



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



Trámite **102574**

Código validación **9BV2LFMIMO**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **09-may-2012 17:07**

Numeración documento **cret-750-2012**

Fecha oficio **09-may-2012**

Remitente **ARAUZ JOSE**

Razón social **SECRETARIO RELATOR
COMISION TRIBUTARIO**

Verve al estado de su trámite en:
<http://tramites.asamblaeacongreso.gob.ec/dic/estado/tramites/>

Averna: 6 Fojas

CRET-750-2012
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 58 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, adjunto a la presente el informe de mayoría para primer debate del proyecto de ley de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa (Leasing Inmobiliario), aprobado por el pleno de la Comisión.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de alta consideración.

Atentamente,

[Firma manuscrita]
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 DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE
COMPRAVENTA (LEASING INMOBILIARIO)**

Comisión No. 3

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

Quito, D.M., 3 de mayo 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 de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa (Leasing Inmobiliario) que fue asignado a la Comisión Especializada del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control.

ANTECEDENTES:

1. Mediante Memorando No. SAN-2012-0387, de fecha 29 de febrero 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 de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa (Leasing Inmobiliario) presentado por el asambleísta Fernando Vélez.
2. Según lo dispuesto en el Art. 3 de la Resolución del CAL contenida en el Memorando No. SAN-2012-0387, 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 a partir del 1 de marzo de 2012.
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 6 de marzo de 2012, en la sesión No. 122, la Comisión avocó conocimiento del 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. 123 de la Comisión, realizada el día 14 de marzo de 2012, debatió el proyecto de ley.
6. Con fecha 28 de marzo de 2012 en la sesión No. 124 de la Comisión, se recibió a la señora Adriana Salgado Gerenta de Proyectos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y al señor Pablo Molina, consultor de leasing del Banco Ecuatoriano de la Vivienda quienes expusieron sus criterios respecto del proyecto de ley.
7. Con fecha 4 de abril de 2012, en la sesión No. 126, la Comisión debatió el proyecto de ley de arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa (Leasing Inmobiliario).
8. Presentó sus observaciones por escrito el asambleísta Juan Carlos Cassinelli.
9. El proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con promesa de Compraventa 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. 123 de la Comisión, del día 14 de marzo de 2012, en la sesión No. 124 de la Comisión llevada a cabo el día 28 de marzo de 2012, en la sesión No. 126 de la Comisión llevada a cabo el día 4 de abril de 2012, en la sesión No. 127 llevada a cabo el día miércoles 11 de abril de 2012 y en la sesión No. 134 llevada a cabo el día 3 de mayo de 2012.

ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

Dentro de la estructura normativa propuesta por el asambleísta proponente, se contempla la regulación de la figura de leasing inmobiliario o de arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa; en lo principal, vemos como este proyecto de ley, plantea la forma de regulación de adquisición de viviendas, nuevas o usadas y de predios agrícolas y ganaderos que tengan como condición el compromiso de compraventa.

El proyecto plantea que las instituciones financieras públicas o privadas, así como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, tengan la facultad de aperturar cuentas de ahorro para el arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa con el fin de recibir depósitos de los titulares de las cuentas para que estas instituciones sean las encargadas de realizar el pago del arrendamiento convenido. Este contrato se encuentra regulado bajo algunas condiciones mínimas y formas establecidas en el proyecto presentado, entre las cuales se detallan la remuneración por el mandato otorgado, la inembargabilidad de dichos depósitos y la forma de realizarse las aportaciones cuando un trabajador se encuentre en relación de dependencia.

El proyecto planteado establece también la creación de una estructura que permita la operación de la figura que va desde la formación de las sociedades inmobiliarias por parte de las instituciones financieras, como figuras jurídicas que tienen como objeto desarrollar el negocio de dar en arriendo bienes con promesa de compraventa; estas sociedades adquieren la figura de sociedades anónimas controladas por la



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Superintendencia de Compañías, las cuales podrían emitir obligaciones por medio de bonos pudiendo ser negociados en el mercado de valores con el fin de obtener el financiamiento respectivo para los diversos proyectos inmobiliarios que tengan.

El proyecto también contempla un procedimiento en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria y establece una serie de pasos que deben seguirse para su liquidación.

Dentro de la figura del arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa, se regulan aspectos como lo referente a los plazos, montos, precios mínimos, garantías, jurisdicción en caso de conflictos, restituciones de los inmuebles, seguros, etc.

Se contempla la posibilidad de establecer un subsidio inmobiliario el cual tal y como se encuentra planteado se limita a determinar que el titular de la cuenta que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos legales puede acogerse a éste beneficio para completar el aporte y ahorro voluntario acumulado por dicho titular para contribuir a pagar la renta del arriendo y el precio de compraventa del inmueble.

Una vez analizado el proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa, (Leasing Inmobiliario), es posible llegar a las siguientes conclusiones.

- La legislación ecuatoriana regula la figura del leasing mercantil, publicada mediante Registro Oficial 745 de 05-ene-1979, en la mencionada estructura jurídica ya prevé que el contrato de leasing se lo puede realizar sobre bienes muebles o inmuebles.
- En la actualidad se prevén figuras jurídicas que permiten el acceso a los clientes a una vivienda mediante la figura del crédito hipotecario, que ha tenido éxito en nuestro país, por lo que el presente proyecto carecería de practicidad y aplicación efectiva.
- Debemos determinar correctamente la figura que debemos normar por un lado el Leasing Inmobiliario, figura que se encuentra inmersa en la estructura normativa que regula de manera amplia el arrendamiento mercantil o leasing y por otro lado el arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa figura que no es novedosa ya que actualmente en nuestro ordenamiento jurídico civil (*aquel que norma las relaciones entre particulares y que se puede hacer todo aquello mientras no esté prohibido*) podemos celebrar contratos de arriendos con la posibilidad o promesa que se pueda adquirir en el futuro el bien sujeto al arriendo, es así que el artículo 1570 del Código Civil regula la figura del contrato de promesa, obligación que se transforma en obligatoria cuando cumple con determinados requisitos que el mismo artículo establece por consiguiente su incumplimiento acarrea la indemnización correspondiente. En este orden de ideas muy bien una vez celebrado el contrato de arriendo es posible que mediante documento público se celebre la promesa de compraventa sobre el bien arrendado.
- Debemos tener presente que parte de la función legislativa es la de identificar situaciones de la sociedad que ameriten ser reguladas para establecer un



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

orden determinado y que las normas que emanen del Órgano Legislativo dinamicen el ordenamiento jurídico y no simplemente lleguen a integrar una norma más de la gran cantidad de normas que han caído en el desuso por su falta de practicidad.

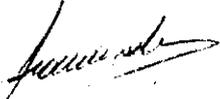
Con lo anteriormente expuesto la Comisión Especializada Permanente de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control,

RESUELVE:

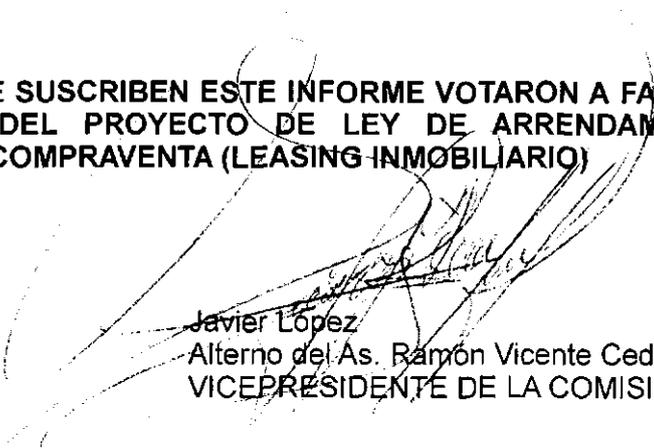
Artículo 1. Recomendar al Pleno de la Asamblea nacional el archivo del Proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa (Leasing Inmobiliario).

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 DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE COMPRAVENTA (LEASING INMOBILIARIO)



As. Francisco Velasco
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



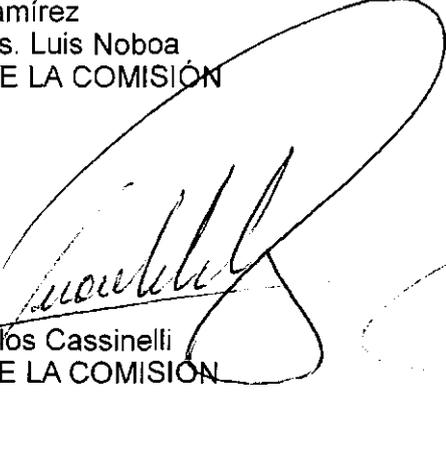
Javier López
Alterno del As. Ramón Vicente Cedeño
VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN



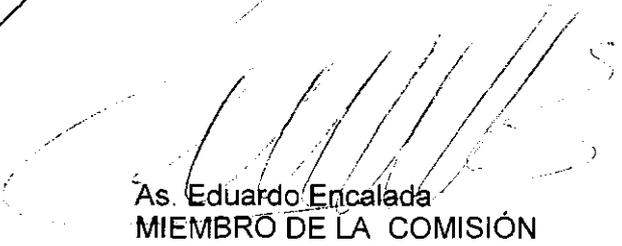
As. Andre Ramirez
Alterno del As. Luis Noboa
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Christian Viteri
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



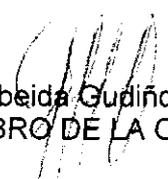
As. Juan Carlos Cassinelli
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



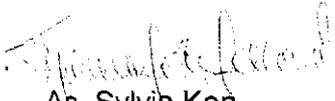
As. Eduardo Encalada
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Salomon Faddi
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Zobeida Gudino
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Sylvia Kon
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Patricio Quevedo
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



As. Ramiro Teran
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



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 de la Asamblea Nacional.

CERTIFICO

Que el proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con promesa de Compraventa 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. 123 de la Comisión, del día 14 de marzo de 2012, en la sesión No. 124 de la Comisión llevada a cabo el día 28 de marzo de 2012, en la sesión No. 126 de la Comisión llevada a cabo el día 4 de abril de 2012, en la sesión No. 127 llevada a cabo el día miércoles 11 de abril de 2012 y en la sesión No. 134 llevada a cabo el día 3 de mayo de 2012, y el presente informe fue aprobado por mayoría absoluta en la sesión No. 134 de la Comisión.

Ab. José Antonio Arauz

Secretario Relator

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