

28/11/50

EL CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el literal f) del numeral 3o. del Art. 40 de la Ley de Régimen Municipal, es deber y atribución de las Municipalidades intervenir, de acuerdo con la Ley, en todos los problemas relativos a las casas de alquiler, tales como construcción, higiene, fijación de pensiones, sanciones, etc.; y que la Ley de Inquilinato confiere a las Municipalidades varias funciones y obligaciones respecto al arrendamiento de predios urbanos y,

Que es obligatorio intervenir en la Reglamentación del inquilinato urbano en la ciudad de Guayaquil, procurando la mayor higiene, seguridad y comodidad de los locales para habitaciones, y regulando las pensiones de arrendamiento,

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 de la Ciudad de Guayaquil.

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

Los locales de arrendamiento deberán reunir los requisitos exigidos por la Ley de Inquilinato y por la Ordenanza de Construcción y Ornato, de modo que llenen las siguientes condiciones

- a.- Disponer de los servicios higiénicos necesarios,
- b.- Tener aireación y luz natural suficientes para las habitaciones;
- c.- Tener instalaciones y servicios de agua potable para las necesidades domésticas de los inquilinos;
- d.- Tener instalaciones de luz eléctrica;
- e.- Tener los patios rellenados a la altura debida,
- f.- No ofrecer peligros, deterioro o ruina, y,
- g.- Estar desinfectados, lo que se acreditará con el Certificado de la Sanidad

Art. 3.- DENUNCIA DE LOCALES INADECUADOS.- Cuando un local arrendado no reúna las condiciones establecidas en el artículo anterior el arrendatario comunicará el particular al Comisario de Inquilinato, quien ordenara la constatación de los hechos denunciados, mediante inspección ocular por la Oficina de Construcción y Ornato, la que se practicará dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes a la recepción de la orden.

Art. 4.- ORDEN DE EFECTUAR REPARACIONES U OBRAS NECESARIAS.- Comprobada la veracidad de la denuncia, el Comisario dispondrá que el arrendador efectúe las reparaciones u obras que fueren necesarias, dentro del plazo prudencial que

determinará, tomando en cuenta las circunstancias de cada caso. La resolución que adoptare el Comisario se notificará al arrendador y el arrendatario por escrito.

De la resolución del Comisario, podrá apelarse, dentro de tercero día, ante el Alcalde, quien resolverá la apelación en el término máximo de seis días, previo informe de la Comisión de Construcción y Ornato.

Si el Alcalde hiciere observaciones al informe de la Comisión o si creyere conveniente obtener el dictamen del Concejo sobre dicho informe, este pasará a resolución del Concejo Cantonal, conforme lo dispone el Art. 38 de la Ley de Régimen Municipal.

Cuando no hubiese acuerdo entre los Miembros de la Comisión de Construcción y Ornato acerca de la forma como debe resolverse la apelación interpuesta, el Alcalde la resolverá provisionalmente, en cumplimiento de lo que dispone el Reglamento para el funcionamiento de las Comisiones Permanentes de la Municipalidad de Guayaquil, hasta que el Concejo Cantonal adopte una resolución definitiva.

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 Comisario, 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 conductivas, 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.- El arrendador por cuya culpa no se efectuaren las reparaciones u obras ordenadas por el Comisario; 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 del local arrendado, serán sancionados por el Comisario con multa de cien a quinientos sucres, sin perjuicio de que, de conformidad con el Art. 40. de la Ley de Inquilinato, si a consecuencia de uno de esos actos el arrendador, el inquilino se hubiese visto obligado a desocupar el local, indemnice al arrendatario con una suma equivalente a la pensión conductiva de tres meses, previa comprobación verbal y sumaria.

En cualquier caso, el Comisario necesariamente ordenará, además, la inmediata ejecución de las reparaciones u obras o la completa habilitación del local para el uso. Si el arrendador no cumpliera la orden del Comisario, este le impondrá una multa de quinientos a mil sucres.

Art. 7.- RENTA MÁXIMA DEL ARRENDAMIENTO DE UN EDIFICIO URBANO.- 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 venta 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 y casas posadas.

Art. 8.- FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- El precio del arrendamiento mensual de cada local de un edificio se fijara 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 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. 9.- REGISTRO DE ARRENDAMIENTO. Todo arrendador inscribirá su predio en la Oficina de Registro de Arrendamiento, que funcionará adscrita a la sección Rentas del Departamento Financiero Municipal. Para el efecto, solicitará la inscripción utilizando los formularios que proveerá la Sección Rentas y los mismos que necesariamente contendrán:

- 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;
- 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 la Ley de Inquilinato y esta Ordenanza; Y,

j.- Fecha de presentación de la solicitud.

Art. 10.- TASAS DE INSCRIPCIÓN Y CERTIFICADO.- La municipalidad cobrará una tasa de cinco sucres por la inscripción de cada predio urbano en el Registro de Arrendamiento, y otra, igualmente de cinco sucres, por el otorgamiento del certificado de inscripción que entregará el Jefe de la Sección Rentas, con indicación de las pensiones de arrendamiento fijadas por el arrendador.

Art. 11.- INSPECCIÓN DE LOS PREDIOS.- La Oficina de Registro de Arrendamiento podrá inspeccionar un predio o local inscrito, a solicitud de un arrendatario, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados al momento de la inscripción, previa notificación, por escrito, con cuarenta y ocho horas de anticipación, al arrendador y a los arrendatarios.

Art. 12.- REVISIÓN DE LAS PENSIONES.- Asimismo, la Oficina de Registro de Arrendamiento controlará si la fijación de pensiones hecha por el arrendador está de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 7 de esta Ordenanza. En caso contrario notificará al arrendador la renta máxima mensual que puede cobrar según el avalúo del predio, y fijará las pensiones de los diferentes locales, si el arrendador no concurriese a reformar su declaración.

Art. 13.- AVISO DE LAS PENSIONES A LOS INQUILINOS.- La fijación de las pensiones de arrendamiento de un edificio será comunicada por la Oficina de Registro de Arrendamiento a los inquilinos del predio, mediante un aviso que se adherirá en parte visible de la entrada principal del edificio.

Art. 14.- RECLAMOS DE LOS ARRENDATARIOS.- El o los arrendatarios que se sintieren lesionados en sus derechos por la fijación del precio del arrendamiento que hiciera 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 para ante el Comisario, el arrendador o uno o más de los arrendatarios. Esta apelación tendrá sólo el efecto devolutivo.

El Comisario 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 Comisario 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 Sindico

Si el Alcalde hiciera observaciones al Informe de la Comisión o si creyere conveniente obtener el dictamen del Concejo sobre dicho informe, este pasará a resolución del Concejo Cantonal, conforme lo dispone el Art. 38 de la Ley de Régimen Municipal.

Cuando no hubiese acuerdo entre los Miembros de la Comisión de Inquilinato acerca de la forma como debe resolverse el reclamo interpuesto, el Alcalde lo resolverá provisionalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento para el funcionamiento de las Comisiones Permanentes de la Municipalidad de Guayaquil hasta que el Concejo Cantonal adopte una resolución definitiva.

Art. 15.- SANCIÓN PARA EL ARRENDADOR QUE NO FIJE O ALTERE LAS PENSIONES.- A ninguna persona se la considerara legalmente autorizada para dar en arrendamiento total o parcialmente 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 Comisario, previo informe de la Oficina de Registro de Arrendamiento, con multa de cien a quinientos sucres, en el primer caso, y, de cien a mil sucres, sin perjuicio de la rectificación del precio y de la devolución de lo cobrado, en exceso, en el segundo caso.

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

Art. 17.- 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 Rentas que se proceda al reavalúo 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. 18.- REQUISITO DE LOS PERMISOS DE REPARACIÓN.- Los permisos de reparación que concede la Oficina de Construcción y Ornato 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. 19.- OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO.- El arrendatario estará obligado a conservar el local arrendado y sus servicios, en forma adecuada y cuidadosa, y

responderá por los perjuicios que causare el arrendador, cuando estos provengan de dolo o culpa grave. Los daños y perjuicios se los establecerá por el Comisario de Inquilinato, verbal y sumariamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Hasta que se haga constar en la Ordenanza de Presupuesto Municipal el personal de empleados que fuese necesario para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Arrendamiento, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza queda bajo la responsabilidad y la inmediata vigilancia del Jefe de la Sección Rentas, al que se le proporcionarán los empleados supernumerarios que sean indispensables.

SEGUNDA.- Los arrendadores de la ciudad de Guayaquil tienen un plazo de sesenta 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.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrara en vigencia desde la fecha de su promulgación.

Dada, en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal, en Guayaquil, a nueve de Noviembre de mil novecientos cincuenta.

f) Rafael Guerrero Valenzuela,
Alcalde

t) Dr. Octavio Cordero Avilés,
Prosecretario.

SECRETARIA GENERAL.- El infrascrito Secretario Municipal, certifica: Que la presente Ordenanza Municipal de Inquilinato, ha sido discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, en sesiones de 8 de Agosto y 9 de Noviembre, de conformidad con las prescripciones de la Ley de Régimen Municipal vigente.

Guayaquil, noviembre 14 de 1950.

f) Lcdo. Juan Alfredo Illingworth B.

SECRETARIA MUNICIPAL.- Guayaquil, Noviembre 17 de 1950.- El infrascrito Secretario Municipal, certifica: Que en esta fecha ha sido entregada, en doble ejemplar, a la Jefatura Política del Cantón, la presente Ordenanza de Inquilinato para que sea sancionada de acuerdo con lo establecido en los Artículos 85 y 86 de la Ley de Régimen Municipal vigente.

f) Lcdo. Juan Alfredo Illingworth B.

SECRETARIA MUNICIPAL.-Guayaquil, Noviembre 25 de 1950

RAZÓN: El infrascrito Secretario Municipal certifica: Que el 22 de los corrientes vencieron los tres días fijados en la Ley de Régimen Municipal para que el señor Jefe Político del Cantón, devuelva la presente Ordenanza, objetada o sancionada, y que en

consecuencia, al tenor de lo establecido en el último inciso del Artículo 86 de la referida Ley, esta Ordenanza tiene fuerza de Ley.

f) Lcdo. Juan Alfredo Illingworth B.

ALCALDÍA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.- Guayaquil, noviembre 27 de 1950.- En atención a la razón que antecede y por cuanto la presente Ordenanza de Inquilinato tiene fuerza de Ley, de acuerdo con lo dispuesto en el último inciso del Art. 86 de la Ley de Régimen Municipal, publíquese por la prensa, para su promulgación.

f) A. Ordeñana Cortes,
Vicepresidente del Concejo, Encargado de la Alcaldía.

f) Lcdo. Juan Alfredo Illingworth B.
Secretario Municipal.

SECRETARIA MUNICIPAL.- Guayaquil, a 4 de Diciembre de 1950.- El infrascrito, Secretario Municipal, certifica: Que la presente ORDENANZA DE INQUILINATO, ha sido publicada para su promulgación en el Diario "EL UNIVERSO", No. 11.056, de 28 de Noviembre del presente año.-

f) Dr. Octavio Cordero Avilés,
Prosecretario Municipal, Encargado de la Secretaria

Se publicó el 28 de noviembre de 1950 en el Diario El Universo.