

CERTIFICO: Que la Ordenanza que reglamenta el proceso de escrituración de los bienes inmuebles o monstrencos y la legalización de bienes en posesión de los particulares, fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Manta, en dos sesiones ordinarias distintas; la primera realizada el dos de junio del año dos mil seis; la segunda efectuada, el siete de julio del año dos mil seis, habiendo sido aprobada definitivamente en la última de las sesiones indicadas.

Manta, julio 7 del 2006.

f.) Sra. Soraya Mera Cedeño, Secretaria Municipal.

VISTOS: Que la Ordenanza que reglamenta el proceso de escrituración de los bienes inmuebles vacantes o monstrencos y la legalización de bienes en posesión de los particulares, se ha tramitado en atención a todos los requisitos de ley, por lo que el suscrito Alcalde de Manta, la sanciona, ordenando su ejecución y promulgación.

Manta, julio 7 del 2006.

f.) Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta.

Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la ordenanza que antecede, a través de su publicación por uno de los medios de mayor circulación en el cantón, el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los siete días del mes de julio del año dos mil seis.- Certifico.

Manta, 7 de julio del 2006.

f.) Sra. Soraya Mera Cedeño, Secretaria Municipal.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE MANTA

Considerando:

Que, el Art. 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 de la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros; así como todas las funciones que se asignan en la referida ley;

Que, el Art. 63 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 la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, para evitar el cobro desmesurado; y,

De conformidad con la ley de la materia, publicada en el Registro Oficial No. 299 de noviembre de 1962; y, en uso de sus facultades que le atribuye la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

Expede:

LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO.

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán a las relaciones contractuales establecidas entre arrendadores y arrendatarios, al igual que subarrendatarios de los locales situados dentro del perímetro urbano; así como en las cabeceras parroquiales rurales del cantón.

Art. 2.- Tanto en la cabecera cantonal, como en las zonas urbanas de las cabeceras parroquiales, es el Concejo quien determina el perímetro urbano, mediante la expedición de las respectivas ordenanzas, para los efectos de aplicación de la presente normativa.

CAPITULO II

DE LAS INSCRIPCIONES

Art. 3.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, ejercerá todas las funciones puntualizadas en la Ley de Inquilinato y en esta ordenanza.

Art. 4.- Ningún local ubicado dentro del perímetro urbano o de las parroquias rurales del cantón, podrá darse en arrendamiento a partir de la vigencia de la presente ordenanza, si el arrendador previamente, no lo ha inscrito en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, 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, determinada 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 a una vía pública;
- c) Ofrecer condiciones de seguridad en azoteas, pasadizos, patios 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 pertinentes, 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 mejoras 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 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) Comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario;
- c) Certificado de Solvencia Municipal;
- d) Contrato de arrendamiento a inscribir; y,
- e) Especie de avalúos.

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 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 hubieren renovado la inscripción conforme lo establece la presente ordenanza, serán sancionados de conformidad a lo estipulado en su artículo 4 del presente cuerpo legal.

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 solicite, previo el pago de USD 3,00 (tres dólares americanos).

CAPITULO III

DE LAS TARIFAS

Art. 10.- Por los servicios de inscripción de cada predio urbano, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros de la Municipalidad cobrará una tasa equivalente al 1.5 x 1.000 del avalúo catastral municipal del predio objeto de arrendamiento; y, de arrendarse tan sólo parte de éste, se determinará su parte proporcional, no pudiendo esta tasa ser inferior a USD 5,00 (cinco dólares americanos).

Art. 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 artículo precedente.

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.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, 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.

CAPITULO IV

DE LA FIJACION DE PENSIONES

Art. 14.- De conformidad con la Ley de Inquilinato y considerando el estado del local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habitabilidad, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, 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. La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, 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 Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, en el plazo de 30 días. El propietario que no cumpliera con esta disposición, será sancionado con una multa del 10% del canon mensual de arriendo.

CAPITULO 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.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, será el responsable de informar a la Comisaría Municipal, de las infracciones a esta ordenanza.

Art. 22.- Cuando el Comisario Municipal conozca que se ha 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