

San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano

Jueves, 9 de abril de 2020

Oficio No. 492-ASVT-PSC-MG-20

Señor Ingeniero

César Litardo Caicedo

Presidente de la Asamblea Nacional

En su despacho. -

De mi consideración:

Me dirijo a usted, al amparo de lo previsto en el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el numeral 1 del artículo 54 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, a fin de presentar el **PROYECTO DE LEY ORGÁNICA PARA LA SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A COMERCIO**, de iniciativa del suscrito y con el número de firmas legalmente requeridas, para el debido conocimiento y trámite del Pleno de la Asamblea Nacional

Por la favorable atención al presente, agradezco de antemano.

Muy atentamente,

Dr. Vicente Taiano Basante

Asambleísta

por la provincia de Guayas

LEY ORGÁNICA PARA LA SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A COMERCIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Todo aquello que se presenta como un escenario de conflicto para la humanidad debe tomarse como una oportunidad que replantee la forma de relacionarnos y los sistemas que regulan nuestra actividad económica y social, a fin de considerar una comunidad socialista a la escala humana.

La posibilidad de crear una alternativa para aquellos que tienen hoy que enfrentar adversidades respecto de la inactividad de las actividades económicas, para lo cual el Estado debe considerar su rol de coordinador entre los actores económicos para advertir su colapso y dejar listo un retorno ordenado para retomar las actividades económicas.

Ecuador ocupa el segundo lugar en América Latina de casos de Coronavirus COVID-19 con El virus tardó dos meses en llegar a Sudamérica, el 26 de febrero en Brasil y la primera muerte se dio en Argentina, dos semanas después. 12 países de la región registraron 2 475 casos confirmados hasta el 20 de marzo del 2020, dos días después sumaron 3 192, por lo que el aumento ha sido del 29%.

Ecuador ha experimentado un incremento de 1082 nuevos pacientes en siete días. A medida que se extienden las pruebas de diagnóstico a más gente y se anunciaron medidas más severas para restringir la movilización, las cifras incrementándose, lo cual tiene un efecto no solo en el ámbito de la salud, sino también en las actividades económicas que afectan sobre todo a las pequeñas y medianas empresa, las cuales representan al 90,78% y 7,22% respectivamente que suman el 98% que significa 880.203 empresas.

Se hace indispensable generar una normativa de excepción que permita dar un tiempo prudencial para el pago de obligaciones respecto del alquiler para locales comerciales.

CONSIDERANDOS:

Que el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que: *"1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."*

Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Ecuador *"es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada"*.

Que el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"que el ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento"*.

Que el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades."*

Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación."

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad".

Que el numeral 4 del artículo 66 de la Norma Fundamental dispone que: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación"*

Que el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio.*

Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos."

Que el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones en su artículo 53 establece: *"Definición y Clasificación de las MIPYMES.- La Micro, Pequeña y Mediana empresa es toda persona natural o jurídica que, como una unidad productiva, ejerce una actividad de producción, comercio y/o servicios, y que cumple con el número de trabajadores y valor bruto de las ventas anuales, señalados para cada categoría, de conformidad con los rangos que se establecerán en el reglamento de este Código. En caso de inconformidad de las variables aplicadas, el valor bruto de las ventas anuales."*

Que el Reglamento de Inversiones del Código Orgánico De La Producción en su artículo 106 establece la Clasificación de las MYPIMES y establece que: *"Para la definición de los programas de fomento y desarrollo empresarial a favor de las micro, pequeñas y medianas empresas, estas se considerarán de acuerdo a las categorías siguientes: a.- Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US \$ 300.000,00) dólares de los Estados Unidos de América; b.- Pequeña empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil uno (US \$ 300.001,00) y un millón (US \$ 1000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América; y, c.- Mediana empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (USD 1.000.001,00) y cinco millones (USD 5000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América*

Que el artículo 1 de la Ley de Inquilinato establece: *“Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.*

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano”.

Que el artículo 30 de la Ley de Inquilinato que establece: *“El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:*

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino”.

Que el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.”*

Que conforme el Decreto N.1017 del 16 de marzo de 2020 emitido por el Presidente Constitucional de la República que establece el estado excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía.

En ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 120 y 140 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:

LEY ORGÁNICA PARA LA SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A COMERCIO

Artículo 1.- Se suspende el derecho del arrendador de manera temporal a ejercer a la terminación del contrato de arrendamiento solamente destinado a comercio, establecida en el literal a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato. Se

procede a aplicar la misma suspensión en cuanto al ejercicio del desahucio establecido en el artículo 33 de la misma Ley.

La presente disposición aplica a partir del 17 de marzo de 2020.

Una vez concluida la declaratoria de emergencia producida por la pandemia COVID-19 se dejará sin efecto la presente disposición

Artículo 2.- Los cánones de arrendamiento pendientes de pago se podrán diferir hasta doce meses celebrando para el efecto convenios u otros instrumentos privados entre los arrendatarios y arrendadores.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las disposiciones de la presente ley tiene por objeto precautelar los derechos de los arrendadores y arrendatarios, así como dar una excepcionalidad frente a la pandemia COVI -19 que afecta a la sostenibilidad de la vivienda y bienestar de las familias en nuestro país mientras se encuentre vigente la declaratoria de emergencia

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente ley entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichicha, a losdías del mes de marzo.....