



**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 Abogada**

**Tema:**

Análisis jurídico de la legalización y regulación de los canones de  
arrendamiento a través de la normativa local en el cantón Guaranda

**Autora:**

Diana Mariuxi Sinche Veintimilla

**Tutora:**

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 la señorita; **Diana Mariuxi Sinche Veintimilla:** egresada de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Escuela de Derecho, ha cumplido con su trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogada; con el tema: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA NORMATIVA LOCAL EN EL CANTÓN GUARANDA”**; 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 a la interesada a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del jurado respectivo.

Atentamente:



**Dra. Karina Marianela Ruiz Abril**

**Tutora**

## DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

### DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA



Yo; **DIANA MARUXI SINCHE VEINTIMILLA**, egresada 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 JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA NORMATIVA LOCAL EN EL CANTÓN GUARANDA”**; 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:

**Diana Mariuxi Sinche Veintimilla**

20240201002P01417

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGA: DIANA MARIUXI SINCHE VEINTIMILLA

CUANTIA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día miércoles dieciocho de septiembre de dos mil veinticuatro, ante mí DOCTOR HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS, NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN, comparece la señora Diana Mariuxi Sinche Veintimilla, por sus propios derechos. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada, domiciliada en las calles Manuela Cañizares y Pichincha, parroquia Chávez, cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número: cero nueve ocho cero tres nueve ocho seis siete siete, correo electrónico: dsincheveintimilla@gmail.com, a quien de conocerla 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 instruida 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 Abogada 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, titulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA NORMATIVA LOCAL EN EL CANTÓN GUARANDA"; es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora, 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 la 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 a la 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.

  
Diana Mariuxi Sinche Veintimilla  
C.C. 0201893922

  
DR. HERNÁN RAMIRO CRIOLLO ARCOS  
NOTARIO SEGUNDO DE CANTÓN GUARANDA

Se otorgó ante mí y en fe de ello  
confiero esta *Primera* copia  
certificada, firmada y sellada en *2* fs.  
Guaranda *18* de *Septiembre* del *2024*



NOMBRE DEL TRABAJO

**Proyecto final Diana.docx**

AUTOR

**SINCHE DIANA**

RECUENTO DE PALABRAS

**12028 Words**

RECUENTO DE CARACTERES

**66291 Characters**

RECUENTO DE PÁGINAS

**70 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**1.5MB**

FECHA DE ENTREGA

**May 20, 2024 9:15 AM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**May 20, 2024 9:16 AM GMT-5**

● **3% de similitud general**

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

- 3% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 3% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

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



## DERECHOS DE AUTOR

Yo; Diana Mariuxi Sinche Veintimilla, portador de la Cédula de Identidad No 0201893922, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Análisis jurídico de la legalización y regulación de los canones de arrendamiento a través de la normativa local en el cantón Guaranda**, 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.



Diana Mariuxi Sinche Veintimilla

Autora

## **DEDICATORIA**

A mi madre, por ser mi ejemplo de lucha, por darme las fuerzas y el impulso necesario ya que a través de sus palabras y consejos que me han permitido salir victoriosa en momentos difíciles; a mis hijos amados, quienes me han dado la fortaleza para alcanzar este logro, mismo que anhelo sea un ejemplo de que la constancia, la dedicación, el esfuerzo y la perseverancia tienen gratificantes recompensas a futuro; a mi compañero de vida, mi esposo quien siempre ha sido mi mano derecha en esta hermosa y fructífera travesía.

*Diana*

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primeramente a Dios por darme vida, salud y la sabiduría necesaria para concluir con éxito mis objetivos propuestos.

Extiendo también mi agradecimiento profundo a mi Tutora Dra: Karina Ruiz Abril ya que, gracias a su paciencia, sus conocimientos y su apoyo constante en este proceso investigativo han permitido culminar con éxito este proyecto previo a la obtención de mi título como Abogada.

A mi hermana por su paciencia y apoyo incondicional

**Diana Mariuxi Sinche Veintimilla**

## Tabla de contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA.....	I
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA .....	II
DEDICATORIA .....	IV
AGRADECIMIENTO .....	V
TITULO:.....	1
1 CAPITULO I TÍTULO.....	2
1.1 Resumen.....	2
1.2 Introducción .....	6
1.3 Planteamiento del Problema.....	8
1.4 Formulación del Problema .....	9
1.5 Hipótesis.....	10
1.6 Variables .....	10
1.6.1 Variable Independiente .....	10
1.6.2 Variable Dependiente .....	10
1.7 Objetivos .....	10
1.7.1 Objetivo General.....	10
1.7.2 Objetivos Específicos .....	11
1.8 Justificación.....	11
2. CAPITULO II MARCO TEÓRICO .....	14
2.2. Marco Legal .....	28
3. CAPÍTULO III METODOLOGÍA.....	41
3.1. Tipo de Investigación .....	41
4. CAPITULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	45
4.1. Resultados .....	45
4.1.1. Entrevista .....	45

4.1.2.	Encuestas .....	50
4.1.3.	Discusión .....	58
5.	CAPÍTULO V .....	60
5.1.	Conclusiones y Recomendaciones .....	60
5.1.1.	Conclusiones .....	60
5.1.2.	Recomendaciones .....	62

## ÍNDICE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1, ANÁLISIS PREGUNTA 1	50
ILUSTRACIÓN 2 ANÁLISIS PREGUNTA 2	51
ILUSTRACIÓN 3, ANÁLISIS PREGUNTA 3	52
ILUSTRACIÓN 4, ANÁLISIS PREGUNTA 4	53
ILUSTRACIÓN 5, ANÁLISIS PREGUNTA 5	54
ILUSTRACIÓN 6, ANÁLISIS PREGUNTA 6	55
ILUSTRACIÓN 7, ANÁLISIS PREGUNTA 7	56
ILUSTRACIÓN 8, ANALISIS PREGUNTA 8	57

**TITULO:**

“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE  
LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA  
NORMATIVA LOCAL EN EL CANTÓN GUARANDA”

## 1 CAPÍTULO I TÍTULO

### “ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA NORMATIVA LOCAL EN EL CANTÓN GUARANDA”

#### **1.1 Resumen**

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad a realizar un análisis de la potestad legislativa que le otorga la ley a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para controlar varios aspectos de acuerdo con la realidad local de cada territorio; dentro de estos aspectos se encuentra la facultad de regular jurídicamente los cánones de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial. Esta responsabilidad tiene un amplio espectro y llega a influir en el manejo de la economía familiar, individual, local y estatal.

La sobrepoblación a nivel mundial tiene como consecuencia la falta de vivienda, realidad social que se palpa día a día en el Ecuador; la figura legal de arrendamiento es una opción a la que se acogen muchas personas; en nuestro país esta figura esta normada y legalmente reconocida a través de la Ley de Inquilinato, El Código Civil y es mencionado en la parte pertinente en el Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía.

La regulación estipulada en la norma civil se relaciona con la institución contrato de arrendamiento y que va de la mano con las obligaciones que se generan con la suscripción del instrumento legal, la ley específica establece generalidades a manera general; pero en el Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía es la norma que determina y faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para regular los montos máximos de los cánones de arrendamiento, los que lógicamente no pueden

bajo ninguna circunstancia ser impuestos informalmente, sino que debe obedecer a catastros actualizados, a un estudio de mercado, capacidad económica de la población; para así de manera técnica y con asesoramiento legal proceder a legislar y crear una normativa local de fijación de cánones de arrendamiento que responda a la realidad local y a la verdadera necesidad poblacional específicamente en el cantón Guaranda.

Esta investigación se enfoca en analizar jurídicamente en la forma, metodología que los Gobiernos Autónomos Descentralizados pueden proceder a normar los montos de los cánones de arrendamiento de una manera objetiva, apegados a la ley, estipulando una normativa que sirva como regulación y evite abusos de los propietarios de los bienes en la imposición de cánones de arrendamiento; dejando claro que no es perjudicar tampoco al propietario sino establecer una regulación que como se explica a lo largo de la investigación responda a las necesidades sociales apegados a la realidad local; puntualizando que el principal objetivo de la norma como ley es regular las relaciones sociales, comerciales dentro del estado

La metodología de la presente investigación de tipo básica, también conocida como investigación fundamental o investigación pura, se centra en la revisión de conocimientos teóricos y conceptuales sin una aplicación práctica inmediata; misma que se utilizó para recopilar información relevante sobre el marco legal nacional y local relacionado con los arrendamientos y los cánones en Ecuador, así también revisar estudios previos y literatura académica sobre el tema, incluyendo leyes, reglamentos, jurisprudencia y cualquier otro documento pertinente. Utilizando métodos: inductivo, deductivo; además se utilizó herramientas de campo como la entrevista y la encuesta, analizando los datos cuantitativos obtenidos de los cuestionarios.

**Palabras Claves:** Canon de arrendamiento, Ordenanza, Ley de Inquilinato, Gobierno Autónomo Descentralizado, Legislar.

## **Abstract**

The purpose of this research is to conduct an analysis of the legislative authority granted by law to Decentralized Autonomous Governments to control various aspects according to the local reality of each territory. Among these aspects is the power to legally regulate lease rates within their territorial jurisdiction. This responsibility has a broad scope and extends to influencing the management of family, individual, local, and state economies.

The global overpopulation results in a lack of housing, a social reality palpable every day in Ecuador. The legal figure of leasing is an option embraced by many individuals. In our country, this figure is regulated and legally recognized through the Tenancy Law and the Civil Code, and is mentioned in a relevant section of the Organic Code of Territorial Organization, Decentralization, and Autonomy.

The regulation stipulated in the Civil Law relates to the institution of the lease contract and the obligations arising from the signing of the legal instrument. The specific law establishes generalities in a general manner. However, it is the Organic Code of Territorial Organization, Decentralization, and Autonomy that determines and empowers Decentralized Autonomous Governments to regulate the maximum amounts of lease rates. These rates logically cannot be imposed informally under any circumstances; instead, they must be based on updated land registries, market studies, and the economic capacity of the population. Thus, with technical expertise and legal advice, local legislation can be enacted to establish lease rates that reflect the local reality and the genuine needs of the population specifically in the Guaranda.

This research focuses on legally analyzing the form and methodology by which Decentralized Autonomous Governments can regulate lease rates objectively, in accordance with the law. It aims to establish regulations that prevent abuses by

property owners in imposing lease rates, while also ensuring that such regulations do not harm the interests of property owners. Instead, the goal is to establish regulations that, as explained throughout the research, respond to social needs within the local context. It is emphasized that the primary objective of the law is to regulate social and commercial relations within the state.

The methodology of this research is of a basic nature, also known as fundamental or pure research, which focuses on the review of theoretical and conceptual knowledge without immediate practical application. It was utilized to gather relevant information concerning national and local legal frameworks related to leases and lease rates in Ecuador, as well as to review previous studies and academic literature on the topic, including laws, regulations, jurisprudence, and any other relevant documents. Both inductive and deductive methods were employed, along with field tools such as interviews and surveys, to analyze the quantitative data obtained from the questionnaires.

**Keywords:** Lease rate, Ordinance, Tenancy Law, Decentralized Autonomous Government, Legislation.

## **1.2 Introducción**

Uno de los problemas sociales más grandes a nivel mundial en las sociedades, es la falta de una buena distribución de la riqueza; hoy los abismos económicos en las sociedades son tan evidentes y están latentes que producen desigualdades y extremada riqueza para unos; así como también extremada pobreza para otros.

A través del tiempo desde que el hombre se hizo sedentario, hoy su preocupación principal ha sido un techo que lo cubra, un techo que cobije a su familia de las inclemencias del tiempo y que le permita vivir protegido de las adversidades de la naturaleza. Se empezó construyendo casas de habitación con los materiales que tenían a la mano y dependiendo de las zonas en las que vivía; así, por ejemplo: en épocas antiguas se empezó construyendo viviendas de piedra, luego de Adobe, en los casos de clima cálido eran de palmeras secas, madera y caña guadúa; pero con el transcurrir del tiempo, los inventos que cada día son más innovadores aparecen los edificios, las ciudades van creciendo y con ello las necesidades de vivienda de la población.

Una solución para paliar el problema de vivienda; ha sido a través de los tiempos que quienes tienen más o pueden acceder con sus recursos a más propiedades, puedan arrendar a otras personas que no tienen la capacidad económica para adquirir su propia vivienda. Esta figura jurídica fue concebida desde la época romana, después con la modernización del derecho y las necesidades sociales ha ido evolucionando en su contenido, su espectro, tipología, características y demás puntualizaciones de esenciales que son importantes para que esta figura jurídica de manera legal funcione dentro de un estado. Cabe mencionar, la importancia que tiene el tipo de gobierno y la política pública que lleva cada uno de estos, para que plasmen en sus leyes la figura del arrendamiento y la legalicen para que esta pueda operar amparado en un marco legal.

Es así como nace el contrato de arrendamiento; un acuerdo de voluntades que tiene sus raíces en las civilizaciones antiguas, como la romana y la griega. En la antigua Roma, por ejemplo, existían los contratos de locatio conductio, que permitían el arrendamiento de tierras, edificios y otros bienes; estos contratos estaban regulados por el derecho civil romano y establecían derechos y obligaciones para ambas partes. Quintero (2011) haciendo referencia al locatio conductio, afirma que, siendo un contrato consensual, surge de una serie de circunstancias históricas, cambios sociales e instituciones jurídicas que culminaron en la creación de un contrato basado en la buena fe. (Quintero, 2011, p. 392).

Con el desarrollo del comercio y la expansión de las ciudades, los contratos de arrendamiento adquirieron una mayor importancia; en esta época, se desarrollaron normativas específicas para regular los contratos de arrendamiento, como el Código Civil Napoleónico de 1804, que influyó en la legislación de muchos países europeos y sus colonias.

Posteriormente con la industrialización y el crecimiento urbano, el arrendamiento de viviendas se convirtió en una práctica común en las ciudades; surgieron problemas relacionados con las condiciones de vida en las viviendas arrendadas y el desequilibrio de poder entre arrendadores y arrendatarios, lo que llevó a la promulgación de leyes de arrendamiento para proteger los derechos de los inquilinos. En la actualidad, el arrendamiento sigue siendo una opción importante tanto para propietarios como para inquilinos en muchos países; con el crecimiento de la economía colaborativa y las plataformas en línea, han surgido nuevas formas de arrendamiento, como el alquiler vacacional y el alquiler compartido, que plantean necesidades en cuanto a la actualización legal en su regulación.

El Cantón Guaranda es una capital de Provincia en donde los montos de los cánones de arrendamiento prácticamente están al libre albedrío de los arrendadores y en los últimos tiempos se ha vuelto inexequible; la figura del arrendamiento en la ciudad no solo tiene que ver con solucionar problemas de vivienda, sino también con las cuestiones comerciales; puesto que la mayoría de negocios en la ciudad funcionan en locales arrendados; así por ejemplo en el centro de la ciudad los cánones de arrendamiento son exorbitantes; constituyéndose en una problemática latente y que genera inconvenientes y en muchos casos abusos por parte de los propietarios de los bienes.

La legislación ecuatoriana que regula los contratos de arrendamiento es el Código Civil, la Ley de Inquilinato que especifica las generalidades de esta figura jurídica; más sin embargo el marco legal ecuatoriano permite a través del Código Orgánico de Organización Territorial, Descentralización y Autonomía da la facultad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados locales para legislar, controlar los arrendamientos en la diferentes localidades; por lo que, está facultad también la tiene el Gad Cantonal de Guaranda.

### **1.3 Planteamiento del Problema**

En el estado ecuatoriano, las unidades judiciales civiles y las oficinas de arrendamiento municipales son responsables de tratar los asuntos legales relacionados con los contratos de arrendamiento. Sin embargo, se siguen cometiendo violaciones a la Ley de Inquilinato, siendo las más comunes la falta de inscripción de las propiedades destinadas al arrendamiento y la excesiva fijación de los cánones de arrendamiento.

Los propietarios proponen los cánones de arrendamiento según su conveniencia, lo que genera la elaboración de contratos que violentan la ley, ya que no se ajustan a las

condiciones establecidas por la normativa. Además, para suscribir un contrato de arrendamiento, las propiedades deben tener un registro municipal catastral, establecido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), y los cánones deben fijarse conforme a una fórmula establecida por la Ley de Inquilinato; más sin embargo se hace caso omiso a esta.

La Ley de Inquilinato se promulgó en 1940 con el objetivo de regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. A pesar de haber sufrido derogaciones y reformas, la versión codificada de la ley se publicó en 1975 y ha permanecido vigente desde entonces sin ajustes significativos a las demandas sociales y económicas actuales.

La Ley de Inquilinato no siempre se cumple en su totalidad, lo que conduce a disputas entre arrendadores y arrendatarios debido al incumplimiento de los requisitos legales para los contratos de arrendamiento. En Ecuador, una causa común de litigio es la falta de respeto al límite máximo establecido por el Artículo 17 de la Ley de Inquilinato para la fijación de la pensión mensual de arrendamiento; esta situación se refleja también en otros países latinoamericanos, donde se vulneran las leyes relacionadas con la fijación máxima de las pensiones de arrendamiento, generando conflictos económicos y legales. Por tanto, se hace necesario realizar un análisis para identificar mecanismos de fijación de cánones de arrendamiento que eviten inequidades y se basen en criterios justos y equitativos; más aun tratándose de ciudades pequeñas como es el caso del Cantón Guaranda.

#### **1.4 Formulación del Problema**

¿El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, cumple con su rol de legislar con respecto al establecimiento de manera legal de los montos de los cánones

de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial respetando el marco legal existente en el estado ecuatoriano?

## **1.5 Hipótesis**

¿La aplicación de la normativa legal en materia de inquilinato que faculta al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, legislando y estableciendo una normativa que regule los montos de los cánones de arrendamiento, se aportaría a regular jurídicamente esta relación contractual dentro de la circunscripción territorial del Cantón?

## **1.6 Variables**

### **1.6.1 Variable Independiente**

Aplicación de la Normativa legal en materia de inquilinato.

### **1.6.2 Variable Dependiente**

Facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, para legislar y establecer una normativa que regule los montos de los cánones de arrendamiento, se aportaría a regular jurídicamente esta relación contractual dentro de la circunscripción territorial del Cantón

## **1.7 Objetivos**

### **1.7.1 Objetivo General**

- Realizar un análisis jurídico acerca de la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda para regular los montos de los cánones de arrendamiento dentro de su circunscripción territorial, con la finalidad de determinar los mecanismos técnicos y jurídicos para su proposición, tratamiento, aprobación y ejecución.

### **1.7.2 Objetivos Específicos**

- Analizar la normativa legal en materia de inquilinato vigente en el estado ecuatoriano que faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para legislar en lo que respecta a la regulación de los montos de arrendamiento en la localidad.
- Realizar una investigación de campo que permita evidenciar si se aplica o no la normativa en materia de inquilinato en el cantón Guaranda.
- Determinar los efectos positivos de regular legalmente los cánones de arrendamiento dentro del Cantón Guaranda.

### **1.8 Justificación**

El arrendamiento de bienes inmuebles es una práctica común y esencial en cualquier sociedad, siendo el Cantón Guaranda un claro ejemplo de ello; la estabilidad y equidad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios dependen en gran medida de la claridad y adecuación de las normativas que regulan los contratos de arrendamiento; ya que regular de manera legal los aspectos que son parte de esta figura legal aporta al respeto de los derechos de las partes; esto es: arrendador y arrendatario, puede prever cierto tipo de abusos, establece directrices claras que permite proteger la propiedad de quien arrienda y garantiza el respeto al arrendatario como tal.

El investigador Bryan Mejía; literalmente dice: “En nuestra realidad, en cuanto a la fijación de pensiones arrendaticias, existen discrepancias entre los contratantes y esto se debe a que los arrendadores desconocen la manera como se fijan las pensiones máximas referidas, es decir, al momento de celebrar un contrato de arrendamiento por lo general no se toma en cuenta la fórmula establecida en la Ley de Inquilinato para

el cobro de dichos valores, generando así perjuicios en los arrendatarios porque los cobros que se realizan se tornan excesivos.”( Mejía, 2021, p. 1)

En nuestra realidad, en cuanto a la fijación de pensiones arrendaticias, existen discrepancias entre los contratantes y esto se debe a que los arrendadores desconocen la manera como se fijan las pensiones máximas referidas, es decir, al momento de celebrar un contrato de arrendamiento por lo general no se toma en cuenta la fórmula establecida en la Ley de Inquilinato para el cobro de dichos valores, generando así perjuicios en los arrendatarios porque los cobros que se realizan se tornan excesivos.

Los cánones de arrendamiento son un punto importante en el contrato de arrendamiento y estos varían dependiendo del lugar, ciudad, localización del bien, finalidad de uso del bien, ya que siempre se hace una diferenciación entre un arrendamiento para vivienda, un arrendamiento para que funciones un local comercial, un arrendamiento para producir la tierra, etc. Es así que este solo punto debe ser regulado de acuerdo a la realidad de la localidad.

Con lo ya expuesto se nota que la normativa local desempeña un papel fundamental en la regulación de estos contratos, ya que establece las condiciones específicas que deben cumplirse dentro del territorio del Cantón Guaranda. Es importante por lo tanto realizar una investigación que permita transparentar el rol del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda como institución legalmente encargada por la ley para que regule y controle los rubros de los cánones de arrendamiento a través de una ordenanza local, misma que debe estar alineada con la legislación.

Este trabajo de investigación radica en que este puede servir como punto de partida para que se tome cartas en el asunto y se regule los montos de los cánones de arrendamiento, proporcionando recomendaciones prácticas a las autoridades locales

sobre cómo proponer y estructurar la regulación de los cánones de arrendamiento en el Cantón Guaranda, promoviendo así la seguridad jurídica y la justicia en estas transacciones.

## **2. CAPITULO II MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Marco Teórico**

#### **2.1.1. El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano**

La autora Luz Amparo Serrano Quintero, en un artículo titulado: “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano”, al hacer un análisis histórico de esta institución legal; afirma que la tarea de rastrear los orígenes del contrato de arrendamiento resulta ser bastante desafiante, dado que el concepto de *locatio conductio*, aunque sea considerado como un contrato unitario, abarca diversas modalidades con funciones económico-sociales diferentes. Por lo tanto, resulta imposible atribuir el origen de esta figura a una sola institución; como se mencionó anteriormente, la *locatio conductio*, siendo un contrato consensual, surge de una serie de circunstancias históricas, cambios sociales e instituciones jurídicas que culminaron en la creación de un contrato basado en la buena fe. Las teorías que intentan explicar el surgimiento de la *locatio conductio* se pueden clasificar básicamente en dos categorías: aquellas que sostienen que se originó a partir de figuras del derecho público romano y aquellas que encuentran sus antecedentes en el ámbito del derecho privado. Entre los defensores de la idea de que la *locatio conductio* se originó en el derecho público romano se encuentran destacados romanistas como Mommsen, Cancelli y Amirante, quienes argumentan que el contrato de arrendamiento se remonta a las concesiones realizadas por el Estado romano sobre las tierras públicas (*ager publicus*) a particulares, generalmente patricios, a cambio de un canon, reservándose el derecho de propiedad para la comunidad. (Serrano, 2011, p. 391, 392)

En el derecho romano, el contrato de arrendamiento, conocido como "*locatio conductio*", tenía una presencia significativa y estaba regulado por el Derecho Civil Romano; este

contrato se utilizaba para el arrendamiento de diversos tipos de bienes, incluyendo tierras, viviendas, esclavos, animales y negocios.

“La doctrina es unánime en definir la *locatio conductio* como un acuerdo por el cual, a cambio de una *merces* o remuneración, un sujeto se obliga a procurar el uso y disfrute temporal de una cosa, la propia actividad laboral, o la realización de una obra.

La autora Ana Monterreal, en su libro titulado: “El arrendamiento de servicios en el Derecho Romano”; dice textualmente: “Las características de la *locatio conductio* dentro del sistema general de las obligaciones en la relación a la jurisprudencia clásica y justiniana pueden estar marcadas por las siguientes notas: en primer lugar, su carácter consensual que la incluyen entre los contratos cuyas obligaciones nacen del mero *consensus*, junto a la compraventa, sociedad y mandato”(Monterreal, 1996, p. 20)

El "locatio conductio" se dividía en dos modalidades principales: *locatio conductio rei*, que se refería al arrendamiento de bienes materiales, y *locatio conductio operarum*, que se refería al arrendamiento de servicios.

En el contexto del arrendamiento de bienes materiales, el contrato establecía las obligaciones del arrendador (*locator*) y del arrendatario (*conductus*); en donde el arrendador estaba obligado a entregar el bien en buen estado y a mantenerlo en condiciones adecuadas durante el período de arrendamiento, mientras que el arrendatario estaba obligado a pagar el precio del arrendamiento (*canon*) y a utilizar el bien de manera diligente y adecuada.

Este tipo de contrato en el derecho romano se basaba en principios fundamentales como la buena fe, la autonomía de la voluntad y la equidad; además, estaba sujeto a diversas formalidades y requisitos legales, como la entrega del bien arrendado y la fijación de un precio justo. El derecho romano también establecía ciertas protecciones legales para las

partes involucradas en el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, el arrendatario tenía derecho a una compensación si el bien arrendado sufría daños o defectos ocultos, mientras que el arrendador podía rescindir el contrato si el arrendatario no cumplía con sus obligaciones.

En la antigua Roma, la regulación del *Locatio Conductio*, contrato de arrendamiento, abarcaba tanto el ámbito del derecho público como el del derecho privado, reflejando la complejidad y la diversidad de su aplicación en la sociedad romana.

La autora Luz Amparo Serrano Quintero; además afirma: “Fueron características comunes a las concesiones públicas mencionadas: el pago de un canon periódico por parte del particular beneficiario de la concesión, el otorgamiento del derecho al uso y disfrute del terreno y la falta de transferencia de la propiedad sobre las tierras que se siguen considerando de dominio del *populus romanus*. Las similitudes con la *locatio conductio* reison ostensibles; no obstante, el beneficiario de la concesión es considerado poseedor, a diferencia del arrendatario que es un mero detentador, con todas las consecuencias que comporta dicha situación.” (Serrano, 2011, p. 395)

En el contexto del derecho público romano, el *Locatio Conductio* estaba vinculado principalmente a las relaciones entre el Estado y los ciudadanos. Una de las formas más destacadas de arrendamiento público era la concesión de tierras públicas (*ager publicus*) por parte del Estado a particulares, generalmente patricios, a cambio de un canon. Estas concesiones se realizaban mediante un contrato formalizado, donde se establecían los términos y condiciones del arrendamiento, así como los derechos y obligaciones de ambas partes. Este tipo de contratos de arrendamiento público estaban sujetos a una regulación específica y eran administrados por funcionarios del Estado.

Por otro lado, en el ámbito del derecho privado romano, el *Locatio Conductio* se aplicaba a una amplia gama de situaciones, incluyendo el arrendamiento de viviendas, tierras, esclavos, animales, entre otros bienes. Estos contratos de arrendamiento se regían por las disposiciones del Derecho Civil Romano y estaban sujetos a las reglas y formalidades establecidas por la ley; las partes involucradas en el contrato tenían libertad para negociar los términos y condiciones del arrendamiento, siempre y cuando no contravinieran las disposiciones legales.

A pesar de las diferencias entre el derecho público y el derecho privado, ambos ámbitos compartían principios fundamentales en la regulación del *Locatio Conductio*; estos principios incluían la buena fe, la autonomía de la voluntad, la equidad y la protección de los derechos de las partes involucradas en el contrato. Además, tanto en el derecho público como en el derecho privado, existían mecanismos legales para resolver disputas relacionadas con el arrendamiento, como la compensación por daños o la rescisión del contrato en caso de incumplimiento.

El contrato de arrendamiento en el derecho romano era una institución legal importante que regulaba las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, y que sentó las bases para el desarrollo del derecho de arrendamiento en las posteriores tradiciones legales europeas.

### **2.1.2. El contrato de arrendamiento en el Derecho Germánico**

La autora Silvia Pascual López; en su artículo titulado: “El Derecho Germánico y la Paz de la Casa”; hace una reminiscencia de este y dice: “El primitivo Derecho Germánico procede de la participación del pueblo en su producción jurídica. Manifestación de una voluntad colectiva y de origen popular su contenido está formado por un conjunto de normas que, apoyándose en valores de Justicia y equidad, determinan que es justo, profundizando en la costumbre de cada situación, o elaborando, hoy en caso de laguna,

soluciones acordes con el uso tradicional. Se trata - como es sabido- de un Derecho no siempre escrito, con abundante tradición oral y notoria influencia de la religión y usos sociales no conoce de reglas abstractas o elaboraciones teóricas y su desarrollo se lleva a cabo porque es un derecho cuyas normas están en la vida.

La intervención de la comunidad en la creación y establecimiento de normas jurídicas se lleva a cabo a través de la Asamblea donde radica la soberanía y el poder del pueblo” (Pascual, 2006, p. 227).

El arrendamiento en el derecho germánico se remonta a las prácticas legales y sociales de los pueblos germánicos que habitaban Europa durante la edad media; en este contexto, el arrendamiento de tierras y propiedades desempeñaba un papel esencial en la organización socioeconómica de las comunidades germánicas; estaba regulado principalmente por costumbres y tradiciones locales, aunque también se encontraban disposiciones legales en códigos y leyes promulgadas por los monarcas germánicos; los señores feudales, que controlaban gran parte de las tierras, otorgaban a los campesinos y vasallos el derecho de arrendar tierras a cambio de diversos servicios o tributos.

El contrato de arrendamiento en el derecho germánico estaba influenciado por la estructura feudal de la sociedad, donde el señor feudal ejercía un gran poder sobre la tierra y sus habitantes; los términos y condiciones del arrendamiento eran negociados entre el señor feudal y el arrendatario, y generalmente incluían obligaciones como el pago de rentas, el mantenimiento de las tierras arrendadas y la prestación de servicios al señor feudal. Más sin embargo fue evolucionando a lo largo del tiempo, adaptándose a los cambios políticos, económicos y sociales que se produjeron en la Europa medieval; con el tiempo, el arrendamiento se convirtió en una forma común de acceso a la tierra y a

otros recursos, tanto para los campesinos como para los terratenientes y propietarios de bienes raíces.

El arrendamiento en el derecho germánico fue una práctica arraigada en la organización socioeconómica de la Europa medieval, que regulaba las relaciones entre señores feudales y arrendatarios, y que ha dejado una huella significativa en la historia del derecho y en la evolución del concepto de arrendamiento en el mundo occidental.

### **2.1.3. Conceptualizaciones de contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento ha sido objeto de estudio y análisis por parte de varios autores destacados en el campo del derecho y la teoría legal.

Locatio conductio: Este es el término latino utilizado para referirse al contrato de arrendamiento en el derecho romano. Gayo, jurista romano; lo institucionalizó "Locatio conductio est contractus iuris civilis" (Gayo, Instituciones, 3.98).

Arrendamiento como contrato consensual: Se refiere a la idea de que el contrato de arrendamiento se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, sin necesidad de formalidades adicionales.

Jurídicamente el contrato de arrendamiento ha sido analizado por varios juristas, pues es una institución jurídica que la han puesto en el tapete de estudio, la investigación por cuanto, su implementación en la ley ha sido fruto de la evolución social como la mayoría de instituciones normadas para regular las relaciones sociales. En este contexto plasmaré varias definiciones de juristas autores de libros e investigaciones para culminar reforzando con el contenido actual y vigente del Código Civil ecuatoriano:

El jurista Fernando Villagómez define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

“El contrato de arrendamiento es un acuerdo en el cual una parte, denominada arrendador,

se obliga a ceder a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de un bien inmueble por un tiempo determinado, a cambio de una renta previamente pactada." (Villagómez, 2008, p. 45).

La jurista María Salazar en su libro: "Contratos Civiles y mercantiles en Ecuador"; definió al contrato de arrendamiento; y dijo: "El arrendamiento es un contrato bilateral y oneroso mediante el cual una parte, denominada arrendador, se compromete a conceder el uso o goce temporal de un bien a otra parte, denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar una renta determinada." (Salazar, 2015, p. 35)

Carlos Zambrano; dice: "El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser un convenio entre dos partes, donde una de ellas, el arrendador, otorga el uso y disfrute de un bien inmueble a otra parte, el arrendatario, a cambio de una retribución económica fija y periódica, estipulada en el acuerdo contractual." (Zambrano, 2012, p. 32)

Las definiciones de Villagómez, Salazar y Zambrano sobre el contrato de arrendamiento como institución jurídica en el estado ecuatoriano; presentan un núcleo común en cuanto a las partes involucradas, la necesidad de un pago y la temporalidad del uso del bien. Sin embargo, presentan matices que reflejan diferentes enfoques y énfasis: Villagómez y Zambrano se centran más en bienes inmuebles y detalles específicos del pago, mientras que Salazar ofrece una definición más general y resalta la naturaleza bilateral y onerosa del contrato. Estas diferencias reflejan las diversas perspectivas y enfoques que los autores pueden tener según sus experiencias y enfoques académicos y profesionales.

El investigador Bryan Mejía en su trabajo investigativo, expone un análisis acerca del contrato de arrendamiento y dice: "Tomando como punto de partida que en el arrendamiento las dos partes se obligan a algo determinado, el contrato es de tipo bilateral, de este modo, en el momento que se celebra esta clase de contratos, el arrendador y

arrendatario automáticamente se obligan mutuamente a dar el uso, goce y a pagar un precio fijado por la Ley, cumpliendo así con una de las principales características para que sea un contrato sinalagmático” (Mejía, 2021, p.13)

Según la teoría de la causa; la causa del contrato de arrendamiento es la contraprestación o el precio que se paga por el uso o disfrute del bien arrendado. El jurista español Gabriel García Cantero, afirma en sus estudios de derecho civil: "La causa del contrato de arrendamiento es el precio o la contraprestación que se paga por el uso del bien arrendado" (García Cantero, Lecciones de derecho civil, 2008).

El autor Antonio Fernández de Buján, jurista español; lo define: "El arrendamiento es un contrato consensual y no solemne, es decir, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes" (Fernández de Buján, Tratado de derecho privado, 2005). Esta visión resalta que el contrato de arrendamiento no requiere de formalidades especiales para su validez, bastando el acuerdo de voluntades entre las partes.

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre dos partes, el arrendador – propietario y el arrendatario - inquilino, en el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien inmueble al arrendatario, a cambio de un pago periódico conocido como renta.

El Código Civil en el artículo 1856; dispone: "Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a 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” (C.C., 2015, p.89)

El concepto que consta en la ley subraya la naturaleza bilateral y onerosa del contrato de arrendamiento; ambas partes tienen derechos y obligaciones, y el incumplimiento de una

de las partes puede dar lugar a la rescisión del contrato y/o a indemnizaciones por daños y perjuicios. Es importante puntualizar que ampliar el objeto del contrato de arrendamiento para incluir la ejecución de una obra o la prestación de un servicio implica reconocer que la contraprestación puede no limitarse únicamente al uso de bienes, esta ampliación se acerca a los contratos de prestación de servicios y obra, que tienen regulaciones específicas en el Código Civil y otras leyes pertinentes.

La determinación del precio es crucial para la validez del contrato, el precio debe ser cierto, lo cual significa que debe estar claramente estipulado en el contrato y ser cuantificable. La falta de un precio cierto puede conducir a la nulidad del contrato.

#### 2.1.4. **El canon de arrendamiento**

Como ya se analizó en apartados anteriores el contrato de arrendamiento es un documento que regula la relación entre dos partes; arrendador cede el uso de su propiedad al arrendatario, quien paga una cuota periódica por un tiempo fijado en el mismo. Es importante destacar que esta figura legal estipula los derechos y obligaciones de las partes: puntualización de quien es el propietario o arrendatario y quién es el arrendador, lugar de ubicación del bien, estado en que se recibe, el plazo del contrato, formas de terminación y una de las más importantes es el canon que se tienen que pagar mensualmente por el uso y goce del bien.

El autor Guillermo Cabanellas, define al canon de arrendamiento y dice: “La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil de éste” (Cabanellas, 2014).

El artículo 1858 del Código Civil ecuatoriano, literalmente dice: “El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha”

(Código Civil, 2022, p. 261). La norma civil ecuatoriano, no especifica una definición de canon, pero especifica como puede hacerse el pago para poder usar la cosa.

Al revisar la norma específica; que es la Ley de Inquilinato en el marco jurídico ecuatoriano, no se encuentra en el contenido de la misma una definición de canon de arrendamiento. Lo que si se especifica en este cuerpo legal en su artículo 17 es el límite máximo para las pensiones de arrendamiento; literalmente dispone:

“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, 2016, p. 5)

El jurista, catedrático y escrito de varios libros de derecho civil Doctor José García Falconí, en su Manual Práctico en Materia de Inquilinato, manifiesta que canon de arrendamiento: “Es la contraprestación que el arrendatario debe pagar, por el uso que se le concede. Y se le denomina renta cuando se paga periódicamente. El precio del arrendamiento es elemento esencial del contrato de arrendamiento, de ese modo sin precio que se obligue a pagar el arrendatario al arrendador no puede haber arrendamiento” (García J, 2009, p. 78)

El análisis de la conceptualización del canon de arrendamiento es importante, pues el reconocimiento legal del pago de un monto para usar un bien es legal; más sin embargo la Ley de Inquilinato establece ciertas prohibiciones parámetros para poder fijar los montos que se establezcan como canon de arrendamiento por parte del propietario, existiendo en la misma inclusive sanción para quienes exageren en el cobro de pensiones excesivas según consta en la ley en el artículo 19.

En este punto es de vital importancia hacer énfasis en el contenido del artículo 10 de la Ley de Inquilinato, que literalmente dispone:

**“Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento:** Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán 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” (Ley de Inquilinato, 2016, p. 3)

La ley de Inquilinato determina de manera específica que sean los municipios a través de las Jefaturas de Catastro Municipal quienes fijen las pensiones máximas de arrendamiento; así como, le otorga la responsabilidad de llevar un registro y controlar. Esta disposición constituye un complemento a lo dispuesto en casi todo el apartado de inscripciones de arrendamiento y fijación de las pensiones de arrendamiento, pues así es como literalmente consta en la ley.

La responsabilidad de los hoy conocidos como Gobiernos Autónomos Descentralizados a través de su Jefatura de Catastros es ineludible; el problema radica en que si estas dependencias cumplen o no con la tarea encomendada a través de la Ley de Inquilinato complementada con las disposiciones específicas constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía que prácticamente le dota de

facultades para legislar y regular varios aspectos dentro del territorio a los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

### **2.1.5. Las Ordenanzas Municipales**

Las ordenanzas municipales se utilizan para regular y controlar diferentes aspectos de la vida cotidiana en las ciudades y comunidades locales; esto incluye regulaciones sobre el uso del suelo, la construcción de edificaciones, el tráfico vehicular, el comercio informal, entre otros. Además, muchas ordenanzas tienen como objetivo proteger el medio ambiente y los recursos naturales, lo que abarca desde la gestión de residuos sólidos hasta la protección de áreas naturales y la promoción de prácticas sostenibles.

A través de este tipo de normativa local se puede establecer medidas para promover la salud pública y la seguridad de los ciudadanos; incluyendo regulaciones sobre higiene, control de plagas, prevención de enfermedades, seguridad alimentaria, control de ruido, entre otros.

El ordenamiento del espacio público es uno de los temas en los que se enfocan las ordenanzas; estas pueden regular el uso y la ocupación del espacio público, garantizando su adecuado aprovechamiento y conservación. Cabe recalcar además que varias ordenanzas están diseñadas para promover el desarrollo económico y social de las comunidades locales; pudiendo incluir incentivos para la creación de empleo, el fomento de actividades económicas sostenibles, el apoyo a emprendedores locales, entre otros.

Las ordenanzas en el estado ecuatoriano tienen como objetivo principal regular y promover el bienestar de la comunidad, garantizando un desarrollo urbano sostenible, la protección del medio ambiente, la seguridad pública y el desarrollo económico y social de las ciudades y localidades del país.

Proponer, estructurar, discutir y promulgar una ordenanza municipal sigue un proceso establecido que involucra varias etapas y actores. A continuación, se detallan los pasos típicos para este proceso:

- a) **Propuesta de la Ordenanza**: Un concejal o grupo de concejales presenta una propuesta de ordenanza municipal. Esta propuesta puede surgir de diversas fuentes, como demandas de la comunidad, necesidades identificadas por el municipio o iniciativas de los propios concejales.
- b) **Estudio y Análisis**: La propuesta de ordenanza se somete a un proceso de estudio y análisis por parte de la comisión correspondiente del Concejo Municipal. Esta comisión revisa el contenido de la propuesta, identifica posibles impactos y realiza las modificaciones necesarias para mejorarla.
- c) **Consulta Pública**: Antes de ser discutida en el pleno del Concejo Municipal, la propuesta de ordenanza se somete a un proceso de consulta pública; se pueden realizar audiencias públicas, consultas con organizaciones de la sociedad civil, reuniones con grupos de interés y cualquier otro mecanismo que permita recopilar opiniones y comentarios de la comunidad.
- d) **Discusión y Aprobación en el Concejo Municipal**: Una vez completado el proceso de estudio, análisis y consulta pública, la propuesta de ordenanza se discute en una sesión del Concejo Municipal. Durante esta sesión, los concejales debaten el contenido de la propuesta, presentan enmiendas si es necesario y votan para aprobarla o rechazarla.
- e) **Promulgación y Publicación**: Si la propuesta de ordenanza es aprobada por la mayoría de los concejales, se procede a su promulgación por parte del Alcalde Municipal. La ordenanza promulgada se publica en el Registro Oficial

del Municipio y en otros medios de comunicación locales para informar a la ciudadanía sobre su contenido y aplicación.

f) **Implementación y Seguimiento**: Una vez que la ordenanza entra en vigencia, el municipio debe garantizar su implementación y cumplimiento. Esto puede implicar la asignación de recursos, la creación de mecanismos de monitoreo y evaluación, así como la realización de campañas de sensibilización y educación sobre las disposiciones de la ordenanza.

Es importante destacar que el proceso de proponer, estructurar, discutir y promulgar una ordenanza municipal en Ecuador debe realizarse de manera transparente, participativa y democrática, asegurando la participación activa de la comunidad en todas las etapas del proceso.

## **2.2.Marco Legal**

### **a) Constitución de la República**

#### **Sección sexta**

#### **Hábitat y vivienda**

**“Art. 30.-** 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.”(C.R, 2008, p.14)

En este artículo de la Constitución que se declara el derecho a un hábitat seguro y saludable, se pretende orientarse a que todas las personas deben vivir en un entorno que no ponga en riesgo su vida ni su salud. Las autoridades deben garantizar que los espacios habitables cumplan con estándares de seguridad (infraestructura sólida, protección contra desastres naturales) y de salubridad (acceso a agua potable, servicios de saneamiento adecuados).

Una vivienda adecuada no solo se refiere a una estructura física, sino también a condiciones de habitabilidad que incluyen espacio suficiente, servicios básicos (electricidad, agua, saneamiento), y acceso a infraestructura y servicios (educación, salud, transporte). Este derecho además impone la obligación al Estado de desarrollar políticas públicas que faciliten el acceso a la vivienda, considerando diversos programas de subsidio, financiamiento accesible, y planes de vivienda social.

**Art. 31.-** Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. (C.R, 2008, p. 14)

Este artículo contempla el derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos; todos los habitantes de la ciudad deben poder acceder y utilizar los espacios públicos y disfrutar de los beneficios que la ciudad ofrece. Las autoridades deben asegurar que los espacios públicos (parques, plazas, calles, instalaciones deportivas y culturales) sean accesibles, seguros y estén bien mantenidos, promoviendo su uso inclusivo y equitativo.

Los principios rectores que soportan esta disposición; se puede decir que son:

La Sustentabilidad: Promueve un desarrollo urbano que no comprometa el bienestar de futuras generaciones, impulsando prácticas ecológicas y el uso sostenible de recursos.

Justicia social: Busca asegurar que todas las personas, independientemente de su condición, tengan igual acceso a los beneficios de la ciudad.

El Respeto a las diferentes culturas urbanas: Reconoce la diversidad cultural y promueve la inclusión de todas las expresiones culturales en la vida urbana.

Equilibrio entre lo urbano y lo rural: Fomenta un desarrollo que considere y respete tanto las áreas urbanas como rurales, evitando la degradación de ninguna de ellas.

Ahora bien; en lo que respecta a la gestión de la ciudad debe ser participativa, permitiendo que todos los ciudadanos tengan voz en las decisiones que afectan su entorno. Se debe fomentar la participación ciudadana en los procesos de planificación urbana y en la toma de decisiones, garantizando transparencia y responsabilidad en la gestión pública.

Hay que puntualizar que la propiedad urbana debe cumplir con una función social, es decir, debe estar al servicio del bien común, y una función ambiental, respetando y preservando el medio ambiente; por lo tanto, creo que se deben implementar políticas que prevengan la especulación inmobiliaria, aseguren el uso adecuado del suelo y promuevan el respeto al medio ambiente en el desarrollo urbano.

**Art. 341.-** Este artículo nos indica que será el Estado el encargado de generar las condiciones necesarias para la protección total de sus habitantes durante toda su vida debiendo de esta manera asegurar los derechos y los principios establecidos en nuestra constitución, enfocándose de forma especial en la igualdad, la diversidad y la no discriminación.

**Art. 375. Numerales 4 y 7-** El Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la vivienda digna (C.R, 2008, p. 176)

En este apartado nuestra Carta Magna claramente nos manifiesta que el estado a través de sus niveles gubernamentales (regional, provincial, municipal y parroquial) debe velar por el cumplimiento del derecho de los ciudadanos para que tengamos un lugar digno para vivir. El numeral 4 ibidem manifiesta que el estado tiene la potestad de mejorar las viviendas, así como la dotación de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promover los alquileres en régimen especial y el numeral 7 del mismo artículo establece que el estado debe garantizar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos, pero que en la actualidad lo último no se cumple ya que no existen el cumplimiento de la ley por parte de las autoridades y ciudadanos.

#### **b) Ley de Inquilinato**

**“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, 2016)

Realizando un análisis pormenorizado de este contenido legal, se puede resumir en las siguientes consideraciones específicas:

Cálculo de la renta: Establece un método objetivo para calcular la renta máxima basada en el avalúo comercial del inmueble y los impuestos municipales, buscando evitar cobros excesivos.

Consideración integral del inmueble: Incluye todos los espacios del inmueble para determinar el precio total, lo cual garantiza una evaluación justa y completa.

Proporcionalidad: Si solo se arrienda una parte del inmueble, la renta se ajusta proporcionalmente, asegurando equidad.

Factores adicionales: Considera el estado, condición y ubicación del inmueble, agregando un componente cualitativo al cálculo de la renta.

**“Art. 18.-** Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.” (Ley de Inquilinato, 2016)

Protección al arrendatario: Evita incrementos automáticos durante la vigencia del contrato, protegiendo la estabilidad económica del inquilino.

Condiciones: Aplica a arrendamientos cuya renta no exceda dos salarios mínimos vitales, beneficiando a los sectores más vulnerables.

Nulidad de cláusulas contrarias: Cláusulas que contravengan esta disposición se consideran nulas, reforzando la protección legal del arrendatario.

**“Art. 19.- Sanciones por cobro de pensiones excesivas.** - La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.”. El art 10 de la Ley de Inquilinato literalmente contempla: **“Art. 10.- Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.-** Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán 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.” (Ley de Inquilinato, 2016)

Siguiendo “con el contenido del artículo 2019; este dice: “...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.

Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, por separado. Si el monto de lo reclamado no excediere de un mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.” (Ley de Inquilinato, 2016)

Fijación oficial de precios: La Oficina de Registro de Arrendamientos fija el precio máximo, proporcionando un estándar regulatorio.

Sanciones y restitución: Multas y devoluciones con interés legal para arrendadores que cobren en exceso, garantizando justicia y restitución.

Procedimiento: La acción se tramita de forma sumaria y por separado, agilizando el proceso judicial.

Prescripción: La acción prescribe en dos años, estableciendo un límite temporal para reclamar.

### **Ejemplos Prácticos**

**Ejemplo 1:** Si un inmueble tiene el valor de \$ 20.000 (USD) de avalúo comercial; para calcular el precio del arrendamiento conforme lo determina la ley, seguimos los siguientes pasos:

1. Calculamos el 10% del avalúo comercial:

$$10\% \text{ de } \$20,000 = \$2,000$$

2. Luego, calculamos la doceava parte de ese monto:

$$\$2,000 \div 12 = \$166.67$$

Entonces, el precio máximo del arrendamiento mensual sería de \$166.67; lógicamente se debe desglosar los impuestos correspondientes.

**Ejemplo 2:** Si un inmueble tiene el valor de \$ 60.000 (USD) de avalúo comercial y este inmueble posee 3 departamentos, para calcular el precio del arrendamiento conforme lo determina la ley, seguimos los siguientes pasos:

1. Calculamos el 10% del avalúo comercial:

$$10\% \text{ de } \$60,000 = \$6,000$$

2. Luego, calculamos la doceava parte de ese monto:

$$\$6,000 \div 12 = \$461,53$$

A este valor lo dividimos en partes proporcionales para los tres departamentos existentes:

$$\$461,53 \div 3 = \$ 153, 84$$

Entonces, el precio máximo del arrendamiento mensual por cada departamento sería de \$153,84.

Recuerda que este es el límite máximo permitido según la disposición, y el precio final puede ser negociado entre las partes involucradas, siempre y cuando no exceda este monto.

Con estos ejercicios prácticos se demuestra que todo va a depender del avalúo, que protege tanto al arrendador como al arrendatario. Hay que tomar en cuenta que muchas de las propiedades tienen departamentos de arriendo, locales comerciales y el cálculo es para cada uno de ellos no a nivel general. Así, en el ejemplo 1 si se tratara de un inmueble con dos departamentos, cada uno sería arrendado a \$ 166,67; lo mismo ocurriría en el ejemplo 2.

**“Art. 20.- Fijación provisional de pensiones.-** Si el inmueble no tuviere avalúo catastral comercial, la Oficina de Registro de Arrendamientos, 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 Art. 3.”

*Fijación provisional:* Permite establecer rentas provisionales cuando no existe un avalúo catastral, facilitando el arrendamiento.

*Inspección previa:* La fijación se basa en una inspección, asegurando la valoración adecuada.

*Locales en edificios no terminados:* Autoriza el arrendamiento de locales que cumplan con los requisitos mínimos, promoviendo el uso de espacios disponibles.

**Art. 21.- Solicitud de aumento de pensiones.** - El arrendador podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamientos el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, ¡siempre y cuando éstas no sean obras de

simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el Art. 3 de esta Ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación.

Obras de mejora: Permite solicitar aumentos de renta solo por mejoras significativas, no por mantenimiento rutinario.

Intervalo de tiempo: Solo se puede solicitar un aumento cada dos años, proporcionando estabilidad al arrendatario.

Evaluación oficial: La Oficina de Registro de Arrendamientos revisa y autoriza los aumentos, garantizando que sean justificados.

**Art. 22.-** Los derechos de los inquilinos son irrenunciables.

Protección absoluta: Los derechos de los inquilinos no pueden ser renunciados, proporcionando una salvaguarda integral.

Contratos: Cláusulas contractuales que intenten renunciar estos derechos serán inválidas, reforzando la protección legal.

**Art. 23.- Solicitud de rebaja de pensiones.** - El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento cuando el local se halle en mal estado, por el uso natural o por causa de las cuales el arrendatario no sea responsable.

Condiciones del inmueble: Permite a los inquilinos solicitar una rebaja de la renta si el inmueble se encuentra en mal estado por causas no atribuibles a ellos.

Responsabilidad del arrendador: Obliga a los arrendadores a mantener los inmuebles en buen estado, promoviendo condiciones de habitabilidad adecuadas.

Los artículos 17-23 proporcionan un marco normativo detallado para regular el arrendamiento de inmuebles, asegurando equidad, protección de los inquilinos y una supervisión adecuada por parte de las autoridades. Establecen límites claros para las rentas, prohíben aumentos automáticos no justificados, sancionan excesos, y protegen los

derechos de los inquilinos, creando un balance entre las necesidades de arrendadores e inquilinos en el mercado inmobiliario.

De igual forma la ley de inquilinato en el título VI , entre los artículos 27-29 nos da a conocer sobre las formas en que se pueden realizar los contratos de arrendamiento y los efectos que estos traen al momento de contraerlos, siendo estos de forma escrita o verbal, pero, si el contrato se lo realiza en forma escrita es obligación tanto del arrendador y el arrendatario hacer constar en el mismo plazo de permanencia en el bien inmueble arrendado siendo este de mínimo dos años.

**Art. 29,** establece que los contratos que sobrepasen un salario básico unificado del trabajador debe ser celebrado obligatoriamente por escrito, y es el arrendador quien tiene la obligación de registrarlo hasta treinta días después de haber celebrado el contrato ante un notario y es el notario quien tiene la obligación de llevar un archivo organizado de forma cronológica y con su respectiva numeración; considero importante también aclarar que antes del nacimiento del Código Orgánico General de Procesos, eran los jueces los únicos que tenían la potestad de inscribir dichos contratos, facultad que hoy en día recae sobre los notarios conforme la Disposición Reformativa Decima numeral 2 de Ley No. 0, publicada en el Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2026.

**c) Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y  
Descentralización**

**Art. 7.- Facultad normativa.** - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.

Capacidad normativa: Se reconoce a diversos niveles de gobierno local (regional, provincial, metropolitano, municipal) la capacidad para dictar normas generales dentro de su territorio a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

Limitación territorial y competencial: La facultad normativa está limitada al ámbito territorial y a las competencias específicas de cada nivel de gobierno, en conformidad con la Constitución y las leyes.

Régimen especial de Galápagos: Los gobiernos autónomos descentralizados de Galápagos tienen facultades normativas, pero con limitaciones específicas que dictará la ley correspondiente.

Circunscripciones territoriales especiales: Las comunidades indígenas, afroecuatorianas y montubias pueden ejercer facultades normativas conforme al nivel de gobierno en el que se enmarcan, sin perjuicio de las facultades adicionales otorgadas por la Constitución y la ley.

**Art. 56.- Concejo municipal.** - El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia

electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.

Función: El concejo municipal es responsable de la legislación y la fiscalización dentro del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Composición: Está compuesto por el alcalde o alcaldesa (con voto dirimente) y concejales electos por votación popular.

Proporcionalidad: La elección de concejales debe reflejar la proporcionalidad entre la población urbana y rural, tal como lo establece la Constitución y la ley electoral.

**Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.** - Al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Facultad normativa: El concejo municipal tiene la atribución de ejercer la facultad normativa en las áreas de competencia del gobierno municipal.

Instrumentos normativos: Puede emitir ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones para regular dichas competencias.

**Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.** - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre

vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

*Garantía de derechos:* El Estado debe garantizar el derecho a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna, sin importar la situación socioeconómica de las personas.

*Políticas nacionales:* El gobierno central, a través del ministerio responsable, debe dictar políticas nacionales para asegurar el acceso a estos derechos.

*Catastro nacional:* Se establece la creación y mantenimiento de un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

*Diseño de estrategias y programas:* Este catastro servirá de base para que los distintos niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que consideren la relación entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos. Las políticas y programas deben basarse en los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los artículos analizados establecen un marco normativo claro y estructurado para la autonomía normativa de los gobiernos locales y sus órganos de legislación y fiscalización, así como para la garantía del derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna. Estos preceptos legales enfatizan la importancia de la coordinación entre el gobierno central y los gobiernos locales, la proporcionalidad en la representación y la inclusión de comunidades especiales, y subrayan principios fundamentales como la universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad en el diseño de políticas públicas.

#### d) Ley Notarial

**Art. 18 numeral 36.** Son atribuciones "exclusivas" de los notarios, además de las constantes en otras leyes: Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaria llevara un archivo numerado y cronológico. (LEXIS, 2024)

El Código Orgánico General de Procesos, modifica a través de su publicación el extender facultades exclusivas al notario siendo esta la potestad de inscribir los contratos de arrendamientos. Es decir, el notario inscribe todos los contratos de arriendo y posteriormente los registra en el Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad en la que se suscribe el contrato. El valor de la inscripción del contrato, se lo calcula de acuerdo al valor mensual que se conviene dentro del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo que establece la tabla del Código Orgánico de la Función Judicial, en el que por a través de la Resolución 216 – 2017 dispone en su Art. 40 lo siguiente: "Por la escritura pública de contrato de arrendamiento, se establece como cuantía el valor del canon de arrendamiento mensual, o su equivalente mensual multiplicado por los meses que dure el contrato". La tarifa se determinará conforme a lo previsto en la tabla de este reglamento: (JUDICATURA)

TABLA N° 05  
TABLA DE INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRIENDO

DESDE	HASTA	N° SALARIO BÁSICO UNIFICADO	PARTICIPACIÓN ESTADO	PARTICIPACIÓN NOTARIO
-	\$ 375,00	10% del Canon de Arrendamiento	20%	80%
\$ 375,01	\$ 1.500,00	0.10	50%	50%
\$ 1.500,01	\$ 5.000,00	0.15		
\$ 5.000,01	\$ 10.000,00	0.20		
\$ 10.000,01	EN ADELANTE	0.30		

Para poder realizar la inscripción de estos contratos es necesario presentar tres ejemplares del contrato originales y demás documentos habilitantes con los cuales se pueda justificar la calidad de los comparecientes.

### 3. CAPÍTULO III METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo de Investigación

##### **Descriptiva y Explicativa**

La presente investigación es descriptiva; ya que se centra en describir las características del fenómeno estudiado; en este caso acerca de la legalización y regulación de los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda. Es necesario puntualizar que en este tipo de investigación se busca presentar una visión imparcial de la realidad; además se enfoca en recopilar datos detallados y específicos sobre el fenómeno estudiado.

La investigación descriptiva, entendida en un sentido amplio como cuantitativa no experimental, responde a la pregunta «¿qué pasa?», «¿cómo es o cómo se manifiesta una situación/suceso/hecho?», «¿cuáles son las propiedades/características/perfiles de un fenómeno?», y similares (Hernández Sampieri, 2020, p. 66).

Es explicativa porque también va más allá de la simple descripción y busca identificar las causas y efectos de lo que se investiga. A través de esta se establece la relación de causa y efecto.

#### 3.2. Métodos de Investigación

La estrategia para guiar la recolección, análisis e interpretación de datos en este estudio para desarrollar la investigación de manera coherente y sistemática; incluyeron los siguientes métodos

**Deductivo:** Bastar; afirma: “Este método, a diferencia del inductivo, es el procedimiento racional que va de lo general a lo particular. Posee la característica de que las conclusiones de la deducción son verdaderas, si las premisas de las que se originan también lo son. Por

lo tanto, todo pensamiento deductivo nos conduce de lo general a lo particular.” (Bastar, 2019, p. 15)

Se utilizó este método puesto que es un enfoque lógico y sistemático utilizado en la investigación y el razonamiento que se basa en la deducción; ya que este parte de principios generales y universales para llegar a conclusiones específicas. Es un proceso descendente en el que se aplican leyes, teorías o principios generales a casos particulares con el fin de derivar conclusiones lógicas y necesarias.

**Inductivo.** – Bastar; describe: “El método inductivo, es un procedimiento que va de lo individual a lo general, además de ser un procedimiento de sistematización que, a partir de resultados particulares, intenta encontrar posibles relaciones generales que la fundamenten.” (Bastar, 2019, p. 15)

En la presente investigación se encontró y se describió actuaciones que no respetan las disposiciones normativas para asegurar un orden en lo que respecta a los cánones de arrendamiento, describiendo como desde el Gad Guaranda no se protege los derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios por la falta de regulación.

**Analítico:** “consiste en descomponer el todo en sus partes, con el único fin de observar la naturaleza y los efectos del fenómeno. Sin duda, este método puede explicar y comprender mejor el fenómeno de estudio, además de establecer nuevas teorías.” (Bastar, 2019, p. 16)

A través de este método se desmembró el contenido de la temática planteada; descomponiéndolo en partes y analizado cada uno de sus elementos con la finalidad de determinar la naturaleza, las causas y los efectos de cada uno de ellos. De manera analítica se puede describir y medir los diversos fenómenos causales para comprender la naturaleza de estos; a través de este método fue posible utilizar analogías, explicar e incluso permite plantear nuevas teorías.

**Exegético:** Martínez; explica textualmente: “Opera como parte de la interpretación del Derecho como una ciencia que su propia naturaleza asume una arista interpretativa que se vincula con la interpretación y aplicación de las normas e instituciones jurídicas, tanto sustantivas como adjetivas, así como el actuar de los organismos y operadores jurídicos.”(Martínez, 2023, p. 3)

El más relevante en la presente investigación pues este método se centra en el análisis de la normativa legal pertinente, su estructura y la esencia de las disposiciones constantes en el texto normativo; además es importante el análisis del actuar de los operadores y organismos jurídicos en el estado ecuatoriano.

### **3.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación**

**Encuesta:** Se utilizó la encuesta es una herramienta de recolección de datos de personas que por su naturaleza están involucradas en la temática a investigar, conocen detalles valiosos para poder realizar la investigación. para obtener información. Este método es ampliamente utilizado en estudios sociales y otros campos donde se requiere entender las opiniones, comportamientos, actitudes y características de un grupo de personas. Se realizó mediante un cuestionario o interrogatorio a un número determinado de personas específicas.

**Entrevista:** La entrevista es una técnica de recolección de datos en la investigación que implica la interacción directa entre el entrevistador y el entrevistado para obtener información detallada y profunda sobre un tema específico. Las entrevistas son una herramienta valiosa para obtener información en profundidad sobre temas específicos, permitiendo explorar más allá de lo que las encuestas.

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.

### **3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión**

a) Se entrevistó a 2 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 que expresen su criterio con respecto a la posibilidad de regular legalmente los montos de los cánones 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 aportará como componente importante en la presente investigación.

b) Se encuestó a 50 ciudadanos del cantón Guaranda Provincia de Bolívar, con la finalidad de obtener respuestas de la ciudadanía ante planteamientos que abordan la problemática planteada, 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; además las personas escogidas son arrendatarios.

### **3.5. Población y Muestra**

a) **Encuestas:** 2 concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda de la Provincia.

b) **Entrevistas:** 50 ciudadanos del cantón Guaranda Provincia de Bolívar

c) **Localidad:** Cantón Guaranda, Provincia Bolívar.

## 4. CAPITULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1.Resultados

#### 4.1.1. Entrevista

**Entrevistados:** Sra. Olga Curisisa Pasto Patín (Entrevistada 1 (E 1))

Sra. Diana María Arregui Vela (Entrevistada 2 (E 2))

De las entrevistas realizadas podemos concluir:

PREGUNTAS	RESPUESTAS
<b>Pregunta 1</b> <b>¿Existe una oficina de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda?</b>	<b>E1:</b> No existe. En planificación no se ha creado, porque realmente no se sabe y no existen estudios para saber si es necesario para la ciudad. <b>E2:</b> No existe; no existe proceso. En planificación no se ha creado, porque realmente no se sabe y no existen estudios para saber si es necesario para la ciudad. La institución tiene el departamento de avalúos y catastros, pero dentro de estructura organizacional dentro de la municipalidad no se contempla una oficina de arrendamientos o inquilinato, realmente no se ha puesto atención en este tema.

<p><b>Pregunta 2</b></p> <p><b>¿En el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda existe una ordenanza acerca de regulación en materia de inquilinato?</b></p>	<p>E1: No existe</p> <p>E2: Realmente se desconoce, existen tantas ordenanzas que tienen que ser revisadas, actualizadas y el tema de inquilinato hasta el momento en esta nueva administración no ha sido tratado.</p>
<p><b>Pregunta 3</b></p> <p><b>¿Los catastros de las propiedades en el cantón Guaranda se encuentran actualizados?</b></p>	<p><b>E 1:</b> Si</p> <p><b>E 2:</b> Si, hace unos cinco años atrás de lo que se nos ha informado la Dirección de avalúos y catastros actualizaron a la información para no desfavorecer la acción municipal, por cuanto los impuestos se derivan del precio real de las propiedades y que lógicamente esto es lo que permite transformar el presupuestó en obra pública a favor de la comunidad.</p>
<p><b>Pregunta 4</b></p> <p><b>¿Conoce usted acerca de la potestad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda para regular los cánones de arrendamiento en su circunscripción territorial?</b></p>	<p><b>E 1:</b> Si</p> <p><b>E 2:</b> Si como concejales tenemos que empaparnos de todas las leyes que amparan nuestra función y todas aquellas con las que funciona la institución. Si es de nuestro conocimiento esta facultad, la de registro y control de los canones de arrendamiento.</p>

<p><b>Pregunta 5</b></p> <p><b>¿Considera usted que sería beneficioso para la población la creación y aprobación de una ordenanza que regule los montos de los cánones de arrendamientos?</b></p>	<p><b>E 1:</b> Sí debería existir para que la gente no exagere referente en los cobros de inquilinato. Se sabe que en el sector de la Plaza Roja de Guaranda hay hasta \$1.500 en inquilinato.</p> <p>Esta es una buena idea y sería beneficioso para la población.</p> <p><b>E 2:</b> Sí debería existir para que la gente no exagere referente en los cobros de inquilinato, ya que, en algunos lugares al tratarse de lugares concurridos o con mayor atracción sus precios de arrendamiento son muy elevados. Se sabe que en el sector de la Plaza Roja y el Centro Histórico de Guaranda hay hasta \$1.500 en inquilinato.</p> <p>Por su puesto que sería beneficio para quienes arriendan primordialmente; pero recuerden que es muy difícil contentar a toda la población; seguramente si esto se diera los dueños de los bienes inmuebles que son arrendados también hicieran escuchar su voz. Ahora bien, para tomar una decisión como estas es importante que el señor alcalde disponga un estudio</p>
---	--

	<p>acerca de la cantidad de bienes inmuebles arrendados, diferenciar los que son para uso de actividades comerciales, los que son para vivienda, separarlos por zonas, tomar en cuenta el avalúo catastral y varios factores porque esto no creo que se pueda hacer de memoria.</p>
<p><b>Pregunta 6</b></p> <p><b>¿Qué posibles efectos cree usted que tendría la regulación de los montos de los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda?</b></p>	<p><b>E 1:</b> Entre los efectos que tendría la regulación de los montos de los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda, estaría que se diera menos informalidad, se llevaría una base de datos que se proyectaría a la necesidad de vivienda de la población para poder trabajar también en eso, se establecerían montos justos en base a la realidad de la ciudad, existiría una mejor relación entre arrendadores y arrendatarios.</p> <p><b>E 2:</b> La unificación, se refiere a la zonificación. De acuerdo a la zona se paga un impuesto, unos más otro menos, al igual que con los arriendos.</p>
<p><b>Pregunta 7</b></p> <p><b>¿El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda;</b></p>	<p><b>E 1:</b> No</p> <p><b>E 2:</b> La verdad es que no tiene ningún mecanismo de control con respecto a los</p>

<p><b>tiene algún mecanismo de control con respecto a los montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad?</b></p>	<p>montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad, eso está al libre albedrío de los propietarios.</p>
<p><b>Pregunta 8</b></p> <p><b>¿Cómo establece los montos de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales que están a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda?</b></p>	<p><b>E 1:</b> Los montos de arrendamiento por el momento son de libre demanda y se debería regular. Esto necesariamente debe hacerse a través del portal de compra públicas tenemos entendido, se establece en base a lo que históricamente se ha venido pagando en cada local, haciendo unas pequeñas subas por el costo de la vida. Pero la municipalidad lo que pondera es dar facilidad a los emprendimientos.</p> <p><b>E 2:</b> Los montos de arrendamiento por el momento son de libre demanda y se debería regular, pero para este proceso se debe realizar un análisis y un estudio pertinente por el equipo técnico del Municipio para poder fijar y establecer los montos de arrendamiento de los locales comerciales que están a cargo del Gobierno Autónomo.</p>

#### 4.1.2. Encuestas

##### PREGUNTA 1

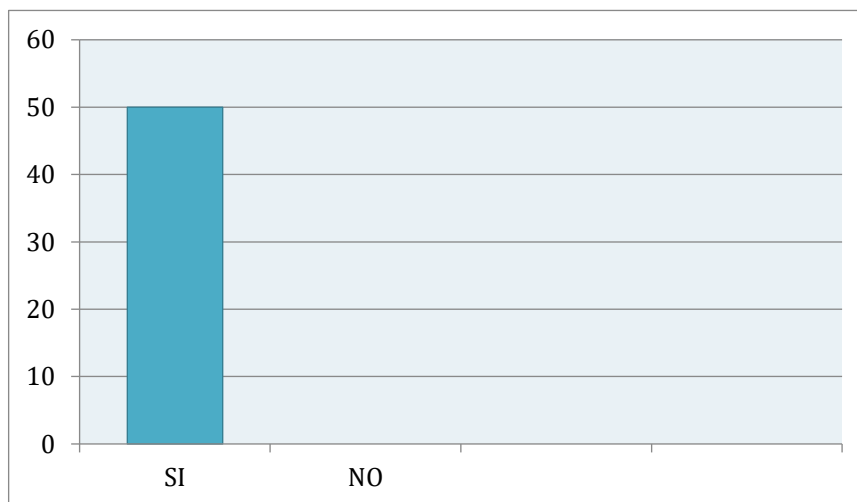
**¿Usted ha arrendado una vivienda o un local comercial en la ciudad de Guaranda en los últimos 5 años?**

*Tabla 1 Resultados pregunta 1*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

*Investigador: Diana Maríuxi Sinche Veintimilla*

*Ilustración 1, Análisis pregunta 1*



*Investigador: Diana Maríuxi Sinche Veintimilla*

*Población: Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar*

**ANÁLISIS:** El cien por ciento de los ciudadanos encuestados afirman que durante los últimos cinco años han arrendado una vivienda o un local comercial en el Cantón Guaranda. De la aplicación de esta pregunta a la muestra poblacional escogida en la ciudadanía se denota que todos experimentan la calidad de arrendatarios.

## PREGUNTA 2

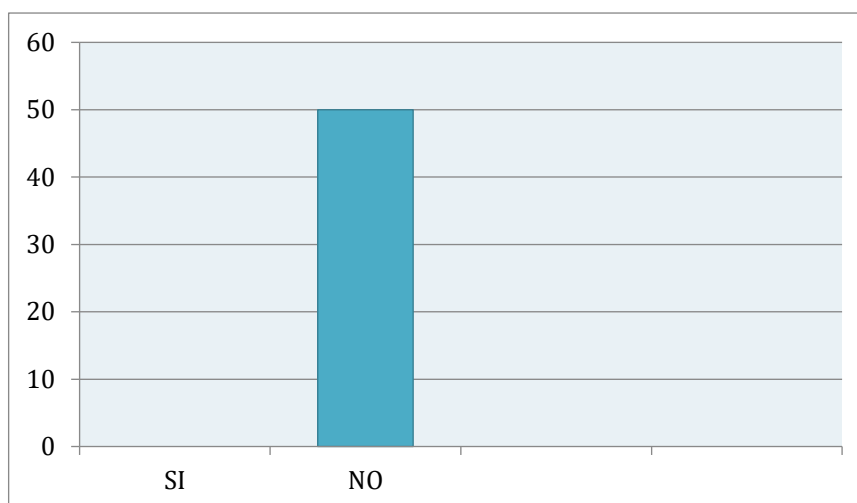
**¿En su experiencia en calidad de arrendatario, han acudido formalmente a inscribir el contrato en alguna dependencia pública en la ciudad?**

*Tabla 2 Resultados pregunta 2*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>0</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Investigador:** *Diana Marúxi Sinche Veintimilla*

**Ilustración 2** *Análisis pregunta 2*



**Investigador:** *Diana Marúxi Sinche Veintimilla*

**Población:** *Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar*

**ANÁLISIS:** El cien por ciento de los ciudadanos a quienes se aplicó la herramienta de investigación de campo encuesta; dicen que en calidad de arrendatario nunca han acudido formalmente a inscribir el contrato en alguna dependencia pública en la ciudad. Esta respuesta demuestra la informalidad con la que se llevan a cabo este tipo de contratos y la falta de control de la suscripción de los mismos en el cantón Guaranda

### PREGUNTA 3

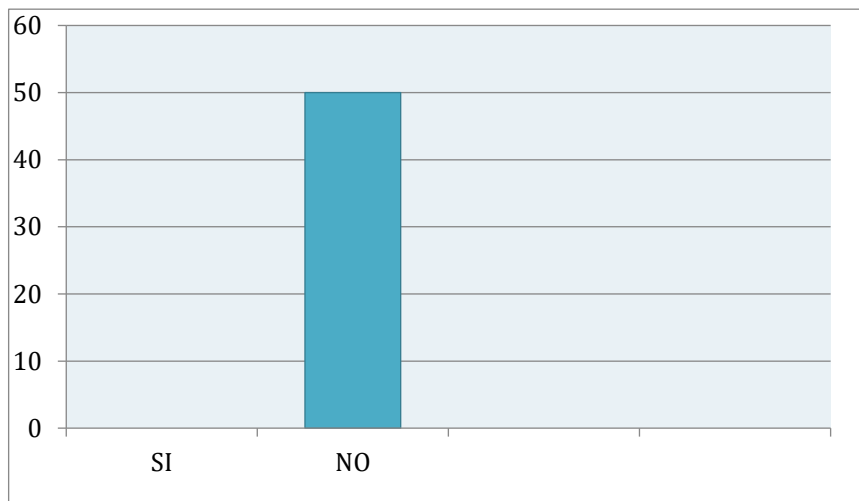
**¿Conforme a su experiencia como arrendatario, cree Usted que los cánones de arrendamiento tienen precios adecuados en la ciudad?**

*Tabla 3 Resultados pregunta 3*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>0</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Investigador:** Diana Marúxi Sinche Veintimilla

*Ilustración 3, Análisis pregunta 3*



**Investigador:** Diana Marúxi Sinche Veintimilla

**Población:** Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar

**ANÁLISIS:** El cien por ciento de los ciudadanos encuestados conforme a su experiencia como arrendatarios creen que los cánones de arrendamiento en la ciudad no tienen precios adecuados. En el resultado de esta interrogante sale a relucir la desconformidad que existe en la quienes tienen que arrendar para acceder ya sea vivienda o local comercial.

#### PREGUNTA 4

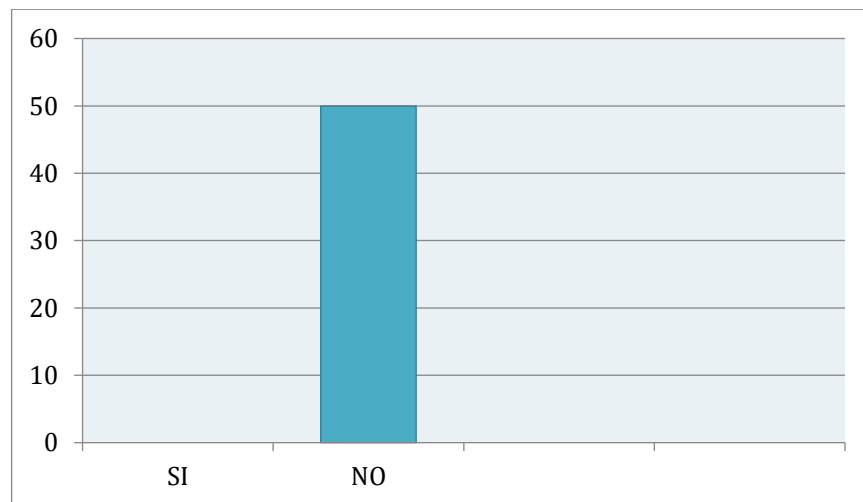
**¿Tiene Usted conocimiento de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda está facultado por la ley para regular y controlar los cánones de arrendamiento en el Cantón?**

Tabla 4, Resultados pregunta 4

SI	NO	%
0	50	100%

*Investigador: Diana Mariuxi Sinche Veintimilla*

*Ilustración 4, Análisis pregunta 4*



*Investigador: Diana Mariuxi Sinche Veintimilla*

*Población: Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar*

**ANÁLISIS:** De los cincuenta ciudadanos encuestados, la totalidad dice que no tienen conocimiento de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda está facultado por la ley para regular y controlar los cánones de arrendamiento en el Cantón. Este resultado demuestra la falta de cultura legal en materia de inquilinato por parte de los ciudadanos que arriendan.

## PREGUNTA 5

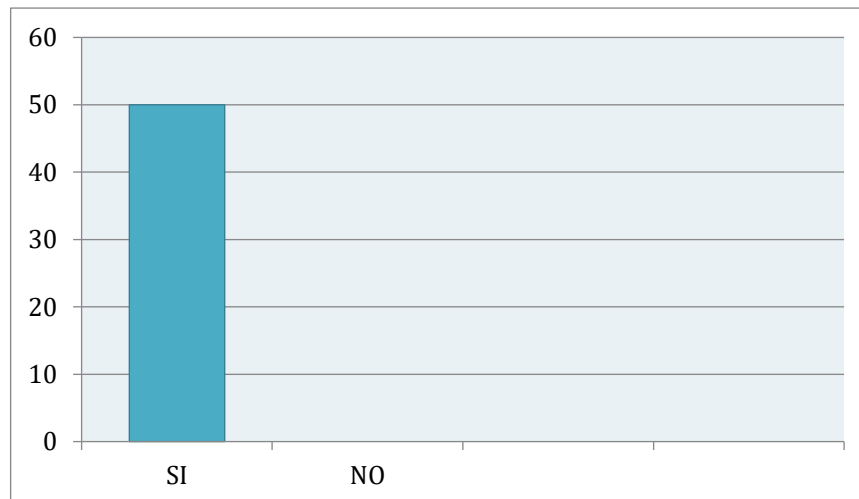
**¿Considera Usted que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda debería promulgar una Ordenanza para regular los montos de los cánones de arrendamiento en el Cantón?**

*Tabla 5, Resultados pregunta 5*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

**Investigador:**

*Diana María Sinche Veintimilla  
Ilustración 5, Análisis pregunta 5*



**Investigador:** Diana Maríuxi Sinche Veintimilla  
**Población:** Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar

**ANÁLISIS:** El cien por ciento de los encuestados consideran que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda debería promulgar una Ordenanza para regular los montos de los cánones de arrendamiento en el Cantón. El resultado demuestra esa predisposición al menos de los arrendadores de que exista una normativa local.

## PREGUNTA 6

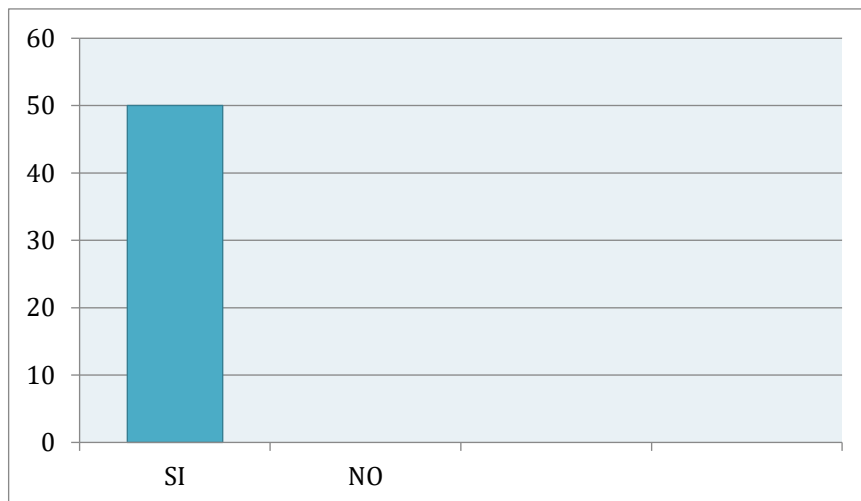
**¿Usted ha experimentado alguna vez situaciones de conflicto relacionadas con los rubros por arrendamiento de locales comerciales o vivienda arrendamiento en el Cantón Guaranda?**

*Tabla 6, Resultados pregunta 6*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

*Investigador: Diana Maríuxi Sinche Veintimilla*

*Ilustración 6, Análisis pregunta 6*



*Investigador: Diana Maríuxi Sinche Veintimilla*

*Población: Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar*

**ANÁLISIS:** Las respuestas en todas las preguntas son unánimes y está no es la excepción; puesto que el cien por ciento de los encuestados ha experimentado alguna vez situaciones de conflicto relacionadas con los cánones de arrendamiento en el Cantón Guaranda. La respuesta delata la existencia del conflicto con respecto a los montos de los cánones de arrendamiento en la localidad.

## PREGUNTA 7

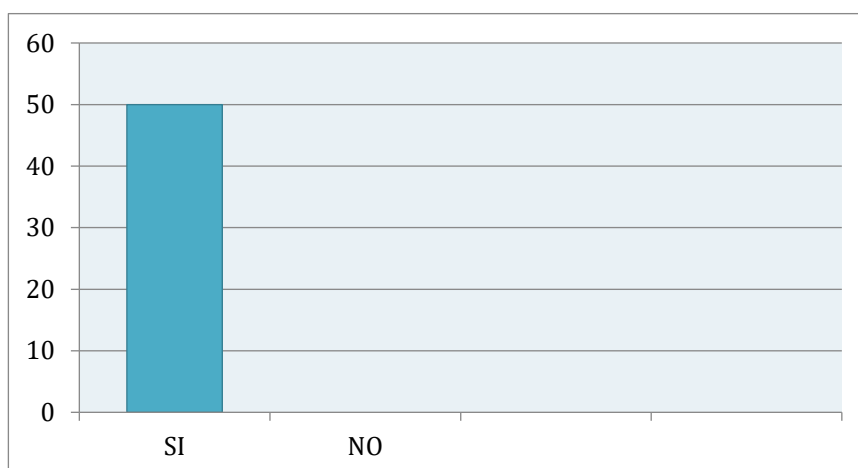
**¿Considera Usted que la promulgación de una normativa local – ordenanza; garantizaría de manera efectiva los derechos tanto de los arrendadores como de los arrendatarios en el Cantón Guaranda?**

*Tabla 7, Resultados pregunta 7*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

**Investigador:** Diana Maríuxi Sinche Veintimilla

**Ilustración 7, Análisis pregunta 7**



**Investigador:** Diana Maríuxi Sinche Veintimilla

**Población:** Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar

**ANÁLISIS:** El patrón se sigue manteniendo y el cien por ciento de los encuestados considera que la promulgación de una normativa local – ordenanza; garantizaría de manera efectiva los derechos tanto de los arrendadores como de los arrendatarios en el Cantón Guaranda. Se denota el clamor por la regulación legal con respecto a los cánones de arrendamiento.

## PREGUNTA 8

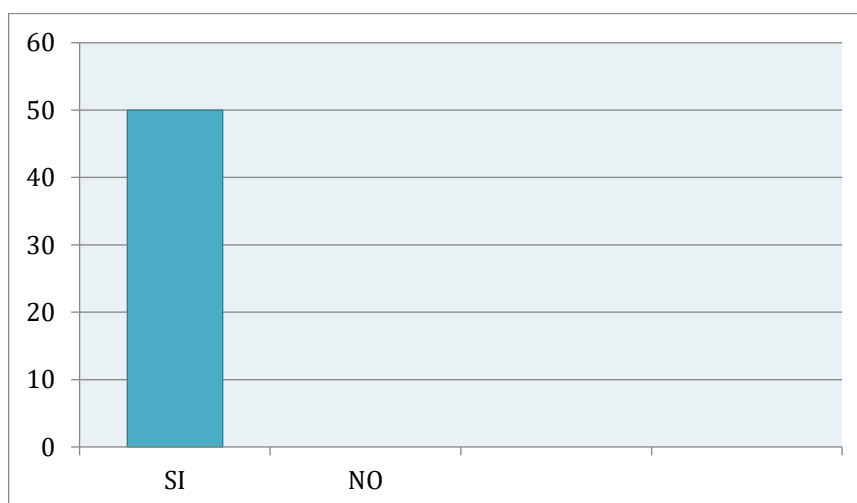
**¿Cree usted que es emergente y necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda haga un estudio sobre el rubro de los cánones de arrendamiento en el Cantón, con la finalidad de estructurar y promulgar una Ordenanza de manera objetiva para regular los montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad?**

*Tabla 8, Resultados pregunta 8*

<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>%</b>
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

*Investigador: Diana Marúxi Sinche Veintimilla*

*Ilustración 8, Analisis pregunta 8*



*Investigador: Diana Marúxi Sinche Veintimilla*

*Población: Ciudadanos Cantón Guaranda Provincia Bolívar*

**ANÁLISIS:** La totalidad de los encuestados consideran que es emergente y necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda haga un estudio sobre la problemática de los cánones de arrendamiento en el Cantón, con la finalidad de estructurar y promulgar una Ordenanza de manera objetiva para regular los montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad

#### **4.1.3. Discusión**

Una vez analizada la evolución histórica del contrato de arrendamiento y como actualmente este instrumento legal es el que regula las relaciones entre el arrendador y el arrendatario; al amparo del marco legal que actualmente está vigente en el estado ecuatoriano y que regula los arrendamientos, se ha analizado la potestad que tienen los Gobiernos autónomos Descentralizados para promulgar Ordenanzas que regulen varios aspectos entre ellos los de inquilinato dentro de la circunscripción territorial.

El déficit de vivienda cada día es más latente y los índices van en subida, lo que provoca que exista una necesidad de arrendar para poder cobijarse dentro de un techo; claro está de acuerdo a las condiciones económicas de cada familia. En el Cantón Guaranda, pese a ser una de las ciudades más pequeñas del Ecuador; la necesidad de vivienda es alta; por este motivo se producen varios inconvenientes cuando un ciudadano desea acceder a una vivienda.

De las herramientas de campo aplicadas, se deduce que el tema de inquilinato es prácticamente ignorado por parte de las autoridades del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda; sus propias concejales a través de la información brindada afirman que este tema de arrendamientos en el cantón no ha sido tratado, por falta de recursos para poner en funcionamiento una oficina exclusiva que se encargue de registro de contratos de arrendamiento y que técnicamente se encargue de supervisar la regulación de los cánones de arrendamiento porque se requiere personal, implementos de oficina e infraestructura; también por dar prioridad a otras necesidades de la ciudad. Por otro lado, los ciudadanos que viven arrendando, se pronuncian con un descontento por la falta de regulación, de un organismo de control y los excesivos montos en los cánones de arrendamiento los cuales son establecidos al libre albedrío de los propietarios de los

bienes, sin siquiera ver las condiciones del bien inmueble, de su ubicación, avalúo catastral; en fin, existe inobservancia de la ley de Inquilinato y su contenido.

La adecuada regulación de los cánones de arrendamiento es esencial para prevenir posibles abusos y garantizar condiciones justas y equitativas para ambas partes involucradas en el contrato de arrendamiento. Al establecer una normativa local a través de una ordenanza que regule los cánones de arrendamiento respetando las disposiciones legales que en esa materia se encuentran vigentes en el país y basándose objetivamente en la realidad socioeconómica y cultural del Cantón Guaranda, podría llegar a equilibrar los intereses tanto del arrendador como del arrendatario, asegurando la protección de los derechos de ambas partes.

Por otro lado, es importante destacar que al llegar a la legalización de los cánones de arrendamiento mediante la normativa local también contribuiría a la seguridad jurídica y a la estabilidad del mercado inmobiliario en el Cantón Guaranda. Al establecer reglas claras y transparentes para la fijación de los cánones de arrendamiento, se incentiva y promueve la confianza entre arrendadores y arrendatarios, lo que a su vez fomenta la inversión en el sector inmobiliario y el desarrollo económico local.

El análisis jurídico de la legalización y regulación de los cánones de arrendamiento a través de la normativa local en el Cantón Guaranda revela la importancia de actualizar el marco normativo existente de acuerdo a las necesidades sociales actuales, tomando en cuenta factores demográficos, avalúos catastrales, ubicación del bien inmueble, condiciones; la actualización se enfoca en promover relaciones arrendaticias justas y equitativas, así como la estabilidad del mercado inmobiliario local.

## 5. CAPÍTULO V

### 5.1. Conclusiones y Recomendaciones

#### 5.1.1. Conclusiones

- ✓ La normativa legal vigente en nuestro país, particularmente en lo que respecta al inquilinato, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la facultad de regular ciertos aspectos relacionados con los arrendamientos dentro de sus jurisdicciones. Esta atribución tiene como finalidad que exista normativa local, ósea ordenanzas que se adapte a las realidades locales y así permitir una regulación más ajustada a las condiciones particulares de cada localidad. La Ley de Inquilinato y el Código Orgánico de Organización Territorial, Descentralización y Autonomía delimitan los límites y competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la regulación de los montos de arrendamiento, estableciendo parámetros que permitan tanto la intervención en la fijación de cánones de arrendamiento como la garantía de una regulación equitativa y eficiente.
- ✓ Con el apoyo de la investigación de campo realizada en el cantón Guaranda se evidencia que, a pesar de la existencia de un marco normativo que faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para regular los arrendamientos, la aplicación efectiva de estas normativas es limitada. Se observó que, en la práctica, muchos arrendadores y arrendatarios no están completamente informados sobre las regulaciones locales específicas ni sobre sus derechos y obligaciones. Esta falta de conocimiento y la escasa supervisión por parte de las autoridades locales contribuyen a una aplicación irregular de las normativas de inquilinato.
- ✓ Se concluye que regular legalmente a través de una Ordenanza en el ámbito local, los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda podría tener efectos positivos

significativos; como: Proteger a los arrendatarios de prácticas abusivas y garantizar un alquiler justo y razonable; se puede promover la estabilidad y previsibilidad en el mercado de arrendamientos, beneficiando tanto a arrendadores como a arrendatarios, es posible que los arrendadores se vean incentivados a mejorar las condiciones de las propiedades para cumplir con los estándares de calidad establecidos, finalmente se podría fomentar un ambiente de negocios más transparente y equitativo.

### **5.1.2. Recomendaciones**

- ✓ A la Universidad Estatal de Bolívar, a través de sus carreras de Derechos, Contabilidad y Auditoría y Administración de empresas; llevar a cabo un proyecto de vinculación en el que se analice y se estructure de manera técnica y legal una propuesta de Ordenanza para regular los montos en la imposición de cánones de arrendamiento en el Cantón Guaranda; como una herramienta de control y apoyo en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario.
- ✓ Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, se sugiere enfocarse en los problemas poblacionales con respecto a los arrendamientos dentro del cantón, de manera específica en los montos de arrendamiento que se imponen por parte de los propietarios tanto para vivienda como para el funcionamiento de los locales comerciales. Esto en atención a las disposiciones constantes en la Ley de Inquilinato.
- ✓ Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, se recomienda legislar en favor tanto de arrendadores y arrendatarios a través de una ordenanza clara que permita regular, registrar y controlar el funcionamiento de los arrendamientos en la localidad para resguardar los derechos de las partes con igualdad y dotándoles de seguridad jurídica en su acuerdo.

**PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS  
CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA**

**ORDENANZA N.º [.....]**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en uso de sus facultades que le confiere la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Gobiernos Autónomos Descentralizados, y la Ley de Inquilinato,

**CONSIDERANDO:**

**Qué;** el artículo I de la Constitución de la República, determina que: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, Plurinacional y laico. Se organizado en formo de repúblico y se gobierno de manera descentralizada";

**Qué;** el artículo 226 de la Constitución de lo República del Ecuador dispone que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de uno potestad estatal ejercerán solamente los competencias y facultades que les sean atribuidos en lo Constitución y lo ley";

**Qué;** el artículo 227 de lo Constitución de lo Repúblico del Ecuador, establece que, lo administración pública constituye un servicio o lo colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evolución";

**Qué;** el artículo 264 numeral 5) de lo Constitución de lo Repúblico establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, crear, modificar, o s suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras, disponiendo que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

**Qué;** el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República determina que los

Gobiernos Autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

**Que**, el artículo 240 de la Constitución dispone que “los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”

**Que**, el primer inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) menciona la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional;

**Qué;** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinó que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera propio de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Qué**, el artículo 57 literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determino que, al Concejo Municipal corresponde: 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;

**Qué;** el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador en lo pertinente establece que. solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones;

**Qué;** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera propio de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Qué;** el artículo 10 de la Ley de Inquilinato determina: *“Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.- Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán 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.”*

**Qué;** el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, determina: Art. 8.- Del registro de arrendamientos. - *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.”*

**Qué;** el artículo 17 de la Ley de Inquilinato establece: *“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.*

**Qué;** el artículo 18 de la Ley de Inquilinato estipula: *“Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del*

*contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.*

**Qué;** el artículo 19 de la Ley de Inquilinato; dispone: *Sanciones por cobro de pensiones excesivas.*  
*- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.*

*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.*

*Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, por separado. Si el monto de lo reclamado no excediere de un mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.*

*La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.*

**Qué;** en el Cantón Guaranda se ha identificado la necesidad de establecer una regulación más específica para los cánones de arrendamiento, con el fin de proteger a arrendadores y arrendatarios y promover un mercado de arrendamientos justo y equilibrado.

**POR TANTO,** En virtud de las facultades que me confiere la ley, se expide la siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LOS CÁNONES DE  
ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA**

## **Capítulo I: Disposiciones Generales**

### **Artículo 1: Objeto**

La presente ordenanza tiene por objeto regular los cánones de arrendamiento de bienes inmuebles dentro del cantón Guaranda, estableciendo normas para garantizar precios justos, condiciones de arrendamiento adecuadas y la protección de los derechos de arrendadores y arrendatarios.

### **Artículo 2: Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será aplicable a todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles situados en el cantón Guaranda, ya sean destinados a vivienda, locales comerciales o cualquier otro uso.

## **Capítulo II: Regulación de Cánones de Arrendamiento**

### **Artículo 3: Cánones Máximos de Arrendamiento**

El monto del canon de arrendamiento de bienes inmuebles no podrá exceder de la doceava parte del 10 % del avalúo comercial con que el bien conste en el catastro municipal, determinado anualmente por la Dirección de Avalúos y Catastros del cantón Guaranda.

Los arrendadores deberán registrar los contratos de arrendamiento en la municipalidad, especificando el monto del canon, para su validación y control.

### **Artículo 4: Ajustes y Reajustes**

Los cánones de arrendamiento podrán ser ajustados anualmente, de acuerdo con las disposiciones constantes en la Ley de Inquilinato y esta ordenanza.

Los arrendadores deberán notificar a los arrendatarios cualquier ajuste en el canon con al menos 90 días de antelación.

#### **Artículo 5: Condiciones de Habitabilidad**

Los arrendadores están obligados a mantener los inmuebles en condiciones adecuadas de habitabilidad y a realizar las reparaciones necesarias para garantizar el uso seguro y cómodo del bien arrendado.

Cualquier incumplimiento de esta disposición permitirá a los arrendatarios solicitar la intervención de la municipalidad para la corrección de las deficiencias.

### **Capítulo III: Derechos y Obligaciones**

#### **Artículo 6: Derechos de los Arrendatarios**

Los arrendatarios tienen derecho a recibir un contrato de arrendamiento por escrito que especifique claramente el monto del canon, la duración del arrendamiento, y las condiciones del uso del bien.

Los arrendatarios podrán presentar denuncias ante la municipalidad en caso de aumento injustificado del canon o en caso de incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

#### **Artículo 7: Obligaciones de los Arrendadores**

Los arrendadores deben garantizar que el canon de arrendamiento sea justo y acorde con las disposiciones de esta ordenanza.

Los arrendadores deben mantener el inmueble en condiciones adecuadas y realizar las reparaciones necesarias para su mantenimiento.

## **Capítulo IV: Disposiciones Finales**

### **Artículo 8: Supervisión y Control**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, a través de la Dirección Avalúos y Catastros, será responsable de la supervisión y control del cumplimiento de esta ordenanza. Se establecerán mecanismos para la recepción de denuncias y la resolución de conflictos relacionados con los cánones de arrendamiento.

### **Artículo 9: Sanciones**

El incumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza será sancionado con multas que oscilarán entre el 4 hasta un máximo de 10 Salarios Básicos Unificados, según la gravedad de la infracción.

### **Artículo 10: Entrada en Vigencia**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del [Fecha], y su publicación será realizada en el Registro Oficial y en medios de comunicación locales.

Dado en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, a los [Día] días del mes de [Mes] del año [Año].

Dr. Inti Yumbay Taris

**Alcalde del Cantón Guaranda**

**Secretario**

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Bastar, S. G. (2019). Metodología de la investigación
- Cabanellas, G. (2014). Diccionario Jurídico Elemental. Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- Fernández de Buján, Antonio. (2013) Derecho privado romano, lustel, Madrid, , 679 pp.
- García Cantero, G. (2008). Lecciones de Derecho Civil, 41-56.
- García, J. (2009). Manual Práctico en Materia de Inquilinato, Ediciones Rodin. Quito.
- Gayo. (1845) “Instituciones, 3.98”. Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica. Madrid. Descubierta en la Biblioteca Capitular de Verona.
- García, J. (2009). Manual Práctico en Materia de Inquilinato, Ediciones Rodin. Quito, Ecuador.
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2020). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.
- Martínez Montenegro, Isnel. (2023). Sobre los métodos de la investigación jurídica. Revista chilena de derecho y ciencia política, 14, 01. Epub 30 de junio de 2023.<https://dx.doi.org/10.7770/rchdcp-v14n1-art312>
- Mejía, Bryan. (2021). La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano (Bachelor's thesis, Universidad Nacional de Chimborazo).
- Monterreal, A. A. (1996). El arrendamiento de servicios en Derecho Romano (Vol. 3). Universidad Almería.
- Morrollón Hernández, P. (2005). Las ordenanzas municipales antiguas de 1400 de la ciudad de Toledo.

- Pascual López, S. (2006). El derecho germánico y la paz de la casa. *Ann. Fac. Der. U. Extremadura*, 24, 225.
- Serrano, Quintero, L. A. (2011). El origen del contrato de arrendamiento en el derecho romano. *Revista de Derecho de la UNED (RDUNED)*, (9).
- Ramos, E. L. H., Macas, K. A. S., & Ayala, L. R. A. (2024). Abordando discrepancias legales en un enfoque integral hacia la mejora de la ley de inquilinato. *Universidad y Sociedad*, 16(1), 591-599.
- Salazar, M. E. (2015). *Contratos civiles y mercantiles en el Ecuador* (2da ed.). Guayaquil: Editorial Derecho.
- Villagómez, F. J. (2008). *Derecho de arrendamientos urbanos y rurales en el Ecuador* (3ra ed.). Quito: Editorial Jurídica.
- Zambrano, C. A. (2012). *Manual práctico de contratos civiles en Ecuador* (4ta ed.). Quito: Ediciones Legales.

### **Lexigrafía**

1. Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre del 2008. Última modificación 13 de julio del 2011.
2. Código Civil. Suplemento del Registro Oficial no. 46 de fecha 24 de junio 2005. última reforma, edición constitucional del registro oficial 15 de 14 de marzo de 2022.
3. Ley de Inquilinato. Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000. Última modificación: 30-dic.-2016
4. Código Orgánico de Organización Territorial, Descentralización y Autonomía. Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. Última modificación: 31-dic.-2019
5. Registro Oficial Suplemento No. 506 , 22 de Mayo 2015
6. Resolución 216-2017 el Pleno del Concejo de la Judicatura

7. Ley Notarial con la expedición del Código Orgánico General de Procesos, con Ley número 0, de fecha 22 de mayo de 2015, publicado en el Registro Oficial Suplemento número 506



## ANEXOS

### Anexo 1

#### Formato de Encuestas

**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y**  
**POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**

Estimado(a) señor(a) (ita); la presente encuesta tiene como:

OBJETIVO: Conocer la opinión de 50 ciudadanos, residentes en el cantón Guaranda

1. **¿¿Usted ha arrendado una vivienda o un local comercial en la ciudad de Guaranda en los últimos 5 años?**

SI  NO

2. **¿ En su experiencia en calidad de arrendatario, han acudido formalmente a inscribir el contrato en alguna dependencia pública en la ciudad??**

SI  NO

3. **¿Conforme a su experiencia como arrendatario cree Usted que los cánones de arrendamiento tienen precios adecuados en la ciudad?**

SI  NO

4. **¿Tiene Usted conocimiento de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda está facultado por la ley para regular y controlar los cánones de arrendamiento en el Cantón?**

SI  NO

5. **¿ ¿Considera Usted que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda debería promulgar una Ordenanza para regular los montos de los cánones de arrendamiento en el Cantón?**

SI

NO

6. **¿ Usted ha experimentado alguna vez situaciones de conflicto relacionadas con los rubros por arrendamiento de locales comerciales o vivienda arrendamiento en el Cantón**

SI

NO

7. **¿Considera Usted que la promulgación de una normativa local – ordenanza; garantizaría de manera efectiva los derechos tanto de los arrendadores como de los arrendatarios en el Cantón Guaranda?**

SI

NO

8. **¿Cree usted que es emergente y necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda haga un estudio sobre el rubro de los cánones de arrendamiento en el Cantón, con la finalidad de estructurar y promulgar una Ordenanza de manera objetiva para regular los montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad?**

SI

NO

## Anexo 2

### Formato de Entrevistas



**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y**  
**POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**

Entrevistas estructuradas para aplicarla a dos concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado Cantón Guaranda.

**OBJETIVO:** Obtener información directa con respecto a la regulación de los cánones de arrendamiento dentro del cantón por parte de la municipalidad; con la finalidad de aclarar varios aspectos y obtener información relevante para la investigación.

#### **Pregunta 1**

**¿Existe una oficina de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda?**

#### **Pregunta 2**

**¿En el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda existe una Ordenanza acerca de regulación en materia de inquilinato?**

#### **Pregunta 3**

**¿Los catastros de las propiedades en el cantón Guaranda se encuentran actualizados?**

#### **Pregunta 4**

**¿Conoce usted acerca de la potestad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda para regular los cánones de arrendamiento en su circunscripción territorial?**

#### **Pregunta 5**

**¿Considera usted que sería beneficioso para la población la creación y aprobación de una ordenanza que regule los montos de los cánones de arrendamientos?**

#### **Pregunta 6**

**¿Qué posibles efectos cree usted que tendría la regulación de los montos de los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda?**

#### **Pregunta 7**

**¿El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda; tiene algún mecanismo de control con respecto a los montos de los cánones de arrendamiento en la ciudad?**

#### **Pregunta 8**

**¿Cómo establece los montos de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales que están a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda?**

### Anexo 3

### Anexos de Técnicas de Recolección de Datos

### Fotografías



