



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

MEMORANDO No. PAN-FC-2012 019

PARA: DR. ANDRÉS SEGOVIA S.
Secretario General

DE: FERNANDO CORDERO CUEVA
Presidente

ASUNTO: Difundir proyecto

FECHA: 24 ENE. 2012

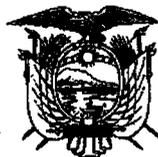
Señor Secretario, según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, entrego el proyecto de: **“LEY DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE COMPRAVENTA (LEASING INMOBILIARIO)”** remitido mediante oficio No. 163 CDEPM-FVC-AS-2012, de fecha 19 de enero de 2012, suscrito por el Asambleísta Fernando Vélez; 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

JM
Tr. 92338

 **ASAMBLEA NACIONAL**
SECRETARIA GENERAL
FECHA: 25/01/12 HORA: 10:33
FIRMA: 



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



Trámite **92338**

Código validación **HMXEOGTM6C**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **19-ene-2012 17:58**

Numeraación documento **159 cdepm-fvc-as-2012**

Fecha oficio **19-ene-2012**

Remitente **VELEZ FERNANDO**

Razón social

Revise el estado de su trámite en:

<http://tramites.asamblanacional.gob.ec/MS/EstadoTramite.jsf>

Quito, 19 de enero del 2012
Of. No. 163 CDEPM-FVC-AS-2012

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL
En su despacho.-

ANEXO: 13 F

Señor Presidente:

En virtud de la capacidad de iniciativa para formular proyectos de Ley que otorga el Art. 134 numeral 1 de la Constitución de la República, presento ante Usted y por su digno intermedio a los Asambleístas y opinión pública el Proyecto de **LEY DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE COMPRAVENTA (LEASING INMOBILIARIO)**, con el propósito de que se digne darle el trámite constitucional, legal y reglamentario pertinente.

Acompaño la exposición de motivos que sustenta esta propuesta y el apoyo de más de diez asambleístas a esta propuesta.

Atentamente,

DR. FERNANDO VÉLEZ CABEZAS
ASAMBLEÍSTA POR LA PROVINCIA
DE SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

LISTA DE ASAMBLEÍSTAS QUE APOYA EL PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE COMPRAVENTA (LEASING INMOBILIARIO)

NOMBRE

FIRMA

Richard Quilley

Carlos Zambrano

Blanca M. Ortiz

Jedice Funes Olmi

Sandra Palacios

Lourdes Tibou

Yanai Bruner

Stalin Suria

Oliver Ruiz

Cabriel Riosca

Eduardo Sanchez P.

Martely Veneruz

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley, busca regular el sistema de adquisición de viviendas nuevas o usadas o bajo régimen de propiedad horizontal y de los predios destinados a la producción agrícola y ganadera con el compromiso de compraventa.

A diferencia del contrato de arrendamiento mercantil con opción de compra el presente proyecto de ley tiende a incentivar que las instituciones financieras públicas como el Banco Nacional de Fomento y la Corporación Financiera Nacional, así como las instituciones financieras privadas, (bancos, mutualistas, financieras, cooperativas) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social puedan abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa, con el objeto de recibir en dichas cuentas de ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen las personas, a fin de pagar el canon de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de vivienda, del predio agrícola y precario, arrendados en el plazo convenido entre las partes.

Estos recursos constituirán el Fondo Inmobiliario; el que podrá ser invertido en el sistema de Bolsa de Valores, conforme a la Ley de Mercado de Valores.

El contrato se lo realizará mediante escritura pública, cuyas condiciones las regulará la Junta Bancaria y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

El proyecto regula la conformación de las sociedades inmobiliarias como sociedades anónimas; así como establece las reglas a que han de someterse las partes en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, sus derechos, efectos y causales de terminación.

Se incluye un título importante en beneficio de las familias del arrendatario, el cual es el seguro de desgravamen; y, además, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario para cubrir el riesgo del no pago del aporte convenido.

Por último, se incluye un título referente al Subsidio inmobiliario que en el que actualmente otorga el MIDUVI, esto es, el bono de la vivienda, otorgándole a esta entidad la regulación del mismo.

El proyecto que pongo a consideración, busca establecer mecanismos legales que promuevan la inversión social y el acceso a la vivienda o al predio destinado a la producción.

DR. FERNANDO VELEZ CABEZAS
ASAMBLEISTA POR LA PROVINCIA
DE SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que el numeral 25 del Art. 66 de la Constitución de la República prescribe que son garantías de las personas, el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad; con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que el numeral 2 del citado Artículo 66 también establece el derecho a las personas a una calidad de vida que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.

Que la propiedad, en cualquiera de sus formas, y la vivienda son derechos que el Estado garantiza y reconoce, para la organización de la economía; siendo su obligación estimular la inversión pública y privada en actividades de interés nacional como lo es la vivienda:

Que es necesario establecer mecanismos legales que promuevan la inversión social y el acceso a la vivienda o al predio destinado a la producción; y,

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide lo siguiente:

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

**TITULO I
PARTE GENERAL**

Art.- 1.- La presente ley regula el sistema de adquisición de: viviendas nuevas o usadas, únicas o bajo régimen de propiedad horizontal; y de los predios destinados a la producción agrícola y ganadera, con el compromiso de compraventa.

Art.- 2.- Las instituciones financieras públicas y privadas; los sistemas de crédito y fomento y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrán abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa, de acuerdo a las disposiciones de esta ley, con el objeto de recibir en dichas cuentas de ahorro metódico y el ahorro voluntario que efectúen sus titulares a fin de pagar el canon de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de la vivienda, del predio agrícola y precario, arrendados en el plazo convenido entre las partes.

Los titulares de estas cuentas que se denominan cuentas de ahorro para arrendamiento inmobiliario con promesa de compraventa, solo podrán ser personas naturales.

Los recursos depositados en estas cuentas constituirán el "Fondo Inmobiliario", independiente y separado del patrimonio de las instituciones.

Art. 3.- El interesado en ingresar a este sistema abrirá y mantendrá la cuenta de ahorro que desee en cualquier institución mencionada en el artículo anterior, pudiendo solo



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

operar con una institución financiera.

Art.- 4.- La institución financiera donde estuviera abierta la cuenta de ahorro para Arrendamiento Inmobiliario con opción de compra, pagará mensualmente el canon de arrendamiento al arrendador, promitente vendedor con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro metódico.

Art.- 5.- El contrato de ahorro metódico se celebrará mediante escritura pública entre el interesado y la institución financiera elegida por éste y con una de las sociedades inmobiliarias al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de un inmueble.

Las condiciones específicas del contrato de ahorro metódico serán regulados por la Junta Bancaria.

El contrato de ahorro metódico obligará al interesado a efectuar aportes periódicos por el equivalente el porcentaje correspondiente al precio de compraventa del inmueble, expresado este último en dólares de los Estados Unidos de América. El aporte del arrendatario Promitente comprador en el caso de las operaciones con subsidio inmobiliario a que se refiere el título y de esta ley no podrá exceder el 20% de la renta líquida mensual que acredite tener al momento de celebrar el contrato, incluida la renta de cualquier persona que constituyere en fiador y codeudor solidario. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual neto interesado y de su futuro.

El aporte del arrendatario se entiende como los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta y se expresará en dólares de los Estados Unidos de América y su monto será fijo durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa, salvo acuerdo en contrario entre las partes.

Art.- 6.- Las instituciones tendrán derecho a una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en estos.

Las comisiones serán reguladas por la Junta Bancaria, las que serán exentas del pago del Impuesto al Valor Agregado.

Las instituciones no podrán cobrar comisiones por la transferencia de fondos a otra institución ni por el pago del precio de venta prometido a la sociedad inmobiliaria.

Art.- 7.- La apertura de la cuenta de ahorro para arrendamiento inmobiliario con promesa de compraventa no requerirá necesariamente de la suscripción del contrato de arrendamiento inmobiliario con promesa de compraventa.

Art.- 8.- Los recursos del fondo inmobiliario deberán ser invertidos en el sistema de Bolsa de Valores y se expresarán en cuotas de igual monto y características.

El valor de la cuota se determinará diariamente sobre la base del valor económico o el de



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

mercado de las inversiones, deducidas las comisiones en la forma que determinará el Consejo Nacional de Valores.

La Fiscalización de las operaciones sobre el Fondo Inmobiliario corresponde al Consejo Nacional de Valores, sin perjuicios de las facultades que otros organismos controladores tengan sobre las instituciones.

Art.- 9.- Los titulares de las cuentas podrán, en cualquier tiempo, efectuar depósitos voluntarios. Entratándose de trabajadores podrán hacerlo regularmente, a través de descuentos por planilla que efectúen los empleadores.

Art.- 10.- Cuando el titular de la cuenta fuere un trabajador, el aporte y los depósitos voluntarios regulares serán descontados por planilla por el empleador. Estos descuentos no podrán exceder en su conjunto del 30 % de la remuneración total del trabajador y se extenderá que reviste el carácter de dividendos hipotecarios por la adquisición de inmuebles.

Si el empleador hiciere las retenciones y no entregase los fondos correspondientes en la cuenta por más de dos meses consecutivos, en cualquier época, la institución financiera que mantenga dicha cuenta o la sociedad inmobiliaria deberá acreditar y notificar este hecho ante el arrendatario Promitente comprador y a la sociedad inmobiliaria propietaria del inmueble arrendado, a fin de que este haga los futuros aportes en forma directa a la entidad correspondiente y ordene a su empleador la suspensión de la retención. Las instituciones financieras deberán aceptar el procedimiento de pago directo y notificar de estos efectos al empleador y a la sociedad inmobiliaria propietaria de la vivienda arrendada hasta que el arrendatario Promitente comprador requiera nuevamente a su empleador el descuento correspondiente.

Las instituciones financieras y las sociedades inmobiliarias deberán exigir al empleador el pago de las retenciones que no hubiese pagado.

Art.- 11.- Los fondos depositados en las cuentas serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautelatoria o preventiva alguna.

En el caso de que no opere el seguro de desgravamen o cuando no se lo hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causa de terminación del contrato. Todo pacto en contrario se tendrá por no escrito.

El contrato se mantendrá vigente después de la muerte del arrendatario Promitente comprador, los herederos, si lo hubiese, deberán continuar depositando los aportes convenidos y presentar en un caso no superior a dos años contando desde el fallecimiento, una copia autorizada de la resolución notarial o sentencia de juez que hubiese concebido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de los bienes del difunto protocolizados.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

TITULO II
DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS

Art.- 12.- Para los efectos de esta ley podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa, vivienda, solares, departamentos, almacenes, predios agrícolas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto.

Estas sociedades solo podrán ser compañías o sociedades anónimas.

Art.- 13.- Los Bancos y las sociedades financieras podrán constituir sociedades inmobiliarias, las que en su constitución y operación se sujetarán a la Ley de Compañías.

La Superintendencia de Bancos podrá también autorizar a los filiales de las instituciones bancarias y a las filiales de instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa de compra, para incluir dentro de su giro las actividades que regula esta ley.

Art.- 14.- Las sociedades inmobiliarias podrán emitir obligaciones, a través de bonos, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y los flujos de ingresos contenidos en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscriban.

Las sociedades inmobiliarias podrán, adicionalmente, emitir bonos con garantía prendaria sobre las rentas de arrendamiento pactadas en contratos específicos de arrendamiento con promesa de compraventa. También podrán emitir bienes garantizados, simultáneamente, con hipotecas sobre los inmuebles específicos y con prendas sobre los derechos como arrendador y como Promitente vendedor que emanen de los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de esos mismos inmuebles.

Los activos de estas sociedades, constituidas por los inmuebles, sean estos viviendas, departamentos, predios o solares que garanticen cada emisión de bonos, por los respectivos derechos como titular y como Promitente vendedor establecidos en los correspondientes contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se consideran como un patrimonio separado, destinado exclusivamente al pago de dichos bonos.. Estos activos serán inembargables por otros terceros a causa de otras obligaciones que estas sociedades hubieren contratado.

Art.- 15.- Los bonos a que se refiere el artículo anterior podrán ser adquiridos a través del sistema de mercado de valores.

Art.- 16.- En caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria se atenderá a lo siguiente:

a) Los activos mencionados en el Art. 14 serán administrados, separadamente, por los representantes de los tenedores de los bonos correspondientes a cada emisión. La junta de tenedores de esos bonos resolverá todo lo relativo a la enajenación, total o parcialmente, a una o más sociedades inmobiliarias, la que deberá hacerse cargo de;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en forma pactada.

El producto de la enajenación de esos activos, el monto de arrendamiento y cualesquiera otros ingresos producidos durante la administración, descontados los gastos originados durante el periodo de administración, serán distribuidos por los representantes de los tenedores entre los mismos tenedores de los bonos, a prorrata de sus acreencias.

El remate que quedare una vez pagada la totalidad de los créditos de los tenedores de los bonos será puesto a disposición del síndico de quiebra y quedará sometido a las normas de la ley de concurso preventivo.

b) El síndico se incautará de los demás bienes del deudor y administrará separadamente la masa de bienes constituida por los restantes inmuebles dados en arrendamiento con promesa de compraventa, incluidas las rentas de arrendamiento correspondiente y todos los créditos y obligaciones que esta continuidad de giro produjere. El síndico podrá destinar hasta un 10% de las rentas de arrendamiento para cubrir los gastos que ocasione la administración separada de los bienes a que se refiere este precepto, deberá rendir mensualmente cuenta documentada de los gastos efectuados y no podrá considerar en ellos ninguna cantidad destinada a cubrir honorarios propios o de sus asesores.

Con autorización del juez de la causa procederá, dentro de la mayor brevedad posible, a licitar públicamente la masa de bienes a que se refiere el párrafo precedente, la que solo podrá ser adquirida, total o parcial, por una o más sociedades inmobiliarias, las que se harán cargo del cumplimiento de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en la forma pactada, sujetas a un balance de dichos bienes y obligaciones, el reglamento establecerá las bases del remate público.

El producto de los bienes enajenados en remate público quedará sometido a las disposiciones legales.

c) En caso de que la sociedad inmobiliaria celebre concordato o convenio judicial con sus acreedores, se aplicará, en cuanto a sus efectos, lo dispuesto en el presente artículo, a menos que tenga por objeto lo previsto en la ley de concurso preventivo.

Art.- 17.- No será lícito el acuerdo de una junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad inmobiliaria que acuerde su disolución, a menos que, previamente, la sociedad hubiere transferido a otras sociedades inmobiliarias el total del patrimonio constituido por inmuebles y sus respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en las condiciones que señale el reglamento.

La emisión de bonos a que se refiere esta ley está exenta del impuesto al valor agregado.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

TITULO III
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON PROMESA DE
COMPRAVENTA

Art.- 18.- Los titulares de las cuentas a que se refiere el título y podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa con las sociedades inmobiliarias a que alude el Título II. Estos contratos podrán tener por objetos viviendas terminadas, nuevas o usadas o en construcción, predios o terrenos destinados a la producción agrícola o ganadera.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre inmuebles de las cuales sean propietarios y que sean cedidas en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando un contrato de arriendo con promesa de compraventa por la o los respectivos inmuebles.

En caso de inmuebles en construcción, se podrá celebrar, previamente un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que cuente con el respectivo permiso de construcción que el terreno en que estuvieren emplazadas esté debidamente urbanizado o su urbanización haya sido garantizada en la forma exigida por la ley.

Las sociedades inmobiliarias no podrán formular cobro alguno a los Promitentes arrendatarios y en caso de quiebra a la sociedad inmobiliaria, se resolverán estos contratos por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para los Promitentes arrendatarios. Sin embargo, las sociedades inmobiliarias podrán solicitar garantías para el cumplimiento de los contratos prometidos, las que expedirán por el ministerio de la ley una vez suscritos las promesas de compraventa.

También podrán celebrar contratos de arrendamiento de viviendas o de terrenos con promesa de compraventa las personas naturales que no sean titulares de una cuenta, en este caso el aporte se entregará a la sociedad inmobiliaria. Los titulares de una cuenta que hubiere obtenido el subsidio inmobiliario podrán también celebrar contratos en la forma descrita en el párrafo anterior; en este caso el saldo de la cuenta será traspasado por la institución tenedora de la cuenta a la sociedad inmobiliaria.

En los casos previstos en el inciso anterior, las sociedades inmobiliarias quedarán sujetas en todo lo referente a la administración de los recursos a lo estipulado en el título I de la presente ley.

Art.- 19.- Los contratos de arrendamiento de inmuebles con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Propiedad respectivo.

Los inmuebles no podrán estar hipotecados o gravados ni limitados de dominio, con excepción de los gravámenes que se establezcan para garantizar los bonos que se emitan de acuerdo a lo establecido en la ley.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con subsidio inmobiliario, deberá fijarse un plazo no mayor de 15 años para celebración del contrato de compraventa prometido, que se contará desde la fecha de la entrega material del inmueble al arrendatario Promitente comprador.

El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convertir las sustituciones del inmueble arrendado por otro, debiendo en los contratos con subsidio inmobiliario, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa definitivo.

Art.- 20.- El contrato de compraventa prometido deberá celebrar una vez ocurridas las siguientes circunstancias:

a) Cuando el saldo de la cuenta en la institución financiera o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

b) Cuando se cumple el plazo convenido para la celebración del contrato convenido y se pague el precio de compraventa, si al cumplirse el plazo convenido por cualquier causa, no se hubiere completado y pagase el precio el contrato se prolongará en un plazo no superior a doce meses, dentro del cual el arrendatario Promitente comprador deberá completar el precio bajo sanción de resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento.

c) Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

La escritura de compraventa deberá celebrarse en un plazo no superior a 90 días, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en este artículo.

Art.- 21.- Cualquier condición impida o suspenda la venta del inmueble por la sociedad inmobiliaria al arrendatario Promitente comprador se tendrá por no escrita.

Art.- 22.- Suscrito el contrato de promesa de compraventa y arrendamiento el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo, salvo el caso de que se haya suscrito el contrato de compraventa y pagado el precio.

El arrendatario Promitente comprador podrá ceder los derechos establecidos en su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá negarse sin causa justa, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Art.- 23.- La sociedad inmobiliaria podrá enajenar, en cualquier tiempo el inmueble arrendado con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, durante la sociedad adquirente del gravamen al cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la sociedad anterior, y así sucesivamente.

La sociedad inmobiliaria podrá enajenar el inmueble arrendado con promesa de compraventa y ceder el contrato de arrendamiento debiendo mantener la administración



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

del contrato conforme resolución de la Superintendencia de Bancos.

La cesión del contrato de arrendamiento a que se refiere los índices anteriores se efectuará mediante endoso, debidamente autenticado, colocado a continuación, al margen o al dorso del documento con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento previa notificación del cedente al arrendatario. El arrendatario se subrogará en todas las obligaciones y derechos del endosante, salvo la administración del contrato.

Las enajenaciones y cesiones a que se refiere los incisos precedentes no producirán efecto contra el arrendatario-promitente comprador mientras no le hayan sido notificadas por la sociedad inmobiliaria.

Art.- 24.- En el evento por cualquier causa, el contrato de promesa se resolviera por el hecho o culpa de la sociedad inmobiliaria y esta debiere indemnizar los perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1572 de la Codificación del Código Civil, el Promitente comprador podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o la resolución del mismo con indemnización en perjuicios, en cuyo caso gozará de una preferencia de primera clase del patrimonio común de la sociedad.

Art.- 25.- Para los efectos de lo dispuesto en el Art. 1747 de la Codificación del Código Civil, se entenderá que el precio justo se refiere al tiempo de celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Art.- 26.- Los arrendatarios podrán acordar con las sociedades inmobiliarias condiciones especiales para la ampliación o reparación del inmueble objeto del contrato, si se pactare que dichas ampliaciones o reparaciones serán de cargo de la sociedad inmobiliaria se especificarán las obras y el tiempo en que deberá efectuarse y su incidencia en la modificación del aporte mensual y del precio de la compraventa.

Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones de su propio cargo con autorización dada por escrito de la sociedad inmobiliaria, pudiendo convenirse la modificación de las cláusulas del respectivo contrato.

Art.- 27.- Si la extensión del derecho del arrendador se produce por sentencia judicial no imputable al arrendatario, la sociedad inmobiliaria deberá sustituir el inmueble arrendado por otro similar por ubicación y superficie.

Art.- 28.- El contrato de arrendamiento de inmuebles y la correspondiente promesa de compraventa terminarán anticipadamente y se resolverán por las siguientes causales:

- 1.- Por el no pago de los aportes;
- 2.- Por daños graves causados al inmueble por acto o culpa del arrendatario o de las personas por las que responda civilmente;
- 3.- Por cambio de destino de la vivienda o del predio arrendado por parte del arrendatario.
- 4.- Por insolvencia del arrendatario Promitente comprador en cuyo caso el juez fijará la



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

fecha de restitución del inmueble, la que se notificará al síndico para su cumplimiento y la indemnización de daños y perjuicios la que pagará con cargo al saldo de la cuenta. si los saldos de la cuenta fueren insuficientes para el pago de la indemnización de la inmobiliaria, el remanente tendrá el carácter de crédito.

5.- Por el incumplimiento de las obligaciones del arrendador-promitente vendedor.

Art.- 29.- Si el inmueble sufre destrucción total o parcial o tiene daños que se hagan inhabitable o que se pueda cultivar, a juicio de las autoridades municipales competentes y siempre que no sean imputables a hecho o culpa del arrendatario, el costo correspondiente lo asumirá la sociedad inmobiliaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, esta obligación incluirá la entrega de un inmueble de características similares para la vivienda o producción agrícola del arrendatario por el plazo que dure la reparación o se le reemplace por otra.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las acciones de perjuicios que pudiere ejercer el arrendatario conforme la ley.

Art.- 30.- El arrendatario podrá voluntariamente imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamientos, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando por otras razones personales lo requieran una vez que haya hecho aportes al menos de 5 años. Estos podrá serlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión. El arrendatario convendrá con la sociedad inmobiliaria la manera de reponer los fondos así imputados.

El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes que se mantengan sin pagar aún cuando estos últimos no fueren sucesivos, dará derecho a la sociedad inmobiliaria para pedir la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, judicialmente.

Sin perjuicio de anterior, la institución donde el arrendatario mantuviere la cuenta procederá a pagar a la sociedad inmobiliaria, a requerimiento de esta, las rentas de arrendamiento adeudadas, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, hasta que quede ejecutada la resolución judicial del contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución del inmueble.

Art.- 31.- El arrendatario no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda arrendada o la utilización del predio agrícola en otros asuntos, salvo el caso de autorización expresa de la sociedad inmobiliaria.

Art.- 32.- Los derechos establecidos en la ley en favor del arrendatario Promitente comprador son irrenunciables.

Art.- 33.- La competencia para conocer de las demandas que tengan por objeto la resolución o el término del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la fijación de la fecha en que deberá restituirse el inmueble y de cualquier otra controversia que se produzca entre las partes incluidas la indemnización de perjuicios, las prestaciones



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato serán del juez de inquilinato, salvo el caso en que las partes hayan acordado someter sus divergencias a un árbitro.

Art.- 34.- Cuando la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de un inmueble, el juez o el árbitro levantará un acta de su estado con la concurrencia de un perito, el mismo que emitirá un informe pormenorizado sobre el estado general del inmueble señalado y valorizado las mejoras, daños o deterioros que presentare y que no se deban a caso fortuito a fuerza mayor. Con dicho informe y las observaciones que hagan las partes en el plazo que señale el juez o el mediador o el árbitro, éste fijará el monto de indemnización que se deba a la sociedad inmobiliaria, la que se pagará con cargo a los fondos existentes en la cuenta.

Si los fondos existentes en la cuenta son insuficientes para cubrir el monto de la indemnización, la sociedad inmobiliaria podrá demandar al arrendatario el pago de las diferencias ante el mismo juez, mediador o árbitro que conoció del juicio o del incidente.

**TITULO IV
DE LOS SEGUROS Y DE LOS FONDOS DE GARANTÍA**

Art.- 35.- En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa deberá establecerse la obligatoriedad de contratar seguros de desgravamen, cuya prima será de cargo del arrendatario.

No será transferible por cesión la calidad del beneficiario de un seguro de desgravamen, en tal eventualidad la sociedad inmobiliaria deberá contratar un nuevo seguro de desgravamen con cargo al cesionario de los derechos del anterior arrendatario y Promitente comprador.

Art.- 36.- La sociedad inmobiliaria contratará por su cuenta y cargo un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso del arrendatario, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido.

Art.- 37.- La sociedad inmobiliaria podrá exigir a los arrendatarios que no tengan la calidad de trabajadores dependientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte sin que con ella se exceda el porcentaje del 20% a que se refiere el artículo 5 de esta ley.

**TITULO V
DEL SUBSIDIO INMOBILIARIO**

Art.- 38.- El titular de la cuenta que no posea otro inmueble y que cumpla con los requisitos que establece esta ley y su reglamento podrá agregarse al subsidio inmobiliario, cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulado por dicho titular para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa del inmueble, excepto el caso establecido en el inciso segundo del artículo 18 de esta ley.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Este subsidio se pagará fraccionado en cuotas periódicas iguales y sucesivas con un máximo de hasta 240 cuotas las que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda depositará en la cuenta del beneficiario.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda establecerá el valor del subsidio o bono de vivienda, de conformidad con el reglamento que para el efecto se expedirá.

Art.- 39.- Cuando el beneficiario del subsidio incurriere en incumplimiento, la sociedad inmobiliaria estará obligada a demandar la resolución del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La sentencia una vez ejecutoriada será ejecutada con preferencia en la prelación sobre cualquier acreedor, excepto la sociedad inmobiliaria por las obligaciones derivadas del contrato, para recuperar con cargo a los fondos existentes en la cuenta las cuotas pagadas del subsidio inmobiliario con las capitalizaciones correspondientes hasta la fecha de la liquidación de la cuenta.

Art.- 40.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda creará y mantendrá un registro nacional público de los beneficiarios de todos los subsidios inmobiliarios otorgados por el Estado y el IESS.

Art.- 41.- Las sociedades inmobiliarias deberán comunicar mensualmente al registro especial mencionado en el artículo anterior el término de los contratos que se hubieren producido por causas legales o por las cesiones de derechos efectuadas por los arrendatarios con autorización de los arrendadores.

Art.- 42.- En el Presupuesto del Estado se establecerá la cantidad de subsidios para vivienda que podrán otorgarse dentro del ejercicio fiscal correspondiente.

TITULO VI
DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no contemplado en esta ley se aplicaran supletoriamente las disposiciones del Código Civil, Código de Comercio, ley de Inquilinato, así como las disposiciones de otros cuerpos legales pertinentes.

SEGUNDA.- El Presidente de la República, dentro del plazo de 90 días de promulgada esta ley, dictará el reglamento correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito....