



# ESTATUTOS DE LA CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA (CAINEC)

## CAPITULO I

### DENOMINACIÓN, NATURALEZA, JURISDICCIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN, OBJETIVOS Y PATRIMONIO

**ARTICULO 1.- DENOMINACIÓN.-** Créase el organismo de derecho privado denominado CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA, identificado también por sus siglas como CAINEC, a la cual, en adelante y para los efectos de los presentes Estatutos se le podrá denominar simplemente como la Cámara; misma que nace como un organismo sin fines de lucro que se regirá por los presentes Estatutos y por las Leyes y Reglamentos que fueren aplicables dentro del territorio nacional.

**ARTICULO 2.- NATURALEZA Y AMBITO DE ACCIÓN.-** La Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana es una asociación jurídica apolítica. Dentro de sus fines y objetivos no realizará actividades de voluntariado, de acción social y desarrollo, ni programas de voluntariado.

**ARTICULO 3.- JURISDICCION Y ALCANCE TERRITORIAL.-** La Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana tendrá su Jurisdicción dentro del territorio Nacional. En tal virtud se podrán establecer delegaciones, designadas por la junta directiva, en las diferentes provincias del país, los cuales se regirán por estas disposiciones y los demás reglamentos que establezca la Junta Directiva en ejercicio de las facultades consignadas en estos Estatutos.

**ARTICULO 4.- DOMICILIO.-** La CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA tendrá su domicilio legal en la ciudad GUAYAQUIL, provincia del GUAYAS, REPÚBLICA DEL ECUADOR.

El domicilio legal de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana se establecerá en el lugar de Domicilio del Presidente de la misma. De considerarse necesario, el cambio de domicilio deberá ser aprobado por las dos terceras partes de los miembros presentes en la Asamblea que se cite para tal fin.

La Cámara queda facultada para establecer Capítulos o Delegaciones en las ciudades o regiones que estime conveniente, tanto dentro como fuera del país.

**ARTICULO 5.- DURACION.-** Tendrá una duración INDETERMINADA una vez que le sea conferida la Personería Jurídica por las Autoridades correspondientes.

### **ARTICULO 6.- OBJETIVOS Y FINES.-**

1. El principal objeto de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA, es el de agrupar a personas naturales y jurídicas a nivel nacional cuya actividad esté relacionada al sector inmobiliario, siempre que se encuentren legalmente habilitados para ejercer su actividad, tales como Gremios, Organizaciones, Empresas y Asociaciones de carácter inmobiliario en sus diferentes modalidades, así como a los Profesionales inmobiliarios tales como Corredores de Bienes Raíces, Promotores y Desarrolladores inmobiliarios, Topógrafos, Peritos Avaluadores de inmuebles urbanos y rurales, y los demás



relacionados al sector inmobiliario que la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana lo considere coherente.

2. Representar ante los órganos gubernamentales o privados a nivel nacional e internacional los intereses que involucren al sector Inmobiliario.
3. Velar por los intereses gremiales de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana en todas las instancias posibles.
4. Dignificar y Promover el reconocimiento de la profesión de los Corredores de Bienes Raíces, así como de los Profesionales ligados al sector inmobiliario, ante las autoridades gubernamentales y sociedad en general, difundiendo una imagen que identifique a sus agremiados.
5. Propender a que, dentro del marco de una estricta ética profesional, las actividades relacionadas con el sector inmobiliario se formalicen y regularicen de manera profesional en todo el país, sea de manera directa o mediante alianzas estratégicas con instituciones o empresas del sector.
6. Promover dentro del sector inmobiliario, políticas o acciones que propendan a evitar la competencia desleal y la actividad informal.
7. Velar por el respeto de los derechos de los consumidores en las transacciones inmobiliarias.
8. Formular ante las autoridades competentes, propuestas y proyectos de ley en torno al sector inmobiliario que favorezcan su desarrollo y crecimiento.
9. Promover la investigación y registro de estadísticas dentro del sector inmobiliario a nivel nacional y colaborar con asesoría a personas naturales y jurídicas del sector público y privado.
10. Propiciar la Mediación o Conciliación y el Arbitraje como medios alternativos de solución de conflictos entre sus miembros y en el sector inmobiliario.
11. Implementar programas de capacitación y actualización permanente en diferentes áreas para sus miembros.
12. Desarrollar y promover la implementación de herramientas tecnológicas en beneficio de sus miembros.
13. Establecer alianzas estratégicas comerciales y de servicios, a fin de brindar beneficios que favorezcan a sus agremiados.
14. Integrar de manera participativa a todos sus miembros en las distintas actividades de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
15. Las demás actividades que contribuyan y sean indispensables o necesarias para el desarrollo de su objeto.

Para todos los efectos de estos Estatutos, se entenderá por actividad inmobiliaria a la prestación de todo servicio relacionado a los inmuebles o bienes raíces según establezca la legislación ecuatoriana.

**ARTICULO 7.- RELACIONES CON ORGANISMOS INTERNACIONALES.-** La Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana podrá afiliarse y realizar intercambio comercial, educativo, etc.; con Organizaciones Nacionales e Internacionales cuyo objeto sea el ejercicio y explotación económica de las diferentes actividades en el Sector Inmobiliario, divulgación y desarrollo de los estudios sobre las diferentes especialidades tales como: Peritajes y Avalúos Inmobiliario urbanos y rurales, a nivel Nacional y hacerse representar en congresos o reuniones internacionales que versen sobre estas materias.

La junta Directiva reglamentará el procedimiento para estas afiliaciones.



## **DEL PATRIMONIO Y RECURSOS**

**ARTICULO 8.-** El patrimonio de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA estará constituido por las cuotas de afiliación o admisión; cuotas ordinarias y extraordinarias que fije la Junta Directiva; donaciones, legados, asignaciones o auxilios que reciba directamente o por intermedio de sus delegaciones y los demás bienes que a cualquier título adquiera o reciba; así como por los ingresos que reciba por servicios que preste a sus socios o terceros en el cumplimiento de su objetivo.

Para el desarrollo y cumplimiento de su objeto social, podrá adquirir, conservar, utilizar, gravar, arrendar, vender y enajenar toda clase de bienes inmuebles, constituir hipotecas y aceptarlas, celebrar contratos de administración, consignación, arrendamiento, compra-venta, usufructo, anticresis y realizar cuanta actividad económica le permita incrementar su patrimonio.

## **ARTICULO 9.- DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS ORDINARIOS**

Las rentas que la Cámara Inmobiliaria perciba por concepto de cuotas de ingresos, cuotas ordinarias de sostenimiento, extraordinarias, etc.; se destinarán a la atención de requerimientos de carácter general y se reinvertirán en beneficios y servicios para sus socios en las proporciones que para tal efecto establezca la Junta Directiva.

## **CAPITULO II ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL**

**ARTICULO 10.-** La Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana estará conformada por los siguientes Órganos:

1. La Asamblea General de Socios
2. La Junta Directiva que estará comprendida por:
  - a) Presidente
  - b) Vicepresidente
  - c) Secretario
  - d) Pro-secretario
  - e) Tesorero
  - f) Pro-Tesorero
  - g) Síndico
  - h) Delegados Provinciales de haberse designado
  - i) Delegados Sectoriales de haberse designado
3. Además, se podrán implementar los siguientes Departamentos: De Educación Continua, Departamento Técnico y Jurídico, Departamento de Investigación y Estadística y los demás que la Junta Directiva considere pertinente, los cuales estarán sujetos al reglamento interno de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA.



## DE LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS

**ARTICULO 11.-** La Asamblea General de Socios es el máximo órgano de gobierno de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA. Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias y se podrán llevar a cabo de manera presencial o virtual, con igual validez en ambos casos.

La presidirá el Presidente de la Junta Directiva y en su defecto el Vicepresidente; en caso de ausencia de ellos, el secretario y así sucesivamente en orden de prelación de los miembros de la Junta Directiva.

Las Asambleas se regirán a los siguientes lineamientos:

- a) Constituyen la Asamblea General los miembros con derecho a voz y voto, sea como miembros fundadores, miembros honorarios y los miembros activos, reunidos de conformidad a los presupuestos previstos en los presentes Estatutos.
- b) Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se llevarán a cabo de manera presencial o virtual, en el domicilio principal de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA, de acuerdo al orden del día, en la hora, fecha y lugar consignado en la respectiva convocatoria que deberá ser realizada por el presidente de la Junta Directiva y suscrita conjuntamente con el Secretario.
- c) Cuando un miembro activo no pueda concurrir a una Asamblea General debidamente convocada, podrá éste designar un representante mediante carta de delegación, en la cual constará especificación del motivo, del delegado y con individualización de la sesión para la cual surtirá efecto dicha delegación. Esta norma será también aplicable para la Junta Directiva.
- d) En ningún caso un miembro en pleno podrá comparecer en representación de más de dos miembros activos; salvo el caso previsto en el inciso final del numeral tres del Artículo 33 del presente estatuto.

**ARTICULO 12.- SESIONES ORDINARIAS.-** La Asamblea General de Socios sesionará anualmente de forma ordinaria en asamblea que tendrá lugar en el mes de Enero de cada año. La convocatoria la realizará el Presidente o en su defecto la Junta Directiva cumpliendo los requisitos establecidos en estos Estatutos para las Convocatorias.

En estas reuniones se aprobará el presupuesto anual para la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.

**ARTICULO 13.- SESIONES EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea General de Socios se reunirá en sesiones extraordinarias en cualquier época del año, por iniciativa del Presidente de la Junta Directiva o podrá ser solicitada a la Junta Directiva por un número no inferior al treinta y cinco por ciento (35%) del total de los socios activos habilitados de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA. En estas sesiones se tratarán exclusivamente los temas o asuntos señalados en la respectiva convocatoria y se aplicarán los lineamientos establecidos en el artículo 17 del presente estatuto.

## FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS

**ARTICULO 14.-** La Asamblea General de Socios cumplirá las siguientes funciones:

1. Ejercer la Dirección Suprema de la Cámara Inmobiliaria.



2. Elaborar el reglamento interno.
3. Reformar los Estatutos de la Cámara Inmobiliaria mediante proyectos aprobados por las dos terceras partes de los miembros presentes en la respectiva reunión.
4. Elegir miembros principales y suplentes de la Junta Directiva, Director Ejecutivo, así como el resto de autoridades por elección de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA.
5. Reglamentar, por medio de acuerdos las funciones que en los estatutos se atribuyen a los diversos Órganos de la Institución y asignarles nuevas funciones.
6. Tomará decisiones sobre materias relativas a las finalidades de la Institución o de sus órganos y en general a sus actividades, respetando al hacerlo, las normas de los presentes estatutos.
7. Decretar por mayoría de las dos terceras partes de los socios, la disolución de la Cámara Inmobiliaria antes del vencimiento del término fijado en los Estatutos. Esta determinación solo podrá ser tomada en una reunión expresamente convocada para tal fin.
8. Examinar los informes que rinda la Junta Directiva, El presidente y Director Ejecutivo y tomar resoluciones sobre el particular.
9. Examinar las cuentas y balances de la Cámara Inmobiliaria y tomar resoluciones sobre las decisiones que en tal materia recomiende la Junta Directiva.
10. Aprobar el presupuesto general presentado por el Tesorero y aprobado por la Junta Directiva.
11. Autorizar la adquisición y la enajenación de sus bienes inmuebles.
12. Decretar las cuotas extraordinarias.
13. Las demás que le atribuyan los presentes estatutos.

Si la Asamblea no se reúne cuando sea convocada para la elección de una nueva Junta Directiva y Director Ejecutivo, estos continuarán con funciones prorrogadas, mismas que no podrán superar los 180 días; plazo dentro del cual, deberán forzosamente llevarse a cabo las elecciones para renovar a la Junta directiva y al Director Ejecutivo.

**ARTÍCULO 15.-** Las resoluciones que de conformidad con los presentes estatutos sean tomadas por la Asamblea General, son de cumplimiento obligatorio para todos los miembros de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA.

**ARTICULO 16.-** El Presidente de la Junta Directiva y el Secretario de la Cámara Inmobiliaria, lo serán también de la Asamblea General; en caso de ausencia del primero, presidirá la reunión el Vicepresidente y así sucesivamente, en orden de prelación jerárquica.

## **DE LAS CONVOCATORIAS**

**ARTICULO 17.-** Las Convocatorias a Asamblea General de Socios o a sesiones de la Junta Directiva, sean Ordinarias o Extraordinarias, se regirán por los siguientes presupuestos:

- a) La convocatoria a los socios se realizará con SEIS (6) días calendario de anticipación y podrá realizarse de dos formas, sea, a través de publicación en un diario de circulación nacional o a través de notificación a los correos electrónicos registrados en la secretaría de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.

- b) En las convocatorias realizadas deberá constar que, de no cumplirse con el quórum reglamentario a la hora señalada, esto es, la mitad más uno de los socios activos habilitados, ésta se retomará de manera automática treinta minutos más tarde de la hora fijada, con el número de socios presentes y sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio.
- c) Las sesiones telemáticas deberán ser grabadas y sus votaciones deberán constar expresadas no sólo de manera verbal sino registradas por escrito por cualquier recurso tecnológico.
- d) Las Convocatorias deberán realizarse al correo electrónico de los socios registrado en la Secretaría de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana o por medio de publicación en un diario de circulación nacional.
- e) La convocatoria deberá realizarla el Presidente y suscribirla conjuntamente con el secretario de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
- f) En la convocatoria deberá constar que de no reunirse el quórum reglamentario.

### **DEL QUORUM**

**ARTICULO 18.-** El quórum requerido para la instalación y validez de las decisiones tomadas en las Asambleas y Sesiones de la Junta Directiva, Ordinarias y Extraordinarias, será de la mitad más uno de la totalidad de los socios activos habilitados; sin embargo, de no contar con quórum a la hora fijada para la convocatoria se procederá conforme a lo establecido en el literal b del artículo precedente.

**ARTÍCULO 19.-** Como Secretario de la Asamblea General de Socios actuará el Secretario de la Junta Directiva y en su ausencia el Pro-secretario; de no encontrarse presentes, el Presidente de la Asamblea General designará un secretario ad-hoc.

**ARTICULO 20.-** Las votaciones se realizarán de manera verbal, pero deberá quedar constancia escrita de las mismas; tanto si la Asamblea o Junta Directiva, ordinaria o extraordinaria, fueren realizadas de manera presencial o telemática.

### **LIBRO DE ACTAS**

**ARTICULO 21.-** De las deliberaciones y decisiones de la Asamblea General de Socios, así como las de la Junta Directiva, deberá dejarse constancia en un libro de Actas.

Las actas deberán enumerarse en orden ascendente y expresarán el orden del día establecido, lugar, fecha y hora de la reunión; la indicación de la modalidad de la misma, es decir, presencial o telemática; el nombre de la persona o personas que realizaron la convocatoria; el número de los asistentes, los nombres de las personas que actuaron como Presidente y Secretario, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas con indicación del número de votos emitidos a favor, en contra o en blanco; las mociones y resoluciones generadas, la fecha y hora de clausura.

Dichas actas serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea y/o Junta Directiva según el caso, y serán enviadas por correo electrónico para su lectura y posterior aprobación en la siguiente Asamblea o Junta directiva conforme sea del caso.



## DE LA JUNTA DIRECTIVA

**ARTICULO 22.-** La Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana será elegida en reunión de Asamblea Ordinaria de Socios para períodos de TRES (3) años y estará constituida de la siguiente manera:

- a) Presidente
- b) Vicepresidente
- c) Secretario
- d) Pro-secretario
- e) Tesorero
- f) Pro-Tesorero
- g) Síndico
- h) Delegados Provinciales de haberse designado
- i) Delegados Sectoriales de haberse designado

El periodo de la Junta Directiva será de TRES (3) años y sus miembros podrán ser reelegidos en los mismos cargos por un periodo adicional; luego del cual, podrán pertenecer a la Junta Directiva, pero en diferentes cargos.

**ARTICULO 23.- FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.-** Son funciones de la Junta Directiva:

1. Dictar los Reglamentos que para el adecuado funcionamiento de los Órganos de la Institución y el logro de sus fines considere convenientes.
2. Autorizar la creación de Delegaciones o Capítulos de la Cámara Inmobiliaria ecuatoriana en el territorio nacional y/o en el extranjero.
3. Autorizar la afiliación e inscripción de socios a la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
4. Decidir sobre la participación de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana en congresos o conferencias y designar las delegaciones oficiales que hayan de representarla.
5. Establecer el presupuesto anual de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, de conformidad a lo establecido en el presente Estatuto y someterlo a aprobación de la Asamblea Ordinaria General de Socios.
6. Establecer las cuotas de ingreso y las ordinarias de sostenimiento. La Junta podrá así mismo disponer, mediante el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, el cobro de las cuotas Extraordinarias cuando a su juicio las circunstancias así lo requieran.
7. Administrar y manejar el patrimonio de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
8. Analizar, Autorizar o rechazar al Presidente realizar movimientos económicos extraordinarios, a nombre de La Cámara Inmobiliaria que sobrepasen los diez salarios básicos.
9. Rendir a la Asamblea General en su reunión Ordinaria anual, un informe sobre la marcha de la Cámara, acompañado del Balance General, un Estado de Ingresos y Egresos, así como el estado de pérdidas y ganancias.
10. Convocar a la Asamblea General de Socios a reuniones Ordinarias o Extraordinarias.
11. Autorizar la celebración de Congresos o encuentros que hayan de ser auspiciados o patrocinados por la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana y establecer las cuotas de inscripción de los mismos.



12. Aprobar los trabajos o estudios que a nombre de la Cámara hayan de ser presentados en conferencias de carácter Nacional o Internacional.
13. Cumplir y hacer cumplir los Estatutos, Reglamentos y demás disposiciones de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana y de las disposiciones de la Asamblea General de Socios.
14. Las demás que le confieran los presentes Estatutos, las disposiciones de Asamblea General y las que no hubieren sido conferidas a ningún órgano de la Institución;
15. Aceptar o rechazar las donaciones, legados o auxilios que se le hagan a la Cámara Inmobiliaria.
16. Ordenar la inversión que deba dársele a los fondos de la Institución procurando el mejor rendimiento posible.

**ARTICULO 24.- SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA.-** La Junta Directiva sesionará Ordinariamente cada DOS (2) meses y Extraordinariamente podrá reunirse en cualquier momento, previa convocatoria realizada por iniciativa del Presidente o de tres de sus miembros principales.

Si es de manera presencial se realizará en el domicilio legal de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.

#### **DEL PRESIDENTE**

**ARTICULO 25.-** El Presidente de la Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la institución y podrá delegar discrecionalmente esta representación al Vicepresidente o al Director Ejecutivo.

Podrá suscribir contratos, convenios, etc., y en general las facultades otorgadas en el presente Estatuto.

Le corresponderá, además presidir las sesiones de Asamblea General de Socios y de la Junta Directiva.

**ARTICULO 26.-** Son funciones propias del Presidente las siguientes:

Son atribuciones:

1. Dirigir la Cámara y Representarla en todos los actos en el ámbito nacional e internacional.
2. Llevar la Representación Legal de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
3. De ser el caso, nombrar apoderados de la Cámara Inmobiliaria ante las Autoridades y ante los Jueces y Tribunales de la República y determinar al efectuar la respectiva designación, la extensión de las facultades de tales apoderados.
4. Transigir y comprometer en árbitros los conflictos que se puedan ventilar, conforme a lo establecido en los presentes Estatutos.
5. Delegar, en apoderados o mandatarios extrajudiciales parte de sus facultades.
6. Disponer los movimientos económicos de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana conforme a los montos para los que se encuentra facultado en el presente estatuto.

Son deberes:

1. Velar por el cumplimiento de los presentes Estatutos.



2. Rendir informes sobre sus labores y sobre la marcha económica de la Institución, de manera bimensual a la Junta Directiva y a la Asamblea General de Socios en su reunión ordinaria o extraordinaria.
3. Vigilar la tesorería y dar estricto cumplimiento a las normas que sobre éstos apruebe la Junta Directiva.
4. Ordenar los pagos que deberá efectuar la Tesorería, sujetándose a lo dispuesto en los Estatutos.
5. Fijar las remuneraciones de los trabajadores y los honorarios de los profesionales que presten servicios profesionales a la institución.
6. Las demás que le impongan los presentes Estatutos o los Acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva Nacional.

### **DEL VICEPRESIDENTE**

**ARTICULO 27.-** El Vicepresidente reemplazará al Presidente en sus ausencias temporales y/o permanentes; asumiendo la presidencia de manera temporal o permanente de ser el caso. Asumiendo los derechos, facultades y obligaciones propias del cargo.

### **DEL DIRECTOR EJECUTIVO**

**ARTÍCULO 28.-** Son funciones del Director Ejecutivo:

1. Bajo la supervisión y por mandato del presidente de la Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, tendrá a su cargo el manejo administrativo de la institución; debiendo cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la Institución se ajustan a las prescripciones de los Estatutos, a las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva.
2. Dar oportuna cuenta, por escrito a la Asamblea General, a la Junta Directiva o al Presidente según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la Cámara Inmobiliaria y en el desarrollo de sus actividades.
3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejercen la inspección y vigilancia de las instituciones sin ánimo de lucro y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados.
4. Velar porque se lleven regularmente la Contabilidad de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, las actas de las reuniones de la Asamblea y de la Junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.
5. Inspeccionar asiduamente los bienes de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que tenga en custodia a cualquier otro título.
6. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.
7. Elaboración de estados financieros, balances o informes económicos correspondientes.
8. El director ejecutivo podrá realizar actos, contratos y movimientos económicos extraordinarios en general de hasta DIEZ (10) Salarios Básicos Unificados, previa aprobación o disposición del presidente y/o la junta directiva.



9. Será solidariamente responsable junto con el tesorero de los movimientos económicos de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
10. Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la Asamblea o la Junta Directiva.

### **DEL SECRETARIO**

**ARTÍCULO 29.-** Son funciones del Secretario las siguientes:

1. Llevar y suscribir conjuntamente con el presidente, las convocatorias, actas, juntas y/o de las reuniones de Asambleas, ordinarias y/o extraordinarias en libros separados.
2. Registrar y comunicar las decisiones de la Asamblea General, la Junta directiva y de su Presidente;
3. Atender todo lo relacionado con la correspondencia de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
4. Cuidar el archivo de la misma.
5. Llevar el registro de los socios.
6. Las demás que le impongan los Estatutos, los acuerdos de la Asamblea General de la Junta Directiva Nacional y el Presidente.
7. Certificar los documentos internos de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.

### **DEL PRO SECRETARIO**

Tendrá los mismos deberes y obligaciones del Secretario en caso de ausencia temporal o definitiva de éste.

### **DEL TESORERO**

**ARTICULO 30.-** Son funciones del Tesorero las siguientes:

1. Cobrar y recaudar los valores que hayan sido autorizadas por el presidente o la junta directiva, que por cualquier concepto deban ingresar al patrimonio de la Institución, llevando un cuidadoso registro de estos ingresos.
2. Abrir cuentas en los Bancos y manejarlas conjuntamente con el Director Ejecutivo de la Cámara inmobiliaria efectuando depósitos y retiros de los fondos respectivos previa autorización del presidente.
3. Preparar el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos anuales de la Institución para ser sometido al análisis y aprobación de la Junta Directiva Nacional.
4. El tesorero tendrá a su cargo la supervisión del personal contable de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
5. Preparar el presupuesto anual de inversiones de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, recomendando aquellas que ofrezcan una mayor rentabilidad, seguridad y liquidez.
6. Efectuar el pago de las cuentas a cargo de la Cámara Inmobiliaria, previa orden firmada por el Presidente.
7. Rendir informes bimensuales a la Junta Directiva sobre el estado financiero, de los libros de ingresos, egresos, libros bancos.
8. Presentar los estados de pérdidas y ganancias de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana cada vez que se requiera.
9. Presentar el Balance Financiero de manera semestral y anual.



10. Preparar conjuntamente con el director ejecutivo, el informe económico anual a ser presentado a la Asamblea, así como el presupuesto del periodo fiscal del año siguiente, a ser propuesto a la Asamblea.
11. El tesorero presentará el listado de los socios activos y pasivos de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana ante la junta directiva cada vez que sea necesario.
12. Las demás que le impongan los Estatutos, los acuerdos de la Asamblea General de socios, la Junta Directiva Nacional y el Presidente.

### **DEL PRO-TESORERO**

**ARTICULO 31.-** El Pro-tesorero asumirá la tesorería, ante la ausencia temporal o definitiva del titular. Sus deberes y obligaciones en funciones son las mismas que las del Tesorero.

### **DE LAS DELEGACIONES**

**ARTICULO 32.- DE LOS DELEGADOS PROVINCIALES.-** Podrán establecerse a nivel nacional Delegaciones Provinciales cuando a juicio de la Junta Directiva existan circunstancias que justifiquen su creación. Dichos delegados y sus respectivos suplentes, serán designados por la junta directiva nacional en sesión de directorio ordinaria o extraordinaria. Serán miembros integrantes de la Junta Directiva y en tal calidad ejercerán las siguientes funciones:

1. Asistir, participar y deliberar en las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva debidamente convocadas e instaladas.
2. Participar activamente en asocio de los otros miembros integrantes de la Junta Directiva, en el análisis de los proyectos sometidos a su examen y aprobación por conducto del Presidente y decidir con voz y voto.
3. Recomendar al Presidente y a la Junta Directiva las iniciativas o proyectos que se consideren necesarios en beneficio de la Institución, sometiendo, si fuere el caso, los estudios o proyectos académicos a consideración de la Junta Directiva.
4. Poner a consideración de la Junta Directiva, estudios que propendan a una mejor organización y funcionamiento de la Institución.
5. Las demás que le asigne la Junta Directiva y las futuras que fueren aprobadas por la Asamblea General de Socios.

Los delegados suplentes reemplazarán a los delegados principales en sus ausencias temporales o definitivas y principalizados ejercerán las mismas funciones que las señaladas para éstos.

**ARTICULO 33.- DE LOS DELEGADOS SECTORIALES.-** Podrán designarse a nivel nacional a Delegados Sectoriales con sus respectivos suplentes; quienes serán los representantes de los Promotores, Constructores, Inmobiliarias, Topógrafos, Peritos Avaluadores y de otras actividades relacionadas al ámbito inmobiliario. Serán designados por la junta directiva nacional en sesión de directorio ordinaria o extraordinaria; serán miembros integrantes de la Junta Directiva y en tal calidad ejercerán las siguientes funciones:



1. Asistir, participar y deliberar en las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva debidamente convocadas e instaladas.
2. Participar activamente, en asocio de los otros miembros integrantes de la Junta Directiva, en el análisis de los proyectos sometidos a su examen y aprobación por conducto del Presidente y decidir con voz y voto.
3. Recomendar al Presidente las iniciativas o proyectos que se consideren necesarios en beneficio de la Institución, sometiendo, si fuere el caso, los estudios o proyectos académicos o técnicos a consideración de la Junta Directiva.
4. Poner a consideración de la Junta Directiva, estudios que propendan a una mejor organización y funcionamiento de la Institución.
5. Propender a la integración del gremio, sector o miembros de la actividad que representan a la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.
6. Las demás que les asigne la Junta Directiva y las futuras que fueran aprobadas por la Asamblea General o Junta Directiva.

Los delegados sectoriales suplentes reemplazarán a los principales en sus ausencias temporales o absolutas y principalizados ejercerán las mismas funciones.

### **CAPITULO III DE LOS SOCIOS**

#### **CONDICIONES DE ADMISION, CLASES DE SOCIOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES, PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIO**

**ARTICULO 34.-** Son miembros de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana en calidad de socios:

1. **SOCIOS FUNDADORES.-** Son socios fundadores, las personas naturales o Jurídicas que firmaron el Acta de Constitución de la cámara inmobiliaria ecuatoriana.

Los socios FUNDADORES, tienen las mismas obligaciones y deberes que los socios activos; y para poder ejercer sus derechos, también deberán estar al día en sus obligaciones económicas para con la institución. Bajo las circunstancias establecidas, tienen derecho a voz y voto.

Para el caso de personas jurídicas en las que se justifique que un socio fundador sea socio o accionista de la misma, se le extenderán los beneficios establecidos a continuación para éstos, aunque no ostentarán formal y denominativamente tal calidad.

Los socios Fundadores por ostentar tal calidad, tendrán los siguientes beneficios adicionales:

- a) Los socios fundadores formarán la Comisión de Admisiones, de conformidad a las condiciones que para el efecto se determinará en el respectivo reglamento a estos estatutos.
- b) Sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y el segundo de afinidad tendrán el cincuenta por ciento (50%) de descuento en la primera membresía anual.



- c) Tendrán un descuento del cincuenta por ciento (50%) de forma permanente en costos de eventos, congresos, cursos, capacitaciones y demás
- d) Serán considerados socios honorarios cuando hayan cumplido diez (10) años de membresía activa.
- e) Sus referidos obtendrán el veinticinco por ciento (25%) de descuento en la primera membresía anual.

**2) SOCIOS HONORARIOS.-** Son las personas naturales o jurídicas que, por sus méritos y actuaciones destacadas, contribuciones y trabajos especiales para la Cámara Inmobiliaria o el sector Inmobiliario, se hagan acreedores a esta distinción y sean designados por la Asamblea General mediante solicitud de la Junta Directiva. Los socios Honorarios podrán participar con voz y voto facultativo. Podrán participar como delegados en comisiones especiales, por encargo de la Junta Directiva.

Los ex presidentes de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA, podrán ser designados como SOCIOS HONORARIOS por la Asamblea. Al adquirir dicha calidad, quedarán exentos del pago de las cuotas sociales, correspondientes con posterioridad a su designación como SOCIO HONORARIO.

**3) SOCIOS ACTIVOS.-** Son las personas naturales o jurídicas dedicados profesional y permanentemente a la actividad inmobiliaria; que posteriormente presenten ante la Junta Directiva la solicitud de ingreso y les sea aprobada por la misma Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, dentro de las normas establecidas por estos Estatutos. Los socios ACTIVOS, tienen derecho a voz y voto.

Cuando el socio activo sea una persona jurídica, ésta estará representada por su representante legal, o su delegado, mediante escritura pública de delegación. En caso que el representante legal o su delegado sea removido por la empresa asociada, deberá comunicar quien es el nuevo representante legal, o su delegado; cumpliendo las formalidades descritas en el presente párrafo.

El socio activo gozará de todos los derechos y prerrogativas de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana y tendrá derecho a voz y a voto, a elegir y ser elegido para cualquier cargo por la Asamblea General de socios cuando se encuentre AL DÍA EN LAS CUOTAS SOCIALES y demás convenios económicos adquiridos con la Institución por todo concepto con la tesorería de la Institución. Si no estuviera AL DÍA EN LAS CUOTAS SOCIALES y demás convenios económicos adquiridos con la Institución, sus derechos y prerrogativas quedaran de manera automática suspendidos; por tanto, queda impedido de asistir, participar e intervenir en Asambleas Generales, reuniones, eventos, cursos, capacitaciones etc., que organice la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana.

Para el caso que una persona jurídica con o sin fin de lucro sea socia de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, y desee como persona natural, por sus propios y personales derechos ser también miembro de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA, como socio; deberá cumplir con todos los requisitos de admisión que para personas naturales se exigen en los presentes estatutos.



Por lo manifestado en el presente artículo, puede darse el caso que una misma persona sea miembro fundador por sus propios y personales derechos y lo sea también su empresa inmobiliaria o la asociación gremial a la que represente; siempre que se hayan cumplido los requisitos exigidos para cada caso en los presentes estatutos. En cuyo evento, los derechos y obligaciones también son individuales, de tal suerte que, para el caso de votación, deberá votar de manera individual, a título personal y a nombre de sus representadas.

### **ARTICULO 35.- CONDICIONES DE ADMISION**

Para ser admitido como socio activo de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana será necesario reunir los siguientes requisitos:

1. Presentar la solicitud de ingreso por escrito en formato suministrado por la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, acompañada de los documentos que se indiquen.
2. Ser mayor de 18 años de edad.
3. Si es corredor de Bienes raíces, presentar la acreditación respectiva de acuerdo a la normativa vigente y el registro ministerial respectivo, además de los requisitos que consten en el reglamento interno a los presentes estatutos.
4. En el caso de Corredores de Bienes Raíces, quienes presenten un certificado de pertenecer a una Asociación Provincial legalmente constituidas, se beneficiarán del cincuenta por ciento (50%) de descuento en el valor de la membresía anual.
5. Ejercer cualquiera de las diferentes actividades derivadas de los Bienes Raíces.
6. En el caso de las personas jurídicas, que ejerzan el corretaje inmobiliario, su representante legal deberá presentar la licencia de Corredor profesional de bienes raíces.
7. Presentar las siguientes referencias: Dos comerciales y una bancaria.
8. Presentar el RUC activo.
9. Ser aprobada la respectiva solicitud de Ingreso por la Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana en sesión ordinaria y por unanimidad de todos los miembros que con el quórum reglamentario estén presentes en la sesión.
10. No haber sido condenado penalmente por algún delito doloso mediante sentencia ejecutoriada.
11. No haber sido Declarado INSOLVENTE por las autoridades judiciales, previo el procedimiento legal establecido para estos casos.
12. Pagar la cuota de afiliación que esté vigente a la fecha de aprobación de la solicitud de ingreso, dentro de los términos que por reglamentación expida la Junta Directiva.
13. El Director ejecutivo constatará el cumplimiento de los requisitos establecidos anteriormente, previo al envío para análisis y aprobación de la Junta Directiva.

Para los efectos legales correspondientes, la fecha de la carta de aceptación, emitida una vez se verifique el pago de la cuota de ingreso, determinará la vinculación con la Cámara. El pago de aportes y cuotas al día, determinará la calidad de SOCIO ACTIVO y por ende el ejercicio de sus derechos y prerrogativas inherentes.

**ARTICULO 36.- DEBERES DE LOS ASOCIADOS.-** Son deberes de los asociados:

- a) Respetar y cumplir los presentes estatutos, los reglamentos, acuerdos y resoluciones de la Institución;



- b) Aceptar y desempeñar con la mayor responsabilidad y eficacia los cargos de elección en la Asamblea o las comisiones designadas por los Organismos Directivos, salvo casos de fuerza mayor;
- c) Colaborar para que los presentes estatutos sean cumplidos por todos los miembros de la Institución, por los funcionarios y empleados de la misma;
- d) Propender por el progreso de la Cámara Inmobiliaria y de todos sus miembros; e) Como Delegado de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, en los trabajos que le hayan confiado las autoridades judiciales, ejercerlo con lealtad, equilibrio e imparcialidad;
- f) Pagar con puntualidad las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas por la Asamblea; y los convenios económicos suscritos con la Institución.
- g) Acreditar una conducta moral intachable, idoneidad e imparcialidad en el desarrollo de las comisiones que le confíe la Asamblea General o la Junta Directiva.
- h) Acatar las sanciones que se le impongan de ser el caso.

**ARTICULO 37.- DERECHOS DE LOS ASOCIADOS.-** Son derechos de los socios activos:

- a) Participar con voz y voto en las reuniones y decisiones de las Asambleas, para lo cual deberá estar AL DÍA EN LAS CUOTAS SOCIALES y en el pago de todas sus obligaciones pecuniarias con la Institución;
- b) Participar en la elección de los miembros de la Junta Directiva;
- c) Conocer los resultados y observaciones de la auditoría de la Cámara Inmobiliaria;
- d) Participar en las comisiones o comités que organice la Junta Directiva;
- e) Disfrutar de los servicios de la Cámara Inmobiliaria con las limitaciones y excepciones previstas;
- f) Participar en las ruedas de negocios;
- g) Participar en la realización de avalúos y de cualquier otra actividad inmobiliaria, que acorde a los estatutos, la Institución obtenga en favor de sus miembros;
- h) Recibir asesoría de la Cámara Inmobiliaria y de sus miembros dentro del ámbito de las actividades propias de su profesión inmobiliaria;
- i) A elegir y ser elegido en cualquiera de los cargos o comisiones reglamentadas en estas y en futuras disposiciones;
- j) A presentar por escrito a la Junta Directiva o a la Asamblea General, las iniciativas, recomendaciones o sugerencias que estime convenientes para la buena marcha y desarrollo de la Cámara Inmobiliaria;
- k) A gozar de todos los beneficios y privilegios establecidos por la Cámara Inmobiliaria;
- l) Retirarse de la Institución cuando lo consideren conveniente;
- m) Las demás que sean propias de la naturaleza de la Institución.

**ARTICULO 38.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS HONORARIOS.-** Son derechos de los socios o miembros honorarios:

- a) Participar en las reuniones de la Asamblea con derecho a voz y voto.
- b) Recibir asesoría y colaboración de la Cámara Inmobiliaria cuando lo soliciten
- c) Los demás establecidos en los presentes estatutos.

**ARTICULO 39.- CAUSALES PARA EL RETIRO DE SUS MIEMBROS**

La calidad de miembro de la Cámara Inmobiliaria se pierde:

1. Por fallecimiento, en caso de persona natural.
2. Por disolución de la sociedad, en caso de ser Persona Jurídica.
3. Por renuncia presentada por escrito y aceptada por la Junta Directiva Nacional.
4. Por haber sido excluido de la institución mediante resolución motivada, aprobada por la mayoría absoluta de la Junta Directiva.
5. Por haber sido excluido de las listas idoneidad por autoridad competente, de acuerdo con el procedimiento señalado en la ley.
6. Por no cumplir el pago de la membresía anual.
7. Por no cumplir con las obligaciones señaladas en los presentes estatutos y en las futuras disposiciones o reglamentaciones que expida la Junta Directiva, la Asamblea General o los órganos competentes de la Institución. Restituirán a la Cámara Inmobiliaria las insignias, diplomas, emblemas o bienes que se le hayan entregado y confiado. De no entregar los mismos en un plazo no mayor a 72 horas de la notificación de desafiliación, se entenderá que los mismos son retenidos injustamente y será considerado como apropiación indebida, dejando en libertad a la Junta Directiva, a iniciar las acciones legales pertinentes, para la recuperación de las insignias, diplomas, emblemas o bienes que se le hayan entregado y confiado.

**ARTÍCULO 40.-** A los socios se les expedirá un Certificado tipo diploma en el cual conste su clase y categoría. Igualmente, se les expedirá un carnet en el cual conste su especialidad; y podrá servir como medio de identificación ante las organismos internos y externos a la Cámara.

Además, la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana podrá crear condecoraciones especiales para reconocer los méritos de sus socios y/o benefactores.

La Junta Directiva reglamentará estas normas.

#### **CAPITULO IV DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES**

#### **ARTICULO 41.- PROHIBICIONES A LOS MIEMBROS DE LA CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA**

Se prohíbe:

- a) No acatar o acatar parcialmente las disposiciones contenidas en los presentes estatutos;
- b) No acatar los reglamentos, disposiciones, instrucciones, decisiones, normas, políticas y procedimientos de carácter administrativo emanadas de la Junta Directiva o de la Asamblea General;
- c) Promover campañas individuales, o en asocio de otros miembros de la Cámara Inmobiliaria tendientes a desacreditar a la Institución, a sus autoridades y/o funcionarios;
- d) No acatar las disposiciones legales que reglamenten la actividad de los Delegados de la Cámara Inmobiliaria o las disposiciones emanadas de las autoridades judiciales en relación con los trabajos presentados a su consideración;



- e) Hacer uso del buen nombre de la Cámara Inmobiliaria para beneficio personal o de terceros;
- f) El nombre, imagen, logo, formas de letras y demás formas de identificación visual de la CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA son de exclusiva propiedad y uso de ésta. Queda prohibido a los socios, así como a terceros, su uso en papelería, folletos, vallas publicitarias, etc.; sin la debida autorización por escrito de la Junta Directiva, quien determinará la finalidad y tiempo del uso autorizado.

## **ARTICULO 42.- PROHIBICIONES A LA CÁMARA INMOBILIARIA ECUATORIANA**

A la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana le queda prohibido:

- a) Promover o apoyar campañas tendientes a desconocer de hecho, en forma individual y/o colectiva, las leyes, actos de autoridad competente legítimamente constituida;
- b) Ordenar, recomendar o patrocinar cualquier acto de violencia frente a las autoridades o en perjuicio de servicios públicos o de terceras personas;
- c) Presionar por medios ilícitos a las autoridades competentes para buscar mejoras relacionadas con la asignación de gastos de pericia y de honorarios;
- d) Desviarse de los objetivos y fines para las cuales se ha creado la Cámara Inmobiliaria;
- e) Destinar fondos para gastos o inversiones que se desvíen del objetivo y fines de la Institución.
- f) Realizar proselitismo político, religioso, de identidad de género o étnico.
- g) Las demás prohibiciones legales.

## **DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO 43.-** Las sanciones son de cuatro clases:

- 1) Amonestación escrita
- 2) Sanciones Pecuniarias (Multas)
- 3) Suspensión, y;
- 4) Exclusión.

La Junta Directiva podrá imponer sanciones de suspensión hasta por un (1) año. La sanción de exclusión solo podrá ser impuesta por la Asamblea General mediante el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

La Junta Directiva deberá normar lo establecido en el presente artículo mediante el respectivo Reglamento Interno a los presentes Estatutos.

## **CAPITULO V DE LAS ELECCIONES**

**ARTICULO 44.- DERECHO A VOTO.-** Únicamente los socios que estén al día en el pago de sus cuotas y obligaciones podrán ejercer su derecho al voto.

Tendrán derecho a UN (1) voto por cada persona jurídica y UN (1) voto por cada socio individual.

**ARTICULO 45.-** Para elegir a los miembros de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana, se procederá a realizarlo entre listas.



A fin de establecer los demás lineamientos a seguir en tema de elecciones, se estará al Reglamento de Elecciones que para el efecto se emitirá.

## **CAPITULO VI REFORMAS DE LOS ESTATUTOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION**

**ARTICULO 45.- REFORMA DE ESTATUTOS Y REGLAMENTOS.-** Los presentes estatutos y reglamentos internos que en el futuro expida la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana solo podrán ser modificados con el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros presentes en la Asamblea convocada para tal efecto.

**ARTICULO 46.- LIQUIDACION Y REPARTO DEL PATRIMONIO.-** La Cámara Inmobiliaria podrá Disolverse y Liquidarse por resolución de la Asamblea General de Socios con voto de las dos terceras partes de los socios activos habilitados o por disposición legal. En la misma reunión en que se decretara la disolución, la Asamblea fijará las normas que deban seguirse para la liquidación respectiva. El liquidador será el Presidente de la Junta Directiva.

Luego del pago de las obligaciones de la Cámara, de resultar activos a manera de remanente, éstos serán donados a la entidad de beneficencia que designe la Asamblea General en el acto mediante el cual decreta la disolución y la liquidación.

## **CAPÍTULO VII RÉGIMEN DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**ARTICULO 47.-** En caso de controversias que se generen dentro de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana con y entre sus miembros, se intentarán resolver en primera instancia de manera amigable mediante el diálogo asistido o por uno de los medios alternativos a la solución de conflictos contemplados en la legislación ecuatoriana.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**TRANSITORIA PRIMERA.-** Por tratarse de una asamblea constitutiva y ante la necesidad de nombrar una Directiva Provisional que actúe a nombre de la Cámara Inmobiliaria Ecuatoriana (CAINEC) para los efectos mismos de su constitución, se ha procedido a elegir por votación a sus miembros, emitiéndose en esta fecha los nombramientos respectivos.

Los presentes Estatutos fueron discutidos y aprobados por los socios fundadores en dos sesiones y por encontrarse de acuerdo con su íntegro contenido, los suscriben; empezando a regir desde la presente fecha, y cuanta pormenorización requieran, se lo realizará mediante la expedición de su Reglamento Interno.

Salinas, 19 de Septiembre del 2021.

CBR. ADRIAN RODRÍGUEZ SERRANO  
PRESIDENTE

CBR. SUE AMÉRICA MURILLO BERMEO  
SECRETARIA AD-HOC