



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



CRET-740-2012
Quito, abril 20 de 2012

Trámite **101199**
Código validación **BCTBKDZ7AS**
Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**
Fecha recepción **20-abr-2012 11:07**
Numeración documento **cret-740-2012**
Fecha oficio **20-abr-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>

Anexa 8 folios

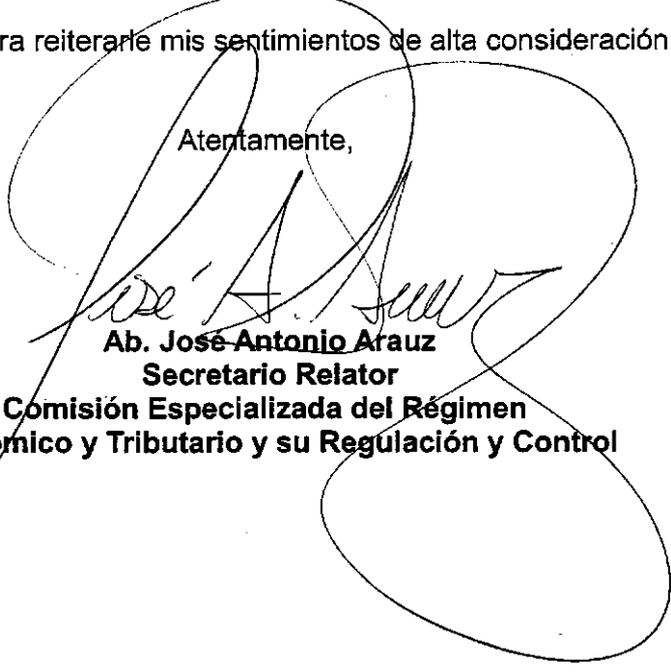
Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
Presidente de la Asamblea Nacional
En su Despacho.-

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 59 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, adjunto a la presente el informe de mayoría para primer debate del proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para la Vivienda calificado como urgente en materia económica, aprobado por unanimidad por los 11 asambleístas miembros de la Comisión.

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 PRIMER DEBATE

PROYECTO DE LEY PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA

Comisión No. 3

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

Quito, D.M., 19 de abril de 2012

OBJETO:

El presente tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional el informe para primer debate del proyecto de Ley Para la Regulación de los Créditos para Vivienda 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.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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. Presentaron sus observaciones por escrito las y los siguientes asambleístas: Sylvia Kon, Irina Cabezas, Fernando González, Ramiro Terán, Jorge Salomón Fadul, Fernando Bustamante, Washington Cruz y Jaime Abril. Además presentaron sus observaciones por escrito la Superintendencia de Bancos y Seguros, la Asociación de Cooperativas controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, la Asociación de Bancos Privados del Ecuador y la 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 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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.

Finalmente y 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.

ASAMBLEÍSTA PONENTE: Francisco Velasco Andrade

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



As. Francisco Velasco
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



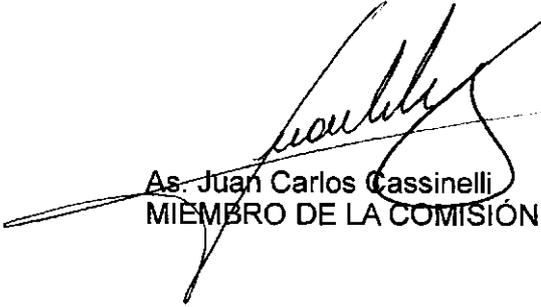
As. Ramón Vicente Cedeño
VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN



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



As. Viviana Bonilla
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Juan Carlos Cassinelli
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



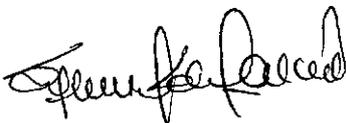
As. Eduardo Enbalada
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Salomón Fadúl
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



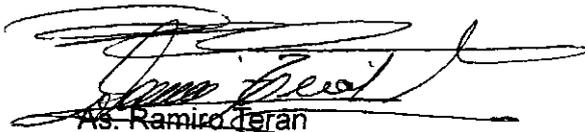
As. Zobeida Gudño
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Sylvia Kon
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Patricio Quévedo
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Ramiro Terán
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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.

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; y;

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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 endeuden para adquirir o construir 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.

Art.2.- Los contratos de mutuo que se suscriban 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 a la deuda. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar el contrato de mutuo al amparo de la presente Ley, podrá garantizar además obligaciones crediticias exclusivamente para mejoras y remodelaciones del bien adquirido, las que también se beneficiarán del límite a la responsabilidad del deudor establecido en la presente Ley, mientras se encuentre pendiente de pago el crédito para la compra de la vivienda.

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 o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Art.3.- Las obligaciones contraídas por un crédito hipotecario señalado 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 hipotecado.

Una vez rematado el bien inmueble entregado en garantía o entregado en dación en pago, y de existir saldo a favor del acreedor, 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, 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 ningún artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

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

DISPOSICIÓN GENERAL.- Se prohíbe 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.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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.

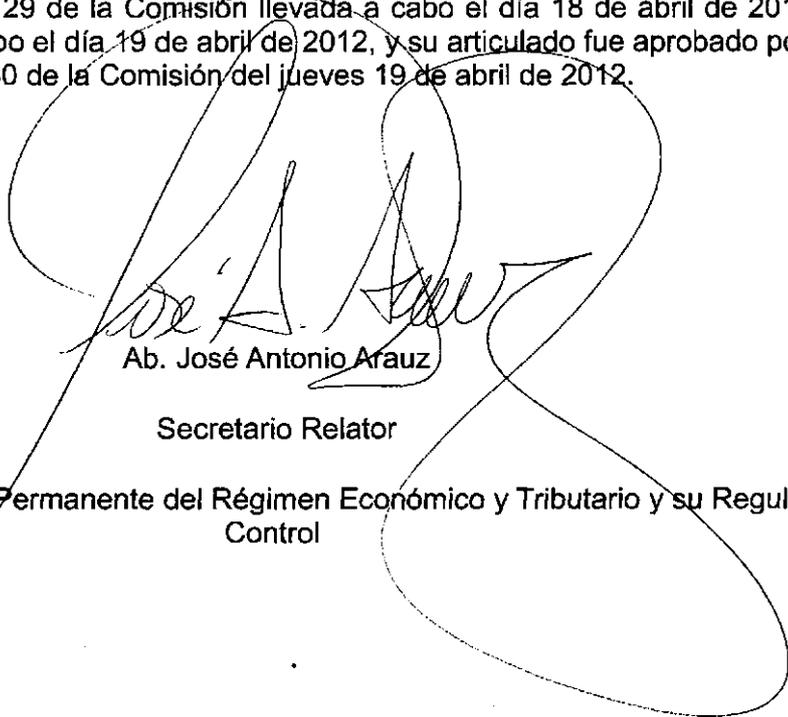


REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

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

CERTIFICO:

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, y su articulado fue aprobado por mayoría absoluta en la sesión No. 130 de la Comisión del jueves 19 de abril de 2012.



Ab. José Antonio Arauz

Secretario Relator

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