REPÚBLICA DEL ECUADOR
Asamblea Nacional

RL-2023-2025-101
EL PLENO
CONSIDERANDO:

Que en la actualidad el país atraviesa crisis económica, de seguridad y energética que afecta a quienes obtuvieron un crédito hipotecario con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en los últimos años;

Que a la fecha existe más de 31.000 créditos hipotecarios en mora con el BIESS, lo cual evidencia la necesidad de tomar acciones para que los afiliados y jubilados se puedan poner al día, así como acceder a período de gracia de capital e intereses que permitan a los deudores mejorar su economía para cumplir con su obligación con la entidad financiera;

Que el Manual de Crédito del BIESS No. GECC-PS-ME-01, aprobado por el Directorio en sesión de 20 de noviembre de 2023, incorporó una disposición transitoria que permitió refinanciamientos y reestructura de préstamos hipotecarios, con el otorgamiento de períodos de gracias de capital e intereses a 6 y 12 meses, únicamente tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre del mismo año;

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

Que el número 7 del artículo 37 de la Constitución, determina que el Estado debe garantizar a las personas adultas mayores, donde se incluyen los jubilados, "el acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento."

Que el artículo 39 de la Carta Suprema, hace referencia a los jóvenes y en lo pertinente señala "El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación,

salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. (…)"

Que con relación a las personas con discapacidad el artículo 47 de la Constitución en su numeral 6 dispone el derecho a "Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad (…)"

Que el número 2, del artículo 66 de la Carta Fundamental reconoce y garantiza "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, (…)".

Que el número 3 del artículo 375 de la Constitución dispone al Estado: "Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos." Siguiendo esta misma línea, el número 5 del mismo artículo dispone "Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."

Que la Observación General No. 4 del Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, señala que "(…) Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de

material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales."

Que la Corte Constitucional del Ecuador mediante sentencia No. 98-17-SEP-CC señaló la interdependencia del derecho a la vivienda con otros derechos constitucionales. En la sentencia No. 146-14-SEP-CC, manifestó que "El derecho a la vivienda adecuada y digna es uno de los derechos que integra los llamados derechos del buen vivir, reconocidos a todas las personas, cuyo cumplimiento corresponde al Estado, a quien se le atribuyen dos conjuntos de obligaciones: un conjunto positivo y un conjunto negativo. El positivo, en lo referente a encausar (sic) todos sus esfuerzos para que estos derechos sean accesibles, ya sea a través de la provisión de recursos económicos, el establecimiento de políticas públicas, etc.; y el negativo, entendido como la abstención del Estado para realizar conductas que puedan menoscabar su efectivo goce, y a su vez su obligación de proteger que el derecho no sea afectado por un tercero."

Que el 30 de julio de 2024, el Colectivo Mi Casa Propia solicitó al BIESS adopte mecanismos de alivio financiero para créditos hipotecarios, incluyendo la política del período de gracia total, de capital e intereses que previamente la entidad financiera tuvo en vigencia hasta diciembre de 2023.

Que el 31 de agosto de 2024, la Junta de Política y Regulación Financiera aprobó la Resolución Nro. JPRF-F-2024-0120, que en lo pertinente señala: "Las entidades financieras para refinanciar o reestructurar operaciones, considerarán caso por caso la posibilidad de otorgar períodos de gracia. No cobrarán gastos de cobranza, costos legales y tarifas."

Que el articulo 9 número 20 y 22 respectivamente de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, señalan que Asamblea Nacional cumplirá las atribuciones previstas en la Constitución de la República, la Ley, entre las cuales está la de conocer y resolver sobre todos los temas que se ponga a su consideración, a través de resoluciones o acuerdos; y realizar el

seguimiento y evaluación del cumplimiento de las leyes y resoluciones aprobadas por el Pleno, de conformidad con esta Ley y el reglamento respectivo.

El pleno de la Asamblea Nacional en uso de sus facultades constitucionales y legales aprueba la siguiente,

RESOLUCIÓN QUE EXHORTA AL DIRECTORIO DEL BIESS ADOPTAR MEDIDAS EN FAVOR DE LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTRAN EN MORA CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS:

Artículo 1.- Exhortar a los miembros del directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) reformar el Manual de Crédito para que, entre otras medidas, durante los años 2024 y 2025 se establezca la posibilidad de un período de gracia total de capital e interés para las personas que se encuentran en mora y demuestren estar cesantes, que sus ingresos han disminuido drásticamente o que tienen a su cargo una persona de los grupos de atención prioritaria.

El BIESS, dentro del plazo máximo de 45 días de aprobada esta Resolución, informará a la Asamblea Nacional las acciones y medidas técnicas y jurídicas que adopte con base a lo previsto en la presente Resolución.

Artículo 2.- Solicitar al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que en coordinación con otros actores públicos y privados desarrolle política pública que permita a las personas acceder a una vivienda digna, con créditos razonables, y con mecanismos y facilidades de pago que se ajusten a la realidad del país.

Artículo 3.- Delegar a la Comisión Especializada Permanente de Derecho al Trabajo y a la Seguridad Social, el seguimiento y fiscalización de las acciones adoptadas por el BIESS con el objeto de reducir el número de créditos hipotecarios en mora; así como los mecanismos de alivio financiero que se adopten a partir de la presente fecha.

Artículo 4.- Declarar prioridad legislativa la revisión, creación y reforma de normativa relacionada con el derecho a la vivienda.

Artículo 5.- Solicitar a la Defensoría del Pueblo y la Junta de Política y Regulación Financiera analizar, estudiar y proponer reformas legales y reglamentarias, así como acciones de política pública, que permitan reducir el número de personas en mora por créditos con las entidades financieras públicas y privadas del país.

Artículo 6.- Disponer que, a través de la Secretaría General de la Asamblea Nacional se notifique con el contenido de la presente Resolución a todas las instituciones del Estado señaladas en la misma.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea Nacional.

Dada en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente por:
HENRY FABIAN
KRONFLE KOZHAYA

MGTR. HENRY FABIAN KRONFLE KOZHAYA
Presidente de la Asamblea Nacional

Firmado electrónicamente por:
ALEJANDRO XAVIER
MUNOZ HIDALGO

ABG. ALEJANDRO MUÑOZ HIDALGO
Secretario General