



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

MEMORANDO No. PAN-FC-011- 0054

PARA: DR. ANDRÉS SEGOVIA S.
Secretario General

DE: ARQ. FERNANDO CORDERO
Presidente

ASUNTO: Difundir proyecto

FECHA: Quito, 05 ABR 2011

Señor Secretario, según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, entrego el proyecto de ***Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato***, remitido por la asambleísta Nívea Vélez, mediante oficio No. AN-DNV-244-2011, recibido el 31 de marzo de 2011; para que sea difundido a las/los asambleístas y a la ciudadanía, a través del portal Web; y, sea remitido al Consejo de Administración Legislativa (CAL), para el trámite correspondiente.

Atentamente,

FERNANDO CORDERO CUEVA
Presidente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION DE DERECHOS DE LOS
TRABAJADORES Y SEGURIDAD SOCIAL

56

75



Trámite **63603**

Código validación **YASQ3MLIDU**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **31-mar-2011 15:42**

Numeración documento **an-dnv-244-2011**

Fecha oficio **29-mar-2011**

Remitente **VELEZ NIVEA**

Razón social

Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asambleanacional.gob.ec/dts/estadoTramite.jsf>

g/b.

Quito, 29 de Marzo de 2011
 Of. AN-DNV-244-2011

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL

Presente.-

De mis consideraciones:

Conforme lo establece el numeral 1) del artículo 134 de la Constitución de la República en concordancia con el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento el Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente.

Atentamente;

Nivea Velez

Nivea Vélez Palacio
PRESIDENTA COMISION
ASAMBLEISTA POR LA PROVINCIA DE LOJA
 bg





REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

EXPOSICION DE MOTIVOS

La falta de un adecuado control de los cánones de arrendamiento para vivienda, han ocasionado que las pensiones arrendaticias se eleven considerablemente; impidiendo que las personas con escasos ingresos económicos puedan acceder a una vivienda digna que le permita desarrollarse social y personalmente.

Una gran cantidad de disposiciones establecidas en la Ley de Inquilinato se encuentran obsoletas, lo que dificulta en gran medida establecer controles precisos sobre los valores de arrendamiento y se evite el abuso por parte de los arrendadores, abuso que también se hace evidente con el cobro desmesurado de valores por concepto de garantías que no se regulan en la Ley.

Constituye uno de los deberes primordiales del Estado, el procurar que las personas tengan acceso a una vivienda adecuada y digna, cualquiera que sea el modo de poseerla y cualquiera que sea su condición económica.

La actividad de arrendamiento de locales tanto para vivienda como para comercio constituye una fuente de ingresos, que; por la falta de disposiciones en la Ley de Inquilinato que aseguren la formalización de esta actividad, se evaden las obligaciones tributarias que se generan.

Dentro de la Ley de Inquilinato cabe señalar al arrendamiento de locales comerciales que no se sujetan a lo señalado por la Ley sobre Arrendamiento Mercantil, Leasing; ya



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

que si bien estos contratos no tienen la finalidad social de vivienda, los arrendadores cobran valores elevados que generan la elevación del valor de arriendo en el sector y consecuentemente del valor de arriendo para la vivienda dentro del mismo.

ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República reconoce a las personas el derecho a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación tanto social como económica; que le garantice el ejercicio pleno de este derecho y del buen vivir, sea la vivienda propia como arrendada;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República señala que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna en todos sus niveles de gobierno;

Que, el numeral 2 del artículo 375 de la Constitución de la República dispone que el Estado a través de sus distintos niveles de gobierno mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;

Que, los numerales 4 y 7 del artículo 375 de la Constitución de la República señalan que el Estado promoverá el alquiler en régimen especial y asegurará que todas las personas tengan derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos;

Que, el artículo 341 de la Constitución de la República dispone que el Estado generará las condiciones para la protección integral de sus habitantes a lo largo de sus vidas,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

que aseguren los derechos y principios establecidos en la Constitución en particular la igualdad en la diversidad y la no discriminación;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República,

EXPIDEN LA SIGUIENTE:

LEY REFORMATORIA A LA CODIFICACION DE LA LEY DE INQUILINATO

Artículo 1.- Sustitúyase en el artículo 1 todo lo señalado luego de la palabra "subarrendamiento" por lo siguiente: " de inmuebles destinados a vivienda, vivienda taller, negocio-vivienda y al comercio".

Artículo 2.- En el artículo 3 suprimase la frase "en los sectores urbanos donde existan estos servicios", y añádase el siguiente literal:

f) En general, cuando se trate de un local para vivienda; se procurará que se encuentre en condiciones adecuadas y dignas, con independencia de la situación social y económica de los arrendatarios.

Artículo 3.- En el artículo 7 agréguese luego de la frase "luz eléctrica y servicios higiénicos" la siguiente frase: "excepto los producidos por el uso normal y deterioro por el paso del tiempo"; y luego de la frase "con un aumento del diez por ciento" añádase lo siguiente: "o retener del valor que por concepto de garantía posea el arrendatario".

Artículo 4.- Reemplácese el artículo 8 de la Ley de Inquilinato por el siguiente: "Los Concejos Municipales de cada cabecera cantonal tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, el mismo que será administrado por una Oficina independiente de la Jefatura de Catastros, y ejercerá todas las atribuciones que asigna esta Ley a la Oficina de Arrendamientos.

El resto de Concejos Municipales llevarán el Registro de Arrendamientos en una Oficina dependiente de la Jefatura de Catastros quien ejercerá las mismas atribuciones que las señaladas para la Oficina de Arrendamientos, salvo el caso de que los



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

Concejos Municipales resolvieran la creación de una Oficina independiente de esta Jefatura".

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente: Los arrendadores inscribirán los predios destinados al arrendamiento dentro del ámbito señalado en el artículo 1 de esta Ley en el respectivo Registro de Arrendamientos.

Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador si fuere del caso y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del inmueble o inmuebles destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratara de locales amoblados;
- f) El número de Registro Unico de Contribuyentes correspondiente; y,
- g) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

Artículo 6.- Reemplácese del artículo 10 la frase "cuatro meses" por "treinta días".

Artículo 7.- Reemplácese del artículo 11 la frase "de cinco sucres" por "del cinco por ciento del valor de una remuneración básica unificada".

Artículo 8.- Añádase en el artículo 12 luego del primer inciso lo siguiente: "El Juez de Inquilinato se abstendrá de registrar el contrato de arrendamiento en el que no conste el respectivo Certificado de Fijación de precios".

En el segundo inciso reemplácese la frase "de cincuenta a quinientos sucres" por: "del cincuenta al cien por ciento del valor de una remuneración básica unificada". Y reemplácese la frase "el Juez de Inquilinato" por: "la misma Oficina de Arrendamientos o Jefatura de Catastros según el caso, quien dispondrá además su registro en un plazo no mayor a treinta días bajo amenaza de imponer la misma multa nuevamente hasta que cumpla con esta obligación".



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

Agréguese luego del segundo inciso el siguiente: "En caso de que el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales por circunstancias de inscripción de contrato de arrendamiento, o por cualquier otra causa; constatare la inexistencia del certificado de registro de arrendamiento de inmueble respectivo, además de abstenerse de inscribir el contrato de arrendamiento aplicará la multa y señalará la disposición referidas en el numeral anterior hasta que el propietario del inmueble destinado al arrendamiento cumpla con esta obligación".

Artículo 9.- En el artículo 14, añádase luego de la frase "el predio destinado a vivienda," la palabra "comercio,;" y reemplácese la frase "el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional" por, "la cuenta única del Tesoro Nacional o en las cuentas especiales del Banco Central creadas para el efecto conforme dispone el artículo 299 de la Constitución de la República".

Artículo 10.- En el artículo 15, reemplácese la frase "y de derecho privado" por "las corporaciones, fundaciones y sociedades civiles que estén conformados por instituciones del Estado o posean o administren cualquier tipo de bienes, activos o derechos del Estado, así como Instituciones Privadas sin fines de lucro". Añádase luego de la frase "inmuebles destinados el predio destinado a vivienda," la palabra "comercio,"

Artículo 11.- Agréguese dentro del último inciso del artículo 17 luego de la frase "se tendrá en cuenta el estado, condición" la palabra "destino".

Artículo 12.- Suprímase del artículo 18 la siguiente frase: "siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales".

Artículo 13.- Remplácese el tercer inciso del artículo 19 por el siguiente: "Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, pudiendo el demandado reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones".

Artículo 14.- Refórmese el contenido del artículo 29 por el siguiente: "Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de medio salario básico unificado mensual, se celebrarán por escrito; debiendo el arrendador registrarlos dentro de los treinta días siguientes a su celebración conjuntamente con el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos y una información sumaria o declaración juramentada rendida ante el Notario o Juez de lo Civil en su calidad de arrendador, donde consten todos los datos del contrato especialmente el valor del



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

canon arrendaticio pactado en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario.

Artículo 15.- Reemplácese el inciso tercero del artículo 31 por el siguiente: "Los contratos celebrados por escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón necesariamente deberán ser registrados en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales respectivo".

Artículo 16.- A continuación del artículo 41 establécese el siguiente Título:

Título... DE LAS GARANTIAS

Artículo 17.- Agréguese a continuación del Título mencionado en el artículo anterior el siguiente artículo: Art... El arrendador con el único objeto de solventar daños al local arrendado provocados por descuido o negligencia del arrendatario, podrá solicitar del mismo al momento de celebrar el contrato de arrendamiento; una garantía máxima de una pensión arrendaticia, obligándose a entregar al arrendatario un documento que certifique haber recibido los valores correspondientes a la garantía; o en caso de contratos escritos bastará con que conste dentro del mismo.

Artículo 18.- A continuación del artículo anterior agréguese el siguiente artículo: Art... Los valores correspondientes a la garantía le serán devueltos al arrendatario al momento de dar por terminado el contrato de arrendamiento y luego de verificar el estado del local arrendado.

No se hará efectiva la garantía en caso de que se hubieren producido daños en el local arrendado o los bienes que en él se encontraren si estos se debieren al paso del tiempo, o debido al uso normal de los mismos.

Artículo 19.- Suprímase del inciso tercero del artículo 42 lo siguiente: "Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan de dos mil sures mensuales."

Artículo 20.- Reemplácese lo establecido por el artículo 43 por lo siguiente: "En cada distrito habrá el número de juezas o jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales que determine el Consejo de la Judicatura. En los cantones en que no hubiere Juez de Inquilinato, desempeñará las funciones de éste el Juez de lo Civil".



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

Artículo 21.- Reemplácese del inciso segundo del artículo 47 la frase: "el Juez no lo admitirá a trámite" por la siguiente: "la Jueza o el Juez no lo admitirá a trámite sin perjuicio de ser sancionado disciplinariamente con las formas señaladas el artículo 105 del Código Orgánico de la Función Judicial.

Artículo 22.- Refórmese el artículo 49 de la siguiente manera: "En los juicios de inquilinato en los que intervengan menores con su representante legal, tutor o curador, no se precisa contar con el juez de la Familia, Niñez y Adolescencia; ni con agentes fiscales, ni se requiere de las vistas de éstos, salvo el caso que por razones especiales el Juez, en guarda de los intereses y para la mayor protección de los menores, estime procedente oír a dichos funcionarios".

Artículo 23.- Refórmese el artículo 50 de la siguiente manera: "Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador y titular del inmueble, para el reintegro de lo indebidamente pagado por pensiones de arrendamiento y percepción de las sanciones establecidas en esta Ley prescriben en dos años".

Artículo 24.- Derógase el artículo 51.

Artículo 25.- Añádase en el artículo 52 luego de la frase "ya sea como indemnización" la palabra: ", garantía".

Artículo 26.- Sustitúyase en el artículo 53 la frase "y a conferir el recibo correspondiente" por la siguiente: "y a conferir la factura correspondiente".

Artículo 27.- Reemplácese el contenido del artículo 54 por el siguiente: El depósito de pensiones de arrendamiento se efectuará ante la Jueza o Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales con la debida petición escrita; debiendo otorgarse el recibo correspondiente al depositante, sin que ello cause gravamen. El Juzgado llevará un registro cronológico y continuado de tales depósitos.

Artículo 28.- Agréguese en el segundo inciso de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Inquilinato luego de la frase "y la circunstancia de no existir contrato escrito" lo siguiente: "Declaración que será acompañada además del Certificado de Inscripción de Arrendamiento".

Artículo 29.- Sustitúyase la disposición transitoria segunda por la siguiente: Se respetarán los contratos de arrendamiento que se encuentren registrados y vigentes a



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

**COMISION DE LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y LA
SEGURIDAD SOCIAL**

la fecha de publicación de estas reformas siempre y cuando su plazo de terminación no sea superior a un año, fenecido este plazo, todos los contratos del arrendamiento deberán ser registrados nuevamente con los requerimientos establecidos en la ley.

Artículo 30.- Reemplácese la disposición transitoria tercera por la siguiente "Para efectos de renovación del contrato de arrendamiento, el canon arrendaticio no podrá exceder del 5% para el caso de inmuebles destinados a vivienda, vivienda -taller o vivienda-negocio, ni del 10% para el caso de inmuebles destinados al comercio".

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

1. Se reforman todas las disposiciones donde se diga "Juzgado de Inquilinato", por "Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales".
2. Se reforman todas las disposiciones donde se diga "el Juez de Inquilinato", por "la Jueza o el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales".
3. En todas las disposiciones donde se diga "el Juez" deberá decir "la Jueza o el Juez".
4. En todas las disposiciones donde se diga "local" o "locales" deberá decir "inmueble" o "inmuebles".

Artículo Final.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION DE DERECHOS DE LOS
TRABAJADORES Y SEGURIDAD SOCIAL

FIRMAS DE RESPALDO AL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA
CODIFICACION DE LA LEY DE INQUILINATO

JIMMY PONSABOZA	
Héctor Cárdenas	
TOMAS ZEVALLOS	
LINDER ALTAFUYA L.	
Jorge Escobar	
EDWIN VASCA	
DIANA ATAMAINI	
Cliver Jimenez	