



Exposición de Motivos

La constante migración hacia las zonas urbanas, como las dinámicas comerciales en la ciudad de Pelileo, han ocasionado que exista mayor demanda de los espacios habitables al igual que de comercio; permitiendo a los propietarios de inmuebles ofrecer propiedades renteras sin considerar las condiciones necesarias para la habitabilidad.

De tal manera tanto los dueños de las propiedades como los arrendatarios, desconocen los requisitos mínimos de habitabilidad que debe contener un inmueble para ser entregado en arrendamiento, por esta razón existe inconformidad por parte de la ciudadanía, y al no tener un marco legal que permita ejercer actividades de control, el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, no puede ejecutar su autoridad normativa.

Al analizar la importancia de normar el territorio y con el objetivo de solventar la preocupación de las autoridades seccionales como de la ciudadanía, sobre las obligaciones que mantienen la colectividad y como la institución debe crear alternativas para su administración; es por eso que el registro de Inquilinato para propiedades renteras (sistema de arrendamientos de casas, departamentos, oficinas); es una actividad prioritaria para el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo.

La ordenanza respectiva tiene como inspiración el control de estas contrataciones bilaterales, en las que juegan como papel importante la libertad y la libre voluntad de las personas. Este control, tiene como motivo proteger la equidad entre los involucrados, misma que pretende fomentar la uniformidad de derechos entre inquilinos arrendadores y arrendatarios, así mismo regularizar el mercado rentero de la ciudad de Pelileo.

Al promover este tipo de normativa no solo se facultará la fijación de cánones de arrendamiento en base a lineamientos estándar según el avalúo municipal, sino también el planteamiento de la normativa, para el asesoramiento imparcial para establecer acuerdos, así como normar las causas para la terminación de la suscripción de los contratos, y la mediación entre las partes, luego de que los contratos hayan sido inscritos en la Dirección de Catastros y Avalúos, oficina Jefatura de Catastro Físico, del GAD Municipal de San Pedro de Pelileo.

Es importante resaltar que, al regularizar el registro de las propiedades renteras, no solo se llevará a cabo un control de las actividades económicas dentro del casco urbano de la ciudad, si no que será un referente que pretende anclarse a procesos municipales ya arraigados como es el pago de las patentes municipales; información que proporcionará datos del nivel económico de la ciudad y su potencial; promoviendo practicas territoriales adecuadas.

Lo señalado justifica plenamente el proyecto de creación de la **"ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO"**; siendo su principal motivación la "Ley de Inquilinato".

Conceptos:

- **Inquilinato:**

"Forma de alojamiento o vivienda colectiva comunitaria en la cual varias familias o allegadas a su fuente laboral comparten una casa-habitación, generalmente una por cada cuarto o habitación, usando en forma comunal los servicios sanitarios y de acueducto." (Dominguez, 2005).

- **Canon de Arrendamiento:**



"(...) Constituye el precio que se debe abonar a cambio del arrendamiento de un inmueble y la cantidad que se debe aportar al Estado de manera periódica por una determinada concesión." (Días;2006).

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 número 2) señala que se reconoce y garantiza a las personas: ". El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264 inciso final, establece que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y 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 artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal f), respecto de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala que debe procurarse la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal a), respecto de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados señala el de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 54, en su literal p), ibidem respecto de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados señala el de regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal l) señala como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado el elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal a) señala que le corresponde al Concejo Municipal,



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

Que, el 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, de conformidad a los artículos 494 y 496 ibídem establecen: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la propiedad urbana y rural cada bienio"; "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio";

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

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

Que, la Ley de Inquilinato regula solo el arrendamiento y sub arrendamiento de las zonas urbanas del Cantón y es necesario normar, en lo que respecta específicamente a tasas, sanciones y plazos de inscripciones de los contratos de arrendamiento;

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 11, dispone: "El Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados (...)";

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 17 inciso primero establece: "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 expedir un instrumento legal que permita llevar un control sobre inmuebles y contratos de arrendamiento dentro de las zonas urbanas del cantón San Pedro de Pelileo, a fin que arrendadores y arrendatarios cumplan con las condiciones y requisitos que garanticen el derecho al hábitat y vivienda digna, asegurando la suscripción de contratos de arrendamiento a precio justo y sin abusos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:



EXPIDE LA:

**“ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO
DE PELILEO”**

CAPÍTULO I

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Art. 1 Objetivos. - Esta Ordenanza tiene como objeto normar, controlar y propiciar la inscripción de los contratos de arrendamiento de propiedades renteras de las zonas urbanas del cantón San Pedro de Pelileo.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los inmuebles renteros ubicados dentro de las zonas urbanas del Cantón San Pedro de Pelileo.

Art. 3.- Declaración del perímetro de acción. - En las zonas urbanas del cantón San Pedro de Pelileo, el Concejo Municipal será el que determine el perímetro correspondiente mediante la expedición de las respectivas ordenanzas, para los efectos de la aplicación de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE LAS PROPIEDADES RENTERAS

Art. 4.- Condiciones de las propiedades renteras. - Los inmuebles destinados al arrendamiento deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, a más de las siguientes:

1. Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias a una vía pública;
2. Ofrecer condiciones de seguridad tanto para la casa como para los diversos compartimientos;
3. Tener debidamente resguardos los corredores, azoteas, pasadizos, patios altos etc.,
4. En las zonas en las que no se contare con alcantarillado, disponer de pozo séptico o tratamiento de aguas residuales u otras formas de tratamiento, de modo que no ofrezcan peligro alguno para los inquilinos y sus familiares;
5. Tener los patios debidamente pavimentados, lastrados o empedrados y con el correspondiente drenaje;
6. Condiciones de habitabilidad para el tipo de actividad del arrendamiento;
7. Que las edificaciones se encuentren en buenas condiciones para ser utilizadas o habitadas, que no estén en riesgo estructural, deterioro o ruina; y,
8. Las demás según las circunstancias peculiares de la vivienda y las exigencias que sean impuestas por las dependencias municipales para la seguridad del arrendatario.

CAPÍTULO III

DE LA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



Art. 5 De la inscripción. - La inscripción de los inmuebles en arrendamiento, se realizará en el formulario valorado establecido por la Dirección de Catastros y Avalúos, en correlación a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Inquilinato y contendrá lo siguiente:

Determinación del domicilio del arrendador o subarrendador, para efectos de inscripción y notificaciones;

1. Nombre e identificación del arrendador o subarrendador, y su dirección domiciliaria;
2. La ubicación del predio y la superficie del terreno y del edificio, debidamente georreferenciado;
3. Objeto del contrato de arrendamiento;
4. La superficie de cada local;
5. El número de pisos de la casa y la determinación de los locales destinados al arrendamiento;
6. Características constructivas del inmueble (tipo de materiales);
7. Los servicios de agua potable y alumbrado eléctrico;
8. Canon mensual del o de los inmuebles;
9. Los servicios higiénicos de baño con que cuenta cada local, indicando si son comunes para los otros locales;
10. Avalúos del edificio, según catastro;
11. Avalúo catastral real del inmueble;
12. Autorización escrita del propietario del inmueble en caso de subarrendar el mismo;
13. Firma del arrendador;
14. Fecha de presentación de la solicitud

Art. 6.-Obligatoriedad de inscripción. - La inscripción de los inmuebles destinados al arrendamiento será obligatoria por cada contrato que se suscriba; tratándose de la primera vez se hará en el plazo de treinta días a partir de la suscripción del contrato o del ingreso del inquilino, o cada vez que haya el cambio de inquilinos, previa solicitud por escrito. (Nuevos inquilinos)

Art. 7.- Del Certificado de Inscripción: La Jefatura de Catastro Físico una vez inscrito el inmueble, otorgará al arrendador o subarrendador un permiso de arrendamiento que acredite el derecho del interesado a arrendar el local, y el precio o canon de arrendamiento fijado, con arreglo a lo prescrito en la Ley de Inquilinato.

Art. 8.- Cancelación de la Inscripción. - La o el arrendador podrá en cualquier tiempo cancelar la inscripción de la totalidad o parte de los inmuebles que tuviere destinados al arrendamiento, siempre y cuando se encuentren desocupados. Para lo cual el arrendador solicitará por escrito la cancelación de la inscripción respectiva en la Jefatura de Catastro Físico.

Art. 9.- De las Inspecciones. - La Jefatura de Catastro Físico, con la intervención de su personal podrá en cualquier momento inspeccionar los inmuebles inscritos para comprobar la exactitud de los datos suministrados en el formulario de inscripción. De hallar omisión o falsedad en la declaración, se aplicará una multa equivalente al valor de la inscripción determinada en el artículo 12 de esta Ordenanza.

Art. 10.- Certificación Anterior. - Las tasas señaladas para la inscripción, también se cobrarán por el otorgamiento de los permisos de arrendamiento anteriores que no han sido cancelados, más los respectivos intereses por mora, de acuerdo a la escala determinada en el artículo 12 de la presente ordenanza.



Los certificados que se otorgaren dentro del mismo año, deberán ser actualizados, el mismo que no generará ningún pago.

Art. 11.-Avalúos de Inmueble. - El propietario de un predio urbano que estimare el avalúo catastral de su propiedad y no corresponda al verdadero, podrá solicitar al departamento correspondiente, la actualización del avalúo real y la modificación de las pensiones que se hubieren fijado por los inmuebles destinados al arrendamiento.

CAPÍTULO IV

Tasas por Inscripción de Inmuebles y de Contratos de Arrendamiento

Art. 12.- Servicios de Inscripción. Por los servicios de inscripción de cada inmueble el GAD Municipal de Pelileo, cobrará una tasa de inscripción mientras dure el contrato de arrendamiento, el mismo que no podrá ser menor a dos años, en concordancia con el artículo 28 de la ley de Inquilinato vigente, más los valores del **certificado de fijación de precios** y del formulario de inscripción.

Posteriormente el arrendador deberá cancelar anualmente el valor del **certificado de fijación de precios**, y el valor del formulario de inscripción de acuerdo con las siguientes escalas:

Tarifas					
Canon de Arrendamiento Mensual			Valor de La Inscripción	Valor del certificado de fijación de precios	Valor del formulario de inscripción
Escala	Desde	Hasta			
a	0 \$	1000.00\$	4% del canon de arriendo	6 dólares	1 dólar
b	1001.00\$	En adelante	15% de SBU	6 dólares	1 dólar

SBU: Salario Básico Unificado

Art. 13.- Recaudación. - Para la recaudación de esta tasa, se emitirá en forma directa el título de crédito y el interesado depositará en la tesorería Municipal la cantidad que le corresponde pagar, de conformidad con la escala establecida en el artículo anterior.

CAPÍTULO V

Fijación Canon de Arrendamiento

Art. 14.- 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, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Art. 15.- Fijación de la pensión mensual. - En el caso de que el arrendador y arrendatario no se encuentren conformes con el valor por canon de arrendamiento este será solicitado al departamento de Catastros y Avalúos una certificación de pensión máxima de arrendamiento de cada inmueble, el mismo que será entregado en el plazo máximo de ocho (8) días, un certificado en el que conste la identidad del inmueble inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.



Cuando se arrienda solo una parte del inmueble, el canon se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Art. 16.- Fijación de canon provisional. - Si el inmueble no tuviere avalúo comercial que conste en el catastro, la Jefatura de Catastro Físico, previa inspección, inscribirá el contrato de arrendamiento mediante la fijación de una pensión provisional, hasta que se realice el proceso de actualización catastral, en el que contemplara la valoración de la edificación y terreno.

Si una propiedad rentera no se hallase terminada, se podrá autorizar el arrendamiento de los inmuebles que reúnan los requisitos del artículo 4 de la presente Ordenanza.

Art. 17.- Modificación e inconformidad de los precios del arrendamiento En el caso que el arrendatario se encuentre inconforme sobre la fijación del canon de arrendamiento, podrá presentar su reclamo verbal o escrito ante el responsable de la Jefatura de Catastro Físico, por el incremento no autorizado del canon de arrendamiento por parte del arrendador; esta Jefatura verificará que los valores fijados sean los estipulados en la inscripción del inmueble, caso contrario solicitará el inicio del procedimiento sancionador ante la entidad respectiva.

Art. 18.- Documento habilitante. - La fijación de las pensiones de arrendamiento de un inmueble deberá exhibir el arrendador o subarrendador al inquilino o al que tenga interés en arrendar inmuebles suyos, siempre que lo soliciten. De no exhibir el arrendador o subarrendador el certificado, podrá informarse en la Jefatura de Catastro Físico.

Art. 19.- De la modificación del canon. - Las o los arrendadores, podrán solicitar a la Jefatura de Catastro Físico la modificación del canon arrendaticio de vivienda, luego de por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación; o, cuando hubiere realizado obras que mejoren el inmueble arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento de servicios necesarios exigidos por el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, y que se puedan justificar previo a una inspección e informe de la Jefatura de Catastro Físico.

Art. 20.- Denuncias Ciudadanas. - Los arrendatarios por acción popular verbal o escrita podrán denunciar las contravenciones de los arrendadores o subarrendadores al amparo de las disposiciones contempladas en los artículos 4 y 26 de la presente Ordenanza, ante la Jefatura de Catastro Físico.

El servidor público responsable, en el término de 72 horas, inspeccionará el inmueble y presentará un informe escrito. Si se hubiere comprobado la veracidad de la denuncia, deberá ordenarse los arreglos, adecuaciones, recomendadas por la Jefatura de Catastro Físico dentro del plazo que conceda; al respecto aplicará lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley de Inquilinato.

Así también la Jefatura de Catastro Físico receptorá denuncias referentes a los montos entregados en concepto de garantías, siendo estos no superiores al valor de un canon de arrendamiento mensual.

CAPITULO VI

Atribuciones y Deberes de la Jefatura de Catastro Físico, para la aplicación de la presente Ordenanza

Art. 21.- Corresponde a la Jefatura de Catastro Físico:



- Llevar un registro georreferenciado de los predios urbanos del cantón San Pedro de Pelileo, destinados al arrendamiento en su totalidad o parte del bien inmueble. El registro contendrá los datos exigidos en los Art. 3 y 9 de la Ley de Inquilinato; y, 4, 5 de la presente Ordenanza;
- Conferir el certificado de fijación de precios de que trata el Art. 10 de la Ley de Inquilinato;
- Fijar el límite máximo del canon del arrendamiento de los inmuebles, sujetándose a lo dispuesto en los Arts. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato;
- Renovar el certificado anualmente o cada vez que se actualice los catastros y avalúos o lo solicite la parte interesada, previo el pago de la tasa prevista en el artículo 12 de la presente ordenanza, que recaudará la tesorería Municipal;
- Inspeccionar los predios inscritos, para comprobar la exactitud de los datos suministrados; y los que no lo estuvieren, para efecto de inscribirlos;
- Receptar denuncias al igual que ejercer las demás atribuciones señaladas en la Ley de Inquilinato y en esta Ordenanza

Art. 22.- Atención de Denuncias. - Si la Jefatura de Catastro Físico no atiende las denuncias o reclamos sobre la alteración de pensiones, mala condición o suspensión de servicios básicos en un plazo de 10 días, queda en libertad el interesado de acudir con su petición a la Dirección de Catastros y Avalúos que remitirá el informe al Director Administrativo del GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, para la sanción al servidor público responsable.

CAPITULO VII

Prohibición

Art. 23.- Prohibición del incremento automático. - Prohibase pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados al arrendamiento durante la vigencia mínima de dos años del contrato de arrendamiento. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.

CAPITULO VIII

De las Infracciones y Sanciones

Art. 24.- Del Órgano Instructor. -La Tramitación del proceso de infracciones administrativas dentro de la presente ordenanza, formalizará el Director de Catastros y Avalúos, como Órgano Instructor, observando el debido proceso y conforme al procedimiento determinado en el artículo 248 y demás pertinentes del Código Orgánico Administrativo.

Art. 25.- El Órgano Sancionador. - Recibido el dictamen, la o el Administrador de Justicia en su calidad de Órgano Sancionador, previamente a dictar la resolución que corresponda, revisará que el expediente haya observado el cumplimiento de las normas legales y el debido proceso.

Art. 26.- Del control. - La Jefatura de Catastro Físico realizará el control y seguimiento del cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza y verificará las condiciones de mantenimiento y seguridad del inmueble arrendado, constatando el estado de su estructura e instalaciones en general. En caso de que se presenten novedades, deberá remitir al Órgano Instructor para el inicio del procedimiento sancionador.



Art. 27.- Seguridades no autorizadas. - En caso de que la o el arrendador de un inmueble rentero, coloque seguridades en las puertas de acceso a las propiedades renteras sin autorización legal del arrendatario o de autoridad competente, y esto fuera comprobado por la Jefatura de Catastro Físico, según informe escrito, el arrendador del inmueble será sancionado con el valor del 20% del Salario Básico Unificado del Trabajador en General (SBU).

Art 28.-Dstrucción del Inmueble. - En caso de que el arrendatario destruya el inmueble que fue rentado por él, tendrá la obligación de pagar los daños o restaurar dicho inmueble, caso contrario el valor invertido en la reparación será descontado de la garantía, sin perjuicio de las acciones legales que pueda interponer el arrendador.

Art. 29.- De la falta de información real y exacta. - Si se comprobare que la información constante en el formulario de inscripción de arrendamiento del inmueble, no es exacta ni real, previa inspección e informe técnico, la o el Administrador de Justicia en calidad de Órgano Sancionador aplicará una multa equivalente al valor de la inscripción determinada en el Art. 12 de la presente ordenanza.

Art. 30.- Facilidades de Inspección. - En caso de que las o los arrendadores de un inmueble rentero no brinden las facilidades necesarias al Personal de la Jefatura de Catastro Físico para el ejercicio de actividades de control en cumplimiento de esta Ordenanza, serán sancionados con el valor del 20% del Salario Básico Unificado del Trabajador.

Art. 31.- Inscripción por trámites legales. - Cuando las o los arrendadores de un bien rentero soliciten a la Jefatura de Catastro Físico, la inscripción del contrato de arrendamiento por trámites legales y se encontrará impago por inscripciones de más de cinco años, deberá cancelar los valores de los últimos cinco años más el recargo del 10% de un Salario Básico Unificado por cada año que dejó de inscribir el contrato de arrendamiento del inmueble. Se obligará además, a inscribir los contratos de arrendamiento con todos los inquilinos de manera inmediata.

Igual procedimiento y sanción se aplicará para aquellas o aquellos arrendadores, de un bien rentero que no hayan inscrito los contratos de arrendamiento en un tiempo menor a cinco años en la Jefatura de Catastro Físico.

Art. 32.- De la emisión de título de crédito.- Cuando las o los arrendadores, de un inmueble dado en arrendamiento o los arrendatarios, no paguen las multas impuestas por la Jefatura de Catastro Físico, o no paguen los valores por inscripción y certificados de fijación de precios, dentro del término señalado por dicha autoridad, la Dirección Financiera emitirá el correspondiente título de crédito a través de la carta de pago del impuesto predial, en base a los informes emitidos por la Jefatura de Catastro Físico, según sea el caso. Su recaudación se realizará inclusive mediante procedimiento de ejecución coactiva.

Art. 33.- Notificación por terminación de contrato. - Una vez terminado el contrato de arrendamiento sea por concluir el plazo, mutuo acuerdo o decisión unilateral, la o el arrendador tiene la obligación de informar mediante comunicación escrita a la Jefatura de Catastro Físico dando a conocer de la terminación del contrato, quién a su vez actualizará la inscripción del contrato de arrendamiento, previa verificación.

Art. 34.- Del Subarrendamiento. - Las relaciones de subarrendamiento, esto es tanto, las o los subarrendadores y las o los subarrendatarios se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza, siempre y cuando exista autorización expresa de la o el propietario del inmueble.



Art. 35.- Terminación del Contrato. - Cuando el propietario de un inmueble rentero, diera por terminado un contrato de arrendamiento para ocupar en su propio beneficio, éste tiene la obligación de comunicar a la Jefatura de Catastro Físico, mediante solicitud dando a conocer del particular, quien a su vez procederá a anular el Registro de Arrendamiento, previo informe escrito del servidor público responsable.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En el caso de que no existiera contrato escrito, cualquiera de las partes deberá justificar la existencia de la relación contractual con una declaración juramentada, luego del cual se procederá a su inscripción en la Jefatura de Catastro Físico.

SEGUNDA. - El Departamento Administrativo, dentro de su Planificación Anual considerará la capacitación de los servidores públicos responsables y de la Jefatura de Catastro Físico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El Departamento Administrativo mediante la Unidad de Gestión Tecnológica, dentro de un plazo no superior a 30 días posteriores a la vigencia de esta Ordenanza, realizará la generación de una aplicación digital y base de datos del registro de contratos de arrendamiento (información alfanumérica y espacial).

SEGUNDA. - Las particularidades de aplicación de la presente Ordenanza se implementarán en la Jefatura de Catastro Físico, para su cumplimiento se deberá contar previamente con el número de propiedades renteras que se encuentren debidamente catastradas, con los formularios de registro de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles renteros y el formulario de certificaciones.

TERCERA. - La Jefatura de Catastro Físico dentro de los 120 días a partir de la implementación de la aplicación digital y base de datos, levantará la información catastral de bienes inmuebles en arrendamiento e incorporarán al registro respectivo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Quedan derogadas todas las normativas y demás actos que contravengan a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente "ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO", entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Pelileo, a los 04 días, del mes de marzo del año 2020.


Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**




Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**





CERTIFICO: Que, la **ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, fue discutida y aprobada por el seno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 25 de septiembre del 2019; y, Sesión Ordinaria del día miércoles 04 de marzo del 2020; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, viernes 06 de marzo del 2020.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, para su sanción y promulgación.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, lunes 09 de marzo del 2020.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la **ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**





CERTIFICO: Que el Señor Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES RENTERAS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, a los 09 días del mes de marzo del 2020.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

