

**Registro Oficial No. 349 , 27 de Diciembre 2010**

**Normativa:** Vigente

**Última Reforma:** (No reformado)

**REFORMA Y CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO**  
(Ordenanza s/n)

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

**Considerando:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264 inciso final, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos autónomos municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su literal a) respecto de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal señala que debe promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico enunciado, faculta al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, de conformidad al artículo 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, de acuerdo a los artículos 496 y 494 ibidem, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; debiendo mantener actualizados en forma permanente los catastros valorados de predios urbanos y rurales;

Que, el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobó la Ordenanza Municipal Codificada de Inquilinato, en sesiones del 31 de julio y 18 de septiembre del 2001, la que se publicó en

Registro Oficial No. 531 del 11 de marzo del 2002;

Que, los avalúos de los inmuebles igualmente han variado en aumento;

Que, es necesario actualizar las normas de la Ordenanza Municipal Codificada de Inquilinato, en lo que respecta específicamente a tarifas, sanciones y plazos de inscripciones de los contratos de arrendamiento; y,

En ejercicio de los deberes y atribuciones conferidas en el marco legal vigente,

**Expide:**

## REFORMA Y CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO.

### Capítulo I

**Art. 1.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán a las relaciones contractuales de los arrendadores y arrendatarios, de los inmuebles que estén ubicados dentro del perímetro urbano de la ciudad, y dentro del perímetro urbano de las parroquias rurales del cantón.

**Art. 2.-** Tanto en las zonas urbanas de Ambato, cuanto en las zonas urbanas de las parroquias rurales, es el Concejo Municipal, el que determina el perímetro urbano mediante la expedición de las respectivas ordenanzas, para los efectos de su aplicación.

**Art. 3.-** Ningún inmueble que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad o de las parroquias rurales del cantón, podrá darse en arrendamiento a partir de la vigencia de esta ordenanza, si el arrendador previamente no ha inscrito en el Registro de Arrendamientos Urbanos que lleva la Oficina de Inquilinato el contrato que sustenta dicho arrendamiento; de contravenir esta disposición, el propietario o arrendador será sancionado con una multa del 10% del salario básico unificado, sanción que será impuesta previa notificación al propietario, concediéndole el plazo de treinta días para su respectiva inscripción, a partir de la notificación.

**Art. 4.-** Los inmuebles 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 para el tipo de actividad del arrendamiento;
- 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 drenajes; y,
- e) Las demás según las circunstancias peculiares de la vivienda y las exigencias que sean impuestas por las dependencias municipales.

**Art. 5.-** La inscripción del inmueble en arrendamiento, se realizará en el formulario establecido por la Oficina Municipal de Inquilinato, en correlación a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Inquilinato y contendrá lo siguiente:

- a) Determinación del domicilio del arrendador o subarrendador, para efectos de notificaciones;
- b) Nombre del inquilino;
- c) Objeto del contrato de arrendamiento;
- d) Canon mensual del o los inmuebles,
- e) Firma del arrendador;
- f) Avalúo catastral real del inmueble; y,
- g) Tipo de materiales de construcción del edificio.

**Art. 6.-** La inscripción de los inmuebles destinados al arrendamiento será obligatoria y se hará anualmente dentro del primer semestre de cada año. Tratándose de la primera vez se hará en cualquier tiempo, o cada vez que haya motivo razonable para el cambio de inscripción.

**Art. 7.-** A la inscripción de 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.

## **Capítulo II** **DE LAS TARIFAS**

**Art. 8.-** Por los servicios de inscripción de cada inmueble en el Registro de Arrendamientos, la Municipalidad cobrará una tasa anual, por cada contrato de arrendamiento, de acuerdo con las siguientes escalas:

- a) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual de USD 30,00 dólares hasta USD 100,00, el valor de la inscripción será del 3% del salario básico unificado;
- b) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual de USD 101,00 hasta USD 500,00, el valor de la inscripción será del 6% del salario básico unificado;
- c) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual de USD 501,00 hasta USD 1.000,00, el valor de la inscripción será del 9% del salario básico unificado;

d) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual de USD 1.001,00 hasta USD 3.000,00, el valor de la inscripción será del 12% del salario básico unificado; y,

e) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual de USD 3.001,00 en adelante, el valor de la inscripción será del 20% del salario básico unificado.

**Art. 9.-** 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 la escala establecida en el artículo precedente.

**Art. 10.-** El arrendador o subarrendador, podrá en cualquier tiempo retirar la inscripción de la totalidad o parte de los locales destinados al arrendamiento, pero únicamente cuando éstos se encuentren desocupados y previa la solicitud por escrito a la Jefatura de Inquilinato Municipal.

**Art. 11.-** El Departamento de Avalúos y Catastros, Sección Inquilinato, con la intervención de su personal, podrá en cualquier tiempo inspeccionar los locales destinados al arrendamiento, para comprobar la veracidad y exactitud de los datos constantes en la solicitud de inscripción. De hallar omisión o falsedad en la declaración, se aplicará una multa equivalente al valor de la inscripción determinada en el artículo 8 de esta ordenanza.

**Art. 12.-** Las tasas señaladas para la inscripción, también se cobrarán por el otorgamiento de los certificados posteriores, de acuerdo a la escala determinada en el artículo 8 de la presente ordenanza.

### Capítulo III DE LA FIJACIÓN DE PENSIONES

**Art. 13.-** De conformidad con la Ley de Inquilinato y, considerando el estado del local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habitabilidad, la Oficina Municipal de Inquilinato procederá a fijar la pensión mensual que debe pagarse por el arrendamiento.

**Art. 14.-** El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir el certificado de inscripción con los cánones fijados a la persona interesada en arrendar sus locales. La Oficina Municipal de Inquilinato proporcionará esta información mediante solicitud escrita, presentada por cualquiera de las partes.

**Art. 15.-** El propietario que estimare que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrá solicitar al departamento correspondiente la actualización del avalúo real y la modificación de las pensiones que se hubieren fijado por los locales destinados al arrendamiento.

**Art. 16.-** El arrendador podrá solicitar a la Oficina Municipal 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 de servicios necesarios exigidos por el artículo 3 de la Ley de Inquilinato.

**Art. 17.-** El arrendatario afectado en sus derechos por la fijación de precios que hiciere el arrendador, podrá denunciar o reclamar según lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Inquilinato; sin perjuicio de lo expuesto, dicha denuncia podrá hacerse también en la

Oficina de Inquilinato de la Municipalidad de Ambato, el que a través del personal competente revisará que los valores fijados sean los estipulados y de constatarse el exceso, se revisarán los avalúos catastrales del inmueble, para que sean acordes a los cánones fijados.

**Art. 18.-** Los arrendatarios por acción popular podrán denunciar las contravenciones de los arrendadores o subarrendadores conforme a las disposiciones contempladas en los artículos 3 y 4 de la presente ordenanza.

El funcionario competente, en el término de 48 horas inspeccionará el local y presentará un informe escrito. Si se hubiere comprobado la veracidad de la denuncia, deberá ordenarse los arreglos, adecuaciones, recomendadas por la oficina dentro del plazo que conceda; al respecto aplicará lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley de Inquilinato.

Así también receptarán denuncias por disposición arbitraria de los cánones entregados por concepto de garantía, la que en ningún caso podrá ser mayor al monto de un canon arrendatario mensual.

#### Capítulo IV

#### ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA OFICINA MUNICIPAL DE INQUILINATO

**Art. 19.-** Si la Oficina Municipal de Inquilinato no atendiere las denuncias o reclamos sobre la alteración de pensiones, mala condición o suspensión de servicios básicos en un plazo de 15 días, queda en libertad el interesado de acudir con su petición a la Dirección de Avalúos y Catastros que remitirá el informe al Director de Recursos Humanos del Municipio de Ambato para la sanción al empleado responsable.

#### Capítulo V

#### SANCIONES

**Art. 20.-** Cuando el propietario y/o el arrendador de un inmueble rentero suspendiere los servicios básicos a sus arrendatarios, un Inspector de la Jefatura de Inquilinato, procederá a verificar el hecho y a emitir el correspondiente informe escrito en el término de 48 horas, y en el caso de establecerse que sea verdad dicha acción, el propietario del bien será sancionado con el valor del 20% del salario básico unificado, por los daños causados al arrendatario.

**Art. 21.-** En caso de que el propietario y/o el arrendador de un inmueble rentero, pusiera seguridades en las puertas de acceso a los locales, departamentos o piezas de los inquilinos, sin tener autorización legal del arrendatario o de autoridad competente, y esto fuera comprobado por un Inspector de la Jefatura de Inquilinato, según informe escrito, sin perjuicio de proceder a la ruptura de las seguridades, el propietario será sancionado con el valor del 20% del salario básico unificado.

**Art. 22.-** En caso de que el propietario y/o el arrendador de un inmueble rentero no brinden las facilidades necesarias para comprobar la existencia de arrendatarios, éste será sancionado con el valor del 20% del salario básico unificado.

**Art. 23.-** En caso de que el arrendatario destruya el bien que fue rentado por él, tendrá la obligación de pagar los daños o restaurar dicho inmueble, cuyo valor será descontado de la garantía entregada previa su justificación con las respectivas facturas de los arreglos realizados.

**Art. 24.-** Cuando se acercaren los propietarios de un bien rentero a la Jefatura de Inquilinato, para realizar la inscripción por trámites legales (demandas) y se encontrare impago por las inscripciones de más de cinco años, deberá cancelar los valores de los últimos cinco años agregándole una multa del 10% del salario básico unificado por cada año que dejó de inscribir el inmueble, con la obligación de inscribir a todos sus inquilinos.

**Art. 25.-** Para el caso de que no existiera contrato escrito pues la Ley de Inquilinato considera también contratos verbales, cualquiera de las partes deberá justificar la existencia de la relación contractual con una declaración juramentada ante el juzgado respectivo.

**Art. 26.-** Para el caso de que el propietario y/o el arrendador de un inmueble rentero que no inscribiere su inmueble en el registro de arrendamientos y haya sido notificado de dicha obligación y no cancele la multa impuesta; la Dirección Financiera emitirá el correspondiente título a través de la carta de pago del impuesto predial, en base a los informes emitidos por la Oficina de Inquilinato de la Dirección de Avalúos y Catastros.

**Art. 27.-** Cuando el propietario y/o el arrendador de un inmueble rentero, diera por terminado un contrato de arrendamiento para ocupar en su propio beneficio, y se hubiere resciliado el contrato vigente, éste tiene la obligación de comunicar a la Oficina de Inquilinato, mediante solicitud dirigida a la Jefatura de Inquilinato dando a conocer del particular, quien a su vez procederá a anular el registro de arrendamiento, previo informe escrito del Inspector correspondiente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** Se declaran derogadas todas las ordenanzas, resoluciones y demás actos que contravengan a las disposiciones contenidas en esta reforma y codificación.

**Segunda.-** Las particularidades de aplicación de la presente reforma a la ordenanza se detallarán en el reglamento que se emitirá para el efecto.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Reforma y Codificación a la Ordenanza Municipal de Inquilinato, entrará en vigencia conforme lo establece la ley.

Dada en Ambato, a los diecinueve días del mes de octubre de dos mil diez.

## FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA REFORMA Y CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO

1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 349, 27-XII-2010).