



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales.

Que, el artículo 240 de la Carta Magna garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales.

Que, se encuentra en vigencia el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el suplemento del Registro Oficial N° 303 del día 19 de Octubre del 2010.

Que, el artículo 28 de la antes referida ley, garantiza y reconoce la calidad de Gobierno Autónomo Descentralizado a los Cantones y el artículo 29 de la misma ley establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados la de legislación, normatividad y fiscalización;

Que, los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la facultad normativa, expresa que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, para lo cual observará la Constitución y la ley.

Que, el artículo 53 del COOTAD, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Que, es atribución del Concejo Municipal, de conformidad con el Artículo 57 letra y), reglamentar los sistemas mediante los cuales ha de efectuarse la recaudación e inversión de las rentas municipales;

Que, el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, establece que los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos; a su vez el artículo 9 determina el contenido de dicha inscripción.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

Que, la Reforma a la Ordenanza de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero de conformidad con la ley de inquilinato, fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 559 del día miércoles 05 de agosto de 2015.

En ejercicio de las facultades que le confiere los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y demás atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido,

Expide:

LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE INQUILINATO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE INQUILINATO

CAPÍTULO I

Art. 1.- La siguiente Ordenanza de Inquilinato, se aplicará a las relaciones contractuales que se establezcan entre arrendadores y arrendatarios al igual que subarrendadores y subarrendatarios, de los departamentos, piezas, viviendas o locales comerciales, que están situados dentro del perímetro urbano del Cantón Santiago de Quero.

Art. 2.- Ningún departamento, vivienda, pieza, o local comercial que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad y sus Parroquias del Cantón Quero, podrán darse en arrendamiento a partir de la vigencia de esta Ordenanza, si el propietario del inmueble previamente no lo ha inscrito en el Registro de Arrendamientos, que lleva el GAD Municipal de Santiago de Quero; y, en caso de dar en arrendamiento y contravenir esta disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14 de la referida Ley de Inquilinato que textualmente indica: "... Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional. El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado...".

Art. 3.- Los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato y de ordenanza de construcción y edificación, así como las exigencias que sean impuestas por la Dirección de Obras Públicas Municipales y/o Comisario Municipal.

Art. 4.- La inscripción de los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento serán solicitados en formularios proporcionados por la Municipalidad



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

que deberán contener los datos previamente establecidos en el Art. 9 de la Ley de Inquilinato; que 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 de arrendamiento mensual.
- e) Firma del arrendador.
- f) Avalúo catastral comercial del inmueble.
- g) Tipo de materiales de construcción del edificio; e,
- h) Ingreso mensual del inmueble.

Art. 5.- La inscripción de los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento será obligatoria y se lo hará anualmente.

Los pagos podrán efectuarse desde el 01 de enero de cada año hasta el 30 de junio del mismo año sin recargo.

Los pagos que se realicen a partir del 01 de Julio tendrán un recargo del 3% del impuesto a pagar por mes o fracción de mes. Vencido el año fiscal el impuesto, recargo e interés de mora serán cobrados por vía coactiva.

Los departamentos, viviendas, piezas o locales destinados al arrendamiento que sean inscritos por primera vez durante el segundo semestre no estarán sujetos al recargo.

CAPÍTULO II DE LAS TARIFAS

Art. 6.- Por los servicios de inscripción de cada inmueble en el registro de arrendamientos de la Jefatura de Avalúos y Catastros, 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 hasta \$30 el valor de la inscripción será de \$5,
- b) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual superior a \$30,01 hasta \$60 el valor de la inscripción será de \$12,
- c) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual superior a \$60,01 hasta \$100 el valor de la inscripción será de \$16, y ;
- d) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual superior a los \$100,01 hasta \$300 el valor de la inscripción será de \$25.
- e) Si el inmueble dado en arrendamiento tiene un canon arrendaticio mensual superior a los \$300,01 el valor de la inscripción será de \$35.

Art. 7.- Para la recaudación de esta tasa, se emitirá el título de crédito en rentas municipales y el interesado depositará en la tesorería municipal la cantidad que le corresponde abonar, de conformidad con la escala establecida en el artículo anterior.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

Art. 8.- La Oficina de Arrendamiento o quien haga sus veces, con la intervención de su personal y/o del Comisario Municipal podrá en cualquier tiempo inspeccionar los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento para comprobar la exactitud de los datos constantes en la solicitud de inspección.

De comprobar alguna omisión o falsedad en la celebración, el Comisario Municipal aplicará una multa del equivalente al 3% del SBU al infractor.

Art. 9.- Las tasas señaladas para la inscripción, también se cobrarán por el otorgamiento de certificados, de acuerdo a lo determinado en el Art. 6 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III FIJACIÓN DE CÁNONES

Art. 10.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Inquilinato en su Art. 17 y considerando el estado del departamento, vivienda, pieza, o local, ubicación, funcionalidad y condiciones de habitabilidad, la Oficina Municipal de catastros o quien haga sus veces, procederá a fijar el canon mensual que deba pagarse por arrendamiento.

Art. 11.- RENTA MÁXIMA DE UN EDIFICIO URBANO.- La renta total por mes de un predio urbano, será hasta el uno por ciento mensual de su avalúo catastral municipal.

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 insalvables, 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 y casa posadas.

El precio del arrendamiento mensual de cada local de un edificio, se fijará proporcionalmente a la superficie que ocupe tomando en cuenta su destinación, si es para fines comerciales o para habitación, el estado de conservación en que se encuentre los servicios y las comodidades de que disponga, así como el piso en que está ubicado el local, pudiendo fijarse mayor precio a los locales de pisos bajos, especialmente en los sectores comerciales. Las pensiones de arrendamiento que se fijen en cumplimiento de esta ordenanza, comenzará a regirse a partir del primer día del mes posterior a la fecha de la fijación.

Art. 12.- El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir el certificado de inscripción con los cánones fijados a la persona interesada en arrendar sus departamentos, viviendas, piezas, o locales. La Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces proporcionará este informe mediante solicitud escrita.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

Art. 13.- El propietario que estimare que su predio ha sido avaluado en un precio que no corresponde al verdadero, podrá solicitar a la oficina correspondiente la modificación de tal avalúo y de las pensiones que se hubieren fijado para los departamentos, viviendas, piezas, o locales destinados al arrendamiento.

Art. 14.- El arrendatario afectado en sus derechos por la fijación de precios que hiciere el arrendador, sobre los departamentos, viviendas, piezas, o locales, podrá denunciar o reclamar a la Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces para que regule las pensiones, y constatada la anomalía, el respectivo servidor solicitará al Comisario Municipal que el infractor sea sancionado con la multa correspondiente al equivalente al cinco por ciento del SBU, sin perjuicio de la devolución del dinero pagado en exceso de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del Art. 19 de la Ley Inquilinato.

Art. 15.- El departamento, vivienda, pieza, o local que se halle en mal estado, por el uso natural o por causas de las cuales el arrendatario no sea responsable. Para este efecto, deberá solicitar una inspección al Comisario Municipal, quién dispondrá, si el caso lo amerita, la reparación y adecuación del departamento, vivienda, pieza, o local dentro de un determinado plazo. Si vencido el plazo previsto no se hubiere cumplido con las obras necesarias para la adecuación del departamento, vivienda, pieza, o local arrendado, el arrendatario podrá efectuar a costas del arrendador las obras, lo que será descontado de las pensiones locativas, más el 10% de recargo, de acuerdo a lo previsto en los Arts. 4 y 5 de la Ley de Inquilinato.

Art. 16.- Todo cambio en las relaciones de arrendamiento, deberá ser notificada por escrito a la Oficina Municipal de Catastros o a quién haga sus veces en el plazo de 30 días. En caso de incumplimiento de esta disposición, será sancionado con una multa equivalente al uno por ciento del SBU.

CAPÍTULO IV ATRIBUCIONES Y DEBERES

Art. 17.- Si la Oficina Municipal de Catastros o quién haga sus veces no despachare las Denuncias sobre reclamo de alteración de cánones, el interesado podrá acudir con su reclamo al ejecutivo municipal, quién previo informe sancionará al empleado responsable, obligándole a la atención de los requerimientos del usuario.

Art. 18.- El Comisario Municipal será la Autoridad competente para imponer las sanciones contempladas en esta Ordenanza, debiendo proceder para el efecto de acuerdo al trámite establecido en la ordenanza que regula la aplicación del procedimiento administrativo sancionador por el cometimiento de contravenciones previstas en las ordenanzas vigentes dentro de la jurisdicción del Cantón Santiago de Quero.

Art. 19.- A falta o ausencia del Jefe Municipal de Catastros, o de quién haga sus veces y, del Comisario Municipal, lo sustituirá en el cargo el funcionario que determine el ejecutivo municipal.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

Art. 20.- La Tesorería Municipal ingresará los valores de la tasa de inscripción, certificados y multas que se impusieren por disposición de esta Ordenanza en la cuenta general del ingreso.

Art. 21.- Para todo lo que no esté contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo que dispone la Ley de Inquilinato vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

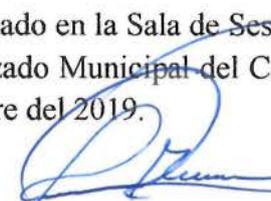
Para el funcionamiento de la oficina de registro de catastros, se designa a los funcionarios del Departamento de Catastros Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia, a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y Web Institucional.

SEGUNDA.- Quedan derogadas todas las disposiciones legales, resoluciones y ordenanzas dictadas con anterioridad y que se opongan a la presente.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los dieciocho días del mes de noviembre del 2019.


Lic. José Morales J.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO


Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que la ~~LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE INQUILINATO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE INQUILINATO~~, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en **SESIONES ORDINARIAS** efectuadas los días viernes 08 de noviembre del 2019 y lunes 18 de noviembre del 2019. Según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.


Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gov.ec

Pág. Web: www.quero.gov.ec

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-**

Quero, 21 de noviembre del 2019.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción tres ejemplares originales de “La Segunda Reforma a la Ordenanza de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero de conformidad con la Ley de Inquilinato”

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo



ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 22 de noviembre del año 2019.- a las 09H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONÓ FAVORABLEMENTE** la “**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE INQUILINATO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE INQUILINATO**”, por tanto procedase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados.

Lic. José Morales J.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO



CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor **Lic. José Ricardo Morales Jaya**, - en la fecha señalada.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

