

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUALAQUIZA****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;

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 letra a) faculta al Concejo Municipal, 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 Gualaquiza y los perímetros urbanos de las parroquias rurales del cantón Gualaquiza, 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 siguiente:

## ORDENANZA QUE REGULA EL INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN GUALAQUIZA

### CAPÍTULO I

#### 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 el perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza.

**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 Gualaquiza.

**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.

**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; y;
- 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.** - El Departamento de Avalúos y Catastros, como parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Inscribir los inmuebles destinados a arrendamiento y realizar la actualización del catastro;
- b) Inscribir los contratos de arrendamiento; (Se anexa un modelo de contrato de arriendo número 1 que forma parte de esta Ordenanza que será opcional)
- c) Fijar la pensión máxima de arrendamiento y conferir el certificado;
- d) Registrar los inmuebles y contratos de arrendamientos, 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 primeramente deberá inscribir su inmueble en el Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaquiza adjuntando la carta de pago de impuesto predial.

La inscripción será solicitada al Departamento de Avalúos y Catastros, el mismo que contendrá:

- a) Nombres y apellidos completos del propietario y del arrendador y/o subarrendador, en su caso, copias de su cedula de identidad, 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; y;
- h) Avalúos del edificio, según catastro.

**Artículo 7.- Del Certificado de Inscripción.** - El Departamento 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 8.- 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 el Departamento de Avalúos y Catastros.

**Artículo 9.- 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 10.- 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 el Departamento de Avalúos y Catastros en un plazo máximo de treinta días de haberse suscrito o de haber ingresado el inquilino.

El responsable del Departamento 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 11.- 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.	2,00
Registro de arrendamiento.	2,00
Certificado de fijación de pensiones/canon de arrendamiento.	1,00
Total	5,00

**Artículo 12.- 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 Recaudación, la cantidad que le corresponde pagar, de conformidad con lo establecido en el artículo precedente.

**CAPÍTULO IV****Del canon de arrendamiento**

**Artículo 13.- 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 14.- De la modificación del canon.-** Las o los propietarios, o las o los arrendadores, podrán solicitar al Departamento 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 Departamento 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 Departamento de Avalúos y Catastros la actualización del avalúo y luego solicitar al Departamento de Rentas la nueva pensión por los locales destinados al arrendamiento.

**Artículo 15.- 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.



## CAPITULO V

### SANCIONES

**Artículo 16.- Multas.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a través de la Comisaria, podrá imponer las siguientes multas:

- a) Imponer una multa del 40% de un salario básico unificado del trabajador, si los propietarios y/o arrendatarios de los inmuebles arrendados, no registro el contrato de arriendo;
- b) Se multará con el 10% de la pensión mensual de comprobarse alguna omisión o falsedad en la declaración de la inscripción; y,
- c) Se multará con el 25% de la pensión mensual, cuando se incumpla lo establecido en el Art. 10 del Capítulo II de la presente ordenanza.

## CAPITULO VI

### EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN

**Art. 17.- Emisión de la obligación.** - Para la recaudación de las tasas, el Director Financiero del Municipio, ordenará la emisión del título de crédito a pedido del Analista de Avalúos Catastros 3, valores que serán depositados en Recaudación.

### 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.** Se notifique con la presente Ordenanza al Departamento de Avalúos y Catastros, a la Dirección de Planificación y Desarrollo y Dirección Financiera para su inmediata aplicación.

**TERCERA.-** El cobro de gastos administrativos se lo aplicará únicamente a la inscripción de viviendas para arriendo.

**CUARTA.** 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.

### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, pagina web de la institución y Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 19 días del mes de enero del año dos mil veinte y cuatro.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín  
**ALCALDE DE GUALAQUIZA**

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN:** En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA EL INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN GUALAQUIZA**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 09 de noviembre del 2023 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 19 de enero del 2024 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.-** Gualaquiza, 25 enero del 2024, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín  
**ALCALDE DE GUALAQUIZA**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN:** En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 25 enero del 2024.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

ANEXO

MODELO DE CONTRATO DE ARRIENDO

MODELO N° 01

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (Bajo la Ley de Inquilinato)**

En la ciudad de..... a los ..... días del mes de .....de dos mil ....., convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, por una parte, en calidad de Arrendador el señor .....; y, por otra parte en calidad de Arrendatario el señor ..... Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de ....., hábiles y capaces para contratar y obligarse, y suscriben el presente contrato al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El señor ..... declara ser dueño de(la casa, local o departamento ) ubicado en la calle ..... número ..... de esta ciudad de ....., Cantón ....., Provincia de ....., cuyas características son las siguientes: .....

**SEGUNDA:** El señor ..... en calidad de Arrendador da y entrega en arrendamiento al señor..... el inmueble señalado en la cláusula anterior.

**TERCERA:** El Arrendatario señor..... declara por el presente instrumento que recibe el ..... materia del presente contrato a su entera y completa satisfacción y que lo dedicará exclusivamente para .....

**CUARTA:** El canon que libre, voluntariamente y de mutuo acuerdo fijan la partes por el arrendamiento del inmueble materia del presente contrato es la cantidad de ..... DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, canon que será cubierto por parte del arrendatario durante los primeros cinco días del mes por adelantado, siendo el único comprobante de pago el recibo emitido por el Arrendador o la notificación de transferencia bancaria que se acreditará en la cuenta ..... N°..... del Banco/Cooperativa ....., cuyo titular de la cuenta es el arrendador señor .....

**QUINTA:** El arrendatario declara que el arrendador le ha entregado y que éste ha recibido en perfecto estado funcionamiento todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, cerrajería y llaves y ..... (y otras) y se obliga a entregarle en el mismo estado que los recibe y a pagar su valor en caso de pérdida o destrucción de los mismos, salvo el deterioro producido por el uso y goce normal del inmueble.

**SEXTA:** Los servicios de agua potable, energía eléctrica, (otros) será cubierto por el arrendatario.



**SEPTIMA:** El plazo de duración del presente contrato es de (mínimo dos años de conformidad a lo señalado en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato) años, tiempo que comenzará a regir desde la suscripción del presente contrato, pudiendo ser renovado por acuerdo entre las partes en las mismas condiciones o pudiendo variar el canon de arrendamiento. La notificación de terminación del presente contrato se hará por lo menos con noventa días de anticipación a la fecha de expiración, caso contrario se entenderá automáticamente renovado.

**OCTAVA:** El arrendatario queda expresamente prohibido de subarrendar el inmueble arrendado o traspasar los derechos sin previa autorización del Arrendador. Tampoco podrá dar otro uso que el acordado al inmueble de conformidad con lo determinado en el presente contrato de Arriendo.

**NOVENA:** Las causas de terminación del presente contrato son las determinadas en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato.

Las partes renuncian fuero y domicilio y se someten a los jueces competentes en esta materia de la ciudad de..... y al procedimiento SUMARIO, de conformidad con lo que establece el artículo 42 de la Ley de Inquilinato o al procedimiento MONITORIO, de conformidad a lo que establece el artículo 256 numeral 4 del Código Orgánico General de Procesos, de acuerdo al caso.

Para constancia firman por triplicado en el lugar y fecha señalados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO.

C.C.

C.C.