



ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Municipal del cantón Portoviejo aprobó en sesiones de los días 4 de julio de 1984 y 19 de marzo de 1987 la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PAGO DE LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.

Considerando que desde la fecha de aprobación de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PAGO DE LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO se cuenta con reformas a la normativa nacional que regulan el arrendamiento de bienes inmuebles; y, que la estructura orgánica funcional municipal ha sufrido cambios sustanciales, por lo cual la gestión catastral ya no forma parte de las atribuciones financieras sino que pertenece a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales y por ende le corresponde a esta última los registros catastrales de predios disponibles para su arrendamiento, y, a la Dirección financiera el control y el registro de tasas por servicios relacionados, se hace necesario actualizar esta normativa local a fin de contar con una herramienta que permita una adecuada gestión de los tributos, el levantamiento del catastro de bienes dados en arrendamiento y a la vez que genere confianza y transparencia a los sujetos pasivos de los mismos.

Los inmuebles arrendados, destinados a servir de vivienda familiar, como unidad física para el funcionamiento de un establecimiento de comercio, como oficina para el ejercicio de una profesión y, en fin, para otras actividades relacionadas con el diario vivir de los portovejenses, deben cumplir con normas mínimas que garanticen el desarrollo seguro e higiénico de dichas actividades, atendiendo las características propias cada bien inmueble dado en arrendamiento.

El registro de inmuebles dados en arrendamiento permitirá catastrar el estado de conservación general del inmueble y su permanente actualización, el funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios, así como proporcionar al interesado las facilidades de equipamiento y servicios públicos conexos al bien inmueble.

En el marco de la función y competencia que otorga la Ley de Inquilinato en sus artículos 8, 9, y 10 que señalan que los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, con atribuciones para fijar la pensión máxima de arrendamiento de cada



local y entregar al arrendador en el plazo máximo de cuatro meses un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento, el Concejo Municipal del cantón Portoviejo considera procedente el análisis y tratamiento del PROYECTO DE ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 en el inciso final, establece que en el ámbito de sus competencias en uso de sus facultades, los Gobiernos Autónomos Municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375, señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: "(...) 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 letra a), respecto a las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal señala que, debe proveer el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la relación del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 letra i), señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, faculta al Concejo Municipal, letra a), el ejercicio de la facultad



normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 60 señala las atribuciones del Alcalde entre otras las señaladas en las letras “d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;

Que, el Código Orgánico Administrativo publicado en el Registro Oficial Suplemento 31 de 07 de julio de 2017, en el número 1 del artículo 248, señala: “Garantías del procedimiento. El ejercicio de la potestad sancionadora requiere procedimiento legalmente previsto y se observará: (...) En los procedimientos sancionadores se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponderá a servidores públicos distintos”;

Que, la Ley de Inquilinato en los artículos 8, 9, y 10 señalan que los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, con atribuciones para fijar la pensión máxima de arrendamiento de cada local y entregar al arrendador en el plazo máximo de cuatro meses un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento;

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

Que, es necesario la expedición de un instrumento legal actualizado que permita llevar un control sobre inmuebles dados en arrendamiento en el cantón Portoviejo, a fin de que arrendadores y arrendatarios cumplan con las condiciones y requisitos que garanticen el derecho al hábitat y vivienda digna, asegurando la suscripción de contratos de arrendamiento a precios justos.

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 240 y 264 de la Constitución, y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,



EXPIDE:

ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Competencia. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, es el órgano competente para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas para la prestación de servicios de cualquier naturaleza, dentro del cantón Portoviejo.

Artículo 2.- Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto normar el registro de predios dados en arrendamiento y del certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los inmuebles dados en arrendamiento ubicados en el cantón Portoviejo.

Artículo 4.- Definiciones. - Para mejor aplicación de la norma se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Arrendador.** - Persona natural o jurídica que da en arriendo a favor de otra llamada arrendatario.
- b) **Arrendatario.** - Persona natural o jurídica que recibe en arriendo un bien inmueble y paga un canon por su uso y goce.
- c) **Canon máximo de arrendamiento.** - Es el canon máximo mensual de arrendamiento establecido por el GAD Municipal del cantón Portoviejo de acuerdo a lo establecido en la ley pertinente.

CAPÍTULO II DE LA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO

Artículo 5.- Registro de Arrendamientos. - Le corresponde a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, lo siguiente:



- a) Registrar los inmuebles destinados a arrendamiento, realizar la actualización de dicho catastro;
- b) Fijar la pensión máxima mensual de arrendamiento y conferir el certificado anual de canon máximo de arrendamiento;

Artículo 6.- De la inscripción de inmuebles para arrendamiento. - La o el propietario del bien inmueble dado en arrendamiento, o, el arrendador, o, el administrador de plazas comerciales/similares o inmuebles, deberán inscribir/declarar su inmueble en la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, proporcionando la siguiente información en los medios establecidos para su efecto:

- a) Datos de tenencia del predio;
- b) Solvencia del Registro de la Propiedad del predio o local dado en arrendamiento;
- c) Datos y descripción de la edificación;
- d) El número de pisos de la edificación y la determinación de los locales o áreas destinados al arrendamiento;
- e) La superficie de cada local o área;
- f) Los servicios básicos con los que cuenta (agua potable, alcantarillado, alumbrado eléctrico, internet, teléfono convencional);
- g) Baterías sanitarias con que cuenta cada local, indicando si son comunes o individuales.
- h) Imagen de las áreas disponibles para el arrendamiento; y,
- i) Demás información que sea requerida.

La Coordinación de Catastro y Permisos Municipales podrá en cualquier momento realizar o solicitar a la Dirección de Control Territorial, o quien hiciere sus veces, inspeccionar los inmuebles inscritos para comprobar la exactitud de los datos suministrados.

Artículo 7.- De las condiciones de los inmuebles destinados para el arrendamiento. - Los inmuebles destinados al arrendamiento deberán cumplir, de manera general, con las siguientes condiciones:

- a) Disponer de baterías sanitarias suficientes e indispensables;
- b) Tener ventilación y luz natural suficientes para todas las habitaciones (condicionado);
- c) Disponer permanentemente de los servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado; y, en las zonas en las que no se contare con alcantarillado, disponer de pozo séptico, tratamiento de aguas residuales u otras formas de tratamiento.

- d) Que las edificaciones se encuentren en buenas condiciones para ser utilizadas o habitadas, que no estén en riesgo estructural, deterioro o ruina.
- e) Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias a una vía pública;
- f) Ofrecer condiciones de seguridad en: azoteas, pasadizos, patios altos, de modo que no constituya peligro para los arrendatarios; y,
- g) Las demás que determine la Ley de Inquilinato, y las que, según las circunstancias y ubicación, sean determinadas por el GAD Portoviejo para la seguridad del arrendatario.

Artículo 8.- Obligatoriedad de la inscripción de arrendamientos. - La inscripción de inmuebles destinados al arrendamiento por primera vez será obligatorio y sus datos se actualizarán cada bienio.

Artículo 9.- Exoneración de inscripción. - Se exonera a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública, de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Inquilinato.

CAPÍTULO III DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Artículo 10.- Canon de arrendamiento. - El canon de arrendamiento de inmuebles de conformidad con la Ley de Inquilinato, no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal.

Para fijar el canon mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado y ubicación del inmueble y las condiciones exigidas en la presente Ordenanza.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, el canon se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Artículo 11.- De la modificación del canon.- Las o los propietarios o arrendadores, podrán solicitar a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, la modificación del canon de arrendamiento, luego de por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación; o, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando estas no sean obras de simple mantenimiento de servicios necesarios exigidos por el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, y que se puedan justificar previo a una inspección e informe de la mencionada Coordinación.



Las o los propietarios que estén inconformes con el avalúo de su predio por no corresponder a la realidad comercial, podrán solicitar a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, la actualización del mismo, para posteriormente solicitar el nuevo canon máximo de arrendamiento.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de locales siempre que los mismos se encuentren debidamente habilitados, y reúnan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 12.- Reclamos del arrendatario. - La o el arrendatario afectado por el valor del canon de arrendamiento fijado por la o el arrendador, podrá presentar su reclamo ante el responsable de la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, quien verificará que el mismo sea compatible con el estipulado en la inscripción del inmueble.

CAPITULO IV

DE LA TASA POR INSCRIPCIÓN DE ARRENDAMIENTOS Y EL CERTIFICADO ANUAL DE CANON MÁXIMO MENSUAL

Artículo 13.- Sujeto Activo. - El Sujeto activo de la tasa por inscripción de arrendamientos y el certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento es el GAD Municipal del cantón Portoviejo.

Artículo 14.- Sujeto Pasivo. - El Sujeto pasivo de la tasa por inscripción de arrendamientos y por certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento es el arrendador o propietario del bien inmueble del cual se requiere su registro, inscripción o certificado de canon máximo mensual de arrendamiento.

Artículo 15.- Hecho Generador. - Se constituye como hecho generador de la tasa por inscripción de arrendamientos, el registro de bienes inmuebles para arrendamientos, así como el otorgamiento del certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento.

Artículo 16.- Tasa por registros de arrendamiento. - Las o los propietarios, o las o los arrendadores, pagarán una tasa por registros de arrendamientos que incluye el certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento, correspondiente al 5% del canon máximo de arrendamiento establecido por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales.



La tasa no podrá ser menor al 1% del salario básico unificado anual.

Artículo 17.- Exigibilidad de la tasa por inscripción de arrendamientos. – La tasa por el registro de arrendamiento que incluye la expedición del certificado anual de canon máximo mensual de arrendamiento se cancelará bianualmente y según bienio de actualización catastral.

Por primera vez se generará con la inscripción del arrendamiento, debiendo emitirse para los siguientes periodos bianuales, en el mes de enero de cada bienio, y cancelarse hasta junio del mismo año.

La tasa no satisfecha generará los intereses de Ley a partir del primer día de julio de cada año.

CAPÍTULO V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18.- Del órgano instructor. - La sustanciación, así como el dictamen resolutorio por infracciones a la presente Ordenanza, la tramitará la Coordinación de Comisaría, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza que Regula el Desarrollo Institucional Municipal del Cantón Portoviejo, en su Título VII, Capítulo X del Ejercicio de la Potestad Sancionadora del GAD Portoviejo, y conforme al procedimiento determinado en el Código Orgánico Administrativo, observando el debido proceso.

Artículo 19.- Del control. - El responsable de la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, en coordinación con la Coordinación de Comisaría, realizará el control y seguimiento del cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza, y verificará las condiciones de mantenimiento y seguridad del local arrendado, constatando el estado de su estructura e instalaciones en general. En caso de presentarse novedades, deberá remitirlas al órgano instructor para el inicio del procedimiento sancionador.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- La Dirección de Comunicación y Marketing del GAD Portoviejo será la encargada de difundir a la ciudadanía en general, así como también a los notarios del cantón, el contenido la presente Ordenanza.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – En el plazo máximo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, La Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, en coordinación con la Dirección de Tecnología y la Dirección Financiera, o quienes hagan sus veces, implementarán las herramientas necesarias para: i) la inscripción de bienes inmuebles para el arrendamiento; ii) la sistematización y automatización de la obtención del certificado de canon máximo de arrendamiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese las ordenanzas y demás disposiciones del marco jurídico municipal que se contrapongan a la presente norma; de manera especial la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PAGO DE LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN**, aprobada en sesiones de los días 4 de julio de 1984 y 19 de marzo de 1987.

DISPOSICIÓN ACLARATORIA

El GAD Portoviejo no es competente para la inscripción de contratos de arrendamiento, debiendo los ciudadanos acudir a una notaría pública para la inscripción de contratos de arrendamiento cuyo canon mensual sea igual o mayor a 1 SBU, mismos que deberán instrumentarse de forma escrita.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza de Registro de Arrendamientos en el cantón Portoviejo, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de hacerlo en la página web institucional.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los cuatro días del mes de mayo de 2023.



Lic. Ervin Valdiviezo Solórzano
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Abg. David Mielés Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 20 de mayo de 2021 y 04 de mayo de 2023, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 04 de mayo de 2023.



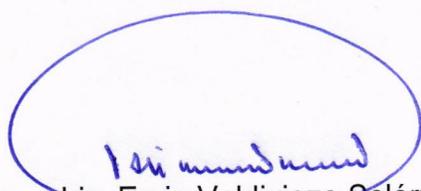
Abg. David Míeles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil veintitrés, a las 15H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.



Abg. David Míeles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 04 de Mayo de 2023.-
16H35.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, y procédase de acuerdo a la Ley.



Lic. Ervin Valdiviezo Solórzano
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Licenciado Ervin Valdiviezo Solórzano, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 04 de Mayo de 2023.- 16H35.- Lo Certifico:



Abg. David Mielles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL