



Ilustre Municipalidad del Cantón Duran
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



EL CONCEJO CANTONAL DE DURAN

CONSIDERANDO

- Que de conformidad con LA CONSTITUCIÓN, Art. 264 en concordancia con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESENTRALIZACIÓN, en su CAPÍTULO III, en el Art. 186, Facultad tributaria.- Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, en su Art. 395 Potestad sancionadora.- Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercen la potestad sancionadora en materia administrativa. Artículo 489.- Fuentes de la obligación tributaria.- Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: literal c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley. Artículo 568.- Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: los literales.

- f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales;
g) Servicios administrativos;
i) Otros servicios de cualquier naturaleza

ACUERDA

EXPEDIR LA SIGUIENTE ORDENANZA DE INQUILINATO.

Art. 1.- ALCANCE DE ESTA ORDENANZA.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a toda clase de predios comprendidos dentro del perímetro establecido por la Ordenanza de Limitación Urbana e Industrial de la Ciudad de Duran.

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

Los locales de arrendamiento deberán reunir los requisitos exigidos por la presente ordenanza de Inquilinato de modo que llenen las siguientes Condiciones:

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONO: 814 – 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



- a.- Disponer de los servicios higiénicos necesarios,
- b.- Tener aireación y luz natural suficientes para las ambientes;
- c.- Tener instalaciones y servicios de agua potable para las necesidades básicas de los Inquilinos;
- d.- Tener instalaciones de luz eléctrica;
- e.- Tener los patios rellenos a la altura debida,
- f.- No ofrecer peligros, deterioro o ruina.

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 Inquilinato, oficiará a la Dirección de Justicia y Vigilancia, para que delegue a quien corresponda, y notifique al arrendador, efectúe las reparaciones u obras que fueren necesarias dentro del plazo prudencial que determinará, tomando en cuenta las circunstancias de cada caso. De la resolución que adoptare el Director de Justicia y Vigilancia, o su delegado, se notificará al arrendador y el arrendatario por escrito.

De la resolución del Director de Justicia y Vigilancia, podrá apelarse, dentro del tercer día, ante el Concejo Cantonal, 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 Director de Justicia y Vigilancia, o a lo resuelto definitivamente por la Municipalidad en caso de 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, por todo concepto de indemnización, en cuotas no mayores del veinticinco por ciento mensual de dichas pensiones.

Art. 6.- SANCIÓN PARA EL ARRENDADOR QUE PERJUDIQUE A UN INQUILINO.-

a).- El arrendador que no hubiere realizado la respectiva inscripción de la propiedad en alquiler (**RESIDENCIAL O INDUSTRIAL**), según sea el caso, y por causa de esto, el inquilino no pudiere continuar con el tramite regular de los permisos municipales, se ordenará una inspección al predio en referencia, para certificar que efectivamente en este se encuentra la persona natural o jurídica alquilando, de ser el caso se notificará al departamento de tesorería para que proceda a crearle a nombre de la persona natural o jurídica un título de crédito, para esto se revisará en la base de

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONO: 814 – 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



datos con el # del Código Catastral, el nombre y el monto que le tocará cancelar sumado el valor de la multa si fuera el caso.

b).-El arrendador por cuya culpa no se efectuaren las reparaciones u obras ordenadas por el Director de Justicia y Vigilancia; o que dolosamente privare a un inquilino de alguno de los servicios higiénicos, o del servicio de agua, o de luz; o que arbitrariamente levantara la cubierta u ocasionare daños o desperfectos en el edificio; o pusiere cercas para impedir entrada de los inquilinos, o dificultare, de cualquier manera, el libre uso de la vivienda o local arrendado, serán sancionados por el Director de Justicia y Vigilancia con multa del equivalente del 20 al 100 %, de un SBUV, si a consecuencia de uno de estos actos del arrendador, el inquilino se hubiese visto obligado a desocupar el local, el arrendador indemnizará al arrendatario con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, previa comprobación verbal y sumaria.

En cualquier caso, el Director de Justicia y Vigilancia necesariamente ordenará, la prohibición de alquilar mientras no se ejecuten las reparaciones y habilitación del local para el uso. Si el arrendador no cumpliere la orden del Director de Justicia y Vigilancia, este le impondrá una multa de 100 %, de un SBUV.

Art. 7.- FIJACION DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- con el fin de garantizar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamientos a un precio justo, el precio del arrendamiento mensual del predio, sea este solar vacío, casa, departamento, habitación, local, bodega, galpón etc., según sea el caso, se fijará proporcionalmente a la superficie que ocupe y tomando en cuenta su destinación, si es para fines comerciales o para habitación, el estado de conservación en que se encuentre y los servicios y las comodidades de que disponga, así como el piso en que se está ubicado el local, pudiendo fijarse mayor precio a los locales de pisos más bajos, especialmente en los sectores comerciales, las pensiones de arrendamiento que se fijen en cumplimiento de esta Ordenanza, comenzarán a regir a partir del primer día del mes posterior a la fecha de la fijación.

Art.8.- RENTA MAXIMA DEL ARRENDAMIENTO.- 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, moteles, casas de cita, hostales, posadas, Night club.

Art. 9.- CONTENIDO DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO. Los arrendadores inscribirán sus predios en la Oficina de Registro de Arrendamiento e Inquilinato Municipal, cada inscripción contendrá:

- 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)

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONO: 814 -- 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Duran
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



- 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) Servicios de agua potable, alumbrado eléctrico;
- f) Servicios higiénicos de baño y excusado 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; i.- 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 mismo uno por ciento mensual señalado por esta Ordenanza;
- i) Fecha de Inscripción.

DE LAS TARIFAS

Art. 10. TASAS DE INSCRIPCIÓN Y CERTIFICADO. Por los servicios de inscripción de cada predio urbano en el Departamento de Registro de Arrendamiento e Inquilinato, la Municipalidad cobrará una tasa de conformidad al detalle siguiente:

FRACCION BASICA PARA EL SECTOR RESIDENCIAL

AVALUO CATASTRAL

AVALUO DESDE:	HASTA	IMPUESTO SBUV (1)
01	15.000,00	10 % SBUV
15.001,00	25.000,00	20 % SBUV
25.001,00	40.000,00	30 % SBUV
40.001,00	60.000,00	40 % SBUV
60.001,00	100.000,00	50 % SBUV
100.001,00	500.000,00	80 % SBUV
500.001,00	En adelante	100 % SBUV

FRACCION BASICA	PARA EL SECTOR	INDUSTRIAL
AVALUO DESDE:	HASTA	IMPUESTO SBUV (1)
01	20.000,00	30 % SBUV
20.001,00	50.000,00	100 % SBUV
50.001,00	100.000,00	200% SBUV

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONO: 814 – 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Duran
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



100.001,00	En adelante	300% SBUV
------------	-------------	-----------

Art. 11.- DESCUENTO POR TERCERA EDAD Y OTRA REBAJA.- los USUARIOS de la tercera edad propietarios de predios en alquiler del sector residencial, (no aplica a los propietarios de predios industriales), se beneficiaran del descuento del cincuenta por ciento de rebaja del avalúo catastral con el que consta dicho predio para el pago de inscripción de inquilinato para lo cual tendrá que presentar la solicitud aprobada de tercera edad que emite la dirección de financiero, así también de arrendarse parte del predio, se podrá solicitar la rebaja y el valor a cancelar se determinará proporcionalmente a la parte arrendada realizando la respectiva rebaja esto sujeto a inspección la cual se podrá realizar en el transcurso del año.

Art. 12. VIGENCIA Y RECAUDACION DE LA INSCRIPCIÓN.- la vigencia de la inscripción de inquilinato tendrá una validez de uno de enero a diciembre treinta y uno, Para la recaudación de las tasas a que se refiere el artículo anterior, el Departamento de Inquilinato emitirá la orden de pago con la cual el usuario depositará en la Tesorería Municipal, la cantidad que le corresponde abonar, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Art.13. El arrendador o subarrendador que no se acercara a realizar la respectiva inscripción anual, se le citará, o de ser el caso se le notificará para que se acerque a hacer el pago sumándole el valor de, el o los años que adeudare por concepto de inscripción, más una multa equivalente, desde el, 10 %, hasta 100 %, DE UN SBUV, dependiendo el caso.

Art. 14. EL DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTO E 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 no se realice las respectivas rectificaciones.

Art. 15.- RECLAMOS DE LOS ARRENDATARIOS.- El o los arrendatarios que se sintieren lesionados en sus derechos por la fijación del precio del arrendamiento que hiciere el arrendador ante la Oficina de Registro de Arrendamiento, podrán reclamar a esta Oficina para que proceda a regular la renta total y de cada local del edificio en el plazo máximo de quince días, de esta regulación podrán apelar ante el Director de Justicia y Vigilancia, uno o más de los arrendatarios. Esta apelación tendrá sólo el efecto devolutivo.

El Director de Justicia y Vigilancia, resolverá el recurso de acuerdo con los informes de la Oficina de Registro de Arrendamiento y las alegaciones de los interesados, en el perentorio término de ocho días.

Si la resolución del Director de Justicia y Vigilancia, divergiere de la adoptada por la Oficina de Registro de Arrendamiento podrá el que se sienta afectado interponer recurso para ante el Alcalde quien Resolverá el reclamo en el término máximo de diez días, previo informe de la Comisión de Inquilinato que la Integraran dos concejales y el Procurador Síndico

Art. 16.- SANCION PARA EL ARRENDADOR QUE NO FIJE O ALTERE LAS PENSIONES.- A ninguna persona se la considerará legalmente autorizada para dar en arrendamiento total o parcialmente

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONONO: 814 – 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Duran
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



un edificio, sin el requisito de la inscripción y mientras no hubiese obtenido el correspondiente certificado de fijación de pensiones de arrendamiento.

La persona que diere en arrendamiento un predio o local sin obtener el certificado de inscripción, o que cobrase un precio mayor del fijado en dicho certificado, será sancionada por el Director de Justicia y Vigilancia, previo informe de la Oficina de Registro de Arrendamiento, con multa de 10 %, Al 20 %, del SBUV, sin perjuicio de la rectificación del precio y de la devolución de lo cobrado, en exceso. Si una vez notificado y sancionado con la multa el arrendador remiso, tampoco diere cumplimiento a su obligación de fijar las pensiones y obtener el respectivo certificado de la Oficina de Registro de Arrendamiento, se le impondrá igual sanción por cada mes de retraso en el cumplimiento de su obligación.

Art. 17.- COMPROBACION DE LA EFECTIVIDAD DE LAS PENSIONES FIJADAS.- La Oficina de Registro de Arrendamiento comprobará por todos los medios a su alcance, si las pensiones fijadas son las que efectivamente se están cobrando. En caso de contravención del arrendador, se Comunicará el particular al Director de Justicia y Vigilancia, quién le impondrá la sanción señalada en el Artículo anterior. Además, el Director de Justicia y Vigilancia hará devolver al inquilino el exceso que hubiese pagado en el precio del arrendamiento.

Art. 18.- MODIFICACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL.- Cualquier propietario de un predio urbano que estimare que el avalúo catastral de su inmueble está por debajo de la realidad, sea por equivocación en el cálculo, sea por mejoras o aumentos efectuados, y que con ellos puede sufrir un perjuicio en la percepción de la renta lícita del arrendamiento de su edificio, tendrá el derecho de pedir al Jefe de la Sección **AVALUOS Y CATASTRO** que se proceda al reevalúo de su propiedad, de acuerdo con las normas preestablecidas para el efecto.

Hecho el nuevo avalúo el propietario podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamiento la modificación del precio del arrendamiento de su edificio, con sujeción a lo prescrito en esta Ordenanza.

Art. 19.- REQUISITO DE LOS PERMISOS DE REPARACION.- Los permisos de reparación que concede la Oficina de **PLANEAMIENTO URBANO** deben siempre contener la orden de efectuar las reparaciones necesarias para que los locales de arrendamiento reúnan las condiciones establecidas en la Ley de inquilinato y en el Art.2 de esta Ordenanza.

Art. 20.- OBLIGACION DEL ARRENDATARIO.- El arrendatario estará obligado a conservar la vivienda o el local arrendado y sus servicios, en forma adecuada y cuidadosa, y responderá por los perjuicios que causare, cuando estos provengan de dolo o culpa grave. Los daños y perjuicios se los establecerá por el Director de Justicia y Vigilancia, verbal y sumariamente.

Art. 21.- ENTREGA DE LAS LLAVES DE SEGURIDAD DE LA PROPIEDAD ALQUILADA, Y O DEBOLUCIÓN DE GARANTIA.- el momento que el arrendatario se cambie del predio es obligatorio que entregue las llaves al propietario de la misma, así también el arrendador está en la obligación de entregar los valores que por concepto de garantía se hubiere pagado toda vez que se

ADMINISTRACIÓN 2009 – 2014

Eco. DALTON NARVÁEZ MENDIETA

DIRECCION: Clda. ABEL GILBERTH Blq. C1 Y C2 FONO: 814 – 093 / 095/ 096



Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO



compruebe que no existe daño en la vivienda, local, galpón, bodega, etc. de no hacerlo este podrá solicitar al **Director de Justicia y Vigilancia**, sea (arrendador o arrendatario) para que se realice una inspección en la propiedad dentro de la semana siguiente y proceder a abrir tomando fotos para el expediente que se guardará en archivo durante un tiempo máximo de tres meses, de haber obligaciones que cumplir de parte del arrendador, esto es devolución de garantía u otros deberá ser resuelto antes de tomar cualquier decisión y o hacer la entrega del predio en mención.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los arrendadores de la ciudad de Durán tienen un plazo de treinta días, desde la vigencia de esta Ordenanza para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 9. Vencido este plazo serán sancionados si no cumplieren en la forma dispuesta en el Art. 15 de esta ordenanza.

SEGUNDA.- Queda derogada las Resoluciones, Acuerdos u Ordenanza anterior que se opusiera a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su aprobación por parte del I. Concejo Cantonal de Durán, sin perjuicio de su publicación en un diario del Cantón y/o en el Registro Oficial.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL I. CONCEJO CANTONAL DE DURÁN, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

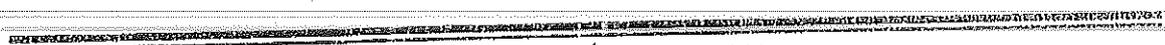
Dr. Rommel Camacho Zavala
VICE-ALCALDE DEL CANTON DURA



Ab. Jorge López Lariño
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA DE INQUILINATO", fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Durán, en Sesiones Ordinarias los días jueves 3 y viernes 11 de marzo del año 2011, en primera y segundo debate respectivamente.

Durán, 11 de marzo del 2011





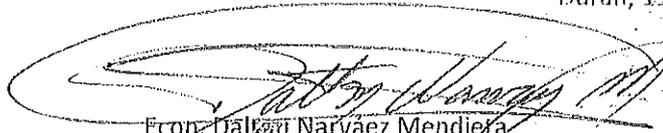
Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. Del Guayas – Ecuador
DEPARTAMENTO INQUILINATO




Abg. JORGE LÓPEZ FARINO
SECRETARIO MUNICIPAL

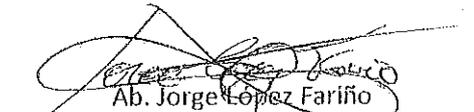
De conformidad con lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA DE INQUILINATO", y **ORDENO SU PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial y/o en unos de los diarios de mayor circulación del cantón.

Durán, 11 de marzo del 2011


Econ. Dalton Narváez Mendieta
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la ORDENANZA DE INQUILINATO, el señor Economista Dalton Narváez Mendieta, Alcalde del Cantón Durán, a los once días del mes de marzo del año dos mil once.- LO CERTIFICO.

Durán, 11 de marzo del 2011


Ab. Jorge López Farino
SECRETARIO DEL MUNICIPIO DE DURÁN