

Guayaquil, 19 de Mayo de 2020

Licenciado
Lenín Moreno Garces
Presidente Constitucional de la República del Ecuador
Presente.-

De nuestra consideración:

Reciba Usted un cordial saludo de las empresas que conforman la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE), al tiempo de aprovechar la oportunidad para reconocer su dirección ante la crisis que la pandemia del COVID19 ha impuesto.

Hace pocos días, fruto de la iniciativa legislativa del Gobierno Nacional, el pleno de la Asamblea aprobó el proyecto de LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO PARA COMBATIR LA CRISIS SANITARIA DERIVADA DEL COVID 19.

Esta Ley contiene importantes disposiciones para la generación de empleo en el país. Entre ellas se encuentra como Disposición Transitoria Décima Segunda una norma llamada a permitir un más ágil y moderno proceso de perfeccionamiento del consentimiento y de la voluntad, que tiene repercusiones en los negocios inmobiliarios y el derecho a la vivienda, disposición que, no obstante, puede ser mejorada en ejercicio de la potestad de objeción parcial que la Constitución de la República otorga a Usted. Esta consideración deriva, por supuesto, de la experiencia de campo de las empresas de la Asociación atendiendo y guiando el trámite de acceso a vivienda de decenas de miles de hogares ecuatorianos a lo largo de décadas de experiencia continua.

Si ya con anterioridad a las limitaciones impuestas por el COVID 19 el proceso formal de acceso a la vivienda era lento, engorroso, poco ágil y regido bajo una lógica de dos siglos atrás, bajo el contexto de emergencia sanitaria que vivimos y del riesgo de que procesos similares se vuelvan a producir, resultaría vergonzoso que la tramitología de acceso a vivienda no se modernice con medios tecnológicos no presenciales.

Nos remitimos específicamente al caso de las familias que quieren acceder a una vivienda y que deben pedir múltiples permisos en sus trabajos para transitar ante diversas oficinas y dependencias públicas y privadas tales como oficinas municipales, notarías, empresas inmobiliarias, instituciones financieras y registros de la propiedad, donde además de correr riesgos de salud pública y limitaciones de transporte y horario, se encuentran con requisitos documentales ya disponibles en bases de datos públicas.

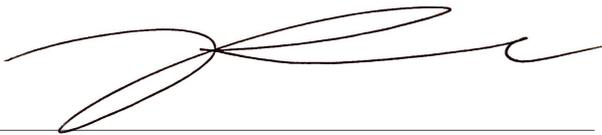
Esa larga procesión entre instituciones públicas dilata la transferencia de propiedad de los inmuebles y la mudanza de las familias a sus nuevas viviendas, pues toma de tres a cuatro meses desde que la construcción está terminada y el crédito hipotecario aprobado. Resulta por inverosímil que un proceso tan dilatado, que puede ser recortado utilizando instrumentos que la legislación vigente ya prevé (i.e. la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y mensajes de datos o el Código de Comercio), frene además el acceso a derechos y la recuperación económica que la ciudadanía demanda.

Es con esa motivación y antecedente que solicitamos en específico a Usted, Señor Presidente, que dentro de la objeción parcial que la Constitución de la República le faculta a presentar respecto a la LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO PARA COMBATIR LA CRISIS SANITARIA DERIVADA DEL COVID 19, incluya una objeción a su Disposición Transitoria Décimo Segunda.

Hacemos votos porque su veto limite la remisión que dicha Disposición Transitoria hace de forma genérica a “mandatos de Ley” y al articulado de la Ley Notarial, sustituyendo esas referencias a legislación vetusta y desconectada con los imperativos de nuestra realidad social. Podría el veto al respecto, remitirse preferiblemente, cómo lo convida la situación actual del país, al Código de Comercio y a la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, que son las dos normas vigentes en el país en las que se validan y describen con todo detalle a la vez los medios de obtención del consentimiento en las economías modernas y los procedimientos de transacción electrónica.

Como no escapará a su ilustre criterio, las consideraciones expresadas corresponden a la experiencia de un sector que trabaja para atender a más de veinte mil promitentes compradores que esperan mudarse a su vivienda en algún momento de los próximos 24 meses. Se trata de decenas de proyectos que movilizan a su vez 3 millones de empleos de manera directa e indirecta en la cadena del sector; normas como la que Usted, Señor Presidente, tiene en sus manos la facultad de vetar, son imprescindibles.

Seguros de contar con su muy apreciada atención, en momentos en que el Gobierno requiere tomar pasos determinantes para producir los cambios que la ciudadanía urge, quedamos de Usted atentamente suscritos.



Jaime Antonio Rumbear Dueñas
Representante Legal
C.I. 0912071040