



Comisión Tributaria

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



Trámite **113847**

Código validación **XA4FOP06PO**

Tipo de documento MEMORANDO INTERNO

Fecha recepción 09-ago-2012 10:31

Numeración 001-801-2012

Fecha oficio 09-ago-2012

Remitente ARAUZ JOSE

Razón social SECRETARIO RELATOR
COMISION TRIBUTARIO

Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asambleanacional.gov.ec/015/EstadoTramite.jsp>

Arauz - G. F. J.

CRET-801-2012
Quito, agosto 09 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 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, adjunto a la presente el informe de mayoría para segundo debate del proyecto de ley de Arrendamiento de Inmuebles con Promesa de Compraventa (Leasing Inmobiliario).

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 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., 8 de agosto 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 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. 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.
9. En la sesión No. 169 del Pleno de la Asamblea Nacional, realizado el día 5 de junio de 2012, se llevó a cabo el primer debate del proyecto de ley en el Pleno de la Asamblea Nacional.
10. En la sesión No. 143 de la Comisión, llevada a cabo el día 19 de julio de 2012, la Comisión solicitó al señor Presidente de la Asamblea Nacional una prórroga para la presentación del informe para segundo debate del proyecto de ley.
11. Con fecha 2 de agosto de 2012, se notificó a la Comisión con la autorización de la prórroga solicitada del proyecto de ley.
12. Presentaron sus observaciones por escrito los asambleístas: Juan Carlos Cassinelli, Rolando Panchana, Paco Moncayo, Betty Carrillo, Washington Cruz.
13. El proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con promesa de Compraventa 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. 143 de la Comisión, del día 19 de julio de 2012, en la sesión No. 146 de la Comisión llevada a cabo el día 08 de agosto de 2012

ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La Comisión una vez que el proyecto de ley ha pasado por su primer debate en el



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Pleno de la asamblea Nacional, en el cual la mayoría de observaciones realizadas se refieren al archivo del proyecto de ley, ha procedido a realizar el siguiente análisis al respecto:

En el proyecto propuesto, 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 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 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.

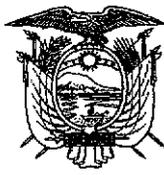
El proyecto también contempla un procedimiento en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria y establece una serie de pasos que deben seguirse para su liquidación.

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 sobre las desventajas del proyecto presentado:

- Como contrato de promesa, la principal desventaja del leasing inmobiliario es que la propiedad no se inscribe a nombre de su interesado hasta éste haya cancelado la última cuota.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

- Al ser más flexible el acceso a este tipo instrumento financiero, también es más alto el riesgo para quien lo otorga, lo que evidentemente se traduce en una mayor tasa de interés en comparación con los créditos hipotecarios.
- Por lo anterior, el valor a cancelar por un arrendatario, supera ampliamente el monto de un arriendo común de una propiedad similar, aspecto que se refleja en precios de vivienda altos.
- Una desventaja adicional en el leasing inmobiliario es la existencia de cláusulas penales altas en caso de incumplimiento.
- Otra desventaja es que si incluso después de haber pagado la mayoría de las cuotas, se atrasa un número determinado de las mismas, existe el riesgo de que se inicie un proceso judicial para la restitución de inmueble arrendado, y por tanto no pueda materializarse la compra.
- Adicionalmente se ha recalcado que la legislación ecuatoriana ya regula la figura del leasing mercantil, la cual ya prevé que el contrato de leasing se lo puede realizar sobre bienes muebles o inmuebles.
- Por otra parte 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.

Con lo anteriormente expuesto, y dado que en el primer debate del Pleno de la Asamblea Nacional la mayoría de observaciones realizadas, así como las observaciones realizadas a la Comisión, recomiendan el archivo del proyecto de ley por carecer de practicidad y por no tener una estructuración adecuada, 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

LAS Y LOS ASAMBLEÍSTAS, QUE SUSCRIBEN VOTARON A FAVOR DEL PRESENTE INFORME

As. Francisco Velasco
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

As. Ramón Vicente Cedeño
VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN

As. André Ramírez
Alternó 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

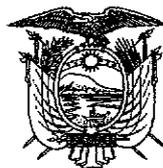
As. Salomón Fadúl
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

As. Zobeida Gudño
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



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 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. 143 de la Comisión, del día 19 de julio de 2012, en la sesión No. 146 de la Comisión llevada a cabo el día 08 de agosto de 2012

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'José Antonio Arauz', is written over the typed name and title. The signature is highly fluid and covers a significant portion of the lower half of the page.

Ab. José Antonio Arauz

Secretario Relator

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