

PROPUESTA DE ORDENANZA DE INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN SAN FERNANDO EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La densidad poblacional de San Fernando causado por diversas circunstancias, ha generado un déficit habitacional, permitiendo a los propietarios de inmuebles ofrecer viviendas para arrendamiento, las mismas que deben cumplir los requerimientos básicos para ofertar, así como cumplir con la formalización del registro de los inmuebles que se dan en arrendamiento, como también la respectiva legalización de los contratos que se suscriben.

En estas circunstancias, tanto arrendadores como arrendatarios no observan los requisitos que debe contener un inmueble para ser entregado en arrendamiento, únicamente cuando el arrendatario causa problemas o ha dejado de cancelar los cánones de arrendamiento, el arrendador acude ante las autoridades competentes en busca de apoyo para desahuciar a su inquilino, quienes para iniciar el trámite exigen la correspondiente inscripción del inmueble y el contrato de arrendamiento en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando.

Por estas dificultades, surge la importancia de elaborar un instrumento legal que permita normar la inscripción de inmuebles y los contratos de arrendamiento de inmuebles dentro de la zona urbana de la ciudad de San Fernando; y, perímetros urbanos de la parroquia rural del cantón San Fernando.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 número 2) señala que se reconoce y garantiza a las personas: “2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 en el inciso final, establece que, en el ámbito de sus competencias en uso de sus facultades, los Gobiernos Autónomos Municipales expedirán ordenanzas cantonales;

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375, señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: “(...) 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 letra a), respecto a las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal señala que, debe proveer el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la relación del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constituciones y legales;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 letra i), señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, faculta al Concejo Municipal, letra a), el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Que,** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 60 señala las atribuciones del Alcalde entre otras las señaladas en las letras “d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo publicado en el Registro Oficial Suplemento 31 de 07 de julio de 2017, en el número 1 del artículo 248, señala: “Garantías del procedimiento. El ejercicio de la potestad sancionadora requiere procedimiento legalmente previsto y se observará: (...) En los procedimientos sancionadores se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponderá a servidores públicos distintos”;
- Que,** la Ley de Inquilinato en los artículos 8, 9, y 10 señalan que los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, con atribuciones para inscribir predios y contratos de arrendamiento; fijar la pensión máxima de arrendamiento de cada local y entregar al arrendador en el plazo máximo de cuatro meses un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento;

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 11, dispone que el Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados;

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 17, establece que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana;

Que, es necesario la expedición de un instrumento legal actualizado que permita llevar un control sobre inmuebles y contratos de arrendamiento dentro de la zona urbana de la ciudad de San Fernando y los perímetros urbanos de las parroquias rurales del cantón San Fernando, a fin que arrendadores y arrendatarios cumplan con las condiciones y requisitos que garanticen el derecho al hábitat y vivienda digna, asegurando la suscripción de contratos de arrendamiento a precios justo y sin abusos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en los Arts. 240 y 264 de la Constitución, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA DE INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN SAN FERNANDO

CAPÍTULO I

Del objeto, ámbito y condiciones del inmueble para el arrendamiento

Artículo 1.- Objeto.- Esta Ordenanza tiene por objeto normar, controlar y propiciar la inscripción de inmuebles y manejar eficientemente el registro de contratos de arrendamientos de locales ubicados en la jurisdicción urbana del Cantón San Fernando.-

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los inmuebles ubicados dentro de zona urbana de la ciudad de San Fernando, perímetros urbanos y zonas de expansión urbano del Cantón y Parroquia Chumblin, del cantón San Fernando.

Artículo 3.- Definiciones.- Para mejor aplicación de la norma se establecen las siguientes definiciones:

- a. **Arrendador.-** Persona jurídica o natural propietaria del bien que da en goce o arrienda en favor de la otra llamada arrendatario.
- b. **Arrendatario.-** Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien y paga un precio por su uso.
- c. **Canon de arrendamiento.-** Es la suma de dinero objeto de pago.
- d. **Local.-** Es un espacio cerrado donde se puede vivir, establecer un comercio, industria, etc., que se da en arrendamiento y por el que se paga un precio.
- e. **Subarrendatario.-** Es la persona que subarrienda un local a un arrendatario.
- f. **Subarrendador.-** Persona que ostenta la condición de arrendatario respecto de un determinado bien inmueble, y a su vez lo arrienda a otra persona

Artículo 4.- De las condiciones de los inmuebles destinados para el arrendamiento.

Los inmuebles destinados al arrendamiento deberán reunir las condiciones siguientes:

- a. Disponer de los servicios higiénicos indispensables;
- b. Tener aireación y luz natural suficientes para las habitaciones;
- c. Disponer permanentemente de los servicios de agua potable energía eléctrica y alcantarillado; y, en las zonas en las que no se contare con alcantarillado, disponer de pozo séptico o tratamiento de aguas residuales u otras formas de tratamiento.
- d. Que las edificaciones se encuentren en buenas condiciones para ser utilizadas o habitadas, que no estén en riesgo estructural, deterioro o ruina.
- e. Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias a una vía pública;

CAPÍTULO II

De la inscripción de inmuebles y contratos de arrendamiento

Artículo 5.- Registro de Arrendamientos.- La Jefatura de Catastros, como parte de la Dirección Planificación, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Inscribir los inmuebles destinados a arrendamiento y realizar la actualización del catastro;
- b) Inscribir los contratos de arrendamiento;
- c) Fijar la pensión máxima de arrendamiento y conferir el certificado;
- d) Registrar los inmuebles y contratos de arrendamientos a través del (Poner el nombre del Actual Sistema), para vincular la información con los procesos municipales que corresponda;
- e) Llevar un archivo documental debidamente respaldado respecto de los contratos de arrendamiento materia de registro; e,
- f) Implantar mecanismos de control y crear indicadores de gestión que posibilite el análisis e interpretación de la gestión.

Artículo 6.- De la inscripción de inmuebles para arrendamiento.- La o el propietario, o la o el administrador previo a conceder en arrendamiento un local, deberá inscribir su inmueble en el Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando adjuntando la carta de pago de impuesto predial.

La inscripción será solicitada a la máxima autoridad, el mismo que contendrá:

- a) El nombre del propietario y del arrendador y/o subarrendador, en su caso, y sus direcciones domiciliarias;
- b) La ubicación del predio y la superficie del terreno y del edificio;

- c) El número de pisos de la casa y la determinación de los locales destinados al arrendamiento y a la ocupación por el dueño o arrendador;
- d) La superficie de cada local;
- e) Los servicios de agua potable y alumbrado eléctrico;
- f) Los servicios higiénicos con que cuenta cada local, indicando si son comunes o varios locales; y,
- g) Tipo de construcción del edificio y materiales empleados en la construcción;
- h) Avalúos del edificio, según catastro.

Artículo 7.- Del Certificado de Inscripción.- La Jefatura de Avalúos y Catastros una vez inscrito el inmueble, otorgará al arrendador o subarrendador un certificado que acredite el derecho del interesado a arrendar el local, y el precio o canon de arrendamiento fijado.

Artículo 9.- Cancelación de la Inscripción.- La o el propietario, la o el arrendador podrá en cualquier tiempo cancelar la inscripción de la totalidad o parte de los locales que tuviere destinados al arrendamiento, siempre y cuando se encontraren desocupados, o siempre que tuviere necesidad de habitarlos o proporcionarlos a sus familiares. En tal caso, solicitará la cancelación de la inscripción respectiva en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 10.- Exoneración de inscripción.- Se exonera a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Inquilinato.

Artículo 11.- De la Inscripción del contrato de arrendamiento.- Las o los propietarios, o las o los arrendadores deberán inscribir los contratos de arrendamiento que celebre con la o el arrendatario, en la Jefatura de Avalúos y Catastros en un plazo máximo de treinta días de haberse suscrito o de haber ingresado el inquilino.

El responsable de la Jefatura de Avalúos y Catastros previo a la inscripción del contrato verificará que el canon arrendaticio se encuentre determinado de acuerdo a la Ley.

CAPÍTULO III

Tasas por inscripción de inmuebles y de contratos de arrendamiento

Artículo 12.- Tasa por inscripción de inmuebles y de contratos de arrendamiento.-

Las o los propietarios, pagarán una tasa por inscripción de su inmueble y de los contratos de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

Rubros	Valor USD
Inscripción.	3,00
Registro de arrendamiento	2,00
Certificado de fijación de pensiones/canon de arrendamiento.	2,00
Total	7,00

Artículo 13.- Recaudación.- Para la recaudación de la tasa establecida en el artículo anterior, se emitirá el título de crédito correspondiente, debiendo la o el interesado depositar en la Tesorería Municipal, la cantidad que le corresponde pagar, de conformidad con lo establecido en el artículo precedente.

CAPÍTULO IV

Del canon de arrendamiento

Artículo 14.- Canon de arrendamiento. - El canon de arrendamiento de inmuebles se realizará en función con la Ley de Inquilinato.

Para fijar el canon mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado y ubicación del inmueble y las condiciones exigidas en el artículo 4 de la presente Ordenanza. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, el canon se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Artículo 15.- De la modificación del canon.- Las o los propietarios, o las o los arrendadores, podrán solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la modificación del canon arrendaticio de vivienda, luego de por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación; o, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento de servicios necesarios exigidos por el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, y que se puedan justificar previo a una inspección e informe del Jefe de Avalúos y Catastros.

Las o los propietarios, que estimaren que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrán solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la actualización del avalúo real y luego solicitar a la Unidad de Registro de Arrendamientos la nueva pensión por los locales destinados al arrendamiento.

Artículo 16.- Fijación de canon provisional. - Si el inmueble no tuviere avalúo comercial que conste en el catastro, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento y fijar pensiones provisionales.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de los locales que reúnan los requisitos del artículo 4 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. En el caso de que no existiera contrato escrito, cualquiera de las partes deberá justificar la existencia de la relación contractual con una declaración

juramentada otorgada ante Notario Público, luego del cual se procederá a su inscripción en el Registro de Arrendamientos.

SEGUNDA. En todo lo no estipulado en la presente ordenanza se someterán a las disposiciones contempladas en la Ley de Inquilinato y más normas legales pertinentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. La presente ordenanza no limita, el derecho de la o el arrendador y las o los inquilinos a reclamar mediante acción judicial.

DISPOSICIONES FINAL

La presente Ordenanza de Inquilinato y Registro de Arrendamientos en el cantón San Fernando, entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, a los diez días del mes de marzo del dos mil veinte y dos.

Lcdo. Cladio Loja L.
ALCALDE
CANTÓN SAN FERNANDO

Abg.Elizabeth Paccha Ch.
SECRETARIA
I. CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL I. CONCEJO CANTONAL. - San Fernando, veinte y tres de marzo del dos mil veinte y dos, la infrascrita Secretaria del I. Concejo Cantonal de San Fernando, certifica que la presente ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha diecinueve de noviembre del dos mil veinte y uno, y; en Segundo Debate en la Sesión Ordinaria de fecha diez de marzo del dos mil veinte y dos. – Lo Certifico. –

Abg. Elizabeth Paccha Ch.
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO. –San Fernando veinte y tres de marzo del dos mil veinte y dos. – De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador,

sanciono la presente ordenanza. – Además dispongo la promulgación y publicación, en el Registro Oficial.

Lcdo. Claudio Loja L.
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el Señor Lcdo. Claudio Omar Loja L. Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza. – San Fernando veinte y tres de marzo del dos mil veinte y dos. – Lo Certifico. –



Abg. Elizabeth Paccha Ch.
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL

SAN FERNANDO
GAD MUNICIPAL