

Oficio No. 009-AN-DFRL-2019

Quito, 07 de febrero de 2019

Señora
Asambleísta
Elizabeth Cabezas Guerrero
PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL

En su despacho.-

De mi consideración:

En mi calidad de Asambleísta, y conforme lo establecido en el artículo 134 de la Constitución de la República y en concordancia a lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento ante Usted, el proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces, con las respectivas firmas de apoyo, por lo cual solicito se sirva dar el trámite legislativo correspondiente.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Franco Romero Loayza

ASAMBLEÍSTA POR LA PROVINCIA DE EL ORO



Proyecto de Ley de Corredores de Bienes Raíces

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en las últimas décadas ha tenido profundas transformaciones tanto en lo económico, social y político.

La Constitución de la República, publicada en el Registro Oficial No 449 de 20 de octubre de 2008, impone obligaciones determinadas y urgentes como la revisión del sistema jurídico para cumplir con el imperativo de justicia y certidumbre.

Al no existir normativa legal que regule las actividades de los corredores de bienes raíces, cuyas funciones, formación profesional y técnicas de trabajo, son distintas y diferenciadas a los corredores en general, se expidió la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, mediante Ley No. 173, publicado en el Registro Oficial No. 790 de 19 de julio de 1984 y su reforma mediante Ley No 12, publicada en el Registro Oficial No 82, Suplemento, de 9 de junio de 1997

La Ley de los Corredores de Bienes Raíces fue promulgada antes de la entrada en vigencia de la actual Constitución y sus normas datan desde hace más de 34 años siendo su última reforma en el año 1997, por lo cual deben ser actualizadas y adecuadas a las nuevas exigencias y visión del Estado constitucional de derechos y de justicia.

El desarrollo de la industria de la construcción, al promover el crecimiento urbanístico del país y la expansión lógica del mercado inmobiliario, nos lleva a la necesidad de que se cuente con agentes de comercio especializados en bienes raíces que antepongan una seria responsabilidad social



LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador enmarca al ordenamiento jurídico nacional dentro de los lineamientos de un Estado constitucional de derechos y justicia y que es necesario realizar cambios normativos que respondan coherentemente al espíritu de la Constitución;

Que la Constitución en su artículo 66 numeral 15, reconoce y garantiza el derecho a desarrollar actividades de índole económica, en forma individual o colectiva, respetando los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental,

Que es de interés social fomentar el mercado de bienes raíces con el objeto de propender a un mayor rendimiento de la industria de la construcción, protegiendo los derechos de las personas que adquieren bienes inmuebles;

Que debido a la naturaleza y alta responsabilidad que implica la comercialización y promoción de la transferencia de dominio de bienes inmuebles, esta actividad requiere de formación, capacitación, calificación y obtención de licencias que identifiquen a las personas naturales o jurídicas dedicadas a la correduría de bienes raíces y que estén protegidos por una ley de defensa profesional,

Que el artículo 330 del Código Orgánico Integral Penal, sanciona a las personas que ejerzan la profesión sin título en aquellas actividades que la Ley lo exija, así como sanciona a los profesionales que favorezcan la actuación de otras personas en el ejercicio ilegal de la profesión

Que la Constitución en su artículo 66 numeral 26, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. Y establece que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas,

Que los Arts 304 y 335 de la Constitución de la República, establecen las políticas para establecer lineamientos de índole mercantil y comercial;

Que la Asamblea Nacional de acuerdo con el artículo 84 de la Constitución, tiene la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución e instrumentos internacionales,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales expide el siguiente

LEY DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

Capítulo I

DE LOS CORREDORES DE BIENES RAÍCES

Artículo 1. La presente ley tiene como objeto regular el ejercicio legal del corretaje inmobiliario, protegiendo los derechos y obligaciones de los que intervienen en la transacción inmobiliaria.

Artículo 2.- Son corredores de bienes raíces las personas naturales o jurídicas que, previo el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, ejercen el corretaje de manera profesional y habitual.

Para ejercer la profesión de corretaje se requerirá la obtención de licencia

Artículo 3.- La licencia de corredores de bienes raíces, permite a su titular a través de un contrato por escrito, representar los interés de quienes contratan sus servicios de acuerdo a sus necesidades.

Artículo 4.- Los corredores de bienes raíces son agentes de representación, capacitados y especializados, que reciben por escrito el encargo de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compraventa, hipoteca, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces, con el objeto de facilitar y realizar de



forma legal la transacción inmobiliaria que resulte en la transferencia de dominio y/o arrendamiento de bienes inmuebles a títulos personal o en favor de terceros

Artículo 5.- Del avalúo de bienes inmuebles - Las personas habilitadas como corredores profesionales de bienes raíces, tendrán como campo de acción el avalúo comercial de bienes inmuebles dentro del ámbito de su ejercicio profesional

Capítulo II

Requerimientos para el ejercicio profesional.

Artículo 6.- La presente ley reconoce a los agentes de bienes raíces y a los corredores de bienes raíces

Los agentes de bienes raíces no podrán ejercer la profesión de corredores de bienes raíces sin previamente la obtención de los requisitos establecidos en la presente ley, pudiendo actuar únicamente bajo supervisión y patrocinio de un corredor de bienes raíces cualificado y legalmente habilitado para ejercer el corretaje

Artículo 7. Para ser agente de bienes raíces, se requiere

- a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio,
- b) Realizar el curso respectivo de corredor de bienes raíces dictado en la respectiva asociación provincial
- c) Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes.

Para el agente de bienes raíces pueda ejercer la profesión de corredor de bienes raíces deberá cumplir los requisitos exigidos en el artículo 8 de esta Ley

Artículo 8. 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 a través de la asociación provincial en donde desee ejercer actividades, previo a la realización del curso de corredor profesional de bienes raíces dictado por la respectiva asociación provincial
- c) Haber ejercido como agente de bienes raíces por un período mínimo de dos años, bajo la supervisión y patrocinio de corredores de bienes raíces cualificados y legalmente habilitados para ejercer el corretaje inmobiliario. El corredor profesional de bienes raíces cualificado deberá certificar el tiempo en que el agente ejerció bajo su supervisión y patrocinio
- d) Antes de entrar en el ejercicio de sus funciones, los corredores prestarán ante el respectivo Juez de lo Civil, juramento de desempeñar fiel y legalmente el cargo, y rendirán una fianza o hipoteca para responder de las condenaciones que se pronunciaren contra ellos, por hechos relativos al desempeño de su profesión, conforme lo establecido en el artículo 77 del Código de Comercio, y,
- e) Los demás requisitos contemplados en las diversas leyes.

Artículo 9.- Cada asociación provincial estará facultada para emitir, suspender y cancelar las licencias habilitantes para ejercer actividades inmobiliaria descritas en el capítulo V de esta Ley.

Artículo 10.- Para obtener la licencia de corredor de bienes raíces se requiere:

- a) Ser mayor de edad y hallarse habilitado para ejercer el comercio;
- b) Realización del curso de corredor profesional de bienes raíces dictado por la respectiva asociación provincial
- c) Haber ejercido como agente de bienes raíces por un período mínimo de dos años, bajo la supervisión y patrocinio de corredores de bienes raíces



cualificados y legalmente habilitados para ejercer el corretaje inmobiliario. El corredor profesional de bienes raíces cualificado deberá certificar el tiempo en que el agente ejerció bajo su supervisión y patrocinio

d) Cancelar el valor correspondiente de la licencia, conforme a lo estipulado en la respectiva asociación provincial

Capítulo III

Derechos y Obligaciones del Agente y Corredor de Bienes Raíces

Derechos y Obligaciones del Agente de Bienes Raíces.

Artículo 11.- Son derechos del Agente de Bienes Raíces

- a) Recibir el certificado o diploma de aprobación del curso de corredor profesional de bienes raíces dictado por la respectiva asociación provincial, siempre y cuando cumpla con el porcentaje de asistencia y las actividades curriculares establecidas por la asociación
- b) Obtener el certificado de Agente de Bienes Raíces en el Registro pertinente de la Asociación Provincial
- c) Las demás establecidas en la presente Ley, su Reglamento y Código de Ética

Artículo 12.- Son obligaciones del Agente de Bienes Raíces

- a) Ejercer el corretaje únicamente bajo supervisión y patrocinio de un corredor profesional de bienes raíces, en el tiempo determinado en el artículo de 10 de la presente Ley. La o el corredor patrocinador es el único que puede solicitar a la Asociación de Corredores de Bienes Raíces la habilitación de la licencia del agente de bienes raíces, previo al cumplimiento de los requisitos legales
- b) Cumplir con las horas académicas determinadas por la asociación provincial respectiva.

Derechos y Obligaciones del Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 13.- Son derechos del corredor de bienes raíces:

- a) Cobrar los honorarios por sus servicios cuando estos han dado por resultado el perfeccionamiento de la o las transacciones inmobiliarias para los cuales fue contratado. De igual manera tendrá derecho a cobrar sus honorarios cuando no se perfeccione la transacción por causas imputables al contratante
- b) Contratar bajo su responsabilidad, supervisión y patrocinio, agentes de bienes raíces que hayan cumplido con los requisitos establecidos en la presente ley, y,
- c) Ejercer los derechos y prerrogativas establecidas en la presente Ley, su Reglamento y Código de Ética

Artículo 14.- Son deberes del corredor de bienes raíces:

- a) Los que se deriven de la relación contractual que pacte por escrito con la persona que ocupe sus servicios;
- b) Proporcionar al cliente un asesoramiento integral sobre los niveles de prestación del servicio que el corredor profesional puede ofrecer, así como las ventajas y desventajas del negocio que éste le encomiende,
- c) Llevar los registros, archivos, libros de las transacciones inmobiliarias en la asociación provincial respectiva.
- d) Mantener su licencia de corredor profesional de bienes raíces activa mientras ejerce el corretaje, así como también mantener activas las licencia de sus agentes de bienes raíces



- e) Solicitar obligatoriamente a la asociación provincial la habilitación e inhabilitación de las licencias de los agentes de bienes raíces que estén bajo su supervisión y patrocinio.
- f) Guardar sigilo de los negocios jurídicos de sus clientes, con apego a la normativa nacional vigente
- g) Ejercer su profesión de acuerdo con las leyes y el correspondiente Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces conforme a los principios de honestidad, transparencia, legalidad, formalidad, lealtad, publicidad, cooperación, buena fe, remuneración justa, priorizando el servicio del bien común.
- h) Los demás que se determinen en el reglamento.

Capítulo IV

Prohibiciones y Responsabilidades del Agente y Corredor de Bienes Raíces

Artículo 15.- Prohíbese a los Agentes de Bienes Raíces:

- a) Intervenir en actos o contratos que, de acuerdo con el Código de Comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de Comercio, excepto los demás permitidos por la ley;
- b) Ejercer como agente de bienes raíces mientras desempeña cargo o función pública;
- c) Intervenir en cualquier acto contractual relacionado con cualquier actividad de comercialización, transferencia de dominio inmobiliario o cualquier otra actividad relacionada con el corretaje de bienes raíces sin la supervisión y patrocinio de un corredor profesional de bienes raíces
- d) Los demás que determine esta Ley, Reglamento, Código de Ética

Artículo 16.- Prohíbese a los corredores de bienes raíces

- a) Intervenir en actos o contratos que, de acuerdo con el Código de Comercio, sean de competencia exclusiva de otros agentes de Comercio, excepto los demás permitidos por la ley,
- 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 promotor;
- d) Contratar personal de ventas, sin que este calificado como Agente de bienes raíces en la Asociación Provincial respectiva. El incumplimiento conlleva la suspensión de la licencia de corredor de bienes por un período de 6 meses
- e) Ejercer el corretaje de bienes raíces mientras su licencia se encuentra inactiva, caducada, suspendida o inhabilitada. Esto será causa suficiente para la suspensión definitiva de la licencia de corredor de bienes raíces.
- f) Amparar el ejercicio ilegal de la correduría, sea autorizando con su firma contratos de corretaje ajenos, o en cualquier otra forma que permita la actuación como corredores a personas no autorizadas por la Ley.
- g) Dar certificaciones que no consten en los asientos de sus registros, ni declarar en juicio, salvo que exista orden de juez competente, para que declaren sobre lo que hubieren visto y oído dentro de su negocio, y,
- h) Los demás actos o contratos que determine el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces.

Responsabilidades del Agente y Corredor de Bienes Raíces

Artículo 17.- El corredor profesional de bienes raíces, es responsable de todo acto y omisión de los agentes de bienes raíces que estén bajo su supervisión y patrocinio.

Artículo 18.- Es obligación y responsabilidad del corredor profesional de bienes raíces, solicitar a la asociación provincial, la habilitación de los agentes de bienes raíces que estén a su cargo, de conformidad con lo establece esta Ley y su Reglamento.

Artículo 19.- Cuando uno 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.

Artículo 20.- Los corredores profesionales de bienes raíces, mantendrán una sede o en el asiento principal de sus negocios una oficina abierta al público.

Artículo 21 - Las personas naturales y jurídicas deberán colocar los certificados y de licencia emitidos por las asociaciones provinciales, en un lugar visible al público dentro de sus establecimientos

Artículo 22 - Las tarjetas de identificación para agentes y corredores de bienes raíces deberán estar en posesión de sus titulares hasta que dure sus funciones

Capítulo V

De las Personas jurídicas dedicadas al desarrollo, inversión, construcción, alquiler, promoción y venta de bienes inmuebles.

Artículo 23.- Las personas jurídicas, legalmente constituidas cuyo objeto es desarrollar proyectos inmobiliarios, inversión, construcción, intermediación inmobiliaria para la compraventa o alquiler de los mismos, donde el producto de transacción genere como resultado el alquiler, la enajenación, o transferencia de dominio de bienes inmuebles en cualquier de las formas establecidas en la ley, a título personal o en favor de terceros, contratará los servicios de un corredor profesional de bienes raíces, cuando para fines de lucro se realicen actividades de comercialización, intermediación, compraventa, enajenación, transferencia de dominio de cualquier tipo de inmuebles, propios o de terceros que superen el límite de transacciones inmobiliarias permitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento.

En el caso de personas jurídicas extranjeras con sede o representación en el territorio ecuatoriano, que realicen cualquiera de las actividades descritas anteriormente, deberán cumplir con todos los requisitos establecido en la mismo y demás leyes que permitan realizar actividades económicas dentro del territorio ecuatoriano

Capítulo VI

De los Contratos por servicio de Corretaje

Artículo 24.- 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 entre las partes

Artículo 25 - 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

Artículo 26.- 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

Artículo 27.- En el contrato de corretaje de bienes raíces será por escrito y se hará constar, obligatoriamente, el plazo en que se realizará la operación, de ser el caso su renovación o extensión del mismo y los honorarios que percibirá el Corredor por sus servicios

Si venciere el plazo fijado en el contrato sin que la operación se hubiere cumplido, el cliente quedará en libertad de desistir de ella o de contratar a otro corredor profesional, o contratar en forma directa, siempre que el incumplimiento del contrato no se deba al cliente

Si en un contrato de corretaje de bienes raíces intervinieran dos o más corredores profesionales, en forma sucesiva o simultánea, convenido entre ellos y el cliente, los honorarios se dividirán entre ellos en partes iguales, o conforme lo pactado.

Se considera título ejecutivo los contratos de corretaje que cumplan los requisitos y solemnidades establecidas para este fin.

El contrato de corretaje rige desde el momento desde su suscripción y concluye cuando la transacción inmobiliaria se perfecciona.

Artículo 28 - El honorario a la que tienen derecho el corredor profesional de bienes raíces será la pactada y en las condiciones convenidas entre las partes. En caso de controversia se sujetarán a la escala de honorarios establecidas en la tabla de aranceles fijados por la entidad reguladora

Capítulo VII

De la emisión de licencia y certificados.

Artículo 29.- Las asociaciones provinciales emitirán los certificados de agentes y las licencias a los corredores profesionales de bienes raíces, que hayan cumplido con los requisitos legales y reglamentarios

El certificado de Agente de Bienes Raíces.- El agente de bienes raíces que haya cumplido con los requisitos establecidos en esta Ley, será registrado como agente de bienes raíces por la asociación provincial respectiva.

La licencia de Corredor de Bienes Raíces.- Quien haya cumplido con los requisitos establecidos en esta Ley, será registrado como corredor profesional de bienes raíces por la asociación provincial respectiva y de la federación nacional

La licencia corporativa.- Será emitida únicamente al corredor cualificado de las personas jurídicas legalmente constituidas para el ejercicio de las actividades inmobiliarias descritas en esta Ley.

Capítulo VIII

DE LA DEFENSA PROFESIONAL

Artículo 30.- Ninguna persona natural o jurídica, podrá realizar cualquier de las actividades descritas en esta ley, sin contar con la respectiva licencia.



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

Esta infracción es sancionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330 del Código Orgánico Integral Penal

Artículo 31.- 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 sancionados 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.

Artículo 32.- La Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces del Ecuador, FENACBRE, es la encargada de regular las actividades inmobiliarias reconocidas en la presente ley, adscrita al Ministerio competente encargado de productividad.

Artículo 33.- La FENACBRE estará constituida por todas las Asociaciones Provinciales reconocidas por el Ministerio competente encargado de productividad.

La FENACBRE regula su funcionamiento de conformidad con la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, su Reglamento, el Código de Ética Profesional, Estatutos y Reglamentos Internos y demás leyes afines

Artículo 34.- En cada provincia en la que haya por lo menos diez corredores de bienes raíces, podrá formarse una asociación con el fin de promover y defender sus derechos e intereses profesionales.

No podrá haber más de una asociación en cada provincia

Dichos corredores podrán afiliarse libremente a esta organización o a la más próxima en caso de no haberla en la respectiva provincia

Los estatutos de estas organizaciones serán aprobados por el Ministerio de Industrias

Artículo 35 - Corresponde a la Federación Nacional de Corredores de Bienes Raíces del Ecuador, FENACBRE, aprobar el Código de Ética del Corredor de Bienes Raíces

Artículo 36.- Son aplicables al corredor profesional de bienes raíces las normas correspondientes del Código de Comercio, en lo que no se contraponga a la presente ley







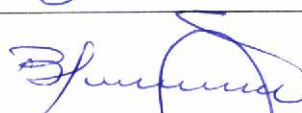
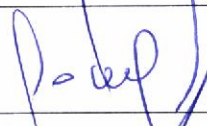

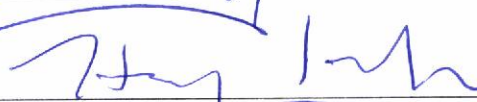
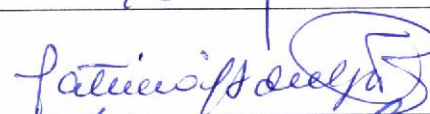
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Derógase la Ley de los Corredores de Bienes Raíces, expediente mediante Ley No. 173, publicado en el Registro Oficial No. 790 de 19 de julio de 1984 y su reforma Ley No. 12, publicada en el Registro Oficial No. 82, Suplemento, de 9 de junio de 1997.

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

Dado y suscrito, en la sede de la Asamblea Nacional ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, a los



ASAMBLEÍSTA. Nombre y apellido	FIRMA
Viviana Bonilla Salcedo	
Carlos BERGMANN	
Moac Montañó Valencia	
Solvia Vera Calderón	
Jonathan Carbo Squirre	
WASHINGTON PAREDES	
BYRON SUQUIZANDA	
Fernando Collejón B	
Henry Flores Suárez	
HENRY KRONBERG	
PATRICIA HENRIQUEZ J.	
FERNANDO BURBANO	