REPÚBLICA DEL ECUADOR
**ASAMBLEA NACIONAL**

**MEMORANDO No. PAN-FC-2012** 096

**PARA:** **DR. ANDRÉS SEGOVIA S.**
Secretario General

**DE:** **FERNANDO CORDERO CUEVA**
Presidente

**ASUNTO:** Proyecto de Ley para la Regulación de los Créditos para Vivienda

**FECHA:**
09 ABR. 2012

---

Señor Secretario, según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, entrego el "**PROYECTO DE LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA**", remitido por el Presidente Constitucional de la República, Rafael Correa Delgado, como **urgente en materia económica,** mediante oficio No. T.6391-SNJ-12-423, recibido el 9 de abril de 2012; 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

Tr.99823

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARIA GENERAL
FECHA: 09/04/12 HORA: 12:00
FIRMA:

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

F5

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

F7KYPJV9TD

# Trámite 99823
Código validación F7KYPJV9TD
Tipo de documento OFICIO
Fecha recepción 09-abr-2012 10:07
Numeración documento T.6391-SNJ-12-423
Fecha oficio 04-abr-2012
Remitente CORREA DELGADO RAFAEL
Razón social PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

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

Anexa 3 fojas

Oficio No. T.6391-SNJ-12-423

Quito, 4 de abril de 2012

Señor Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
**PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL**
Presente

De mi consideración:

De conformidad con el artículo 140 de la Constitución de la República y el artículo 59 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, envío a la Asamblea Nacional, con la calidad de **urgente en materia económica**, el proyecto de **LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA**, así como la correspondiente exposición de motivos, para su conocimiento, discusión y aprobación.

Con sentimientos de mi distinguida consideración y estima.

Atentamente,
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Rafael Correa Delgado
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA**

Adjunto lo indicado

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**

# 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 adquirentes 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.

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**

## 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; y,

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

# LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA

**Art. 1.- Ámbito.-** Esta ley es aplicable a los deudores hipotecarios que reúnan las siguientes condiciones:

1. Que se hayan endeudado con una institución del sistema financiero nacional para adquirir la única vivienda familiar;
2. Que el crédito no exceda 500 (quinientas) remuneraciones básicas unificadas; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido por la institución financiera, en beneficio de ésta.

**Art. 2.-** Los contratos de mutuo que suscriban las instituciones del sistema financiero nacional para los créditos hipotecarios señalados en el artículo anterior no podrán contener fianzas o garantías solidarias.

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

Las hipotecas accesorias a estos contratos, deberán garantizar exclusivamente las obligaciones contraídas para la adquisición de vivienda, por lo que no podrán tener la calidad de "abiertas".

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

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria podrá regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

**Art. 3.-** Las obligaciones contraídas por un crédito hipotecario señalado en esta ley sólo podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución, de tal manera que, una vez rematado el bien inmueble entregado en garantía o entregado en dación en pago, la institución financiera acreedora, o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, por lo que no será aplicable el Artículo 2327 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

En consecuencia, el límite de la responsabilidad del deudor en caso de incumplimiento será hasta el monto máximo del avalúo del inmueble embargado; y, una vez rematado el inmueble o efectuada la respectiva dación en pago, no podrán perseguirse los demás bienes personales del deudor ni iniciarse concurso de acreedores contra éste.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-** Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todos los créditos que se otorguen a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, a