UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Trabajo de Integración Curricular Modalidad Proyecto de Investigación

Previo la obtención del Título de Abogado

Tema:

Análisis de la facultad legal de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales para fijar los rubros máximos en los canones de arrendamiento, Guaranda 2022”

Investigador:

Gabriel Alejandro Llanos López

Tutor del Proyecto de Investigación:

Dra. Karina Marianela Ruiz Abril

Guaranda-Ecuador

2024

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **Doctora Karina Marianela Ruiz Abril** en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO:** que el señor **Gabriel Alejandro Llanos López,** egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido con su trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogado; con el tema: **"ANÁLISIS DE LA FACULTAD LEGAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES PARA FIJAR LOS RUBROS MÁXIMOS EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, GUARANDA 2022";** mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, siendo la misma de su propia autoría, por lo que se aprueba la misma.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad, facultando al interesado a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del jurado respectivo.

Atentamente,



Dra. Karina Ruiz Abril

Tutora

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **GABRIEL ALEJANDRO LLANOS LOPEZ**, egresado de la Escuela de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente Proyecto, con el tema: **"ANÁLISIS DE LA FACULTAD LEGAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES PARA FIJAR LOS RUBROS MÁXIMOS EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, GUARANDA 2022";** es de mí autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente.

Gabriel Alejandro Llanos López

Autor

Se otorgó ante mi y en fe de ello confiero ésta ....Primera.... copia certificada, firmada y sellada en 2fs Guaranda, 01 de Julio del 2024

Dr. Hernán Criollo Arcos
NOTARIO SEGUNDO DEL CANTÓN GUARANDA

NOTARIA SEGUNDA
DR. HERNÁN CRIOLLO ARCOS
Guaranda - Ecuador

20240201002P00971 DECLARACION JURAMENTADA
OTORGA: GABRIEL ALEJANDRO LLANOS LÓPEZ
CUANTIA: INDETERMINADA
DI 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día lunes uno de julio de dos mil veinticuatro, ante mí DOCTOR HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS, NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN, comparece el señor Gabriel Alejandro Llanos López, por sus propios derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en la Ciudadela Cacique Guaranga, parroquia Veintimilla, cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número: cero nueve nueve dos tres ocho ocho ocho cinco cuatro, correo electrónico: comunader@gmail.com; a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía en base a la que procedo a obtener su certificado electrónico de datos de identidad ciudadana, del Registro Civil, mismo que agrego a esta escritura como documento habilitante; bien instruido por mí el Notario en el objeto y resultados de esta escritura de Declaración Juramentada que a celebrarlo procede, libre y voluntariamente.- En efecto juramentado que fue en legal forma previa las advertencias de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, declara lo siguiente: "Que previo a la obtención del Título de Abogado en la Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas, otorgado por la Universidad Estatal de Bolívar, manifiesto que los criterios e ideas emitidas en el presente Proyecto, con tema titulado: **"ANÁLISIS DE LA FACULTA LEGAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES PARA FIJAR LOS RUBROS MÁXIMOS EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, GUARANDA 2022";** es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autor, además autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar hacer uso de todos los contenidos que me pertenece a parte de los que contiene esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación. Es todo cuanto tengo que decir en honor a la verdad". Hasta aquí la declaración juramentada que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue al compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el Protocolo de esta Notaría, de todo cuanto DOY FE.

Gabriel Alejandro Llanos López
C.C. 0202549721

DR. HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS
NOTARIO SEGUNDO DE CANTÓN GUARANDA

NOTARIA SEGUNDA
DR. HERNÁN CRIOLLO ARCOS
Guaranda - Ecuador

NOMBRE DEL TRABAJO

Tesis_Gabriel_Llanos-1.docx

AUTOR

Gabriel Llanos

RECUENTO DE PALABRAS

12514 Words

RECUENTO DE CARACTERES

70674 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

65 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

227.8KB

FECHA DE ENTREGA

Jul 22, 2024 3:56 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jul 22, 2024 3:57 PM GMT-5

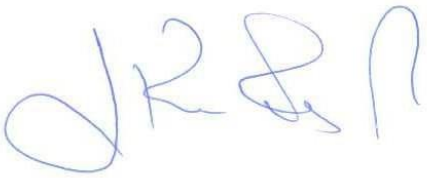
6% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 6% Base de datos de Internet
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de Crossref
- Base de datos de contenido publicado de Crossref
- 1% Base de datos de trabajos entregados

Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 108 palabras)
- Fuentes excluidas manualmente



DERECHOS DE AUTOR

Yo; Gabriel Alejandro Llanos López, portador de la Cédula de Identidad No 0202549721, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Análisis de la facultad legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados cantonales para fijar los rubros máximos en los canones de arrendamiento, Guaranda 2022,** Modalidad presencial, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Gabriel Alejandro Llanos López

Autor

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo a Dios y a mis padres quienes han sido mi motivación para estudiar esta grandiosa carrera, los impulsores para cumplir mis metas que con mucho esfuerzo y sacrificios he logrado culminar venciendo diferentes obstáculos que a lo largo de esta etapa me ha tocado vencer pero que también me ha ayudado a valorar la abnegación de mis padres por regalarme la mejor herencia que es la educación y también la experiencias más significativas que a nivel estudiantil me han servido para crecer como persona y espero que también como profesional,

"Justicia" es un firme y constante deseo de dar a cada uno lo que es debido

Gabriel Alejandro

AGRADECIMIENTO

"El derecho natural, qué se observa de modo semejante por todos los pueblos y que es establecido por cierta providencia divina, permanece siempre firme e inmutable".

Quiero extender mi agradecimiento a la Universidad de Estatal de Bolívar, a mis maestros quienes con sus amplios conocimientos enriquecieron y llenaron de sabiduría mi formación como abogado en caminándonos por el progreso y éxito en esta próxima etapa laboral.

Agradezco a mis padres quienes han sido el mejor ejemplo de amor, perseverancia y esfuerzo puesto que con su sacrificio me otorgaron mi formación académica lo cual valoro respeto y me siento totalmente complacido por tener el privilegio de tenerlos conmigo y sé que se cera reflejado en mi trabajo que lo llevare a cabo con ética y total compromiso.

Agradezco de forma especial a mi Tutor que con su paciencia y sabiduría supo guiarme de forma adecuada para realizar un buen trabajo de tesis.

Finalmente quiero extender un amplio agradecimiento a la "Unidad Judicial de Violencia Contra la Mujer y Miembros del Núcleo Familiar" en donde pude realizar mis practicas pre profesionales que me ayudo e incentivo mis conocimientos y amor por el derecho. Además de nutrir mis perspectivas de ejercer mi profesión con gran entusiasmo y profesionalismo." Gracias"

… .....**Gabriel Alejandro Llanos Lópe**

Tabla de contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA I

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA II

DEDICATORIA II

AGRADECIMIENTO IV

TENA 1

CAPITULO I 2

1. PROBLEMA 2

1.1. Resumen 2

1.2. Abstract 5

1.3. Introducción 7

1.4. Planteamiento del Problema 10

1.5. Formulación del Problema 11

1.6. Hipótesis 11

1.7. Variables 11

1.7.1. Variable Independiente 11

1.7.2. Variable Dependiente 11

1.8. Objetivos 12

1.8.1. Objetivo General 12

1.8.2. Objetivos Específicos 12

1.9. Justificación 12

CAPITULO II 15

2. Marco Teórico 15

2.1. La figura jurídica del contrato de arrendamiento 15

2.2. Facultades y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en materia de Inquilinato 18

2.3. Ley de Inquilinato en Ecuador 23

2.4. De la fijación de las pensiones de arrendamiento 26

2.5. La Oficinas Municipales de Arrendamientos 27

CAPITILO III 29

3. METODOLOGÍA 29

3.1. Método de la Investigación 29

Cuantitativa 29

Deductivo 29

Dialéctico 29

Científico 30

3.2. Tipo de Investigación 30

3.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación 30

3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión 31

3.5. Población y Muestra 31

CAPITULO IV 32

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN 32

4.1. Resultados 32

4.2. Encuestas 41

4.3. Discusión 49

CAPÍTILO V 52

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....52

5.1. Conclusiones 52

5.2. Recomendaciones.....53

Bibliografía 54

Lexgrafía.....57

TENA

"ANÁLISIS DE LA FACULTAD LEGAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES PARA FIJAR LOS RUBROS MÁXIMOS EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, GUARANDA 2022"

CAPITULO I

1. PROBLEMA

Título

"ANÁLISIS DE LA FACULTAD LEGAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES PARA FIJAR LOS RUBROS MÁXIMOS EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, GUARANDA 2022"

1.1. Resumen

El presente trabajo de investigación se enfoca en el análisis de la facultad legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales (Gads) para establecer los rubros máximos en los cánones de arrendamiento, centrándose específicamente en el contexto de Guaranda en el año 2022. La investigación se adentra en la normativa y marco legal que rige a estos entes autónomos, examinando su capacidad para regular y determinar los costos máximos asociados al arrendamiento de propiedades dentro de su jurisdicción.

El estudio aborda las disposiciones legales pertinentes, jurisprudencia relevante y cualquier otra normativa aplicable que pueda influir en la capacidad de los Gads para fijar límites en los cánones de arrendamiento. Asimismo, se exploran casos prácticos y experiencias de otros Gobiernos Autónomos Descentralizados para obtener lecciones aprendidas y buenas prácticas que puedan ser aplicadas en el cantón Guaranda.

Realizar un análisis del cumplimiento de las disposiciones legales constantes en lo que respecta a las atribuciones que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados que emanan de la ley, específicamente en cuanto a la fijación de los montos máximos de los cánones de arrendamiento, tiene relevancia por cuánto hay un exceso de normativa en

el estado ecuatoriano que se inobserva o se incumple, una de estas la Ley de Inquilinato y la potestad reguladora que la ley otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

En el cantón Guaranda los costos de los arriendos por la falta de vivienda, son exagerados y están al libre albedrío del propietario al margen de la ley; más aún si una persona persigue emprender y poner un negocio en el centro de la ciudad, los locales se vuelven inaccesibles por los elevados costos de los arriendos; motivo suficiente para realizar un análisis y saber cuál es el rol que cumple el Gobierno Autónomo Descentralizado el cantón Guaranda dentro de la materia de inquilinato conforme a su ámbito de acción constante en la ley.

En la investigación se hizo un análisis acerca de la normativa local; esto es, investigar si es que existen ordenanzas legalmente aprobadas qué regulen los cánones de arrendamiento en el cantón; si están determinados procedimientos de control en materia de inquilinato en la circunscripción territorial del Cantón Guaranda.

Al ser una investigación descriptiva utilizara métodos descriptivos con la finalidad de definir, catalogar, clasificar o caracterizar el objeto de estudio. Al constituir este trabajo de investigación un tema jurídico utilizare los métodos nomotético e ideográfico

La metodología de la investigación de tipo cualitativa, con el método dogmático e interpretativo de la norma constitucional y legal, pues a través de estos métodos se ofrece una respuesta al problema tratado a partir de lo que cree la mejor reconstrucción posible permitida por el material jurídico que tiene a disposición; además Los hechos o fenómenos sociales estudiados en este trabajo son medibles y cuantificables mediré y estableceré relaciones causales entre las variables, para explicar el problema de estudio y la realidad social actual.

Palabras claves: Arrendamiento, Arrendatario, Arrendador, Legalidad, Facultades, Gobierno Autónomo Descentralizado.

1.2. Abstract

The present research focuses on the analysis of the legal authority of the Cantonal Decentralized Autonomous Governments (GADs) to establish maximum items in lease fees, specifically focusing on the context of Guaranda in the year 2022. The investigation delves into the regulations and legal framework governing these autonomous entities, examining their capacity to regulate and determine the maximum costs associated with property leasing within their jurisdiction.

The study addresses relevant legal provisions, relevant jurisprudence, and any other applicable regulations that may influence the ability of GADs to set limits on lease fees. Likewise, practical cases and experiences of other Decentralized Autonomous Governments are explored to obtain lessons learned and best practices that can be applied in the Guaranda canton.

Conducting an analysis of compliance with the legal provisions regarding the powers vested in the Decentralized Autonomous Governments as stipulated by law is particularly relevant, especially concerning the establishment of maximum lease fees. There is an excess of legislation in the Ecuadorian state that is disregarded or breached, one of which is the Tenancy Law and the regulatory authority granted to the Decentralized Autonomous Governments by law.

In the Guaranda canton, rental costs due to housing shortages are exaggerated and are at the discretion of the landlord, outside the bounds of the law. Furthermore, if an individual seeks to start a business in the city center, the premises become inaccessible due to the high rental costs. This is reason enough to conduct an analysis and understand the role played by the Decentralized Autonomous Government of the Guaranda canton regarding tenancy matters within its jurisdiction as defined by law.

In the investigation, an analysis was conducted regarding local regulations; specifically, to investigate whether there are legally approved ordinances regulating lease fees in the canton. Additionally, the determination of control procedures concerning tenancy matters within the territorial jurisdiction of the Guaranda Canton was examined.

Given that this is a descriptive research, I will employ descriptive methods to define, categorize, classify, or characterize the object of study. Since this research constitutes a legal topic, I will utilize both the nomothetic and ideographic methods.

The methodology of qualitative research, with the dogmatic and interpretative method of the constitutional and legal norm, offers a response to the problem addressed based on the best possible reconstruction permitted by the legal material available. Furthermore, since the facts or social phenomena studied in this work are measurable and quantifiable, I will measure and establish causal relationships between the variables to explain the problem under study and the current social reality.

Keywords: Lease, Lessee, Lessor, Legality, Powers, Decentralized Autonomous Government.

1.3. Introducción

Un problema social con serias implicaciones políticas en Ecuador, como en muchos otros países, existe un grave problema de vivienda; sin embargo, en adición a su vertiente social, la cuestión de la vivienda presenta también una vertiente política con una importancia que crece aceleradamente. Esto en gran medida se debe a la inequitativa distribución del ingreso, a las dificultades de los sectores mayoritarios de la población para acceder a los mecanismos de financiamiento y a la falta de estímulo a la inversión privada en vivienda, lo que ha resultado en el crecimiento desproporcionado de la demanda por vivienda, profundizando aún más el descontento y la tensión que experimentan estos sectores de la sociedad.

En los últimos años, esta tensión social ha adquirido formas de expresión política al margen de los canales institucionales; el problema de la vivienda es sumamente complejo ya que presenta dimensiones económicas, políticas, sociales, jurídicas y financieras; en él convergen, entre otros problemas, el deterioro causado por la crisis, la mala distribución del ingreso, las distorsiones en las prácticas de subsidio, los vicios de la burocracia, la legislación des incentivadora, las ineficiencias en los procesos constructivos, la inflación, la explosión demográfica, las corrientes migratorias del campo a las ciudades y los inadecuados mecanismos de financiamiento. (Diario El Ciudadano, 2009)

La Constitución de la República del Ecuador, la vivienda es parte de una vida digna, tal cual se establece en la carta magna con el Sumak Kwasai, o más conocido por el buen vivir, los choque políticos y el aumento de las riquezas en una parte minoritaria de la población a evitado de gran manera una estabilidad económica en los ciudadanos, evitando que puedan adquirir una vivienda propia para su domicilio, aumentando el

arrendamiento de bienes muebles destinados a la vivienda, prevaleciendo así su derecho al habitad y vivienda saludable.

En un contrato de arrendamiento es esencial que exista el mutuo acuerdo entre las partes que lo celebran, esto a su vez origina que surjan actos que deben ser cumplidos con obligatoriedad como es el caso del arrendatario quien debe pagar un precio determinado por el uso y goce que ha sido cedido por la otra parte, tal monto a pagar se lo denomina canon.

Para Guillermo Cabanellas canon se define de la siguiente manera: "La pensión que se haga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil de éste" (Cabanellas, 2014), en tal virtud canon es un componente obligatorio para que se dé un contrato de arrendamiento, al no existir, dejaría de ser arrendamiento. Es indispensable determinar que, acerca del canon arrendaticio, la Ley de Inquilinato, en su artículo 17 estipula lo siguiente: "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. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador" (Ley de Inquilinato, 2013)

Es de conocimiento general que nuestra Carta Magna es garantista de derechos, es decir que, como función principal, precautela la plena vigencia de los derechos de los ciudadanos, cuidando que prevalezcan sobre cualquier circunstancia, para hacer efectivo lo anterior, el Ecuador, al ser en un Estado constitucional de derechos posee principios específicos para la aplicación de la normativa que son esenciales para el pleno ejercicio de los mismos.

En la búsqueda de suplir las necesidades de las personas respecto a tener un lugar donde habitar dignamente, la Constitución de la República del Ecuador establece el Derecho al Hábitat y Vivienda, en conformidad a ello, el artículo 30 señala lo siguiente: "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" (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

La normativa constitucional, de una manera clara, expresa que toda persona tiene el derecho a un lugar en el cual pueda desarrollarse y vivir de una manera adecuada, ya sea un sitio propio o arrendado, para ello, carece de importancia si el individuo cuenta con bajos recursos económicos, en tal virtud, el Estado está en la obligación de brindar las facilidades a los ciudadanos para que accedan a una vivienda en la cual puedan habitar.

La presente investigación aborda directamente la regulación de cánones de arrendamiento, un aspecto fundamental en la vida de la población; tomando en cuenta que la vivienda es un derecho esencial, y la manera en que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) ejercen su facultad legal puede incidir directamente en la accesibilidad a una vivienda adecuada y, por ende, en la calidad de vida de la comunidad. La importancia de examinar la autonomía de los GAD Cantonales, lo que es esencial para comprender cómo las decisiones locales pueden influir en el desarrollo sostenible de la región; la forma en que se regulan los cánones de arrendamiento puede afectar la planificación urbana, la equidad social y el desarrollo económico local.

El análisis de la facultad legal de fijar rubros máximos en cánones de arrendamiento permite evaluar cómo las medidas regulatorias impactan en la equidad entre propietarios e inquilinos; la justicia social se convierte en un aspecto crucial, ya que se busca evitar prácticas discriminatorias y promover condiciones habitacionales

equitativas. Un marco legal claro y equitativo en relación con los cánones de arrendamiento puede influir en el clima de inversión y fomentar el desarrollo económico local. Proporcionar seguridad jurídica a propietarios e inquilinos puede estimular la inversión en vivienda y comercio, promoviendo el crecimiento económico en la localidad.

El trabajo se centra en el Cantón Guaranda y en el rol que cumple el Gobierno autónomo Descentralizado en materia de inquilinato, es necesario evidenciar si esta institución cumple o no con los parámetros establecidos en la ley amparados en las facultades que esta le otorga para regular los cánones máximos de arrendamiento en su circunscripción territorial; con la finalidad de velar por el bienestar de los ciudadanos, sus relaciones armónicas y erradicar el abuso en este aspecto que se produce por el factor esencial de falta de vivienda como lo recalque en los primeros párrafos.

1.4. Planteamiento del Problema

Con la Descentralización en el estado ecuatoriano se han otorgado varias facultades a los gobiernos autónomos descentralizados, con la finalidad que regulen y controlen varias áreas dentro de su circunscripción territorial y así apoyen al desarrollo estatal. El análisis de la facultad legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento en Guaranda en 2022 plantea desafíos significativos en términos de jurisdicción, marco regulatorio y capacidad normativa. La falta de claridad en las competencias legales y la ambigüedad en las disposiciones normativas vigentes generan incertidumbre sobre la autoridad real de estas entidades para establecer límites en los costos de arrendamiento, impactando directamente en la estabilidad económica y social de la comunidad arrendataria. Esta problemática demanda un análisis exhaustivo que permita esclarecer y delimitar los alcances legales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales en la

regulación de los cánones de arrendamiento, así como identificar posibles soluciones para garantizar una aplicación normativa efectiva y equitativa

1.5. Formulación del Problema

¿Cuál es el alcance de la facultad legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales para establecer rubros máximos en los cánones de arrendamiento y cómo se articula con el marco normativo vigente, considerando su impacto en la estabilidad económica y social de la comunidad arrendataria?

1.6. Hipótesis

¿La facultad legal del Gobiernos Autónomo Descentralizado de Catón Guaranda para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento son aplicados de manera correcta, equitativa y apegados al marco legal en materia de inquilinato promoviendo la accesibilidad a la vivienda y generando condiciones favorables para el bienestar social y económico de la comunidad?

1.7. Variables

1.7.1. Variable Independiente

La facultad legal del Gobiernos Autónomo Descentralizado de Catón Guaranda para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento

1.7.2. Variable Dependiente

Son aplicados de manera correcta, equitativa y apegados al marco legal en materia de inquilinato promoviendo la accesibilidad a la vivienda y generando condiciones favorables para el bienestar social y económico de la comunidad.

1.8. Objetivos

1.8.1. Objetivo General

- Realizar un análisis del marco normativo en la legislación ecuatoriana que otorga la facultad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento; con la finalidad ed evidenciar su aplicabilidad y eficacia.

1.8.2. Objetivos Específicos

- Analizar el marco normativo en materia de inquilinato; que otorga la facultad legal a los gobiernos autónomos descentralizados para regular los cánones de arrendamiento en su circunscripción territorial.
- Evaluar el nivel de cumplimiento de la Facultad normativa en materia de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda en el año 2022.
- Evidenciar el impacto socioeconómico de la falta de aplicabilidad de la facultad normativa en materia de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizados del Cantón Guaranda.

1.9. Justificación

El presente trabajo se presenta como una investigación innovadora y pertinente en el contexto local y nacional; ya que, la fijación de los rubros máximos en los cánones de arrendamiento directamente afecta la calidad de vida de los ciudadanos de Guaranda; realizar un estudio detallado de la facultad legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales permitirá comprender cómo esta herramienta puede ser utilizada para mejorar el acceso a la vivienda, promoviendo así un entorno habitable y

equitativo; colateralmente se involucra la importancia de la aplicabilidad y respeto al marco legal pertinente y regulatorio de la materia de inquilinato en el país.

El análisis jurídico, doctrinario busca contribuir a la comprensión de cómo la fijación de cánones de arrendamiento puede ser un instrumento clave para fomentar un desarrollo urbano sostenible en Guaranda. Se justifica la investigación en el sentido de que el uso adecuado de esta facultad legal puede influir en la planificación urbana, promoviendo comunidades más equitativas y sostenibles.

Otro factor importante en este trabajo de investigación es enfocar a la equidad en el acceso a la vivienda es un objetivo fundamental en cualquier comunidad; se busca justificar su relevancia al examinar cómo la facultad de los gobiernos locales para fijar rubros máximos puede ser un factor determinante en la igualdad de oportunidades para la adquisición de vivienda.

El análisis de la facultad legal de fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento aborda las dinámicas económicas, sociales y jurídicas que se dan entre propietarios e inquilinos; es prioritario la necesidad de comprender cómo estas dinámicas pueden influir en la estabilidad económica de los ciudadanos y en la cohesión social; a lo que se suma necesariamente la relevancia del cumplimiento de la ley en las actuaciones tanto de los ciudadanos como del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda.

Un entendimiento más profundo de cómo se utiliza esta facultad legal puede proporcionar datos críticos para la toma de decisiones gubernamentales que impactarán directamente en la vida de la población y en el desarrollo integral del cantón; constituyendo su contribución al debate sobre la mejora normativa. Proporcionará información que puede orientar discusiones legislativas y propuestas de cambios en las

regulaciones vigentes, con el objetivo de optimizar la relación entre propietarios e inquilinos y fortalecer la capacidad de los gobiernos locales para regular el mercado de arrendamiento.

La relevancia de este trabajo es abordar temas cruciales que afectan directamente a la población de Guaranda, ofreciendo conocimientos que pueden impulsar un desarrollo más equitativo, sostenible y socialmente cohesionado en la región.

CAPITULO II

2. Marco Teórico

2.1. La figura jurídica del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento tiene profundas raíces históricas y ha evolucionado a lo largo del tiempo para adaptarse a las necesidades cambiantes de las sociedades y economías. Es una herramienta legal y económica importante que permite la utilización temporal de bienes y propiedades, proporcionando flexibilidad tanto a propietarios como a arrendatarios.

Como punto de partida, es necesario repasar la historia del arrendamiento, para ello nos remontamos a la antigua Roma, en donde se conocían dos clases: arrendamiento de cosas, el cual se cedía el uso y goce de bienes; por otro lado, el arrendamiento de servicios, en el que era muy común realizarlo transfiriendo el uso y goce de animales o esclavos que por lo general desarrollaban trabajos en minas y cultivos.

Debido a la gran extensión de población y territorial, en Roma existía la necesidad, sobre todo entre las personas de bajos recursos económicos, de tener un lugar en donde vivir, por lo que nace el contrato de arrendamiento, el cual, al igual que en la época actual, consistía en dar en arrendamiento un bien, mientras que el inquilino tenía la obligación de pagar un monto establecido por mutuo acuerdo; en esta civilización se perfeccionó la manera de realizar los contratos arrendaticios, siendo así que se construyeron sitios específicos que iban destinados exclusivamente al arrendamiento, de esta forma el dueño entregaba el uso y goce del bien, mientras que el arrendatario obligado a retribuir dicha prestación, pagaba una renta o canon previamente acordado.

Este tipo de contrato en épocas pasadas constituyó una práctica no solo en el imperio romano sino que ha existido a lo largo de la historia en diferentes culturas y

sociedades; así en las civilizaciones sumeria, egipcia y griega; en estas ya se practicaba el arrendamiento de tierras, propiedades y bienes, en estas sociedades agrícolas, el arrendamiento de tierras era común entre terratenientes y agricultores, permitiendo el cultivo de la tierra a cambio de un canon o parte de la cosecha.

Durante la Edad Media en Europa, el sistema feudal establecía relaciones de arrendamiento entre señores feudales y campesinos, donde los campesinos arrendaban tierras a cambio de trabajarlas y entregar parte de la producción al señor feudal. Más con el desarrollo del capitalismo y la aparición de la propiedad privada, el arrendamiento se convirtió en una forma común de disponer de la tierra y otros bienes inmuebles. En los siglos XVIII y XIX, el arrendamiento de propiedades urbanas se volvió especialmente relevante con el crecimiento de las ciudades y la industrialización.

A lo largo del tiempo, se han desarrollado leyes y regulaciones que gobiernan los contratos de arrendamiento en diferentes países y contextos legales; estas leyes establecen los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, así como las condiciones para la terminación y renovación del contrato.

Actualmente, el contrato de arrendamiento se ha extendido a una variedad de bienes, incluidos apartamentos, locales comerciales, maquinaria y equipos; los contratos de arrendamiento son una herramienta fundamental en el ámbito empresarial, facilitando la utilización temporal de activos sin la necesidad de una inversión inicial significativa.

Es importante establecer una definición básica a lo que refiere el arrendamiento como tal, mismo que consiste en un contrato en el cual una de las partes llamada arrendador cede el uso por un tiempo determinado a otra denominada arrendatario el uso de una cosa, siendo el segundo quien deba pagar por dicho uso un monto que se lo conoce como canon.

El Código Civil en su Art. 1856, el cual señala lo siguiente: “Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales” (Código Civil, 2022, p. 98)

De tal forma, el arrendamiento es un acuerdo al que llegan las dos partes que participan en la celebración del contrato, es decir, de mutuo acuerdo, por ende, el arrendador tiene la obligación de ceder el uso, goce o prestar servicios, mientras que el arrendatario se obliga a pagar un monto previamente establecido.

Guillermo Cabanellas refiriéndose a los contratos bilaterales, se manifiesta de la siguiente manera: “Se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como en la compraventa (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etcétera”(Cabanellas, 2014, p. 47)

En la legislación ecuatoriana, el contrato de arrendamiento está regulado principalmente por el Código Civil y otras disposiciones legales complementarias; esta norma reconoce la libertad de las partes para celebrar contratos de arrendamiento en términos mutuamente acordados, siempre y cuando no contravengan disposiciones legales, no se presenten vicios del consentimiento especificados en el Libro IV del Código Civil, además observando que su causa, su objeto sean lícitos.

El contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito; sin embargo, para efectos probatorios y seguridad jurídica, es altamente recomendable que el contrato sea celebrado por escrito. Este instrumento legal puede ser celebrado por un plazo determinado o

indeterminado; en ausencia de un plazo específico establecido en el contrato, se presume que el arrendamiento es por tiempo indeterminado.

En este tipo de contratos el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada al arrendatario en buen estado de conservación, así como a mantenerla en condiciones adecuadas durante la vigencia del contrato. Por otro lado el arrendatario está obligado a pagar puntualmente el canon de arrendamiento (el precio del alquiler), a utilizar la cosa arrendada conforme a lo pactado y a devolverla en el estado en que la recibió, salvo el desgaste natural por el uso ordinario; claro está que las partes pueden pactar la posibilidad de revisar el canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, de acuerdo con índices de precios u otros criterios establecidos.

El contrato de arrendamiento puede terminar por mutuo acuerdo de las partes, por cumplimiento del plazo convenido, por denuncia unilateral del contrato por alguna de las partes de acuerdo con lo establecido en la ley, o por causas establecidas en la normativa legal, como el incumplimiento de las obligaciones contractuales. Es importante tener en cuenta que estas disposiciones pueden variar según las particularidades de cada contrato y la interpretación de los tribunales ecuatorianos. Por lo tanto, es recomendable buscar asesoramiento legal para entender completamente los derechos y obligaciones derivados de un contrato de arrendamiento en Ecuador.

2.2. Facultades y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en materia de Inquilinato

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados en Ecuador tienen un papel importante en la regulación y administración del arrendamiento de inmuebles dentro de su territorio, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda digna, proteger los derechos de los inquilinos y propietarios, y promover un desarrollo urbano y rural

sostenible. Prácticamente esta normativa regula los actos, obligaciones entre arrendador, arrendatario y especifica la institución pública que está a cargo de esta materia de inquilinato en la circunscripción territorial a su cargo.

Los Gads tienen la facultad de regular el arrendamiento de bienes inmuebles dentro de su jurisdicción, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Inquilinato y otras disposiciones legales pertinentes, también pueden emitir ordenanzas y disposiciones locales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles, incluyendo la fijación de cánones de arrendamiento, la protección de los derechos de los inquilinos y propietarios, y la prevención de prácticas abusivas; tienen la obligación de promover el acceso a la vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos dentro de su territorio; así por ejemplo pueden decidir la implementación de programas de vivienda social, la regulación de los precios de alquiler y la promoción de políticas que fomenten la inversión en vivienda.

Entre las obligaciones que la Ley de inquilinato impone a los Gads, es que tienen la responsabilidad de proteger los derechos de los inquilinos, asegurando que los contratos de arrendamiento sean justos y equitativos, y que se respeten los derechos establecidos en la Ley de Inquilinato y otras normativas pertinentes. Pudiendo además fomentar el diálogo y la mediación entre propietarios e inquilinos en caso de conflictos relacionados con el arrendamiento de inmuebles, lo que puede contribuir a resolver disputas de manera pacífica y evitar litigios innecesarios.

En caso de incumplimiento de las disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles, los Gads tienen la facultad de aplicar sanciones administrativas a propietarios o inquilinos que violen la ley, de acuerdo con lo establecido en la normativa correspondiente.

Bajo este contexto; el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, trata acerca del registro de arrendamientos; dispone: “Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos” (Ley de Inquilinato, 2022, p. 4)

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y Distritos Metropolitanos están en la obligación de tener una oficina de inquilinato, en la cual, se realizan las respectivas inscripciones de las viviendas que se darán en arrendamiento, también se encargan de llevar los registros de arrendamientos y emiten un certificado en el cual se puntualizan las condiciones del bien, estableciendo a su vez, el valor máximo a pagar por parte del arrendatario. Es importante recalcar que, todos los inmuebles que son destinados a arrendamiento deben estar debidamente inscritos y por ende cumplir con todas las disposiciones emitidas por los cuerpos legales concernientes a la materia de inquilinato, de no ser así, no se puede arrendar un bien, de esta manera, se hace imposible celebrar un contrato de arrendamiento.

La realidad de nuestro país es distinta a lo que la Ley dispone acerca de la inscripción de predios, de aquí emerge el punto de partida para que se generen los abusos por parte de arrendadores hacia arrendatarios, esto ocurre debido a que la gran mayoría de inmuebles enfocados a arrendamientos no se inscriben debidamente en los municipios de los respectivos cantones, celebrándose así contratos de manera clandestina y fuera de cualquier sustento legal que pueda amparar a las partes cuando se vulnere algún derecho, ignorando por completo las sanciones establecidas en la Ley de Inquilinato en las que el dueño del predio recalaría por evadir la normativa, para esto, el artículo 14 de dicho cuerpo legal establece las diversas sanciones en las que se recae por la no inscripción de determinado bien, para ello se manifiesta de la siguiente manera: “El arrendador que no

hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado" (Ley de Inquilinato, 2022, p. 6)

Para la inscripción del inmueble, existen una serie de parámetros, mismos que se detallan en la Ley de Inquilinato y en las ordenanzas emitidas por los Gads de cada cantón, esto con la finalidad de llevar un registro exacto de los arrendamientos que se dan en los perímetros urbanos; por citar un ejemplo: en la ciudad de Riobamba, los arrendadores deben llenar un formulario que será otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos y adjuntar la carta en la que conste el pago del impuesto predial; debiendo puntualizar que en el Cantón Guaranda Provincia Bolívar el cien por ciento de locales y viviendas arrendados lo hacen de manera informal y no hay registros de ningún tipo.

En lo que respecta al canon de arrendamiento es uno de los elementos primordiales en el contrato de arrendamiento; este es el pago de un monto o precio por parte del arrendatario, siendo esa una de sus principales obligaciones generadas por la celebración del mismo, para ello, la Ley de Inquilinato establece parámetros específicos en los cuales las municipalidades se deben basar para determinar cuál es el canon máximo de arrendamiento que el inquilino deberá pagar por el goce del inmueble en cuestión.

La Ley de Inquilinato en el artículo 17 en cuanto al límite máximo para pensiones de arrendamiento dispone lo siguiente: "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" (Ley de Inquilinato, 2013, p. 7)

Las Comisarías de Inquilinato son las entidades encargadas de establecer el monto límite a pagar por arrendar un bien, para ello, entregarán en el plazo de cuatro meses, un certificado en el cual se determinen las características del predio y el cálculo de canon máximo, del mismo, el arrendador no podrá elevarlo, de ser así, recaen sanciones por exceder el cobro previamente plasmado en el documento emitido por la entidad competente en materia de inquilinato.

Existen sanciones para aquel que realice cobros excesivos de pensiones de arrendamiento, y en conformidad a esto, el Art. 19 de la Ley de Inquilinato dice lo siguiente: "Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución"(Ley de Inquilinato, 2013, p. 8)

En la praxis, es poco común que las pensiones de arrendamiento sean fijadas en conformidad a lo determinado por los cuerpos legales, frecuentemente son los arrendadores quienes a su convenir establecen montos que se tornan abusivos y de esta forma se aprovechan de los arrendatarios que debido a la desesperación y necesidad de tener un lugar en el cual vivir de una forma digna, aceptan cláusulas abusivas que evidentemente atentan sus derechos, en tal sentido, es de vital importancia que se establezcan sanciones más severas en caso de que el cobro de pensiones de arrendamiento sea excesivo, esto con la finalidad de evitar más atropellos en contra de los derechos de los arrendatarios que lo único que buscan es suplir sus necesidades como es el hecho de tener un hogar que cumpla con los estándares más básicos para llevar una vida apropiada.

2.3. Ley de Inquilinato en Ecuador

La Ley de Inquilinato en Ecuador es la legislación que regula las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de bienes inmuebles; esta ley establece los derechos y obligaciones de ambas partes y busca proteger los intereses de ambas partes. La ley establece los términos y condiciones que deben incluirse en los contratos de arrendamiento, como la duración del contrato, el monto del arrendamiento y las responsabilidades de cada parte.

La ley establece los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. Por ejemplo, el arrendador tiene derecho a recibir el pago del arrendamiento a tiempo, mientras que el arrendatario tiene derecho a habitar el inmueble en condiciones adecuadas; así también, puede contemplar disposiciones sobre el reajuste del monto del arrendamiento, así como los procedimientos que deben seguirse para realizar ajustes en el contrato de arrendamiento.

El origen de la existencia del arrendamiento se encuentran vinculados a las actividades comerciales que realizaba el país entre los años de 1900 y 1930, debido a las condiciones de las viviendas destinadas a los obreros responsables de las exportaciones, cuyo hacinamiento representaban focos importantes de insalubridad y enfermedad, es entonces cuando apareciendo nuevas legislaciones de carácter más social, y según Paula Andrea Quijada Prado, en su artículo, Aproximación a las intervenciones y políticas de vivienda en América Latina, expresa: “Las primeras actuaciones concretas que se pueden observar en esta materia, apuntaron básicamente a paliar o controlar el hacinamiento de las personas de más bajos recursos, sobre todo en la higienización, que dan paso a las primeras intervenciones sobre la gestión de alquileres, a medidas sanitarias o higienistas, y el surgimiento de viviendas destinadas a los colectivos obreros” (http://www.bce.fin.ec/contenido.php?CNT=ARB0000009)

Los cimientos de la aparición de la Ley de Inquilinato están arraigados a las condiciones óptimas y propicias para el desenvolvimiento de una vida digna según lo garantiza la Constitución; se puede constatar que en un principio se dio prioridad al ámbito de la higiene, en la actualidad se añaden ámbitos como la infraestructura, los servicios básicos, la paz y la seguridad que debe brindar el bien inmueble para con el arrendatario.

La Ley de inquilinato vigente en el Ecuador, es un cuerpo legal, utilizado por los Municipios o distritos Metropolitanos del país, para lograr archivar, registrar y numerar cronológicamente las inscripciones de predios destinados a celebraciones de actos de arrendamientos, su ámbito y según lo contempla el Artículo 1 de dicha Ley es: “Esta Ley regla 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.” (Ley de Inquilinato, 2022, p. 2).

Se entiende como perímetro urbano, aquellos asentamientos de individuos que poseen todos los servicios básicos: agua, luz eléctrica, alcantarillado, telefonía, recolector de basura, medios de transporte público, dicho perímetro urbano se encuentra establecido, por las ordenanzas municipales.

En cuanto a los predios rurales, es decir aquellos que se encuentran fuera del perímetro urbano, si se encuentran sujetos a esta ley, pero en lo referente a la reparación obligatoria del arrendador, a la subrogación del inquilino y a la inspección del predio inscrito, todos ellos se encuentran normados por los artículos 4, 5 y 13 respectivamente.

El objeto de la aparición de la Ley de Inquilinato como ya se lo recalcó en los antecedentes históricos, tiene como función normar la correcta vinculación entre

arrendador y arrendatario, bajo la filosofía de la imparcialidad, pues busca que se cumplan tantos los

derechos como obligaciones de las partes que celebran libre y voluntariamente un contrato de arrendamiento.

La ley de Inquilinato en su contexto legal contempla todas las situaciones a ocurrirse antes, durante y después de la celebración de un contrato, así también señala las condiciones en las que debe encontrarse la cosa objeto de arrendamiento para el goce y disfrute del arrendatario. También señala las causales de terminación de dicha celebración contractual, ya sea por parte del arrendador, del arrendatario o por situaciones adversas; en caso de existir controversias, dicha Ley también indica claramente la competencia para la resolución de los conflictos.

El Municipio y los Distritos metropolitanos son los encargados de poseer una oficina de los Cánones de arrendamiento, en dicha dependencia se receptarán las inscripciones de los predios y los registros de arrendamientos, las mismas que mediante el avalúo al predio, emitirán el certificado de identidad, en donde se constatan las buenas condiciones del inmueble y se coloca el valor de la futura renta.

La competencia para la resolución de conflictos en esta materia, son los Juzgados de inquilinato y relaciones vecinales, el número de juezas y jueces está dado por el Consejo de la Judicatura, quien también determina la cede y la jurisdicción, en caso de no existir la limitación territorial, entra en funcionamiento la competencia cantonal, y en caso de no existir este último, se puede acudir a las jueces de lo civil y mercantil.

Por lo tanto queda claro que al menos en documentos públicos, el ámbito y la función de la Ley de Inquilinato, es una garantía para la Carta Magna Ecuatoriana en cuanto al cumplimiento del derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda digna,

independientemente de la situación social y económica de los ciudadanos ecuatorianos. Aplicabilidad de la Ley de Inquilinato.

Como se analizó en el tema de la función de dicha Ley, se puede llegar a la conclusión de que todos los actos derivados de la celebración de un contrato de arrendamiento, se encuentran normados y regulados por este cuerpo legal; lo que se vuelve incomprensible es el alto grado de inobservancia de las disposiciones legales en todo el territorio ecuatoriano; debiendo puntualizar que en la mayoría de casos es el arrendador el que impone ciertos parámetros y quien más la inobserva.

Cabe mencionar que entre los condicionamientos que establecen a libre albedrío los arrendatarios es el monto del canon de arrendamiento; con esta actuación se irrespeta el contenido del artículo 17 de la Ley de Inquilinato Título IV que hace referencia a:

2.4. De la fijación de las pensiones de arrendamiento

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- 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.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.” (Ley de Inquilinato, 2022, p. 12).

Según María José Troya, ex directora ejecutiva de Tribuna del Consumidor, manifiesta que: “La desactualización de la Ley de Inquilinato y su falta de concordancia con la realidad, ha provocado la existencia de una realidad paralela, en la que una aplicación al pie de la letra de ese cuerpo legal, simplemente, resulta irreal.” (http://cesdecorp.org/lideres-2/obtener-la-patentemunicipal-en-quito/)

2.5. La Oficinas Municipales de Arrendamientos

En Ecuador, las municipalidades y gobiernos locales suelen tener departamentos o direcciones encargadas de regular y supervisar los asuntos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles dentro de su jurisdicción. Estas oficinas suelen estar involucradas en la aplicación de la Ley de Inquilinato y en la resolución de disputas entre arrendadores y arrendatarios; las mismas que se crean en base a las disposiciones legales tanto de la Ley de Inquilinato vigente como de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Después de una investigación realizada a través ed los sitios web de las Municipalidades; en el Ecuador son pocos los Gobiernos Autónomos Descentralizados locales que las han creado y que se encuentran en pleno funcionamiento:

Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito: La capital del Ecuador cuenta con una amplia red de oficinas municipales que se encargan de regular los arrendamientos y ofrecer servicios relacionados con el sector inmobiliario.

Guayaquil: Como la ciudad más poblada del país, Guayaquil también cuenta con oficinas municipales que atienden asuntos relacionados con el arrendamiento de propiedades.

Cuenca: Esta ciudad, conocida por su patrimonio histórico y cultural, también tiene oficinas municipales que pueden brindar información y servicios relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles.

Ambato: Otro centro urbano importante en Ecuador, Ambato, también cuenta con oficinas municipales que pueden asesorar sobre arrendamientos y resolver disputas relacionadas.

Manta: Esta ciudad costera cuenta con una importante actividad económica y turística, por lo que es probable que cuente con oficinas municipales encargadas de regular el arrendamiento de propiedades.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados cumplen diversas funciones a través de estas oficinas como el registro de contratos de arrendamiento, vigilar el cumplimiento de la ley, determinar de acuerdo a la normativa el monto máximo de los cánones de arrendamiento; estas dependen de la Dirección de catastros.

En las municipalidades pequeñas como lo es el Cantón Guaranda no existe oficina de registro de contratos de inquilinato y esta actividad se lleva al margen de la ley, los arrendatarios no sacan ni pagan patente, tampoco cumplen con sus obligaciones con el SRI; en un altísimo porcentaje.

CAPITILO III

3. METODOLOGÍA

3.1. Método de la Investigación

Cuantitativa: se asocia a la tradición positivista, que concibe la realidad social como una estructura objetiva. Los hechos o fenómenos sociales estudiados en este trabajo son medibles y cuantificables. A través de estos métodos medí y establecí relaciones causales entre las variables, para explicar el problema de estudio y la realidad social actual

Deductivo: Utilicé el método deductivo ya que el campo de acción de la investigación objeto de estudio se basa en aplicar los conocimientos generales para aplicarnos en este caso específico

Dialéctico: Porque constituye el método científico de conocimiento del mundo. Proporciona al hombre la posibilidad de comprender los más diversos fenómenos de la

realidad. El método dialéctico al analizar los fenómenos de la naturaleza, de la sociedad y del pensamiento permite descubrir sus verdaderas leyes y las fuerzas motrices del desarrollo de la realidad.

Científico: Se aplicó este método científico para mi investigación porque me valí de métodos técnicos, como la entrevista, las encuestas aplicadas a los actores en el lugar en donde se desenvuelve esta investigación.

Método de estudio sistemático de la naturaleza que incluye las técnicas de observación, para el razonamiento y la predicción; ideas sobre experimentación planificada y los modos de comunicar los resultados experimentales y teóricos.

3.2. Tipo de Investigación

Investigación Básica y Descriptiva.

3.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación

LA ENTREVISTA: Esta técnica de investigación permite obtener resultados o datos relevantes para la presente investigación, ya que se confeccionó un cuestionario de preguntas previamente elaboradas, con el fin de ejecutar una conversación recíproca entre el entrevistado y entrevistador, en razón de que el universo o población es pequeño y manejable.

LA ENCUESTA: Este instrumento aporta con datos obtenidos sobre una muestra poblacional del cantón Guaranda Provincia de Bolívar acerca del conocimiento de la Norma y su aplicabilidad a nivel local. Se la realizó en base a ocho preguntas a un grupo de 50 ciudadanos del cantón Guaranda.

LECTURA CIENTÍFICA: Realicé el análisis lógico jurídico y comparativo de los libros, y más instrumentos que sirven de fuente de consulta, en la que se deducen las diferentes doctrinas, criterios de autores y la jurisprudencia o vivencia histórica ecuatoriana y comparada, que permitió sustentar mi investigación académica y proponer soluciones viables y aplicables al problema en cuestión.

ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL: Analice de manera minuciosa el marco legal que respalda la normativa y su cumplimento, el proceso de creación de la normativa parte de la investigación y sus formas de aplicabilidad a nivel local.

3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

Se entrevistó a 3 concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, con la finalidad que con conocimiento de causa expongan su criterio con respecto al tema de la presente investigación; además al ser quienes prácticamente legislan y tienen la responsabilidad también de fiscalizar es prioritario su criterio con respecto a los cánones máximos de arrendamiento en el cantón Guaranda; ya que el punto de vista de los funcionarios con respecto al tema de la presente investigación es muy importante, el cual generó un aporte como componente importante en la presente investigación.

b) Se encuesto a 50 ciudadanos del cantón Guaranda Provincia de Bolívar, de las que se obtuvo respuestas objetivas para esclarecer ciertos aspectos en planteamientos que abordan la problemática planteada; además es importante determinar el nivel de conocimiento que tienen las personas acerca del conocimiento en el ámbito de normativa que regula los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda.

3.5. Población y Muestra

a) Entrevistas: 3 Concejales del Gobierno Autónomo del Cantón Guaranda

b) Encuestas: 50 ciudadanos del cantón Guaranda Provincia de Bolívar.

CAPITULO IV

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

Entrevista

Entrevistados: 3 Concejales del Cantón Guaranda.

Lcda. Laura Marina González Vásconez, Lic. Diana María Arregui Vela, Lic. Carolina Elizabeth Calero Larrea

De las entrevistas realizadas podemos concluir:

Pregunta 1

¿Cuál es el marco legal que establece la facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento?

En Ecuador en general, la facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Cantonales para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento está establecida principalmente en la Constitución del Ecuador de 2008; puesto que está ley reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs) como entidades con competencias y facultades para la gestión administrativa, económica, financiera y territorial; en este marco, tienen la autoridad para regular asuntos relacionados con el territorio, el urbanismo y la vivienda, lo que incluye la regulación de los arrendamientos.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); es la ley que regula la organización, funcionamiento y competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en Ecuador; el COOTAD establece las facultades y responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados cantonales en áreas como la planificación territorial, el ordenamiento urbano y la regulación de actividades económicas dentro de su jurisdicción y entre las facultades que estos tienen está la posibilidad de regular los montos máximos de los arrendamientos; eso está establecido en esta norma; claro entre otras responsabilidades y obligaciones.

Es necesario enfatizar que a nivel local, los municipios pueden emitir reglamentos y ordenanzas que detallan los procedimientos y criterios para la fijación de los cánones de arrendamiento dentro de su jurisdicción, de acuerdo con las competencias otorgadas por la Constitución y las leyes nacionales. Es importante revisar específicamente la legislación vigente y las regulaciones locales para saber si este tema está regulado en el

cantón Guaranda; este es un punto importante que debe ser debatido en el interior del Consejo.

Pregunta 2

¿Cómo influyen las disposiciones legales nacionales en la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales en la fijación de los cánones de arrendamiento?

Las disposiciones legales nacionales pueden influir significativamente en la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales en la fijación de los cánones de arrendamiento de varias formas; así las leyes nacionales, como la Constitución y otras leyes relacionadas con la descentralización y la administración local, establecen el marco normativo general dentro del cual operan los GAD Cantonales; estas leyes definen los límites y alcances de la autonomía de los gobiernos locales y pueden establecer los principios generales que guían su actuación.

Las leyes nacionales también especifican las competencias y atribuciones de los GAD Cantonales en áreas como la planificación territorial, el ordenamiento urbano y la vivienda como ya se dijo en la anterior pregunta; además otorgan explícitamente a los gobiernos locales la facultad de regular los cánones de arrendamiento, entonces los GAD Cantonales tienen la autoridad para hacerlo dentro de los límites establecidos por la ley.

Aunque los GAD Cantonales gozan de autonomía para ejercer sus competencias, las leyes nacionales pueden incluir mecanismos de supervisión y control por parte de instancias superiores del gobierno central o de organismos de control; estos mecanismos pueden limitar la discrecionalidad de los gobiernos locales en la fijación de los cánones de arrendamiento y asegurar que se ajusten a los principios y normativas establecidos a nivel nacional.

Pregunta 3

¿Cuáles son los criterios y consideraciones que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales de Guaranda emplean al establecer los rubros máximos en los cánones de arrendamiento?

De lo que tenemos conocimiento el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda; no tiene regulado nada acerca de los cánones de arrendamiento en la ciudad, como le indicamos anteriormente es importante hacer una revisión de las ordenanzas, de seguro que no existen porque nos han heredado grandes problemas que tiene que ver con el incumplimiento de la ley. Ese tema no está planificado, ni supervisado en Guaranda.

Pregunta 4

¿En qué medida la participación ciudadana en las decisiones que toma el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda?

Bueno esta administración trata de ser lo más participativa posible, pues se hace siempre reuniones con los sectores sociales, organizaciones, comités barriales para saber sus necesidades y saber en dónde se debe planificar las obras. En cuanto a las ordenanzas son debatidas dentro de Consejo y no hay que olvidar que los proyectos de ordenanzas pueden ser presentadas por cualquier ciudadano o grupo social para poder tratarlas en el seno del Consejo.

Pregunta 5

¿Cómo se comparan las políticas y prácticas de fijación de cánones de arrendamiento entre los diferentes Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales en el contexto nacional y regional?

Es importante mencionar que la Asociación de Municipalidades del Ecuador es una instancia asociativa de Gads municipales y metropolitanos que promueve la construcción de un modelo de gestión local descentralizado y autónomo, con base en la planificación articulada y la gestión participativa del territorio, a través del ejercicio de la representación institucional, asistencia técnica de calidad y la coordinación con otros niveles de gobierno y organismos del Estado; cuya visión se centra en ser el referente nacional e internacional en desarrollo local a través de la construcción de modelos de gestión territorial equitativos, participativos y solidarios, articulados a políticas nacionales, para la consolidación de gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos que promueven el buen vivir. Se parte desde ahí porque a través de esta entidad se proponen proyectos, planificaciones; pero todo depende también de las condiciones socioeconómicas y demográficas de cada cantón; pes estas pueden influir en las políticas de fijación de cánones de arrendamiento. Por ejemplo, la disponibilidad de vivienda, la demanda de alquileres, el nivel de ingresos de la población y la dinámica del mercado inmobiliario pueden variar considerablemente entre diferentes regiones, lo que puede requerir enfoques diferenciados en la regulación de los arrendamientos. Estos factores son imperantes; en Quito, Guayaquil, Cuenca, Manta ciudades grandes del Ecuador esto está regulado, en Guaranda aún no.

Otro factor es la capacidad administrativa y los recursos disponibles para los Gads Cantonales también influyen en las políticas de fijación de cánones de arrendamiento; pues se requiere de un departamento específico; es así que los municipios con mayores recursos financieros y capacidades técnicas pueden implementar mecanismos más

sofisticados para monitorear y regular los arrendamientos, mientras que aquellos con recursos limitados pueden adoptar enfoques más simples o depender en mayor medida de la legislación nacional. Las políticas y prácticas de fijación de cánones de arrendamiento pueden diferir entre los diferentes GAD Cantonales en Ecuador debido a una serie de factores, incluyendo la interpretación de la legislación nacional, el contexto socioeconómico local, la capacidad administrativa y los procesos de participación ciudadana.

Pregunta 6

¿Cuáles son los posibles impactos socioeconómicos si se impusieran rubros máximos de los cánones de arrendamiento en Guaranda conforme lo determina la ley?

La imposición de rubros máximos en los cánones de arrendamiento en Guaranda, conforme lo determine la ley, puede tener varios impactos socioeconómicos, estos pueden ser positivos o negativos.

Los Positivos:

La fijación de rubros máximos podría hacer que el alquiler de viviendas sea más asequible para ciertos sectores de la población, especialmente aquellos con ingresos bajos

o moderados; esto podría contribuir a mejorar la accesibilidad a la vivienda y reducir la carga financiera para los inquilinos.

La existencia de rubros máximos en los cánones de arrendamiento proporcionaría estabilidad y previsibilidad para los inquilinos, ya que sabrían cuál es el límite máximo que pueden ser obligados a pagar por el alquiler; esto podría ayudar a evitar aumentos arbitrarios de alquileres y brindar seguridad a los inquilinos en cuanto a sus costos de vivienda a largo plazo.

Negativos:

Sin embargo, la imposición de rubros máximos también podría tener impactos negativos para los propietarios y el mercado inmobiliario en Guaranda; odría desincentivar la inversión en propiedades de alquiler y reducir los márgenes de ganancia para los propietarios, lo que podría afectar la disponibilidad de viviendas en alquiler y la calidad de las mismas.

La fijación de rubros máximos podría generar distorsiones en el mercado, ya que los propietarios podrían buscar compensar las restricciones en los cánones de arrendamiento mediante otras prácticas, como el deterioro de la calidad de las viviendas o la selección más estricta de inquilinos.

La imposición de rubros máximos podría tener repercusiones en la inversión y el desarrollo urbano en Guaranda; los propietarios podrían ser menos propensos a invertir en mejoras y mantenimiento de sus propiedades si los márgenes de rentabilidad se ven reducidos, lo que podría afectar la calidad de la vivienda disponible en el mercado.

Con esta explicación vemos que la imposición de rubros máximos en los cánones de arrendamiento en Guaranda tendría una serie de impactos socioeconómicos que deben

ser cuidadosamente considerados y evaluados, teniendo en cuenta tanto las necesidades de los inquilinos como las preocupaciones de los propietarios y el funcionamiento general del mercado inmobiliario local.

Pregunta 7

¿Cómo se vincula la fijación de los cánones de arrendamiento con las políticas de desarrollo urbano y rural propuestas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales?

La fijación de los cánones de arrendamiento está intrínsecamente vinculada con las políticas de desarrollo urbano y rural propuestas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Cantonales en varios aspectos importantes como, por ejemplo: accesibilidad a la vivienda; al ordenamiento territorial y planificación urbana, al desarrollo económico local; educción de la informalidad, inclusión social y equidad. La fijación de cánones de arrendamiento debería ser considerada como una herramienta importante que los GAD Cantonales que pueden utilizar para promover el desarrollo urbano y rural sostenible, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fortalecer la cohesión social y económica en sus territorios. Estas políticas deberían estar en línea con una visión integral de desarrollo territorial que tenga en cuenta las necesidades y aspiraciones de las comunidades locales.

Pregunta 8

¿Existen experiencias de otros Gobiernos Autónomos Descentralizados en el país que hayan implementado medidas de fijación de cánones de arrendamiento?

Sí, existen experiencias de otros Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en Ecuador que han implementado medidas de fijación de cánones de arrendamiento,

aunque la naturaleza y el alcance de estas medidas pueden variar según las características y necesidades específicas de cada cantón. A continuación, se mencionan algunas experiencias destacadas:

Quito: La ciudad de Quito ha implementado políticas para regular los cánones de arrendamiento, especialmente en áreas donde la demanda de vivienda es alta y los precios de alquiler pueden ser elevados. Por ejemplo, el Municipio de Quito ha establecido límites en los aumentos de alquileres para proteger a los inquilinos de incrementos excesivos y brindar estabilidad en el mercado de alquiler.

Cuenca: En Cuenca, se han implementado medidas para regular los cánones de arrendamiento con el objetivo de garantizar la accesibilidad a la vivienda y evitar prácticas abusivas por parte de los propietarios. El Municipio de Cuenca ha promovido programas de vivienda social y ha establecido mecanismos de control para garantizar que los alquileres sean justos y razonables para los inquilinos.

Guayaquil: En Guayaquil, el Municipio ha implementado políticas para incentivar la inversión en vivienda y promover el acceso a la vivienda digna para todos los ciudadanos. Si bien no hay medidas específicas de fijación de cánones de arrendamiento, se han desarrollado programas de vivienda social y se han establecido incentivos fiscales para la construcción de viviendas de interés social.

4.2. Encuestas

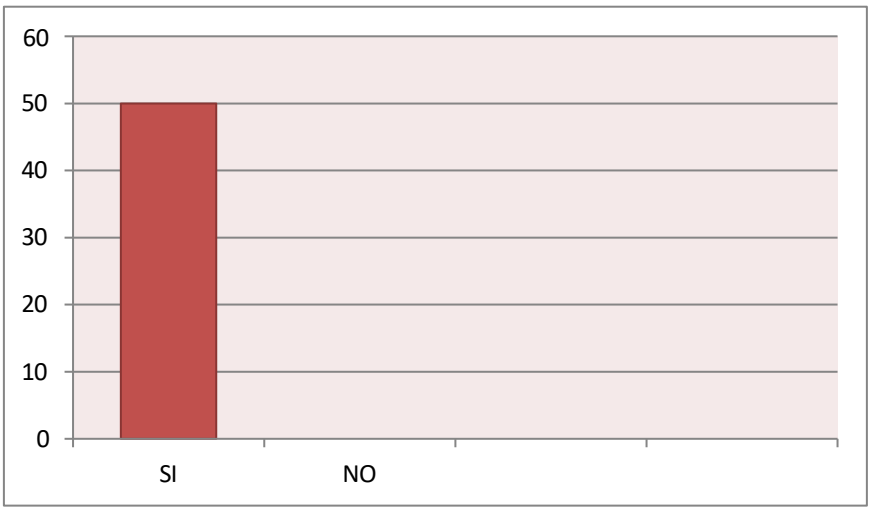
PREGUNTA 1

¿Está usted familiarizado con los cánones de arrendamiento en el cantón de Guaranda?

Tabla No. 1

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 1



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Todos los ciudadanos encuestados afirman estar familiarizado con los cánones de arrendamiento en el cantón de Guaranda. Las personas saben el estándar de los precios de los arrendamientos en la ciudad.

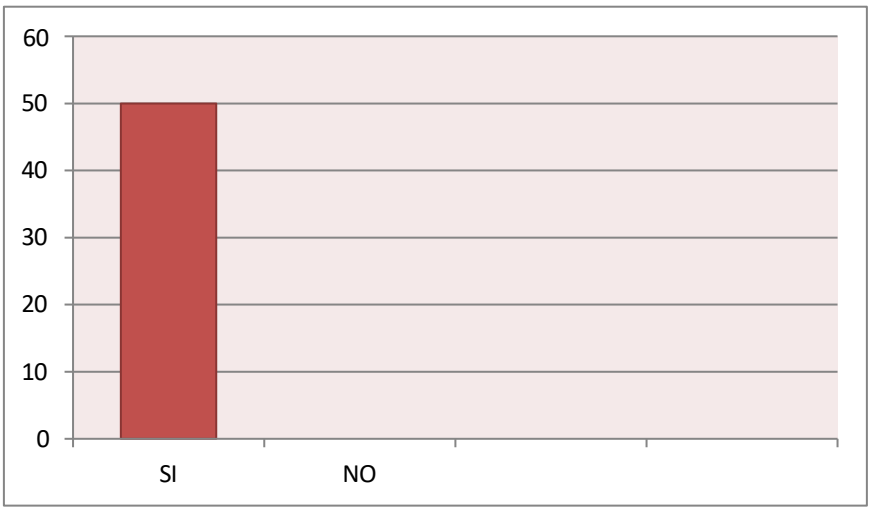
PREGUNTA 2

¿Ha tenido alguna experiencia personal o profesional relacionada con la fijación de cánones de arrendamiento en Guaranda?

Tabla No. 2

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 2



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Nuevamente la respuesta es afirmativa y absolutamente todos los ciudadanos encuestados ha tenido alguna experiencia personal o profesional relacionada con la fijación de cánones de arrendamiento en Guaranda. Esta respuesta llama la atención; pues hay una generalidad en pasar una experiencia de arrendamiento en la ciudad.

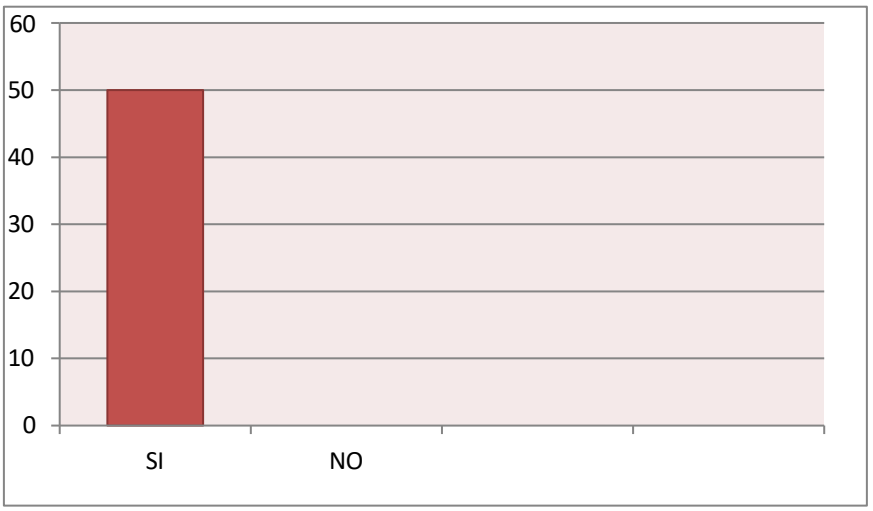
PREGUNTA 3

¿Cree usted que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tienen la facultad legal para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento?

Tabla No. 3

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 3



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: El comportamiento en la respuesta de manera afirmativa se mantiene todos los ciudadanos encuestados cree que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales si tienen la facultad legal para fijar los rubros máximos en los cánones de arrendamiento. Esta respuesta saca a la luz la responsabilidad que tienen los Gads y el conocimiento de la ciudadanía acerca de así mismas.

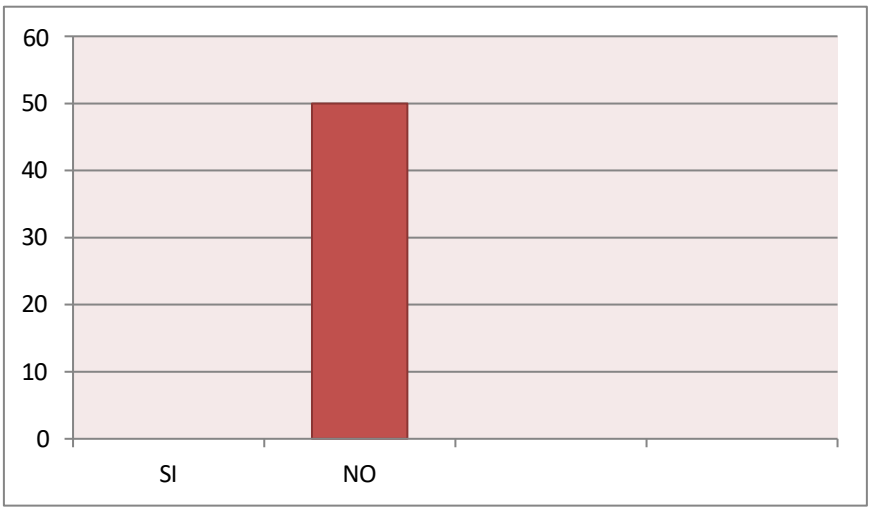
PREGUNTA 4

¿El Gobierno Descentralizado Autónomo del Cantón Guaranda ejerce su facultad legal de regular los montos máximos de los cánones de arrendamiento en la localidad?

Tabla No. 4

SI	***NO***	***%***
		100%

Gráfico No. 4



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Respuesta contundente y unánime; puesto que el cien por ciento de los ciudadanos encuestados contestan de manera negativa y dicen que el Gobierno Descentralizado Autónomo del Cantón Guaranda no ejerce su facultad legal de regular los montos máximos de los cánones de arrendamiento en la localidad.

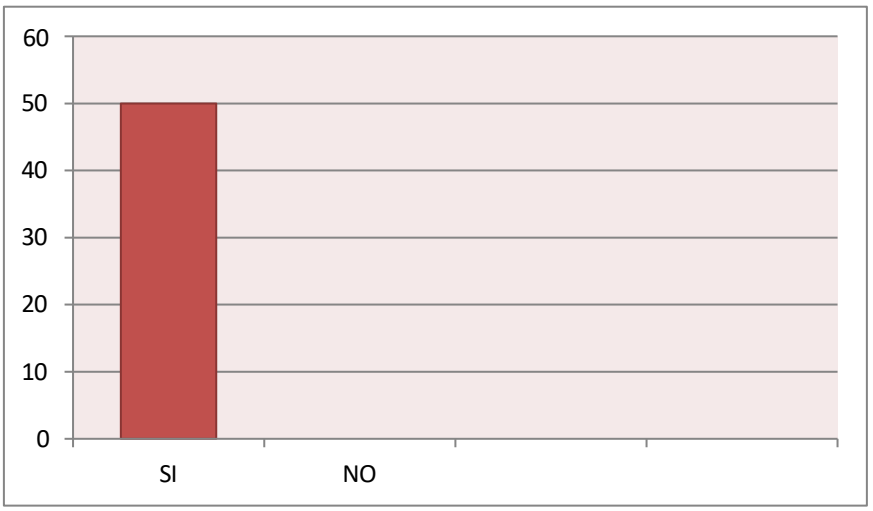
PREGUNTA 5

¿Considera usted que la regulación de los cánones de arrendamiento puede afectar positiva o negativamente la dinámica del mercado inmobiliario en Guaranda?

Tabla No. 5

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 5



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: El cien por ciento de los ciudadanos encuestados afirma que la regulación de los cánones de arrendamiento puede afectar positiva o negativamente la dinámica del mercado inmobiliario en Guaranda. Esta respuesta destaca el hecho de que los ciudadanos están conscientes de su problemática en materia de inquilinato, por las circunstancias socio económicas de la pequeña localidad.

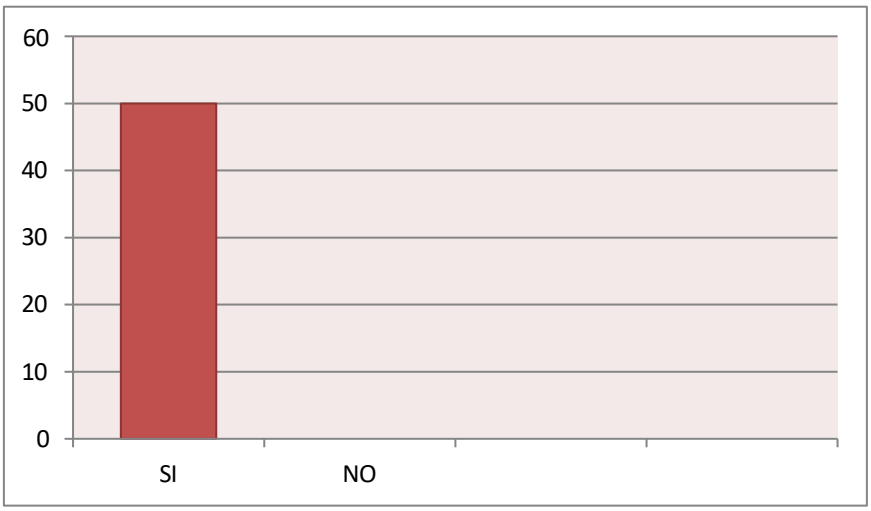
PREGUNTA 6

¿Considera usted que al tomar la decisión de fijar los cánones máximos de arrendamiento el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, se enfrentaría a situaciones difíciles de manejar con la ciudadanía?

Tabla No. 6

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 6



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Nuevamente la totalidad de los ciudadanos encuestados repiten el patrón de las demás preguntas y afirman que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, se enfrentaría a situaciones difíciles de manejar con la ciudadanía al tomar la decisión de fijar los cánones máximos de arrendamiento. Hay consciencia ciudadana.

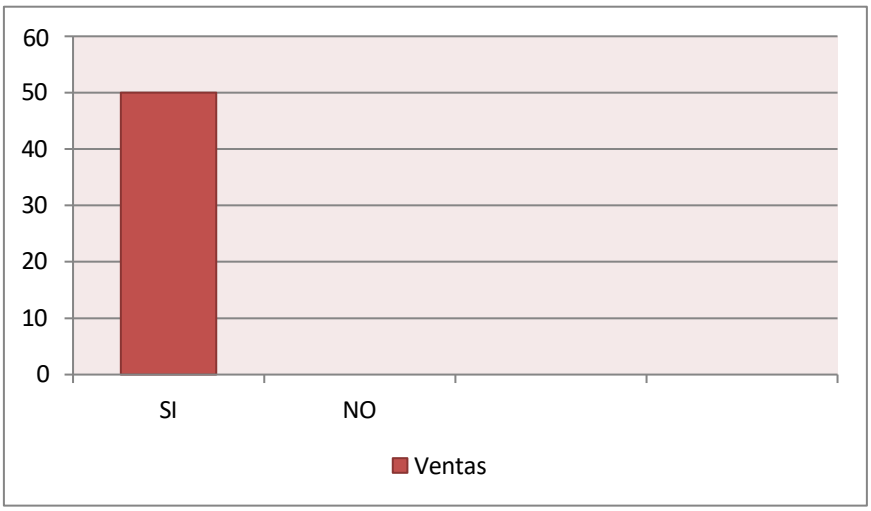
PREGUNTA 7

¿Cree usted que la regulación de los cánones de arrendamiento podría influir en la disponibilidad y accesibilidad de viviendas en el cantón de Guaranda?

Tabla No. 7

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 7



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Todos los ciudadanos encuestados están conscientes de que que la regulación de los cánones de arrendamiento podría influir en la disponibilidad y accesibilidad de viviendas en el cantón de Guaranda por cuanto contestan afirmativamente.

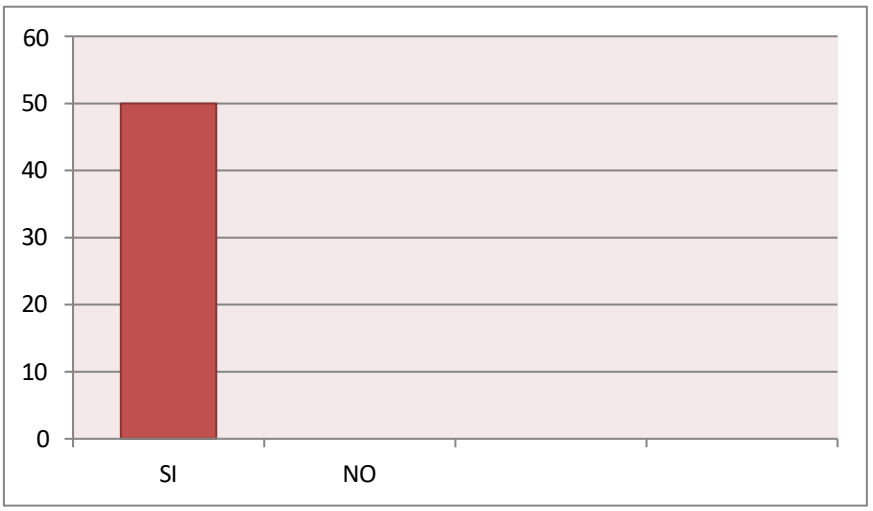
PREGUNTA 8

¿El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda debe poner a este tema de los arrendamientos como una prioridad urgente?

Tabla No. 8

SI	***NO***	***%***
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 8



Investigador: Gabriel Alejandro Llanos López.

Población: Ciudadanos del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

ANÁLISIS: Todos los ciudadanos encuestados coinciden en que El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda debe poner a este tema de los arrendamientos como una prioridad urgente.

4.3. Discusión

En el presente trabajo de investigación se ha abordado diversos aspectos relacionados con la autonomía local, la regulación del mercado inmobiliario y la protección de los derechos de propietarios e inquilinos. En primer lugar se ha establecido que la regulación de los cánones de arrendamiento por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales en Ecuador constituye un tema de gran relevancia, ya que afecta directamente a la accesibilidad a la vivienda, la estabilidad del mercado inmobiliario y los derechos tanto de propietarios como de inquilinos.

Doctrinariamente se realizó un análisis de conceptos básicos que permiten orientar el tema propuesto desde e punto de vista de la doctrina, que va desde los orígenes de la regulación del inquilinato como una figura jurídica importante en la sociedad; que está primordialmente determinada por la falta de vivienda en el estado ecuatoriano; más evidente aún en una pequeña localidad como lo es el Cantón Guaranda que presenta altos índices de falta de vivienda.

Hay que reconocer que el marco legal que respalda la facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales para regular los cánones de arrendamiento; está respaldada por las disposiciones constantes en la Constitución de Ecuador de 2008, la que establece claramente la autonomía de los Gobiernos Locales en la gestión administrativa y territorial, lo que incluye la capacidad de establecer normativas relacionadas con la vivienda y el urbanismo; esta autonomía se ve respaldada y se complementa con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que determina literalmente las facultades de los GADs; así como por otras leyes y reglamentos que otorgan a los GAD Cantonales competencias específicas en materia de arrendamiento y vivienda.

Sin embargo, la implementación de regulaciones de arrendamiento no está exenta de problemas de todo tipo; uno de ellos por ejemplo radica en el hecho de encontrar un equilibrio adecuado entre la protección de los derechos de los inquilinos y la viabilidad económica para los propietarios; si bien es importante garantizar que los cánones de arrendamiento sean justos y razonables, también es necesario evitar medidas que desincentiven la inversión en vivienda y puedan tener efectos adversos en la calidad y disponibilidad de la vivienda en el mercado.

En el Cantón Guaranda, es de conocimiento la falta de regulación y control en la imposición de cánones de arrendamiento por parte de los propietarios; ya sea que un ciudadano quiera alquilar una vivienda o un local comercial; el centro de la ciudad es absolutamente inasequible y las personas que trabajan en una gran mayoría es para direccionar un alto porcentaje de sus ganancias al rubro de arriendo. Estas situaciones afectan a la economía familiar y al comercio; puesto que la mayoría de negocios quiebran por este factor.

La importancia de evaluar de manera continua el impacto de las regulaciones de arrendamiento y estar dispuesto a realizar ajustes según sea necesario, ya no solo es una facultad del Gobierno Autónomo del Cantón Guaranda; sino un deber para con sus ciudadanos; puesto que basado en sus facultades puede a través de un estudio; planificar el mecanismo adecuado para regular los montos máximos de los cánones de arrendamiento. Se sugiere un monitoreo de indicadores clave, como la accesibilidad a la vivienda, la estabilidad del mercado de alquiler y el cumplimiento de las regulaciones, permitirá identificar áreas de mejora y asegurar que las políticas sean efectivas y equitativas a largo plazo.

A través de este estudio que no se ha basado solo en bibliografía, infografía o la ley; sino también en herramientas de aplicación de campo como encuestas y entrevistas, se revela la complejidad y la importancia de este tema para el desarrollo urbano y rural sostenible; se evidencia así también lo fundamental en abordar este tema de manera integral y colaborativa, con el objetivo de promover un marco regulatorio que proteja los derechos de todos los actores involucrados y contribuya al bienestar de la comunidad en su conjunto.

CAPÍTILO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales tienen un margen significativo de autonomía para regular los cánones de arrendamiento en sus jurisdicciones, como se establece en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; esta autonomía permite a los gobiernos locales adaptar las políticas de arrendamiento a las necesidades y realidades

específicas de sus comunidades, promoviendo así un desarrollo urbano y rural más inclusivo y equitativo.

Se destaca la importancia de encontrar un equilibrio adecuado entre la regulación de los cánones de arrendamiento y el funcionamiento eficiente del mercado inmobiliario; si bien la fijación de rubros máximos puede contribuir a garantizar la accesibilidad a la vivienda y proteger los derechos de los inquilinos, es fundamental considerar los posibles impactos en la inversión privada, la calidad de la vivienda y la dinámica del mercado de alquiler; constituyéndose prioritario diseñar políticas que promuevan un equilibrio entre la protección de los inquilinos y la viabilidad económica para los propietarios.

Se concluye que la regulación de los cánones de arrendamiento en Guaranda debe ser objeto de una evaluación continua y un diálogo participativo con los actores involucrados, incluyendo a propietarios, inquilinos, organizaciones comunitarias y sectores económicos relevantes; esta evaluación periódica permitirá ajustar las políticas en función de las necesidades cambiantes de la población y las condiciones del mercado, asegurando así que las regulaciones sean efectivas, equitativas y sostenibles a largo plazo; las mismas que deben ser tratadas de manera emergente.

5.2. Recomendaciones

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda se recomienda; poner énfasis al tema de los arrendamientos en su circunscripción territorial; pues es fundamental que esta entidad fortalezcan sus capacidades institucionales para la regulación efectiva de los cánones de arrendamiento en la ciudad; poniendo como una de sus prioridades la formación de personal especializado en temas legales, económicos y urbanísticos, así como la implementación de sistemas de monitoreo y evaluación que

permitan un seguimiento adecuado del cumplimiento de las regulaciones y la identificación de posibles áreas de mejora.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda se recomienda; fomentar el diálogo y la participación ciudadana en el proceso de fijación de cánones de arrendamiento; esta institución debería establecer mecanismos formales de consulta que permitan a propietarios, inquilinos y otros actores relevantes expresar sus opiniones, necesidades y preocupaciones en relación con las regulaciones de arrendamiento; esto contribuirá a generar consenso, legitimidad y aceptación de las políticas implementadas.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda se recomienda; el desarrollo de políticas flexibles y adaptativas; ya que dada la dinámica y diversidad del mercado de alquiler que puedan ajustarse a las condiciones cambiantes y las necesidades específicas de la comunidad en el cantón Guaranda. Se sugiere además la implementación de mecanismos de revisión periódica de las regulaciones de arrendamiento, así como la adopción de enfoques graduales que permitan realizar ajustes según la evolución del mercado y los cambios en el contexto socioeconómico y legal.

Bibliografía

Acosta, M. E. (2009). Políticas de vivienda en el Ecuador desde la década de los 70 análisis, balance y aprendizajes. Quito: Tesis de Maestría no publicada.

Anónimo. (2007). Contrato de arrendamiento y sus principales características. Chile: Guía Previsional y Tributaria Limitada.

Asamblea Constituyente . (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi, Ecuador, Manabi.

Banco Interamericano de Desarrollo. (14 de mayo de 2012). Estudio del BID:. América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda.

Bielsa, R. (Julio de 2013). Qué es una garantía. Obtenido de www.jorgemachicado.blogspot.com: https://jorgemachicado.blogspot.com/2013/07/que-es-unagarantia_4536.html

Cabanellas, G. (2014). Diccionario Jurídico Elemental. Heliasta. Buenos Aires, Argentina.

Carrión, F. (1986). La vivienda popular. Ecuador Debate, no 10. Quito.

Cortés, M. y. (2005). Régimen legal de las garantías o cauciones capitulo III,. Estudio Régimen Legal Colombiano . Bogotá, Colombia.

Diario El Ciudadano. (2009). Gobierno ampliará cobertura de programa Socio Vivienda en Guayaquil,. Guayaquil.

Drobnig, U. (2016). Presente y futuro de las garantías reales y personales. México: UNAM.

El Derecho de Propiedad. (12 de Noviembre de 2014). Obtenido de www.tirant.com/:http://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema28_nuevo.pdf.

Espasa-Calpe S.A. (1970). Diccionario de la lengua española. España.

Garcia Faloni, J. (24 de Noviembre de 2005). Revista judicial, Derecho ecuador.com . (L. Hora, Ed.) Última actualización: miércoles 17 de julio del 2013 | 11:00 . Obtenido de http://www.derechoecuador.com.

Gigena, C. (2008). Garantías de los Contratos de Arrendamientos, Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba. Obtenido de www.produccion-animal.com.ar: http://www.produccion-animal.com.ar/legales/30-garantia.

Gonzales, A. (2017). El Arrendamiento. México: UNAM.

INEC. (05 de 02 de 2015). La muestra. Obtenido de www.ecuadorencifras.gob.ec:http://www.ecuadorencifras.gob.ec/resultados/

Lecaros, J. (2013). Los contratos parte general, Puerto Rico, Estados Unidos,. Recuperado el Noviembre de 2016, de www.josemiguellecaros.cl: http://www.josemiguellecaros.cl/v2/course/apuntes/

Meza Barros, R. (1957). De las Obligaciones. Santiago: Jurídica.

Murgueitio, J. (2001 2001). Derecho Constitucional. Colombia: Universidad libre de Colombia.

Petit, E. (1980). Tratado Elemental del Derecho Romano. Buenos Aires: Albatros

Rodas Beltrán, A. P. (2010). La habitabilidad en la vivienda social en Ecuador a partir de la visión de la complejidad: . Elaboración de un sistema de análisis. Magister en Proyectos Arquitectónicos. Revista Javeriana.

Rodríguez, V. (1998). Contratación Empresaria. Lima – Perú: Rodhas.

Romero, C. (Julio de 2013). Definición de Garantía. Recuperado el Septiembre de 2017, de jorgemachicado.blogspot.com/: https://jorgemachicado.blogspot.com/2013/07/que-es-unagarantia_4536.html

Rosero, A. (2003). Tesis “La seguridad juridica en el Ecuador. contribución de la Procuraduría General del Estado” . Quito – Ecuador.

Salazar, J. (2002). Análisis, procedimiento y modelos en materia de inquilinato en el Ecuador. Quito, Ecuador.

Lexgrafía

Constitución de la República del Ecuador. 2008

Código Civil. (2022) Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ley de Inquilinato. (2022) Corporación de Estudios y Publicaciones.

Código Orgánico General de Procesos. (2022) Corporación de Estudios y Publicaciones.

Código Orgánico de Organización Territorial, Descentralización y Autonomía. (2022) Corporación de Estudios y Publicaciones.

Constitución de la República del Ecuador. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito. 2018