

**ORDENANZA DE CREACIÓN DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO EN EL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO DE CONFORMIDAD CON
LA LEY DE INQUILINATO**

EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, el artículo 240 de la Carta Magna garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales.

Que, se encuentra en vigencia el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el Registro Oficial N° 303 del día 19 de Octubre del 2010.

Que, el artículo 28 de la antes referida ley, garantiza y reconoce la calidad de Gobierno Autónomo Descentralizado a los cantones y el artículo 29 de la misma ley establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados la de legislación, normatividad y fiscalización;

Que, los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la facultad normativa, expresa que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, para lo cual observará la Constitución y la ley.

Que, el artículo 53 del COOTAD, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación

ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Que, es atribución del Concejo Municipal, de conformidad con el Artículo 57 letra y), reglamentar los sistemas mediante los cuales ha de efectuarse la recaudación e inversión de las rentas municipales;

Que, el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, establece que Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos; a su vez el artículo 9 determina el contenido de dicha inscripción.

En ejercicio de las facultades que le confiere los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y demás atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido,

Expide:

LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE INQUILINATO

Capítulo I

Art. 1.- La siguiente Ordenanza de inquilinato, se aplicará a las relaciones contractuales que se establezcan entre arrendadores y arrendatarios al igual que subarrendadores y subarrendatarios, de los departamentos, piezas, viviendas o locales comerciales, que están situados dentro del perímetro urbano del cantón Chambo.

Art. 2.- Ningún departamento, vivienda, pieza, o local comercial que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Chambo, podrán darse en arrendamiento a partir de la vigencia de esta Ordenanza, si el propietario del inmueble previamente no lo ha inscrito en el Registro de Arrendamientos, que lleva el GAD Municipal de Chambo; y, en caso de dar en arrendamiento y contravenir esta disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14 de la referida Ley de Inquilinato, se impondrá la multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el 50% de este monto al inquilino y el otro 50% para el Estado, lo que será depositado en la cuenta de Fondo de Operaciones del Tesoro, en el Banco Central.

Art. 3.- Los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato y de ordenanza de construcción y edificación, así como las exigencias que sean impuestas por la Dirección de Obras Públicas Municipales y/o Comisario Municipal.

Art. 4.- La inscripción de los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento serán solicitados en formularios proporcionados por la Municipalidad que deberán contener los datos previamente establecidos en el Art. 9 de la Ley de Inquilinato.

Art. 5.- La inscripción de los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento será obligatoria y se lo hará anualmente, dentro de los tres primeros meses, aparte de que cada vez que haya motivo razonable para el cambio de inscripción o tratándose de la primera inscripción.

Las personas que no hayan renovado la inscripción en la fecha fijada en la presente Ordenanza Municipal serán sancionadas con la multa del uno por mil del avalúo comercial de la propiedad.

Art. 6.- A la inscripción del predio se otorgará un certificado que acredite el derecho para arrendar el departamento, vivienda, pieza, o local y, el precio o canon de arrendamiento mensual fijado con arreglo a lo prescrito en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, esto es, con límite máximo que no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial del inmueble, para cuya determinación se tomarán en cuenta todos los departamentos, viviendas, piezas, o locales comerciales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Capítulo II DE LAS TARIFAS

Art. 7.- Por los servicios de inscripción de cada predio urbano en el Registro de Arrendamiento, la Municipalidad cobrará la tasa establecida en el Art. 11 de la Ley de Inquilinato.

Art. 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.

Art. 9.- La Oficina de Arrendamiento o quien haga sus veces , con la intervención de su personal y/o del Comisario Municipal podrá en cualquier tiempo inspeccionar los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento para comprobar la exactitud de los datos constantes en la solicitud de inspección.

De comprobar alguna comisión o falsedad en la celebración, el Comisario Municipal aplicará una multa del equivalente al 2% del SBU al infractor.

Art. 10.- Las tasas señaladas para la inscripción, también se cobrarán por el otorgamiento de certificados, de acuerdo a lo determinado en el Art. 7 de la presente Ordenanza.

Capítulo III

FIJACIÓN DE CÁNONES

Art. 11.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Inquilinato en su Art. 17 y considerando el estado del departamento, vivienda, pieza, o local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habilidad, la Oficina Municipal de catastros o quien haga sus veces, procederá a fijar el canon mensual que deba pagarse por arrendamiento.

Art. 12.- El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir el certificado de inscripción con los cánones fijados a la persona interesada en arrendar sus departamentos, viviendas, piezas, o locales. La Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces proporcionará este informe mediante solicitud escrita.

Art. 13.- El propietario que estimare que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrá solicitar a la Oficina correspondiente la modificación de tal avalúo y de las pensiones que se hubieren fijado para los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento.

Art. 14.- El arrendatario afectado en sus derechos por la fijación de precios que hiciera el arrendador, sobre los departamentos, viviendas, piezas, o locales, podrá denunciar o reclamar a la Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces para que regule las pensiones, y constatada la anomalía, el respectivo servidor solicitará al Comisario Municipal que el infractor sea sancionado con la multa correspondiente al equivalente al cinco por ciento del SBU, sin perjuicio de la devolución del dinero pagado en exceso de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del Art. 19 de la Ley Inquilinato.

Art. 15.- El departamento, vivienda, pieza, o local se halle en mal estado, por el uso natural o por causas de las cuales el arrendatario no sea responsable. Para este efecto, deberá solicitar una inspección al Comisario Municipal, quién dispondrá, si el caso lo

amerita, la reparación y adecuación del departamento, vivienda, pieza, o local dentro de un determinado plazo. Si vencido el plazo previsto no se hubiere cumplido con las obras necesarias para la adecuación del departamento, vivienda, pieza, o local arrendado, el arrendatario podrá efectuar a costas del arrendador las obras, lo que será descontado de las pensiones locativas, más el 10% de recargo, de acuerdo a lo previsto en los Arts. 4 y 5 de la Ley de Inquilinato.

Art. 16.- Todo cambio en las relaciones de arrendamiento, deberá ser notificada por escrito a la Oficina Municipal de Catastros o a quién haga sus veces en el plazo de 30 días. En caso de incumplimiento de esta disposición, será sancionado con una multa equivalente al uno por ciento del SBU.

Capítulo IV ATRIBUCIONES Y DEBERES

Art. 17.- Si la Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces no despachare las denuncias sobre reclamo de alteración de cánones, el interesado podrá acudir con su reclamo al ejecutivo municipal, quién previo informe sancionará al empleado responsable, obligándole a la atención de los requerimientos del usuario.

Art. 18.- El Comisario Municipal será la Autoridad competente para imponer las sanciones contempladas en esta Ordenanza, debiendo proceder para el efecto de acuerdo al trámite para las contravenciones de Policía.

Art. 19.- A falta o ausencia del Jefe Municipal de Catastros, o de quién haga sus veces y, del Comisario Municipal, lo sustituirá en el cargo el funcionario que determine el ejecutivo municipal.

Art. 20.- La Tesorería Municipal ingresará los valores de la tasa de inscripción, certificados y multas que se impusieren por disposición de esta Ordenanza en la cuenta general del ingreso.

Art. 21.- Para todo lo que no esté contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo que dispone la Ley de Inquilinato vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para el funcionamiento de la oficina de registro de catastros, se designa a los funcionarios del Departamento de Catastros Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente ordenanza entrará en vigencia, a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Segunda.- Quedan derogadas todas las disposiciones legales, resoluciones y ordenanzas dictadas con anterioridad y que se opongan a la presente.

Dada y firmada en la sala de sesiones del GAD Municipal de Chambo a los diez días de mes de septiembre del año 2014.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE INQUILINATO

1.- Ordenanza s/n (Edición Especial del Registro Oficial 317, 11-V-2015).