REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR
Y5EJ837HIV

Trámite **102559**
Codigo validación **Y5EJ837HIV**
Tipo de documento MEMORANDO INTERNO
Fecha recepción 03-may-2012 16:24
Numeración documento cret-748-2012
Fecha oficio 03-may-2012
Remitente ARAUZ JOSE
Razón social SECRETARIO RELATOR COMISION TRIBUTARIO
Revise el estado de su trámite en:
http://tramites.asambleanacional.gob.ec/dts/estadoTramite.jsf
Adjunta: 8 Fojas

CRET-748-2012
Quito, mayo 3 de 2012

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
Presidente de la Asamblea Nacional
En su Despacho.-

Señor Presidente:

Por disposición del Asambleísta Francisco Velasco Andrade, Presidente de la Comisión Especializada del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, adjunto a la presente el informe de mayoría para segundo debate del proyecto de Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos, aprobado por unanimidad por el Pleno de la Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de alta consideración.

Atentamente,

Ab. José Antonio Arauz
Secretario Relator
Comisión Especializada del Régimen
Económico y Tributario y su Regulación y Control

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

INFORME PARA SEGUNDO DEBATE

PROYECTO DE LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS

Comisión No. 3

COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y TRIBUTARIO Y SU REGULACIÓN Y CONTROL

Quito, D.M., 03 de mayo de 2012

OBJETO:

El presente tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional el informe para segundo debate del proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos que fue asignado a la Comisión Especializada del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control en calidad de urgente en materia económica.

ANTECEDENTES:

1. Mediante Memorando No. SAN-2012-0760, de fecha 10 de Abril de 2012, suscrito por el Doctor Andrés Segovia, Secretario General de la Asamblea Nacional, se notificó a la Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, con la calificación y petición de inicio de trámite del proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda presentado por el Señor Presidente de la República, Economista Rafael Correa, mediante oficio No. T.6391-SNJ-12-423 recibido en la Asamblea Nacional el 9 de abril de 2012.

2. Según lo dispuesto en el Art. 3 de la Resolución del CAL contenida en el Memorando No. SAN-2012-0760, se dispone que la Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, inicie el tratamiento del proyecto de Ley mencionado de manera inmediata, toda vez que el mismo es de urgencia en materia económica.

3. La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, de conformidad con el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, puso en conocimiento el proyecto a las y los asambleístas y a la ciudadanía en general a través del portal web de la Asamblea Nacional y mediante correos electrónicos masivos a los que se adjuntó el proyecto de ley para que presenten sus observaciones.

4. Con fecha jueves 12 de abril de 2012, en la sesión No. 127 de la Comisión, se recibió al Ingeniero Efraín Vieira, Gerente General del Banco del IESS, al Ingeniero Hermel Flores, Presidente de la Cámara de la Construcción de Quito, al Economista Jorge Orbe, Decano de la Escuela de Relaciones Internacionales del Instituto de Altos Estudios Nacionales (IAEN), quienes expusieron sus comentarios y observaciones al proyecto de ley.

5. La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control en la sesión No. 128, realizada el día lunes 16 de abril de 2012, recibió a las y los siguientes actores que realizaron sus observaciones y comentarios al proyecto de ley: Economista Jeanette Sánchez, Ministra Coordinadora de la Política Económica, al Abogado Pedro Solines, Superintendente de Bancos y Seguros, al Economista César Robalino, Presidente de la Asociación de Bancos Privados del ecuador, al Ingeniero Mario Burbano de Lara, Presidente de la Asociación de Mutualistas del Ecuador y al economista Edgar Peñaherrera, Presidente de la Asociación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

6. La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, en la sesión No. 129 realizada el día miércoles 18 de abril de 2012, debatió el articulado del proyecto de ley.

7. El proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda y su informe para primer debate, fue tratado y debatido por el Pleno de La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, en la sesión No. 127 de la Comisión, del día 12 de abril de 2012, en la sesión No. 128 de la Comisión llevada a cabo el día 16 de abril de 2012, en la sesión No. 129 de la Comisión llevada a cabo el día 18 de abril de 2012, y en la sesión No. 130 llevada a cabo el día 19 de abril de 2012.

8. El día martes 24 de abril de 2012, se llevó a cabo el primer debate en el Pleno de la Asamblea Nacional.

9. En la sesión No. 131 de la Comisión llevada a cabo el día 25 de abril de 2012, en la sesión No. 131 de la Comisión, se recibió al economista Gonzalo Vivero, Vicepresidente del Banco del Pacífico, quien expuso sus observaciones al proyecto de ley.

10. En la sesión No. 132 de la Comisión, realizada el día 26 de abril de 2012, y en la sesión No. 133 llevada a cabo el día 2 de mayo de 2012, la Comisión, debatió el articulado del proyecto de ley.

11. El proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos y su informe para segundo debate, fue tratado y debatido por el Pleno de La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, en la sesión No. 131 de la Comisión, del día 25 de abril de 2012, en la sesión No. 132 de la Comisión llevada a cabo el día 26 de abril de 2012, en la sesión No. 133 de la Comisión llevada a cabo el día 2 de mayo de 2012, y en la sesión No. 134 llevada a cabo el día 3 de mayo de 2012.

12. Presentaron sus observaciones por escrito las y los siguientes asambleístas: Sylvia Kon, Irina Cabezas, Fernando González, Raúl Abad, Christian Viteri, César Montúfar, Galo Lara, Stalin Subía, Gerónimo Yantalema, Paco Fierro, Paco Moncayo. Marco Murillo, Alfredo Ortiz, Rossana Alvarado, Washington Cruz, Salomón Fadul, Marllely Vásconez, Rolando Panchana, Leonardo Viteri, Susana González, Betty Carrillo, Diana Atamaint, Jaime Abril, Fernando Bustamante, Ramiro Terán y Fernando Flores. Además presentaron sus observaciones por escrito: Superintendencia de Bancos y Seguros, Asociación de

Cooperativas controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, Asociación de Bancos Privados del Ecuador, Asociación de Mutualistas del Ecuador.

ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La crisis europea destapó en España una problemática respecto a los créditos para vivienda ya que las hipotecas no cubrían la totalidad de la deuda contraída; al estallar la crisis miles de españoles y migrantes residentes en España se han quedado sin trabajo por lo cual se encuentran imposibilitados de seguir pagando las cuotas de sus préstamos, a esto se suma que por los efectos propios de la crisis los precios de las viviendas que adquirieron y que garantizaban el préstamo hayan caído considerablemente.

Ahora estas personas no solo se enfrentan a la imposibilidad de pagar su crédito, sino que son desalojados de las viviendas y se quedan con una deuda por la diferencia del crédito menos el valor al que esta avaluada actualmente la vivienda y lo que pudieron pagar; también en muchos otros casos inclusive a más de la garantía de la hipoteca, las instituciones financieras pidieron el aval de garantes, personas que ahora también enfrentan los juicios respectivos.

Este fenómeno no pasó desapercibido en el país en cuanto compatriotas ecuatorianos residentes en España son víctimas de esta problemática financiera. Actualmente el gobierno nacional a través de sus instituciones está brindado un apoyo a estos compatriotas, sobre todo en el aspecto de asesoría legal.

Este fenómeno, aunque lejos de la posibilidad de presentarse en el país, tendría características similares en el evento de sucederse, ya que la normativa legal ecuatoriana en este sentido es parecida a la española.

Por este motivo y para impedir que los intereses del capital financiero se sobrepongan al interés del ser humano, se hace necesario cambiar las reglas del juego. Con este sentido el presente proyecto de ley persigue en esencia que la hipoteca realizada para garantizar la única vivienda familiar garantice totalmente el crédito en caso de imposibilidad de pagar la deuda, no permitiendo extender las acciones judiciales hacia otros bienes del deudor ni tampoco de la sociedad conyugal o herederos.

En respuesta a lo que viene ocurriendo en España se cierra la posibilidad de ejecutar en el país las sentencias extranjeras en contra de ciudadanos o ciudadanas ecuatorianas que se hayan originado en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda fuera del país.

Dentro del primer debate realizado en el Pleno se plantea también la necesidad de que la protección que brinda este proyecto de ley se extienda a las personas que se encuentren en la imposibilidad de realizar la cancelación de los créditos de compra de vehículos, fundamentando que existe en los últimos años una creciente demanda de vehículos por parte de familias y personas, que ven en el vehículo un artículo con características más de necesidad que de lujo, para lo cual se deben fijar ciertos parámetros de cobertura.

ASAMBLEÍSTA PONENTE: Francisco Velasco Andrade

LAS Y LOS ASAMBLEÍSTAS, QUE SUSCRIBEN ESTE INFORME VOTARON A FAVOR DE LA APROBACIÓN DEL INFORME DEL PROYECTO DE LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÌCULOS

As.Francisco Velasco
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Javier López
Alterno del As. Ramón Vicente Cedeño
VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN

As. Andre Ramírez
Alterno del As. Luis Noboa
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Christian Viteri
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Juan Carlos Cassinelli
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Eduardo Encalada
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Salomón Fadúl
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Zobeida Gudiño
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Sylvia Kon
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Patricio Quevedo
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Ramiro Terán
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actual situación en el Ecuador, relacionada con las adquisiciones de vivienda, hace necesaria la reacción urgente del órgano legislativo, para impedir los abusos a los que se encuentran expuestos los ciudadanos.

En particular, ha venido sucediendo que los adquirientes de un inmueble destinado a vivienda, requieren en alguna de las instituciones del sistema financiero un crédito para tal compra. Sin embargo , el comprador se encuentra expuesto frente algunos abusos.

En primer lugar, el costo al que se adquiere la vivienda, que puede no ser consecuente con el costo de construcción; y, finalmente, la excesiva cantidad de garantías que requieren las entidades financieras, para asegurar la recuperación del monto prestado al cliente, que obliga a que se comprometa para garantizar la deuda, no solo el inmueble adquirido, sino también los demás bienes personales.

Ante lo cual, en caso de que se llegara a incurrir en mora, la ejecución permitiría a la institución financiera perseguir al deudor no sólo sobre el bien inmueble adquirido y sobre el cual se constituyó la hipoteca, sino también sobre sus demás bienes, ocasionándole al deudor un ingente perjuicio, que además de perder su casa, perdería sus demás bienes.

Por esta razón, es necesario que se limite el monto al que debe ascender la responsabilidad del deudor, a fin de que la ejecución no se extienda a todos sus bienes personales.

Esta situación se está dando con nuestros compatriotas migrantes en España, que no podemos evitar mayormente por ser un país soberano, pero debemos cambiar, en este aspecto, la legislación interna.

La Asamblea Nacional

CONSIDERANDO:

Que conforme al artículo 67 de la Constitución de la República, el Estado debe proteger a la familia como núcleo fundamental de la sociedad y garantizar condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines;

Que según el último inciso del artículo 375 de la Constitución de la República, el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que tal como señala el segundo inciso del artículo 308 de la Constitución de la República, el Estado debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito;

Que es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que , en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal, además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal; y;

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

En ejercicio de la atribución conferida por el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente:

"LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS"

Art.1.- Ámbito.- Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Art.2.- Condiciones.- Se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientas) remuneraciones básicas unificadas; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

Créditos para la adquisición de vehículos:

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 (cien) remuneraciones básicas unificadas; y,
3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo.

Art.3.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento

Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar los préstamos regulados por la presente Ley, podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

Cualquier disposición en violación a esta norma se entenderá como no escrita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que se constituya en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Art.4.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aun alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

Para los créditos de vehículos, en caso de que se haya pactado la operación con reserva de dominio sobre el vehículo y cuando el deudor se encuentre imposibilitado de cumplir la obligación, la deuda se extinguirá al momento que el acreedor haga uso de sus derechos conforme el trámite establecido en el Código de Comercio, por lo cual el acreedor no podrá alegar deudas pendientes ni aún por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Esta disposición será aplicable también a los casos en los que se haya constituido un fideicomiso de garantía o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que garantice la deuda.

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez realizado el embargo de cualquiera de los bienes contemplados en la presente Ley, el crédito dejará de devengar intereses.

SEGUNDA.- Las sentencias extranjeras originadas en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda fuera del país, que persigan el embargo y posterior remate de bienes muebles e inmuebles de ciudadanos y ciudadanas ecuatorianas, no serán ejecutadas en el territorio nacional por contravenir el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

TERCERA.- Para los fines del artículo 26 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, los bienes inmuebles adjudicados por las cooperativas de vivienda y sobre los cuales se encuentra constituido patrimonio familiar, podrán ser entregados en garantía de créditos hipotecarios para vivienda, y ésta podrá ser ejecutada en la forma prevista en esta Ley y demás normas especiales, en caso de que el acreedor posea jurisdicción coactiva.

CUARTA.- Las Instituciones Financieras no podrán oponerse al traslado de sus créditos hipotecarios que sus clientes deseen realizar a otra institución financiera que brinde el crédito en mejor condición conforme a los derechos de usuarios y consumidores consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo requisito el compromiso que la institución financiera ofertante de mejores condiciones de crédito asuma el pago de dicha obligación por cuenta del cliente que así lo solicite.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

DISPOSICIÓN FINAL.- Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todos los procesos de ejecución que se inicien a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

En mi calidad de Secretario relator de la Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control de la Asamblea Nacional

CERTIFICO:

Que el proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos y su informe para segundo debate, fue tratado y debatido por el Pleno de La Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control, en la sesión No. 131 de la Comisión, del día 25 de abril de 2012, en la sesión No. 132 de la Comisión llevada a cabo el día 26 de abril de 2012, en la sesión No. 133 de la Comisión llevada a cabo el día 2 de mayo de 2012, y en la sesión No. 134 llevada a cabo el día 3 de mayo de 2012.

Ab. José Antonio Arauz

Secretario Relator

Comisión Especializada Permanente del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control