

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas

CONSIDERADO

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 en el numeral 2 establece como una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelos.

El código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en sus Arts.1 y 53 consagran la autonomía de las municipalidades; determinando que son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera (...)

Que, el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial y Autónomo Descentralización (COOTAD), otorga la facultad a las municipalidades de aplicar mediante Ordenanzas, los tributos municipales previstos en la ley a su favor.

Que, los tributos constituyen para los entes seccionales autónomos fuentes para la obtención de recursos presupuestarios, que permiten desarrollar las actividades a las cuales están obligados por disposición legal;

Que, el Art. 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralizada (COOTAD), otorga la facultad a los Gobiernos Municipales de crear, modificar, exonerar o extinguir



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

Que, el artículo 8 de la ley de inquilinato determina que los Concejos Cantonales tendrán a su cargo el registro de arrendamientos, que estará bajo la responsabilidad del departamento de Avalúos y Catastro, mismo que realizara todas funciones que se asignan en la referida ley;

Que, el espíritu de la Ley de Inquilinato determina el control de las pensiones o canones de arrendamiento, fijando un tope de ellas el departamento de Avalúos y catastros, para evitar el cobro desmesurado.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales invocadas, y de conformidad con el Art.57 literal a) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; expide:

La siguiente **ORDENANZA QUE REGULA LA ACCIÓN DE INQUILINATO EN EL CANTÓN VENTANAS.**

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMILIMINARES

Art. 1.- ALCANCE DE ESTA ORDENANZA.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a toda clase de predios comprendidos



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

dentro del perímetro establecido por la Ordenanza de Delimitación Urbana del de la Ciudad de Ventanas.

Art.2.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO.-

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 la Ordenanza de Construcciones y Edificaciones, así como las siguientes condiciones:

- 1) Disponer de los servicios básicos necesarios,
- 2) Tener aireación y luz natural suficientes para los ambientes;
- 3) Tener los patios rellenos a la altura de vía.
- 4) No ofrecer peligros, deterioro o ruina, y,
- 5) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el Certificado de Sanidad, emitido por la Dirección de Medio Ambiente.
- 6) Condiciones de habitabilidad;
- 7) Tener acceso a una vía pública;
- 8) Ofrecer condiciones de seguridad en azoteas, pasadizos, patios altos, de modo que no constituya peligro para los arrendatarios;
- 9) Tener patios con cerramientos y con los debidos drenajes; y, las demás condiciones y exigencias impuestas por las Dependencias Municipales pertinentes, según las circunstancias particulares de las viviendas.

De comprobarse que un predio arrendado no cumpla con estos requisitos, su inscripción será negada, otorgándose al propietario un plazo prudencial para realizar las mejoras.



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

Art. 3.- DENUNCIA DE VIVIENDAS O LOCALES INADECUADOS.- Cuando una vivienda o local (según el caso) arrendado no reúna las condiciones establecidas en el artículo anterior el arrendatario comunicará el particular al jefe del departamento de Inquilinato, quien ordenará la constatación de los hechos denunciados, mediante inspección ocular por los delegados del departamento, la que se practicará dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes a la recepción de la denuncia.

Art. 4.- ORDEN DE EFECTUAR REPARACIONES U OBRAS NECESARIAS.

Comprobada la veracidad de la denuncia, el Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros oficiará a la Dirección de Justicia y Vigilancia o unidad que corresponda, para que el Comisario Municipal notifique al arrendador, para que efectúe las reparaciones u obras que fueren necesarias dentro del plazo prudencial que se determinará, tomando en cuenta las circunstancias de cada caso. La resolución que adoptare el Comisario se notificará al arrendador y el arrendatario por escrito.

De la resolución del Comisario Municipal, podrá apelarse, hasta el tercer día, ante el Concejo Cantonal Municipal, quien resolverá la apelación en el término máximo de seis días, previo informe de la oficina de Inquilinato y Jurídico.

Art. 5.- EJECUCIÓN DE LAS REPARACIONES U OBRAS POR EL ARRENDATARIO.- Si vencido el plazo concedido al arrendador este no hubiese dado cumplimiento a lo dispuesto por el Comisario Municipal, o a lo resuelto definitivamente por la Municipalidad en caso de

Pa' todo lo bueno...



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

apelación, el arrendatario, previa autorización escrita de aquella autoridad, podrá efectuar las reparaciones u obras indispensables, a costas del arrendador.

Si el arrendatario hiciere las reparaciones u obras de que se trata el inciso anterior, descontará de las pensiones locativas, el valor invertido y debidamente comprobado, más el diez por ciento de recargo, en cuotas no mayores del veinticinco por ciento mensual de dichas pensiones.

Art. 6.- SANCIÓN PARA EL ARRENDADOR QUE PERJUDIQUE A UN INQUILINO.- El arrendador que no efectuare las reparaciones u obras ordenadas por el Comisario Municipal; o que dolosamente privare a un inquilino de alguno de los servicios básicos; o que arbitrariamente levantara la cubierta u ocasionare daños o desperfectos en el edificio; o pusiere cercas para impedir la entrada de los inquilinos, o dificultare, de cualquier manera, el libre uso de la vivienda o local arrendado, serán sancionados por el Comisario con multa del equivalente al 50 %, de una RBU, sin perjuicio que, de conformidad con el Art. 6. de la Ley de Inquilinato, si a consecuencia de uno de esos actos del arrendador, el inquilino se hubiese visto obligado a desocupar el local, se indemnice al arrendatario con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, previa comprobación verbal y sumaria.

En cualquier caso, el Comisario Municipal necesariamente ordenará, además, la inmediata ejecución de las reparaciones u obras para la completa habilitación del local para el uso. Si el arrendador no



cumpliere la orden del Comisario, este le impondrá una multa de 100 %, de una RBU.

Art. 7.- RENTA MAXIMA DEL ARRENDAMIENTO DE UN EDIFICIO URBANO.-

La renta total por mes de un predio urbano, será hasta el uno por ciento mensual de su avalúo comercial catastral, agregando a dicho porcentaje la doceava parte del valor del impuesto municipal a la propiedad urbana.

Para determinar la renta total de un predio, se tomará en cuenta todos los departamentos, plazas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el dueño o por el arrendador.

Cuando sólo se arriende u ocupe, por inconveniente insalvable, una parte del predio, la renta se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Se exceptúan de las disposiciones de este artículo los locales de arrendamiento para espectáculos públicos, hoteles y casas posadas.

CAPITULO II

DE LAS INSCRIPCIONES

Art. 8. El departamento de Avalúos y Catastro ejercerá todas las funciones y registros de arrendamientos establecidos en la Ley de Inquilinato y en esta Ordenanza.

Art. 9. Ningún departamento, vivienda, pieza, o local comercial que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Ventanas, 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 Ventanas; 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 única del Tesoro Nacional, en el Banco Central. Otorgándole un plazo de 30 días para su respectiva inscripción.

De persistir en la no inscripción, luego del plazo estipulado, prohíbase la inscripción de la propiedad en el registro de arrendamiento.

Art. 10. La inscripción del local objeto de arrendamiento, se realizara a pedido del propietario, del subarrendador o de quien legalmente se encuentre autorizado.

Art. 11. Los locales destinados al arrendamiento, deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 3 de la ley de inquilinato.

Art. 12. Para la inscripción de los locales de arrendamientos, el arrendador deberá adquirir el formulario de "solicitud de inscripción de predio urbano de arrendamiento", y adjuntara los documentos siguientes:

- a) El nombre del propietario y del arrendador, o subarrendador en su caso, y sus direcciones domiciliarias;
- b) Ubicación del predio o superficie del terreno y del edificio (plano referencial)



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

- c) Número de pisos y determinación de los locales destinados al arrendamiento, o a la ocupación por el dueño o arrendador;
- d) Superficie de cada local;
- e) Planillas de agua potable, alumbrado eléctrico;
- f) Servicios higiénicos de baño con que cuenta cada local, indicando si son comunes para otros locales;
- g) Tipo de construcción del edificio; es decir, si es de hormigón armado, de mampostería, mixto o de madera;
- h) Avalúo comercial catastral del predio; y. El canon mensual que el arrendador ha fijado para el arrendamiento de cada local, de modo que la renta total del predio no exceda del uno por ciento mensual señalado por la Ley de Inquilinato y esta Ordenanza; y,
- i) Fecha de inscripción.

Art. 13.- Los locales destinados al arrendamiento, se inscribirán obligatoriamente dentro de los meses de noviembre y diciembre de cada año, o cuando dé lugar el cobro de inscripción, serán consideradas como inscripción tardía, las que se realicen en fecha posterior.

Las inscripciones que tengan lugar por vez primera, podrán realizarse en cualquier fecha anterior al arrendamiento. Quienes no hubiesen renovado la inscripción o no justifique conforme lo establece la presente ordenanza, serán sancionados de conformidad a lo estipulado en el art. 9 de la presente ordenanza.



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

Art. 14.- A la inscripción del predio se otorga un certificado que acredite el derecho para arrendar el local y, el canon de arrendamiento fijado con arreglo a lo prescrito en la Ley de Inquilinato.

Este certificado de fijación del canon de arrendamiento será otorgada, además, a quien lo solicitare, previo el pago de una tasa equivalente al 10% del salario básico unificado.

CAPÍTULO III

DE LAS TARIFAS

Art. 15.- Por los servicios de inscripción de cada predio urbano en el Registro de Arrendamiento, la Municipalidad cobrará la tasa equivalente al 15% RBU cada año.

Art. 16.- 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. 15 de la presente ordenanza.

La tasa por concepto de inscripción será del 15% del RBU; y, por el Certificado de Fijación del canon de arrendamiento será el 3% RBU.

Art. 17.- La oficina de inquilinato 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 que constan en la solicitud de inspección.



De comprobar alguna omisión o falsedad en la celebración del contrato de arrendamiento, el Comisario Municipal aplicará una multa del equivalente al 10% del RBU al infractor.

Art. 18.- 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.

Art. 19.- Para la recaudación de la tasa a la que se refiere el artículo anterior, se emitirá en forma directa el título de servicio y, el interesado depositara en la Tesorería Municipal, la cantidad que corresponda.

Art. 20.- El arrendador o subarrendador podrá, en cualquier tiempo, retirar la inscripción de la totalidad o parte de los locales destinados al arrendamiento, siempre que estos se encuentren desocupados.

Art. 21.- El departamento de Avalúos y catastro, previa la inscripción de un predio, realizara la respectiva inspección a fin de comprobar la exactitud de los datos constantes en la solicitud correspondiente. De hallarse alguna omisión o falsedad, la propiedad no será inscrita mientras no se realice las respectivas rectificaciones.

Capítulo IV

DE LA FIJACION DE PENSIONES

Art. 22.- FIJACION DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- El precio del arrendamiento mensual de cada local de un edificio se fijará proporcionalmente a la superficie que ocupe y tomando en cuenta



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

su utilización, si es para fines comerciales o para habitación, el estado de conservación en que se encuentre, los servicios y las comodidades de que disponga, así como el piso en que está ubicado el local, pudiendo fijarse mayor precio a los locales de pisos más bajos, especialmente en los sectores comerciales.

Art. 23.- De conformidad con la Ley de Inquilinato y considerando el estado del local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habitabilidad, el departamento de Avalúos y Catastro procederá a fijar la pensión mensual que debe pagarse por el arrendamiento.

Art. 24.- El arrendador o subarrendado está obligado a exhibir, a la persona o personas interesadas en arrendar sus locales, el certificado de inscripción, con los cánones de arrendamiento fijados. El departamento de Avalúos y Catastro proporcionara esta información mediante solicitud escrita, presentada por cualquiera de las partes.

Art. 25.- El propietario que estimare que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrá solicitar, al departamento correspondiente, el reevaluó y la modificación de las pensiones que se hubiesen fijado por los locales destinados al arrendamiento, debiendo cancelar la diferencia del impuesto predial urbano del año vigente.

Art. 26.- El arrendador podrá solicitar al departamento de avalúos y catastros, el aumento del canon de arredramiento mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando estas no sean obra de simple mantenimiento o de servicios necesarios, exigidos por el art. 3 de la ley de inquilinato.



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

Art. 27.- El arrendatario que se creyere afectado en sus derechos, por la fijación de los precios que hiciera el arrendador sobre locales, podrá denunciar o reclamar según lo previsto en el artículo 18 de la ley de Inquilinato.

Art. 28.- Todo cambio en las relaciones de arrendamientos, deberá ser notificado en el departamento de avalúas y catastros, en el plazo de 30 días. El propietario que no cumpliera con esta disposición, será sancionado con una multa equivalente al 50% RBU.

Art. 29.- CAUSALES DE TERMINACION: El arrendador, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, antes de vencido el plazo y exigir su desocupación, solo por una de las causales estipuladas en el título VII de la ley de Inquilinato en su parte pertinente.

CAPITULO V

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 30.- El Comisario tiene competencia suficiente para conocer las infracciones y sancionar de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 31.- El Departamento de Avalúos y catastro será la responsable de informar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de las infracciones a esta ordenanza.

Art. 32.- Cuando el Jefe de Avalúos y Catastros conozca que se ha cometido alguna infracción mandara a citar al infractor para la audiencia de juzgamiento. La citación se hará por boleta la que



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Pa' todo lo bueno...

contendrá el motivo de la audiencia el día y hora en que debe comparecer el citado. La boleta se entregara por comisaria, en el domicilio del infractor, y podrá ser entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado, y bajo las formalidades legales de la citación.

Art. 33.- Para la aplicación de las sanciones, el Comisario Municipal atenderá, en primer lugar, el informe del departamento de Avalúos y catastros.

CAPITULO VI

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA OFICINA DEL REGISTRO

Art. 34.- Son atribuciones de la oficina del Departamento de Avalúos y Catastros las siguientes:

- 1) Llevar un registro de los predios urbanos de todo el Cantón destinado al arrendamiento en su totalidad o en su parte. El registro deberá tener los datos exigidos por el Art. 9 de la Ley de Inquilinato y el Art. 12 de esta Ordenanza con su domicilio y más datos que esa oficina considere necesario.
- 2) Conferir al arrendador o subarrendador el certificado de la inscripción acorde a lo previsto en el Art. 12 de la Ley de Inquilinato previo al pago de la tasa establecida.
- 3) Fijar el canon de arrendamiento con sujeción a lo dispuesto en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, que deberá pagar el inquilino y que no podrá ser incrementado, sino en los casos expresamente determinados.



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Por todo lo bueno...

- 4) Renovar anualmente el certificado de inscripción dentro del plazo señalado o cada vez que así lo solicitare la parte interesada, previo al pago de la tasa correspondiente.
- 5) Inspeccionar los locales inscritos, cada vez que juzgue necesario; y,
- 6) Ejercer las demás atribuciones que señala la Ley de Inquilinato y la presente Ordenanza.
- 7) En todo cuanto, no se hubiere establecido en esta Ordenanza, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Inquilinato.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los arrendadores del cantón de Ventanas tendrán hasta el 31 de diciembre del año 2016 para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 12. Vencido este plazo serán sancionados con forme a lo dispuesto en el Art. 9 de esta ordenanza.

SEGUNDA.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones que se opusieran a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página Web del GAD Municipal del Cantón Ventanas, Gaceta Municipal y Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, a los 5 días del mes de mayo del 2016.



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL
VENTANAS
Por todo lo bueno...



Sr. Patricio Urrutia Espinoza

ALCALDE DEL CANTON VENTANAS



Ab. Rolando Ramirez Veioz

SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- que la **ORDENANZA QUE REGULA LA ACCIÓN DE INQUILINATO EN EL CANTÓN VENTANAS**. Fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, en las sesiones, ordinarias del 29 de enero del 2015 y 5 de mayo del 2016 en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Ab. Rolando Ramirez Veioz

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

Ventanas 16 de mayo del 2016.

Vistos.- Ejecútese y envíese para su publicación.

Sanción.- En la ciudad de Ventanas a los 16 días del mes de mayo del año 2016, de conformidad con lo que dispone el art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y



VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
Administración 2014-2019



**GAD MUNICIPAL
VENTANAS**
Por todo lo bueno...

Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos Constitucionales de la República sanciono **la ORDENANZA QUE REGULA LA ACCIÓN DE INQUILINATO EN EL CANTÓN VENTANAS.**



Sr. Patricio Urrutia Espinoza

ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN
VENTANAS.**

Razón.- Siento como tal razón que el Sr. Patricio Javier Urrutia Espinoza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas. Proveyó y firmo la ordenanza que antecede.-

LO CERTIFICO.

Ventanas 16 de mayo del 2016.



Ab. Rolando Ramírez Veloz

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO