

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa seccional;

Que, el Art. 3 de la Ley de Inquilinato establece las condiciones que deben reunir los locales destinados para arrendamiento, a más de aquellos determinados en las ordenanzas municipales;

Que, el Art. 8 de la referida Ley, atribuye a los Jefes de Catastros Municipales, mantener el registro de arrendamiento; y, el literal f) condiciona a que se cumpla con los datos que contuvieren las ordenan/as municipales al respecto;

Que, el Art. 10 de la Ley de Inquilinato, dispone que las Oficinas de Registro de Arrendamientos ó las Jefaturas de Catastro Municipal, según el caso; fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local;

Que, el Art. 12 de la misma Ley, prevé que los arrendadores no podrán arrendar total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios;

En uso de las facultades conferidas en los numerales 1 y 49 del Art. 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, **expide:**

ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, O, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN NARANJAL.

Art. 1.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Naranjal, llevará un registro de arrendamientos de locales actualizado destinados a: vivienda, vivienda y taller, vivienda y comercio, y locales comerciales, dentro de los perímetros urbanos de la ciudad de Naranjal y sus parroquias rurales.

Art. 2.- El titular de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal cumplirá con todos los requisitos señalados en la Ley de Inquilinato, respecto de la inscripción de arrendamiento de locales. y fijación de cánones de arrendamiento mensuales.

Art. 3.- Los locales sobre los que la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a fijar el canon de arrendamiento son los destinados a: vivienda; vivienda y taller; y, vivienda y comercio, y locales comerciales.

Art. 4.- Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda, aquel dentro del cual una persona o un conjunto homogéneo de personas, por ejemplo: una familia, viven en ese lugar durante considerable tiempo, con ese único propósito.

Art. 5.- Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda y taller, aquel que a más de habitar una persona o conjunto homogéneo de personas, viviendo y permaneciendo en ese lugar durante considerable tiempo, destinan una parte del local para la realización de labores y obras de tipo artesanal, u obras que se realizan manualmente, por lo general se encuentra encabezado por el jefe de familia o una persona denominada maestro, sus aprendices o colaboradores.

Art. 6.- Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda y comercio, aquel que a más de habitar una persona o conjunto homogéneo de personas, viviendo y permaneciendo en ese lugar durante considerable tiempo, existe una parte del local que se lo destina también a la negociación que se hace comprando y vendiendo o permutando géneros o mercancías.

Art. 7.- Entiéndase por arrendamiento de locales comerciales, aquellos cuyos espacios han sido determinados dentro del inmueble por parte del propietario para dedicarlo de manera habitual a que ejerza una actividad de comercio.

Art. 8.- La inscripción del local materia del arrendamiento, se hará observando los requisitos establecidos en el Art. 9 de la Ley de Inquilinato, a pedido del propietario, del subarrendador o quien se encuentre autorizado debidamente.

Art. 9.- Los locales destinados a arrendamiento, obligatoriamente, deberán reunir las condiciones puntualizadas en el Art. 3 de la Ley de Inquilinato, así como observar las condiciones de habitabilidad, tener acceso a una vía pública, ofrecer condiciones de seguridad en azoteas, pisos, etc.

Art. 10.- Quien solicite la inscripción de los locales de arrendamiento determinados en el Art. 3 de esta ordenanza, deberán dirigir una solicitud en hoja de especie valorada y con timbre municipal, al titular de la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, debiendo adjuntar a la misma: copia de la carta de pago predial correspondiente al último año; copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de quien solicita; certificado de no adeudar al Gobierno Municipal; copia de la escritura pública o del certificado del Registrador de la Propiedad que justifique el dominio del inmueble.

Art. 11.- El Jefe de Avalúos y Catastros Municipales, previa inspección in-situ y cumplimiento a lo dispuesto al Art. 9 de esta ordenanza, una vez inscrito el local, otorgará un certificado que acredite el derecho para arrendar, con indicación del precio o canon de arrendamiento mensual.

Art. 12.- Cualquier persona puede solicitar el certificado de fijación del canon de arrendamiento mensual de cualquier inmueble, debiendo para el efecto presentar una solicitud al Jefe de Avalúos y Catastros Municipales en una hoja de especie valorada.

Art. 13.- Se establecen las siguientes tasas anuales por el servicio de inscripción de los locales determinados en el Art. 3 de esta ordenanza, en el Registro de Arrendamientos del Gobierno Municipal del Cantón Naranjal, a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros:

AVALÚOS DESDE US\$	HASTA US \$	TASA US \$
500,00	1.000,00	5,00
1.000,01	2.000,00	10,00
2.000,01	4.000,00	15,00
4.000,01	8.000,00	20,00
10.000,01	EN ADELANTE	30,00

Art. 14.- Para recaudar la tasa correspondiente prevista en el artículo anterior, se emitirá en forma directa el título de crédito y el interesado depositará su valor en la Tesorería Municipal. Para la efectivización de este tributo, en caso de incumplimiento en su pago, se lo hará a través de la vía coactiva.

Art. 15.- El Jefe de Avalúos y Catastros en documento debidamente suscrito y sellado, procederá a extender la respectiva certificación de la pensión mensual que debe pagarse por el arrendamiento de los locales.

El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir dicho documento a las personas interesadas en arrendar el local.

Art. 16.- El propietario que estime que su inmueble ha sido inscrito erradamente o fijado el canon de arrendamiento equivocadamente, podrá solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la modificación correspondiente, siguiendo el mismo trámite para la inscripción.

Art. 17.- El Comisario Municipal tiene competencia para conocer y juzgar todas las infracciones a esta ordenanza. El Jefe de Avalúos y Catastros informará a la Comisaría Municipal, de todas las infracciones cometidas, como son el incumplimiento de las condiciones que se determinan en el Art. 3 de la Ley de Inquilinato, de los locales destinados al arrendamiento, a más de las que se fijan en esta ordenanza.

Cuando el Comisario Municipal conozca que se ha cometido alguna infracción, mandará a citar al infractor para la audiencia de juzgamiento. La citación se hará por boleta, la que contendrá el detalle de la infracción cometida, el día y la hora de la audiencia en que debe comparecer el citado. La boleta de citación será entregada por medio de la Comisaría al infractor de forma personal entregándole una sola boleta; y, por tres boletas dejadas en su domicilio a cualquier persona cuando no se lo ubique personalmente al infractor, y cerciorándose por parte del citador o de quien haga sus veces, de que efectivamente es el domicilio del infractor, debiendo sentar razón de esto y de la forma en que se efectúa la citación. En caso de que el infractor citado se negare a firmar la razón de la citación, lo hará por él un testigo.

Para la aplicación de las sanciones el Comisario Municipal de Naranjal atenderá y dará lectura en primer lugar el informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros; luego escuchará al infractor el mismo que procederá a presentar cualquier prueba de descargo en relación a la infracción cometida, pudiéndolo hacerlo por si solo o acompañado de su Abogado defensor.

Según la gravedad de la infracción, se aplicarán multas que van desde cinco (US \$ 5,00) hasta cincuenta (US \$ 50,00) dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La resolución que dicte el Comisario causará ejecutoria, pudiendo solicitarse únicamente aclaración o ampliación de ser el caso, previa petición que será presentada dentro del término de tres días de expedida la resolución.

Art. 18.- Se prohíbe dar en arrendamiento los locales indicados en el Art. 1 de esta ordenanza, sin que previamente los arrendadores los hayan inscrito en el Registro de Arrendamientos, tal como se indica en la presente ordenanza. En caso de incumplimiento el propietario del inmueble será sancionado siguiendo el trámite previsto en el Art. 17 de esta ordenanza.

Art. 19.- Las inscripciones de los locales destinados a: vivienda; vivienda y taller; y, vivienda y comercio, y locales comerciales, hechos con antelación a la entrada en vigencia de este cuerpo legal, quedan sin efecto, y se procederá a reinscribirlos nuevamente acorde a lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 20.- En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicarán las disposiciones legales de la Ley de Inquilinato.

Art. 21.- quedan derogadas cualquier ordenanza o resolución de la Municipalidad que se oponga a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza Municipal.

Art. 22.- Difúndase la presente ordenanza en todos los medios de comunicación social existentes en la ciudad de Naranjal.

Art. 23.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el I. Concejo Municipal sin perjuicio de su publicación por una de las formas determinadas en el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Naranjal, a los 05 días del mes de agosto del 2010

Tito Henríquez Martínez
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

Lic. José Torres Alvarado
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en sesión extraordinaria y ordinaria del Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 23 de julio y 05 de agosto del año dos mil diez.

Naranjal, 10 de agosto del 2010
Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO CANTONAL DE NARANJAL.-

Naranjal, 11 de agosto del 2010, a las 9H30.-

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 125 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remito en tres ejemplares la ordenanza que antecede, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Tito Henríquez Martínez
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL DE NARANJAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor Tito Henríquez Martínez, Vicepresidente del Concejo Cantonal de Naranjal, a los once días del mes de agosto del año dos mil diez, a las nueve horas con treinta minutos de la mañana.

Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 12 de agosto del 2010, a las 09h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal; y por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas

ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Concejo Municipal del Cantón Naranjal, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL