



Pontificia Universidad
Católica del Ecuador | Sede
Ambato

CENTRO DE POSGRADOS

Tema:

**RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE PÍLLARO**

**Proyecto de investigación previo a la obtención del título de Magister en
Derecho con mención en Gestión Pública**

Línea de investigación:

DERECHO PÚBLICO

Autor

Francisco Elías Yanchatipán Changoluiza

Director:

Mg. José Sebastián Cornejo Aguiar

Ambato – Ecuador

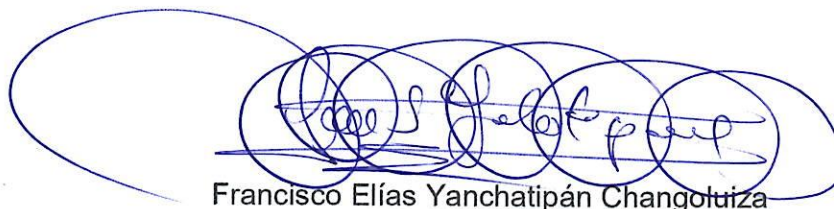
Enero 2025

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo: **FRANCISCO ELÍAS YANCHATIPÁN CHANGOLUIZA**, con cédula de ciudadanía **1802810133**, autor del trabajo de graduación intitulado: "RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE PÍLLARO", previa a la obtención del título profesional de **MAGISTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN GESTIÓN PÚBLICA**, en el centro de **POSGRADOS**.

1. Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
2. Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través del sitio web de la Biblioteca de la PUCE Ambato, el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ambato, enero 2025



Francisco Elías Yanchatipán Changoluiza

CC. 1802810133

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE AMBATO
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Tema:

**RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE PÍLLARO**

Línea de investigación:

DERECHO PÚBLICO

Autor:

Francisco Elías Yanchatipán Changoluiza

José Sebastián Cornejo Aguiar, Ab. Mg.

CC. 1720485240

CALIFICADOR

Linda de las Mercedes Amancha Chiluisa, Ab. Dra.

CALIFICADOR

María Fernanda San Lucas Solorzano, Ab. PhD.

CALIFICADOR

Dayamy Lima Rojas, Lic. Mg.

DIRECTORA CENTRO DE POSGRADOS

Diego Gonzalo Coca Chanalata, Dr.

SECRETARIO GENERAL PUCESA

**JOSE
SEBASTIAN
CORNEJO
AGUIAR** Firmado digitalmente por
JOSE SEBASTIAN
CORNEJO AGUIAR
Fecha: 2025.01.08
08:35:45 -05'00'

f. _____

 Firmado electrónicamente por:
**LINDA DE LAS
MERCEDES AMANCHA
CHILUISA**

f. _____

**MARIA
FERNANDA
SAN LUCAS** Firmado digitalmente por MARIA
FERNANDA SAN LUCAS SOLORZANO
Fecha: 2025.01.10 08:42:00'00'

f. _____

 Firmado electrónicamente por:
DAYAMY LIMA ROJAS

f. _____

 Firmado electrónicamente por:
**DIEGO GONZALO COCA
CHANALATA**

f. _____

**Ambato – Ecuador
Diciembre 2024**

DEDICATORIA

Agradezco a esta institución por brindarme la educación y las oportunidades que han moldeado mi futuro. Cada día en este campus ha sido una experiencia enriquecedora. Mi tiempo aquí ha sido un viaje de crecimiento y aprendizaje que siempre valoraré.

AGRADECIMIENTO

El agradecimiento es parte de la calidad de un ser humano, como no extender un agradecimiento profundo a ser celestial que ha brindado su misericordia y sabiduría para poder culminar esta etapa de mi vida, así como también a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador – Sede Ambato, que me ha abierto sus puertas como la mater de la ciencia y me ha permitido desarrollarme y adquirir conocimiento para mi vida profesional, quiero extender así mismo un agradecimiento profundo a sus docentes, quienes con sus sabidurías y paciencia ha permitido culminar el presente trabajo. Gracias a Dios por permitirme tener y disfrutar a mi familia, por apoyarme en cada decisión y proyecto, gracias a la vida porque cada día me demuestra lo hermosa que es la vida y lo justo que puede llegar a ser, gracias a mi familia por permitirme cumplir con excelencia en el desarrollo de esta tesis. Gracias por creer en mí y gracias a Dios por permitirme vivir y disfrutar de cada día. No ha sido sencillo el camino hasta ahora, pero gracias a sus aportes, a su amor, a su inmensa bondad y apoyo, lo complicado de lograr esta meta se ha notado menos les agradezco y hago presente mi gran afecto hacia ustedes mi hermosa familia.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación aborda un tema crucial en el campo del derecho público y la administración pública. El informe se centra en la responsabilidad administrativa en relación con la regulación de alquileres y enfatiza la falta de normativa específica en el cantón Santiago de Píllaro, lo que genera un vacío legal que afecta la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propietarios e inquilinos.

La autonomía política, administrativa y económica de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Locales (GAD) establecida por la Constitución de la República del Ecuador (2008) permite a cada cantón regular diversos aspectos de la vida local, incluidos los arrendamientos. La falta de regulaciones específicas en Píllaro limitó la capacidad de la administración local para responder eficazmente a los desafíos relacionados con el alquiler de inmuebles.

El estudio analiza cualitativa y descriptivamente la situación actual y propone el desarrollo de normas especiales que garanticen la seguridad jurídica, protejan los derechos de las partes y promuevan el desarrollo urbano y rural sostenible. Los resultados indican una necesidad urgente de una regulación equilibrada y justa de los contratos de alquiler, que tenga en cuenta, entre otras cosas, las condiciones de vida, los derechos y obligaciones de las partes, los mecanismos de garantía y los procedimientos de resolución de conflictos.

La propuesta de reglamento propone adaptar estas disposiciones a las particularidades locales para garantizar una convivencia pacífica y justa en la comunidad, promoviendo la legalización de los contratos de alquiler y creando mecanismos efectivos para resolver conflictos entre propietarios e inquilinos.

Palabras clave: administración pública, autonomía política, falta de regulaciones, seguridad jurídica y administración local.

ABSTRACT

This research work addresses a crucial topic in the field of public law and public administration. The report focuses on administrative responsibility in relation to rental regulation and emphasizes the lack of specific regulations in the Santiago de Píllaro canton, which generates a legal vacuum that affects legal security and the protection of the rights of owners and tenants.

The political, administrative and economic autonomy of the Local Decentralized Autonomous Governments (GAD) established by the Constitution of the Republic of Ecuador (2008) allows each canton to regulate various aspects of local life, including leases. The lack of specific regulations in Píllaro limited the ability of the local administration to respond effectively to the challenges related to property rentals.

The study qualitatively and descriptively analyzes the current situation and proposes the development of special regulations that guarantee legal certainty, protect the rights of the parties and promote sustainable urban and rural development. The results indicate an urgent need for a balanced and fair regulation of rental contracts, which takes into account, among other things, living conditions, the rights and obligations of the parties, guarantee mechanisms and dispute resolution procedures. conflicts.

The proposed regulation proposes adapting these provisions to local particularities to guarantee peaceful and fair coexistence in the community, promoting the legalization of rental contracts and creating effective mechanisms to resolve conflicts between owners and tenants.

Keywords: *public administration, political autonomy, lack of regulations, legal certainty and local administration.*

ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD.....	ii
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1. EL ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA.....	4
1.1. Fundamentos legales en el GAD. Santiago de Píllaro.....	4
1.2. Definición de Política Pública.....	7
1.3. Normas regulatorias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro.....	9
1.4. Impactos de la Falta de Normativa en los Contratos de Arrendamiento Urbanos y Rurales.....	12
Normas internas de contraloría.....	33
CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO.....	41
2.1. Tipo de investigación.....	41
2.2. Nivel.....	41
2.3. Método de investigación.....	43
2.4. Población.....	44
CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	46
3.1. Propuesta de la ordenanza.....	59
CONCLUSIONES.....	69
RECOMENDACIONES.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	73
ANEXOS.....	83

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se enfoca en la Responsabilidad Administrativa en Materia de Inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal Santiago de Píllaro, un tema de relevancia en el ámbito del Derecho Público y la Gestión Pública. La importancia de este estudio radica en la necesidad de comprender y analizar cómo la legislación y la administración pública inciden en la regulación del inquilinato, especialmente en un contexto donde la normativa municipal específica sobre la garantía de arrendamiento es inexistente.

En el marco del Ecuador, cada uno de los 221 cantones constituye un GAD Municipal, dotado de autonomía política, administrativa y financiera, tal como lo establece la Constitución de la República del Ecuador de 2008. Esta autonomía implica la capacidad de los GAD Municipales para regular y gestionar diversos aspectos de la vida local, incluyendo el inquilinato. Sin embargo, la ausencia de una normativa específica en el cantón Santiago de Píllaro genera un vacío legal que afecta la seguridad jurídica y la protección de los derechos de arrendadores e inquilinos.

La evolución histórica de la estructura territorial de Ecuador ha influido en la configuración de los GAD Municipales y su competencia en materia de inquilinato. Desde la primera Ley de División Territorial de 1835 hasta la actual Constitución de 2008, se ha mantenido la división en provincias, cantones y parroquias, pero ha sido la Constitución de 2008 la que ha introducido cambios significativos en la organización territorial y la descentralización.

La entrada en vigor del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en 2010 marcó un hito en el proceso de descentralización en Ecuador, otorgando a los GAD Municipales competencias exclusivas en la regulación del uso y ocupación del suelo, lo que incluye la facultad de establecer normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades. Sin embargo, la falta de una normativa específica en el Cantón de Píllaro ha limitado la capacidad del gobierno local para abordar de manera efectiva los desafíos y necesidades relacionados con el arrendamiento de propiedades.

La ausencia de una ordenanza municipal específica de inquilinato en Santiago de Píllaro contrasta con la situación en otros cantones, como Ambato, donde sí existe una Ordenanza Municipal de Inquilinato que regula específicamente estos temas. Esta diferencia resalta la importancia de contar con una normativa local que aborde las particularidades del arrendamiento en el contexto específico de cada cantón.

La falta de normativa en Santiago de Píllaro tiene implicaciones significativas en la seguridad jurídica y el derecho a la vivienda de los inquilinos. Sin una regulación clara, los inquilinos pueden enfrentarse a condiciones de habitabilidad inadecuadas, desalojos arbitrarios o incrementos desmedidos en las rentas, lo que pone en riesgo su acceso a una vivienda digna y estable. Además, la inseguridad jurídica genera incertidumbre tanto para inquilinos como para arrendadores, afectando la convivencia ciudadana y el desarrollo económico local.

Para abordar estas problemáticas, es necesario que el GAD Municipal Santiago de Píllaro elabore y adopte una normativa específica en materia de inquilinato que garantice la seguridad jurídica, proteja los derechos de los arrendatarios y arrendadores, y promueva un desarrollo urbano y rural sostenible. Dicha normativa debería contemplar aspectos como las condiciones de habitabilidad de las viviendas arrendadas, los derechos y obligaciones de las partes, los mecanismos de garantía y los procedimientos para la resolución de conflictos.

La investigación se sitúa en la línea del derecho público, con un enfoque cualitativo y descriptivo, que busca comprender y analizar la situación actual de la responsabilidad administrativa en el ámbito del inquilinato en el GAD Municipal Santiago de Píllaro. Se plantea la necesidad de incluir normativas específicas que regulen la garantía en materia de inquilinato, más allá de las disposiciones generales establecidas en el Código Civil Ecuatoriano.

Para profundizar en el análisis de esta problemática, el estudio incluye la elaboración y aplicación de encuestas dirigidas a los actores involucrados en el proceso de arrendamiento en el cantón Santiago de Píllaro. Esto permitirá recopilar información valiosa sobre las percepciones, experiencias y necesidades de arrendadores e inquilinos, así como identificar las principales dificultades y desafíos en la gestión del inquilinato desde la perspectiva de la responsabilidad

administrativa.

Varios autores han debatido mucho el tema de los contratos de alquiler y se ha destacado la necesidad de una regulación equilibrada y justa de los contratos de alquiler. El consenso conjunto de académicos enfatiza la importancia de proteger los derechos tanto de propietarios como de inquilinos mediante la promoción de un marco legal que garantice el debido proceso, la transparencia y la equidad en las relaciones contractuales.

Los expertos coinciden en que una regulación bien estructurada debería incluir disposiciones claras sobre la duración del contrato, las condiciones de terminación y revisiones periódicas de los arrendamientos para reflejar un precio justo. Además, resaltan la importancia de formalizar y legalizar los contratos de alquiler y brindar servicios básicos adecuados.

Algunos autores también enfatizan la necesidad de mecanismos de resolución de conflictos eficaces y accesibles para proteger los intereses de ambas partes. En conjunto, estos estudios reflejan una comprensión holística del arrendamiento que apoya políticas inclusivas adaptadas a las realidades locales de acuerdo con las regulaciones nacionales e internacionales.

CAPÍTULO 1. EL ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA

1.1. Fundamentos legales en el GAD. Santiago de Píllaro

Reseña histórica

Actualmente, en Ecuador existen 221 cantones, cada uno de los cuales constituye un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme a la denominación adoptada con la promulgación de la Constitución de la República del Ecuador de 2008, mediante el Decreto Legislativo 0, Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008, última modificación el 25 de enero de 2021, Estado: Reformado. Estos gobiernos gozan de autonomía política, administrativa y financiera, tal como lo establece explícitamente la mencionada Carta Magna (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

La estructura territorial de Ecuador ha tenido una evolución histórica significativa. La primera Ley de División Territorial se promulgó en 1835 durante el gobierno de Vicente Rocafuerte, suprimiendo los departamentos y conservando las divisiones de provincias, cantones y parroquias (Constitución de la República del Ecuador, 1830). Esta configuración se ha mantenido, con algunas modificaciones institucionales, hasta la actualidad, siendo refrendada en las sucesivas constituciones de 1845, 1851, 1852, 1861, 1869, 1878, 1884, 1897, 1906, 1929, 1938, 1945, 1946, 1967, 1979 y 1998. La Constitución de 2008 introdujo un cambio al incorporar la figura de la región autónoma, aunque su implementación aún no se ha concretado.

En cuanto a la división territorial, los primeros cantones en lo que hoy es Ecuador se crearon gracias a la Ley de División Territorial de la República de Colombia, que fue promulgada el 25 de junio de 1824 por el Senado y la Cámara de Representantes de la Gran Colombia. En ese momento, Ecuador era parte de la Gran Colombia bajo el nombre de Departamento del Sur, el cual estaba dividido en los departamentos de Quito, Guayaquil y Cuenca, con ocho provincias y un total de veintisiete cantones (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Colombia, 1824).

El establecimiento del Estado ecuatoriano, nombrado de esta manera en honor a la línea ecuatorial marcada por la Misión Geodésica Francesa, se oficializó en la

Asamblea Constituyente que tuvo lugar en Riobamba. Esta reunión, compuesta por representantes de las ocho provincias existentes en aquel entonces, optó por adoptar la organización territorial que la Gran Colombia había instaurado en 1824. Por lo tanto, se conservó la división en departamentos, provincias, cantones y parroquias para la estructuración del nuevo Estado (Asamblea Constituyente de Riobamba, 1830).

Con la entrada en vigor del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), promulgado mediante la Ley 0 y publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 el 19 de octubre de 2010, con su última modificación el 31 de diciembre de 2019, y su estado actual reformado, la descentralización en Ecuador ha experimentado transformaciones significativas en la concepción y gestión de los gobiernos seccionales (COOTAD, 2010).

Estos cambios han implicado la necesidad de adaptar sus estructuras políticas, administrativas y económicas para afrontar nuevos retos. La Constitución vigente establece un modelo de descentralización basado en la asignación de competencias exclusivas a diferentes niveles de gobierno y en la transferencia complementaria de competencias adicionales del Estado central hacia las diversas formas de gobiernos autónomos descentralizados, tales como los Gobiernos Regionales, Provinciales, Distritos Metropolitanos, Municipios y Juntas Parroquiales, comúnmente referidos como GAD (COOTAD, 2010).

El 19 de octubre de 2010, tras su publicación en el Registro Oficial No. 303, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) adquirió la categoría de Ley de la República. Posteriormente, el 21 de enero de 2014, se promulgó una reforma a dicho código, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 166 (COOTAD, 2010). Desde el año 2010, el artículo 55, literal i) del COOTAD establece como una responsabilidad administrativa municipal la elaboración y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

En este sentido, la obligación de la municipalidad es poner en práctica y llevar a cabo los actos jurídicos y hechos necesarios para asegurar el cumplimiento de esta disposición. Por lo tanto, si la Municipalidad de Santiago de Píllaro no ejecuta adecuadamente sus obligaciones administrativas en este ámbito, incurre en un

incumplimiento que puede resultar en la realización tardía de dichas responsabilidades (COOTAD, 2010).

De acuerdo con el artículo 55, literal i) del COOTAD, las autoridades municipales tienen la facultad de crear ordenanzas conforme a la legislación vigente para abordar y regular cuestiones relacionadas con el inquilinato, incluyendo el arrendamiento de propiedades urbanas y rurales. Esta disposición ha sido aplicada en varios cantones del país para establecer normativas específicas en esta materia (COOTAD, 2010).

Desde su entrada en vigencia en 2010, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) ha sido una herramienta para la descentralización y el fortalecimiento de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) en Ecuador. Diversos cantones del país han logrado avances en la implementación de este marco legal, adaptando sus estructuras y procesos a las nuevas competencias y responsabilidades establecidas (COOTAD, 2010).

Sin embargo, en el Cantón de Píllaro, la situación ha sido diferente. Este cantón actualmente no ha cumplido plenamente con las disposiciones del COOTAD. Un aspecto en el que el Cantón de Píllaro ha tenido problemas es la gestión de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, una competencia asignada a los GAD municipales según el artículo 55, literal i) del COOTAD.

La adecuada gestión de los catastros es esencial para el ordenamiento territorial, la organización urbana y rural, así como para la recolección de tributos inmobiliarios. Sin embargo, la ausencia de actualización y exactitud en los registros catastrales ha obstaculizado la administración eficaz del territorio y ha restringido la producción de ingresos propios para las autoridades locales (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010).

Además, la elaboración y aplicación de ordenanzas municipales en temas como el inquilinato y el arrendamiento de predios, aunque es una atribución municipal amparada por el COOTAD, ha sido otra falencia para el Cantón de Píllaro. La falta de normativas claras y efectivas en estas áreas puede generar conflictos y problemas en la convivencia ciudadana y el desarrollo económico local (COOTAD,

2010).

Desde la vigencia del (CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, 2010), mediante Ley 0 Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010, Ultima modificación: 31-dic.-2019, Estado: Reformado, en la actualidad, hablar de descentralización en el Ecuador es, sin duda alguna, hablar de cambios importantes en la concepción de los gobiernos seccionales y sus sistemas de gestión, lo cual, a su vez, les conlleva a enfrentar grandes desafíos y cambios en su estructura política, administrativa y económica.

La Constitución actual propone un nuevo y exitoso proceso de descentralización, que consiste en el ejercicio de competencias exclusivas por niveles de gobierno y la transferencia complementaria de otras competencias por parte del Estado central a los distintos gobiernos autónomos descentralizados, también conocidos como Gobiernos Regionales, Gobiernos Provincias, Distritos Metropolitanos, Municipios y Juntas Parroquiales, también conocidos como GAD o simplemente gobiernos autónomos.

Desde el año 2010, la Municipalidad de Santiago de Píllaro está obligada a cumplir con sus obligaciones administrativas, como se establece en el artículo 55 literal i) del COOTAD, para elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Por lo tanto, es responsabilidad de la municipalidad aplicar la ley, es decir, realizar y ejecutar los actos jurídicos y hechos que conducen a su cumplimiento.

De acuerdo con el artículo 55 literal i del COOTAD, las municipalidades han establecido leyes en varios cantones de nuestro país de acuerdo con la Ley para controlar los asuntos relacionados con el arrendamiento de propiedades tanto en áreas urbanas como rurales.

1.2. Definición de Política Pública

La administración pública es la estructura organizativa del Estado, que engloba diversas entidades como ministerios, concejalías, prefecturas, empresas públicas, juzgados, escuelas y hospitales. Estas organizaciones combinan recursos humanos, financieros, tecnológicos y normativos para desarrollar políticas públicas y programas, así como para ofrecer servicios y productos que aborden los

problemas de los ciudadanos, regulen sus conductas y satisfagan sus necesidades o demandas. En última instancia, buscan lograr impacto en objetivos sociales, políticos y económicos, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes (Vargas Arévalo, 2007).

Vargas (2007) citado a Tamayo, dice que “Las políticas públicas son el conjunto de objetivos, decisiones y acciones que lleva a cabo un gobierno para solucionar los problemas que en un momento determinado los ciudadanos y el propio gobierno consideran prioritarios”.

Toda política pública tiene su origen en una idea, la cual surge de un principio, un presupuesto o un deseo. En este sentido, el término "principio" no solo significa literalmente lo que implica, sino también el contexto de los factores determinantes que dan lugar a una idea de política pública, como la conjugación de intereses, las inserciones ideológicas, las concepciones científicas, las correlaciones de fuerzas sociales, entre otros aspectos (Boneti , 2017).

Ahora bien, la política pública se presenta como un proceso de decisiones y acciones gubernamentales que se pueden concretar en programas de acción o inversión pública. Con todo, no existe un acuerdo entre los estudiosos en definir la política pública, pues algunos se centran en la fase de la decisión, mientras que otros la definen a partir de las acciones o programas de intervención pública concreta.

El análisis del proceso de las políticas públicas facilita la comprensión de cómo el Estado y las autoridades públicas se relacionan con otros participantes para establecer y elaborar políticas, cubriendo desde las razones que impulsan la acción pública hasta la alteración o culminación de tales políticas. El ciclo vital de las políticas, dividido en varias etapas, debe interpretarse más como un instrumento de estudio que como una serie estricta de acciones a implementar en la realidad. Su mayor valor reside en la capacidad de dividir la acción pública en fases nítidas, lo que permite un entendimiento más detallado de los procedimientos de creación y aplicación de políticas públicas. Las políticas públicas son iniciativas formuladas por las autoridades y que pueden ser llevadas a cabo por varias entidades, como la Organización de las Naciones Unidas, el Ayuntamiento de Madrid o el gobierno de

China. Sin embargo, la naturaleza y el tipo de políticas difieren dependiendo del contexto y los participantes en su desarrollo y ejecución.

1.3. Normas regulatorias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro

La regulación de los temas de inquilinato se encuentra fundamentada en un marco normativo que incluye la Constitución del Ecuador de 2008, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y las ordenanzas municipales específicas desarrolladas por el gobierno local (COOTAD, 2010).

El Artículo 30 de la Constitución establece el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna. Este derecho es la piedra angular para la regulación del inquilinato, implica la obligación de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad en las viviendas arrendadas, asegurando así el bienestar y la calidad de vida de los inquilinos (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Por su parte, el Artículo 55 del COOTAD, aunque no menciona directamente el inquilinato, es relevante en este contexto, otorga a los gobiernos municipales la competencia exclusiva para regular y controlar el uso y ocupación del suelo en su jurisdicción. Esto incluye la facultad de establecer normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades, lo cual es esencial para una gestión ordenada y equitativa del inquilinato (COOTAD, 2010).

El Artículo 264 de la Constitución especifica las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales se encuentra la capacidad de regular los catastros inmobiliarios. Estas ordenanzas pueden establecer derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios, así como mecanismos de resolución de conflictos, proporcionando un marco legal claro y justo para las relaciones de arrendamiento (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

El Artículo 375 refuerza la responsabilidad del Estado, en todos sus niveles de gobierno, de garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna. Esto implica la adopción de medidas legislativas y administrativas para asegurar la calidad y

condiciones justas en las relaciones de inquilinato, protegiendo así los derechos de los ciudadanos a una vivienda adecuada (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

El Artículo 424 afirma que la Constitución es la norma suprema y que todas las normas y actos del poder público deben mantener conformidad con las disposiciones constitucionales. Esto significa que cualquier regulación local sobre inquilinato en el GAD Municipal Santiago de Píllaro debe estar alineada con los principios y derechos establecidos en la Constitución, asegurando su validez y eficacia jurídica (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Regulación del inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro

La Ley de Inquilinato dicta que los establecimientos destinados al arrendamiento deben satisfacer ciertos requisitos fundamentales para asegurar condiciones de habitabilidad apropiadas. Dentro de estos, se incluyen contar con servicios de higiene integral, contar con suficiente ventilación e iluminación y no constituir un riesgo de desmoronamiento o derrumbe. Estas medidas tienen como objetivo garantizar un nivel mínimo de calidad en las propiedades arrendadas, salvaguardando tanto a los arrendatarios como al dueño (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

Además, el Artículo 8 y el Artículo 9 de la Ley de Inquilinato establecen la obligación de los arrendadores de inscribir sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. El deber de la Oficina de Registro de Arrendamientos es establecer la pensión máxima para el alquiler de cada inmueble, con la finalidad de prevenir abusos en los costos de los alquileres y asegurar un acceso equitativo y justo a la vivienda en el cantón. Esta acción tiene como objetivo salvaguardar tanto a los arrendatarios como a los propietarios, promoviendo relaciones más balanceadas entre ambas partes.

Respecto a la determinación de las pensiones por alquiler, la legislación dicta que la cantidad mensual no debe superar el diez por ciento del valor de venta del inmueble (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016). Además, permite al inquilino rescindir el contrato de alquiler si no se abonan las rentas o si el inmueble presenta

riesgo.

Igualmente, las controversias vinculadas al inquilinato se llevarán a cabo a través de un método judicial rápido, denominado juicio verbal sumario, frente al Juez de Inquilinato del cantón. Este proceso proporciona un marco jurídico preciso para solucionar los conflictos entre arrendatarios e inquilinos de forma eficaz y equitativa (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

Comparativa de la Regulación del Inquilinato entre los Cantones de Píllaro y Ambato

La comparación entre los cantones de Ambato y Píllaro, ambos situados en la Provincia de Tungurahua, revela diferencias significativas en la regulación del inquilinato. En Ambato, la existencia de una Ordenanza Municipal de Inquilinato, conforme al Artículo 55 del COOTAD, otorga al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la autoridad para regular y controlar el uso y ocupación del suelo en su jurisdicción.

Esta ordenanza permite al cantón establecer normativas específicas que aborden las relaciones entre arrendadores e inquilinos, las condiciones de habitabilidad de los inmuebles arrendados y los procedimientos para la resolución de conflictos. La normativa específica de Ambato facilita una gestión más efectiva del inquilinato, adaptándose a las necesidades y particularidades del contexto local.

Por otro lado, en el Cantón Píllaro, la falta de una ordenanza municipal específica en materia de inquilinato implica que la regulación se basa principalmente en la normativa nacional, sin consideraciones especiales para las características propias del cantón. Esta situación podría limitar la capacidad del gobierno local para abordar de manera adecuada los desafíos y necesidades relacionados con el arrendamiento de propiedades en Píllaro, afectando potencialmente la seguridad jurídica y el bienestar de arrendadores e inquilinos.

La comparación destaca la importancia de contar con normativas locales adaptadas a las realidades específicas de cada cantón para garantizar una gestión eficaz y justa del inquilinato, protegiendo los derechos y promoviendo un entorno de convivencia armonioso entre las partes involucradas.

Comparativa de la Regulación del Inquilinato entre los Cantones de Píllaro y Latacunga

Los cantones de Latacunga y Santiago de Píllaro, ubicados en las provincias de Cotopaxi y Tungurahua, tienen diferencias notables en cuanto a la regulación del inquilinato. Desde el 29 de junio de 1968, la Ordenanza Municipal de Inquilinato de Latacunga, que cumple con el Artículo 55 del COOTAD, otorga al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el poder de supervisar y supervisar el uso y ocupación del suelo en su territorio.

En otras palabras, la legislación permite al cantón establecer normas específicas que aborden las relaciones entre arrendadores e inquilinos, las condiciones de habitabilidad de los inmuebles arrendados y las formas de resolución de conflictos. La normativa específica de Latacunga ayuda a administrar mejor el arrendamiento, adaptándose a las necesidades y características del departamento.

No obstante, en el Cantón Santiago de Píllaro no existe una legislación municipal específica sobre el arrendamiento, lo que significa que la regulación se basa principalmente en la ley nacional sin tener en cuenta las particularidades del cantón. Este factor podría hacer que el gobierno local no pueda abordar adecuadamente los problemas y necesidades relacionados con el arrendamiento de propiedades en Santiago de Píllaro, lo que podría afectar la seguridad jurídica y el bienestar de los arrendadores e inquilinos.

El análisis comparativo resalta la relevancia de tener normativas locales adaptadas a las circunstancias únicas de cada cantón para garantizar una gestión eficiente y justa del inquilinato, proteger los derechos y fomentar un entorno de convivencia pacífica entre las partes interesadas.

1.4. Impactos de la Falta de Normativa en los Contratos de Arrendamiento Urbanos y Rurales

La falta de una normativa específica para regular los contratos de arrendamiento urbanos y rurales en el contexto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro y otros cantones similares puede tener diversas afectaciones, tanto para los inquilinos como para los arrendadores.

Una de las principales consecuencias es la vulnerabilidad en el derecho a la vivienda del inquilino. Sin una regulación clara, los inquilinos pueden enfrentarse a condiciones de habitabilidad inadecuadas, desalojos arbitrarios o incrementos desmedidos en las rentas, lo que pone en riesgo su acceso a una vivienda digna y estable.

Por otro lado, la seguridad jurídica es otro aspecto fundamental que se ve afectado. La ausencia de una normativa específica genera incertidumbre tanto para inquilinos como para arrendadores, no existen criterios claros para la resolución de conflictos o para la protección de sus derechos y obligaciones. Esto puede llevar a situaciones de desequilibrio en las relaciones contractuales y a la falta de confianza en el sistema legal para garantizar una convivencia armoniosa y justa entre las partes.

Además, la falta de regulación en los contratos de arrendamiento puede tener implicaciones en el ordenamiento territorial y en el desarrollo urbano y rural sostenible. Sin normas que regulen el uso y ocupación del suelo, puede haber un crecimiento desordenado de las áreas urbanas y rurales, con impactos negativos en el medio ambiente, la infraestructura y la cohesión social.

En el ámbito de su jurisdicción, el Estado ha intentado establecer regulaciones a través de la Ley de Inquilinato que buscan asegurar una compensación económica adecuada por parte de los arrendatarios por el uso del bien inmueble arrendado, estableciendo al mismo tiempo obligaciones y requisitos que debe cumplir el inmueble para ser considerado como una vivienda en alquiler.

Derecho a la vivienda

Según la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (OHCHR), el derecho a una vivienda adecuada es reconocido como un derecho humano esencial, que garantiza la seguridad de tenencia, la protección contra desalojos forzosos y el derecho a vivir en un lugar adecuado a la cultura propia, con acceso a servicios básicos y oportunidades laborales. Este derecho incluye libertades como la protección contra la destrucción arbitraria del hogar y el derecho a la privacidad y a la familia.

Es importante que la vivienda se considere un derecho humano y no solo como una mercancía, y que se asegure mediante políticas y programas gubernamentales adecuados (OHCHR, 2010).

Según el artículo El Derecho a la Ciudad como camino al Derecho a la Vivienda en Somos Iberoamérica, el derecho a la vivienda forma parte de los derechos sociales, que son obligaciones del Estado para garantizar el acceso a servicios esenciales como la vivienda, la educación y la salud (OHCHR, 2010).

Este derecho se considera dentro de una visión colectiva y se integra en el concepto más amplio del Derecho a la Ciudad, que promueve el acceso y disfrute equitativo de todos los espacios urbanos. La vivienda debe ser vista no solo como la adquisición de una propiedad, sino como un derecho colectivo que forma parte de un Estado Social de Derecho.

El derecho a la vivienda digna en Ecuador es un componente esencial de los derechos humanos, reconocido en diversos instrumentos internacionales relacionados con los derechos económicos, sociales y culturales. Este derecho abarca la posibilidad de que individuos de diferentes estratos socioeconómicos y culturales accedan a una vivienda de calidad, segura, bien situada y con servicios básicos (Ley Orgánica de La Defensoría del Pueblo, 2019).

La vivienda adecuada se define por características como espacio suficiente, seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, infraestructura básica y accesibilidad a empleo y servicios esenciales, todo a un costo razonable. En este contexto, el Estado ecuatoriano, al ratificar pactos y convenciones de derechos humanos, se compromete a mejorar las condiciones de vida de sus ciudadanos sin discriminación, asegurando el derecho a una vivienda adecuada (Ley Orgánica de La Defensoría del Pueblo, 2019).

Derecho a la vivienda. - El que reconoce distintos ordenamientos constitucionales, declarando el derecho a una vivienda digna. Se trata de un derecho subjetivo con escasa aplicabilidad práctica. Su manifestación efectiva consiste en la realización de planes de vivienda fomentados por el Estado, cuyo mayor o menor éxito depende de las disponibilidades presupuestarias. (Cabanellas 2008 Pág. 114).

Seguridad jurídica

Para Zavala (2010)., la seguridad jurídica se entiende como un principio esencial del Estado de derecho que está directamente vinculado con la vigencia de los derechos fundamentales. En su obra "Teoría de la seguridad jurídica" publicada en *Iuris Dictio*, Zavala Egas enfatiza que no debe existir intermediación alguna entre los enunciados constitucionales y su aplicación práctica, garantizando así la protección directa e inmediata de los derechos de los ciudadanos

Según Wójcik Radkowska (2001). en su artículo "Entre seguridad jurídica y justicia: los conceptos de contenido variable" en la revista *Estudios de Deusto*, sostiene que la seguridad jurídica implica valores como la previsibilidad, la imparcialidad, la igualdad ante la ley y la ausencia de arbitrariedad por parte de los jueces y órganos administrativos. Según el autor, en sociedades donde prevalece la seguridad jurídica, se manifiestan estos valores, los cuales son identificables con el concepto generalizado de justicia

La seguridad jurídica es condición básica para que un Estado pueda tener paz social y estabilidad política, condiciones que a su vez favorecen su desarrollo. En tal sentido, la legítima preocupación que existe en nuestro país por el papel que el sistema jurídico debe cumplir, creando las condiciones que propicien el desarrollo, ha constituido la motivación que orientó este trabajo de investigación.

La seguridad jurídica, inmaterial o formal, como también se la llama, no consiste sino en la certeza del imperio de la Ley; esto es, en la garantía de que el ordenamiento jurídico será aplicado de manera objetiva; es además, un principio fundamental del Estado de Derecho, que se traduce en el aval que éste ofrece a toda persona, de que serán respetados sus derechos consagrados en la Constitución y en las leyes, y que por tanto no serán alterados o vulnerados posteriormente, contraviniendo la norma jurídica en virtud de la cual han sido adquiridos; es, por tanto, un bien colectivo (Villacís Calvas, 2022).

Para nosotros la seguridad jurídica, en términos amplios, es la certeza que tiene todo sujeto de Derecho sobre la aplicación efectiva del ordenamiento jurídico del Estado, o reconocido por éste con eficacia jurídica, y la garantía de que en caso de violación de dicho ordenamiento, la institucionalidad del país impulsa la

materialización de la responsabilidad correspondiente.

Hernández (2004) define la seguridad jurídica como "la garantía que tiene todo sujeto de Derecho de que el ordenamiento jurídico del Estado o reconocido por éste con eficacia jurídica, tiene vigencia plena en lo formal, soluciones racionales orientadas a cumplir los fines esenciales del estado, en cuanto a su contenido, y aplicación efectiva en lo material, tanto en lo sustantivo como en lo procedimental; y de que en caso de violación a dicho ordenamiento, la institucionalidad pública, fundamentalmente, funciona de manera oportuna y eficaz, para que en todos los casos el sujeto de Derecho quede libre de todo perjuicio o se le repare o compense el sufrido sin justicia jurídica" (p. 93).

Antecedente seguridad jurídica

A lo largo de la historia, especialmente en los siglos XVII, XVIII y XIX, la seguridad jurídica se ha constituido como un valor fundamental para la sociedad, puesto que, en su búsqueda de justicia, se reclamaba la existencia de leyes que se ajustaran a las exigencias de previsibilidad, obligatoriedad y generalidad, dejando de lado la arbitrariedad y la discrecionalidad de quienes ejercían el poder (Villacís Calvas, 2022).

La Revolución Francesa marcó un hito en este aspecto, diferenciando claramente entre el antiguo y el nuevo régimen, con un cambio paradigmático y el establecimiento de derechos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano en 1789, donde se consagraron valores político-constitucionales como la ley y el individuo, asentando así las bases de la soberanía (Villacís Calvas, 2022).

En dicha declaración, se estableció que ninguna persona podía ejercer una autoridad que no estuviera previamente establecida en la ley, limitando la arbitrariedad y el autoritarismo feudal y señorial de la época. Este enfoque tomó gran importancia en la configuración del derecho a la seguridad jurídica, al establecer derechos en una norma jerárquicamente superior a las demás existentes en el ordenamiento jurídico, lo que determinaba que el ejercicio del poder público se realizaría y sometería conforme a la ley vigente escrita en el tiempo, limitando así la arbitrariedad (Villacís Calvas, 2022).

Además, las demás normas inferiores debían someterse a los principios generales establecidos de tal forma que su aplicación guardara armonía, respetando la supremacía constitucional o normativa.

De lo expuesto se desprende que el representante del Estado debe realizar sus actuaciones enmarcadas dentro del principio de legalidad y supremacía normativa como principios transversales para la aplicación del derecho a la seguridad jurídica, considerando que el mismo constituye un derecho protector sobre el cual se asientan los demás derechos establecidos, precautelando así la llamada "seguridad jurídica" como respuesta al descontento generado en aquella época por actuaciones judiciales que no tenían pleno conocimiento de lo permitido o prohibido por las leyes, ni tampoco participaban en la creación de las mismas, representando claramente la vulneración a lo establecido como "seguridad jurídica" y, en consecuencia, el abuso del poder por parte del monarca (Villacís Calvas, 2022).

Doctrina de principio de la seguridad jurídica

Según lo que refiere Morales (2023) tanto en Ecuador como en otros sistemas jurídicos, la doctrina del principio de seguridad jurídica es un concepto fundamental en el ámbito del derecho. Este principio sostiene que las normas jurídicas deben ser claras, predecibles y estables para que las personas puedan comprender y confiar en las reglas que rigen su comportamiento y sus relaciones jurídicas. En Ecuador, este principio está establecido en la Constitución de la República del Ecuador de 2008, así como en varias leyes y tratados internacionales que el país ha ratificado.

Varios apartados de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009) resaltan la relevancia de la certeza legal. Por ejemplo, el artículo 82 dicta que "las regulaciones que rigen los derechos y garantías constitucionales se interpretarán conforme a la Constitución, las leyes internacionales de derechos humanos y las leyes más beneficiosas para los derechos humanos". Esta medida fortalece la seguridad jurídica al asegurar que las leyes sean interpretadas de manera consistente y respetuosa con los derechos básicos.

En contraposición, el artículo 76 de la Constitución ecuatoriana establece que "los individuos tienen el derecho a residir en un entorno de seguridad legal y protección frente a la arbitrariedad de las autoridades públicas y privadas" (Constitución de la República del Ecuador, 2008). Este derecho abarca la salvaguarda de la observancia de las normas legales y de que las autoridades no se comporten de forma arbitraria.

En el ámbito legislativo, el concepto de seguridad jurídica se refleja en varias leyes ecuatorianas que buscan garantizar la estabilidad y la previsibilidad del ordenamiento jurídico. Por ejemplo, el Código Orgánico de la Función Judicial establece medidas para garantizar la seguridad jurídica en la administración de justicia, mientras que el Código Civil regula aspectos relacionados con la seguridad en las relaciones jurídicas entre particulares.

Además de sus normativas nacionales, Ecuador ha suscrito varios acuerdos internacionales que contienen cláusulas relacionadas con la salvaguarda legal. Un caso evidente es el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966), que asegura que cada individuo tiene el derecho a ser juzgado por tribunales idóneos, independientes e imparciales, reforzando así la protección legal de los individuos.

La Constitución, las leyes nacionales y los acuerdos internacionales ratificados por Ecuador respaldan el principio de seguridad jurídica. Este principio es fundamental para garantizar la certeza y la estabilidad del ordenamiento jurídico, así como para proteger los derechos fundamentales de las personas frente a actuaciones arbitrarias.

El concepto de seguridad jurídica se refiere a "la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho" (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009).

“Una manifestación tan sólo la integra la seguridad individual (v) ante los atropellos de la autoridad o por el crimen; aun cuando la subversión contemporánea le dé contornos muy singulares a este planteamiento, e incluso a la reacción consciente del poder público, desbordando en una guerra sin frentes y que debe librar al

descubrimiento" (Seguridad personal), (Cabanellas de Torres – 2008, p. 365).

Es esencial la seguridad jurídica. En su análisis de este término, Eduardo García de Enterría indica que la raíz del derecho contemporáneo tiene sus raíces en la Europa del siglo XVIII. Se hace referencia al artículo 4 de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789), que dicta que "la libertad se define como la facultad de realizar cualquier cosa que no perjudique a otro". Según esto, solo la ley tiene el poder de restringir las libertades, lo que significa que solo la ley puede asegurar la seguridad legal. Desde el punto de vista ecuatoriano, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce el derecho a la seguridad jurídica, que se basa en el cumplimiento de la Constitución y en la implementación de reglas legales, públicas y previas, administradas por autoridades competentes.

El Código Orgánico Administrativo del Ecuador, en su artículo 22, menciona la seguridad jurídica como un principio para la actuación de la administración pública con las personas o administrados. Sin embargo, no lo desarrolla de manera específica, sino que solo incorpora la confianza legítima y la capacidad de la administración pública para revertir actos viciados, ilegítimos.

En el análisis comparativo, es importante destacar que la seguridad jurídica es reconocida como un derecho en la Constitución de Ecuador (2008) y como un principio en el artículo 25 del Código Orgánico de la Función Judicial (Ecuador. Asamblea Nacional, 2015). La obligación de las juezas y jueces de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas se encuentra en el artículo 82 de la Constitución. Esta afirmación es consistente con el mismo enunciado constitucional mencionado en el artículo 82 y que puede ser interpretado de manera adecuada.

Según García (2013), la seguridad jurídica se refiere a la posibilidad que el Estado nos brinda mediante el derecho de anticipar los efectos y repercusiones de nuestras acciones para que se lleven a cabo en los términos establecidos en la norma y que produzcan los efectos esperados. Según la Suprema Corte de Justicia del Estado

de México, la seguridad jurídica se define como la seguridad que debe poseer el gobernado de que su individuo, su familia, sus bienes o derechos serán honrados por la autoridad. Además, García Falconí (2013) argumenta que la seguridad jurídica consiste en erradicar cualquier circunstancia de incertidumbre o imprecisión, reemplazándolas por condiciones claras y exactas.

Uno de los casos más comunes que tienen un impacto en la seguridad jurídica es cuando se detiene la aplicación de la Constitución o la Ley, o cuando se emiten reglamentos que invaden el poder legislativo privado y crean, modifican o extinguen derechos u obligaciones, o lo que es más grave, determinan infracciones y sanciones administrativas, violando así el orden jerárquico de aplicación de las normas y el principio de imparcialidad.

Jurisprudencia seguridad jurídica

En Sentencia No. 948-17-EP/23, se ha señalado que:

72. El artículo 82 de la Constitución establece que “[e]l derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. La Corte ha entendido que estas características permiten tener una noción razonable de las reglas del juego que serán aplicadas y que brindan certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente y por autoridad competente para evitar la arbitrariedad.

En Sentencia No. 1844-18-EP/23 se ha señalado que:

25. La Corte Constitucional ha manifestado que la seguridad jurídica parte de tres elementos (i) confiabilidad; (ii) certeza; y, (iii) no arbitrariedad. La confiabilidad está garantizada con el proceso de generación de normas, es decir, la aplicación del principio de legalidad. En cuanto a la certeza, los particulares deben estar seguros de que las reglas de juego no sean alteradas, para lo que se debe contar con una legislación estable y coherente, así como con un conjunto de normas que hagan valer sus derechos. Finalmente, debe evitarse una posible arbitrariedad por parte de

los órganos administrativos y jurisdiccionales en la aplicación de preceptos legales.

26. Por otra parte, el derecho a la seguridad jurídica comprende el deber de los administradores de justicia de aplicar, en lo sustantivo, las normas que se encontraban vigentes al momento de suscitarse el acto jurídico a ser analizado; y no la normativa vigente a la época de la reclamación. (Corte Constitucional del Ecuador, 2023).

En Sentencia No. 1287-19-EP/24, se ha señalado que:

19. Sobre este derecho, la Corte ha manifestado que uno de los aspectos que caracteriza a la seguridad jurídica es el de garantizar un ordenamiento jurídico claro, previsible, determinado, estable y coherente que permita tener una noción razonable de las reglas que serán aplicadas. Esto con el objetivo de brindar a las partes procesales certeza de que la autoridad judicial competente respetará las normas aplicables a sus derechos. (Corte Constitucional del Ecuador, 2023).

En Sentencia No. 1287-19-EP/24, se ha señalado que:

46. Para responder a esta pregunta, cabe señalar que la Constitución establece, en su artículo 82, que el derecho a la seguridad jurídica “se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

47. Sobre esta garantía, la Corte ha señalado que “el individuo debe contar con un ordenamiento jurídico previsible, claro, determinado, estable y coherente que le permita tener una noción razonable de las reglas del juego que le serán aplicadas... para brindar certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada... para evitar la arbitrariedad”. (Corte Constitucional del Ecuador, 2023).

En Sentencia No. 1271-18-EP/23, se ha señalado que:

28. La Corte ha señalado que la seguridad jurídica debe ser entendida como el derecho a contar con un ordenamiento jurídico previsible, claro, determinado, estable y coherente que permita al individuo tener una noción razonable de las reglas del juego que le serán aplicadas.¹⁷ El ordenamiento jurídico debe ser estrictamente observado por los poderes públicos para brindar certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada, sino por procedimientos regulares establecidos previamente por autoridad competente, para evitar la arbitrariedad.

40. Esta Corte corrobora que el Tribunal Arbitral calificó, en múltiples ocasiones, al pago de la caución fijada para suspender los efectos del laudo arbitral como un requisito fundamental para la concesión de las acciones de nulidad propuestas. Por lo tanto, estableció un requisito no previsto en el artículo 31 de la LAM para la tramitación de la acción de nulidad, confundiéndola con el requisito para la suspensión de la ejecución del laudo. En consecuencia, se transgredió el derecho a la seguridad jurídica (art. 82 CRE).

En Sentencia No. 350-19-EP/23, se ha señalado que:

8. Considerando lo antedicho, dado que existe una norma procesal específica y expresa en este caso (prevista en el artículo 352 del COGEP) y que la misma fue inobservada por la jueza, considero que también se verifica una violación a la seguridad jurídica. Toda vez que se ha creado incertidumbre en la accionante ante la falta de implementación de una normativa clara, previa y pública al respecto, infracción del artículo 82 de la Constitución que trasciende a la violación de un precepto de índole constitucional, como es el garantizar el acceso a la justicia, así como el desarrollo del proceso hasta la emisión de una decisión motivada que debe pasar a su ejecución. Es decir, a la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 75 de la Constitución. Esto es así, la parte actora, ante el actuar de la jueza, no recibió una respuesta motivada sobre sus pretensiones, impidiendo incluso la ejecución de la decisión. Situación que podría

equipararse a una denegación de justicia, la accionante no solo recibe una decisión desfavorable en contra de norma expresa, sino que la jueza niega la apelación invocando la misma norma que inobservó. Luego, la compañía accionante no tenía forma de hacer valer sus derechos en juicio, por la inobservancia de la norma procesal expresa prevista en el artículo 352 del COGEP.

En lo que respecta a los elementos relacionados con la seguridad jurídica, la sentencia aborda la aplicación de normas jurídicas claras, públicas y previas, el respeto al ordenamiento jurídico y la coherencia en la aplicación de las leyes. Desde la perspectiva de la teoría del derecho, autores como Hans Kelsen han destacado la importancia de la claridad y la previsibilidad en las normas jurídicas para garantizar la seguridad jurídica de los individuos dentro de una sociedad. Kelsen sostiene que las normas deben ser claras y accesibles para que los ciudadanos puedan conocer sus derechos y obligaciones de manera efectiva.

Asimismo, autores como Villamarín et al., (2020) han enfatizado la necesidad de que las decisiones judiciales sean coherentes y estén en consonancia con el conjunto del ordenamiento jurídico. Villamarín argumenta que la coherencia en la aplicación del derecho es esencial para mantener la integridad y la legitimidad del sistema legal en su conjunto.

En este contexto, la Corte destaca la importancia de contar con un ordenamiento jurídico previsible, estable y coherente que brinde certeza a los individuos. Siguiendo las premisas de Villamarín, se reconoce que la seguridad jurídica no solo implica la existencia de normas claras y accesibles, sino también su aplicación coherente y predecible por parte de las autoridades judiciales. De esta manera, se garantiza la protección de los derechos y la estabilidad del sistema legal en su conjunto.

La Sentencia No. 1357-13-EP/20, emitida por la Corte Constitucional del Ecuador el 8 de enero de 2020, aborda los temas de los derechos al debido proceso, la seguridad jurídica y la motivación en el contexto de una sentencia de apelación dentro de una acción de protección. El caso involucra a Germán Flores Montesdeoca, en representación de la compañía GALCOMEX S.A., quien presentó

una acción de protección contra el Banco Internacional S.A. y la Procuraduría General del Estado, impugnando una resolución administrativa relacionada con la devolución de una serie de cheques.

La Corte analiza si la falta de audiencia en la apelación y la consideración insuficiente del escrito de fundamentación del apelante vulneraron el derecho a la defensa, concluyendo que no hubo tal vulneración. Asimismo, descarta la vulneración del derecho a la seguridad jurídica al no encontrar inobservancia del ordenamiento jurídico que vulnere preceptos constitucionales. Respecto al derecho a la motivación, la Corte determina que existió una fundamentación normativa y fáctica suficiente en la sentencia de apelación.

El análisis de argumentos sobre la seguridad jurídica se centra en la aplicación de la ley y la observancia del ordenamiento jurídico. La Corte constata que la Corte Provincial aplicó varias normas jurídicas para resolver la acción de protección, sin evidenciar una inobservancia del ordenamiento jurídico por parte de la autoridad judicial que haya conducido a una afectación de preceptos constitucionales. Por lo tanto, se concluye que no se vulneró el derecho a la seguridad jurídica.

Responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa constituye un mecanismo jurídico esencial que impone a los funcionarios públicos la obligación de rendir cuentas por sus acciones u omisiones en el desempeño de sus funciones. Tal como señala Conceptos Jurídicos, este principio se basa en la solidaridad y en el estado de derecho, asegurando que las entidades públicas asuman las consecuencias de sus actos, incluyendo indemnizaciones por daños causados (Figuroa, 2017).

De acuerdo con Palabras de la Ley, la finalidad de la responsabilidad administrativa es promover la transparencia y asegurar una administración pública eficaz. Puede derivar en sanciones como multas o inhabilitaciones, originadas por faltas o infracciones administrativas, tales como el incumplimiento de deberes o la negligencia en las labores de los funcionarios (Figuroa, 2017).

Asimismo, Conceptos Jurídicos aclara que esta responsabilidad debe estar claramente establecida en las leyes. Un ejemplo de ello es la Ley de Prevención de

Riesgos Laborales, que impone responsabilidades administrativas a los empresarios por incumplir con las obligaciones de seguridad y salud de los trabajadores. En el contexto de los arrendamientos, la omisión del depósito de la fianza puede conllevar a una multa como forma de responsabilidad administrativa (Figueroa, 2017).

La responsabilidad administrativa se refiere a la obligación de los servidores públicos de adherirse a las disposiciones legales y reglamentarias en la gestión de los bienes y recursos públicos. Figueroa (2017), citando a Cabanellas define la responsabilidad en general como la "obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o, en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado". Esta responsabilidad surge cuando los funcionarios, en el ejercicio de su cargo, cometen actos o incurren en omisiones que contravienen el orden administrativo.

Desde el momento en que asumen sus cargos, los servidores públicos adquieren obligaciones legales cuyo incumplimiento puede resultar en sanciones disciplinarias para precautelar el orden administrativo (Figueroa, 2017). La responsabilidad administrativa o disciplinaria se manifiesta en casos de indisciplina y puede aplicarse a servidores públicos y, excepcionalmente, a terceros. Las sanciones pueden incluir llamados de atención verbales o escritos, multas, suspensión del trabajo sin remuneración y hasta destitución. Además, pueden establecerse indicios de responsabilidad civil y penal, dependiendo del caso (Figueroa, 2017).

La responsabilidad, desde el punto de vista jurídico, es la capacidad de las personas para aceptar y responder por las consecuencias de un acto, hecho o contrato que realizan de manera consciente y voluntaria. Esto implica que una persona tiene la obligación de reparar y satisfacer por sí misma el daño o el mal que ha causado. En estos contextos, las entidades afectadas tienen el derecho de repetir y tomar la responsabilidad de los funcionarios o empleados que, por dolo o culpa grave judicialmente declarada, causaron los daños (Tenesaca, 2015).

Los jueces competentes determinarán si tales funcionarios y empleados son responsables penalmente. La responsabilidad administrativa es aquella que la

administración impone a los funcionarios y empleados por negligencia, extralimitación o desobediencia en el desempeño de sus funciones. Para aplicar los correctivos pertinentes, es necesario levantar un expediente previo (Herrera, 2016).

Responsabilidad administrativa a nivel de derecho comparado

En Ecuador, la responsabilidad administrativa constituye un pilar fundamental dentro del marco jurídico que rige la conducta de los servidores públicos y su interacción con la administración de bienes y recursos públicos. Esta forma de responsabilidad se activa en el momento en que los funcionarios públicos inician sus labores, marcando el inicio de un compromiso legal que exige la observancia rigurosa de las normativas y leyes vigentes.

El incumplimiento de estas obligaciones legales puede dar lugar a una serie de sanciones diseñadas para preservar el orden administrativo y asegurar la correcta gestión y disposición de los recursos públicos (Ley Orgánica de la Contraloría General de la República de Ecuador, 2017).

La manifestación de la responsabilidad administrativa puede observarse en situaciones donde los servidores públicos, ya sea por acciones específicas o por omisiones, no cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias que les competen. Este tipo de responsabilidad no solo se aplica a los servidores públicos en sí, sino también, en ciertas circunstancias excepcionales, a terceros que de alguna manera estén implicados en la administración de recursos públicos.

Las sanciones previstas en el marco de la responsabilidad administrativa abarcan desde llamados de atención hasta medidas más severas como multas, la suspensión del empleo sin derecho a remuneración, e incluso la destitución del cargo.

Estas medidas sancionadoras tienen como fin último asegurar el cumplimiento de la ley y el mantenimiento del orden dentro de la esfera administrativa. Adicionalmente, en ciertos casos, las acciones u omisiones que incurrir en responsabilidad administrativa pueden también ser indicativas de responsabilidades de índole civil o penal, sugiriendo una posible transgresión más allá de la esfera administrativa que podría requerir una intervención judicial para su

resolución (Ley Orgánica de la Contraloría General de la República de Ecuador, 2017).

En suma, la responsabilidad administrativa en Ecuador mantiene la estructura de gobernanza y administración pública, estableciendo un marco de consecuencias legales para aquellos que, en el ejercicio de sus funciones, se desvían de los principios y normas establecidos. Este sistema no solo busca castigar las faltas, sino también promover una cultura de integridad, transparencia y legalidad entre los servidores públicos y aquellos involucrados en la gestión de lo público, contribuyendo así a la consolidación del Estado de derecho y al fortalecimiento de las instituciones públicas en el país.

Responsabilidad administrativa en Bolivia

La responsabilidad administrativa es importante en el marco legal que regula la conducta de los servidores públicos en Bolivia y su cumplimiento de las normas y regulaciones en el desempeño de sus funciones. La Sentencia Constitucional Plurinacional 0334/2019-S4, emitida por el Tribunal Constitucional Plurinacional de Bolivia, analiza en detalle la responsabilidad administrativa en un proceso administrativo sancionador.

Esta sentencia destaca la importancia de seguir los principios de legalidad y justicia en la administración pública para garantizar que las acciones y decisiones de los servidores públicos sean justas y equitativas y se basen en el marco legal vigente. La sentencia también enfatiza la importancia de garantizar un proceso justo en los procedimientos administrativos sancionadores, lo que implica brindar a las personas afectadas la oportunidad de ser escuchadas, presentar pruebas e impugnar las decisiones que les afectan.

El Tribunal Constitucional Plurinacional de Bolivia enfatiza la importancia de salvaguardar los derechos fundamentales en el marco de la responsabilidad administrativa. Esto significa que los derechos básicos de las personas, como el derecho a la defensa, el derecho a la igualdad ante la ley y el derecho a un juicio justo, deben respetarse incluso en procedimientos sancionadores.

Responsabilidad administrativa en Perú

En Perú, la Sentencia del Tribunal Constitucional 201/2022, correspondiente al Expediente 00002-2021-PI/TC, aborda la cuestión de los procesos de decisión en el ámbito de la administración pública. Esta sentencia fue emitida en respuesta a la demanda de inconstitucionalidad que cuestiona diversas normas legales relacionadas con la responsabilidad y la potestad sancionadora en la administración pública.

Los magistrados del Tribunal Constitucional, tras diversas sesiones plenarias, votaron sobre la demanda, concluyendo en una decisión de declarar infundada la demanda. Específicamente, en la sesión de Pleno del 21 de abril de 2022, los magistrados Miranda Canales, Ledesma Narváez y Espinosa-Saldaña Barrera votaron por declarar infundada la demanda, y tras diversas deliberaciones, se consolidó esta decisión en la sesión plenaria del 28 de abril de 2022. Finalmente, la sentencia fue proclamada el 15 de junio de 2022 en Lima.

El caso se centra en el análisis de la constitucionalidad de varios decretos legislativos y de urgencia que afectan la administración pública y establecen criterios para la potestad sancionadora. Se abordan principios como la legalidad, tipicidad y culpabilidad en la configuración de las responsabilidades administrativas. Además, se discuten disposiciones específicas que regulan la participación en procesos de selección y contratación con el Estado, implicando restricciones basadas en previas condenas o sanciones administrativas, y la aplicación de garantías como requisito previo para la interposición de recursos en procedimientos administrativos.

La sentencia subraya la importancia de garantizar un proceso justo, respetando los principios de legalidad y justicia, y la protección de los derechos fundamentales en el contexto de la administración pública. Se enfatiza en asegurar que los procesos administrativos sean transparentes y equitativos, subrayando la necesidad de que cualquier medida administrativa respete el marco legal vigente y las garantías procesales fundamentales.

Responsabilidad administrativa en Venezuela

En el marco del derecho administrativo venezolano, se discute la sentencia N° 807 emitida por la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, bajo la ponencia del Magistrado Levis Ignacio Zerpa, correspondiente al expediente N° 2009-0948. Esta sentencia se origina del recurso de nulidad interpuesto por Walfredo Rafael Torres Pacheco contra un acto administrativo de la C.A. Metro de Caracas, datado el 15 de noviembre de 2006, que confirmó su responsabilidad administrativa y la imposición de una multa. El proceso judicial destacó por varias instancias de apelación y revisiones de los principios de responsabilidad administrativa, culminando con la confirmación de la responsabilidad del recurrente y la sostenibilidad de la multa impuesta.

En el caso mencionado, el proceso se extendió con diversas etapas de revisión y debate sobre la adecuación y el cumplimiento de las normativas administrativas aplicadas a la responsabilidad del señor Torres Pacheco. El enfoque principal se centró en determinar si las acciones del recurrente al frente de la Oficina de Aduanas justificaban las sanciones impuestas, revisando minuciosamente los procedimientos y las decisiones administrativas relacionadas.

Durante el juicio, se analizó la falta de manuales de procedimientos y las deficiencias estructurales en la gestión de la Oficina de Aduanas, lo que puso en cuestión la validez de las acusaciones contra Torres Pacheco. Se debatió intensamente sobre la naturaleza y la extensión de la responsabilidad individual en contextos donde las directrices administrativas son ambiguas o incompletas, resaltando la complejidad de adjudicar responsabilidades claras en estructuras administrativas deficientemente organizadas.

Responsabilidad administrativa en Argentina

El caso administrativo contencioso de Argentina bajo el número de expediente 448-2011 involucra a Luisa Esmeralda Toledo Calle, quien apeló contra la Contraloría General del Estado y la Procuraduría General del Estado. El juicio fue remitido a la Corte Nacional de Justicia por un recurso de casación interpuesto por la parte demandada. La controversia central se refiere a la legalidad de una resolución que ratificó la responsabilidad administrativa culpable de Toledo Calle, sancionándola

con una multa de USD \$660.00 y destitución del cargo.

La Corte, en su fallo, discutió la proporcionalidad y adecuación de las sanciones impuestas, argumentando sobre la severidad y las consecuencias de la destitución en la vida de la demandante. Eventualmente, el Tribunal de Casación validó las acciones de la Contraloría General del Estado, confirmando la legalidad de la sanción impuesta, citando el incumplimiento reiterado de Toledo Calle en sus funciones administrativas como justificación suficiente para la severidad de la sanción.

Este caso destaca la importancia de la administración de justicia en el marco del servicio público, subrayando que la responsabilidad administrativa puede llevar a sanciones severas incluyendo la destitución, especialmente cuando las faltas administrativas son reiteradas y afectan la gestión financiera de una institución pública.

Tipos de infracciones administrativas existen por inobservancia de disposiciones legales

COA

En Ecuador, las infracciones administrativas se clasifican según su gravedad y se encuentran tipificadas en diversas normativas. Por ejemplo, el Código Orgánico Administrativo (COA) establece en su artículo 245 que las infracciones pueden ser leves, graves o muy graves (COA, 2017). Estas categorías se definen en función del impacto que tienen en el orden público, la seguridad, la salud o el bienestar de la sociedad.

Además, pueden referirse a incumplimientos en diversas áreas, como la prevención de riesgos laborales, la protección del medio ambiente, la gestión de recursos públicos, entre otros. Cada tipo de infracción conlleva sanciones específicas, que pueden incluir multas, suspensión de actividades o incluso la revocación de licencias o permisos (COA, 2017). Las infracciones leves prescriben al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

La clasificación permite determinar la gravedad del incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias por parte de los servidores públicos y las

entidades administrativas (COA, 2017). El artículo 249 del COA señala que la obstrucción a la inspección o ejecución de sanciones administrativas por parte de un infractor constituye una infracción administrativa sancionable.

Además, el artículo 236 indica que para ingresar al domicilio del infractor y realizar diligencias, inspecciones o cualquier otra acción necesaria, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del infractor o una autorización judicial, respetando el derecho a la inviolabilidad del domicilio garantizado por el artículo 66 numeral 22 de la Constitución de la República (COA, 2017).

En cuanto a la prescripción de las sanciones administrativas, el COA establece en los artículos 245 y 246 que las sanciones prescriben en el mismo plazo que la potestad sancionadora. El plazo de prescripción se interrumpe con el inicio del procedimiento de ejecución y se reanuda si el procedimiento se suspende por más de un mes por causas no imputables al infractor (COA, 2017). El procedimiento de ejecución de la sanción administrativa debe iniciarse cuando el acto administrativo sancionador ha causado estado en la vía administrativa, según lo dispuesto en el artículo 260 del COA.

Esto ocurre cuando se ha emitido un acto administrativo producto del recurso de apelación, ha fenecido el plazo para interponer el recurso sin que se haya ejercido, o se ha presentado una acción contencioso-administrativa respecto del acto sancionador (COA, 2017).

LOSEP

La Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP) de Ecuador es un marco normativo fundamental que establece las pautas para la gestión del servicio público en el país. Promulgada el 6 de octubre de 2010 y publicada en el Registro Oficial Suplemento 294, la LOSEP ha experimentado modificaciones a lo largo del tiempo, siendo la más reciente el 9 de diciembre de 2020. Esta ley aborda aspectos cruciales como la responsabilidad administrativa y la regulación de las faltas disciplinarias, que se encuentran detalladas en los artículos 41 a 45.

El Artículo 41 de la LOSEP define la responsabilidad administrativa como las consecuencias que deben afrontar los servidores públicos cuando incumplen con

sus deberes o actúan en contravención a las normativas establecidas. Esta responsabilidad busca asegurar que los funcionarios públicos desempeñen sus labores con apego a la legalidad y con un alto sentido de ética (LOSEP, 2020).

El Artículo 42 profundiza en las faltas disciplinarias, clasificándolas en leves, graves y muy graves. Esta clasificación permite una mejor comprensión de la gravedad de las infracciones y establece un marco para determinar las sanciones correspondientes. Las faltas leves podrían incluir comportamientos negligentes o errores menores, mientras que las faltas graves y muy graves abarcarían acciones que comprometan la integridad del servicio público o que vulneren los derechos de los ciudadanos (LOSEP, 2020).

El Artículo 43 detalla las sanciones disciplinarias aplicables a los servidores públicos en función de la gravedad de la falta cometida. Estas sanciones pueden variar desde amonestaciones verbales o escritas hasta la destitución del cargo, pasando por sanciones pecuniarias y suspensiones temporales sin goce de remuneración (LOSEP, 2020).

El Artículo 44 se ocupa del proceso de sumario administrativo, que es el procedimiento establecido para investigar y sancionar las faltas disciplinarias. Este proceso garantiza que las acusaciones sean evaluadas de manera justa y objetiva, y que los servidores públicos tengan la oportunidad de presentar su defensa (LOSEP, 2020).

El Artículo 45 aborda la situación de renuncia durante un sumario administrativo. Según este artículo, la renuncia de un servidor público no lo exime de responsabilidad ni detiene el proceso en curso. Esto asegura que no se evada la rendición de cuentas a través de la renuncia (LOSEP, 2020).

Reglamento general a la ley orgánica del servicio público

El Decreto Ejecutivo 710 de Ecuador, modificado por última vez el 26 de mayo de 2021, establece el marco regulatorio para el Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, delineando en los artículos 80 a 89 el conjunto de sanciones disciplinarias aplicables a los servidores públicos del país.

El Artículo 80 del reglamento especifica las diferentes sanciones que pueden ser impuestas, incluyendo amonestaciones verbales y escritas, multas administrativas, suspensión temporal sin remuneración y, en casos extremos, la destitución del cargo. El reglamento detalla las faltas leves en el Artículo 81, las cuales pueden acarrear amonestaciones verbales según lo estipulado en el Artículo 82. Las amonestaciones escritas, consideradas un nivel más serio de sanción, se tratan en el Artículo 83.

Por otro lado, el Artículo 84 aborda las sanciones pecuniarias administrativas, que implican multas impuestas por incumplimientos específicos. El Artículo 85, a su vez, se ocupa de la reincidencia en faltas leves, estableciendo posibles consecuencias adicionales para los infractores reincidentes. En cuanto a las faltas graves, el Artículo 86 del reglamento indica que estas pueden resultar en sanciones más severas, como la suspensión temporal sin goce de remuneración, detallada en el Artículo 87.

Los efectos de esta suspensión se explican en el Artículo 88, resaltando las implicaciones que tiene para el servidor público afectado. Finalmente, el Artículo 89 se refiere a la destitución, la cual representa la sanción más grave dentro del marco del reglamento y conlleva la terminación definitiva del empleo del servidor público.

Este conjunto de disposiciones busca asegurar la correcta conducta y el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos en Ecuador, fomentando así la transparencia, la responsabilidad y la eficacia en el servicio público (Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, 2021).

Normas internas de contraloría

En las Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado de Ecuador, establecidas mediante el Acuerdo 39 del 14 de diciembre de 2009 y actualizadas el 16 de diciembre de 2014, se aborda la responsabilidad administrativa en relación con el control interno en las entidades del sector público y las personas jurídicas de derecho privado que disponen de recursos públicos (Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, 2014).

El control interno es un proceso integral que involucra a la máxima autoridad, la dirección y el personal de cada entidad, proporcionando seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales y la protección de los recursos públicos. Los componentes del control interno incluyen el ambiente de control, la evaluación de riesgos, las actividades de control, los sistemas de información y comunicación, y el seguimiento (Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, 2014).

Las normas generales de control interno establecen que el control interno es responsabilidad de cada institución del Estado y de las personas jurídicas de derecho privado que disponen de recursos públicos, con el fin de crear condiciones adecuadas para el ejercicio del control.

Los objetivos del control interno incluyen promover la eficiencia, eficacia y economía de las operaciones, garantizar la confiabilidad, integridad y oportunidad de la información, cumplir con las disposiciones legales y normativas, y proteger el patrimonio público (Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, 2014).

La rendición de cuentas es un proceso periódico, formal y oportuno que incluye la planificación, la asignación de recursos, el establecimiento de responsabilidades y un sistema de información y comunicación adecuado. Las autoridades y servidores deben reportar, explicar o justificar ante la autoridad competente, los directivos y la ciudadanía, por los recursos recibidos y administrados y por el cumplimiento de las funciones asignadas (Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, 2014).

El ambiente de control es el conjunto de circunstancias y conductas que enmarcan el actuar de una entidad desde la perspectiva del control interno, influenciado por la actitud de la alta dirección y el resto de los servidores con relación a la importancia del control interno y su incidencia sobre las actividades y resultados.

La responsabilidad administrativa se sanciona disciplinariamente por el incumplimiento de las leyes, reglamentos, estatutos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones y demás normativas que rigen la vida jurídica de la institución. Esto también incluye el incumplimiento de los deberes y responsabilidades que el

personal asume en función de sus roles asignados (Herrera Pérez, 2001).

Según (Jacome, 2006) Se ha de partir para la imposición de la sanción disciplinaria administrativa, del análisis previo del hecho o acto imputado, de su naturaleza y alcance, para determinar y ver si el ilícito administrativo perseguido es o no subsumible en alguno de los supuestos o tipos de infracciones administrativas previstas en la Ley, como norma jurídica aplicable y sobre la base de un criterio exclusivamente legal, puesto que la imposición de la sanción sancionadora, sino que corresponde propiamente a la autoridad jurídica de aplicación de normas que exige como presupuesto objetivo el encuadre o subsunción de la falta administrativa incriminada en el tipo predeterminado legalmente

LOSEP CAPÍTULO 4 DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO Art. 41.- De las Faltas Disciplinarias Leves. - Son aquellas acciones u omisiones las sanciones de amonestación verbal, amonestación escrita o sanción pecuniaria administrativa o multa.

Faltas leves: Según el artículo 42 de la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP), las acciones u omisiones consideradas como leves son aquellas que no alteran significativamente ni perjudican gravemente el desenvolvimiento regular del servicio público, ya sea por descuido o desconocimiento. En este contexto, se entiende que estas acciones o inacciones, aunque pueden incluir errores o fallos menores, no tienen un impacto significativo en la eficiencia, efectividad o continuidad del servicio público en cuestión.

Es importante destacar que la LOSEP tiene como objetivo establecer un marco normativo que regule el desempeño de los servidores públicos, definiendo sus derechos, obligaciones y responsabilidades en el ejercicio de sus funciones. Dentro de este marco, el artículo 42 establece una pauta para distinguir entre situaciones que requieren medidas disciplinarias y situaciones que pueden abordarse de manera más flexible, en función del grado de afectación al servicio público.

En consecuencia, las acciones u omisiones consideradas leves pueden ser objeto de medidas correctivas o de capacitación con el fin de evitar su repetición y mejorar el desempeño futuro del servidor público. Sin embargo, es fundamental que las autoridades competentes evalúen cada situación de manera justa y objetiva para

garantizar la legalidad, la imparcialidad y la eficiencia en la gestión pública.

Las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones administrativas establecidas por una institución para mantener el orden interno se considerarán faltas leves, a menos que estén sancionadas de otra manera. Estas acciones pueden incluir el incumplimiento de los horarios de trabajo durante la jornada laboral, el desarrollo inadecuado de actividades dentro de dicho horario, las salidas no autorizadas de la institución de corta duración, el uso indebido o la falta de uso de uniformes, la desobediencia a instrucciones legítimas, ya sean verbales o escritas, la atención inadecuada al público o a los compañeros de trabajo, el uso inapropiado de bienes, equipos

Según la Coordinación General de Planificación (2012) las faltas leves pueden resultar en una amonestación verbal, una amonestación escrita o una multa administrativa. Es fundamental destacar que estas medidas disciplinarias deben aplicarse de manera proporcionada y justa, respetando los derechos y garantías del servidor público involucrado en cada caso.

Procedimiento faltas leves

Los artículos 41 al 49 de la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP) establecen las normas que deben aplicarse a las infracciones leves. Además, las sanciones que se aplican a las infracciones graves deben ser consideradas dentro del marco legal establecido por la LOSEP, que se encuentra en los artículos 78 al 100.

- El jefe inmediato o subcoordinador(a) del área informa sobre la falta disciplinaria y solicita la sanción correspondiente al Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano por correo electrónico institucional o personalmente.
- Después, se firma el memorando por el Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano.
- Luego, el Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano envía un memorando al servidor(a) que cometió la falta, informándole de su derecho a la defensa y solicitando la imputación de los actos que se le imputan, con copia al jefe inmediato.

- El servidor o servidora tiene un plazo de tres días para presentar por escrito su descargo por la falta cometida a través de un memorando dirigido al Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano.
- El servidor o servidora acusado de falta disciplinaria tiene derecho a solicitar pruebas de derechos e intereses y reproducción.
- El servidor afectado también puede solicitar pruebas amparadas por leyes supletorias, como la prueba de derechos e intereses y la reproducción de pruebas.
- El Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano debe presentar el informe del caso a la Máxima Autoridad o su Delegado(a) dentro del plazo de tres días.
- De acuerdo con los artículos 90 al 100 de la LOSEP, la Máxima Autoridad o su Delegado(a) tiene un plazo de cinco días para analizar las pruebas y dar inicio al sumario administrativo, para determinar la sanción de acuerdo con esta ley y el Reglamento Interno de Recursos Humanos.
- La sanción puede ser impuesta por la Máxima Autoridad o su Delegado(a) en un plazo de 90 días contados desde que se enteraron del hecho. La sanción se comunica al Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano para su ejecución una vez que se ha impuesto.
- La sanción se realiza mediante un memorando por el Subcoordinador(a) Nacional de Talento Humano, se registra en el expediente personal y se comunica a la administración de talento humano del Ministerio de Relaciones Laborales.

De las Faltas Disciplinarias graves. - Son aquellas acciones u omisiones las sanciones de suspensión temporal sin goce de remuneración, y Destitución, previo el correspondiente sumario administrativo.

De acuerdo con el artículo 42 de la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP), la repetición de una falta leve se considera una falta grave. Las infracciones graves pueden resultar en la suspensión o destitución del servidor público después de

haber seguido el procedimiento administrativo correspondiente, el cual se llevará a cabo a través de un sumario administrativo. La sanción debe ser documentada por escrito en el expediente personal del servidor público o servidora.

Sanciones disciplinarias.- Según su nivel de gravedad, las sanciones disciplinarias son las siguientes según (Coordinación General de Planificación, 2012)

- Amonestación verbal
- Amonestación escrita
- Sanción pecuniaria administrativa
- Suspensión temporal sin goce de remuneración
- Destitución

La amonestación escrita será aplicada cuando un servidor o servidora haya recibido dos o más amonestaciones verbales en el mismo mes calendario. Por otro lado, la sanción pecuniaria administrativa o multa no excederá el diez por ciento de la remuneración y se impondrá en caso de reincidencia en faltas leves en el cumplimiento de sus deberes. En caso de reiteración, el servidor o servidora será destituido de acuerdo con lo establecido por la ley.

REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PUBLICO De las Sanciones Art. 80.

Componentes necesarios para garantizar la correcta administración de los contratos mobiliarios urbanos y rurales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro.

Aunque la legislación municipal en el Cantón Santiago de Píllaro no cuenta con una normativa específica que regule la garantía de arrendamiento, el Código Civil Ecuatoriano en su Libro IV Título XXV establece los fundamentos generales del contrato de arrendamiento. Para garantizar una administración efectiva de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro, es esencial desarrollar una normativa que aborde de manera específica la garantía de arrendamiento y que complemente las disposiciones del Código Civil Ecuatoriano. La falta de una normativa detallada en el ámbito municipal genera un vacío legal que puede afectar

la seguridad jurídica tanto de arrendadores como de arrendatarios.

Los elementos clave para una adecuada gestión de estos contratos incluyen la creación de una normativa municipal que contemple las particularidades del arrendamiento en Píllaro. Esta normativa debe garantizar la seguridad jurídica a través de un marco legal claro que defina los derechos y obligaciones de las partes involucradas. Además, es fundamental establecer mecanismos de garantía y sus condiciones para asegurar la protección de los intereses de arrendadores y arrendatarios, así como establecer procedimientos claros para su ejecución en caso de incumplimiento.

Un sistema de registro de contratos de arrendamiento permitiría un seguimiento y control efectivos por parte de la autoridad municipal, lo que facilitaría la transparencia y el orden en las relaciones de arrendamiento. Asimismo, es imprescindible establecer mecanismos eficientes para la resolución de conflictos, tales como la mediación y la posibilidad de acudir a instancias judiciales, para resolver disputas de manera justa y equitativa.

Por último, la normativa municipal debe proteger los derechos de los arrendatarios, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad, privacidad y seguridad en las viviendas arrendadas. Al integrar estos componentes en la legislación municipal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro podrá garantizar una gestión equitativa y efectiva de los contratos de arrendamiento, promoviendo el bienestar de la comunidad y el desarrollo sostenible del cantón.

El artículo 27 de la Ley de Inquilinato es categórico en señalar: “Forma de los Contratos.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito”, pero el artículo 29 ibidem dispone: “Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebraran por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración”.

El canon de arrendamiento según Guillermo Cabanellas de Torres dice: “La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo”. En la fijación del canon de arrendamiento no

existe una libertad absoluta para las partes para la fijación del mismo, el canon se fija tomando como base lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

La Constitución de la República del Ecuador en el Capítulo II expresa cuales son los Derechos del buen vivir, entre ellos está, el derecho al agua, alimentación, a vivir en un ambiente sano, el acceso a la comunicación e información, a la cultura y la ciencia, a la educación, salud, trabajo y seguridad social, dentro de todos estos en la sección sexta se encuentra también el derecho a un Habilidad y Vivienda y específicamente en el artículo 30 se hace referencia al derecho a la vivienda, el mismo dice lo siguiente: “Toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO

2.1. Tipo de investigación

El presente trabajo tuvo un enfoque cualitativo, puesto que busca comprender e interpretar fenómenos sociales. Se fundamenta en la recopilación de información de carácter no numérico ni estadístico para explorar percepciones y experiencias. Según Valles (2014), el enfoque cualitativo se caracteriza por su flexibilidad en el desarrollo de preguntas e hipótesis, así como en el proceso de recolección y análisis de datos. En los estudios de este tipo, las preguntas de investigación pueden desarrollarse antes, durante o después del proceso (Valles Martínez, 2014).

La investigación cualitativa, se define como una forma de estudio social que se centra en describir la complejidad de los fenómenos sociales desde la perspectiva de quienes participan en ellos. Su propósito es comprender y explicar los procesos sociales en su contexto natural. Las investigaciones de este tipo se caracterizan por utilizar métodos que permiten obtener información detallada, como entrevistas, observación participante y análisis de documentos. Además, analiza e interpreta datos cualitativos para identificar patrones, relaciones y significados que subyacentes en los fenómenos estudiados (Ruiz Olabuénaga, 2013).

La definición de investigación cualitativa se complementa por Flick (2013), quien señala que este tipo de investigación está en constante evolución y crecimiento, con la aparición de nuevos enfoques y métodos. Además, destaca que cada vez más disciplinas la incorporan como una parte esencial de su currículum académico (Flick, 2013).

2.2. Nivel

Este estudio se estructura se organiza en tres niveles de investigación: cualitativo, descriptivo y explicativo.

Los autores Neil y Cortez definen al enfoque cualitativo como un método exploratorio que se utiliza para entender las razones, opiniones y motivaciones de un fenómeno, ayudando a desarrollar ideas o hipótesis para una investigación futura (Neil & Cortez Suárez, 2017).

La adopción de un enfoque cualitativo permite identificar y entender las dinámicas y contextos específicos dentro del GAD Municipal Santiago de Píllaro, lo que permite una interpretación profunda de los datos recogidos, especialmente a través de entrevistas y revisión documental. La naturaleza cualitativa de este estudio facilita la exploración de las motivaciones, las interpretaciones legales y las prácticas administrativas sobre a la gestión del inquilinato.

A partir de la investigación cualitativa, surge el nivel descriptivo, donde Espejo et al. menciona que este enfoque se caracteriza por su énfasis en la comprensión detallada de los fenómenos estudiados, mediante la exploración y descripción de sus características y significados. En este sentido, la investigación cualitativa busca captar la diversidad social y contrastarla en un análisis más allá de una simple medición de variables (Espejo Miranda y otros, 2014).

El nivel descriptivo utilizado en el trabajo permite detallar y caracterizar las situaciones, prácticas, normativas y procedimientos administrativos vigentes en el GAD Municipal Santiago de Píllaro relacionados con el inquilinato y el régimen disciplinario. Este enfoque pretende caracterizar y definir la responsabilidad administrativa por inaplicación del literal i) del Art. 55 del COOTAD en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Píllaro, por falta de políticas en materia de inquilinato.

El nivel explicativo tiene como objetivo comprender y establecer las causas y efectos de los fenómenos estudiados. Este nivel comprende un análisis que abarca mucho más que la descripción de los fenómenos y las relaciones causales entre variables (Hernández Collado y otros, 2019).

A través del enfoque explicativo, se busca explicar por qué ocurren ciertas prácticas administrativas en el ámbito del inquilinato y el régimen disciplinario dentro del GAD Municipal y cuáles son las implicaciones de estas prácticas para los involucrados y para la administración pública en general. Este nivel de investigación contribuye a la generación de conocimientos que pueden informar la toma de decisiones, la formulación de políticas y la implementación de estrategias de mejora en el manejo del inquilinato y la responsabilidad administrativa.

2.3. Método de investigación

Según Úrrea et al. (2022), la deducción va de lo general a lo específico. Se presenta conceptos, principios, definiciones, leyes o normas. Se extraen conclusiones en las cuales se aplican, parte de verdades establecidas como principio general para luego aplicarlas de forma individual su validez.

En el método deductivo, se aplican los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios. El papel de la deducción en el área de investigación es básico (Cruz del Castillo y otros, 2014).

Permitió aplicar la generalidad doctrinaria a casos particulares, encontrando nuevos conocimientos a partir de los ya conocidos sobre la responsabilidad administrativa en materia de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago de Píllaro.

El método sintético integra los componentes dispersos de un objeto de análisis para estudiarlos en su totalidad (Bernal, 2010). Fue aplicado para realizar un examen de los componentes del régimen disciplinario y la legislación de inquilinato aplicable al GAD Municipal Santiago de Píllaro. Este análisis detallado permitió identificar cómo cada elemento contribuye a la administración de la responsabilidad administrativa. Consiste en la integración lógica de diversos elementos dispersos en una nueva totalidad, lo cual se manifiesta especialmente en la formulación de la hipótesis. El investigador combina diversas ideas en su mente para desarrollar una explicación preliminar, la cual luego será sometida a prueba para validarla (Cruz del Castillo, Socorro Olivares, & González García, 2014; Gómez, 2006).

Se añade también que "el método sintético promueve una visión integral al combinar partes individuales en una totalidad cohesiva, permitiendo a los investigadores y estudiantes no solo ver las piezas individuales sino también cómo estas piezas se conectan y se integran en un todo significativo" (Jonassen, 1999).

Según la Universidad Eloy Alfaro, el método sintético inicia con la recolección a base de los resultados obtenidos del análisis del todo, tratándose de la parte del razonamiento, para llegar a la recopilación de ideas y decidir la refutación o falsedad (Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, 2022).

2.4. Población

El proyecto de investigación comprende cómo población:

En el ámbito científico, la población se refiere al conjunto completo de individuos, elementos o unidades que comparten una característica específica y son objeto de estudio en una investigación o análisis determinado. Esta característica común puede variar según el enfoque del estudio, abarcando aspectos como la edad, género, ubicación geográfica, nivel educativo, entre otros. La definición clara de la población de interés es esencial, permite generalizar los hallazgos obtenidos en la investigación a una amplia gama de casos semejantes o pertenecientes a la misma categoría, como se explica más adelante en la propiedad fundamental del conocimiento científico (Gómez, 2006). Por lo tanto, una investigación podría enfocarse en analizar un extenso grupo de elementos, sean estos objetos, personas o documentos, al cual se le conoce como población. Es decir, población es un conjunto finito o infinito de elementos con cualidades parecidas, en las cuales tendrá trascendencia las conclusiones de la investigación. Queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio (Arias, 2012).

Otro autor menciona que “la población es un agregado de los fenómenos en los cuales se estudian las relaciones y efectos con el propósito de producir afirmaciones válidas” (Kothari, 2004). Por cuanto la población establecida anterior y previamente escogida es muy limitada dado que los funcionarios según el COOTAD son los responsables en el ámbito de inquilinato, por lo que, no fue necesario emplear ninguna fórmula estadística para establecer la muestra, por cuanto se trabajó con toda la población a quienes se aplicó entrevistas. El proyecto de investigación comprende como población: El Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal, la Jefatura de Avalúos y Catastros, y Procuraduría Síndica, que son los encargados de asumir y asesorar en materia de inquilinato.

Por cuanto la población establecida anterior y previamente escogida es muy limitada dado que los funcionarios según el COOTAD son los responsables en el ámbito de inquilinato, por lo que, no fue necesario emplear ninguna fórmula estadística para establecer la muestra, por cuanto se trabajó con 3 funcionarios de la Jefatura de Avalúos y Catastros, y 3 funcionarios de Procuraduría Síndica.

Técnicas

La técnica que se va a desarrollar mediante una Entrevista Estructurada que consta de un guion de preguntas fundamentalmente abiertas (en contraste con las preguntas que aparecen en un cuestionario, que son principalmente cerradas o de opción múltiple). A todos los entrevistados se les hacen las mismas preguntas con la misma formulación y en el mismo orden.

De esta manera el estímulo es igual para todos los entrevistados y se garantiza que la variedad en la disposición de preguntas no altera las respuestas. Los entrevistados, sin embargo, tienen plena libertad para manifestar su respuesta. No obstante, el simple hecho de plantear siempre las mismas preguntas y en el mismo orden supone una gran rigidez en la dinámica de la entrevista. Este estudio es la entrevista estructurada, dentro de la que se busca obtener información de expertos conocedor de la temática y en base a las respuestas emitidas por los mismos comparar la normativa y la doctrina para definir ciertas conclusiones del trabajo.

La entrevista se llevó a cabo a un conjunto de cinco empleados de la Dirección de Avalúos y Catastros y de la Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro. Estos empleados tienen un perfil laboral en campos del derecho y la gestión pública. El propósito de la entrevista fue establecer la culpabilidad por la ausencia de políticas en relación al arrendamiento. Es importante resaltar que las cuestiones fueron organizadas y concretas, siendo las siguientes.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

En este capítulo, se presentan y discuten los resultados obtenidos a través del instrumento de recolección de información.

Las tablas mostradas a continuación fueron estructuradas por pregunta y realizada la respectiva síntesis del mensaje de cada uno de los participantes.

Tabla 1

Pregunta 1

Pregunta	1. ¿Conoce usted que es la responsabilidad administrativa?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Si conozco son las acciones u omisión de los funcionarios públicos, y están reguladas en el COA, LOSEP, COOTAD.
2	Si conozco que debemos actuar todos los funcionarios en cada área dentro de los actos administrativos para evitar las acciones u omisiones.
3	Si conozco son sanciones a los servidores públicos, que establecen en la LOSEP, COOTAD, por acción u omisión.
4	Si conozco establece las sanciones por acción u omisión en la LOSEP, reglamento de la LOSEP, COOTAD.
5	Si conozco establece en la LOSEP, reglamento de la LOSEP, y COOTAD, por las acciones u omisiones del servidor público.
6	Si conozco establece en la LOSEP, reglamento a la LOSEP, COOTAD, también señala en la constitución de la república del Ecuador las acciones u omisiones.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Los participantes están familiarizados con el concepto de responsabilidad administrativa. Identifican este principio como las consecuencias jurídicas de las acciones u omisiones cometidas por los funcionarios públicos en el desempeño de sus funciones y reconocen que está regido por el COA, LOSEP, COOTAD, y también hacen referencia a la Constitución de la República del Ecuador. La unanimidad en las respuestas sugiere que existe un entendimiento colectivo de la importancia de la responsabilidad administrativa dentro de la estructura gubernamental en Píllaro. Esto refleja una conciencia de su papel y las expectativas de su conducta como servidores públicos.

- Según Jesús Ernesto Peces M. (2015) en su obra titulada “La responsabilidad administrativa. El vínculo causal y las últimas directrices jurisprudenciales indican que las responsabilidades administrativas se instauran como un sistema de supervisión para monitorear el rendimiento de los empleados públicos. Este procedimiento garantiza que sus acciones se

ajusten a las normas legales, fomentando la eficacia y la claridad en todas sus responsabilidades.

- Según Erika García Cobián (2013) en su trabajo menciona que el régimen de responsabilidad administrativa en el derecho, es un componente esencial para avalar la legalidad, transparencia, y eficiencia en la gestión pública. La responsabilidad administrativa proporciona una base sólida para el estudio y comprensión de este régimen, brindando tanto un análisis teórico como práctico para investigadores, estudiantes de derecho y funcionarios públicos.
- Según Ana Lucía León (2014) en su obra “El régimen de responsabilidad administrativa en el derecho ecuatoriano” alude que la responsabilidad administrativa en el derecho ecuatoriano está estrechamente vinculada con el principio de legalidad y el deber de los funcionarios públicos de actuar conforme a las normas establecida.

Tabla 2

Pregunta 2

Pregunta	2. ¿Conoce usted en que normas se encuentran las infracciones administrativas de los servidores municipales?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Si conozco se encuentran tipificadas en el COA, COOTAD, LOSEP y reglamento a la LOSEP. REVISAR ORDENANZA QUE EXISTE DESCONOCIMIENTO...
2	Si conozco tenemos en el COOTAD, LOSEP, reglamento de la LOSEP.
3	Si conozco podemos encontrar en el COOTAD, ordenanzas municipales, LOSEP y reglamento a la LOSEP.
4	Si conozco que están COOTAD, reglamento a la LOSEP y LOSEP. Y las ordenanzas municipales.
5	Si conozco están vigentes en el COA, COOTAD, LOSEP y ordenanzas municipales
6	Si conozco que están en la ley del COA, COOTAD, LOSEP y su reglamento.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Los participantes demuestran un entendimiento uniforme de que las normas que regulan las infracciones administrativas de los servidores municipales están incorporadas en una serie de leyes y regulaciones fundamentales. Se destaca que el conocimiento de estas normativas no es exclusivo de una única fuente, sino que se extiende a múltiples instrumentos legales, lo cual evidencia una comprensión integral del marco legal que rige su conducta profesional.

- Según Osorio (2018) en su obra titulada “*La responsabilidad administrativa de los servidores públicos: Un análisis jurídico y doctrinal*”. Recalca que Los autores muestran que las responsabilidades de gestión no se limitan a leyes específicas, sino que están integradas en una gestión compleja y matizada, y debido a esto la responsabilidad administrativa debe entenderse como un mecanismo esencial para asegurar la correcta actuación de los funcionarios públicos, garantizando que sus acciones u omisiones en el ejercicio de sus funciones se alineen con los principios de legalidad, eficiencia y transparencia.
- Según Carlos Eduardo Cárdenas Rivera (Rivera, 2020), el autor sostiene que el marco legal aplicable a las infracciones administrativas es amplio y abarca una serie de leyes y regulaciones, tanto a nivel nacional como local. Destaca que estas normativas no solo incluyen disposiciones específicas sobre conductas prohibidas y sanciones, sino que también establecen procedimientos claros para la investigación y resolución de infracciones. Esto permite garantizar un debido proceso y la protección de los derechos de los servidores municipales.
- Según José Miguel Valdivia Olivares (Olivares, 2006), como menciona el autor este criterio resalta la profundidad y complejidad del marco normativo que rige la responsabilidad administrativa, enfatizando la necesidad de un conocimiento amplio y actualizado por parte de los servidores públicos para ejercer sus funciones de manera adecuada y conforme a la ley.

Tabla 3
Pregunta 3

Pregunta	3. ¿Qué normas regulan los temas de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado Santiago de Píllaro?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Personalmente no conozco hasta el momento que exista una ordenanza para que regule el tema de inquilinato
2	No tengo conocimiento que haya la ordenanza de regulación en materia de inquilinato
3	No existe ninguna ordenanza para regular el inquilinato en nuestro cantón
4	Tiempo en el cual trabajo en este GAD. Municipal de Píllaro no existe ninguna ordenanza que regule el inquilinato
5	Yo no conozco hasta la fecha que exista la ordenanza que regule sobre los temas de inquilinato
6	Trabajo varios años, pero hasta hoy no conozco ninguna ordenanza que regule el inquilinato

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Las respuestas manifestadas muestran una ausencia de normativas específicas que regulen los temas de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado Santiago de Píllaro. Los seis participantes coinciden en que, hasta donde alcanza su conocimiento, no existe una ordenanza municipal que aborde de manera directa y completa la regulación del inquilinato en su cantón.

Esta falta de una regulación específica para el inquilinato podría interpretarse como una brecha significativa en la legislación local, lo que podría tener implicaciones importantes para la administración de arrendamientos y la protección de los derechos de arrendadores e inquilinos. La unanimidad en las respuestas refleja una conciencia común de la necesidad potencial de establecer dichas regulaciones para proporcionar un marco jurídico claro y efectivo que pueda resolver y prevenir disputas relacionadas con el inquilinato.

- Según el estudio realizado por Bella Anita Farías Demera, (2014) muestra una comprensión total de la necesidad de crear leyes de este tipo para proporcionar un sistema legal claro y eficaz que pueda resolver y prevenir disputas relacionadas con el inquilinato.
- Según Juan Fernando Hernández, (2016) resalta que la ausencia de normas específicas sobre arrendamiento tiene consecuencias importantes para la gestión de las relaciones de arrendamiento en el sector. Sin una regulación clara, la capacidad de los municipios para gestionar y controlar los alquileres está en riesgo. Esto puede conducir a una mala gestión de los arrendamientos, donde las disputas se resuelven de manera inconsistente y sin una base legal clara. La emisión de regulaciones específicas podría mejorar la gestión local de arrendamientos y crear un marco que facilite la resolución de disputas y promueva relaciones más equilibradas y justas entre propietarios e inquilinos.
- Según el estudio realizado por Enrique Adalberto Marmol Navas, (Navas, 2001) menciona que es de gran importancia de contar con un marco jurídico que aborde de manera directa y completa los temas relacionados con el

inquilinato, proporcionando seguridad jurídica y un conjunto de reglas claras que guíen la relación entre arrendadores e inquilinos. La falta de tal regulación específica puede ser interpretada como una deficiencia en la legislación local que requiere atención para asegurar un entorno de arrendamiento justo y equitativo.

Tabla 4

Pregunta 4

Pregunta	4. ¿Conoce usted si existe normativa en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Píllaro, para elaborar y administrar los contratos inmobiliarios urbanos y rurales?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	No se encuentra establecida la ordenanza que regule este tipo de contratos
2	No existe ninguna normativa vigente que regule la elaboración ni administración en este tipo de contratos
3	Realmente no se encuentra establecida la ordenanza para regular este tipo de contratos
4	Durante el tiempo que trabajo en la municipalidad de Píllaro, no se encuentra vigente la ordenanza que regule este tipo de contratos
5	Debo indicar que no se encuentra establecida ninguna ordenanza que regule la elaboración y administración de los contratos inmobiliarios
6	No conozco que haya creado la ordenanza que regule este tipo de contratos inmobiliarios.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Estas respuestas reflejan la percepción entre los participantes de que no hay una normativa específica dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Píllaro que regule la elaboración y administración de contratos inmobiliarios, tanto urbanos como rurales. Esta consistencia en las respuestas indica que, en la experiencia de los entrevistados, la legislación local no cuenta con disposiciones específicas para la gestión de este tipo de contratos.

El hecho de que los participantes, presumiblemente con distintos niveles de experiencia y roles dentro del GAD Municipal, coincidan en este punto sugiere que la falta de una ordenanza es un asunto conocido y posiblemente una preocupación para la administración efectiva y legal de la propiedad inmobiliaria en Píllaro. Esta ausencia de una normativa puede resultar en un vacío que afecte tanto a la gestión de la propiedad inmobiliaria como a la protección de los derechos de arrendadores y arrendatarios, subrayando la necesidad de una legislación que proporcione un marco claro y estructurado para la administración de inmuebles.

- Según Rodrigo Bercaitz Rodríguez, (2020) sostiene que se necesita un marco regulatorio claro y detallado para prevenir y resolver disputas sobre administración de propiedades. La ausencia de dichas regulaciones puede generar un entorno de arrendamiento desorganizado y polémico, lo que resalta la necesidad de desarrollar y publicar regulaciones que proporcionen pautas claras y efectivas para la gestión de los contratos de propiedad.
- Según Michelle Katherine Barrera Campoverde, (Campoverde, 2022) Sin un marco regulatorio apropiado, la administración de los contratos inmobiliarios puede carecer de la claridad y la estructura necesarias para proteger los derechos de todas las partes, lo que subraya la urgencia de desarrollar regulaciones municipales específicas.
- Según el estudio realizado por Shirley Sandra Freire Montoya, (Montoya, 2013), resalta que la ausencia de dichas regulaciones puede generar un entorno de arrendamiento desorganizado y polémico, lo que destaca la necesidad de desarrollar y publicar regulaciones que proporcionen pautas claras y efectivas para la gestión de los contratos de propiedad.

Tabla 5
Pregunta 5

Pregunta	5. ¿Considera usted que esta falta de normativa para elaborar los contratos urbanos y rurales acarrea responsabilidades administrativas?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Por supuesto que si tenemos responsabilidades de acuerdo a las leyes, por eso en la municipalidad del cantón Ambato esta normado este tipo de actividades.
2	Claro que, si existe responsabilidades hasta penales y por ello las observaciones por los entes de control, por falta de una ordenanza en nuestro cantón, tengo conocimiento que en la municipalidad del cantón Pelileo ya existe esta normativa.
3	Realmente si existe responsabilidades, por falta de políticas en la municipalidad, por eso otros municipios tienen la ordenanza en vigencia para normar este tipo de actividades.
4	De acuerdo que hay responsabilidades por falta de una ordenanza que regule la elaboración de contratos en el cantón Pillaro, como antecedente el municipio de Ambato fue uno de los primeros en tener una ordenanza que a la fecha sigue vigente en este tipo de actividades.
5	Considero que si existe responsabilidades como funcionarios de la municipalidad, porque a nivel del Ecuador la mayoría de municipalidades han realizado las ordenanzas para este tipo de actividades, y también han realizado varios exámenes especiales por la contraloría general del estado.
6	Efectivamente existe la responsabilidad al funcionario público que labora en la municipalidad, por falta de políticas públicas, debo indicar que dentro de la provincia de Tungurahua varios municipios tienen ordenanzas que regula este tipo de actividades.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Los participantes en este apartado reconocen que la ausencia de una normativa específica para la elaboración y administración de contratos inmobiliarios urbanos y rurales conlleva responsabilidades administrativas. Las respuestas reflejan una conciencia clara de que, bajo las leyes actuales, la falta de dicha normativa en Píllaro puede acarrear consecuencias administrativas, incluyendo observaciones por entes de control, así como posibles sanciones penales. Se menciona que otros municipios, como Pelileo, ya cuentan con regulaciones pertinentes, resaltando una disparidad entre diferentes jurisdicciones dentro del mismo marco legal ecuatoriano. También se cita a Ambato como un precedente en la materia, indicando que Píllaro podría seguir un camino similar para estandarizar la gestión contractual. Esta tabla sugiere un reconocimiento de los participantes sobre la necesidad de adoptar una normativa local que alinee a Píllaro con otras municipalidades y cumpla con los requerimientos legales y administrativos a nivel nacional.

- Según Guido Escobar Pérez, (2016) La falta de una normativa específica en la elaboración y administración de contratos inmobiliarios puede tener serias implicaciones administrativas y legales pudiendo resultar en observaciones y sanciones por parte de los entes de control, afectando la gestión administrativa y exponiendo a las autoridades municipales a responsabilidades legales.
- Según Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema, (2015) menciona que de otros municipios, como Pelileo y Ambato, que ya cuentan con normativa relevante, resalta las diferencias significativas entre diferentes jurisdicciones dentro de un mismo marco legal ecuatoriano.
- Según Julissa Rossmery Lavid Ávila, (2018) destaca la creación de normas específicas a nivel local no sólo facilitan la gestión eficaz de los contratos inmobiliarios, sino que también garantizan que las prácticas locales cumplan con las leyes y requisitos administrativos nacionales. Esto no sólo estandariza la gestión de los contratos, sino que también aumenta la

transparencia y la rendición de cuentas de la administración pública.

Tabla 6
Pregunta 6

Pregunta	6. ¿Cuál, es la infracción administrativa que se debería aplicar a los servidores municipales por no elaborar la normativa que permita administrar los contratos inmobiliarios urbanos y rurales?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Exactamente no tengo conocimiento de las infracciones que se aplicaría en este tipo de actividades, sea a los jefes, directores departamentales, funcionarios, y de elección popular, pero si hace mención en varias leyes vigentes.
2	Realmente existen varias como son: faltas graves y leves, de acuerdo a la infracción y el cargo que desempeña en la municipalidad.
3	Las infracciones consisten en amonestación verbal, amonestación escrita, sanción pecuniaria administrativa, suspensión temporal sin goce de remuneración, y destitución.
4	Conozco que las infracciones son faltas disciplinarias graves y leves según la LOSEP.
5	De lo que conozco las infracciones administrativas están regulados en la LOSEP, reglamento de la LOSEP, y COOTAD. De conformidad al acto cometido.
6	Las infracciones están determinadas por amonestación verbal, amonestación escrita, sanción pecuniaria administrativa, suspensión temporal sin goce de remuneración, y la destitución, de acuerdo a las circunstancias del hecho.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

Los participantes abordan la cuestión de las infracciones administrativas que se aplicarían a los servidores municipales por no establecer una normativa para la administración de contratos inmobiliarios. Hay un reconocimiento variado sobre la naturaleza de estas infracciones: mientras un participante no está seguro de las infracciones específicas, otros tienen un conocimiento más detallado, citando faltas disciplinarias que pueden ser graves o leves según la LOSEP (Ley Orgánica del Servicio Público), su reglamento, y el COOTAD.

Las infracciones mencionadas incluyen amonestaciones verbales y escritas, sanciones pecuniarias, suspensión temporal sin goce de remuneración y destitución, todas ellas dependientes de la gravedad del acto y del cargo que desempeña el individuo dentro de la municipalidad. Esta variación en las respuestas indica un grado de incertidumbre entre los encuestados sobre las consecuencias específicas de la falta de acción legislativa en esta área, aunque existe un consenso general sobre la existencia de un marco sancionador aplicable en tales circunstancias. La referencia a la LOSEP y al COOTAD dice que las sanciones se enmarcan dentro de un sistema legal más amplio que regula la conducta y la responsabilidad administrativa de los

servidores públicos.

- Según Ana Lucía Soldado (2023) destaca que las leyes como la LOSEP y la COOTAD demuestran que las sanciones se enmarcan dentro de un sistema jurídico más amplio que regula la conducta y la responsabilidad administrativa de los funcionarios públicos. Este consenso subraya la necesidad de disposiciones claras y específicas para complementar el actual marco de sanciones y garantizar su aplicación efectiva.
- Según Carlos Oswaldo Torres Rodríguez (2012) menciona que la presencia de un marco amplio y detallado de sanciones para mantener la disciplina y la rendición de cuentas en la administración pública. La aplicación adecuada de estas sanciones depende de una comprensión clara de la importancia de las violaciones y del estatus del individuo
- Según María Novillo, (2006) enfatiza la importancia de una comprensión consistente y detallada de las leyes y regulaciones para garantizar su adecuado cumplimiento y evitar violaciones inducidas por la ignorancia. Esto puede indicar la necesidad de aumentar la capacitación y la información de los funcionarios de la ciudad.
- La infracción mencionada podrá afectar a los funcionarios municipales que no cumplan con el deber de elaborar y publicar las normas necesarias para la regulación de los bienes inmuebles. Esto se basa en la omisión de una función importante que afecta a la correcta administración y legalización de los arrendamientos y a la garantía de los derechos del arrendador y arrendatario.

Tabla 7
Pregunta 7

Pregunta	7. ¿Considera necesario la elaboración de la normativa que permita administrar los contratos urbanos y rurales?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Por su puesto que hace falta una ordenanza en el cantón Píllaro, existen varios locales que funcionan de arrendamiento, tanto locales comerciales o de arrendamiento de departamentos de uso residencial
2	Obviamente es una necesidad que exista una ordenanza que debe ser clara y específica de acuerdo a la necesidad de la ciudadanía de nuestro cantón Píllaro
3	Claro que, si es necesario una normativa para el cantón Píllaro, para regular los locales de arrendamientos comerciales y de departamentos de uso residencial.
4	Es importante crear una ordenanza para administrar los contratos en el cantón Píllaro, por los distintos conflictos legales que existen por esta causa, a fin de evitar las vulneraciones de los derechos de las partes.
5	Precisamente el cantón Píllaro al ser la población en tercer lugar de la provincia de Tungurahua, es necesario crear esta ordenanza que pueda administrar los contratos en materia de inquilinato.
6	Es una necesidad crear una normativa para administrar los contratos de inquilinato, porque nuestro cantón está evolucionando como las grandes ciudades, para regular los locales de arrendamiento comerciales o departamentos de uso residencial.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

La tabulación de estas preguntas revela un consenso entre los participantes sobre la necesidad de una normativa para administrar los contratos de arrendamiento urbano y rural en el cantón Píllaro. Se percibe una clara conciencia de la relevancia de esta normativa, destacando la variedad de locales comerciales y residenciales que operan sin un marco regulatorio definido, lo que podría derivar en conflictos legales y vulneraciones de derechos.

Los encuestados expresan que la ausencia de tal ordenanza no solo afecta la gestión adecuada de estos espacios, sino que también impide la protección de las partes involucradas. La demanda de una normativa que sea clara y específica refleja un deseo de transparencia y especificidad que se ajuste a las necesidades de los habitantes de Píllaro. Este punto de vista es respaldado por la afirmación de que, siendo Píllaro la tercera población en tamaño en la provincia de Tungurahua, es imprescindible contar con una regulación eficaz que pueda gestionar adecuadamente los contratos inmobiliarios.

- Según Dayanna Córdoba Calderón (2021) menciona que las regulaciones deben ser claras y precisas, de modo que tanto los propietarios como los inquilinos comprendan con precisión sus derechos y obligaciones,

reduciendo la ambigüedad y los posibles conflictos legales.

- Según Jack Bigio Chrem (1994) resalta que es importante que las disposiciones protejan los derechos de todas las partes del contrato de arrendamiento. Esto incluye garantizar condiciones de alquiler justas, una resolución justa de disputas y el cumplimiento de las condiciones acordadas.
- Según Mestanza Guamancuri Juan Pablo (2021) menciona que la normativa debe adaptarse a las particularidades del sector como ciudad con diversas zonas comerciales y residenciales. Esto requiere considerar las características específicas del mercado local y las necesidades de la comunidad para garantizar una gestión inmobiliaria eficaz.

Tabla 8
Pregunta 8

Pregunta	8. ¿Qué debería contener esa normativa para garantizar los contratos en las zonas urbanas y rurales?
Participante	Respuesta (Síntesis)
1	Primero crear una ordenanza que se ajuste a la constitución de la república del Ecuador donde respete los derechos de toda la ciudadanía, y garantice los contratos realizados dentro del cantón Píllaro.
2	Diría urgente se debe crear una normativa de acuerdo a la realidad de nuestro cantón, donde regule los derechos del arrendador y arrendatario.
3	Debe contener el derecho al debido proceso, un precio justo, el derecho a la vivienda, para que hagan constar en los contratos de arrendamiento y sean legalizados, que se determinen todas las cláusulas en temas de inquilinato.
4	Lo que debería fijar en la ordenanza uno de ellos es el tiempo de duración, también que se ajuste a las otras normativas, respetando los derechos de las partes, en caso de venta de la propiedad como finalizaría este contrato entre otros.
5	La ordenanza debe contener un precio justo del canon de arrendamiento, contar con los servicios básicos, y contar con un área de la municipalidad para otorgar los certificados de arrendamiento en caso de conflicto entre las partes, y ajustarse a las normativas de inquilinato.
6	Como todas las ordenanzas debe regir conforme a las disposiciones legales nacionales e internacionales que sean claras y determinen las actividades a realizarse, respetando el uso residencial y/o comercial entre otros.

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados

Interpretación

La información cualitativa de esta pregunta muestra un acuerdo entre los participantes sobre los elementos esenciales que debería incluir una normativa para regular los contratos inmobiliarios en zonas urbanas y rurales de Píllaro. La necesidad de una ordenanza que se alinee con la Constitución del Ecuador y garantice los derechos de todos los ciudadanos es un punto común. Los entrevistados enfatizan que la normativa debe respetar y garantizar los derechos de arrendadores y arrendatarios, asegurando el debido proceso, un precio justo y el derecho a la vivienda digna.

Los participantes hacen énfasis en la importancia de que los contratos de arrendamiento estén legalizados, incluyan todas las cláusulas necesarias y se ajusten a otras normativas vigentes. Destacan también que la duración del contrato y las condiciones en caso de venta de la propiedad son aspectos cruciales que deben ser regulados. Además, sugieren que la ordenanza debe establecer un precio justo del arrendamiento, contemplar los servicios básicos y permitir que la municipalidad otorgue certificados de arrendamiento, reflejando una comprensión de la gestión integral del inquilinato que incluye la certificación y formalización de los contratos. Reconocen que cualquier ordenanza local debe estar en consonancia con las disposiciones legales nacionales e internacionales, y ser capaz de adaptarse a las necesidades de la población local.

- Según el estudio realizado por la abogada Laura Consuelo Baque Andrade, (Andrade, 2019) menciona que la legislación debe proteger y respetar los derechos de los arrendadores y los arrendatarios, garantizando un proceso justo, un precio justo y el derecho a una vivienda digna.
- Según la investigación realizada por Martha Burbano (2012) Es importante que los contratos de alquiler sean legales, contengan todas las cláusulas necesarias y cumplan con el resto de normativa aplicable. Además, se debería dar al municipio la posibilidad de expedir certificados de alquiler.
- Según la investigación realizada por Lucero Almendariz Diana del Lourdes (2014) Las normas deben regular aspectos como la duración del contrato y

las condiciones de venta del inmueble. Esto incluye fijar un alquiler justo y proporcionar servicios básicos.

Discusión

La necesidad de una normativa específica para la regulación de inquilinato en el GAD Municipal Santiago de Píllaro, como se desprende del análisis efectuado sobre las entrevistas realizadas a los funcionarios municipales, se relaciona intrínsecamente con principios de derecho administrativo y gestión pública.

De acuerdo Herrera (2001) el Derecho Administrativo impone a la administración la carga de actuar conforme a los preceptos legales, evitando la negligencia y extralimitación. Esta perspectiva es corroborada por las respuestas de los funcionarios que destacan la ausencia de regulaciones municipales específicas y las implicancias de dicha carencia para el adecuado ejercicio de la responsabilidad administrativa.

Por otro lado, la Ley de Inquilinato, referenciada por La Comisión de Legislación y Codificación (2016), provee el marco general para la relación arrendador-arrendatario a nivel nacional. Sin embargo, la singularidad de cada cantón exige, como mencionan los funcionarios, normativas que se alineen con las realidades locales y aseguren la seguridad jurídica y la protección de los derechos de las partes involucradas.

Figuroa (2017) ha señalado que la regulación del inquilinato debería ofrecer un balance entre la protección de los derechos de los inquilinos y las prerrogativas de los propietarios, implicando que la normativa no debe ser solo un mecanismo de control, sino también un instrumento de promoción de la equidad y la justicia social.

Contrastando con la interpretación de los datos tabulados, que identifica una unanimidad entre los participantes sobre la ausencia de una normativa y la necesidad de su creación, Leguina (1980) sugiere que la responsabilidad del Estado y sus entidades por daños causados en el ejercicio de sus funciones administrativas exige la acción y no la omisión de sus deberes normativos. Este deber legal de acción es reflejado en la preocupación unánime de los funcionarios por establecer una normativa local que atienda las especificidades del inquilinato en Píllaro.

Además, según lo expresado por Herrera (2016), las administraciones públicas deben ejercer sus responsabilidades asegurando que se levante un expediente previo que fundamente cualquier correctivo impuesto. Esto contrasta con la práctica actual en Píllaro, donde la falta de una normativa específica limita el proceso de documentación y fundamentación de las responsabilidades administrativas.

La responsabilidad administrativa en materia de inquilinato en Píllaro no solo es un reflejo de los principios del Derecho Administrativo ecuatoriano, sino que también responde a un llamado a la acción por parte de los funcionarios, en línea con lo que se ha postulado.

3.1. Propuesta de la ordenanza

PROPUESTA DE ORDENANZA DE INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO

Exposición de motivos

Con acierto la Constitución de la República del Ecuador, promueve el hábitat seguro y confortable que permita a las ciudadanas y ciudadanos, vivir con dignidad. Dado el alto déficit de vivienda propia, muchas familias se ven obligadas a arrendar, previa celebración de contratos de arrendamiento, el que por mandato constitucional debe ser pactado a un precio justo y sin abusos, principios que deben ser observados en toda celebración de contratos de arrendamiento, no solo para vivienda, sino para el comercio, oficinas o de otra naturaleza.

Por su parte la Ley de Inquilinato que se encuentra vigente, atribuye a los Gobiernos Municipales la competencia para llevar un registro de locales destinados al arrendamiento, en cuyo caso autoriza la determinación de tasas de registro, pero atribuye al jefe de Avalúos y Catastros Municipales para que fije los cánones de arrendamiento, tomando como base, una fracción del valor real de la propiedad, determinado conforme a las normas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las ordenanzas correspondientes, con lo cual, el legislador busca evitar posibles abusos en la fijación de los cánones de arrendamiento y defender el derecho de las personas que requieren de locales para vivienda, negocio o prestación de servicios

profesionales.

La administración municipal, tiene interés en ejercer la competencia que se deriva de la referida ley y salvaguardar los intereses generales de la colectividad, especialmente de las personas con menores ingresos económicos, pero a su vez, precautelar que los locales arrendados cumplan condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad de sus ocupantes.

Si bien, la Ley de Inquilinato prevé un procedimiento judicial para efectivizar la aplicación de sanciones pecuniarias a los infractores, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que es norma jerárquicamente superior, conforme al artículo 425 constitucional, delega al órgano normativo municipal, para que determine las infracciones y las sanciones equivalentes, las que deban ser aplicadas por el funcionario municipal competente, en cuya virtud, la presente ordenanza materializa esa delegación.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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 constituciones y legales;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, 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 inscribir predios y contratos de arrendamiento; fijar la pensión máxima de arrendamiento de cada local y entregar al arrendador en el plazo máximo de cuatro meses un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento;

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 11, dispone que el Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados;

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

Que, es necesario la expedición de un instrumento legal actualizado que permita llevar un control sobre inmuebles y contratos de arrendamiento dentro de la zona urbana de la ciudad de San Fernando y los perímetros urbanos de las parroquias rurales del cantón San Fernando, a fin que arrendadores y arrendatarios cumplan con las condiciones y requisitos que garanticen el derecho al hábitat y vivienda digna, asegurando la suscripción de contratos de arrendamiento a precios justo y sin abusos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en los Arts. 240 y 264 de la Constitución, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, EXPIDE:

LA ORDENANZA DE INQUILINATO Y REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO

CAPÍTULO I

Del objeto, ámbito y condiciones del inmueble para el arrendamiento

Artículo 1.- Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto normar, controlar y propiciar la inscripción de inmuebles y manejar eficientemente el registro de contratos de arrendamientos de locales ubicados en la jurisdicción urbana del Cantón Santiago de Píllaro.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los inmuebles ubicados dentro de zona urbana de la ciudad de Santiago de Píllaro, perímetros urbanos y zonas de expansión urbano del Cantón y Parroquias San José de Poaló, San Andrés, Presidente Urbina, Marcos Espinel, San Miguelito, Emilio María Terán, y Baquerizo Moreno, del cantón Santiago de Píllaro.

Artículo 3.- Definiciones.- Para mejor aplicación de la norma se establecen las siguientes definiciones:

- a. Arrendador.- Persona jurídica o natural propietaria del bien que da en goce o arrienda en favor de la otra llamada arrendatario.
- b. Arrendatario.- Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien y paga un precio por su uso.
- c. Canon de arrendamiento.- Es la suma de dinero objeto de pago.
- d. Local.- Es un espacio cerrado donde se puede vivir, establecer un comercio, industria, etc., que se da en arrendamiento y por el que se paga un precio.
- e. Subarrendatario.- Es la persona que subarrienda un local a un arrendatario.
- f. Subarrendador.- Persona que ostenta la condición de arrendatario respecto de un determinado bien inmueble, y a su vez lo arrienda a otra persona.

Artículo 4.- De las condiciones de los inmuebles destinados para el arrendamiento. Los inmuebles destinados al arrendamiento deberán reunir las condiciones siguientes:

- a. Disponer de los servicios higiénicos indispensables;
- b. Tener aireación y luz natural suficientes para las habitaciones;
- c. Disponer permanentemente de los servicios de agua potable energía eléctrica y alcantarillado; y, en las zonas en las que no se contare con alcantarillado, disponer de pozo séptico o tratamiento de aguas residuales u otras formas de tratamiento.
- d. Que las edificaciones se encuentren en buenas condiciones para ser utilizadas o habitadas, que no estén en riesgo estructural, deterioro o ruina.
- e. Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias a una vía pública;

CAPÍTULO II

De la inscripción de inmuebles y contratos de arrendamiento

Artículo 5.- Registro de Arrendamientos.- La Jefatura de Catastros, como parte de la Dirección Planificación, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Inscribir los inmuebles destinados a arrendamiento y realizar la actualización del catastro;
- b) Inscribir los contratos de arrendamiento;
- c) Fijar la pensión máxima de arrendamiento y conferir el certificado;
- d) Registrar los inmuebles y contratos de arrendamientos a través del (Poner el nombre del Actual Sistema), para vincular la información con los procesos municipales que corresponda;
- e) Llevar un archivo documental debidamente respaldado respecto de los contratos de arrendamiento materia de registro; e,

- f) Implantar mecanismos de control y crear indicadores de gestión que posibilite el análisis e interpretación de la gestión.

Artículo 6.- De la inscripción de inmuebles para arrendamiento.- La o el propietario, o la o el administrador previo a conceder en arrendamiento un local, deberá inscribir su inmueble en el Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Píllaro adjuntando la carta de pago de impuesto predial.

La inscripción será solicitada a la máxima autoridad, el mismo que contendrá:

- a) El nombre del propietario y del arrendador y/o subarrendador, en su caso, y sus direcciones domiciliarias;
- b) La ubicación del predio y la superficie del terreno y del edificio;
- c) El número de pisos de la casa y la determinación de los locales destinados al arrendamiento y a la ocupación por el dueño o arrendador;
- d) La superficie de cada local;
- e) Los servicios de agua potable y alumbrado eléctrico;
- f) Los servicios higiénicos con que cuenta cada local, indicando si son comunes o varios locales; y,
- g) Tipo de construcción del edificio y materiales empleados en la construcción;
- h) Avalúos del edificio, según catastro.

Artículo 7.- Del Certificado de Inscripción.- La Jefatura de Avalúos y Catastros una vez inscrito el inmueble, otorgará al arrendador o subarrendador un certificado que acredite el derecho del interesado a arrendar el local, y el precio o canon de arrendamiento fijado.

Artículo 8.- 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 abonar de conformidad con lo determinado en el Art. 11 de la Ley de Inquilinato. La tasa para este concepto será del 2% del SBU, 50% del SBU y 25%

SBU por certificado

Artículo 9.- Cancelación de la Inscripción.- La o el propietario, la o el arrendador podrá en cualquier tiempo cancelar la inscripción de la totalidad o parte de los locales que tuviere destinados al arrendamiento, siempre y cuando se encontraren desocupados, o siempre que tuviere necesidad de habitarlos o proporcionarlos a sus familiares. En tal caso, solicitará la cancelación de la inscripción respectiva en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 10.- Exoneración de inscripción.- Se exonera a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Inquilinato.

Artículo 11.- De la Inscripción del contrato de arrendamiento.- Las o los propietarios, o las o los arrendadores deberán inscribir los contratos de arrendamiento que celebre con la o el arrendatario, en la Jefatura de Avalúos y Catastros en un plazo máximo de treinta días de haberse suscrito o de haber ingresado el inquilino. El responsable de la Jefatura de Avalúos y Catastros previo a la inscripción del contrato verificará que el canon arrendaticio se encuentre determinado de acuerdo a la Ley.

CAPÍTULO III

Tasas por inscripción de inmuebles y de contratos de arrendamiento

Artículo 12.- Tasa por inscripción de inmuebles y de contratos de arrendamiento. - Las o los propietarios, pagarán una tasa por inscripción de su inmueble y de los contratos de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

Rubros Valor USD

Inscripción. 3,00

Registro de arrendamiento 2,00

Certificado de fijación de pensiones/canon de arrendamiento. 2,00

Total 7,00

Rubros	Valor USD
Inscripción	3,00
Registro de arrendamiento	2,00
Certificado de fijación de pensiones de arrendamiento	2,00
Total	7,00

Artículo 13.- Recaudación. - Para la recaudación de la tasa establecida en el artículo anterior, se emitirá el título de crédito correspondiente, debiendo la o el interesado depositar en la Tesorería Municipal, la cantidad que le corresponde pagar, de conformidad con lo establecido en el artículo precedente.

CAPÍTULO IV

Del canon de arrendamiento

Artículo 14.- Canon de arrendamiento. - El canon de arrendamiento de inmuebles se realizará en función con la Ley de Inquilinato. Para fijar el canon mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado y ubicación del inmueble y las condiciones exigidas en el artículo 4 de la presente Ordenanza. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, el canon se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Artículo 15.- De la modificación del canon.- Las o los propietarios, o las o los arrendadores, podrán solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la modificación del canon arrendaticio de vivienda, luego de por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación; o, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento de servicios necesarios exigidos por el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, y que se puedan justificar previo a una inspección e informe del Jefe de Avalúos y Catastros.

Las o los propietarios, que estimaren que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrán solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la actualización del avalúo real y luego solicitar a la Unidad de Registro de Arrendamientos la nueva pensión por los locales destinados al arrendamiento.

Artículo 16.- Fijación de canon provisional. - Si el inmueble no tuviere avalúo comercial que conste en el catastro, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento y fijar pensiones provisionales.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de los locales que reúnan los requisitos del artículo 4 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. En el caso de que no existiera contrato escrito, cualquiera de las partes deberá justificar la existencia de la relación contractual con una declaración juramentada otorgada ante Notario Público, luego del cual se procederá a su inscripción en el Registro de Arrendamientos.

SEGUNDA. En todo lo no estipulado en la presente ordenanza se someterán a las disposiciones contempladas en la Ley de Inquilinato y más normas legales pertinentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. La presente ordenanza no limita, el derecho de la o el arrendador y las o los inquilinos a reclamar mediante acción judicial.

DISPOSICIONES FINAL La presente Ordenanza de Inquilinato y Registro de Arrendamientos en el cantón Santiago de Píllaro, entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial.

CONCLUSIONES

- La responsabilidad del Estado y de sus unidades administrativas en cuanto a los daños que puedan surgir durante la ejecución de sus funciones es un aspecto crucial que no debe ser ignorado. Es necesario que el Estado asuma plenamente sus obligaciones oficiales y actúe de manera diligente y no negligente. En este contexto, es responsabilidad de las autoridades locales asegurarse de que las regulaciones sean efectivas y aplicadas correctamente para proteger los intereses de los ciudadanos. La falta de acción ante esta responsabilidad refleja una preocupación por la capacidad de las autoridades para regular adecuadamente las actividades locales, lo que puede tener un impacto negativo en la vida de la comunidad.
- La regulación local es esencial para garantizar que las regulaciones se adapten a las características de cada cantón, lo que permite una gestión más efectiva y precisa. Es necesario establecer regulaciones en Píllaro que sean adecuadas a las características y demandas de su entorno social y económico. Estas regulaciones deben centrarse en brindar seguridad legal tanto a los propietarios como a los inquilinos para que se respeten y protejan sus derechos, se garanticen transacciones justas y se eviten conflictos que surjan de la falta de claridad legal.
- A través de la propuesta de norma de Arrendamientos, se establece un procedimiento legal claro para imponer sanciones económicas en casos de infracciones. No obstante, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, otorga a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo la potestad para sancionar las infracciones administrativas en esta Ley, cometidas por las entidades del Gobierno Central y por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Al hablar de la protección legal en Ecuador, es crucial subrayar que la legislación debe asegurar tanto los derechos del dueño como los del arrendatario. Esto implica garantizar un ambiente ordenado y la oportunidad de tener acceso a una vivienda apropiada para las dos partes implicadas en un contrato de alquiler.

- En lo que respecta a la propuesta de la norma de Arrendamientos para toda regulación, debe diseñarse para garantizar un equilibrio de derechos entre el propietario y el inquilino, asegurando que ambas partes estén protegidas en sus relaciones contractuales. Además, la legislación debe facilitar el acceso a viviendas adecuadas, lo que significa que los inquilinos puedan encontrar viviendas en las mejores condiciones posibles y dentro de un marco que respete sus derechos fundamentales. Dentro del contexto de la autonomía local, los municipios de Ecuador han demostrado interés en emplear sus capacidades para salvaguardar los intereses sociales, en particular los de los grupos más vulnerables de la población, como los arrendatarios de bajos recursos.

RECOMENDACIONES

- Implementación de normativas locales personalizadas en el municipio de Santiago de Píllaro establezca normativas particulares que se adecuen a las particularidades locales y a las demandas de los colectivos más vulnerables. Estas normativas deben centrarse en salvaguardar los derechos de dueños e inquilinos, además de robustecer la seguridad legal al ajustar las leyes generales al escenario local. Esto ayudará a fortalecer la estabilidad legal, social y económica del cantón, generando un ambiente más equitativo y seguro para toda la población.
- Es aconsejable que los empleados de la Oficina de Tasación, el Administrador de Bienes y el Procurador Síndico del GAD municipal reciban capacitación constante en campos jurídicos y administrativos, particularmente vinculados con la administración de arrendamientos. La constante actualización de sus saberes facilitará una administración más eficaz y acorde con las regulaciones actuales, garantizando la implementación de mejores prácticas que se ajusten a las demandas de la población local.
- Es esencial que el municipio fomente la legalización de los contratos de alquiler, elaborando modelos de contratos estándar que todos los habitantes puedan aplicar. La formalización de estos acuerdos no solo salvaguardará los derechos de arrendatarios e inquilinos, sino que también disminuirá las disputas legales al establecer un marco de protección claro y comprensible para ambos lados. Esto facilitará la formación de una base firme para la normativa de los alquileres en el cantón.
- Establecimiento de procedimientos para la solución de conflictos para promover una coexistencia pacífica y armoniosa en la comunidad, resulta imprescindible que el ayuntamiento establezca métodos eficaces de solución de disputas entre dueños e inquilinos. Se aconseja fomentar la utilización de la mediación y el arbitraje como opciones frente a los juicios extensos y costosos. Estos procedimientos simplificarán la solución ágil y equitativa de

conflictos, favoreciendo la estabilidad social y la formación de relaciones más equitativas en el cantón.

BIBLIOGRAFÍA

Coordinación General de Planificación. (2012). MANUAL DEL PROCESO DE COORDINACIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA FINANCIERA. Obtenido de <https://www.cpccs.gob.ec/docs/niceditUploads/tempo/1396032886Manual%20de%20Procedimiento%20Acciones%20Disciplinarias.pdf>

Albornoz, M. E. (2012). *Legalidad de los contratos de adhesión versus la autonomía de la voluntad*. Quito.

Andrade, L. C. (2019). La garantía de arrendamiento en materia de. *ILEX*.

Arias, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación* (6 ed.). Caracas: EDITORIAL EPISTEME, C.A.

Asamblea Constituyente de Riobamba. (1830). *Acta de la Asamblea Constituyente del Ecuador*. Recuperado el 2024, de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwir4vLt16eJAxWsRDABHZPZLRoQFnoECBIQAQ&url=http%3A%2F%2Frepositorio.casadelacultura.gob.ec%2Fhandle%2F34000%2F867&usg=AOvVaw23SX5S3aBw4fe8xoTFBx19&opi=89978449>

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, 16 de diciembre de 1966*. Recuperado el 2024, de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-civil-and-political-rights>

Asamblea Nacional Constituyente de Francia. (1789). *Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789*. Obtenido de <https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen-de-1789>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*.
Obtenido de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2009). *Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional*. Registro Oficial No. 52, 22 de octubre de 2009. Obtenido de https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiG2OPp4qeJAXqRTABHT75NBgQFnoECBsQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.oas.org%2Fjuridico%2FPDFs%2Fmesicic4_ecu_org2.pdf&usg=AOvVaw1dTHUr8WEF2jEd4_42uBQ8&opi=89978449

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Recuperado el 2024, de Registro Oficial No. 303, Quito, Ecuador: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley de Inquilinato*. Registro Oficial. Quito. Recuperado el 2024, de https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic5_ecu_ane_an2.2_reg_org_fun.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. . (1830). *Constitución de la República del Ecuador*.

Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (3 ed.). Colombia: Pearson.

Boneti , L. (2017). *Políticas Públicas por Dentro* (1 ed.). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CLACSO.

Buendía Eisman, L., Pilar Colás, B., & Fuensanta Hernández, P. (1998). *Métodos de investigación en Psicopedagogía*.

Calderón, D. C. (2021). *Falta de regulación expresa de la figura jurídica del depósito de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS) y en la realidad, en la práctica judicial costarricense (Propuesta regulator. Alajuela*.

Campoverde, M. K. (2022). *ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS DE INQUILINATO CUANDO EL CANON ARRENDATICIO EXCEDE LO FIJADO POR EL GAD MUNICIPAL DE CUENCA*. Cuenca.

Castro, E. G. (2013). Control gubernamental del gasto público en el Estado constitucional: reflexiones a propósito de la aprobación de las facultades sancionadoras de la Contraloría General en materia de responsabilidad administrativa funcional. *Derecho PUCP*.

Chrem, J. B. (1994). *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*. Peru.

COA, A. C. (2017). *COA, LEGISLACIÓN CONEXA, CONCORDANCIAS, TITULAR* Corporación de Estudios y Publicaciones.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD. (2010). Ley 0 Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010 Ultima modificación: 31-dic.-2019. Obtenido de <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Actualizada a Octubre de 2008*.

COOTAD. (2010). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL*. Obtenido de <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

COOTAD. (2019). *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización*.

Corte Constitucional del Ecuador. (2023). Sentencia - CASO No. 2913-17-EP.

Cruz del Castillo, C., Socorro Olivares, O., & González García, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F: Grupo Editorial Patria.

Cueto Pérez, M. (2000). *Avances y retrocesos en la responsabilidad de las administraciones públicas tra la reforma de la ley 30/92. Revista de Administración Pública*. CEPC-Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Obtenido de <https://elibro.puce.elogim.com/es/lc/puce/titulos/3084>

Demera, B. A. (2014). *NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO*". Loja.

El Consejo Municipal de Ambato. (2013). *Reforma y Codificación a la Ordenanza Municipal de Inquilinato*. Obtenido de <https://gobiernoabierto.ambato.gob.ec/wp-content/uploads/2021/01/NORMATIVA-DEL-CONCEJO-MUNICIPAL.pdf>

Espejo Miranda, I., Fernández Palacín, F., & López Sánchez, M. (2014). *Estadística descriptiva y probabilidad: teoría y problemas* (3 ed.). Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz.

Figuroa, B. (2017). *ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN PERUANA SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DEL DAÑO AMBIENTAL*. Trujillo-Perú: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO. doi:<https://hdl.handle.net/20.500.12759/2492>

- Flick, U. (2013). *Introducción a la investigación cualitativa* (3 ed.). Ediciones Morata, S. L.
- Gómez, M. (2006). *Introducción a la metodología de la Investigación Científica*. Córdoba: Brujas.
- Hernández Collado, C., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2019). *Metodología de la Investigación*.
- Hernández, J. F. (2016). Retrospectiva y reconocimiento del inquilinato en Medellín. *ESCENARIOS*.
- Herrera Pérez, A. (2001). *Legislación federal sobre responsabilidades administrativas de los servidores públicos*. 2 ed. Editorial Miguel Ángel Porrúa. Obtenido de <https://elibro.puce.elogim.com/es/lc/puce/titulos/74843>
- Herrera, J. (2016). *La acción de repetición en la legislación ecuatoriana*. Universidad Andina Simón Bolívar. doi:<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4876/1/T1886-MDE-Herrera-La%20accion.pdf>
- Jacome, N. L. (2006). *Derecho Administrativo*.
- Jonassen, D. (1999). *Designing Constructivist Learning Environments* (Vol. 2). Mahwah, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Kothari, C. (2004). *Research Methodology: Methods and Techniques*. . New Delhi: New Age International Publishers.
- Lavid, J. (2018). *El Cumplimiento De Las Normativas Legales Vigentes Y Su Incidencia En La Dirección De Talento Humano Del Distrito De Educación 13d09 Del Cantón Paján, Período 2016*. Manabi.

Leguina Villa, J. (1980). *La responsabilidad del estado y de las entidades públicas regionales o locales por los daños causados por sus agentes o por sus servicios administrativos*. CEPC-Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Obtenido de <https://elibro.puce.elogim.com/es/lc/puce/titulos/2162>

León, A. L. (2014). *Administración pública y responsabilidad en el Ecuador*.

LEY ORGANICA DE GARANTIAS JURISDICCIONALES Y CONTROL CONSTITUCIONAL. (2009). Ley 0 Registro Oficial Suplemento 52 de 22-oct-2009. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_org2.pdf

Ley Orgánica de la Contraloría General de la República de Ecuador. (2017). *Reglamento de Responsabilidades*. Obtenido de <https://www.contraloria.gob.ec/WFDescarga.aspx?id=2207&tipo=tradoc>

(2019). *Ley Orgánica de La Defensoría del Pueblo*. Obtenido de <https://www.igualdadgenero.gob.ec/wp-content/uploads/2019/06/Ley-Org%C3%A1nica-de-la-Defensor%C3%ADa-del-Pueblo.pdf>

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Colombia. (1824). *Senado y Cámara de Representantes de la Gran Colombia*. Recuperado el 2024, de <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/marcos-regulatorios/ley-organica-de-ordenamiento-territorial-de-colombia>

LOSEP, L. (2020). Obtenido de https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/12/ley_organica_servicio_publico2.pdf

Lourdes, L. A. (2014). *Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que*. Quito.

- Montoya, S. S. (2013). *Propuesta De Reforma Al Artículo 31 De La Ley De Inquilinato, Que Permita No Dar Por Terminado El Contrato De Arrendamiento, Cuando Exista La Transferencia De Dominio Del Local Arrendado, Siempre Y Cuando El Mismo Se Lo Haya Registrado Un Año Antes De La*. Naranjito.
- Mora Caicedo, E. &. (2019). *Derecho Administrativo y Procesal Administrativo* . Decimaprimer edición TEÓRICO-PRÁCTICO .
- Morales, R. A. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho (Universidad Católica Dámaso A. Larrañaga, Facultad de Derecho)*. Obtenido de <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>
- Morate, J. E. (2015). La responsabilidad administrativa. El nexos causal. Últimas orientaciones jurisprudenciales*. *Fundación Democracia y Gobierno Local* .
- Muyulema, J. d. (2015). *LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO*. Ambato.
- Navas, E. A. (2001). *VACIOS LEGALES QUE INTERRUMPEN EL PROCEDIMIENTO EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO*. El Salvador.
- Neil, D., & Cortez Suárez, L. (2017). *Procesos y Fundamentos de la Investigación Científica*.
- Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado. (2014). Obtenido de https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic5_ecu_ane_cge_12_nor_con_int_400_cge.pdf
- Novillo, M. (2006). *Ley de Inquilinato Necesidad de su Actualización* . AZUAY.

OHCHR. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. Ginebra. Obtenido de La vivienda es un derecho, no una mercancía: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Olivares, J. M. (2006). TEORÍA DEL ÓRGANO Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA EN LA LEY DE BASES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. *SciELO*.

Osorio, H. (2018). La responsabilidad administrativa de los servidores públicos: Un análisis jurídico y doctrinal. *SciELO*.

Pablo, M. G. (2021). *Legalidad de la garantía en los contratos de arrendamiento en el Ecuador*. Quito.

Pérez, G. E. (2016). *La determinación de las responsabilidades administrativas como consecuencia del control gubernamental*. Quito.

Pérez-Gómez, G. (s.f.). *Conceptos Jurídicos, "Proindiviso: ¿qué es y cómo se disuelve?"* Conceptos Jurídicos.

Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público. (2021). Obtenido de https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/08/LOTAIP_6_Reglamento-Ley-Organica-del-Servicio-Publico-2021.pdf

Rivera, C. E. (2020). *La reserva de ley en el derecho administrativo sancionador La regulación de las infracciones administrativas*. Quito.

Rodríguez, C. O. (2012). *Vacío jurídico en la ley de inquilinato, referente a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado*. Loja.

Rodríguez, R. B. (2020). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. España.

Ruiz Olabuénaga, J. I. (2013). *Metodología de la investigación cualitativa* (5 ed.). Publicaciones de la Universidad de Deusto.

Soldado García, A. L. (2023). *Trabajo de Titulación para optar al título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador*. Riobamba .

Suing Nagua, J. (2017). *EL DERECHO MUNICIPAL* . Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

Tenesaca, S. (2015). *La responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual*. Universidad de Cuenca. doi:<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/21546/1/TESIS.pdf>

Tribunal Constitucional Plurinacional de Bolivia. (s.f.). *Sentencia Constitucional Plurinacional 0334/2019-S4*. Obtenido de <https://jurisprudenciaconstitucional.com/resolucion/38720-sentencia-constitucional-plurinacional-0334-2019-s4>

Trochim, W. (2006). *The Research Methods Knowledge Base*. Cincinnati: OH: Atomic Dog Publishing.

Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí. (2022). *Método analítico – sintético*,.

Urréa, H., Real, J., Ordoñez, J., & Gavino, G. (2022). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN* (1 ed.). ACVENISPROH Académico. doi:<https://doi.org/10.47606/ACVEN/ACLIB0017>

Valles Martínez, M. (2014). *Entrevistas cualitativas* (2 ed ed.). CIS - Centro de Investigaciones Sociológicas.

Vargas Arévalo, C. (2007). *ANALISIS DE LAS POLITICAS PÚBLICAS. PERSPECTIVAS*, 19, 127-136. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425942453011>

Villacís Calvas, A. (2022). El derecho a la seguridad jurídica y principio de irretroactividad de las normas. *Maestría en Derecho Constitucional*. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/9001/1/T3938-MDC-Villacis-El%20derecho.pdf>

Villamarín, S. M., Moncayo, J. C., & Borbor, A. M. (2020). La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos. *12*. Obtenido de <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/1798>

Wójcik Radkowska, C. (2001). Entre seguridad jurídica y justicia: los conceptos de contenido variable. *Estudios de Deusto*, *49(2)*, 195-206. doi:[https://doi.org/10.18543/ed-49\(2\)-2001pp195-206](https://doi.org/10.18543/ed-49(2)-2001pp195-206)

Zavala Egas, J. (2010). Teoría de la seguridad jurídica. *Iuris Dictio*, *12(14)*. doi:<https://doi.org/10.18272/iu.v12i14.709>

ANEXOS

ANEXO 1.

Guión de entrevista

Preguntas:

1. ¿Conoce usted que es la responsabilidad administrativa?
2. ¿Conoce usted en que normas se encuentran las infracciones administrativas de los servidores municipales?
3. ¿Qué normas regulan los temas de inquilinato en el Gobierno Autónomo Descentralizado Santiago de Pillaro?
4. ¿Conoce usted si existe normativa en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Píllaro, para elaborar y administrar los contratos inmobiliarios urbanos y rurales?
5. ¿Considera usted que esta falta de normativa para elaborar los contratos urbanos y rurales acarrea responsabilidades administrativas?
6. ¿Cuál, es la infracción administrativa que se debería aplicar a los servidores municipales por no elaborar la normativa que permita administrar los contratos inmobiliarios urbanos y rurales?
7. Considera necesario la elaboración de la normativa que permita administrar los contratos urbanos y rurales.
8. ¿Qué debería contener esa normativa para garantizar los contratos en las zonas urbanas y rurales?