



**REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL**

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

**ACTA 125
PRESIDE EL ASAMBLEÍSTA FRANCISCO VELASCO
28 DE MARZO DE 2012**

Contamos con la presencia de los siguientes asambleístas: As. Viviana Bonilla envió carta de excusa y delegación a su alterno Christian Viteri; As. Juan Carlos Cassinelli envió carta de excusa y delegación a su alterna Lorena Bravo, As. Sylvia Kon envió carta de excusa y delegación a su alterno Alberto Gutiérrez, As. Luis Noboa envió carta de excusa y delegación a su alterna Janeth Mosquera, As. Patricio Quevedo, y As. Francisco Velasco.

Contamos con el quórum reglamentario para dar inicio a la sesión 125 a las 12h38

Se incorpora a la sesión el As. Ramiro Terán a las 12h39

Se incorpora a la sesión el As. Ramón Cedeño a las 12h52

Se da lectura al orden del día:

- 1.- Recibir a un delegado del Banco de la Vivienda quien expondrá sus criterios y debatirá acerca del proyecto de Ley de Arrendamiento de Inmuebles con promesa de compraventa (leasing inmobiliario)
- 2.- Conocimiento y debate sobre la resolución del Pleno de la Asamblea Nacional referente al análisis de los casos de deuda hipotecaria de los migrantes en España.

No existen peticiones para modificar el orden del día.

Se prosigue con el primer punto.

Se recibe en la mesa de la Comisión a la Sra. Adriana Salgado Gerente de Proyectos del banco Ecuatoriano de la vivienda y el Sr. Pablo Molina Consultor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.



**REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL**

Pablo Molina toma la palabra; manifiesta que el proyecto es beneficioso y positivo ya que busca llevar un proceso en masa hacia el mercado de valores, tratando de complementar la labor de la banca pública y privada.

En relación al arrendamiento con promesa de compraventa, no es técnicamente un leasing; sino que es una nueva figura y esto debe precisarse en el proyecto; el leasing tiene la opción de compra como OPCIÓN; en cambio la promesa de compra venta el arrendador está obligado a vender el bien siempre que el arrendatario cumpla los requisitos para hacerlo.

En el proyecto se debería hacer una referencia sobre los mecanismos existentes en la ley como por ejemplo el fondo inmobiliario a través de un reglamento que adapte esto a la nueva propuesta que se está planteando.

Otra de las observaciones es hacer visibles los incentivos tributarios del proyecto; que se pueda hacer una comparación que logre quitar una parte de la participación al sector bancario; sin embargo al hacer una relación con el PIB lo que se destina a la financiación y promoción inmobiliaria es muy baja.

El Sr. Molina culmina su intervención y solicita preguntas de los asambleístas.

El As. Christian Viteri, manifiesta que el proyecto es un híbrido ya que mezcla dos figuras distintas que no pueden ir atadas jurídicamente hablando y plantea dos preguntas

1. Ud. Cree que esto debería cambiar de nombre "opción de compra"?
2. Ud. Cree que aprovechando esta ley actualizar la antigua ley de arrendamiento mercantil e incluir el arrendamiento mercantil para muebles e inmuebles

El Sr. Molina responde a la primera pregunta que se resuelve eliminando el término de leasing inmobiliario, por no ser aplicable y entraría otra ley que sería el Código Civil que habla sobre la promesa de compra venta; tomando en cuenta que un leasing es una opción.

El arrendamiento con promesa de compra venta no tienen nada que ver con el leasing que no debe mezclarse.



**REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL**

La segunda pregunta se debe ordenar la propuesta; hacer una referencia sobre los mecanismos existentes en la ley como por ejemplo el fondo inmobiliario.

Se debe hacer una precisión de las normas existentes.

El Presidente de la comisión interviene haciendo hincapié en la observación sobre la bursatilización se reconoce la posibilidad de dinamizar el mercado inmobiliario privado y público

El Sr. Molina indica que el gran aporte del proyecto es que se tome el mecanismo bursátil como el correcto para este tipo de tema.

El Presidente de la Comisión pregunta a los representantes del Banco Ecuatoriano de la Vivienda si es que apoyarían que este proyecto pase a ser Ley de la República

La Sra. Adriana Salgado Indica que tendrán una reunión con MIDUVI para poder determinar observaciones al proyecto pero sin embargo ellos están de acuerdo con el proyecto.

Se da paso al 2do. Punto del orden del día

El Presidente menciona que se les ha enviado al correo de los assembleístas el informe pericial de la superintendencia de Bancos sobre el tema del decreto del gobierno español en relación a las personas que se verían afectadas por desahucios y desalojos.

El decreto español pide que voluntariamente las instituciones financieras españolas adhieran o no; lo que nos interesa saber es si es que el banco del Pichincha se adhiere a esta perspectiva o no.

Otro tema del informe pericial dice que el Banco del Pichincha en el tema "mora" de ninguna manera se podrá topar "ni un grano de maíz" que el deudor tenga en el Ecuador.



**REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL**

El presidente solicita comentarios a los asambleístas sobre los documentos enviados (Informe de la Superintendencia de Bancos y Decreto Español)

As. Christian Viteri; indica que el Banco del Pichincha ha adquirido 294 operaciones hipotecarias; la gran mayoría de afectados deben a entidades españolas.

Hace referencia al proyecto del As. Yantalema aclarando que de aprobarse significaría que ningún banco nacional compraría cartera de bancos españoles como lo hizo el Banco del Pichincha.

El Presidente aclara que el Banco del Pichincha España se rige por leyes españolas.

El As. Viteri menciona que le preocupa el pronunciamiento que hizo la Asamblea y el presidente de la República el presidente de la Asamblea indicando que es inhumano que una persona se endeude en 200.000 euros y a pesar del embargo la persona se queda con una deuda de 100.000

El As. Viteri explica que la ley ecuatoriana es igual a la española en relación a las garantías hipotecarias que no cubren totalmente la deuda al momento de entrar en un proceso de remate. Indica que se debería presentar un proyecto de reforma al respecto con el fin de que la deuda hipotecaria quede cubierta con la garantía al valor real.

La Asamblea no podría hacer un pronunciamiento al respecto si es que nuestra ley es igual a la de ellos.

La As. Janeth Mosquera pide al As. Viteri aclaración sobre el tema de la deuda final luego de un remate.

El As. Viteri indica que en el remate con la norma actual no se cubre la totalidad de la deuda.



**REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL**

El Presidente de la mesa indica que hasta el 13 de abril se debe presentar un informe en el que se deberá indicar entre otras cosas lo que ha pasado con el Banco del Pichincha y los créditos que no están al día.

El Presidente aclara que la propuesta del As. Yantalema se dio tomando en cuenta la posibilidad de que se cobre a los deudores con bienes en el Ecuador; y que la medida justa y equitativa sería hacer una ley que diga que los bancos nacionales no pueden comprar cartera inmobiliaria española y pregunta al As. Terán si el MPD apoyaría esta medida, a lo cual el As. Terán contesta que sí.

El Presidente de la mesa informa a los asambleístas que a más tardar luego de semana santa se enviaría el borrador del informe.

Se clausura la sesión a las 13h15

As. Francisco Velasco Andrade

Presidente

Ab. José Antonio Arauz

Secretario