



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

19 ABRIL DE 2012

**SUMARIO:**

**CAPÍTULOS**

**TEMA**

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>I</b>    | <b>CONSTATACIÓN DE QUÓRUM.</b>  |
| <b>II</b>   | <b>INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.</b>  |
| <b>III</b>  | <b>LECTURA DE LA CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA.</b>  |
| <b>IV</b>   | <b>HIMNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.</b>  |
| <b>V</b>    | <b>COMISIÓN GENERAL PARA POSESIONAR AL CONTRALOR GENERAL DEL ESTADO.</b>                        |
| <b>VI</b>   | <b>PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN A LA INTIMIDAD Y A LOS DATOS PERSONALES.</b> |
| <b>VII</b>  | <b>PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO.</b>                  |
| <b>VIII</b> | <b>CLAUSURA DE LA SESIÓN.</b>   |



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

Acta 158

**ÍNDICE:**

CAPÍTULOS	TEMA	PÁGINAS
I	Constatación del quórum. -----	1
II	Instalación de la sesión. -----	1
III	Lectura de la Convocatoria y Orden del Día --	2
	Intervenciones de los asambleístas:	
	Tibán Lourdes-----	3
	Dávila Rafael-----	6
	Bucaram Abdalá-----	10
IV	Himno Nacional de la República del Ecuador.-----	13
V	Comisión General para Posesionar al Contralor General del Estado-----	13
	Intervención del señor Carlos Ramón Pólit Faggioni, Contralor General del Estado-----	14
VI	Primer debate del proyecto de Ley de Protección a la Intimidad y a los Datos Personales-----	15
	Intervenciones de los asambleístas:	
	Andino Mauro-----	15
	Chica Vethowen-----	18
	Votación de la moción de archivo del proyecto.--	19
	Rectificación de la votación.-----	20



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

<b>VII</b>	<b>Primer debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato-----</b>	<b>21</b>
	Intervenciones de los asambleístas:	
	Andino Mauro-----	32
	Altafuya Linder-----	32
	Vélez Nivea-----	34
	Calle María Augusta-----	37
	Ortiz Alfredo-----	39
	Carrillo Betty-----	44
	Vaca Edwin-----	46
	Subía Bolívar-----	50
	Murillo Marco-----	53
	Saltos Gioconda-----	56
	Asume la dirección de la sesión el asambleísta Juan Carlos Cassinelli Cali, Primer Vicepresidente de la Asamblea Nacional.-----	58
	Molina María-----	59
<b>VIII</b>	<b>Clausura de la sesión-----</b>	<b>61</b>



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

En la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, ubicada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a las diez horas un minuto del día diecinueve de abril del año dos mil doce, se instala la sesión de la Asamblea Nacional, dirigida por su Presidente, asambleísta Fernando Cordero Cueva. -----

En la Secretaría actúa la doctora Libia Rivas Ordóñez, Prosecretaria General de la Asamblea Nacional. -----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Verifique el quórum.-----

**I**

LA SEÑORA SECRETARIA. Buenos días, señor Presidente. Buenos días, señoras y señores asambleístas. Señoras y señores asambleístas, por favor, coloquen el dedo índice o pulgar que previamente fue registrado en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica. Señoras y señores asambleístas, por favor, de existir alguna novedad favor reportar a esta Secretaría. Setenta y siete asambleístas presentes en la sala, señor Presidente. Sí tenemos quórum.-----

**II**

EL SEÑOR PRESIDENTE. Instalo la sesión. Informe al Pleno el Orden del Día.-----

**III**

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente: "Por



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

disposición del señor Fernando Cordero Cueva, Presidente de la Asamblea Nacional y de conformidad con el artículo 12, numeral 3, de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, se convoca a las y los asambleístas a la Sesión 158 del Pleno de la Asamblea Nacional, a realizarse el jueves 19 de abril de 2012, a las 09H45, en la sede de la Función Legislativa, ubicada en la avenida 6 de Diciembre y Piedrahíta en el cantón Quito, provincia de Pichincha, con el objeto de tratar el siguiente Orden del Día: 1. Himno Nacional de la República del Ecuador; 2. Comisión General para posesionar al Contralor General del Estado; 3. Primer Debate del Proyecto de Ley de Protección a la Intimidad y a los Datos Personales; y, 4. Primer Debate del Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato”. Hasta ahí el Orden el Día, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Informe si tenemos solicitudes de cambio del Orden del Día.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Sí tenemos solicitudes, señor Presidente.----

EL SEÑOR PRESIDENTE. En el orden de su presentación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. “Quito, 18 de abril del 2012. Oficio 0348-P-CDCCI-12. Arquitecto Fernando Cordero, Presidente de la Asamblea Nacional. Presente. De mi consideración: En mi condición de Presidenta de la Comisión Especializada de Derechos Colectivos, Comunitarios y la Interculturalidad, amparada en el artículo 129 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, solicito a usted el cambio del Orden del Día de la Sesión 158 del Pleno de la Asamblea



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

Nacional, y solicito que después del primer punto que es el Himno Nacional, se trate como un segundo punto del Orden del Día, el Proyecto de Resolución que tiene que ver con el cierre de las 14 Universidades del País. Para tal efecto acompañó las firmas correspondientes y el proyecto de resolución. Por la favorable atención, anticipo mis sinceros agradecimientos. Suscribe el presente oficio, señor Presidente, la asambleísta Lourdes Tibán, Presidenta de la Comisión Especializada Permanente de los Derechos Colectivos, Comunitarios y la Interculturalidad”.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra Lourdes Tibán.-----

LA ASAMBLEÍSTA TIBÁN LOURDES. Gracias, señor Presidente. Compañeros y compañeras asambleístas: Antes quiero decir que este no es un exhorto. Este es un tema de interés nacional y que nos compete a todos los ecuatorianos garantizar el derecho establecido en la Constitución, artículo veintiséis: “La educación es un derecho de las personas a lo largo de su vida y es un deber exclusivo del Estado garantizar la educación en todos los niveles hasta el nivel superior” de manera que este es un tema que ojalá no requiera de otra carta del señor Presidente de la República diciendo que no acepta exhortos, este es un proyecto de Resolución que lo único que pide es que los responsables, ayúdenme a buscar otra palabra que no sea exhorto, exigir, exigir a René Ramírez y al Gobierno de la revolución ciudadana a garantizar la terminación de los estudios de los más de cuarenta mil estudiantes en el país, no queremos alumnos con una estigmatización que son mediocres, ya tenemos más de seis mil funcionarios que han sido despedidos con la categoría de corruptos y ahora no podemos



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

permitir, señor presidente Cordero, por más que sea su jefe de campaña, o jefe de partido político, la Asamblea Nacional se merece respeto y yo no creo que la respuesta haya sido simplemente decir que está mal informado Rafael Correa de los exhortos o que está mal informado y ha sido descortés. El Presidente de la República se ha metido con la Legislatura y no permitimos ningún metido en la actividad legislativa. Por eso solicito, que frente a la carta abusiva de Rafael Correa, hoy saquemos una Resolución exigiendo que se cumpla desde el Estado con la garantía de estudios superiores para los cuarenta mil estudiantes, espero que el oficialismo sea parte de esta resolución, no queremos una educación mediocre, no va a faltar un trasnochado que salga por ahí a decir ya están defendiendo la mediocridad, no,....-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Terminó, su tiempo.-----

LA ASAMBLEÍSTA TIBÁN LOURDES. ...estamos defendiendo la garantía a una educación superior, como derecho de todos nuestros hijos y hacia allá va esta propuesta, solicito el apoyo de todos los legisladores.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación. Señora Secretaria.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas, por favor coloquen el dedo índice o pulgar que previamente registraron, en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica, de existir alguna novedad, por favor, reportar a esta Secretaría.-----



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación, señora Secretaria.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Noventa y siete asambleístas presentes en la sala, señor Presidente. Se pone a consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la moción de cambio del Orden del Día, presentada por la asambleísta Lourdes Tibán. Señoras y señores asambleístas, por favor consignen su voto. Se les recuerda que de no ratificar su votación en veinte segundos se considerará abstención. Señor operador, presente los resultados. Cincuenta y cuatro votos afirmativos, catorce negativos, cero blancos, veintinueve abstenciones. No ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----

EL SEÑOR SECRETARIO. Rectifique la votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas, por favor coloquen el dedo índice o pulgar que previamente fue registrado en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica. De existir alguna novedad, por favor reportar a esta Secretaría. Noventa y siete asambleístas presentes en la sala, se pone a consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la rectificación de la votación de la moción de cambio del Orden del Día. Señoras y señores asambleístas, por favor, consignen su voto, se les recuerda que si no ratifican su votación en veinte segundos se considerara abstención. Señor operador, proclame los resultados. Cincuenta y tres votos afirmativos, catorce negativos, cero blancos, treinta abstenciones. No ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----





REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

EL SEÑOR PRESIDENTE. La siguiente solicitud de cambio.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. "San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, 18 de abril del 2012. Oficio 1458-CC-RD-12. Arquitecto Fernando Cordero, Presidente de la Asamblea Nacional. Presente. Señor Presidente: En uso de mis atribuciones como Asambleísta y amparado en lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 129 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, solicito a usted muy comedidamente se sirva incorporar el siguiente pedido de cambio del Orden del Día de la Sesión 158 del Pleno de la Asamblea Nacional, para ser incorporado como segundo punto, luego del Himno Nacional: Proyecto de resolución que demanda del Presidente de la República respeto a la independencia y facultades de la Función Legislativa. Por la atención que se digne dar a la presente, le antelo mi más sincero agradecimiento. Con sentimientos de consideración y estima. Atentamente, ingeniero Rafael Dávila Egüez, Asambleísta por la provincia de Loja".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra asambleísta Rafael Dávila.---

EL ASAMBLEÍSTA DÁVILA RAFAEL. Gracias, señor Presidente. Creo que el país entero ha mirado con sorpresa la carta que ha remitido el señor Presidente de la República el nueve de abril pasado. Ha mirado con sorpresa porque evidencia, yo diría, señor Presidente y compañeros asambleístas, un desconocimiento del señor Presidente de la dinámica que tiene una Asamblea Nacional, de los propósitos que persigue la representación política; aquí en la Asamblea Nacional está representada la soberanía popular, nosotros somos quienes acogemos los pedidos que



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

nos llegan de las diferentes comunidades del Ecuador, de los diferentes sectores del país, si no los acogen los asambleístas quien los acoge en el Ecuador. Yo creo que el Parlamento es al menos una válvula de escape para las tensiones sociales, al menos aquí encuentra la gente un espacio en el que puede transmitir sus aspiraciones, sus angustias, sus necesidades, esto es parte del espíritu democrático que debe animar a una nación, permitir que la sociedad encuentre en el Parlamento ese espacio para que sus temas se discutan y por supuesto, señor Presidente, los asambleístas, recogemos esos planteamientos, recogemos esas necesidades, miramos de cerca a la realidad, hemos visto hace pocos meses, señores asambleístas, a ciudadanos de Loja, de Los Ríos, de Guayas, con el agua hasta el cuello por las inundaciones.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Le queda un minuto, señor Presidente.-----

EL ASAMBLEÍSTA DÁVILA RAFAEL. No podemos esperar que el Presidente de la República conozca oportunamente todos los temas del país, un poquito la Asamblea le permite al Ecuador emitir esa alerta temprana, está pasando algo, se inunda el Ecuador, hagamos algo respecto a esa realidad. Yo creo e invito a los compañeros asambleístas de Alianza PAIS, a que debatamos ese tema, yo les invito a votar para permitir el cambio del Orden del Día y debatamos aquí como tiene que ser, debatámoslo aquí como tiene que ser, debatámoslo en el seno de la representación nacional, si es pertinente o no que la Asamblea se pronuncie a través de exhortaciones, de resoluciones, de decisiones y le diga al Ecuador al menos cual es la posición de la Asamblea. Ustedes compañeros de Alianza PAIS, muchas, la mayoría de resoluciones las



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

han negado y se las ha negado aquí, por lo menos democráticamente, pero que la Asamblea en ciertos casos extremos, que ustedes mismos han apoyado,.....

EL SEÑOR PRESIDENTE. Terminó su tiempo.-----

EL ASAMBLEÍSTA DÁVILA RAFAEL. ...yo estoy, señor Presidente, permítame, respaldando plenamente la carta que usted puso, permítame respaldar lo que usted ha hecho. Un minuto más, yo les quiero decir que han habido casos que la propia bancada de Gobierno ha respaldado ciertas resoluciones, han presentado ustedes ciertas resoluciones, ¿es justo acaso que cortemos esta posibilidad de la Asamblea Nacional?, ¿no creen que es necesario que lo debatamos el tema esta mañana aquí, que lo debatamos y adoptemos una resolución? Encontremos un texto conjunto para decirle al país que la Asamblea tiene el legítimo derecho a pronunciarse con el tema de interés nacional y que la Asamblea evidentemente es una Función independiente, protejamos nuestra autonomía, nuestra independencia y nuestro legítimo derecho a acoger los planteamientos de la sociedad y plantearlos a la Función Ejecutiva. Muchas gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas, por favor coloquen el dedo índice o pulgar que previamente fue registrado en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica, de existir alguna novedad, por favor reportar a esta Secretaría-----



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación, señor Secretario.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Ciento diez asambleístas, presentes en la sala, se pone en consideración del Pleno de la Asamblea Nacional, la moción de cambio del Orden del Día presentada por el asambleísta Rafael Dávila. Señoras y señores asambleístas, por favor consignen su voto. Se les recuerda que si no rectifican la votación en veinte segundos se considerara abstención. Señor operador, presente los resultados. Sesenta y un votos afirmativos, quince negativos, cero blancos, treinta y tres abstenciones, no ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Rectificación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Se procede con la rectificación de la votación, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas, favor colocar el dedo índice o pulgar que previamente fue registrado en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica, de existir alguna novedad, por favor reportar a esta Secretaría. Ciento nueve asambleístas presentes en la sala, señor Presidente, se pone en consideración en el Pleno de la Asamblea Nacional la rectificación de la votación a la moción presentada por el asambleísta Rafael Dávila. Señoras y señores asambleístas, por favor consignen su voto, se les recuerda que si no rectifican la votación en veinte segundos se considerará abstención. Señor operador, presente los resultados, sesenta y dos votos afirmativos, quince negativos, cero blancos, treinta y dos abstenciones. No ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

EL SEÑOR PRESIDENTE. La siguiente.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. En seguida, señor Presidente. “Quito, distrito Metropolitano abril 18 del 2012. Oficio 607-ABP-AN. Arquitecto Fernando Cordero Cueva, Presidente de la Asamblea Nacional. Ciudad. De mi consideración: De conformidad con el artículo 129 inciso segundo de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, me permito solicitar el cambio del Orden del Día de la Sesión del Pleno número 158, con la inclusión como primer punto del Orden del Día, después del Himno Nacional, el siguiente proyecto de resolución de: Rechazo a la acción del Presidente de la República economista Rafael Correa Delgado, descrita en su oficio T1-C1-SNJ-12-435 del 9 de abril del 2012. Acredito el apoyo legal correspondiente, suscribe el presente oficio el asambleísta. Abogado Abdalá Pulley”.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra asambleísta Bucaram.-----

EL ASAMBLEÍSTA BUCARAM ABDALÁ. Buenos días, Presidente y compañeros. En alusión al proyecto presentado por el compañero Rafael Dávila, en el cual se le pide a este Pleno de la Asamblea que se pronuncie o al menos acepte el debate, sobre la carta irrespetuosa y grosera, transgresora de los conceptos democráticos plasmados en la Constitución que nos envió el Presidente de la República antes de votar la Ley de Comunicación, y que usted, señor Presidente, la escondió en el cajón para que le alcance los votos para la ley, esta Asamblea debe pronunciarse, usted no es el presidente del bloque de Alianza PAIS en la Asamblea, usted es el Presidente del Poder Legislativo, señor Presidente, no podemos permitir bajo ningún concepto y bajo el discurso de



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

respaldo a un proyecto político, que se transgreda contra el principio constitucional de la independencia de los poderes consagrada en la Constitución, porque sino ya no estamos apoyando un proyecto democrático, sino un proyecto con toques monárquicos, en el que un solo hombre busca imponer su voluntad por encima del Estado. Una cosa es la lealtad de un proyecto, pero más importante es la lealtad al pueblo ecuatoriano y al poder que representa soberanamente el Poder Legislativo. Señores asambleístas, no se puede ser tan irresponsable de permitir que nos digan a los asambleístas qué hacer, finalmente la carta a los únicos que ofenden es a ustedes, porque ustedes manejan esta Asamblea y esta Asamblea incumplió sus funciones. Si esta Asamblea es un circo, si esta Asamblea es corrupta es culpa de ustedes, ustedes aprueban los proyectos, ustedes hacen el circo y ustedes están silenciando hechos gravísimos. Hoy tenemos que estar debatiendo cartas ridículas, mientras dejamos en la impunidad un caso de narcotráfico diplomático permitido por Ricardo Patiño. Hoy debatimos cartas ridículas, mientras siguen los niveles de delincuencia terribles y el Jefe del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, dice que este Gobierno es blandengue y cobarde para combatir el narcotráfico y por eso la delincuencia cada día crece. Nos tienen debatiendo cartas ridículas cuando se han gastado ciento veinte mil millones de dólares en puro cemento ¿y en donde está el Plan Retorno?, ¿donde está el cumplimiento del proyecto? Y quieren silenciar a esta Asamblea, está bien aquel concepto que dice: Que es increíble...-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Terminó su tiempo.-----

EL ASAMBLEÍSTA BUCARAM ABDALÁ. ...que el mundo haga la guerra



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

en público y el amor en privado, pero no vamos a permitir que usted esté haciendo el amor con el Presidente públicamente, señor Presidente, gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas. Por favor, registrense en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica, de existir alguna novedad, favor informar a esta Secretaría. Ciento once asambleístas presentes en la sala. Se pone en consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la moción de cambio del Orden del Día presentada por el asambleísta Abdalá Bucaram. Favor ratificar su votación dentro de veinte segundos, caso contrario se considerará abstención. Señor operador, presente los resultados. Sesenta y dos votos afirmativos, treinta y siete negativos, cero blancos, doce abstenciones. No ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Rectifique la votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. A petición del asambleísta Quevedo, se procede con la rectificación de la votación. Señoras y señores asambleístas, por favor, registrense en el lector dactilar ubicada en la parte inferior derecha de su curul electrónica. De existir alguna novedad, por favor informar a esta Secretaría. Ciento once asambleístas presentes en la sala. Se pone en consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la rectificación de la votación a la moción presentada por el asambleísta Abdalá Bucaram. Señoras y señores



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

asambleístas, por favor, consignen su voto, se les recuerda que de no ratificar la votación se considerará abstención. Señor operador, presente los resultados. Sesenta y un votos afirmativos, cuarenta y dos negativos, un blanco, siete abstenciones. No ha sido aprobada la moción de cambio del Orden del Día, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Primer punto del Orden del Día.-----

**IV**

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Primer punto, "Himno Nacional de la República del Ecuador".-----

SE ENTONAN LAS NOTAS DEL HIMNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Siguiente punto.-----

**V**

LA SEÑORA SECRETARIA. Segundo punto, señor Presidente. "Comisión General para posesionar al Contralor General del Estado".-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Invítele a pasar al señor Contralor.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Con su autorización, señor Presidente, procedo a dar lectura del acta de posesión de Contralor General del Estado. "En la sede de la Asamblea





**REPÚBLICA DEL ECUADOR**

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

Nacional ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador y de acuerdo a la Resolución del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social número 001177-2012-CPSCS, comparece el señor doctor Carlos Ramón Pólit Faggioni para posesionarse como Contralor General del Estado ante el Pleno de la Asamblea Nacional, presidido por el señor arquitecto Fernando Cordero Cueva. Quito 19 de abril del 2012”-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Señor Carlos Ramón Pólit Faggioni, ¿jura usted que cumplirá fielmente las funciones otorgadas por la Constitución de la República del Ecuador y la ley en su calidad de Contralor General del Estado?-----

INTERVENCIÓN DEL SEÑOR PÓLIT FAGGIONI CARLOS RAMÓN, CONTRALOR GENERAL DEL ESTADO. Ante Dios y la Asamblea, lo juro, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Si así lo hace, que la patria y el pueblo ecuatoriano la reconozca, caso contrario lo juzgue. Queda usted constitucional y legalmente posesionado como Contralor de la República. Siguiendo punto, señora Secretaria.-----

**VI**

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Tercer punto. “Primer debate del proyecto de Ley de Protección a la Intimidad y a los Datos Personales”-----



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

EL SEÑOR PRESIDENTE. Le hago la siguiente consulta al Pleno, son quince páginas, todos hemos leído y está sugiriendo en la última página el archivo; creo que podemos prescindir de la lectura, darle directamente la palabra al ponente para que haga la síntesis. Tiene la palabra, asambleísta Andino.-----

EL ASAMBLEÍSTA ANDINO MAURO. Gracias. Buenos días, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas: El proyecto de Ley de Protección a la intimidad y a los Datos Personales presentado por el asambleísta Vethowen Chica y que fuera conocida por la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, en su parte fundamental argumenta o fundamenta en su proyecto, que el desarrollo tecnológico propicia la informatización del sector público así como el privado en diferentes áreas de prestación de servicios públicos, lo que ha dado origen a la creación de indeterminados archivos, registros o base de datos que contienen información personal sensible, que no pueden publicarse, publicitarse ni ser de dominio público por ser datos que corresponden a la esfera íntima de las personas, por tanto, dice en el fundamento, su violación merece la creación de una nueva norma que proteja a los seres humanos. La Comisión en su informe, señor Presidente y señores asambleístas, dejó clara expresión del reconocimiento y vigencia del derecho a la intimidad personal y familiar, elevado a categoría constitucional. Si revisamos la Constitución de la República, ahí se encuentra, precisamente, esta serie de derechos, esta serie de garantías, por ello nos llamó la atención, señor Presidente, que este proyecto no haya sido considerado como ley orgánica, ya que trata precisamente, para precautelar derechos de las personas. El proyecto de ley encaminado en referencia, formula y plantea varios medios de



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

protección. Primero, el derecho a la rectificación. Si una persona es sujeto de información errónea, falsa, descontextualizada, podrá solicitar una publicación de corrección en medios masivos de comunicación, pero este derecho de rectificación está contemplado tanto en la Constitución de la República como también en la acción constitucional de habeas data, por lo tanto creemos que no es necesario volverlo a repetir. Un segundo medio es el de protección civil. El proyecto respecto de este medio hace una remisión al ejercicio de acciones civiles como, por ejemplo, las acciones civiles de daños y perjuicios como también la acción civil de daño moral, acciones estas que por supuesto también están ya determinadas de acuerdo a lo que establece el Código Civil; y, un tercer medio de protección propuesto es el penal, que habrá en los casos más graves, esto es cuando se incurra en delitos de injurias, calumnias o que atenten a la intimidad de las personas. Sobre este punto la Comisión de Justicia y Estructura del Estado está conociendo, precisamente, el proyecto de Código de Garantías Penales que estamos ya en el recta final para presentar, ojalá, en los próximos días el informe para primer debate y en donde bien se podría insertar esas sugerencias, esas propuestas que hace el asambleísta Vethowen Chica en todo lo que sea procedente. Dentro de la protección penal se propone, por ejemplo, en el capítulo de sanciones, introducir varios tipos penales. La Comisión sobre esta idea concluyó que no se justifica que desde este proyecto de ley se reforme el Código Penal por las razones antes ya expresadas. Así mismo, la Comisión encontró como inconveniente la creación de un organismo administrativo, esto es la Dirección Nacional de Protección de Datos Personales adscrita al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, entidad gubernamental que provocaría crear una burocracia innecesaria para la imposición de sanciones de carácter



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

eminentemente administrativas. El proyecto además, formula la creación de una acción de habeas data, acción que de igual manera está desarrollada ya en nuestro ordenamiento jurídico, y es así, señor Presidente, señoras y señores asambleístas, que en materia de garantías jurisdiccionales la efectiva protección del derecho a la intimidad y protección a los datos personales, que en términos de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y control constitucional lleva implícitamente la protección eficaz e inmediata de estos derechos reconocidos en la Constitución de la República como también en los instrumentos internacionales de derechos humanos, por lo que también la Comisión consideró innecesario volverlos a tratar en un nuevo proyecto de ley. Como vemos entonces, entre otros cuerpos normativos, la Ley Orgánica de Transparencia y acceso a la Información Pública, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley de Comercio Electrónico, firmas y mensajes de datos, el Código Civil, el Código Penal previenen ya la eficaz protección y sanción, de ser el caso, cuando se han violentado estos derechos y su mala utilización se hubiere verificado. Por lo tanto, señor Presidente y señores asambleístas, la Comisión en su informe concluyó recomendando a este Pleno, el archivo de este proyecto de ley. Es una pena que tengamos que solicitar el archivo pero es innecesario involucrarnos en temas que ya están estructurados en diferentes normativas conforme así he expuesto. Obviamente que algunos temas que constan en este proyecto de iniciativa del asambleísta Vethowen Chica, van a ser tomados en cuenta en el proyecto, por ejemplo, de Código de Garantías Penales, como también podrían ser tomados en consideración en otros proyectos que precisamente este Pleno ha avocado conocimiento y tendrá que en las próximas semanas o en los próximos días pronunciarse. Para concluir,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

señor Presidente, mociono, si existe el respaldo, que se proceda al archivo de este proyecto de ley. Gracias, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Vethowen Chica. Solamente el único inscrito este momento.-----

EL ASAMBLEÍSTA CHICA VETHOWEN. Señor Presidente. Distinguidos compañeros asambleístas: En razón de que han sido recogidos muchos de los conceptos, del proyecto de ley que he presentado sobre la protección de intimidad y también de los datos personales recogidos en el proyecto de Ley de Comunicación y también hemos conversado con el Presidente de la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, que muchos de los conceptos que engloba mi proyecto de ley, presentado para el conocimiento de los compañeros asambleístas, que tiene, repito, que ver con la protección a la intimidad y datos personales, parte de esos conceptos también serán recogidos en el Código de Garantías Penales, considero importante, para que no exista una extensidad de normas dispersas que garanticen la protección a la intimidad y datos personales, pues, sean recogidos dentro de lo que significa la materia penal en el Código de Garantías Penales, y con esto, prácticamente lo que hace es armonizar una serie de normas que garantizan debidamente a los seres humanos la protección de nuestra intimidad y datos personales. Por ello, también solicito a todos los presentes, compañeros asambleístas, que votemos por el archivo de ese proyecto de ley. Muchas gracias, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación. No tengo más inscritos. Verifico la moción de Mauro Andino si tiene apoyo. Tiene apoyo. Tome



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. Señoras y señores asambleístas, por favor regístrense en el lector dactilar ubicada en la parte inferior derecha de su curul electrónica.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación, señora Secretaria.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Señoras y señores asambleístas, tuvimos un inconveniente con la curul de la asambleísta Villacrés. Me permito solicitarles nuevamente, señoras y señores asambleístas, por favor, regístrense en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica. De existir alguna novedad, por favor reportar a esta Secretaría.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Tome votación, señora Secretaría.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Señor Presidente, señores asambleístas, tenemos inconveniente con tres curules, vamos a volver a solicitar a los asambleístas registrarse en el lector dactilar. Vamos a reiniciar todo el sistema, señor Presidente, tenemos problemas con tres curules.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Les pido la colaboración expresamente a las compañeras y compañeros que son asambleístas no titulares y que actúan en las sesiones legítimamente, que cuando eso vaya a ocurrir, pues, solamente tengan unos minutos de precaución y puedan coordinar su registro adecuado, la toma de huellas dactilares cuando no están tomadas antes de las sesiones, porque esos son los problemas



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

que estamos registrando, a excepción de los otros que no tienen explicación conocida. Reinicie el sistema.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Señor Presidente, señoras y señores asambleístas, por favor, regístrense en el lector dactilar ubicado en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica, de existir algún inconveniente, favor reportar a esta Secretaría. Ciento dos asambleístas presentes en la sala, señor Presidente. Se pone en consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la moción de archivo presentada por la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, al proyecto de Ley de Protección a la Intimidad y a los Datos Personales. Señoras y señores asambleístas, por favor, consignen su voto. Se les recuerda que deben ratificar su votación dentro de veinte segundos, caso contrario, se considerará abstención. Señor operador presente los resultados. Cincuenta y siete votos afirmativos, cuatro negativos, cero blancos, cuarenta y un abstenciones, no ha sido aprobada la moción de archivo, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Rectifique la votación.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. A petición de la asambleísta Nivea Vélez, se procede con la rectificación de la votación. Señoras y señores asambleístas, por favor regístrense en el lector dactilar ubicado en la parte inferior de su curul electrónica, de existir alguna novedad, por favor, reportar a esta Secretaría. Ciento dos asambleístas en la sala, se pone en consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la rectificación de la votación a la moción de archivo presentada por la Comisión de Justicia y Estructura del Estado.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

Señoras y señores asambleístas, por favor, consignen su voto. Se les recuerda que tienen veinte segundos para ratificar su votación, caso contrario, se considerará abstención. Señor operador, presente los resultados. Cincuenta y nueve votos afirmativos, dos negativos, un blanco, cuarenta abstenciones, no ha sido aprobada la moción de archivo, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Siguiendo punto.-----

**VII**

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida, señor Presidente. "Cuarto. Primer debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato". Con su autorización, señor Presidente, procedo a dar lectura: "OFC.- No. 841-CEPJEE-P. Quito, a 29 de marzo de 2012. Señor arquitecto Fernando Cordero Presidente de la Asamblea Nacional. En su despacho.- De mi consideración: Adjunto al presente el informe para primer debate del Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 137 de la Constitución de la República del Ecuador, e inciso segundo del artículo 58 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, a fin de que se le dé el trámite constitucional y legal correspondiente. Hago propicia la ocasión para reiterarle mi consideración más distinguida. Atentamente, -suscribe el presente oficio- Dr. Mauro Andino Reinoso, Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado. Informe para primer debate del Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato. 1. Objeto. El presente documento tiene por objeto recoger la discusión y resoluciones de la Comisión de Justicia y





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

Estructura del Estado sobre el proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato, y poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional este informe para primer debate. 2. Antecedentes. 1. El 29 de marzo de 2011, mediante oficio No. AN-DNV-244-2011, la Asambleísta Nívea Vélez Palacio presentó al Presidente de la Asamblea Nacional el proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato. 2. El 31 de octubre de 2011, mediante memorando No. SAN-2011-2003, el Secretario General remite a la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, la Resolución del Consejo de Administración Legislativa de 27 de octubre de 2011, que califica el Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato. 3. De conformidad con el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado puso en conocimiento de las y los asambleístas integrantes de la misma y de la ciudadanía en general, a través del portal web de la Asamblea Nacional, el inicio del trámite y el proyecto de ley. 4. El 06 de febrero de 2012, mediante Oficio N° 20-2012-PCPJCH el Dr. Luis Costales Terán, Presidente de la Corte Provincial de Justicia de Chimborazo, manifiesta su opinión sobre la pertinencia de expedir una nueva Ley de Inquilinato y un Código de Procedimiento en esta materia. 5. El 22 de Febrero de 2012, mediante Oficio N° AN-MMV-027-2012, la abogada Mariángel Muñoz Vicuña, Asambleísta por la provincia del Azuay, remite sus observaciones al proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato. 6. El 08 de marzo de 2012, mediante Oficio N° 023-DGG-AN-2012, la abogada Gina Godoy Andrade, Asambleísta por la Provincia del Guayas, remite sus observaciones al proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato. 7. El 12 de marzo de 2012, el Pleno de la Comisión de



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

### **Acta 158**

Justicia y Estructura del Estado, conoce el borrador de Informe para primer debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato. 8. El 15 de marzo de 2012, mediante Oficio N° 26-HCC-AS-12, el abogada Henry Cuji Coello, Asambleísta por la provincia de Pastaza, remite sus observaciones al proyecto de ley reformativa a la Ley de Inquilinato. 9. El 16 de marzo de 2012, mediante Oficio S/N, el Dr. Víctor Huilca Logroño, Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo, remite sus observaciones sobre el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato. 3. Objetivos de la reforma. El proyecto de ley asignado a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado para su tratamiento tiene como fin: 1. Proteger los derechos de las personas que por su condición económica tienen la necesidad de arrendar inmuebles para vivienda y se ven afectados por la imposición de condiciones desfavorables y, a veces, abusivas; 2. Equilibrar las obligaciones entre las partes que intervienen en la relación arrendaticia; 3. Cubrir vacíos legales; y, 4. Aclarar y establecer procedimientos expeditos que aseguren la tutela judicial efectiva. La Comisión ha considerado que los fines propuestos en el proyecto de ley justifican suficientemente una reforma a la Ley de Inquilinato. 4. Análisis del proyecto. 4.1 Antecedentes de la Ley de Inquilinato. El arrendamiento es una forma de obtener el uso y goce de una vivienda; por lo que, tomando en cuenta lo que dispone el artículo 30 de la Norma Suprema, es menester dictar y modernizar las normas que garanticen el derecho a vivir en un espacio adecuado, digno y a un precio justo. La actual Ley de Inquilinato apareció como iniciativa del Estado en 1972, ante la necesidad social de proteger a las personas desprovistas de vivienda por ser consideradas económicamente frágiles, estableciéndose normas que regulaban el monto de las pensiones arrendaticias, el derecho a



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

reclamar lo pagado en exceso, el plazo de duración contractual mínima, el derecho al buen estado de conservación y a la reparación del inmueble arrendado, y más disposiciones que norman la relación arrendaticia. La ley no establece normas que arbitren situaciones que se han presentado en las relaciones de arrendamiento, permitiéndose no sólo el abuso a los arrendatarios, sino también hacia los arrendadores de buena fe. En esta ley no se prevé que los inmuebles a arrendarse deben contar con servicios como alcantarillado o pozo séptico, lo cual atenta contra la salud y dignidad de los arrendatarios. No se contempla, que si los daños en el inmueble arrendado se producen por fuerza mayor o caso fortuito, o la mala calidad de la cosa arrendada, la reparación le corresponde al arrendador, exponiendo al arrendatario a que se le exija el arreglo de daños que no son provocados por él. La ley actual todavía utiliza denominaciones como consejos cantonales, salarios mínimos vitales, y denominaciones monetarias que han sido modificadas y requieren ser actualizadas. Los contratos de arrendamiento pueden ser registrados sin contar con el certificado de fijación de canon arrendaticio, por lo que no se vela por el cumplimiento de las condiciones, ni los cánones de los inmuebles a ser arrendados. En esta ley no se instruye el procedimiento a adoptar cuando un inquilino abandona el inmueble sin restituirlo. No se esclarece que el canon de arrendamiento y el plazo mínimo de duración rige para los inmuebles destinados a vivienda, generando conflictos que han sido resueltos por la justicia, determinando que los cánones arrendaticios de los inmuebles con fines comerciales se regulan por la oferta y la demanda, y que el propósito de la Ley de Inquilinato por su carácter social, en cuanto a precio y plazo, protege a los arrendatarios de inmuebles para vivienda. Según la ley vigente, un inquilino desahuciado



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### Acta 158

en virtud de la expiración del plazo contractual, no está obligado a restituir el inmueble a la finalización, pues para que ello se haga efectivo, el arrendador debe demandar la desocupación, que puede durar a veces años, afectando los intereses del arrendador. De igual forma, cuando se desahucia por traspaso de dominio, no se establece qué es lo que sucede cuando no se notifica al arrendador dentro del plazo legal para hacerlo, desconociéndose hasta cuándo subsistirá el contrato y cuándo debe restituir el arrendatario que contrató con el propietario anterior. Tampoco se establece en esta ley un procedimiento expedito y claro que permita que ciertos actos sean resueltos sin formula de juicio, como la restitución del inmueble abandonado o la devolución de la garantía. Por lo señalado, la ley de Inquilinato vigente, resulta insuficiente, y a veces oscura, para resolver varios problemas que cotidianamente se presentan entre arrendatarios y arrendadores, como resultado de la dinamización de la sociedad y su economía, por lo que es preciso aclarar y actualizar sus normas mediante una reforma legal, que en cumplimiento del principio de seguridad jurídica, regule plenamente las relaciones arrendaticias, y permita que tanto propietarios como inquilinos cumplan con sus obligaciones, ejerzan sus derechos y obtengan del Estado una tutela judicial efectiva.

4.2 Sistematización de las observaciones al proyecto de ley. El cuadro siguiente recoge las observaciones presentadas sobre el proyecto de reformas a la Ley de Inquilinato:

<b>Proponente</b>	<b>Fecha</b>	<b>Temas</b>
Dr. Luis Costales Terán Presidente de la Corte Provincial de Chimborazo	06/02/12	Oficio de recomendación sobre la necesidad de que se expida una nueva Ley de Inquilinato



# REPÚBLICA DEL ECUADOR

## *Asamblea Nacional*

### Acta 158

Asambleísta Mariángel Muñoz	22-febrero-2012	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inclusión de la palabra inmueble o inmuebles en las disposiciones donde diga local o locales</li><li>• Condiciones de locales de arriendo</li><li>• Responsabilidades del inquilino</li><li>• Contenido de la inscripción</li><li>• Servicios básicos</li></ul>
Asambleísta Gina Godoy Andrade	08/03/12	<ul style="list-style-type: none"><li>• Condiciones de los inmuebles de arriendo</li><li>• Responsabilidades del inquilino</li><li>• Fijación de tasas de inscripción</li><li>• Certificado de fijación de pensiones</li><li>• Exoneración de inscripción</li><li>• Forma del contrato</li><li>• Traspaso de dominio</li><li>• Trámite de las controversias</li></ul>
Asambleísta Henry Cuji	15/03/12	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ampliar el ámbito de la ley a inmuebles de vivienda y locales comerciales industriales</li><li>• Área destinadas a arrendamiento</li><li>• Adecuar la reforma al COOTAD</li></ul>
Dr. Víctor Huilca Logroño Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo	16/03/12	<ul style="list-style-type: none"><li>• No incluir la palabra inmuebles en lugar de locales</li><li>• Competencias de jueces de inquilino</li><li>• Certificados de fijación del canon de arrendamiento</li><li>• Servicios básicos</li><li>• Procedimiento en trámites de inquilinato que no requieren juicio</li></ul>

A efecto de reformar la Ley de Inquilinato, las asambleístas Mariángel Muñoz Vicuña y Gina Godoy Andrade, presentaron sus observaciones y propuestas, con el fin de que los inmuebles a arrendarse cumplan con condiciones adecuadas y dignas; se incluyan servicios básicos tomando en cuenta los diferentes tipos de zona; se exija la presentación del certificado de fijación de pensiones de arrendamiento; que el arrendatario se responsabilice de los daños



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

imputables a su culpa, y el arrendador de las reparaciones locativas, cuando los daños o deterioro del inmueble, no sea imputable al arrendatario; se respeten los contratos celebrados por escritura pública; se devuelva la garantía luego de verificar el estado del inmueble y el pago de los servicios; el arrendatario no pueda imputar a la garantía el pago de los cánones arrendaticios, por tener una finalidad diversa; y, las controversias surgidas por la relación de arrendamiento puedan ser solucionadas por métodos alternativos como la mediación y el arbitraje, en lo que se pueda transigir; estas y otras observaciones han sido recogidas por la Comisión para la elaboración de las reformas al texto de la Ley de Inquilinato, por considerarlas adecuadas, oportunas y dirigidas a modernizar el texto de la ley y a proteger los derechos de los inquilinos. El Asambleísta Henry Cuji, Vicepresidente de la Comisión de Justicia, presentó sus observaciones orientadas a ampliar el ámbito de la ley a inmuebles de vivienda y locales comerciales industriales y a adecuar la reforma al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD). El doctor Víctor Huilca Logroño, Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo, presentó sus observaciones, atinentes a las competencias de los Jueces de inquilinato, certificados de fijación del canon de arrendamiento, servicios básicos, procedimiento en trámites de inquilinato que no requieren juicio y no sustituir la palabra inmuebles por locales. 4.3 Componentes de la reforma. Tomando en cuenta las observaciones presentadas, se determinó la necesidad de armonizar las disposiciones de la Ley de Inquilinato con los artículos 242 y 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, que amplían la competencia de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales, permitiéndoles conocer temas relativos a las relaciones de



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

arrendamiento, tanto en el perímetro urbano, como en el rural, que estaba reservado a los Jueces de lo Civil. Por otra parte, la Ley de Inquilinato vigente se refiere sólo a los locales para vivienda y comercio, cuando lo que corresponde es regular a los inmuebles en general, sin que por ello, ciertos inmuebles, como los terrenos baldíos, se incluyan en el ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato, ya que, al no reunir los requisitos de habitabilidad exigidos por la ley, no podrían ser materia de arrendamiento para vivienda y por ende objeto de concesión del certificado de fijación de cánones arrendaticios. Las condiciones que deben reunir los inmuebles también han sido ampliadas, considerando que en el país existen sectores que carecen de servicios básicos como alcantarillado o pozos sépticos, en los cuales, se han edificado inmuebles que son arrendados sin que cumplan con condiciones adecuadas y dignas para su habitabilidad, en contradicción con la exigencia constitucional. La Comisión también ha decidido actualizar ciertos términos utilizados, para mejor comprensión de las disposiciones. Para la efectivización de las multas establecidas por incumplimiento de las normas, se han adecuado normas de procedimiento. Se ha previsto una sola multa por falta de inscripción del inmueble para vivienda, pues, en la actualidad existen dos disposiciones que permiten sancionar dos veces por el mismo incumplimiento, lo cual es inconstitucional. La obligación de registrar los inmuebles y de que sus cánones arrendaticios sean fijados por los gobiernos municipales, será únicamente para los inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, en virtud de que, los de carácter comercial, están sujetos a las leyes del mercado y, por tanto, a la oferta y la demanda. Las instituciones de derecho público y privado con carácter social estaban exoneradas de inscribir los inmuebles



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

destinados a arrendamiento de vivienda, sin justificación alguna, por lo que la Comisión ha decidido eliminar tal privilegio, pues, si el propósito de la Ley de Inquilinato es proteger los derechos de los inquilinos, considerados los más débiles en la relación de arrendamiento, el Estado u otras instituciones, no pueden quedar al margen en cuanto a la exigencia de cumplir con condiciones de habitabilidad y fijación de cánones de arrendamiento de sus inmuebles; lo contrario sería permitirles vulnerar el derecho de los inquilinos porque se trata del Estado o de ciertas instituciones privadas con privilegios. Se establece, además, la obligación de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales de abstenerse de aceptar demandas y registrar contratos que no acompañen el certificado de fijación de canon de arrendamiento, con la finalidad de proteger el derecho de los inquilinos a recibir viviendas habitables y a precios justos. El plazo mínimo para la duración de los contratos de arrendamiento se mantiene en dos años, pero sólo para inmuebles destinados a vivienda, ya que los inmuebles con naturaleza comercial deben estar sujetos a la voluntad de las partes, quienes establecerán el tiempo de duración de acuerdo a la conveniencia, pues el carácter social de esta Ley es principalmente velar por los derechos de los arrendatarios de viviendas, más no de los arrendatarios de inmuebles para comercio. En cuanto a las causales para la terminación del contrato, se establece que el inquilino es demandado por dos o más ocasiones por el mismo arrendador, por falta de pago de dos meses consecutivos; a partir de la segunda ocasión, la sola falta de pago de dos meses consecutivos, será causal de terminación del contrato, sin que el pago de lo adeudado con posterioridad al lapso señalado enerve la causal, esto con el fin de equilibrar los derechos de las partes y evitar





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

que el inquilino se atrase en el pago permanentemente y consigne los arrendamientos hasta el día de la citación con la demanda, cuando el arrendador ya ha incurrido en gastos y ha invertido tiempo para reclamar sus derechos. Se incluye como causal para la terminación del contrato la falta de pago de los servicios con que cuenta el inmueble, pues la Ley vigente sólo establece como causal la falta de pago del arrendamiento, y mas no de los servicios. En el caso de desahucio para comunicar al arrendatario la decisión del arrendador de no renovar el contrato, una vez expirado el plazo del contrato, el arrendador debía someterse a un dilatado juicio para obtener la restitución del inmueble, lo cual beneficiaba ilegítimamente al inquilino y atentaba contra los derechos del arrendador y contra los principios de seguridad jurídica y tutela efectiva; por lo que se instituye el derecho a que el bien le sea devuelto en forma inmediata, siempre y cuando la notificación con el desahucio haya sido realizada dentro del período legal. De igual forma, existían vacíos respecto al procedimiento a seguir cuando el arrendatario abandonaba el inmueble y no entregaba las llaves, por lo que entre las reformas se incluye la facultad de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales para verificar el abandono del inmueble, su estado y devolverlo al arrendador, sin forma de juicio ni dilaciones. Se incorpora el título relativo a las garantías, a fin de regular el objeto de éstas y su devolución. En el trámite de las controversias, las partes se podrán acoger a métodos alternativos como la mediación y arbitraje; sin perjuicio de que los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales puedan conocer reclamaciones relativas a la relación de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, por cuanto dichas



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

reclamaciones no constituyen juicio. A fin de que las controversias presentadas entre las partes, sean resueltas de manera oportuna y sin formula de juicio, se ha regulado un procedimiento en el caso de las reclamaciones especiales, que permitirá que cuando se hayan producido daños provocados por el inquilino, cuando se haya privado al inquilino de los servicios básicos, cuando el arrendador no haya reparado el inmueble, cuando se abandone el inmueble, cuando no se lo entregue luego de efectuado el desahucio y expirado el plazo, y en general no se haya cumplido con lo establecido en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 33 de la presente ley, los Jueces resuelvan los conflictos en forma ágil y oportuna. Finalmente, se han sustituido las palabras "recibos de pago" por "factura", en atención a la normativa tributaria, se ha reemplazado la denominación monetaria "sucres" por "dólares"; y, se han fijado proporcionalmente los valores de multas y tasas, en diversas disposiciones. 5. Resolución. Con los antecedentes expuestos, la Comisión de Justicia y Estructura del Estado Resuelve aprobar el presente informe para primer debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato. 6. Asambleísta ponente, doctor Mauro Andino Reinoso, Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado. Suscriben el presente informe, el asambleísta Mauro Andino Reinoso, Presidente, Digna Larisa Hernández, Gina Godoy Andrade, César Gracia Gámez, Marisol Peñafiel Montesdeoca, Vicente Taiano Álvarez, Xavier Tomalá Montenegro". Hasta ahí el texto, señor Presidente. El asambleísta ponente es el doctor Mauro Andino, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. El asambleísta Andino tiene la palabra.-----



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

EL ASAMBLEÍSTA ANDINO MAURO. Gracias, señor Presidente. Muy breve, creo que máximo tres minutos, señor Presidente, en relación al proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato, es necesario partir que el artículo treinta de la Carta Fundamental determina que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Así mismo, el artículo trescientos setenta y cinco, numeral siete, manda que el Estado asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abuso. En base a estos preceptos constitucionales, la assembleísta Nivea Vélez Palacios, presentó las reformas a la Ley de Inquilinato. Hemos avocado conocimiento en la Comisión, hemos receptado pocas observaciones, pero como veo, señor Presidente, que no hay el ánimo, que no hay el deseo para trabajar en esta Asamblea como manda la Constitución y la Ley Orgánica de la Función Legislativa, no tengo creo, necesidad de argumentar más sobre este proyecto de ley. Gracias, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Assembleísta Línder Altafuya.-----

EL ASAMBLEÍSTA ALTAFUYA LÍNDER. Muchas gracias, señor Presidente. Señoras y señores assembleístas: Yo creo que esta ley, este proyecto de Ley reformatoria a la Ley de Inquilinato, tiene y encierra por el aspecto que recoge una gran importancia para la vida de los ecuatorianos y ecuatorianas, por ende, discrepo con lo manifestado por el Presidente de la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, que prácticamente está sugiriendo el archivo de este proyecto. Todos conocemos el gran déficit habitacional que existe en el país, todos



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

conocemos, por eso, es que se originan las invasiones que son fruto de la desesperación de la gente, fundamentalmente del sector pobre mayoritario en este país, que busca un techo para sus hijos y todos conocemos la lacerante realidad de la familia ecuatoriana, de cómo en ocasiones vive bajo un techo arrendado, en condiciones infrahumanas para sus hijos. Por un lado, con cánones de arrendamiento abusivos, pero por otro lado, que se llega a extremos, que les cortan los servicios básicos, por a o be razón, para de manera unilateral terminar con un conflicto de inquilinato. Esto, tiene que superarse, necesariamente, también respetando el derecho del arrendador, que si tiene una casa para arrendamiento, debe tenerla en buenas condiciones y en eso coincido con el contenido de este proyecto reformativo que tiene que haber los servicios básicos de agua potable, de alcantarillado, que tiene que haber el mantenimiento que debe dársele al bien habitacional que es arrendado, tiene que haber y tiene que haber un control para que en ese sentido, con un canon de arrendamiento justo, el inquilino pueda pagar cumplidamente y eso es así, y por ende, para resolver problemas que se presentan a diario en lo que tiene que ver a la relación arrendante-arrendatario, debe haber un consejo, debe haber una autoridad, debe haber un trámite ágil, ágil, yo sí creo que la ley vigente es una ley que tiene muchos vacíos, que está caduca en muchos aspectos y que requiere urgentemente ser reformada para que haya agilidad y para que se proceda de manera justa y equitativa en esta relación sobre la vivienda que parte de un hecho real, que es el déficit habitacional que existe. Resulta que en cinco años de Gobierno, cuando se ofreció justamente a la familia ecuatoriana soluciones habitacionales, eso en la práctica no se ha hecho, no se ha hecho, y hemos visto los ecuatorianos, cómo se ha procedido incluso, a pretexto del tráfico de terrenos para vivienda y el



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

traficante de tierras que si los hay, pero que sin embargo, se ha utilizado al Ejército con maquinaria para tirarles abajo, justamente, lo que tanto esfuerzo le cuesta a una familia humilde tirarle abajo, con la promesa de que le van a dar a cambio soluciones habitacionales por parte del Gobierno a nombre del Estado, eso no se da, eso es una realidad lacerante que se vive, y en ese marco debemos resolver desde esta Asamblea Nacional una Ley de Inquilinato actualizada. Como propuesta, señor Presidente, señoras y señores asambleístas, desde el bloque del Movimiento Popular Democrático, hacemos la siguiente, la creación de un ente que obligue, controle e inspeccione a los propietarios de casas renteras, a fin de que se registren en la oficina del Registro de Arrendamiento de los Municipios respectivos a regirse por el canon de arrendamiento que allí se determine, de esa manera se evitaría llegar a las instancias legales, a menos que se trate de un recurso ineludible, con esta propuesta la oficina de inquilinato o los municipios asumirán nuevas funciones y no solo se limitará a registrar los inmuebles, sino a vigilar, controlar y exigir que los propietarios lo hagan, pues, hoy esta oficina lo único que hace al respecto es cada dos años una actualización de datos. En estas circunstancias no solo que la ley está desfasada sino que existe un subregistro del problema. En estos términos señor Presidente, dejamos planteada nuestra posición. Muchas gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Nívea Vélez.-----

LA ASAMBLEÍSTA VÉLEZ NÍVEA. Señor Presidente: Primero quisiera solicitarle que se constate si hay quórum, porque veo que un gran número de asambleístas han abandonado el Pleno, entiendo que el



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

tema no es tan importante, por eso no están aquí, le solicito comedidamente que constate el quórum.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Verifique el quórum, por favor.-----

LA SEÑORA SECRETARIA. Enseguida señor Presidente, señoras y señores Asambleístas, por favor, regístrense en el lector dactilar ubicado en la parte inferior derecha de su curul electrónica. Sesenta y nueve asambleístas presentes en la sala, señor Presidente, sí tenemos quórum.-----

LA ASAMBLEÍSTA VÉLEZ NÍVEA. Gracias, señor Presidente. Sesenta y nueve asambleístas para debatir un proyecto de ley que responde a un álgido problema social de los sectores más vulnerados de este país, solamente dejo constancia de eso para que ojalá también se mande una cartita, un exhorto a la Asamblea que no abandonemos el Pleno, sino que permanezcamos aquí, porque todos los problemas que se debaten aquí son importantes. Señor Presidente, quiero primero solidarizarme con usted, y expresar mi absoluto rechazo a la carta enviada por el señor Presidente de la República, ya se ha hablado de este tema y no voy a distraer del tiempo que se me asigna para referirme a la Ley de Inquilinato. El proyecto de reforma a la Ley de Inquilinato surge de la demanda de sectores que no han podido tener acceso a una vivienda, pero también de la demanda de los artesanos, de los pequeños comerciantes que ven que cada día se eleva el canon de arrendamiento y obviamente este incremento se traslada a los consumidores y consumidoras; por eso decía, que este proyecto se enfoca a un problema social. Me ha llamado mucho la atención de la cortísima intervención



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

del colega Andino, en realidad lo que presentamos es un proyecto que como todos los otros proyectos son sujetos de modificaciones y de observaciones, pero creo que era una tarea urgente, primero porque al no actualizarse y no adaptarse la Ley de Inquilinato a la nueva Constitución y al COOTAD se ha dejado la puerta abierta para que hayan relaciones de explotación y de injusticia entre el arrendador y el arrendatario. Se seguía manteniendo y se sigue manteniendo en la ley vigente los términos del salario mínimo vital y términos incluso que hacen relación a los cánones de arrendamiento en sucres. Primero, creo que por eso era urgente. Segundo, porque este proyecto se refiere a un importante sector del pueblo ecuatoriano que no ha logrado tener una vivienda, y que como decía hace un momento son los sectores más empobrecidos de este país. Si bien el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el propio MIDUVI han entrado en proyectos de vivienda, señor Presidente, esos no son para la gente más pobre de este país, son para la gente que tiene un ingreso mensual, son para la gente que tiene un nivel económico, por eso se hace necesario que establezcamos con claridad los mecanismos para fijar los cánones de arrendamiento; y estamos planteando en esta ley que sean los gobiernos autónomos descentralizados, los que asuman la responsabilidad que tienen de crear las oficinas de arrendamiento en donde tiene que establecerse un canon que tenga relación directa con la ubicación de la vivienda, pero también con los servicios que ésta tenga. Igualmente, se está propiciando una relación armónica entre el arrendatario y el arrendador y garantizando sobre todo al inquilino que no sea sujeto de extorsión y de chantaje. Ahora vemos como se les pide dos y tres meses de garantía para que arrienden un local, y cuando deciden dejar el



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

inmueble no se les devuelve esa garantía. Ahora vemos que cuando una persona se atrasa en el pago de arriendo se le cobra un interés, así vemos también que se le corta los servicios básicos cuando ha incurrido en retraso en el arriendo. Por eso, es que en esta ley buscamos poner equilibrio y garantizar el derecho que tienen las personas a tener una vivienda y por eso, también señor Presidente y señores y señoras asambleístas, que hay que trabajar en revisar hacia qué sectores están dirigidos los proyectos de vivienda que se generan desde el MIDUVI, hacia qué sectores van dirigidos los créditos que otorga el banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el BIESS, porque no se está atendiendo al sector más pobre de este país. Señor Presidente, y al Presidente de la Comisión que ha tratado este proyecto, decirle que es nuestro interés y creo que de un gran sector del pueblo ecuatoriano de que se viabilice esta reforma al proyecto de Inquilinato. Lamentablemente, ese interés de un sector importante del pueblo no se refleja en esta Asamblea y vemos que ahora no hay una larga lista de inscritos para intervenir, y que es más, con las justas logramos estar aquí presentes sesenta y seis Asambleístas. Gracias, señor Presidente, señores y señoras asambleístas.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Betty Carrillo, asambleísta María Augusta Calle.-----

LA ASAMBLEÍSTA MARÍA AUGUSTA CALLE. Gracias, compañero Presidente. Concuerdo con Nivea Vélez, este es un proyecto que en realidad afecta a la cotidianeidad de la mayoría de los habitantes del país, a la mayoría de las familias del país, que no son propietarias de





## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

ningún inmueble y que tienen que verse obligadas a ser arrendatarias; y dentro de esa mayoría hay una cantidad de familias especialmente las familias jóvenes que con niños son prácticamente vetadas para poder tener acceso a la vivienda, uno de los mayores problemas, que pena, también debo decir que me apena que el Presidente de la Comisión no este aquí, Mauro, o sea, creo que no estoy de acuerdo, no estoy de acuerdo si me permite, señor Presidente, con el Presidente de la Comisión que dijo que este proyecto no tiene interés, para quienes venimos desde los sectores populares sabemos la importancia, lo importante y fundamental y cómo se determina la vida cuando se tiene que arrendar un departamento o una casa, y me parece, me gustaría que, si me permites me escuches porque creo que se puede, quizá pueda aportar en algo. Yo no encuentro que en la reforma del proyecto de ley se esté velando efectivamente por el interés de las mayorías más pobres y de las familias jóvenes, donde están absolutamente vetadas al menos en lo que yo conozco de la ciudad de Quito para poder acceder a vivienda. Si es que una familia va con tres niños o con cuatro niños prácticamente no tienen posibilidades de arriendo. Los avisos para arrendar inmuebles dicen: familias sin niños, tres dormitorios, familias sin niños, y creo que eso se debería regular de alguna manera, no creo que el tener hijos tiene que ser un motivo de exclusión en el rato de conseguir vivienda. Pero si hay algunas cosas ya en el mismo proyecto que a mí me preocupa en el artículo cinco sobre que tiene que ver con responsabilidad, creo que es, me disculpa compañero Presidente, me disculpa compañero presidente Cordero, no creo que los más pobres de este país que viven de arrendar se merezcan el trato que le estamos dando la Asamblea Nacional este momento. He pedido, y que pena que sea



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

compañero de mi bloque, pero le he pedido de forma explícita a Mauro Andino que me escuche y al parecer no tiene sentido, no sigo hablando, espero que si es que va por escrito alguien escuche en bien de los más pobres que son los que vivimos arrendando. Gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Sean coherentes con los pobres, hay que debatir en favor de los pobres que son los que arriendan las viviendas. Tiene la palabra Alfredo Ortiz.-----

EL ASAMBLEÍSTA ORTIZ ALFREDO. Gracias, Presidente. El problema es que tenemos una ley tan importante el día de hoy que debatir, y no sabemos si el ponente está recogiendo las observaciones que podamos proponer. -----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Me dicen que los ponentes también se van al baño.-----

EL ASAMBLEÍSTA ORTIZ ALFREDO. Bueno, lo que pasa es que la colega María Augusta Calle es la que estaba reclamando al ponente, pero ya llegó. Bueno, lo importante es que esta ley es necesaria y justamente como decían ya algunas colegas, es necesaria para los lugares en donde no hay este tipo de controles digamos mínimos que existen en las grandes ciudades, como Guayaquil, como Quito, como Cuenca, son en los cantones pequeños, son en las localidades pequeñas en los lugares más remotos de la patria en donde se requiere esta reforma a este proyecto de ley. Porque la actual ley vigente de Inquilinato determina una serie de situaciones ya caducas y determina



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

una serie de temas que deben ser hoy debatidos y que deben ser hoy recogidos por la Comisión, por el ponente, para mejorar aún más esta ley. La preocupación, señor Presidente y colegas Asambleístas es que si le ponemos mucha fe a esta ley y le ponemos mucho entusiasmo, posiblemente tengamos una ley de consenso entre los bloques, y eso ya preocupa aquí en esta Legislatura, porque esas leyes que salen con cien votos son vetadas totalmente, ese también puede ser el problema de esta Ley de Inquilinato, pero haremos todos los esfuerzos porque tengamos una ley de consenso, porque tengamos una Ley de Inquilinato reformada que permita mejorar las condiciones de quienes tienen que seguir viviendo, de las miles de familias que tienen que seguir viviendo en estos sistemas de inmuebles, de casas, de hospedajes, de arriendo, y para ellos va esta ley, exclusivamente para la gente más pobre, para la gente que no ha tenido la posibilidad de un acceso a una vivienda, para ellos estamos haciendo esta ley, y ahí yo me quiero ya permitir hacer unas tres observaciones puntuales, porque en general veo que la ley y el informe está bien, hay que ir la afinando, hay que ir la mejorando, y ahí pues le digo a la Comisión, que en el artículo seis, en el artículo seis de esta ley, debemos redactarlo mejor colega Andino, el artículo seis que reemplaza al ocho de la ley actual, dice en la primera parte: “Los gobiernos municipales de cada cabecera cantonal tendrán a su cargo el registro de arrendamiento”, y en el segundo inciso dice: “los demás gobiernos municipales llevarán el registro de arrendamiento”, ahí hay una incongruencia o no se entiende cuáles son los demás gobiernos municipales, los gobiernos municipales son únicos y si ya arriba decimos los gobiernos municipales, no hay los demás gobiernos municipales o son todos o no son ninguno. Hay que mejorar la redacción ahí en el artículo seis de la ley, el artículo diecisiete, colega



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

Andino y señor Presidente, y colegas asambleístas, el artículo diecisiete que remplaza al veintiocho si más no he notado, déjeme revisar para no estar hablando de memoria, el diecisiete que remplaza al veintiocho, ahí habla del plazo, y estamos hablando de todo lo que constituye el registro de los inmuebles, de los lugares donde tiene que ir la gente pobre a arrendar. Yo ahí quiero hacer una observación en particular, más allá de que podría decirse que no debe estar en esta ley, pero aquí habla de que hay una excepción para el registro, y dice que se exceptúan del registro las habitaciones de hoteles, las casas de pensión, o alojamiento y allí es donde quiero hacer mi observación. Nosotros hemos presentado con el colega Pinoargote la Ley Orgánica de Turismo, una reforma a la Ley Orgánica de Turismo, y esa ley lamentablemente colega Presidente todavía sigue en el CAL sin calificación. Pero ahí en esa ley es que tendríamos que reformar para hacer algo, que hoy no se está haciendo, qué es el registro de las casas de hospedaje, ese es un grave problema que está existiendo en todo el país, y hoy en esta ley lo estamos efectuando y es válida la excepción, pero si tuviéramos otra ley u otro lugar donde se registran estas casas de hospedaje, y resulta que como no están estipuladas en la Ley de Turismo no hay quien registre las casas de hospedaje, estoy hablando de las famosas y llamadas hoy casa hotel, esas casas no se registran en el Ministerio de Turismo, no sacan patentes municipales, no se registran en los municipios, no hay una entidad que las obligue a formalizarse, entonces proliferan por todo el país, las casas-hotel o casas-hospedaje, que no son necesariamente inmuebles netamente de arriendo, pero aprovechemos de esta ley, aprovechemos de esta ley hasta que podamos en el CAL tener la calificación de la nueva Ley de Turismo que estamos proponiendo para buscar la manera de hacer un control de una cantidad de casas que



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

hoy se han convertido en casas de hospedaje, y que no son ni hoteles ni pensiones ni casas de arrendamiento. Entonces, resulta que como nadie las controla no tiene ninguna estipulación legal, no sacan patentes, no pagan impuestos, no pagan permisos, y estamos nosotros aquí con este artículo más bien excluyéndolas y dejando que siga esta ilegalidad reproduciéndose en todo el país. Por lo tanto, yo voy a presentar, más allá de que lo hago ahorita verbalmente por escrito esta observación, para que no se excluya, está bien que se excluyan los hoteles, está bien que se excluyan las pensiones, las hosterías, que esas si están calificadas en la Ley de Turismo, pero las casas de hospedaje, llámese casas, hoteles o casas de hospedaje, tienen que ser registradas por alguna entidad, y hoy hay que prevalecer para que lo hagan las oficinas de catastros municipales, o las dependencias que se creen como dicta aquí la ley. El artículo veintitrés, colega Andino, el artículo veintitrés habla de la garantía. Yo le escuchada a la colega Nívea Vélez decir que estamos justamente legislando para que no hayan los abusos, pero miren ustedes lo que ponemos en el artículo veintitrés de las garantías, dice: “el arrendador con el único objeto de reparar los daños causados por el uso ilegítimo, descuido, al momento de celebrar el contrato solicitará al arrendatario una garantía máxima”, le ponen un máximo, pero dice: “un máximo de dos cánones arrendaticios”, esto es altísimo colegas asambleístas, esto es tremendamente alto para una familia pobre tener que dar dos meses de garantía y aparte el mes de arriendo anticipado que le piden, entonces una familia tiene que tener tres meses de arriendo a la mano para poder ir arrendar una vivienda, yo creo que eso está exagerado si queremos normar esto para que no hayan los abusos, porque tenemos que darles a los arrendadores dos meses de nuestra plata y un mes todavía que es el anticipo del



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

arriendo. Yo creo que eso tenemos que cambiarlo totalmente y poner máximo un mes, y debería ser el mes de anticipo, porque la garantía supuestamente está para los daños que puedan ocasionar los arrendadores, pero terminan la garantía cogiéndoselas los dueños de estos inmuebles, y no hay autoridad, claro que aquí lo ponemos ahora, quién va a hacer que se cumpla las devoluciones, pero dos meses o dos cánones, me parece tremendamente exagerado colega Andino, y ahí hay que hacer algunos ajustes. Por último, quiero referirme al tema de los jueces.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Le queda un minuto.-----

EL ASAMBLEÍSTA ORTIZ ALFREDO. Concluyo con esto, Presidente. El tema de los jueces, creo que jueces de inquilinato los podemos encontrar en estas ciudades y en estas provincias grandes. En las provincias como las nuestras no existen ni jueces, peor de inquilinato, no existen en algunos cantones ni siquiera juzgados, peor jueces de inquilinato, tenemos que ver una posibilidad de crear una transitoria de que en esos lugares haya otra autoridad competente, llámese Comisaría, llámese Comisaría Municipal, alguna otra autoridad que haga de intermediación, que haga que estos temas que pueden suscitarse en problemas mañana sean arreglados y dilucidados sin tener que ir a otra ciudad o a otro cantón a buscar justicia o a buscar solución a estos problemas. Hasta ahí mi intervención, señor Presidente, y presentare por escrito estas observaciones. Gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Betty Carrillo.-----



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

LA ASAMBLEÍSTA CARRILLO BETTY. Gracias, señor Presidente. Compañeros Asambleístas: Con respecto a la Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato, creo que en primer lugar es necesario establecer que esta ley se remonta a mil novecientos setenta y dos, por lo tanto, consideramos que es necesario actualizar sus disposiciones y brindar solución a ciertos conflictos derivados de la norma que en su tiempo pudieron ser considerados efectivos. Si bien es cierto, en las disposiciones normativas deben tratar de establecer un adecuado balance entre intereses o derechos contrapuestos dentro de la convivencia social, hay que tener presente, que existen normas como un esencial carácter social, y también es importante establecer que existen normas con un esencial carácter tuitivo que buscan establecer relaciones de poder, intentando que la ley proteja a la parte más débil en esta relación. Podríamos incluir a la Ley de Inquilinato dentro de este tipo de disposiciones, por lo tanto, en la ponderación de los derechos de las partes hay que entender que esta ley se orienta preferencialmente hacia favorecer los derechos de los inquilinos, o arrendatarios, lo cual no quiere decir que se actúe en perjuicio de los legítimos derechos de los arrendadores sino solamente que la ley tiene la finalidad de procurar relaciones más igualitarias a través de la regulación normativa. Dentro de este ámbito, es necesario hacer observaciones al artículo tres, dentro de las condiciones de los inmuebles podrían incluirse también, no presentar riesgo para la vida o integridad física, y cumplir con las regulaciones sanitarias de la autoridad competente. También me permito hacer una observación al artículo treinta y uno, que habla sobre el caso de traspaso de dominio. Esta propuesta de reforma introduce un cambio normativo al cual debemos oponernos con firmeza, pues se establece una causal determinación de contrato de



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

arrendamiento en perjuicio de los arrendatarios, pues no cumple con razonable y adecuado criterio de proporcionalidad; en efecto no puede resultar equivalente el no pago del arrendamiento mensual por dos meses y el no pago de los servicios en el mismo período. Si el Legislador considera que este incumplimiento debe ser sancionado, se deberá encontrar un parámetro más razonable en relación a la obligación incumplida. De otra forma, esto conduciría al absurdo resultado de que una persona que haya cumplido las cuotas de arrendamiento mensual, pero que por uno u otro motivo no haya podido cancelar el pago de servicios durante dos meses, vea terminado su contrato de arrendamiento, no consideramos que amerite ser una causal de finalización de contrato o al menos no del modo en que está establecido en este momento en el proyecto. Cuál es el sustento constitucional para esta observación, el artículo setenta y seis de la Constitución establece que “en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso, que incluirá las garantías básicas, la ley establecerá la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones penales administrativas o de otra naturaleza”. También quiero hacer una observación que hace referencia a la devolución de garantía principalmente en lo referente a lo que establece en este momento”, “para hacer efectiva la garantía, el arrendador solicitará al juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales, que constate el estado del inmueble y que los daños han sido ocasionados por el uso ilegítimo, descuido o negligencia”, y esta es la parte que considero debe ser tomado en cuenta: “y sin necesidad de juicio disponga que la garantía sea utilizada en la reparación del inmueble, sin perjuicio de que si los daños superen el valor de la garantía, el arrendador demande el pago





## REPÚBLICA DEL ECUADOR

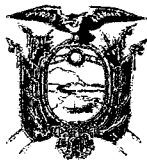
### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

de lo que está o no cubierto”. Frente a eso considero que más que una observación, en estricto sentido, aquí debemos hacer un cuestionamiento y que resulta complejo comprender cómo si no hay juicio va a ser posible determinar el uso legítimo, el descuido o la negligencia, así como el deterioro producido por el paso del tiempo, mala calidad o defectos de construcción o fabricación, lo cual debe establecerse bajo algún tipo de parámetro de inspección. Además de que se debe, al menos, dar al inquilino la posibilidad de ser escuchado y de debatir las acusaciones que se formulen contra él, en caso de controversia. El resto de observaciones, señor Presidente, que tienen relación principalmente con temas semánticos, que se encuentran dentro del proyecto, han sido entregados directamente, a través de la Secretaría, a la respectiva Comisión. Muchísimas gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Edwin Vaca.-----

EL ASAMBLEÍSTA VACA EDWIN. Gracias, Presidente. Saludo a las y los asambleístas. Comparto la inconformidad de varios legisladores y legisladoras en el sentido de que, siendo éste un tema de extremada sensibilidad social, no hay despertado el interés ni le estamos dando todos la importancia, que es una ley que está dirigida a precautelar los derechos de un gran sector de la población ecuatoriana. Estamos hablando de aquellas personas que por su situación socio-económica no tienen una vivienda propia y se ven en la necesidad de arrendar, y cuando hablamos aquí en la ley, mi primera observación es en el sentido de que no únicamente utilicemos el concepto “vivienda”, como tal, porque la realidad contrasta. Miren, en los barrios periféricos, en los



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

barrios populares, no es que nos imaginamos que una persona está arrendando exactamente lo que consideramos como una casa, hay muchas familias que se acomodan en un cuartito con una cocina, con un baño, esa es la triste y dura realidad de miles y millones de ecuatorianos, en pequeños departamentitos, en condiciones realmente muy complicadas, y por eso el debate de esta ley, reitero, Presidente, debe merecer nuestra atención, nuestra responsabilidad. Considero y lo hemos vivido en carne propia, porque quienes venimos de estratos populares, que nuestra niñez, nuestra juventud la asociamos a las difíciles condiciones de nuestros padres cuando tenían que arrendar y tener que buscar o cambiarse de casa en determinadas circunstancias, hoy, como legisladores, debemos proponer cosas concretas y objetivas. El objetivo de esta ley, perdón la reiteración, debe ser proteger justamente los derechos de esos ciudadanos, de esas ciudadanas, de esas familias, que por su difícil situación económica no disponen de una vivienda propia. Segundo, que esta relación entre arrendatario e inquilino sea una relación lo más justa, lo más equitativa, lo más igualitaria, que no exista los excesos y los abusos. Tercero, que se permita, a través de esta ley, establecer una verdadera normativa y un camino para la solución de conflictos y controversias. Si estos tres aspectos recoge la ley, yo creo que sí estaríamos dando una respuesta positiva y favorable a estos sectores populares; caso contrario, nos quedaremos en el listado de buenas intenciones, en los discursos para quedar bien con nuestros electores, pero no habremos hecho absolutamente nada, y es que es necesario actualizar la Ley de Inquilinato que tiene una vigencia de cuarenta años, donde todavía se sigue hablando de términos monetarios de los sucres, del término del salario mínimo vital, y eso tiene que ya actualizarse y tiene que ya,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

### **Acta 158**

definitivamente, de alguna manera establecerse con claridad en cuanto tiene que ver al establecimiento de las sanciones, de las multas pecuniarias, etcétera. Nos parece, Presidente, que en la celebración de los contratos de arrendamiento tiene que haber una conformidad entre las cláusulas que a veces son impuestas por el arrendatario, eso es real, cuántas y tantas veces hemos escuchado, bueno, si quiere le arriendo o sino no, termina esto siendo una imposición abusiva en algunos casos, de un contrato que en ciertas cláusulas exceden la normativa y, sobre todo, los principios y los derechos de los ciudadanos. Es difícil establecer por ley un canon de arrendamiento, esto tiene que ver con la ciudad, tiene que ver con el índice de precios, es más, dentro de una misma localidad, dentro de una misma ciudad, en determinados barrios, en determinados sectores, existe otro tipo de valores en cuanto al arrendamiento. Entonces, si bien es cierto que aquí juega la oferta y la demanda, pero en la ley de alguna manera tiene que establecerse ciertos parámetros, ciertas condiciones, en relación, sobre todo, a las condiciones del inmueble, en relación a las características de lo que el futuro inquilino está arrendando. Cómo puede ser posible que no se entregue los recibos o las facturas a los inquilinos, y cuando el inquilino le exige, simple y sencillamente, le dice tiene que reconocerme aparte del arrendamiento el IVA, tiene que reconocerme un valor adicional si quiere que yo le dé un recibo o factura. Ese tipo de cosas no pueden seguir y en esta ley tiene que recogerse en la norma, para que no existan estos abusos. El tema de las garantías, asimismo, establecer un parámetro para que se pueda cobrar una garantía y bajo qué condiciones, porque hay arrendatarios que le piden una excesiva cantidad para garantizar el arrendamiento del mueble, y al final de la terminación de un contrato, nunca le devuelven la garantía, se haya o



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

no dañado el inmueble, haya o no sufrido el deterioro, ya recuperar la garantía creo que es imposible, y sino, le dice, vaya recurra al Juez de Inquilinato, y el pobre arrendatario o el pobre ciudadano qué va a estar haciendo trámites, perdiendo tiempo, si la ley no es expedita en un camino para solucionar este tipo de conflictos y controversias. Asimismo, debemos terminar, de una vez por todas, en esta ley o en esta reforma con aquellas condiciones exageradas que imponen los arrendatarios, ah, no, que si tiene niños, dos, tres, cuatro niños, no le arriendo, porque los niños, supuestamente, son los que dañan los inmuebles. Este tipo de cosas no pueden seguir pasando, hoy en esta ley tenemos que tomar en cuenta lo que vive, lo que sufre, lo que siente el ciudadano común. Y, asimismo, otro tema que es importante, cuando un bien inmueble, cuando una casa cambia de dueño, esos pobres inquilinos quedan en la más absoluta indefensión, porque el nuevo dueño, el nuevo propietario inmediatamente quiere desalojarlos. Entonces, todas estas circunstancias que son vividas diariamente por las personas más pobres del Ecuador, deben incorporarse en la ley, y que las hemos sufrido. Yo recuerdo y con esto concluyo, Presidente, porque los carchenses siempre hablamos con sinceridad y con sencillez. Como provincianos, cuando no habían universidades en nuestras provincias, venimos a la capital de la República a terminar nuestra educación superior, y lo hacíamos arrendando cuartitos muy pequeños, de acuerdo a la economía de nuestras familias, y éramos objeto, justamente, de eso, recuerdo que vine a vivir donde una señora dueña de una casa que a las nueve de la noche nos cortaba la luz, ya no podíamos estudiar, y eso es una realidad, que hay que decirla. Aquí en el Parlamento no es solo para el discurso, para la gran elocuencia, sino para que nosotros podamos expresar desde nuestra posición y nuestro



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

sentimiento lo que hemos vivido y lo que siguen viviendo muchos estudiantes provincianos, que vienen a la capital por una universidad, por una carrera, por una facultad que no existen en nuestras provincias, y que se ven y nos hemos visto avocados a un trato inhumano de parte de los arrendatarios. Entonces, en esta ley, por favor, señor Presidente de la Comisión, le pido, encarecidamente, que pongamos el máximo del interés, que le pongamos la responsabilidad y la seriedad porque estamos hablando de un tema sensible, un tema que sí atañe y va a afectar o va a beneficiar a los ciudadanos y ciudadanas más pobres del país. Concluyo esta vez, Presidente, indicándole que los próximos días, por escrito, le solicitaré que me certifique, y esto fuera del tema, por eso lo concluyo así, cuántos asambleístas y cuántas veces han viajado al exterior, porque no puede ser posible que a propósito de esa carta se haga mención como que todos los asambleístas hemos gozado de viajes. Quien habla, en ningún momento en estos años de Asamblea Nacional, he tenido la posibilidad de salir fuera del suelo patrio, sino las veces que yo voy a mi tierra y me voy a la ciudad de Ipiiales, y que puedo decir con gusto y satisfacción estoy en el extranjero. Muchas gracias. Con el Carchi no se juega, Presidente. Gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Bolívar Subía.-----

EL ASAMBLEÍSTA SUBÍA BOLÍVAR. Gracias, compañero Presidente. Con la venia de ustedes, compañeros y compañeras asambleístas, en esta mañana se lo ha dicho un poco a priori que el Gobierno Nacional en su política de vivienda muy poco ha hecho por las clases desposeídas del país, y eso no es cierto. Este Gobierno, como ningún otro, ha



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

invertido en vivienda tres veces más que el mejor de los gobiernos de aquella fatal noche neoliberal. Este Gobierno hay que reconocerlo, con altura de caballeros y de damas, que se han preocupado, precisamente, de la clase más desposeída del país, que no solamente en vivienda ha invertido, sino que también ha invertido en salud y en educación; pero no solamente en estos rubros, sino que aquel sector poblacional más desprotegido, como son los discapacitados fueron visibilizados por este Gobierno y ahora sabemos dónde viven y también están siendo atendidos por el Gobierno Central. Hasta el año dos mil siete, más de un millón doscientas mil viviendas estaban acumuladas como déficit en el país, ¿qué se había hecho hasta ese momento para solucionar el problema de esas miles y miles de familias? Nada, en absoluto. Fue este Gobierno que transformó en política de Estado atender en vivienda a las clases desposeídas del país. Si consideramos una tasa de natalidad y le restamos una tasa de mortalidad y eso lo multiplicamos por cinco personas, anualmente necesitaríamos ochenta y tres mil viviendas para compensar el aumento poblacional, necesitaríamos todo el presupuesto de la nación para poder cubrir a toda esa población necesitada que viene clamando el buen trato, el buen vivir. Sin embargo, estamos trabajando para solucionar ese problema, y son cientos, más de cien mil viviendas, más de ciento cuarenta mil viviendas las que se han construido en este poco espacio de tiempo. Eso es importante decirlo, porque hemos aliviado un poco la carga que había en el presupuesto familiar, cuando una familia de escasos recursos el MIDUVI le entregó una vivienda gratuita a través del bono de la vivienda, y fomentó la construcción con el bono mismo para que otras miles de viviendas sean adquiridas ya a través de la banca privada o a través de la banca estatal. Por eso en políticas de viviendas, este Gobierno merece un



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

aplauzo, compañeros y compañeras legisladoras. Lo que pasa con la Ley de Inquilinato, quienes hemos estado en los dos bandos, en los dos sitios, como inquilinos y como propietarios, podemos dar testimonio, de lo que decía el compañero del Carchi, el sufrimiento que tienen los estudiantes cuando tienen que arrendar un departamento en otra ciudad para poder continuar sus estudios. Pero, yo me refiero al sufrimiento de las madres que tienen que soportar, tarde y en la noche, que le golpeen la puerta para cobrarle los arriendos, ese sufrimiento delante de sus hijos, la madre tiene que tragárselo para que los hijos no le vean llorar, y es verdad, los poseedores de fortuna, los poseedores de esas viviendas, han hecho escarnio en los ciudadanos ecuatorianos desposeídos de la fortuna. Por eso debemos nosotros considerar cambios en la vigente Ley de Inquilinato, pero no podemos aceptar que se exija a los inmuebles destinados a vivienda que tengan los servicios básicos, ¿por qué razón? Porque los servicios básicos impedirían que muchas familias tengan un lugar donde vivir, porque los servicios básicos impedirían que no se construyan más viviendas, cuántas comunidades quedarían aisladas del trabajo del MIDUVI, porque no hay alcantarillado, porque no hay agua potable. En el campo y en los nuevos de los pueblos jóvenes de las grandes ciudades, la vivienda se construye con las propias manos de los jefes de familia, y hacen un hueco y lo adaptan como sistema de infraestructura, precario sí, pero si no se construyen viviendas en ese sitio, donde no existe la infraestructura necesaria, alcantarillado fluvial, sanitario, agua potable, luz eléctrica, significa que esas familias no van a recibir la construcción de su vivienda, y el MIDUVI no podría llegar con su acción benéfica ordenada por el Gobierno para poderle dar un techo a esas familias. Yo creo,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

compañeras y compañeros, que esta ley es interesante, pero hay que mejorarla, vamos a hacer llegar al compañero Presidente de la Comisión algunos aportes que tienen que ver, precisamente, con la relación que debe existir entre el arrendatario y el arrendador, esos aportes serán enviados directamente a la Comisión del compañero Andino. Muchas gracias.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Marco Murillo.-----

EL ASAMBLEÍSTA MURILLO MARCO. Muchas gracias, Presidente. Colegas, asambleístas: Creo que esta ley es una reforma fundamental para el país, sobre todo cuando tiene que ver con problemáticas sociales que directa e indirectamente afectan a la mayoría del pueblo ecuatoriano, creo que ya se ha señalado que aquí hay mucho déficit todavía habitacional, y además hay el uso de arrendamientos por distintas causas, como son estudiantes, trabajo y distintas situaciones, sobre todo comerciales, que tiene que ver con pequeños y medianos comerciantes, que tienen que acceder al arrendamiento de locales comerciales. Por lo tanto, creo que esta ley es fundamental tratarla y debatirla en el Pleno de la Asamblea Nacional. Por eso, a veces, creo que hay que exhortarnos, por no decir que hay que mandarnos una carta a cada uno de nosotros para decir que no solamente la Ley de Comunicación es importante para el país, sino este tipo de leyes que benefician sobre todo a los más pobres, que en muchos de los casos no acceden todavía a una vivienda y los porcentajes son altos. Señor Presidente, quiero, mediante su venia, plantear al Pleno de la Asamblea Nacional y al Presidente de la Comisión algunas observaciones. Me hubiera gustado que este proyecto de ley, al menos en este proyecto de





REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

ley reformativa, pues contenga el objeto de la ley. Según la ley vigente solo tiene ámbito y tiene leyes supletorias, básicamente dentro del ámbito de la ley, no está determinado el objeto de la ley, por lo tanto en estas reformas sería claro plantear cuál es el objeto de esta ley, y propongo que en un artículo se determine el objeto de la ley y diga: “La presente ley tiene por objeto delimitar las relaciones contractuales y vecinales entre arrendador y arrendatario en el marco del respeto a los demás y la hospitalidad”, eso daría un marco general del objeto de la ley. Otro tema importante que no contempla esta reforma, siendo una de las garantías fundamentales que establece la Constitución de la República del Ecuador en torno a que el Estado tiene que proveer y garantizar una vivienda, y en este caso parte de la vivienda es esta situación de arrendamiento, no se establece, señor Presidente, la Comisión en su informe no plantea lo que son los derechos tanto de arrendatarios como de arrendadores. Por lo tanto, señor Presidente, quiero plantear un articulado que permita poner mediante literales o numerales de este artículo, que estoy planteando, “Derechos de los arrendatarios y arrendadores”. Creo que eso es fundamental plantear en esta reforma a la ley, ya que la ley vigente no contempla justamente cuáles son los derechos y cuáles son también las obligaciones, está determinado en algunos artículos, pero los derechos no están claramente fijados. Por lo tanto, planteo que el inquilino, por ejemplo, en los derechos del inquilino: “Si no se pacta otro plazo con el arrendatario podrá disfrutar del alquiler del inmueble durante el período de dos años”. En el caso del arrendador planteo: “El arrendador está obligado a prorrogar el contrato año a año. El arrendatario puede rescindir el contrato a final del mismo, aunque debe comunicarle al propietario con un mínimo de treinta días de antelación”. También



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

propongo que dentro de estos derechos se plantee: “El propietario no tendrá derecho a rescindir el contrato de cualquier sin las debidas justificaciones. En el caso que haya expulsado al inquilino deberá devolverle el inmueble en alquiler o indemnizarle”. También señalo: “Una vez cumplido el plazo de arrendamiento del inmueble, si ninguna de las partes comunica a la otra, la rescisión del contrato, ésta pueda prorrogarlo automáticamente por el mismo período”. Y así algunos elementos que voy a pasarlo por escrito, señor Presidente, pero creo que es necesario fijar cuáles son los derechos de arrendatarios y arrendadores. También tengo que señalar que en el artículo tres del articulado propuesto en esta reforma, las condiciones del inmueble del arrendamiento se incluya un literal que señale básicamente la garantía del precio justo, no es menos importante señalar que en el artículo tres, las condiciones del inmueble, se citan algunos términos en los cuales debe estar este inmueble, pero también debe citarse que el precio de ese inmueble tiene que ser justo. Tengo que hacer referencias, señor Presidente, también en el artículo siete, Responsabilidades del inquilino, es preciso señalar otras responsabilidades del inquilino, por ello propongo, por ejemplo, que se agregue: “El arrendatario no puede realizar obras que modifiquen el inmueble sin el consentimiento escrito del propietario” Esto es importante citarlo en este artículo Responsabilidades del inquilino. También planteo, señor Presidente: “El arrendador no podrá exigir al arrendatario la realización de obras de reparación necesarias para que la vivienda se mantenga en las condiciones adecuadas para su habitabilidad”. Creo que sí es necesario en este artículo siete tener claro cuáles son, tanto de arrendatario y arrendador, estas condiciones. Creo que hay algunas otras observaciones, señor Presidente, que estaré haciendo llegar por escrito,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

pero quiero señalar a la Asamblea en Pleno que, hoy más que nunca, tenemos que debatir y trabajar en estas reglas que deben tener claridad, ya que todavía, por ejemplo, no se está cumpliendo la ley vigente. Muchos de los arrendatarios, estamos teniendo problemas, por ejemplo, en las nuevas facultades de las competencias a los gobiernos autónomos descentralizados, en fijar y en coordinar lo que serían estos precios para los arrendatarios, creo que ahí está surgiendo el abuso, donde no hay ningún tipo de control en los precios que se están dando a cada uno de estos bienes inmuebles, hay una total incertidumbre. Por eso creo que esta reforma es fundamental para el país y, sobre todo, para esas personas que dependen de esta ley, para que haya claridad y de ninguna manera se viole derechos fundamentales y peor, aún, se esté usufructuando de una manera desmedida, sin ningún control. Creo que la coordinación de esta reforma tiene que ser fundamental para solucionar estos problemas. Muchas gracias, señor Presidente.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Gioconda Saltos.-----

LA ASAMBLEÍSTA SALTOS GIOCONDA. Señor Presidente de la Asamblea Nacional, compañeros legisladores y compañeras legisladoras: Como bien manifestó la compañera Nivea Vélez, considero que éste es un problema que realmente implica a la mayor parte de los ecuatorianos que no han podido acceder, en este caso, a una vivienda propia y que por múltiples circunstancias y situaciones también en un momento determinado, por trasladarse a una ciudad, tienen que arrendar un inmueble y encontrarse con algunas situaciones mismas que la ley no las determina. El canon de arrendamiento considero que



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

es uno de los planteamientos importantes en los que debe hacer énfasis la reforma a esta ley, pues si bien está determinado que la oficina de ordenamiento municipal, de acuerdo a las condiciones de ubicación y extensión, determina cuál debe ser el canon; sin embargo, el problema está precisamente en que los contratos de arrendamiento no son en este caso registrados en las direcciones municipales, en los que correspondan, lo que implica, en primer lugar, que quien arrienda está evadiendo, inclusive, una tasa o tributo establecido por parte del Municipio. Debería existir una campaña a nivel nacional, compañeros, para que los municipios, y en especial esta oficina de registro de arrendamiento, inicie una supervisión y una vigilancia para determinar si los contratos en realidad cumplen con los requisitos que plantea el municipio y no se dan los abusos por parte de quienes están arrendando un bien inmueble; inclusive dentro de las sanciones, las sanciones están determinadas en sucres, no están determinadas en dólares, esto también debería más bien reformarse, entiendo que luego de una propuesta o una resolución del municipio, no sé cómo podría ser planteado en la ley. En cuanto a las garantías, la garantía no es devuelta a quien arrienda definitivamente y considero que más bien estas garantías deben ser depositadas en los Juzgados de Inquilinato y que una vez que ha fenecido o se ha dado ya el finiquito del arrendamiento, se pueda, en este caso, devolver la garantía y que sea la misma oficina la que determine las condiciones en las cuales se devuelve el bien inmueble y se debería exigir que los bienes inmuebles también sean, en este caso, arrendados en excelentes condiciones. Otra problemática que existe actualmente y una vez que el país dentro de lo que es el crear vivienda, implique el hecho de viviendas donde existen condóminos, que son condominios o edificios, en donde las alícuotas no



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

son tomadas en consideración dentro del canon de arrendamiento, las alícuotas son aparte; durante un año una alícuota, cada tres o seis meses sube de acuerdo a los administradores de dichos condominios y eso tiene que asumir la persona que arrienda. Hay que tomar en consideración que la alícuota lo que hace es precisamente mejorar y mantener el bien inmueble que va continuamente generando una plusvalía que no beneficia a quien arrienda sino al dueño del bien inmueble que está arrendando. Además de ello, un problema mucho más grave, que las alícuotas implican también el consumo de servicios, en este caso específico es el de agua, y se procede a la suspensión del suministro de agua si no paga la alícuota cuando ni la misma empresa de agua potable lo hace y lo hace un administrador; si el servicio de agua es un servicio vital para el ser humano, lo garantiza la Constitución, lo suministra el Estado ¿cómo es posible que esto sea contemplado en una alícuota y si no se llega a pagar sea suspendido; si las políticas incluso de las empresas de agua potable a nivel nacional, son de que si no paga se les baja el nivel de distribución que tendría ese momento, pero no se le suspende. Considero que ésta es otra de las situaciones también que deben ser consideradas dentro de los planteamientos y pasaré, señor Presidente de la Comisión, mis observaciones por escrito. Gracias, señor Presidente. -----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta María Molina.-----

ASUME LA DIRECCIÓN DE LA SESIÓN EL ASAMBLEÍSTA JUAN CARLOS CASSINELLI CALI, PRIMER VICEPRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL.-----



REPÚBLICA DEL ECUADOR

*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

LA ASAMBLEÍSTA MOLINA MARÍA. Señor Presidente, compañeras y compañeros asambleístas: Quiero, en primer lugar, acentuar el hecho de que esta reforma a este proyecto de ley es de mucha importancia, es de importancia desde luego para cubrir las necesidades de aquellas familias que no han tenido la posibilidad de disponer de un hogar, de una casa propia, para los estudiantes, como se ha dicho, y para mucha gente que tiene que trasladarse a otros lugares por asuntos de trabajo o de estudio. Quiero felicitar a quien propuso esta reforma, la compañera Nivea Vélez, como también felicitar a aquellas compañeras y compañeros de la Comisión, como son Mariángel Muñoz, Gina Godoy y Henry Cuji, que sí le dieron la importancia necesaria a este proyecto dentro de la Comisión en la que fue tratada precisamente el mismo. En segunda instancia, quisiera decir que las reformas a la Ley de Inquilinato protegen los derechos de las personas en su condición de arrendadores y también cumplen con el objetivo de evitar el abuso de quien es dueño de las propiedades; equilibra las obligaciones, tanto del arrendador cuanto del arrendatario, pero también está llamada a cubrir los vacíos legales existentes en la Ley de Inquilinato que ya tiene muchos años. Y, lo más importante, creo de esta reforma, es que pretender mejorar las condiciones de los inmuebles en cuanto a su infraestructura, no solamente para que el arrendatario tenga locales con una infraestructura física adecuada que vaya a cubrir, a mejorar las condiciones de salud y de vida. No estoy de acuerdo con lo expresado por el compañero Subía, en el cual se decía que no es tan importante la condición sanitaria, creo que si vamos a hablar de dignidad del ser humano, de condiciones de dignidad, la condición de infraestructura sanitaria es muy importante para ello, pues de la salud depende la vida, las condiciones de vida de estos seres que tienen que



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### **Acta 158**

cumplir la función de arrendadores. Sin embargo, quisiera comentar a quienes están llevando a cabo esta reforma, que existen algunos obstáculos que todavía no han sido superados en la ley, algunos ya lo han manifestado, nuestras compañeras que nos antecieron, como es el hecho que muchas veces no se arrienda por el hecho que las familias tienen niños. Pero también es importante considerar que no se arrienda porque el número de miembros de la familia también es excesivo para algunos arrendadores; y, en cuanto a las garantías que se piden también son excesivas y como decía la compañera Gioconda Saltos, creo que estas garantías deberían ser manejadas por los Juzgados de Inquilinato, para que en el caso de existir daños en la vivienda, una vez que se desocupe, sean cubiertos estos daños pero, lo que sobra, pueda ser devuelto a las personas que dieron esta garantía. Una circunstancia que me ha llamado la atención es el artículo seis de esta ley, en la que habla de los gobiernos autónomos descentralizados, que deberían tener una oficina para registro de los arrendamientos de forma independiente; pero en el segundo párrafo, no entiendo cuáles son los gobiernos municipales que no se encuentran en la cabecera cantonal porque a ellos se habla de que la oficina que tiene que ver con el registro de los locales para arrendamientos deben ser dependientes, no se entiende cuál es la diferencia, o son dependientes o son independientes las instituciones, las oficinas que hacen el registro de los locales para arrendamiento. En este tema yo voy a hacer llegar una redacción por escrito, compañeros y compañeras. Gracias por su atención.-----

EL SEÑOR PRESIDENTE. Muchas gracias. No tengo más intervenciones anotadas. Tome nota, señora Secretaria, se clausura la



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
*Asamblea Nacional*

**Acta 158**

sesión.-----

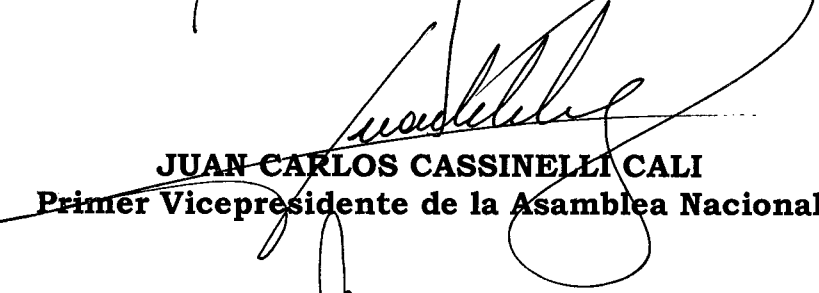
LA SEÑORA SECRETARIA. Tomado nota, señor Presidente. Se clausura la sesión.-----

**VIII**

El señor Presidente clausura la sesión, cuando son las doce horas treinta y cinco minutos. -----



**FERNANDO CORDERO CUEVA**  
Presidente de la Asamblea Nacional



**JUAN CARLOS CASSINELLI CALI**  
Primer Vicepresidente de la Asamblea Nacional



**LIBIA RIVAS ORDÓÑEZ**  
Prosecretaria General de la Asamblea Nacional

EBZ/EDS