

## **CONSIDERANDO**

- Que,** el artículo 8 de la Ley de Inquilinato determina, que los Concejos Municipales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamiento, el que estará bajo la responsabilidad del Departamento de Inquilinato, así como todas las funciones que se asignan en la referida Ley.
- Que,** el artículo 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina que la acción del Concejo estará dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio, para lo cual normará a través de ordenanzas la política a seguirse en cada uno de los ramos propios de la administración municipal.
- Que,** el espíritu de la Ley de Inquilinato determina el control de las pensiones de arrendamiento, fijando un tope de ellas en el Departamento de Inquilinato, para evitar el cobro desmesurado.

En uso de sus facultades expide la siguiente:

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO**

De conformidad con la Ley de la Materia, publicada en Registros Oficial N° 299 de noviembre de 1962.

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Atr. 1.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicará a las relaciones contractuales que establezca entre arrendadores y arrendatarios, al igual que subarrendatarios de los locales situados dentro del perímetro urbano de las parroquias rurales del Cantón.
- Art. 2.-** Tanto en la cabecera cantonal, como en la zonas urbanas de las cabeceras parroquiales, es el Concejo quién determina el perímetro urbano, mediante la expedición de las respectivas ordenanzas, para los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

### **CAPÍTULO II DE LAS INSCRIPCIONES**

- Art. 3.-** Establece el Departamento de Inquilinato, quién ejercerá todas las funciones puntualizadas en la Ley de Inquilinato y en esta Ordenanza.

**Art. 4.-** Ningún local ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad o de las parroquias rurales del Cantón, podrá dar en arrendamiento a partir de la vigencia de la presente Ordenanzas, si el arrendador, previamente, no lo ha inscrito en el departamento de Inquilinato, en el tiempo y plazos previstos. En caso de contravenir esta disposición, el propietario será sancionado con una multa similar al valor de la inscripción, determina en el artículo 10 de esta Ordenanza, sanción que será impuesta previa notificación al propietario, concediéndosele el plazo de 30 días para su respectiva inscripción. De persistir en la no inscripción, luego del plazo estipulado, prohíbese la inscripción de la propiedad durante el bienio.

**Art. 5.-** La inscripción del local objeto de arrendamiento, se realizará a pedido del propietario, del subarrendador o de quien legalmente se encuentre autorizado.

**Art. 6.-** Los locales destinados al arrendamiento, deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, a más de las siguientes:

- a) Condiciones de habitabilidad.
- b) Tener acceso de una vía pública.
- c) Ofrecer condiciones de seguridad en azoteas, pasadizos, patio altos, de modo que no constituya peligro para los arrendatarios,
- d) Tener patios con cerramientos y con los debidos drenaje y
- e) Las demás condiciones y exigencias impuestas por las dependencias municipales pertinente, según las circunstancias peculiares de la vivienda.

De comprobarse que un predio arrendado no cumple con estos requisitos, su inscripción será negada, otorgándose al propietario un plazo prudencial para las mejores a que hubiere lugar. De no realizarlas en el plazo concedido, se notificará del particular al Juez de Inquilinato, quien arbitrará las medidas que el caso lo amerite.

**Art. 7.-** Para la inscripción de los locales de arrendamiento, el arrendador deberá adquirir el formulario de "Solicitud de Inscripción de Predio Urbano", y se adjuntará los documentos siguientes:

- a) Copia de la carta del último pago de impuesto predial.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio y
- d) Copia de los títulos de propiedad.

**Art. 8.-** Los locales destinados al arrendamiento, se inscribirán obligatoriamente dentro de los meses de octubre y noviembre de cada año impar y de cada bienio, o cuando de 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 hubieren renovado la inscripción conforme lo establece la presente Ordenanza, serán sancionados de conformidad a lo estipulado en su artículo 4.

**Art. 9.-** A la inscripción del predio se otorgará un certificado que acredite el derecho para arrendar el local y, el precio o canon de arrendamiento fijado con arreglo a lo prescrito en la Ley de Inquilinato.

Esta certificación de fijación del canon de arrendamiento será otorgada, además, a quien la solicitare, previo el pago de USD.3.00 (tres dólares).

### **CAPÍTULO III DE LAS TARIFAS**

**Art. 10.-** Por los servicios de inscripción de cada predio urbano, en el Departamento de Inquilinato la Municipalidad cobrará una tasa equivalente al 1.5 x 1000 del avalúo catastral municipal del predio objeto de arrendamiento; y, de arrendarse tan solo parte de éste, se determinará su parte proporcional, no pudiendo esta tasa ser inferior a USD.5.00 (cinco dólares).

**Atr. 11.-** Para la recaudación de la tasa a que se refiere el artículo anterior, 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 establecido en el mismo artículo.

**Art. 12.-** 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. 13.-** El departamento de Inquilinato, previa la inscripción de un predio, realizará 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 se realice las respectivas rectificaciones.

#### **CAPÍTULO IV DE LA FIJACIÓN DE PENSIONES**

- Art. 14.-** De conformidad con la Ley de Inquilinato y considerando el estado del local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habitabilidad, el Departamento de Inquilinato procederá a fijar la pensión mensual que debe pagarse por el arrendamiento.
- Art. 15.-** El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir, a la persona o personas interesadas en arrendar sus locales, el certificado de inscripción, con los cánones fijados. El Departamento de Inquilinato, proporcionará esta información mediante solicitud escrita, presentada por cualesquiera de las partes.
- Art. 16.-** El propietario que estimare que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrá solicitar, al departamento correspondiente, el reavalúo y la modificación de las pensiones que se hubiere fijado por los locales destinados al arrendamiento, debiendo cancelar la diferencia de impuesto predial urbano del año vigente.
- Art. 17.-** El arrendador podrá solicitar al Departamento de Inquilinato, el aumento del canon de arrendamiento mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios, exigidos por el artículo 3 de la ley de Inquilinato.
- Art. 18.-** El arrendatario que se creyere afectado en sus derechos, por la fijación de los precios que hiciere el arrendador sobre locales, podrá denunciar o reclamar según lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Inquilinato.
- Art. 19.-** Todo cambio en las relaciones de arrendamiento, deberá ser notificado en la oficina de Inquilinato, en el plazo de 30 días. El propietario que no cumpliera con esta disposición, será sancionado con una multa del 10% del cánón mensual de arriendo.

#### **CAPÍTULO V INFRACCIONES Y SANCIONES**

- Art. 20.-** El Comisario Municipal tiene competencia suficiente para conocer las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza.
- Art. 21.-** El Departamento de Inquilinato será el responsable de informar a la Comisaría Municipal, de las infracciones a esta Ordenanza.
- Art. 22.-** Cuando el Comisario Municipal conozca que se han cometido alguna infracción, mandará citar al infractor para la audiencia de juzgamiento. La citación se hará por boleta, la que contendrá el motivo de la audiencia y el día y hora en que debe comparecer el citado. La boleta se entregará por Comisaría, en el domicilio del infractor, y podrá ser entregada a cualquier persona que e halle en el domicilio del citado.
- Art. 23.-** Para la aplicación de las sanciones, el Comisario Municipal atenderá, en primer lugar, el informe del Departamento de Inquilinato.

#### **CAPÍTULO VI DISPOSICIONES COMUNES**

- Art. 24.-** De las disposiciones que adopte el Departamento de Inquilinato, se apelará ante la Alcaldía del cantón Tena.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL CINCO.**

Gloria Lugo López  
**VICEALCALDESA**

Edisson Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.-** En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias del 20 y 28 de enero del 2005.

Edisson Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**

**VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.-** Tena, enero 31 del 2005, a las 09:00 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remítase original y dos copias de la Ordenanza que antecede, al Señor Alcalde, para su sanción, trámite respectivo y su promulgación.

Gloria Lugo López  
**VICEALCALDESA**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.-** Proveyó y firmó el decreto que antecede, la señora Gloria Lugo López, Vicealcaldesa del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y horas señaladas. **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.-** Tena, febrero 1 del 2005, a las 10:00, por reunir los requisitos legales exigidos; y, de conformidad con lo determinado en el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, **TRAMÍTESE, PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

Ing. Wáshington Varela Salazar  
**ALCALDE**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.-** Proveyó y firmó el decreto que antecede, el ingeniero Wáshigton Varela Salazar, Alcalde del Cantón Tena, en la fecha y hora señaladas. **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**