia en el cumplimiento de la práctica profesional que haya causado daños y perjuicios, legalmente comprobados, a terceros.
- e) Divergencias entre socios, en relación

- con sus deberes profesionales.
- f) Conducta indebida demostrada en el desempeño de las funciones para las que fueron elegidos o designados por la Asociación.
 - g) Las injurias a los directivos y socios de la Asociación relacionadas al ejercicio profesional o actividad gremial de la Asociación.

Art. 40.- Sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole, las sanciones aplicables a los socios que hayan cometido cualesquiera de las faltas a la conducta profesional y/o gremial de los corredores de bienes raíces, serán:

- a) Amonestación verbal.
- b) Censura escrita.
- c) Multa.
- d) Suspensión temporal del goce de los derechos de socio.
- e) Expulsión de la Asociación, y consecuentemente, prohibición del ejercicio de la profesión de corredor de bienes raíces.

Art. 41.- Los procedimientos de juzgamiento de las conductas, y la aplicación de las sanciones establecidas, corresponderá al Tribunal de Honor y a los distintos órganos determinados por la Ley, los presentes Estatutos, y los respectivos Reglamentos, quienes no podrán actuar de oficio, sino únicamente a petición de parte interesada.

Art. 42.- Las sanciones deberán corresponder a la gravedad de las faltas.

Art. 43.- Son deberes y atribuciones del Tribunal de Honor:

- a) Conocer y resolver en primera instancia las acusaciones, denuncias, quejas, reclamos, etc., en contra de la conducta profesional y/o gremial de los socios, y tra-

mitarias de conformidad a los Estatutos, al Código de Ética Profesional y a los Reglamentos respectivos.

- b) Conocer y resolver en primera instancia, individualmente, las faltas en las actuaciones y en la conducta de los miembros del Directorio y demás órganos de la Asociación.
- c) Mantener un archivo de sanciones a los socios.
- d) Informar al Directorio por escrito de todas sus resoluciones.
- e) Conocer, aceptar renunciaciones y reemplazar a sus miembros.
- f) Mantener un archivo que contenga las actas de sus sesiones y las resoluciones que tome respecto de los casos sometidos a su conocimiento.

Art. 44.- Se prohíbe a los miembros del Tribunal de Honor:

- a) Emitir juicios, sobre los casos que se encuentren en procesos de juzgamiento, antes que el Tribunal emita su resolución oficialmente.
- b) Comentar, dar a conocer o informar, extraoficialmente, los casos que conozca el Tribunal.

Art. 45.- Las resoluciones del Tribunal de Honor se tomarán con el voto razonado de cada uno de los miembros, por mayoría absoluta, es decir con los votos equivalentes a más de la mitad de los votantes asistentes. Las resoluciones del Tribunal de Honor son apelables para ante el Directorio de la Asociación, o para ante la Asamblea General, según el caso.

Art. 46 Habrá quórum para las sesiones del Tribunal de Honor con la presencia de por lo menos tres de sus miembros. Ante la

ausencia de los miembros principales a una sesión, los miembros suplentes presentes serán principalizados y podrán actuar en esa misma sesión. Al efecto los miembros suplentes serán convocados a todas las sesiones del Tribunal de Honor.

TITULO XI DE LA COMISION DE FISCALIZACION

Art. 47 La Comisión de Fiscalización es el órgano provincial autónomo, encargado de vigilar y controlar el manejo económico de la Asociación.

Art. 48 La Comisión de Fiscalización estará conformada por tres miembros principales y tres suplentes, que serán elegidos de entre los Socios Activos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, individual e indistintamente, el día de las elecciones, a base de la nómina de socios calificados por el Tribunal Electoral dentro de los términos de inscripción de listas que tercién en las elecciones, o por cualquier socio hábil para hacerlo, durarán dos años en sus funciones, y podrán ser reelegidos indefinidamente.

La Comisión nombrará de su seno al Presidente y actuará como Secretario el Procesoletario del Directorio con voz informativa pero sin voto.

Art. 49 Para ser miembro de la Comisión de Fiscalización se requiere:

- a) No haber sido sancionado por el Directorio ni por el Tribunal de Honor.
- b) Tener por lo menos tres años ininterrumpidos como socios activo y haber desempeñado alguna función como miembro de la Asociación.

Art. 50 Son deberes y atribuciones de la Comisión de Fiscalización:

- a) Emitir informe sobre el balance general y los estados financieros semestrales y anuales, y someterlo a consideración del Directorio y la Asamblea General de Socios.
- b) Presentar los informes que le requieran la Asamblea General y el Directorio de conformidad con los Estatutos y Reglamentos.
- c) Conservar un archivo de las actas y resoluciones de la Comisión.

TITULO XII DEL TRIBUNAL ELECTORAL

Art. 51. El Tribunal Electoral es el órgano provincial autónomo, que tendrá a su cargo el desarrollo de todo el proceso electoral y será responsable de la pureza del sufragio y sus resultados.

Estará integrado por cinco miembros, que no sean vocales del Directorio, ni candidatos a las dignidades de la Asociación, a los que se sumará un representante por cada una de las listas de candidatos inscritos. Todos tendrán sus respectivos suplentes. Serán electos por la Asamblea General, previo a la convocatoria al proceso electoral cada dos años, y se posesionarán de sus funciones con más de sesenta días de anticipación a la fecha en la que se celebren las elecciones. Los representantes de cada lista de candidatos, se posesionarán inmediatamente después de calificada la lista que representen, y tendrán voz pero no voto, dentro del Tribunal Electoral.

Art. 52 A los miembros electos por la Asamblea General no se les admitirá excusa alguna para el desempeño de sus funciones,

salvo las excepciones de fuerza mayor, debidamente calificadas por el Directorio sin apelación alguna.

Art. 53.- El Tribunal Electoral nombrará de entre sus miembros un Presidente, un Vicepresidente y actuará como Secretario el Prosecretario del Directorio con voz informativa pero sin voto.

Art. 54.- El Secretario del Tribunal Electoral elaborará las actas de las sesiones, las que deberán ser aprobadas y suscritas por los concurrentes el mismo día de la sesión.

Art. 55.- El Tribunal Electoral convocará y efectuará las elecciones en la segunda quincena del mes de Noviembre de cada dos años.

Art. 56.- El Tribunal Electoral deberá sujetarse al Reglamento respectivo, aprobado por el Directorio de la Asociación.

TITULO XIII DEL REGIMEN PATRIMONIAL Y FINANCIERO

Art. 57.- El patrimonio de la Asociación estará constituido por:

- a) Las cuotas de ingreso, las cuotas ordinarias y extraordinarias, y las multas impuestas a los socios.
- b) Las contribuciones y valores que en calidad de asignaciones herencias, legados o donaciones, realicen u otorguen personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, las mismas que podrán ser aceptadas por el Directorio, y siempre con beneficio de inventario.
- c) Los excedentes determinados en los estados financieros aprobados anualmente en la Asamblea General;

d) Los ingresos provenientes de los trabajos que realice o los servicios que preste, en virtud de contratos o convenios en relación a sus fines y objetivos.

e) Los bienes muebles o inmuebles que adquiriera a cualquier título.

f) La rentabilidad que genere el patrimonio antes enumerado

Art. 58.- El patrimonio de la Asociación es variable. Su monto será establecido al término de cada ejercicio económico en los estados financieros.

El ejercicio económico anual será de enero a diciembre.

Art. 59.- La Asociación tiene amplias facultades para la administración e inversión de sus recursos; sin embargo, los bienes de cualquier tipo, que componen el Patrimonio de la misma, podrán utilizarse únicamente para los objetivos y fines previstos en los presentes Estatutos.

Art. 60.- Los bienes de la Asociación no pertenecen ni en todo ni en parte a ninguna de las personas que la integren.

Art. 61.- Las herencias, legados, donaciones, subvenciones y otras aportaciones de patrimonios similares realizados a la Asociación, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, no darán a quien los otorgue ningún derecho sobre el patrimonio de la misma, ni modificarán el objetivo ni responsabilidades principales de la Asociación.

Art. 62.- La Asociación y sus Miembros Benefactores gozarán de las exenciones tributarias que les otorgue la Ley.



TITULO XIV DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 63.- La Asociación podrá disolverse, mediante resolución de la Asamblea General de Socios, tomada en tres reuniones distintas, con intervalo de ocho días entre una y otra, por mayoría de los dos tercios de votos de la totalidad de sus socios. De producirse la disolución sus bienes y valores pasarán a la persona o personas jurídicas que, siendo afines con los objetivos de la Asociación, fueren designadas por la Asamblea General, para tal efecto. De no existir esta designación, los bienes pasarán al Asilo de Ancianos de la ciudad de Quito.

Art. 64.- Para el caso de transformación por mandato de la Ley en otro organismo, todos los bienes que tuviere la Asociación se transferirán a la nueva institución.

DISPOSICIONES GENERALES PRIMERA QUORUM Y VOTACIONES

Las Asambleas Generales en cualquier convocatoria tendrán quórum con los socios concurrentes a la misma. Salvo las excepciones contempladas en la Ley, los presentes Estatutos o en sus respectivos Reglamentos, en los demás órganos y comisiones de la Asociación, existirá quórum con más de la mitad de los miembros que los integren.

En los órganos y comisiones pertinentes de la Asociación, ante la ausencia de los miembros principales a una sesión, los miembros suplentes presentes serán principalizados y podrán actuar en esa misma sesión. Al efecto los miembros suplentes serán convocados a todas las sesiones del órgano o comi-

sión a que pertenezcan.

Las resoluciones serán adoptadas por mayoría absoluta, es decir con los votos equivalentes a más de la mitad de los votantes asistentes. El voto correspondiente a los socios que sean personas jurídicas será expresado por su representante legal que deberá ser un Corredor Profesional con licencia actualizada.

El Presidente de cada órgano o comisión tendrá derecho a voto de calidad o dirimente.

Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría.

Se requerirá la votación favorable de las dos terceras partes de los Miembros Activos asistentes para reformar los Estatutos de la Asociación.

SEGUNDA SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

La Asociación podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, siempre que no perjudique sus intereses.

TERCERA.

La reforma a los Estatutos de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha serán discutidas en dos Asambleas Generales Extraordinarias convocadas para el efecto con 8 días de intervalo entre una y otra, y sometidas para su aprobación y resolución ante el Ministerio de Industrias Comercio e Integración y Pesca.

Yo, Lcdo. Carlos Manuel Salazar Larco, en mi calidad de Secretario del Directorio de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, certifico que las Reformas Co-



ANEXO 9. REGLAMENTO A LOS ESTATUTOS DE LA ACBRP.

TITULO I CONSTITUCION Y DOMICILIO

Art. 1.- La Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, está integrada por todos los corredores profesionales de bienes raíces con licencia; que hayan cumplido con los requisitos legales establecidos en la Ley, Estatutos y Reglamentos.

Art. 2.- La Asociación tendrá su domicilio en la ciudad de Quito, pero ejercerá su jurisdicción en toda la provincia de Pichincha.

TITULO II DE SUS FINES Y OBJETIVOS

Art. 3.- Para el cumplimiento de sus fines y objetivos, la Asociación:

- a) Organizará cursos, seminarios y otros eventos de los que hace referencia el Art. 2 literal b) de los Estatutos, de acuerdo con el pensum de estudios aprobado por el Directorio de la ACBRP.
- b) Suscribirá convenios, acuerdos y otros con Universidades, Escuelas Politécnicas e Institutos Superiores a nivel nacional, relacionadas con la carrera Inmobiliaria en concordancia con el pensum de estudios aprobado por el Directorio de la ACBRP.
- c) Propondrá reformas para actualizar la Ley, y reformará los Estatutos y Reglamentos con el fin de contar con un marco jurídico moderno.
- d) Mantendrá informados a sus socios a través de boletines, comunicaciones u otros medios.

TITULO III DE LOS SOCIOS

Art. 4.- Los socios deberán hallarse habilitados según la Ley, Estatutos y Reglamentos, para ejercer el Corretaje de Bienes Raíces.

Art. 5.- Para ser socio, las personas naturales deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Haber ejercido el corretaje de bienes raíces por lo menos durante un año, y obtener el patrocinio de un corredor profesional que certifique, notariadamente y bajo juramento, sobre la verdad de tal hecho;
- c) Haber obtenido el certificado o título profesional otorgado por las Instituciones legalmente autorizadas; y,
- d) Cumplir con lo dispuesto por el Art. 77 del Código de Comercio.

Art. 6.- Para ser socio, las personas jurídicas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser una empresa legalmente constituida;
- b) Justificar que el representante legal sea un corredor con licencia profesional de bienes raíces; y,
- c) Justificar que el representante legal cumpla con los mismos requisitos exigidos a las personas naturales.

Art. 7.- Para que un socio sea considerado activo, a más de cumplir con los requisitos exigidos por los artículos anteriores, debe estar al día en el pago de sus cuotas ordinarias y/o extraordinarias a favor de la Asociación.

TITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Art. 8.- En todos los órganos de la Asociación en los que se encuentre participando, cada socio tendrá derecho a intervenir con voz y con un sólo voto.

Art. 9.- En las sesiones de la asamblea general, cada socio activo tendrá derecho a intervenir con voz y un sólo voto. En el caso de personas naturales no se aceptarán delegaciones. En el caso de personas jurídicas, el derecho a voto podrá delegarse a otro socio activo, mediante carta escrita firmada por el representante legal debidamente autorizado por el órgano pertinente de su empresa, a otro socio activo. Cada socio podrá ostentar máximo una delegación de voto. El socio con delegación de voto deberá ser corredor profesional con licencia actualizada. Tanto quien delega el voto como el delegado deberán estar al día en sus obligaciones económicas para con la Asociación.

Art. 10.- El socio no tendrá derecho a voto:

- a) Cuando se encuentre cumpliendo una sanción ejecutoriada de suspensión del Tribunal de Honor, del Directorio o de la Asamblea General;
- b) Cuando se encuentre en mora del pago de mas de tres cuotas ordinarias y/o extraordinarias; y,
- c) Cuando ostente la calidad de socio honorario o pasivo.

TITULO V IMPEDIMENTOS PARA SER SOCIOS

Art. 11.- Los impedimentos para ser socios, así como las causales para la pérdida de la calidad de socio contempladas en el Estatuto de la Asociación, se aplicarán de conformidad a los siguientes artículos.

Art. 12.- Para que surtan efectos en contra de los socios, ante los órganos de la Asociación, las sentencias condenatorias en juicios penales, y/o las sanciones aplicadas por otras Asociaciones similares, deberán ser de última y definitiva instancia y encontrarse ejecutoriadas.

Art. 13.- Las resoluciones de expulsión de los socios deberán subir en consulta obligada del Tribunal de Honor al Directorio, y de este a la Asamblea General, cuya decisión será definitiva.

Art. 14.- Las causales de expulsión establecidas en el artículo 17 de los Estatutos, deberán ser probadas ante los órganos de la Asociación establecidos en el Artículo anterior, previamente, y sólo con resolución ejecutoriada en contra del sancionado, podrá ser aplicada por el órgano pertinente de la Asociación.

TITULO VI DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 15.- Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 16.- La Asamblea General ordinaria se reunirá obligatoriamente una vez dentro de la segunda quincena del mes de febrero de cada año; será convocada por el Presidente;



y, en ella se conocerá y resolverá sobre los informes del Presidente, del Tribunal de Honor, del Tesorero, de la Comisión de Fiscalización y/o de la Auditoría Externa, y cualquier otro punto previamente determinado en la convocatoria.

Previo el informe del Tribunal Electoral, el Presidente saliente procederá a juramentar y posesionar cada dos años a los miembros electos del Directorio, del Tribunal de Honor, y de la Comisión de Fiscalización, de conformidad con el Estatuto. En esta asamblea el Presidente electo someterá a conocimiento y aprobación el plan de trabajo y el presupuesto anual.

Art. 17.- La Asamblea General extraordinaria se reunirá en cualquier época, cuando la convoque el Presidente, el Directorio de la Asociación, o a solicitud de, por lo menos, la cuarta parte de sus Socios Activos. Los socios que soliciten la Asamblea deberán encontrarse al día en el pago de sus obligaciones para con la Asociación.

Art. 18.- En el caso de los socios que sean personas jurídicas, sus representantes legales, deberán acreditar antes de la Asamblea su nombramiento vigente, debidamente inscrito en el Registro Mercantil, y su licencia de Corredor Profesional actualizada.

Art. 19.- Los socios que asistan a la Asamblea deben firmar la asistencia, presentar el carnet actualizado para ser calificados y participar en la misma con voz y voto.

Art. 20.- Las convocatorias para Asambleas Generales, deberán contener:

a) El lugar, fecha y hora de la reunión;

b) El Orden del Día; y,

c) La indicación expresa que de no haber quórum para la hora señalada, los socios quedan convocados para una hora después de la primera convocatoria, en la cual la Asamblea se instalará con el número de socios presentes.

Art. 21.- Las convocatorias a Asamblea General ordinaria o extraordinaria, deberán efectuarse mediante publicación por la prensa, con ocho días de anticipación a la fecha de la reunión.

Art. 22.- El Tesorero entregará al Presidente de la Asamblea, hasta veinticuatro horas antes de la instalación de la misma, un listado de los socios morosos que no podrán actuar con voto en la Asamblea.

Art. 23.- La Asamblea conocerá y resolverá en tercera y definitiva instancia, los casos que hayan sido juzgados por el Directorio; y, en segunda y definitiva instancia los casos que en contra de los miembros del Directorio, siempre a título individual, hayan sido juzgados por el Tribunal de Honor, y que hayan sido apelados por parte interesada. La Asamblea tiene prohibido actuar de oficio.

Art. 24.- La Asamblea podrá reformar los Estatutos de la Asociación en dos sesiones convocadas para el efecto y realizadas en días distintos, mediando por lo menos ocho días calendario entre una y otra, con una votación no menor a las dos terceras partes de los socios concurrentes a cada una de ellas.



TITULO VII DEL DIRECTORIO

Art. 25.- El Directorio como órgano ejecutor de la Asociación se encargará de ejecutar y hacer cumplir la Ley, Estatutos, Reglamentos y todas las resoluciones emanadas de los diferentes órganos de la Asociación.

Art. 26.- El Directorio se reunirá ordinaria y obligatoriamente en forma quincenal una vez por semana y extraordinariamente cuando fuere del caso.

Art. 27.- El Directorio puede además, sesionar en forma ampliada, esto es con la concurrencia de los socios que deseen asistir, previa convocatoria o invitación, cuando haya asuntos de importancia que resolver.

Art. 28.- En las sesiones ampliadas, los socios que no sean miembros del Directorio, podrán intervenir con voz pero sin voto y sólo podrán presentar mociones, cuando estas fueren acogidas como propias por alguno de los miembros del Directorio.

Art. 29.- Los miembros del Directorio serán convocados mediante comunicación escrita o verbal, dirigida a cada uno de ellos, remitida a la última dirección que tengan registrada en la Secretaría de la Asociación.

Art. 30.- El Directorio conocerá las sanciones impuestas y resolverá en segunda instancia, los casos que hayan sido juzgados por el Tribunal de Honor, y que hayan sido apelados por parte interesada.

El Directorio tiene prohibido actuar de oficio.

Art. 31.- El miembro del Directorio que diere a conocer extraoficialmente las resoluciones de este órgano, será sancionado por el Tribunal de Honor, en base a la denuncia que

deberá presentar el Presidente del Directorio, mediante el trámite respectivo.

Art. 32.- El Directorio es el órgano encargado de ejecutar las acciones impuestas a los socios, por la Asamblea, por el propio Directorio o por el Tribunal de Honor.

Art. 33.- La sanción de suspensión de los socios por morosidad, corresponde exclusivamente al Directorio, órgano que para ejecutaria requerirá únicamente el informe de Tesorería. Esta sanción será inapelable.

Art. 34.- Para calificar a los aspirantes para la obtención de la Licencia Profesional, el Directorio estudiará y calificará la carpeta del aspirante, que, a más de cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 5 del presente Reglamento, deberá contener: título de bachiller o similar; certificado de aprobación del curso de capacitación profesional dictado por la ACBRP o por las Universidades, Escuelas Politécnicas o Institutos Superiores, que tengan convenios o acuerdos suscritos con la Asociación; certificados de honorabilidad; referencias bancarias y comerciales; récord policial; y, declaración juramentada de no haber sido sancionado con sentencia ejecutoriada en juicio penal, ni de haber sido declarado mediante sentencia ejecutoriada en estado de insolvencia para el caso de personas naturales, o de quiebra para el caso de personas jurídicas.

Art. 35.- El Directorio podrá dictar y/o reformar los Reglamentos de la Asociación en dos sesiones convocadas para el efecto y realizadas en días distintos, mediando por lo menos ocho días calendario entre una y otra, con una votación no menor a las dos terceras partes de los miembros concurrentes a cada una de ellas.



**TITULO VIII
DEL PRESIDENTE,
VICEPRESIDENTE, SECRETARIO,
TESORERO, ASESOR LEGAL
Y VOCALES**

Art. 36.- El Presidente dirigirá las Asambleas Generales ordinarias y/o extraordinarias, así como también las sesiones del Directorio.

Art. 37.- Para contratar, fijar sus remuneraciones y remover al personal administrativo y de asesoría, el Presidente requerirá la autorización del Directorio.

Art. 38.- En el caso de que el Presidente encontrare haciendo uso de licencia concedida por el Directorio, podrá reintegrarse en cualquier momento que se requiera su presencia, o cuando haya concluido el periodo de su licencia, sin notificación alguna.

Art. 39.- Para ser Vicepresidente de la Asociación, el candidato deberá cumplir los mismos requisitos exigidos para el Presidente, caso contrario su candidatura no podrá ser inscrita ante el Tribunal Electoral.

Art. 40.- El Vicepresidente subrogará temporal o definitivamente al Presidente con las mismas atribuciones y deberes del subrogado, sin excepción ni limitación de ninguno de ellos.

Art. 41.- En el caso de ausencia temporal o definitiva del Vicepresidente, le subrogará el primer vocal principal.

Art. 42.- El Secretario será electo conjuntamente con las demás dignidades que conforman la lista.

Art. 43.- El Secretario tendrá bajo su

dependencia a todo el personal administrativo, quienes trabajarán en coordinación con el Presidente, a fin de ayudar en el cumplimiento operativo de todas las funciones del Secretario establecidas en los Estatutos.

Art. 44.- En caso de ausencia temporal o definitiva del Secretario, será reemplazado por el Prosecretario, quien deberá cumplir con todos los deberes y atribuciones establecidas para el Secretario en los Estatutos y en este Reglamento.

Art. 45.- El Secretario deberá elaborar las actas de las sesiones de Asambleas Generales y de Directorio, y deberá presentarlas para su resolución en la próxima e inmediata sesión del órgano respectivo.

Art. 46.- El Tesorero es responsable solidario con el Presidente de todos los bienes muebles, inmuebles, así como de todas las cuentas bancarias e inversiones que realice el Directorio de la Asociación.

Para garantizar el buen manejo de tales bienes, deberán entregar, cada uno, un documento de crédito, aceptado a favor de la Asociación por valor de 600 U.V.C., títulos que permanecerán en custodia del Presidente del Tribunal de Honor. Tal documento deberá estar vigente mientras duren las funciones de los indicados dignatarios, y su valor será actualizado trimestralmente.

Art. 47.- El Tesorero elaborará el presupuesto anual de la Asociación el mismo que será sometido a consideración del Directorio y de la Asamblea General ordinaria.

Art. 48.- El Tesorero tendrá bajo su dependencia al contador quien trabajará direc-

tamente y en coordinación con el Tesorero, a fin de ejercer el control y registro económico, así como presentar informes, presupuestos, etc. de la Asociación.

Art. 49.- El Tesorero deberá presentar de los balances preparados por el Contador de acuerdo a los principios contables universalmente aceptados.

Art 50.- El Tesorero presentará mensualmente al Directorio un informe con la lista de los socios que se encuentren en mora de sus cuotas ordinarias y/o extraordinarias por más de seis meses, a efectos de que el Directorio proceda, obligatoriamente, a sancionar al moroso con la suspensión temporal del goce de sus derechos de socio.

Art 51.- En caso de ausencia temporal del Tesorero, debidamente justificada, será reemplazado por un vocal designado por el Directorio. En caso de ausencia definitiva, será reemplazado por un miembro activo designado por el Directorio.

Art. 52.- El Asesor Legal actuará a nombre de la Asociación precautelando sus derechos en todos los trámites jurídicos y legales en los que se requiera su intervención.

Art. 53.- En caso de ausencia injustificada del Asesor Legal a más de tres sesiones consecutivas a las que hubiere sido expresamente convocado, el Directorio elegirá su reemplazo.

Art. 54.- Ante la ausencia de los vocales principales a una sesión, los vocales suplentes presentes serán principalizados, y podrán actuar en esa misma sesión.

Al efecto los vocales suplentes serán convo-

cados a todas las sesiones del Directorio.

Art. 55.- Los vocales principales y suplentes serán elegidos directa y conjuntamente con todos los miembros del Directorio.

TITULO IX DEL TRIBUNAL DE HONOR

Art. 56.- Los miembros del Tribunal de Honor serán elegidos, individual e indistintamente, el día de las elecciones, en base de la nómina de los socios activos, calificados por el Tribunal Electoral, dentro de los términos de inscripción de listas, y de conformidad con el Reglamento de Elecciones.

Art. 57.- El Tribunal de Honor se reunirá obligatoriamente cada mes y extraordinariamente cuando fuere del caso.

Art. 58.- Los miembros del Tribunal de Honor serán convocados mediante comunicación escrita o verbal, dirigida a cada uno de ellos, remitida a la última dirección que tengan registrada en la Secretaría de la Asociación.

Art. 59.- El Tribunal de Honor conocerá y resolverá en primera instancia todos los asuntos que hayan sido sometidos a su competencia de conformidad a los Estatutos, al Código de Etica Profesional y a los Reglamentos.

El Tribunal de Honor no podrá actuar de oficio, pero, una vez concluido el término de prueba, antes de dictar su resolución, podrá ordenar las diligencias que considere convenientes y necesarias, para el esclarecimiento de la verdad de los asuntos que se sometan a su competencia.



Art. 60.- Recibida la denuncia, el Presidente del Tribunal, de ser procedente el inicio de la acción conforme a las reglas de la sana crítica, aceptará el trámite de la misma, abrirá el expediente de investigación respectivo y ordenará que el corredor denunciado sea notificado con la providencia inicial recaída, dando comienzo al trámite respectivo.

Art. 61.- Las denuncias de cualquier persona particular o de otro colega corredor, deberán ser reconocidas mediante acta que se levantará, dejando constancia de las generales de ley del denunciante, así como de su domicilio, lugar de trabajo, cargos que desempeña y teléfonos donde pueda ser localizado.

Art. 62.- La notificación será hecha al corredor acusado en persona y de no hallarlo, por medio de tres boletas que serán entregadas en tres distintos días en el último domicilio que tenga acreditado en la Secretaría de la Asociación.

Art. 63.- El corredor acusado deberá señalar domicilio para sus posteriores notificaciones dentro del perímetro legal de la ciudad. En caso de que no compareciere a asumir su defensa, por sí o por apoderado legalmente nombrado, el procedimiento continuará en rebeldía y no se le notificará ninguna otra providencia que no sea la sentencia.

Art. 64.- El corredor contra quien se ha iniciado un expediente de investigación tendrá el término de cinco días para que conteste los cargos formulados en su contra.

Art. 65.- En la contestación que formule el acusado deberá explicar ampliamente los fundamentos y razones que fortalezcan

su defensa y las pruebas de que se considere asistido.

Con la contestación o en rebeldía, el Presidente someterá el asunto a conocimiento del Tribunal de Honor, el mismo que de existir hechos que deban justificarse o si de otro modo lo estimare conveniente, concederá un término de prueba de veinte días hábiles, a cuya expiración dictará la competente resolución en el término improrrogable de treinta días.

Art. 66.- Expedida la resolución el Secretario del Tribunal notificará con la misma por escrito al acusado y al denunciante. Tal resolución no causará estado, sino una vez que se encuentre ejecutoriada, al no presentar oposición alguna el acusado en el término de tres días.

Cualquier persona que diere publicidad a la resolución dictada sin que se encuentre ejecutoriada deberá ser juzgada por el Tribunal de Honor por tal comportamiento.

Art. 67.- Las partes podrán apelar, para ante el Directorio de la Asociación provincial, de la resolución dictada por el Tribunal de Honor, dentro del término de tres días hábiles contados desde la fecha en que se practicó la notificación de la respectiva resolución.

Art. 68.- El Directorio de la Asociación resolverá en segunda instancia en el término improrrogable de treinta días, por el mérito de los autos, y la única diligencia que podrán solicitar las partes en esta instancia será una audiencia para exponer verbalmente su posición.

Art. 69.- Las partes podrán interponer recurso de tercera instancia para ante la Asamblea General, de la resolución dictada por el Directorio, dentro del término de tres días hábiles contados desde la fecha en que se practicó la notificación de la respectiva resolución.

Art. 70.- La Asamblea General de la Asociación resolverá en tercera y definitiva instancia por el mérito de los autos, y la única diligencia que podrán solicitar las partes en esta instancia será una audiencia para exponer verbalmente su posición.

Art. 71.- Las causas de excusa y de recusación, para los Miembros del Tribunal de Honor y/o de los órganos de apelación y tercera instancia, serán las mismas que se encuentran establecidas para los jueces en general en el Código de Procedimiento Civil, con la expresa excepción de la determinada en la mora en el despacho del expediente.

Art. 72.- Las sanciones de expulsión o suspensión, conllevan la pérdida automática de cualquier dignidad que el socio sancionado se encuentre ostentando en la Asociación.

Art. 73.- La reincidencia en el cometimiento de una falta merecerá la sanción inmediatamente más grave que la anterior.

TITULO X DE LAS FALTAS Y DE LAS SANCIONES

Art. 74.- Los órganos competentes de la Asociación, podrán imponer a los socios que cometan las faltas establecidas en el Estatuto y en los Reglamentos, las siguientes

sanciones:

- a. Amonestación verbal
- b. Censura escrita
- c. Multa
- d. Suspensión; y
- e. Expulsión.

Art 75.- Son causas de amonestación verbal o censura escrita:

- a. La inasistencia injustificada a las sesiones del Directorio, Tribunal de Honor, Comisión de Fiscalización, y de las Comisiones, para las cuales han sido designados; y,
- b. Las que juzgare el Tribunal de Honor y/o los órganos de apelación y tercera instancia.

Art. 76.- Son causas de multa:

- a. La inasistencia injustificada a las Asambleas;
- b. El haber sido amonestado verbalmente y/o censurado por escrito por tres ocasiones; y,
- c. Las que juzgare el Tribunal de Honor y/o los órganos de apelación y tercera instancia.

Art 77.- Son causas de suspensión:

- a. El haber sido multado por tres ocasiones, lo que dará lugar a suspensión de 90 a 120 días;
- b. La falta de pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias por mas de seis meses, lo que dará lugar suspensión de 6 meses a 1 año;
- c. El faltar de palabra, obra o por escrito al Presidente, Miembros del Directorio, del Tribunal de Honor, de la Comisión de Fiscalización o a los socios, lo que dará lugar a suspensión de 12 a 15 meses;
- d. El denigrar o desacreditar a la Asocia-



ción, sus órganos y sus Miembros, lo que dará lugar a suspensión de 18 a 24 meses; y,

- e. Las que juzgare el Tribunal de Honor y/o los órganos de apelación y tercera instancia.

Art 78.- Son causas de expulsión:

- a. El haber sido suspendido por mas de dos ocasiones;
- b. Las intervenciones dolosas que perjudiquen económicamente o afecten los bienes de la Asociación;
- c. El abrogarse funciones y utilizar el nombre de la Asociación para lucrar en beneficio propio;
- d. El haber recibido el socio sentencia condenatoria ejecutoriada de los Jueces o Tribunales Penales; y/o, haber recibido sentencia ejecutoriada declarando su insolvencia en el caso de personas naturales o su quiebra en el caso de personas jurídicas;
- e. Las que juzgare el Tribunal de Honor y/o los órganos de apelación y tercera instancia; y,
- f. Las demás que determine la Ley y el Estatuto.

Art 79.- Las faltas cometidas, y las sanciones ejecutoriadas impuestas a los socios luego de su respectivo juzgamiento, prescribirán en los siguientes plazos que se calcularán desde el día en que fue cometida la falta o impuesta la sanción:

- a. Las amonestaciones verbales y las censuras escritas, así como sus causas en 6 meses;
- b. Las multas y sus causas en 1 año;
- c. Las suspensiones y sus causas en 1 año;
- d. Las expulsiones y sus causas en 2 años,

salvo que se tratare de expulsión definitiva.

Los mismos plazos de prescripción surtirán efecto cuando habiéndose iniciado un proceso de juzgamiento, este sea abandonado por el denunciante, en cuyo caso el plazo para el abandono contara desde la fecha del ultimo escrito del denunciante o desde la fecha de la ultima providencia dictada por el órgano a cuyo cargo se encuentre el tramite.

TITULO XI

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL JUZGAMIENTO DE LAS FALTAS DE LOS SOCIOS ANTE EL TRIBUNAL DE HONOR Y LOS ORGANOS DE APELACION

Art. 80.- El Tribunal de Honor sólo tramitará acusaciones, denuncias, quejas, reclamos, etc., que sean presentados en su seno, por escrito.

Art. 81.- Cuando el Tribunal de Honor reciba acusaciones, denuncias, quejas, reclamos, etc., en contra de la conducta profesional o gremial de un socio activo, en su sesión inmediata siguiente dispondrá que se abra el expediente de investigación respectivo y ordenará que el profesional denunciado sea notificado con la providencia inicial a la que se adjuntará una copia de la denuncia, dando comienzo al trámite respectivo.

Art. 82.- Las acusaciones, denuncias, quejas, reclamos, etc., de cualquier personas particular o de otro colega en contra de un Corredor Profesional, que se presenten ante el Tribunal de Honor, deberán ser reconocidos mediante acta que se levantará ante

el Secretario del Tribunal, en la cual se dejará constancia de las generales de ley del denunciante, de su domicilio, lugar de trabajo, cargos que desempeña y teléfonos donde pueda ser localizado, y del reconocimiento de que la firma estampada en la denuncia es la misma que el denunciante usa en todos sus actos públicos y privados.

Art. 83.- La notificación será hecha al profesional denunciado en persona por una sola vez; o por medio de tres boletas, que se entregarán a día seguido, en el último domicilio registrado por el socio en la Secretaría de la Asociación, dentro del término máximo de diez días hábiles después de dictada la primera providencia disponiendo la apertura del expediente.

Art. 84.- Cuando una de las partes se niegue a recibir una notificación, de la entrega de la providencia dará fe el Secretario del Tribunal de Honor.

Art. 85.- El Corredor Profesional contra quien se ha iniciado el expediente de investigación tendrá el término de diez días hábiles para contestar los cargos formulados en su contra. En la contestación que formule, el denunciado deberá explicar, ampliamente, los fundamentos de su defensa. En el mismo término, el profesional denunciado deberá señalar domicilio dentro del perímetro de la ciudad de Quito. En caso de que no compareciere a asumir su defensa, por sí o por apoderado legalmente nombrado, el procedimiento continuará en rebeldía y no se le notificará ninguna otra providencia que no sea la resolución final.

Art. 86.- Con la contestación o en rebeldía, el Presidente someterá el asunto a conocimiento del Tribunal, el mismo que, de existir hechos que deban justificarse, concederá un término de prueba de quince días hábiles.

Art. 87.- A la expiración del término de prueba, el Tribunal de Honor dictará la competente resolución, en el término improrrogable de quince días hábiles.

Art. 88.- Expedida la resolución el Secretario del Tribunal notificará a las partes por escrito. Tal resolución no causará efecto sino una vez que se encuentre ejecutoriada, al no presentar ninguna de las partes oposición alguna en el término de tres días.

Art. 89.- Las partes podrán apelar de la resolución dictada, dentro del término de tres días, contados desde la fecha en que se practicó la notificación.

Art. 90.- Los órganos de apelación y de tercera instancia: el Directorio y la Asamblea General, conocerán y resolverán los recursos que suban en grado a su competencia, únicamente por el mérito del expediente, y sólo podrán admitir una audiencia oral en que las partes realizarán sus exposiciones.

Art. 91.- Ejecutoriada la sanción se la anotará al margen del Registro de Afiliación del Corredor Profesional, y además se llevará un Registro Especial de Sancionados.

Art. 92.- Para el juzgamiento de los socios, no se reconocerán fueros especiales por el ejercicio de dignidades dentro o fuera de la Asociación.



TITULO XI DE LA COMISION DE FISCALIZACION

Art. 93.- La actuación de la Comisión de Fiscalización estará orientada a:

- a) Fiscalizar en cualquier momento al Tesorero de la Asociación,
- b) Contratar una Auditoría Externa,
- c) Pedir al Directorio informes de las inversiones,
- d) Presentar los informes que la Asamblea General y el Directorio le soliciten; y,
- e) Efectuar observaciones al balance general y a los estados financieros.

Art. 94.- Para emitir sus informes la Comisión deberá sesionar ordinaria o extraordinariamente, con un sólo punto en el Orden del Día.

Art. 95.- Los miembros de la Comisión de Fiscalización se reunirán ordinariamente de manera obligatoria cada mes y extraordinariamente cuando fuere del caso.

Art. 96.- Los miembros de la Comisión de Fiscalización serán convocados mediante comunicación escrita o verbal dirigida a cada uno de ellos, remitida a la última dirección que tenga registrada en la Secretaría de la Asociación y serán convocados los miembros principales y suplentes.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 97.- Cuando un miembro de un Órgano Directivo, faltare a más de tres sesiones consecutivas y/o a más del 25 % de las sesiones ordinarias y/o extraordinarias, convocadas durante un año, perderá su calidad de directivo, en cuyo caso asumirán por or-

den de elección, los vocales, o en su defecto el propio Órgano llenará la vacante que se produjere, de la forma como lo disponga el Estatuto y el presente Reglamento Interno.

Art. 98.- Los miembros de los Órganos Directivos podrán hacer uso de licencia durante el tiempo de su período, hasta por dos ocasiones, y por un lapso no mayor de sesenta días por ocasión. Si su ausencia fuere por un tiempo mayor al indicado, se tomará como ausencia definitiva y deberá ser subrogado inmediatamente por quien corresponda de conformidad al Estatuto y al presente Reglamento Interno, salvo que se trate de enfermedad, debidamente justificada, en cuyo caso la licencia podrá durar el tiempo de la enfermedad.

Art. 99.- En ausencia definitiva de un vocal principal, serán principalizados los vocales suplentes en su orden de elección, y, en ausencia definitiva del último vocal suplente, este será reemplazado con el socio activo que elija el órgano pertinente de entre una terna que al efecto se proponga al interior de su seno.

Art. 100.- Las personas que hayan sido nombradas para llenar vacantes en los órganos de la ACBRP, durarán en sus funciones hasta completar el período para el que fue electo tal órgano.

DISPOSICION TRANSITORIA

UNICA Con el propósito de que el Directorio, el Tribunal de Honor, y, la Comisión de Fiscalización que se elegirán el día 16 de Diciembre de 1999, puedan actuar con fundamento en la normas del Estatuto aproba-



do mediante Acuerdo Ministerial No. 990354 de 4 de octubre de 1999, y en las normas del presente Reglamento, se autoriza al Directorio de la Asociación, tomar las decisiones que considere pertinentes para la transición Estatutaria, acoplándolas al texto del Estatuto vigente a la presente fecha.

Yo, Lcdo. Carlos Manuel Salazar Larco, en mi calidad de Secretario del Directorio de la

Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, certifico que el Reglamento de los Estatutos, fueron discutidas y aprobadas en dos sesiones de Directorio, los días martes 30 de noviembre y 07 de diciembre de 1999, convocadas para el efecto.

f). Lcdo. Carlos Manuel Salazar Larco
SECRETARIO DIRECTORIO



ANEXO 10. CÓDIGO DE ÉTICA

TITULO I NORMAS DE ACCION DEL PROFESIONAL CORREDOR DE BIENES RAICES

Art. 1.- Las normas de éste Código serán observadas en forma obligatoria por todos los Profesionales Corredores de Bienes Raíces, considerándose así a quienes hayan obtenido su Licencia Profesional mediante procedimiento legalmente autorizado.

Art. 2.- El Corredor Profesional de Bienes Raíces, propenderá a la ampliación de sus conocimientos y sus cultura general.

Art. 3.- El Profesional Inmobiliario deberá estar al corriente de la evolución del tema inmobiliario en los planos local y nacional para poder contribuir a la formación de las concepciones públicas en materia fiscal, legislativa, de utilización de los bienes raíces, del urbanismo y de otras cuestiones relativas a la propiedad inmobiliaria.

Art. 4.- Es un deber del Profesional Inmobiliario estar bien informado en todo momento, de las condiciones del mercado, con el objeto de poder aconsejar a su clientela en lo que se refiere al justo precio.

Art. 5.- En el ejercicio de su profesión no hará discriminación de ninguna índole.

Art. 6.- Está obligado a cumplir y hacer cumplir las Leyes, Decretos y Reglamentos que sirven de marco legal para el ejercicio profesional y acatará disciplinadamente las resoluciones de la Organización Nacional y Provincial de Corredores de Bienes Raíces.

Art. 7.- No ejercerá las funciones que competen a otras profesiones y recomendará la intervención de un técnico en el área correspondiente, a no ser que posea, además título en esas áreas.

Art. 8.- El Corredor Profesional cuidará en todo momento que sus actos hablen de sí mismo y no sus palabras, demostrando modestia en sus expresiones.

Art. 9.- El Corredor Profesional no debe en ningún caso, prestarse a trabajar por una remuneración inferior a la fijada por el MICEIP.

Art. 10.- El Profesional Inmobiliario deberá, en todas las ocasiones, dar pruebas de discreción y moderación con el objeto de no comprometer su propia reputación, ni la de los otros. Al defender sus derechos y los de sus clientela, debe evitar toda exageración.

Art. 11.- El Profesional Inmobiliario velará para que en todas las transacciones se convenga un precio justo, y respetará el secreto profesional.

Art. 12.- Es un deber del Profesional Inmobiliario, proteger al público contra el fraude, la presentación falsa o las prácticas dudosas en el campo inmobiliario.

Art. 13.- El Profesional Inmobiliario no debe firmar ningún documento que indique precio falso.

TITULO II RELACIONES CON EL ESTADO

Art. 14 Dará fiel cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 12 de la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, además de lo previsto en el Ley de Modernización del Estado y la legislación aplicable al Sector Público.

TITULO III RELACIONES PROFESIONALES CON LOS COLEGAS

Art. 15.- El Profesional Inmobiliario respetará los principios de la leal competencia y cortesía. Deberá ser leal con sus colegas.

Art. 16.- Deberá ser respetuoso y pru-

dente en sus actos.

Art. 17.- El Profesional Inmobiliario no debe tratar de obtener ventajas desleales sobre sus colegas, y debe estar dispuesto a compartir con ellos el fruto de su experiencias, estudios y honorarios.

Art. 18.- El contrato exclusivo debe respetarse. El Profesional Inmobiliario que coopere con el Corredor exclusivo no debe suscitar la intervención de un tercer colega, sin la autorización por escrito del Corredor exclusivo y deberá pactar por escrito la participación de honorarios con el respectivo porcentaje.

Art. 19.- El reparto de las comisiones debe hacerse siempre sobre bases fijadas previamente por escrito, con objeto de evitar cualquier discusión cuando el negocio se realiza.

Art. 20.- Respetará en sus relaciones con otros colegas, los acuerdos verbales o escritos y, en todo caso, diferirá el juramento, como prueba a su favor.

Art. 21.- El Profesional inmobiliario no debe ofrecer sus servicios a un cliente que le ha presentado otro colega.

Esta restricción debe, no obstante, tener una limitación de tiempo y de manera razonable en función de las circunstancias y de la naturaleza de los negocios tratados.

Art. 22.- El Profesional Inmobiliario no debe solicitar los servicios de un empleado o corredor de otro colega a espaldas de éste.

TITULO IV RELACIONES CON LOS CLIENTES

Art. 23.- Al aceptar un contrato, el Profesional Inmobiliario se compromete a proteger y promover los intereses de su clien-

te. Sin embargo, el deber de fidelidad absoluta hacia los intereses del cliente - que es primordial- no dispensa al Profesional Inmobiliario de su obligación de tratar equitativamente con todas las partes interesadas.

Art. 24.- El Profesional Inmobiliario no debe comprar, en todo o en parte, por su propia cuenta o de terceros o por cuenta de su firma, incluso por cuenta de un organismo en el que posee participación importante, una propiedad para la que se le ha confiado un encargo de venta, a él o a su firma sin informar al propietario de su intención. Si el Profesional Inmobiliario vende una propiedad que le pertenece en todo o en parte, debe informar al comprador de esta situación.

Art. 25.- El Corredor Profesional debe estimular y promover la práctica del corretaje exclusivo, con objeto de evitar los equívocos y desacuerdos y para servir mejor al propietario. Bien entendido que el corretaje exclusivo debe tener una limitación: "la del tiempo".

Art. 26.- Cuando actúa como administrador de bienes, el Profesional Inmobiliario no debe aceptar comisiones, descuentos o beneficios sobre los gastos realizados por cuenta de un propietario, sin el conocimiento y acuerdo de éste último.

Art. 27.- El Profesional Inmobiliario no debe encargarse de una peritación y/o avalúo que sobrepasen el marco de su experiencia, sin el concurso de un especialista de la clase de propiedad en cuestión, o sin informar al cliente de su situación.

En esas condiciones, el especialista solicitado debe estar reconocido como tal, y los límites de su intervención deben quedar claramente definidos.

Art. 28.- Cuando reciba formalmente el encargo de realizar una evaluación comercial de una propiedad inmobiliaria, el Profesional Inmobiliario no debe dar su opinión sin un análisis completo y una interpretación cuidadosa y amplia del conjunto de factores que condicionan el valor de una propiedad. Su consejo constituye un servicio profesional.

El Profesional Inmobiliario no debe encargarse de una evaluación o dar su opinión sobre el valor de una propiedad en la que tiene o piensa adquirir intereses, a menos de hacerlo constar en su evaluación. Las Organizaciones Profesionales deben fijar escalas de remuneración que no dependan del valor expresado en la evaluación.

Art. 29.- El Profesional Inmobiliario deberá evitar trabajar bajo la modalidad de "sobreprecio".

TITULO V DE LA PUBLICIDAD

Art. 30.- En su publicidad, el Profesional Inmobiliario debe poner especial cuidado en dar una descripción real del inmueble.

Art. 31.- En su publicidad deberá constar su número de Licencia Profesional

Art. 32.- No permitirá que se utilice su Licencia Profesional por terceros.

Art. 33.- En la publicidad no deberá utilizar adjetivos comparativos, ni frases que menoscaben los principios de leal competencia con sus colegas.

Art. 34.- El Profesional Inmobiliario no debe proponer o anunciar una propiedad para la que no tenga contrato; el precio indicado en las ofertas debe ser el convenido con el propietario en el contrato.

Art. 35.- Compete al Tribunal de Honor el conocimiento y sanción de la conducta de los Corredores de Bienes Raíces en el ejercicio de su profesión, sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que dicha conducta diera lugar.

Art. 36- Las normas no contempladas en este Código de Ética Profesional serán aquellas contempladas en la Ley de los Corredores de Bienes Raíces y demás disposiciones conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO FINAL.- El presente Código de Ética regirá a partir de su aprobación por la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces del Ecuador.

FEDERACION NACIONAL DE CORREDORES DE BIENES RAICES

ñ. Cra. María del Carmen Vela,
Presidente

ñ. Cr. Alfredo Villarroel S.,
Secretario

El Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces, fue aprobado en dos Asambleas Extraordinarias de la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces, realizadas en la ciudad de Cuenca, los días 13 y 14 de enero de 1995, con la asistencia de las Delegaciones de las Asociaciones de Corredores de Bienes Raíces de Azuay, Pichincha y Tungurahua, legalmente reconocidas por el Ministerio de Industrias, Comercio, Integración y Pesca (MICEIP)

Quito, 19 de Enero de 1995

ñ. Arq. Alfredo Villarroel S.
Secretario



ANEXO 11. ENTREVISTAS

Estructura entrevistas ACBRP

Temario general

- Fecha de creación.
- Fundadores.
- Objetivos Iniciales.
- Obras más reconocidas de la ACBRP.

- Función actual de la ACBRP.
- Conocimiento del Plan de Trabajo de la actual directiva.
- Conocimiento de misión, visión, objetivos.
- Diferencia de la ACBRP con otras asociaciones de similares características.

- Motivación para convertirse en corredores de bienes raíces.
- Razones por las cuales pertenecen o pertenecieron a la ACBRP.

Temario específico

Directivos:

- Características del período en el cual estuvieron en la directiva.
- Objetivos de la directiva a la que perteneció.
- Diferencias con la actual directiva.
- Obra más importante que consideren que realizaron en su gestión.
- Cambios que consideren que se deberían realizar en la ACBRP.

Comisiones:

- Organización interna del comité.
- Actividades que realizan.
- Aporte a la consecución de los objetivos generalas de la ACBRP.
- Relación con la actual directiva.

- Aspectos en los cuales debería mejorar el trabajo de las comisiones y de la ACBRP.

Miembros inactivos:

- Período en el que se convirtieron en corredores de bienes raíces.
- Motivos por los cuales se unieron a la ACBRP.
- Razones por la que se deslindaron de la ACBRP.
- Actualmente ejercen esta profesión.
- Qué opinión o percepción tienen de las personas que forman la actual directiva.
- Motivos por los cuales regresaría o no a formar parte de la asociación.

Estudiantes:

- Razones por las cuales decidieron inscribirse en las capacitaciones que dicta la ACBRP.
- Motivos por los cuales se afiliarían o no a la ACBRP.
- Nivel de conocimiento del trabajo de la ACBRP.
- Evaluación de la calidad del curso.

COMISIONES.

COMISIÓN A.

FUNCIÓN ACTUAL ACBRP

El Objetivo principal es la defensa profesional, para mí es eso seguido por educación y capacitación a los socios de la ACBRP, existen otra serie de objetivos pero que están ligados a estos.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

HAN REALIZADO UNA BUENA DIFUSIÓN DE SU PLAN DE TRABAJO.

Falta, yo sí creo que falta más que nada en difundir en especial los puntos principales en los cuales se enfoca el plan de trabajo, sabe Miriam cogió la asociación en una situación media complicada, entonces yo creo que los planes no son muy amplios, o de muchas cosas por hacer, sino más bien de tres o cuatro cosas que valían la pena enfocarse y un trabajo para ser continuado en otras directivas.

Estos trabajos se han generalizado pero tal vez no lo suficiente es decir no se ha machacado en estos, por ejemplo no se ha difundido un boletín mensual que exponga el trabajo cumplido de la directiva según el plan, “Me parece que falta más comunicación de la directiva hacia los miembros”, yo creo que ahí hay una confusión de si estamos haciendo cosas y se comunica a los miembros, entonces creo que debería haber un boletín semanal o mensual que diga en este tiempo hemos hecho esto. **Faltan más canales de comunicación hacia los miembros**, sí.

Uno de los objetivos principales, o entre los principales es la recuperación de todos los miembros que por una u otra razón no están integrados, activos. “Son aproximadamente 700 miembros de la asociación de los cuales apenas 80 cotizan” Entonces tenemos un mundo por trabajar, sí solo se logra mantener una relación efectiva con los 80 ya fuera un éxito, mientras más se logre y esa debería ser una de las cosas que esta o la próxima directiva tener como objetivo.

Con los inactivos simplemente se envían correos electrónicos pero nada más, **existe una base de datos actualizada de los miembros**, aparentemente sí, de los 80 probablemente está actualizada de los restantes no sé.

CONOCIMIENTO MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

Los leí pero no los recuerdo, pero me acuerdo que estaban muy bien enfocados, claramente definidos.

Existen objetivos claros, medibles, aplicables para el presente. No, ósea yo tengo mis objetivos personales dentro de la asociación pero no son compartidos con la directiva. Yo creo que no tienen objetivos claros, tal vez tienen 2 o 3 cosas como le decía pero de esas podrían derivar otras cosas que ahí si van a ser muchos más claras y que ahí si van a permitir trabajar en esas cosas.

Como miembro de la directiva ha podido distinguir alguna especie de objetivo que tengan, yo quise hacer el MLS que considero que era una cosa muy específica y por a o b cosas se ha ido dilatando el asunto, yo no he insistido en eso porque una serie de cosas porque no era el momento porque no había dinero. Era una nueva herramienta de trabajo, la cual la sigo viendo con muy buenas posibilidades.” No hay intención por parte de la presidenta de meterle fuerza eso”

También creo que el asunto de la capacitación debe ser un objetivo, también dos cosas muy claras ahí, tenemos un curso de los nuevos corredores (PUCE), que salieron insatisfechos, especialmente la segunda promoción, y que nos comprometimos a suplir esas falencias, y en las cuales vamos empezar a trabajar, como nuevo miembro de la comisión ese va a ser mi objetivo.

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

La ACBRP tiene una directiva conformada, he visto que otras asociaciones son tal vez 2 personas que actúan de manera aislada.

Algo que nos debe diferenciar es el profesionalismo de los corredores de bienes raíces de pichincha, me refiero a que son corredores de bienes raíces y no ingenieros. Creo que corredores a tiempo completo, los otros tienen otra profesión, otra actividad y además hacen bienes raíces. Son más organizados administrativamente que otras asociaciones

Para comenzar hay una base física que es la sede de la asociación, también hay un personal que no son corredores, sino que es gente pagada que labora para la asociación y eso hace una gran diferencia, porque los otros prestan una casa para reunirse una oficina, eso está bien para quienes quieren comenzar a reunirse no para una asociación ya conformada. Referente Cámara de Comercio, Cámara de la Construcción ya que se manejan con criterios empresariales.

Existe falta de estructura en la ACBRP, ya que las cosas fluirían ya que casi no importaría quién sea el presidente, lo que le falta a la asociación es un giro de negocio claro.

MOTIVACIÓN PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Realmente mi esposa trabajaba en bienes raíces, yo era abogado, hubo la oportunidad de comprar esta compañía y entonces se decidió que era una posibilidad buena y hace 28 años comenzamos en esto y ha sido nuestra vida.

RAZONES PARA UNIRSE A LA ASOCIACIÓN.

Porque pensaba que la asociación era un medio el cual le permitiría hacer más negocios, en esto la MLS es genial ya que yo como empresa podría tener 80 vendedores que podrían estar ofertando mis productos. La asociación no

cumple con la función de ser un vínculo para generar más negocios actualmente.

COMISIONES

ORGANIZACIÓN INTERNA DE LA COMISIÓN.

Existe una reestructuración, debido a que la esta comisión no cumplía con todas sus funciones y prácticamente quienes ejecutaban estas acciones era la directiva más no la comisión. Y se decidió que un miembro de la directiva forme parte de la comisión para estar al pendiente del trabajo en marcha.

Actualmente somos tres miembros de la comisión.

ACTIVIDADES QUE REALIZAN

Actualmente están enfocados en: cursos complementarios para los nuevos corredores de bienes raíces, evaluación de los cursos que se dicta en la universidad católica, cursos de capacitación continua.

Falta organización en las actividades programas en la ACBRP y en la comisión. Ha existido una mala estrategia en la elección de los miembros que conforman el directorio, falta de delegación y seguimiento por parte de la cabeza de la asociación.

Es increíble el poco concepto que tiene la gente para trabajar para una asociación, en el país me encontré con una persona que cobraba por dar las cursos y era el presidente de una asociación. El problema es que la gente entra a las asociaciones esperando un beneficio personal pero no quieren dar da a cambio.

APORTE A LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ACRBP.

Manejar bien económica el asunto, dejar que la situación sea solvente.

El aporte directo de la comisión es diseñar cursos y capacitaciones para los miembros de la asociación, ya que a la final estos cursos pueden contribuir a que los miembros activos se sientan satisfechos en este aspecto, que regresen antiguos miembros, que estén dispuestos a pagar sus cuotas, que participen de las aspiraciones generales y objetivos de la asociación.

RELACIÓN CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

Es buena, estamos comenzando, la antigua comisión diría que no tuvo una relación, ya que no se exigió mucho ni se dio mucho.

ASPECTOS EN LOS CUALES DEBERÍA MEJORAR EL TRABAJO DE LAS COMISIONES Y DE LA ACRBP.

Por estas razones se deberían presentar planes de trabajo muy específicos ya que existen planes generales antes de las elecciones una vez posicionado el directorio debería exigir planes específicos.

Seguimientos por parte de la directiva.

Y se debería buscar cursos de como gerenciar una asociación o una organización sin fines de lucro.

Existe falta de agilidad para despachar la información.

COMISIÓN B.

FUNCIÓN ACTUAL ACBRP

Para mí la ACBRP, es la reunión de todos los corredores (no contesta) cumple con la defensa del corredor, el apoyo en su trabajo, capacitaciones, igual debe integrar a los corredores. En gran medida cumple con esta función pero todavía falta, esto se debe al período al que estuvo cerrado la asociación, ya que todo tiene un proceso y no se puede reestructurar todo en tan poco tiempo.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA. HAN REALIZADO UNA BUENA DIFUSIÓN DE SU PLAN DE TRABAJO.

En la campaña se presentó el plan de trabajo, que no está totalmente cumplido hasta el momento por obvias razones, ha habido muchos tropiezos.

Dadas las circunstancias en las que se hicieron las elecciones era bien complicada la difusión del trabajo porque la sede prácticamente no existía. Después la posesión del directorio tampoco se difundió el plan de trabajo.

CONOCIMIENTO MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

Por supuesto que conozco la misión, visión y objetivos de la ACBRP, pero todavía no existen objetivos claros, "sabemos que hay que dar servicio al corredor al colega, pero no como, se han dado pautas, se han dado inquietudes de diferentes socios pero no se han tomado en cuenta."

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

La verdad para mí fue súper difícil yo me gradué y se cerró la asociación no tuve oportunidad de venir aquí y socializar, yo trate al principio con el grupo que nos graduamos para reunirnos por lo menos una vez a la semana y esto lo tomó el que era presidente como una conspiración, noté durante el curso que había algo incorrecto (Farid Tapia), claro él tenía otros objetivos, otros planes otras cosas.

No conozco los antecedentes anteriores, porque cuando uno está de estudiante no tiene la participación en la asociación (estudiantes no reciben información de la asociación). Por lo tanto no puede distinguir una característica propia de la ACBRP.

“Me gustaría que nos diferencien por honestidad, trabajo, puntualidad, por la credibilidad que está perdida hacia el corredor.” Eso es a nivel de todo el público. Pertenezco al Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha y he visto como estas asociaciones llevadas por mujeres no tienen la suficiente preparación para ponerse al frente de una asociación, no tenemos el conocimiento de qué es una asociación y a donde la queremos llevar.

MOTIVACIÓN PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Yo empecé con mis propiedades, yo lo que hacía era contratar corredores para que me ayuden, pero que pasaba la atención era súper deficiente, no existía promoción por parte de los corredores, pasaba entre 5 a 6 meses y mis propiedades estaban con todas la corredores conocidas y no tenía nunca ni una llamada.

Yo como público nunca conocí que existiera una asociación, falta difusión, falta de comunicación de la ACBRP hacia el público en general.

RAZONES PARA UNIRSE A LA ASOCIACIÓN.

Porque me pareció interesante tener un “respaldo en caso de que existan problemas de cualquier índole al cual acudir” pero en realidad no se dio, yo estuve aquí y nunca se dio ningún asesoramiento ni ayuda. Así es como se promocionó la asociación en esas épocas como un ente protector con asesoramiento legal.

COMISIONES

ORGANIZACIÓN INTERNA DE LA COMISIÓN.

Actualmente está en restructuración de la antigua comisión solo quedo yo, pero había una directora general, una secretaria y dos vocales. Mi puesto era de segunda vocal, todos renunciaron, renunció la directora y los otros dos miembros igual se retiraron. Es la única vez que se ha restructurado.

Esta circunstancia se dio por un error que no se rectificó, por un error en secretaria. Falta de Comunicación entre la directiva y la comisión, desorganización se liberó información por correo que primero debió ser enviada físicamente, mal uso del correo, mal uso del asunto del correo y firmas en el documento enviado.

No existe seguimiento y delegación por parte de la presidenta, la comisión se reunía una vez por semana, existe una disposición en el directorio que es que un miembro de las comisiones a la vez deber ser miembro de la directiva para que exista un buen flujo de comunicación es decir asegurarse que lleguen la información de disposiciones o decisiones generales tomadas en la directiva y viceversa. Pero esto no se cumple en todas las comisiones.

ACTIVIDADES QUE REALIZAN

Organizamos todos los eventos sociales que van destinados a integrar a los socios.

APORTE A LA CONSECUSIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ACBRP.

Nosotros aportamos al integrar a los miembros a que este gremio sea mucho más unido lo cual va relacionado directamente con la defensa profesional, al tratar de consolidarnos como un gremio sólido.

Uno de nuestros objetivos principales es la reagrupación de los miembros de la asociación.

RELACIÓN CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

Todo iba absolutamente bien, hasta el impase de la celebración de los 35 años, porque todos los eventos anteriores se realizaron bien. Para mantener esta buena relación con el directorio yo recomiendo que los cambios que analicen desde ahí se hagan con mucha cautela.

ASPECTOS EN LOS CUALES DEBERÍA MEJORAR EL TRABAJO DE LAS COMISIONES Y DE LA ACBRP.

Se debe tener en cuenta que hay un manual de funciones con respecto a esta directiva pero no se aplica.

La comisión estuvo bastante bien estructurada, los miembros tuvimos afinidad si habernos conocido previamente, nos organizábamos con anticipación para definir los por menores de un evento.

Otras comisiones de igual manera deberían tener las reuniones para planificar el trabajo (comisión educación). En esta misma comisión no existe por escrito las obligaciones y deberes de los miembros de dicha comisión.

Debe mejorar en la organización en general.

La asociación necesita un administrador, para implementar procedimientos empresariales y que de una visión empresarial a la asociación.

COMISIÓN C.**FUNCIÓN ACTUAL ACBRP**

“Se supone que la ACBRP es un respaldo” para los socios, lamentable en los últimos tiempos no ha cumplido con esta función. La asociación ahora se tiene que enfrentar a la “falta de credibilidad y confianza” derivada de períodos anteriores.

**CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.
HAN REALIZADO UNA BUENA DIFUSIÓN DE SU PLAN DE TRABAJO.**

Pienso que existe “Falta de conocimiento” del plan, la directiva ha tratado de difundir la información pero no con las mejores herramientas.

CONOCIMIENTO MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

No, conozco la misión y visión, sobre los objetivos de la asociación creo que no existen objetivos claros, a más de los que están en la ley, pienso que en la ACBRP existe “gente antigua” están con la visión con la que inició la asociación pero no ve más allá.

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

Los afiliados de Pichincha son más profesionales, la asociación fue la pionera en la organización de este tipo de asociaciones, existe diferencias en sí del mercado inmobiliario porque se encuentran en capital.

Actualmente pienso que la asociación se caracteriza por: “Ganas de trabajar”, intención, bailando en el mismo sitio, es decir no avanza está estancada.

MOTIVACIÓN PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Yo empecé formando una empresa inmobiliaria, pero tenía claro que un empírico no debe desarrollar esta profesión, por lo tanto estudié y saqué la licencia de corredor profesional.

RAZONES PARA UNIRSE A LA ASOCIACIÓN.

Por respaldo, a que no se toma en serio la carrera

COMISIONES

ORGANIZACIÓN INTERNA DE LA COMISIÓN.

Éramos tres corredores profesionales con licencia y tratábamos con el cliente interno y externo.

ACTIVIDADES QUE REALIZAN

No menciona específicamente, dice que no existía un plan con objetivos pero que colaboraban en todo lo que se les solicitaban y especialmente para organizar cocteles, le parece que no tenían bien claro las actividades que desarrolla un Relacionador público.

APORTE A LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ACBRP.

Nuestro “concepto era dar a conocer el corredor inmobiliario con licencia y el objetivo era vender la imagen de un corredor correcto.”

RELACIÓN CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

Como le comentaba yo me alejé de la asociación, ya que los miembros de la directiva decidieron ellos solos contratar una empresa especializada en relaciones públicas, ya que una cosas es ser especialista en medios y otra tener este conocimiento y a la vez conocer el mercado en este caso el inmobiliario. Esta decisión la tomaron si consultar a nadie “Manejan una dictadura”

Lo que más nos molesto es que por lo menos no nos hayan avisado, yo hasta ahora no conozco ni el trabajo ni a las señoritas. En todo caso lo más lógico era trabajar en conjunto porque como repito nosotros somos corredores profesionales y conocemos el medio. Por esta razón me separe de la asociación, porque simplemente mi cargo era solo un nombre. Nuestro apoyo era incondicional por nuestras actividades no podíamos asistir seguido a la asociación, yo creo que fui una vez, pero he colaborado en lo que me han pedido. Está comisión ya no existe.

ASPECTOS EN LOS CUALES DEBERÍA MEJORAR EL TRABAJO DE LAS COMISIONES Y DE LA ACBRP.

Comunicación con los socios, asesoría a los socios, actualización y capacitaciones de conocimientos, un dato importante es que “si la asociación

da cursos para personas externas las personas van, pero si organiza la capacitación a los socios no van”. Cambiar su imagen y difundir esta nueva imagen, todo esto para combatir los corredores ilegales que yo ya me he cansado de ellos.

DIRECTORIOS ANTERIORES.

EX DIRECTIVO A.

FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.

Debe enfocarse en los siguiente roles, dentro del gremio con la defensa profesional para elevar la imagen y status del corredor de bienes raíces dando a conocer el buen servicio ante la ciudadanía, velar por las garantías del corredor inmobiliario y por último preocuparse del rol de la asociación ante la ciudadanía ya que actualmente existe una desvalorización de la imagen del corredor por la presencia de corredores fantasmas.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

Conozco a breves rasgos, fueron los impulsores de una nueva era de la acbrp, están poniendo a la institución en un status más alto. Pero el trabajo a detalle no, pienso que hace falta más difusión del trabajo que realizan.

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

No conozco la misión y visión, pero pienso que tienen, sí hay objetivos claros ya que están estipulados en la ley, a pesar que pueden existir falencias es suficiente para respetar el delineamiento.

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

Es la pionera en la agrupación de corredores en el país, trabaja con la ley de corredores, tiene una estructura jurídica.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Era ingeniero civil, al salir de estudiar se unió a trabajar con su Tío Fausto Gómez, quien ejercía esta profesión (corredor de bienes raíces) pero fuera del país, comenzamos vendiendo propiedades en Arizona. Desde ahí me dedique a esta actividad.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Yo me gradué en la primera promoción, y comencé a participar en los primeros directorios. Por lo tanto le tome un cariño especial.

DIRECTIVOS

CARACTERÍSTICAS DEL PERÍODO EN EL CUAL ESTUVO EN LA DIRECTIVA.

Fue el décimo presidente de la asociación, desde su presidencia se extendió el período a dos años en funciones dentro de la asociación. La estructura jerárquica de directiva es prácticamente la misma.

OBJETIVOS DE LA DIRECTIVA A LA CUAL PERTENECÍÓ.

Dejó de dictar los cursos para nuevos corredores de bienes raíces, ya que uno de nuestros objetivos fue hacer un estudio para determinar si el número de corredores en la provincia eran suficientes se necesitaban más.

Debido a esto otro objetivo importante fue el auto gestionarnos económicamente.

Ampliar los servicios para corredores (realizar convenios con empresas que presten servicios de salud, para obtener descuentos)

Facilitar el cobro de las mensualidades.

Comprar equipo para la carnetización de los socios.

Mediante comodato con cualquier institución pública obtener un bien inmueble para la asociación.

DIFERENCIAS CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

Era una época diferente, la economía, la ciudad y el mercado inmobiliario eran diferentes.

A más que la actual directiva está al frente luego de que la asociación paso por una crisis fuerte, ellos trabajan por un objetivo de bienestar del gremio.

Lo que le puede decir es que dirigir la asociación siempre ha sido difícil “los colegas esperan más beneficios que aportar con su participación”, los socios “solo se acercan con un intento de dar un servicio”.

OBRA MÁS IMPORTANTE QUE CONSIDERE QUE SE REALIZÓ EN SU GESTIÓN.

Integración de los corredores, me involucre directamente en las actividades de la asociación, mi trato hacia los socios siempre fue personalizado. Además divide el plan de trabajo para administrar correctamente todos los aspectos y personas involucradas.

CAMBIOS QUE CONSIDERE QUE DEBRÍA REALIZAR LA ASOCIACIÓN.

Se deberían plantear objetivos específicos, medibles e implementar una visión administrativa, Tener presencia en la social media, habilitar una página web, realizar estudios técnicos del trabajo realizado por corredores de bienes raíces, generar nuevamente interacción con el gobierno y entidades públicas. Mejorar los cursos de capacitación y actualización inmobiliaria, asesoramiento legal. Mejorar la difusión de las actividades de la asociación, actualizar bases de datos y realizar confirmación de la recepción de la información.

EX DIRECTIVO B.**FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.**

Fundamentalmente considero que es de respaldo, ético, moral, profesional, al miembro corredor de la institución.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

Lo conozco de forma general, no me ha llegado por ningún documento, si no por haber asistido a la asamblea general, se expuso tanto el presupuesto como los lineamientos generales de trabajo.

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

Se de forma general, pero creo que no se ha puntualizado cada uno de los roles, es decir cuál es la misión, cual es la visión, si en algún momento se ha puntualizado no se ha mentalizado entre los socios.

Entiendo que se están rigiendo a la finalidad y objetivos que se encuentran en los estatutos, algo nuevo no veo. Estos objetivos son muy generales esto hace que un poco se divague en la actividad de la institución.

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

Un profesionalismo más asentado, una capacitación más académica, el campo laboral en el que se desenvuelve el corredor de pichincha es más amplio, más rendidor económicamente.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Mi padre tenía mucha actividad de compra y venta de propiedades, y dejo huella la imagen de mi padre, me llamo la atención esta actividad. A pesar de que soy psicólogo de profesión, he combinado estas actividades comercial, inmobiliaria y de educación.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Dos cosas la una que era la única institución que dictaba los cursos y entregaba la licencia profesional y segundo porque quería trabajar enmarcado en las normas legales.

Es importante destacar que se expresa esto como motivación ya que antes se obligaba al profesional a afiliarse al colegio o asociaciones profesionales como obligación legal, por este motivo antes al sacar la licencia uno se convertía automáticamente en socio. Pero actualmente por decreto presidencial se eliminó la obligatoriedad de pertenecer a estas asociaciones o colegios profesionales.

DIRECTIVOS

CARACTERÍSTICAS DEL PERÍODO EN EL CUAL ESTUVO EN LA DIRECTIVA.

Yo fui electo por una mayoría absoluta, yo creí que quienes me acompañaban lo hacían con absoluta sinceridad e inclusive personal administrativo, yo empecé con mucha entrega, con mucha sinceridad a trabajar, pero me topé con sinvergüencerías, que se daban aquí dentro de la asociación, desde el campo administrativo (tanto así que eleve las quejas respectivas a la dirección de trabajo) hasta vocales de la directiva. Entonces cuando no accedí a las situaciones de interés personal de varias personas formaron un bloque aparte en contra de la presidencia, primaron los interés económicos mezquinos de varios vocales y por último renunciaron en masa, ninguno de ellos participa actualmente en la directiva.

Pienso que en muchos miembros de la asociación y directivos no precisamente de los presidentes pero sí de quienes lo acompañan si priman los intereses personales (económicos), esto fue lo que provocó la crisis que tuvo la asociación como ocurrió en la presidencia de Farid Tapia.

Luego de los problemas que se dieron en mi período y con la renuncia de todos los miembros del directorio, quedó la asociación en acefalia con un solo presidente, por delicadeza y por respeto a la asociación yo renuncié en la asamblea pedí que se nombrara a un directorio provisional (presidido por Luis Cornejo y el doctor Julio César Maldonado) con elecciones extraordinarias, yo me aleje un poco luego de esto. Pero supe que consiguieron nuevos colaboradores que también sesgaron las elecciones, ya que manipularon los reglamentos para favorecer a Farid Tapia.

Farid Tapia manejo la asociación como le dio la gana incluso dejo a cargo a su padre quien ni si quiera era miembro, la mañosería con la que manejó la asociación el sr. Tapia fue por intereses estrictamente personales en beneficio propio.

Mañosería: Es hacer los negocios o contratos con intención de favorecerse a uno.

OBJETIVOS DE LA DIRECTIVA A LA CUAL PERTENECÍÓ.

Unión del grupo.

Crecimiento profesional, excelencia académico en cuanto a la profesionalización real, dando cursos de dos años.

Promocionar a los socios mediante las ferias de la vivienda, con todos los proyectos que tenían los socios para hacer acto de presencia.

Construcción de cabañas vacacionales en Pedernales (playa).

El viernes cultural para integrar a los socios, primero se realizaba una conferencia con temas de relevancia para el socio y posteriormente se hacía una reunión social.

Reforma y actualización de la ley, estatutos y reglamentos.

Actividades, social, cultural y deportiva.

DIFERENCIAS CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

No he estado inmiscuido en la directiva actual, a más de asistir a las asambleas y colaborar por corto tiempo en la comisión de asuntos sociales, me da la impresión de que hay mucho hermetismo, en mi período pedíamos que las sesiones sean abiertas y ampliadas, cualquier socio que deseaba asistir lo podía hacer.

Con hermetismos se refiere a que no saben lo que hacen, si yo no vengo a la asociación no me entero, o por uno u otro correo, que por cierto están mal redactados y con faltas de ortografía, básicamente es falta de comunicación. La actual directiva “no se dejan ayudar”. “Son los pequeños grandes detalles que hacen las instituciones”.

Farid “decía a los viejos hay que eliminar queremos gente nuevo y a la final ni viejos ni nuevos” a la final mato a la asociación y eso hay que reconocerle a Miriam el empuje y el ñeque para reabrir la asociación. Esta nueva directiva tiene un mérito inició la resucitación de la asociación.

Creo que fomente la integración entre los miembros.

OBRA MÁS IMPORTANTE QUE CONSIDERE QUE SE REALIZÓ EN SU GESTIÓN.

Cursos buenos de capacitación, proyecto de reforma a los estatutos y a la ley, seminarios de actualización profesional, actividades de integración como los viernes culturales donde cada promoción era encargada de organizar, día del corredor, participación en las olimpiadas nacionales de deporte organizado por la FENACBRE.

CAMBIOS QUE CONSIDERE QUE DEBRÍA REALIZAR LA ASOCIACIÓN.

Debe existir un contacto más personal entre la directiva y los socios. Mejorar las relaciones humanas.

Que hagan presencia el directorio porque no sabemos cuántos han quedado de ellos.

Falta imagen del directorio ante los socios, imagen del directorio como institución no existe. No comunican lo que hacen.

Mejorar las vías de comunicación solo se utiliza: teléfono, cara a cara y correo electrónico. No se recibe ni un boletín.

Falta actualización de conocimientos o novedades inmobiliarias e informáticas. Hay que hacer una reingeniería de la asociación, por lo mismo sería bueno realizar un diagnóstico del estado actual de la asociación.

EX DIRECTIVOC

MIEMBROS DE UNA COMISIÓN (2004)

FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.

Es prácticamente recuperar su imagen que tenía anteriormente, hace algunos años, con el problema que hubo que se cerró la asociación, muchos pensaron que se eliminó la asociación. Es un trabajo doble ahora y titánico se podría decir para recuperar el nombre e imagen de la asociación para posicionarse en el mercado de bienes raíces nuevamente.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

Sí los conozco pertenezco actualmente a la directiva, se está cumpliendo con el plan de trabajo establecido, falta algo a las reformas de los estatutos, nosotros antes de las elecciones difundimos nuestro plan de trabajo hacia los miembros activos de la ACBRP, a base a esto ellos tomaron la decisión y ganó esta directiva

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

Sí conozco, es más los objetivos de creación y de lo que nosotros somos son claros.

Los objetivos han variado un poco con el tiempo de lo que fue creada a la actualidad, “pienso que se debe enfatizar un poco en eso (objetivos), e igual concientizar a los socios porque ellos también son cómodos, quieren que todo se les haga pero ellos no participan mucho”.

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

La Asociación de Corredores de Bienes Raíces fue prácticamente la fundadora, es a pionera en formar este gremio a nivel nacional. Aparentemente no sabe a pesar de la crisis que pasamos nosotros somos más organizados que el resto. Las demás son más pequeñas y parece que se ha creado como un Feudo y cada uno tiene sus propios intereses personales y económicos. No hay líderes reales que defiendan la causa.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Yo soy Administradora de empresas, trabajé en una institución pública, ya que fue una época de crisis, cuando yo salí de ahí me vincule con una persona que hace bienes raíces y que era corredora profesional.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Es un respaldo el sacar la licencia profesional para el trabajo de uno y a mí sí me ayudado el ser agremiada, me da esa consideración. Me uní para vincularme con gente del medio, me gusto por la gente, es apoyo que me dieron es el respaldo de una ley, en definitiva por la defensa profesional. La asociación sería un intermediario para hacer negocios, en parte funciona así, pero falta bastante.

DIRECTIVOS

CARACTERÍSTICAS DEL PERÍODO EN EL CUAL ESTUVO EN LA DIRECTIVA.

El 2004 fue un año, se podría decir de frustración, ya prácticamente hubo una barrera con el presidente, no nos facilitaban la documentación que debíamos analizar, nos dimos cuenta que habían muchas deficiencias y malversaciones en ese período, a tal punto que nosotros tomamos una decisión de mandar un oficio a todos los socios, indicando que la comisión no se responsabilizaba y no podía dar un diagnóstico ya que no se facilitaban las herramientas para hacer el trabajo. Nosotros no retiramos y los señores Tapia prácticamente se adueñaron de la asociación.

OBJETIVOS DE LA DIRECTIVA A LA CUAL PERTENECÍÓ.

No, ya que hicieron tantas cosas con el afán de solo figurar ellos y lucrarse económicamente no más, ellos presentaron un plan de trabajo excelente en la candidatura, pero no cumplieron.

Aparentemente a nivel externo parecía que estaba funcionando bien ya existieron algunas publicaciones en prensa, es decir proyectaban una buena imagen, una pantalla de profesionalismo, pero a nivel interno eran intocables tanto así que a nosotros nos tocó retirarnos, y nunca trabajaron por el gremio, lo hacían solo por intereses personales.

DIFERENCIAS CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

Totalmente diferente, ya que la directiva actual cogimos la asociación después de la crisis nefasta que hubo, nosotros tenemos que reorganizar todo, nuevamente convocar a los socios. En esta directiva se trabaja por el gremio no por los asuntos personales.

Ellos estuvieron unos 4 a 5 años y 5 años cerrada la asociación 10 años de crisis.

OBRA MÁS IMPORTANTE QUE CONSIDERE QUE SE REALIZÓ EN SU GESTIÓN.

En su periodo se compró otra oficina en el mismo edificio de la sede de la asociación, que actualmente está arrendada, pero el monto económico de él se calcula en unos 500.000 dólares, por lo tanto lo que invirtieron en la asociación no fue nada a comparación de los ingresos que se generó en ese período, en este período ingresaron más o menos 300 personas.

CAMBIOS QUE CONSIDERE QUE DEBRÍA REALIZAR LA ASOCIACIÓN.

Crear un poco de conciencia en los corredores, porque falta unión honestidad, falta creer en la asociación y reeducarlos para que ellos tomen la posta de todo el trabajo que se ha realizado por la asociación. Son muy pocos los miembros que se integraron en el 2000 que todavía están en la asociación.

EX DIRECTIVO D**FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.**

Una de las principales funciones de la actual presidenta, que de paso es excelente es el volver a posicionar en el mercado inmobiliario a la asociación, como imagen, volver a dar esa imagen que tuvo hace algunos años y que se deterioró, por las razones que son de conocimiento público (crisis), para que exista credibilidad y confianza en el público que requiere de estos servicios brindados por la asociación.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

No conoce.

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

No conozco si los tiene pero debería haberlos ya trazado, para comenzar con una reingeniería de procesos, con una estructura orgánica integral, jerárquicamente donde este posicionado un organigrama funcional, que es lo que anteriormente se dejó, con manuales de funciones y procedimientos hasta

contables, pero todo esto se fue eliminado y destruyendo (discontinuidad a las obras).

DIFERENCIA DE LA ACBRP CON OTRAS ASOCIACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.

Yo considero que por estar ubicada la asociación en la capital, donde existe una expansión urbanística, es la que debe llevar la vanguardia. Considero que Quito, Guayaquil y Cuenca son las que más generan trabajo en bienes raíces, por lo tanto considero que la de Pichincha debería ser la gestora de cambios en el sector inmobiliario para todas las provincias.

Credibilidad/ característica en su período.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Porque siempre la consideré una actividad complementaria para la profesión que yo tengo, soy contador público, para brindar una asesoría empresarial en bienes raíces a nuestros clientes de la firma que tengo como contador.

La visión de administración y gerencia empresarial se trató de dar a la asociación, tanto que en mi gestión se pretendió que esta actividad fuera formalmente profesionalizada, es decir que una universidad la ofertara entre sus carreras, esto proyecto fue boicoteado por personas de la ACBRP, para tecnificar al sector inmobiliario.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Porque tenía la visión de que la asociación o en esta actividad se haga consultoría no solo el simple corretaje. (Asesoramiento)

DIRECTIVOS

CARACTERÍSTICAS DEL PERÍODO EN EL CUAL ESTUVO EN LA DIRECTIVA.

Fue en una época en la que se quiso dar un cambio en algo se logró, dejar una estructura administrativa con un organigramas estructurales, funciones, se diseñó se dejó instalado un sistema contable, se hicieron cambios a los estatutos internos, en esa época había una colaboración más estrecha con la directiva por parte de los socios, había más apego más cariño hacia la institución y a su destino, la diferencia con la actual época es que había un poco más de vinculación de los miembros hacia la asociación, a medida que fue creciendo, a mi punto de vista, a la gente lo único que le interesó fue obtener la licencia, no se preocuparon de los destinos de la asociación.

A eso hay que añadirle que faltó liderazgo de quienes nos sucedieron a nosotros de orientar a esa visualización primaron intereses particulares y no generales.

OBJETIVOS DE LA DIRECTIVA A LA CUAL PERTENECÍÓ.

Fueron simples y claros, primero trabajar en función de lo que dice la ley, cumplir a cabalidad los mandatos de la ley, los reglamentos internos, los estatutos internos de la asociación y en función de aquello proyectarlo para que sea una asociación vanguardista que esté al frente de toda la actividad inmobiliaria.

El período de la directiva es suficiente siempre y cuando existan objetivos claros medibles y tangibles y por su puesto si existen los recursos económicos, actualmente la situación es más difícil más complicada porque por ley no se puede exigir cuotas sociales a ningún gremio o asociación, por lo tanto los cursos de capacitación se les debe dar un mayor realce, para generar estos recursos y poder operar y así se puede medir la capacidad gerencial del directorio.

DIFERENCIAS CON LA ACTUAL DIRECTIVA.

No puede establecer diferencias de gestión porque no conoce el trabajo de la actual directiva, no conoce el plan.

La diferencia más significativa es que esta es la primera directiva después de que la asociación pasó por un período muy complicado difícil, esta directiva llegó a rescatar lo poco que quedaba de la ACBRP, en estos momentos nuevamente lo están posicionando. Antes incluso del nombramiento de la nueva directiva la actual presidenta se puso al frente con plata y persona para sacar adelante a la asociación, actualmente se debe comenzar de cero.

OBRA MÁS IMPORTANTE QUE CONSIDERE QUE SE REALIZÓ EN SU GESTIÓN.

Jaime Sánchez, tuvo el acierto de adquirir un bien inmueble, ese fue un paso fundamental que se dejó para la asociación, esa fue la base para adquirir la nueva sede en la presidencia del Sr. Luis Cornejo.

En mi período lo más importante fue implantar esa visión gerencial, de consultoría, es decir se técnico toda la parte estructural de procedimientos y de procesos internos de la asociación.

CAMBIOS QUE CONSIDERE QUE DEBRÍA REALIZAR LA ASOCIACIÓN.

Se debería realizar una reingeniería de procesos donde involucre la parte administrativa la parte contable, todo los tipos de servicios que se va a dar a la comunidad, delimitar muy bien sus capacidades en cuanto a lo le permiten los estatutos y se posicione en el mercado con una nueva imagen y buscar los medios económicos para realizar toda esta situación.

MIEMBRO INACTIVO A**FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.**

No conozco tanto, porque la asociación se ha reintegrado, se cerró por un período creo que un año está la actual presidenta.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

No conozco no recibí ni solicité información sobre este aspecto. La herramienta más utilizada es el teléfono.

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

No conoce.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Porque antes trabajaba empíricamente, y en una venta no me pagaron la comisión porque no tenía la credencial, la licencia profesional y por eso saque la licencia.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Me uní a la asociación por el respaldo y protección que representaba para quienes trabajamos en bienes raíces, actualmente existe mucha competencia desleal por la cantidad de corredores ilegales.

PERÍODO EN EL QUE SE CONVIRTIÓ EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Hace 23 años ingresé a la asociación, ingresó en el 90', el señor Jaime Sánchez fue quien organizó los cursos junto con el Ing. Rubén Gómez, además el Sr. Iván Chiriboga junto con Julio César Maldonado eran autoridades dentro de la asociación. Estuvo vinculado a la asociación aproximadamente unos 5 años.

MOTIVOS POR LO QUE SE UNIÓ A LA ACBRP.**RAZONES POR LA QUE SE DESLINDO DE LA ACBRP.**

En esa época existieron algunas desavenencias entre miembros de la directiva, no existían incentivos por parte de la asociación para pertenecer a ella o seguir vinculado a ella,

ACTUALMETE EJERCÉ ESTA PROFESIÓN.

Sí.

QUE OPINIÓN O PERCPECIÓN TIENE DE LAS PERSONAS QU FORMAN LA ACTUAL DIRECTIVA.

Para mí bien, actualmente está una buena directiva. Están caminando bien.

MOTIVOS POR LOS CUALES REGRESARÍA O NO A FORMAR PARTE DE LA ASOCIACIÓN.

Las razones por las cuales me uniría nuevamente son: para sacar provecho de lo que estudié, por respaldo, defensa profesional, por la legalización de la profesión.

MIEMBRO INACTIVO B**FUNCIÓN ACTUAL DE LA ACBRP.**

Desconozco ya la asociación está reorganizándose la asociación nuevamente, la asociación estuvo en manos de un presidente no muy apto, se fue fuera del país y le dejó a cargo al padre sin ser socio y este señor hizo barbaridad y media, la que ha estado al frente es Miriam Sánchez se hicieron varios juicios hasta que al fin se pudo reabrir la asociación. Este rato al haber sido eliminada la obligatoriedad de las asociaciones por ley lo que se ha hecho es reactivar mediante acuerdo ministerial, es importante que exista un control a los corredores por todos los problemas que se han dado a lo largo y ancho del país por corredores ilegales.

Espero que la asociación ahora nos dé un respaldo porque en este tiempo no hemos tenido a quién acudir si tenemos alguna duda.

Cuando empezamos a trabajar para formar la asociación y promover las leyes y tratar de agrupar a los corredores a nivel país. El objetivo principal era tener reglas claras, tener un apoyo, un sustento legal para nuestro trabajo y un aval para los clientes, ya que el asesoramiento al cliente debe ser completa.

CONOCIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO DE LA ACTUAL DIRECTIVA.

No conozco, no he recibido información de esta naturaleza por parte de la asociación y tampoco me interesa, ya que uno ya ha trabajado y hay que dejar que nuevas personas se involucren, además no quiero dolores de cabeza ni enemistades.

CONOCIMIENTO DE MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVOS.

No conozco, me imagino que el objetivo es regularizar a todos los corredores existentes ya que el problema actual es que existe mucha gente ejerciendo sin licencia es decir corredores ilegales, especialmente de colombianos, peruanos y cubanos. Han prostituido la profesión, nadie quiere firmar contratos de exclusividad, este trabajo de concientización de la labor del corredor debe salir desde la asociación.

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Yo me había divorciado apenas tenía 21 años y con dos hijos por mantener, con un sueldo de secretaria no me alcanzaba, y es cuando me contactaron corredores los cuales me llevaron a trabajar con ellos, así comencé empíricamente y luego saqué mi licencia profesional.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENECIERON A LA ACBRP.

Para tener un respaldo legal.

PERÍODO EN EL QUE SE CONVIRTIÓ EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Fue cuando recién se estaba formando la asociación.

RAZONES POR LA QUE SE DESLINDO DE LA ACRBP.

No fue por falta de gestión de la asociación, si no que yo estaba formando unos cursos en el período de Edgar Vinuesa, estas eran capacitaciones para ampliar los conocimientos de los corredores, toda esta gente estaba acostumbrada a tomar la asociación como oficina propia y lo que les interesaba era seguir dando cursos de nuevos corredores para emitir las licencias, nosotros queríamos dar estas capacitaciones y este señor que mal interpretó que dijo que estábamos tratando de apoderarnos de la asociación, fue algo muy desagradable, yo siempre había colaborado en todas las actividades de la asociación, nunca más.

Es un honor ser miembro de cualquiera de las dignidades de la asociación pero eso no es un trampolín político, es un servicio.

ACTUALMETE EJERCÉ ESTA PROFESIÓN.

Sí.

QUE OPINIÓN O PERCPECIÓN TIENE DE LAS PERSONAS QUE FORMAN LA ACTUAL DIRECTIVA.

De Miriam es una mujer con mucho ñeque, mucho entusiasmo, el hermano de ella también fue presidente fue uno de los de la segunda o tercera promoción, yo pienso que ella tiene una buena intención. Es a la única que le ubica, no ubico a dos o tres pero prefiero no emitir ningún comentario.

MOTIVOS POR LOS CUALES REGRESARÍA O NO A FORMAR PARTE DE LA ASOCIACIÓN.

Espero asesoría, respaldo legal, si no tiene sentido, tener la asociación para reunirse una o dos veces al año a festejar no me interesa.

Si existieran cursos de capacitación interesantes, para actualizarse todo el tiempo.

La asociación no envía información de relevancia para el trabajo como por ejemplo ordenanzas, regulaciones, nuevos precios.

No llega información oficial de cursos o capacitaciones que estén realizando. La información de la asociación me entero por terceras personas.

Respaldo en todo sentido a los corredores, debería haber campaña de recuperación de la dignidad y el prestigio de los corredores.

Que se ponga en marcha la idea de bolsa de bienes raíces, con ciertos y normas de respeto, pero esto aún no se ha logrado dar.

En la esencia misma de la asociación y entre los corredores hace falta unificar los criterios.

MIEMBRO INACTIVO C

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

La actividad me gusta.

RAZONES POR LAS CUALES PERTENECEN O PERTENICIERON A LA ACBRP.

Para ser una corredora legal, para legalizar mi actividad.

PERÍODO EN EL QUE SE CONVIRTIÓ EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Saque aproximadamente hace 10 años, estaba de presidente Farid Tapia, yo lo único que supe es que las cosas no se dieron legalmente, hubo algún problema legal y por eso la asociación se cerró por mucho tiempo, ese es el referente que yo tengo.

RAZONES POR LA QUE SE DESLINDO DE LA ACBRP.

Porque no veo realmente ninguna cosa positiva, primero la asociación se cerró, luego me iguale en las cuotas, pero nunca jamás me han llamado a informar cuantas cuotas pendientes tengo, la parte económica han influenciado ya que no sé en qué estado estará mi cuenta, por otro lado no hay ningún beneficio, todos ejercen a profesión sin licencia.

Yo realmente de la asociación nada he sacado, simplemente ha sido mi satisfacción personal de ejercer esta actividad legalmente. Hay una ley pero jamás se aplica a nivel externo.

Características de la asociación, Desinformación, No tiene peso dentro de la sociedad (no es un referente), la gente no le da importancia.

ACTUALMETE EJERCÉ ESTA PROFESIÓN.

Sí a tiempo parcial.

QUE OPINIÓN O PERCPECIÓN TIENE DE LAS PERSONAS QUE FORMAN LA ACTUAL DIRECTIVA.

No tengo idea quienes son puede ser que les conozca pero no tengo idea. Se informa quien es la presidenta y responde: A la presidenta actual sí la conozco, sabe que ella fue mi profesora o coordinadora cuando yo estudié corretaje, más bien tengo gratos recuerdos de ella.

MOTIVOS POR LOS CUALES REGRESARÍA O NO A FORMAR PARTE DE LA ASOCIACIÓN.

Por lo menos que ante la sociedad exijan que el que ejerza esta actividad sea legalizado.

Cambios que espera.

- Asesoramiento y actualización legal.
- Capacitaciones continuas.

- Comunicar las actividades desarrolladas por la asociación.
- Ellos deberían tener un plano de la ciudad con los valores actualizados de los costos en la ciudad.
- Concientización por parte de la asociación en el entorno de la importancia de contratar a un corredor legal.

ESTUDIANTE A

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Yo soy una persona jubilada por enfermedad yo tengo una especie de pensión del IESS y me es imposible conseguir trabajo, y este es un trabajo independiente y vi una buena opción de fuente de ingresos, yo todavía tengo un chico de colegio.

RAZONES POR LAS CUALE SE UNIRÍA O NO A LA ACBRP.

Yo no sé si me voy a unir, no veo razones para unirme, probablemente sea la obtención obligada de la licencia ya que el curso ha sido un desastre, yo quería seguir el curso de lunes a jueves ya que así publicaron en la prensa las personas de la asociación, y cual mi sorpresa que nos obligaron a seguir el curso solo los sábados, me disgusta, pero no había otra opción, una vez que empezó el curso el primer día le cuento que se pelearon la gente de la universidad y la gente de la asociación, que ha habido una falta de coordinación no sé de qué lado, los unos les echan la culpa a los otros, bueno el curso ha sido un desastre, los profesores faltan allá, las horas son de 70 minutos, 5 materias, sábados de 8 a 6 de la tarde, imagínese nos quieren dar encapsulado a veces los profesores que faltan, nos presionan nos quieren dar 4 horas seguidas. A parte de esto la universidad cerró en julio 3 sábados (que no estaban contemplados para nosotros, la universidad y la asociación no tomaron en cuenta este particular de las vacaciones de fin de semestre en la universidad), los cuales no tuvimos clases y a final vamos a tener que recuperar.

NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL TRABAJO DE LA ACBRP.

No tiene ningún otro referente del trabajo de la asociación a parte del curso que recibió actualmente, “yo había oído de la asociación había oído que es una institución sería, que da esta licencia a la gente, aunque no entiendo bien para que mismo funciona sí hay gente que lo hace sin pertenecer a la asociación y sin haber seguido el curso, esa parte no la tengo muy clara”.

¿Usted cree qué le ha servido o no el curso? No, por supuesto que me ha servido, ya que nos están dando cosas adicionales ya que ellos no quieren que seamos simples vendedores, nos están dando bases para formar una empresa, para hacer unos presupuestos, formar una compañía propia. Se nos imparte una visión gerencial ya que nos motivan a que un futuro nos unamos a constructores, inversores.

Las materias que nos dan ahorita los profesores son muy buenas, los profesores ponen empeño, satisfacen todas nuestra preguntas se detienen si no nos queda muy claro, pero el problema es la organización en sí ya que muchos de ellos no saben a qué hora les toca mismo. Los instructores son de la católica, es gente preparada con títulos de cuarto nivel más de uno.

La malla curricular está bien, pero la organización no.

SUGERENCIAS PARA MEJORAR EL CURSO.

Que se ponga de acuerdo las personas de la asociación con la gente de la universidad, fue tal la discusión del primer día que un compañero tuvo que intervenir y decirles que no era de nuestro interés sus problemas que lo que nos interesaba era que empiecen a dar la clase.

ASPECTOS POR MEJORAR EN LA ASOCICACIÓN PARA QUE MOTIVEN PARA OBTENER MIEMBROS NUEVOS.

Cumplir lo que ofrecen (horarios cursos).

No conozco ningún otro aspecto de la asociación, mejorar la comunicación, no tenemos idea de que es la asociación, que hace, cuál es su función, excepto emitir las licencias, no les han invitado a conocer la sede de la ACBRP, nunca han tenido un contacto directo de la asociación, ningún miembro de la asociación ha realizado un seguimiento del curso, solo fue un representante el primer día pero hubo ese inconveniente, no sabemos exactamente cuál es el beneficio.

EXPECTATIVA QUE TIENE SOBRE UNA ASOCIACIÓN PARA UNIRSE A ELLA.

A mí me gustaría que haya una retroalimentación, que la asociación nos informe en intercambio de datos para generar negocios entre nosotros. Respaldo, pero actualmente no conozco que hace.

ESTUDIANTE B

MOTIVOS PARA CONVERTIRSE EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES.

Porque vengo de una familia de corredores, en realidad tanto tíos como familiares directos padre madre hermana son corredores y estoy dedicado a esto ya alrededor de diez doce años entonces siempre me llamo la atención y siempre quise obtener la licencia.

RAZONES POR LAS CUALES PARA INSCRIBIRSE EN LAS CAPACITACIONES QUE DICTA LA ACBRP.

Porque desde hace algún tiempo vengo esperando la oportunidad de que se abra el curso ya que antes solo estaban dando en provincia y cuando por fin se abrió nuevamente en Quito no alcance, por ese motivo estoy en la capacitación actual, además que me parece mucho mejor que le curso se de en una universidad a que sean dictados por capacitadores no muy bien capacitados valga la redundancia.

MOTIVOS POR LOS CUALES SE AFILIARÍA O NO A LA ASOCIACIÓN.

Me afiliaría siempre y cuando haya buenos beneficios, por ejemplo está habiendo algunas oportunidades de hacer “interships” o pasantías, o intercambios con otros países. Por ser parte de una base de datos más grande, siempre y cuando esta base de datos se maneje de una manera correcta. Y una vez que esté bien regulado poder compartir lo que es información sobre propiedades y clientes. Lamentable hoy en día estas garantías no existen y puede haber mucho cruce. Se espera que sea un canal para hacer negocios.

Y no me afiliaría si la asociación sigue como está, existe muy poca organización de lo que yo he visto puertas afuera, hoy en día la asociación ha mejorado, porque antes la asociación simplemente era un lugar de reunión social, más no para lo que está una asociación. En realidad debería dar más apoyo a los corredores, por ejemplo asesoría legal, ser un respaldo para que puedan suplir cualquier duda que tengas con respecto al ejercicio de la profesión.

NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL TRABAJO DE LA ACBRP.

La información que yo tengo de la asociación lamentablemente no la obtengo como estudiante, si no por terceras personas que están dentro (familiares).

No recibo información formal de la asociación. Sería bueno que den más información sobre los cursos a nivel local, ya que si no tenía personas relacionadas a la asociación por ningún otro medio me enteraba de las capacitaciones.

No ha ido un representante de la ACBRP hacer seguimiento, más que un representante el primer día, que no aportó. “Ese es un malestar general porque dicen que se han olvidado pero que para cobrar si han de asomar”.

EVALUACIÓN A LA CALIDAD DEL CURSO.

De una escala del 1 al 10, yo le pondría un 7 de 6 a siete, porque la organización tampoco ha sido buena, y el coordinador ha dejado ver muchas

fallas que tiene, desorganización en lo que son horarios, días de clase, días que no asistimos. Lo que veo que a la gente si le gusta es que haya sido en una universidad, ya que le da mucha más formalidad. En cuanto a pensum hasta ahora ha estado muy bien. Al principio hubo un problema con profesor que no enseñaba (avalúos) luego se cambió y de profesora tuvimos un desfase pero luego ella mismo se igualo. Nunca han aparecido, da la sensación de que no les interesa. De la asociación o tenemos idea de nada, de lo poco que yo sé es por mi familia.

ANEXO12. ENCUESTAS

Estructura encuestas ACBRP

Reciba un cordial saludo, mi nombre es Erika Hervas, solicito de manera especial su colaboración para el desarrollo de esta encuesta, la misma que es de carácter CONFIDENCIAL, los datos y respuestas que exprese no serán entregados a la ACBRP. Su opinión es de gran importancia para la culminación de mi trabajo, que en un futuro se podrá aplicar y busca optimizar la relación de la ACBRP con sus diferentes miembros.

1.- ¿Período en el que se convirtió en corredor de bienes raíces profesional?

- a.- 1970
- b.- 1980
- c.- 1990
- d.- 2000

Respuesta _____

2.- ¿Cuánto tiempo fue miembro activo de la ACBRP?

- a.- De 1 a 5 años.
- b.- De 5 a 10 años.
- c.- Más de 10 años.

Respuesta_____

3.- ¿Cuáles fueron los motivos por los que se deslindó de la ACBRP?

4.- ¿Qué cambios considera necesarios en la ACBRP?

5.- Tomado en cuenta los cambios que menciona en la pregunta anterior ¿Serían motivos suficientes para que se asocie nuevamente a la ACBRP?

- a.- Sí
- b.- No

Respuesta _____

¿Por

qué? _____

¡Agradezco su colaboración!
Cualquier duda me puede contactar a este correo.

CUADROS DE TABULACIÓN /ENCUESTAS

- Las dos primeras preguntas de la encuesta eran cerradas, se requería una respuesta estadística por ítem.

1.- PERÌODO EN EL QUE SE CONVIRTIÓ EN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

| DÉCADA | NÚMERO DE RESPUESTAS |
|---------------|-----------------------------|
| 1970 | 10 |
| 1980 | 10 |
| 1990 | 70 |
| 2000 | 60 |
| TOTAL | 150 |

2.- TIEMPO DE AFILIACIÓN A LA ACBRP

| PARÁMETRO | RESPUESTA |
|-----------------------|------------------|
| De 1 a 5 años | 100 |
| De 5 a 10 años | 20 |
| Más de 10 años | 30 |
| Total | 150 |

- Las preguntas tres y cuatro se diseñaron como preguntas abiertas, más que una estadística sobre el número total de los participantes (150) se busca encontrar coincidencias en las percepciones de los involucrados en el estudio.

MOTIVOS POR LOS QUE SE DESLINDARON DE LA ACBRP

| PARÁMETRO | NÚMERO DE COINCIDENCIAS |
|---|-------------------------|
| La ACBRP no representa beneficios profesionales ni un respaldo legal para sus miembros. | 80 |
| Falta de motivación. | 10 |
| Actualmente no es obligatorio pertenecer a colegios y asociaciones profesionales | 20 |
| La ACBRP no tiene una visión clara de sus funciones. | 10 |
| No ejerce la actividad de corredor | 30 |

de bienes raíces.

| | |
|--|-----------|
| Acumulación de cuotas sociales no canceladas. | 40 |
|--|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Mala administración de directivos y problemas internos de la ACBRP. | 60 |
|--|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Falta de comunicación con los socios. | 40 |
|--|-----------|

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Falta de compañerismo. | 20 |
|-------------------------------|-----------|

CAMBIOS QUE SE CONSIDEREN NECESARIOS EN LA ACBRP

| PARÁMETRO | NÚMERO DE COINCIDENCIAS |
|--|--------------------------------|
| Asesoría y respaldo legal para los socios. | 50 |
| Trabajar para combatir el corretaje ilegal. | 30 |
| Promover una red inmobiliaria entre los corredores legales. | 40 |
| Mejorar la comunicación con sus miembros / portal web. | 70 |
| Cambiar la imagen. | 60 |
| Capacitaciones para actualizar conocimientos inmobiliarios. | 80 |

| | |
|---|----|
| Capacitar a los corredores en administración de empresas. | 30 |
| Trabajar para lograr el reconocimiento por parte del SENESCYT | 30 |
| Promover elecciones libres con la participación de todos los miembros. | 30 |
| No realizaría cambios (está de acuerdo con las reformas actuales) | 10 |
| Condonar la deuda de las cuotas sociales acumuladas. | 60 |
| Inscribir a todos los miembros (activos o inactivos) en el acuerdo con el MIPRO. | 10 |

- La última pregunta pretende reflejar una estadística del número de miembros inactivos que considerarían asociarse nuevamente a la ACBRP. Y encontrar coincidencias en los motivos por los cuales se motivarían o no a formar nuevamente parte de esta institución.

PREDISPOSICIÓN PARA AFILIARSE NUEVAMENTE A LA ACBRP

| PARÁMETRO | RESPUESTA |
|------------------|------------------|
| SÍ | 140 |
| NO | 10 |
| TOTAL | 150 |

MOTIVOS POR LOS QUE SÍ RETORNARÍAN A LA ACBRP

| PARÁMETRO | NÚMERO DE COINCIDENCIAS |
|---|--------------------------------|
| La ACBRP estaría cumpliendo con ser un respaldo a nivel profesional, legal y académico. | 100 |
| La imagen de la ACBRP se consolidaría en el entorno siendo un referente y respaldo para los socios. | 80 |
| Habría un verdadero cambio a nivel operativo y profesional. | 30 |
| Por mantener contacto con los colegas. | 10 |
| Actualmente considera que está | 10 |

mejor organizada.

MOTIVOS POR LOS QUE NO RETORNARÍA A LA ACBRP

| PARÁMETRO | NÚMERO DE COINCIDENCIAS |
|--|--------------------------------|
| No considera volver a ejercer la actividad de corredores de bienes raíces | 10 |

ANEXO 13. COTIZACIONES CAPACITACIÓN



Proforma SECAP.9.CMQC.LMC.047

Quito, 25 de noviembre del 2013

Señorita
ERIKA HERVAS
Presente.-

En atención a su requerimiento se detalla la proforma de acuerdo al curso de capacitación solicitado:

| No. | Nombre del curso | Tipo de empresa | Horario Inicio | Horario Fin | Fecha de Inicio | Fecha de Finalización | No. Personas | No. Horas | Valor por persona | Valor Total | No. Módulo | Salida Ocupacional |
|-----|--|-----------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------------|--------------|-----------|-------------------|-------------|------------|--------------------|
| 1 | ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS Y ALTA GERENCIA | PRIVADA | POR DEFINIR | POR DEFINIR | POR DEFINIR | POR DEFINIR | 30 | 60 horas | \$ 109,20 | \$ 3276* | 1 | Capacitación |

* No cobramos IVA y somos exentos de Retención en la Fuente.

Los requisitos previos al inicio de la capacitación son:

Documento de la empresa firmado por la autoridad certificando el número de participantes a asistir, nombres completos y número de cédula de los participantes.

Copia de la cédula y papeleta de votación de cada participante

RUC de la empresa

Atentamente,

Lorena Montenegro
ANALISTA DE PROMOCIÓN - ZONA 9

HABLADORES Y BUZÓN DE SUGERENCIAS



ROSA UBALDINA REYES RAMIREZ

ATENCION: ERIKA HERVAS
 CLIENTE:

| CANTIDAD: | DESCRIPCION: | VALOR UNIT: | VALOR TOTAL: |
|-----------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1,00 | ANFORA 30X30 2mmTRANSP | 25,43 | 25,43 |
| 4,00 | HABLADORES DE PARED | 8,00 | 32,00 |
| 3,00 | HABLADORES DE ESCRITORIO | 8,40 | 25,20 |

| | |
|--------------|--------------|
| SUBTOTAL | 82,63 |
| IVA 12% | 9,92 |
| TOTAL | 92,55 |

NOTA: LA FACTURA SE ENTREGARA CON LA MERCADERIA

Av. Tnte. Hugo Ortiz S11-186 frente al cuerpo
 de Bomberos de la Cdla Atahualpa

E-mail: acrilform90@hotmail.com

RUC: 1713664587001

TELF: 2 664556 0987346838

0995670548

PROFORMA 0000000000237

FECHA: NOVIEMBRE 23 DEL 2013

TELFs:

CAPACITACIÓN NUEVAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y WEB

2.0

La función del Editor de Social Media. El día a día

Generación de Redes Interna de Trabajo en Social Media.

Dirección: Rumania 237 e Italia Edf. Iñaquito 4A **Teléfono:** 09 8350574 **e-mail:** director@coberturadigital.com

Reputación On Line coberturadigital.com Consultoría y Capacitación en Nuevos Medios

- Saber escuchar: monitorización y rumorología en el Sector

Desarrollo de esquema de alertas tempranas en Redes Sociales.

Gestión de la Reputación, Cómo distinguir fuentes reales y falsas.

MODULO II

Planificación y producción de contenidos en Redes

Twitter

Análisis de cuentas institucionales

Plan de actualización diario y semanal (análisis de activos)

Herramientas para optimizar la gestión.

Armando listas de usuarios de incidencia y fuentes que deberíamos seguir

Cuentas relevantes en Twitter con las que se debería realizar acciones de RRPP.

You Tube

Análisis casos de éxito.

Posicionamiento de videos institucionales y

La importancia de la titulación para You Tube.

Herramientas para medir resultados.

Facebook

Análisis de casos de éxito y lo que No debes hacer

Cronograma de actualizaciones

Personalización

Análisis de Manuales de Redes Sociales

MODULO III

Integración de otras redes, estrategias difusión y medición de impacto

Manejo de Crisis On Line

A quién responder a quién no responder.

Cómo responder.

Errores comunes en redes sociales.



- Técnicas de difusión en redes. Dinamización en Twitter, Facebook, You Tube

Lista de sitios y bloggers con los que se debería conectar y realizar acciones de RRPP

Medición y analítica

- Herramientas de medición de impacto. Análisis. en Twitter, Facebook, You Tube

- Test de integración de la página con Twitter, You Tube, Facebook y Flickr en el sitio oficial

MODULO IV

Productividad con Tablets y Smartphones

Tendencias móviles y audiencias.

Aplicaciones de productividad: lectores, leer más tarde

- Caso, texto, foto móvil, audio móvil, video móvil.

- Planificación de una Cobertura Móvil. Buenas prácticas y herramientas básicas.

Móvil 2.0

- Integración de cobertura móvil a Redes Sociales

- Integración de cobertura móvil a Moblogs (blogs móviles).

- Integración de Widgets del contenido móvil.

Futuro móvil

- Ubicación de fuentes con el móvil

- Producción de contenidos geolocalizados

- Dinamizar contenido geolocalizado

- Generación Touch: [choque de generaciones](#)

V MODULO ESPECIAL VOCERIA 2.0

- Tendencias del político 2.0. Qué es y qué no es. Cifras. A quién llegamos.

- Seguimiento de tu reputación on line. Monitoreo y listas de incidencia

- Análisis de políticos 2.0. Estrategias para mantenerse activo sin perder lo 2.0

- Qué decir, qué no decir, manejo de crisis. Cómo enfrentar las críticas

- Herramientas que deberían aprovechar en el móvil y tablet

PRESUPUESTO

Cada MODULO tiene una inversión de 700 más IVA (7 horas, 100 dólares la hora) para un grupo de hasta 20 personas.

Escogen el número de módulos que deseen según presupuesto o el programa completo

(El horario se personaliza de acuerdo a sus necesidades)

INSTRUCTOR:

Christian Espinosa. Director de Cobertura Digital.com, premio nacional en Nuevas Tecnologías y considerado entre los mejores blogs de Nuevos Medios en la Región.

Lleva una trayectoria de **10 años dedicado** a la **docencia** en Nuevos Medios y la **capacitación especializada** en estrategias de contenidos On Line, RRPP 2.0 y Social Media.

Fuera del Ecuador es Catedrático del Máster de Comunicación Digital de la U Mayor de **Chile**

Catedrático del Postgrado de Periodismo Digital de la U. Monteavila de **Venezuela**

Ha dictado talleres y **cursos especializados** para la Comunidad Andina (**Perú**), Fundación Nuevo Periodismo (**Colombia y México**), Agencia de Marketing Inspired en **Paraguay**, Fundación Knight en **Guatemala**.

Varias veces invitado a eventos líderes en tecnología como los de **GOOGLE**, el Google Press Summit (Bogotá y Buenos Aires) e igual por **NOKIA** (Miami) dirigido a periodistas y bloggers de mayor incidencia de la Región.

Catedrático de la Maestría de Nuevas Tecnologías de la ESPOL de Guayaquil, del Máster de Comunicación Corporativa de la U. Central. Profesor de Periodismo Digital de la U Los Hemisferios, UTPL. También dio clases en la UDLA, San Francisco, Universidad Católica, SEK. Profesor de CIESPAL.

A nivel público tiene la experiencia de haber dictado talleres para comunicadores institucionales y de varias empresas.

Entre ellas

- Miniterio de la Coordinación de la Política
- Ministerio de Finanzas
- Ministerio Coordinador del Patrimonio

- Ejército
- Observatorio de Seguridad del Municipio de Quito
- Procuraduría, 137 e Italia Edf. Iñaquito 4A Telfs.: 09 8350574 e-mail: director@cobeturadigital.com
- Superintendencia de Bancos, cobeturadigital.com
- Banco del Pacífico, Consultoría y Capacitación en Nuevos Medios
- Mutualista Pichincha

Ha capacitado a salas de redacción de varios medios nacionales: TCtelevision, diario El Comercio, Gamavisión, El Mercurio, HCJB, Corape; Ultimas Noticias, Radio Quito, El Diario Manabita, Radio Nuevo Tiempo,

- Tiene experiencia anterior como

Director de Contenidos de Portales de Interactive, Estaentodo.com, Tiempos del Mundo.

Columnista de tecnología de la Revista Gestión, Líderes, Criterios.

Corresponsal de Tiempos del Mundo

Ha sido Coordinador de Comunicación y RRPP de varias instituciones públicas.

LOGISTICA

Se sugiere que el curso se haga en una zona con Wifi y que los cursantes lleven sus propias laptops. 2 personas con una computadora es más que suficiente. Proyector y amplificación.

FECHA Y HORARIO

Puede ser en varias horas diarias o una sola jornada de acuerdo a requerimientos mutuos.



Christian Espinosa B.

<http://www.cobeturadigital.com>

Capacitación, desarrollo y estrategias de Contenidos On Line

RUC 1708750128001

PORTAL WEB



Plan Empresarial

Las empresas se encuentran en una época dónde el internet es el método más eficiente para reducir costos de marketing. Si su competencia ya posee una página web, es porque se ha dado cuenta que el futuro de las empresas se encuentra en este mercado. Las posibilidades de conseguir nuevos socios estratégicos, alianzas y abrirse a nuevos mercados dependen de la empresa en proyectarse a alcanzar estas metas.

No es necesario invertir grandes sumas de dinero para hacer de esto una realidad, ya que el internet proyecta una imagen a nivel mundial. Es así, que hoy en día más empresas se suman a esta gigantesca comunidad ciberespacial. Las cifras de incremento en Ecuador corresponden a más del 600% en los últimos 6 años, es decir que para el 2014 llegaremos a los 6 millones de usuarios en Ecuador, es decir casi el 50% de la población.

En el plan empresarial podrá encontrar lo siguiente:

- Sitio programado acorde a sus necesidades y especificaciones
- Creación de un home o página de inicio
- Creación de secciones
- Creación de galería de imágenes
- Creación de una página de contacto, con un formulario
- Manejador de contenido para que Ud. edite sus páginas
- Capacitación en la creación y administración de banners
- Registro y Login de usuarios

Valor: 1,250usd + iva

A todos nuestros nuevos clientes se les obsequia el nombre de dominio y un hosting ilimitado durante el primer año. Con esto Ud. puede crear de forma ILIMITADA cuentas de correo: usuario@dominio.com, páginas web, y bases de datos. También se le entrega el acceso ilimitado a su propio panel de control.

De forma adicional se le obsequia 50usd en google addwords para que promocione su sitio web en internet, y así obtenga un mayor tráfico, al aparecer en los primeros lugares de búsqueda desde el primer día.

Redes Sociales

Tenemos varios casos de éxito, ya que el futuro del internet se maneja en las redes sociales. Los dispositivos móviles han recortado la brecha del uso de la tecnología en más ambientes, llegando a personas de distinta clase social, edad y género.

El presupuesto recomendado es desde 350usd +iva mensuales, lo que incluye:

- Publicidad en facebook de la página web o la cuenta oficial
- Hasta 30 Tweets mensuales (Twitter), según un guión preestablecido con el cliente

DISEÑO IDENTIDAD VISUAL

Diseño de imagen corporativa

La imagen corporativa comprende la creación tanto gráfica como conceptual de una empresa. En este ámbito, las piezas gráficas que incluyen son:

- Diseño de Logotipo.- Hasta 2 pruebas de forma, y color, entendiendo los requerimientos de la marca después de una reunión.
- Diseño de Isotipo.- Creación del nombre de la marca, según el giro del negocio, se plantea una reunión creativa, y una revisión final.
- Diseño de tarjetas de presentación.- 1 modelo maestro
- Diseño de Papelería.- Hojas tamaño A4, Sobres: Carta y manila, 1 modelo maestro
- Diseño de Carpeta.- 1 modelo maestro

Costo del proyecto: ~~450usd~~ 350usd (precio oferta si realiza su sitio web con nosotros)

Tiempo de entrega: 3 a 4 semanas

IMPRESA

FOLLETO INDUCTIVO, MANUAL DE BIENVENIDA Y REVISTA INSTITUCIONAL



RUC: 1803635430001

PAZMIÑO FIALLOS DIEGO PAUL

Dirección: Av. Colón SN y 9 de Octubre

Tel: (02) 2521746 • Quito - Ecuador

CLIENTE: Srta. Erika Hervas

FECHA: 21/11/2013

proforma

| CANT. | DETALLE | V. TOTAL |
|-------|--|----------|
| 150 | Folleto de 5 páginas, impresión dos caras (tiro y retiro) 150 unidades, tamaño mitad de un hoja A 4. papel couche full color. (serían 150 unidades de 5 páginas) | \$170 |
| 65 | mpresión en hoja A 4 20 paginas, papel couche full color, tiro y retiro. 65 unidades (Sería 65 unidades de 20 páginas) (impresión laser) | \$1300 |
| 100 | mpresión en hoja A 4 30 paginas papel couhe. 100 unidades (Serían 100 unidades de 30 paginas) (impresión laser) | \$2630 |

Previo a la realización del trabajo cancelar el 60% de entrada

Valor total

Este precio no incluye IVA

EVEN
TO
(DÍA
DEL

CORREDOR INMOBLIARIO)

Paquetes | Paquete Fiesta Innovación

Paquete Fiesta –Innovación
(Mínimo 100 personas)

(Tarifa neta \$ 42)
Por persona \$ 51.24

Entradas (1 opción)

Ensalada de langostino y berro
Ensalada de polenta al azafrán con pulpo al grill
Crema de champiñones salvajes
Napoleón de salmón y pulpo
Bizqué de langostinos con croissant de camarón

Principales (1 opción)

Solomillo de res al grill con salsa tres pimientos servido con puré de papa y verduras rostizadas
Bolotina de pollo rellena con confit de hongos y chorizo con risotto de tomate deshidratado.
Mar y tierra guarnecido con papas chauchas al romero
Corvina salteada en salsa de mariscos servida con humus de garbanzo y ajo rostizado
Salmón en salsa de manzanas y puré de habas.

Postre (1 opción)

Pie de manzana caramelizado
Turrón con ganache de nueces y macadamia
Dulce combinación (Torta húmeda con torta baileys)
Tarta de chocolate y Ama rula

BENEFICIOS INCLUIDOS

Manteleria Estándar

Cubremantel brocado especial

Arreglos florales en caja de madera y palitos de bambú con pétalos de rosas

Descorche de 3 cajas de vino o champagne

Descorche de 1 1/2 caja de licor

Consumo ilimitado de bebidas gaseosas y agua mineral (con y sin gas)

6 horas de salón sin costo

6 horas de DJ

Sillas con cubresilla dorada o blanca

Servicio de ropero

EXTRAS

Hora extra de DJ \$67.10 incluidos los impuestos

Hora extra de servicio en el salón \$366.00 incluidos los impuestos

Descorche extra de Vino o Champagne por Botella \$8.54 incluidos los impuestos

Descorche extra de Licor por Botella \$9.76 incluidos los impuestos

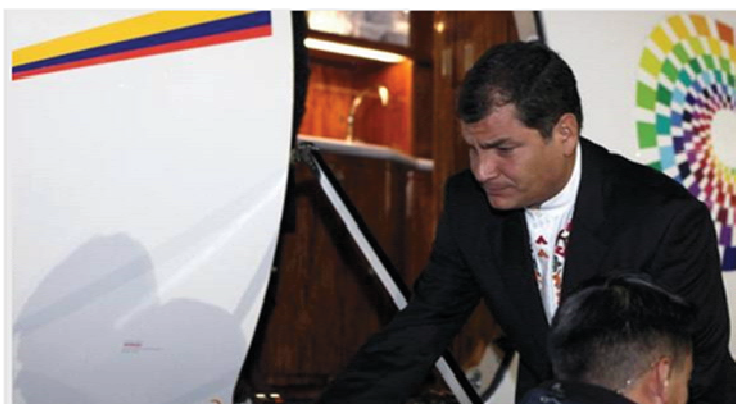
Luz Led par unidad \$30.50 incluidos los impuestos

Reposición de manteleria por unidad dañada, quemada o faltante \$122.00 incluidos los impuestos

ANEXO 14. TASA DE INFLACIÓN PROYECTADA



[Recomendar](#) 26
 [Twitter](#) 39
 [8+1](#) 0



Sábado, 26 de Octubre, 2013 - 13h07

Rafael Correa proyecta que Ecuador cerrará 2014 con inflación de 3,2%

EFE | [Ortob](#)

El presidente de Ecuador, Rafael Correa, indicó este sábado que proyecta que el país cierre el 2014 con una inflación de 3,2 %.

La "inflación para 2014 se la ha estimado en 3,2 %", dijo Correa en su informe semanal de labores.

La inflación en Ecuador cerró 2012 en 4,16 % y las autoridades estiman que este año lo haga en torno al 4,4 %.

Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) situaron a la inflación de septiembre en 0,57 %, por encima de la de agosto, que fue del 0,17 % y por debajo del 1,12 % registrado en septiembre del año anterior.

Los datos del INEC indican que la inflación anual a septiembre último se situó en el 1,71 % y la acumulada fue del 1,67 %.