



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0774-O

Quito, D.M., 05 de marzo de 2021

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O de 25 de febrero de 2021 y en cumplimiento de la letra a) del artículo 13 de la Resolución No. C-074 de 08 de marzo de 2016, presento la siguiente verificación de cumplimiento de formalidades (la Verificación):

### **1. Competencia**

Emito la Verificación fundamentada en el artículo 13 letra a) de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C-074, que prevé, el desarrollo y organización de las sesiones y los debates, el ejercicio de la facultad de fiscalización, la coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano de Quito y el Código de Ética de los integrantes del Concejo Metropolitano.

### **2. Objeto y alcance**

El objeto de esta Verificación es remitir al Presidente de la Comisión pertinente, la revisión del cumplimiento de las formalidades requeridas por el régimen jurídico aplicable al proyecto de **“ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, DEL ARRIENDO DE INMUEBLES MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”** (el «Proyecto»).

### **3. Marco para la Verificación**

**3.1** En general, la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD») y la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, regulan, en lo relevante, las facultades legislativas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

**3.2** El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (el «Código Municipal»), publicado en el Registro Oficial (Edición Especial) Nro. 902 de 7 de mayo de 2019, en su Libro I.1 prevé las atribuciones y responsabilidades de cada una de las comisiones del Concejo Metropolitano.

**3.3** El artículo 88 literal b) del COOTAD establece que una de las atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas es presentar proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo, en concordancia del artículo 12 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C074 de 08 de marzo de 2016, que establece que: *“la iniciativa para presentar ordenanzas corresponde: a: (i) la alcaldesa o alcalde; (ii) las concejalas o concejales, por iniciativa propia o acogiendo iniciativas ciudadanas o de organizaciones sociales (...)”*

**3.4** La Concejala Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O de 25 de febrero de 2021, asume la iniciativa legislativa del Proyecto, indicando que: *“en mi calidad de Concejala Metropolitana del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, asumo la iniciativa legislativa del Proyecto (...). (...) solicito se sirva verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto y remitir el proyecto de ordenanza referido en el párrafo precedente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su*



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0774-O

Quito, D.M., 05 de marzo de 2021

*tratamiento, sin perjuicio de que el Presidente de la comisión en referencia, en caso de el que asunto a tratar por su naturaleza, requiera de informes de más de una comisión, convoque a sesiones conjuntas con las comisiones del Concejo Metropolitano que correspondan, de conformidad con el artículo I.1.28 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

#### **4. Análisis**

De conformidad con el artículo 322 del COOTAD, los proyectos de ordenanzas, deben referirse a una sola materia y contendrán (i) la exposición de motivos, (ii) el articulado que se proponga; y, (iii) la expresión clara de los artículos que se derogan o reforman con la nueva ordenanza. El efecto del incumplimiento de estos requisitos, es que el proyecto no deba ser tramitado. En relación con lo indicado, señalamos:

**4.1** El Proyecto tendría unidad normativa, debido que en su conjunto, busca reformar el Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Distrito Metropolitano de Quito y contiene, en su estructura formal: exposición de motivos, considerandos, un artículo, dos disposiciones transitorias y una disposición final.

**4.2** Contiene una exposición de motivos que se refiere a la fundamentación sobre la pertinencia y oportunidad de la presente iniciativa legislativa, indicando principalmente que: “(...) *se hace necesario establecer a través de la presente reforma una flexibilización de la política de arrendamiento de Quito que responda a la realidad especialmente del sector en el que se ubica y en la capacidad económica de quienes están interesados en arrendar. Por lo expuesto, resulta práctico que esta política sea diseñada y aplicada por parte de la Dirección Metropolitana encargada de los bienes inmuebles que agilice la generación de rentas importantes y necesarias para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*”

**4.3** Los considerandos contienen referencias a las bases constitucionales, legales y reglamentarias que sustentarían el Proyecto, indicando que: “*la Constitución de la República establece en su artículo 227 que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, descentralización, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*” y que, “*en el artículo IV.6.48 del Código Municipal determina que son bienes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante MDMQ), todos aquellos sobre los cuales el Municipio ejerce dominio.*”

#### **5. Comisión que debería procesar el Proyecto**

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo I.1.1, establece que las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edificio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir: antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.

**5.1** El artículo I.1.3 íbidem, determina que las comisiones del Concejo Metropolitano se fundamentan en los cuatro ejes estratégicos de la Administración Metropolitana:

- Eje económico: que busca impulsar una economía productiva, competitiva, diversificada y solidaria que proporcione bienestar a toda la población y genere empleo y trabajo;
- Eje social: que trata de promover una sociedad equitativa, solidaria e incluyente que respete la diversidad social y cultural, que construya una cultura de paz entre sus habitantes, con acceso a una mejor calidad de vida en educación, salud, seguridad, cultura, recreación y demás;
- Eje territorial: que busca desarrollar un territorio que consolide entornos favorables, regularizando la propiedad desde el punto de vista de la equidad social, identidad local y sostenibilidad ambiental, dotándolo de la infraestructura vial que mejore la circulación vehicular, y;



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0774-O**

**Quito, D.M., 05 de marzo de 2021**

- Eje de gobernabilidad e institucionalidad: que trata de construir una cultura política ciudadana y un marco institucional que haga posible la gobernabilidad democrática y el cumplimiento de las normas de convivencia.

**5.2** La Comisión de Propiedad y Espacio Público, que es parte del Eje territorial, de conformidad con el artículo I.1.48 del Código Municipal, tiene la atribución y responsabilidad de: *“Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes.”*

**5.3** El Proyecto mantiene el objetivo de regularizar el arrendamiento y política de uso y explotación de los bienes inmuebles de propiedad municipal buscando determinar la política arrendaticia del Municipio, con el fin de garantizar el buen uso de los recursos públicos, por lo que, esta Secretaría estima que debe ser procesado por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, sin perjuicio de que el Presidente de la Comisión en referencia convoque a sesiones conjuntas con las comisiones del Concejo Metropolitano que sean pertinentes, de conformidad con el artículo I.1.28 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **6. Verificación**

**6.1** Con base en los fundamentos expuestos, la Secretaría General del Concejo, respecto al Proyecto, estima que cumple con los requisitos formales previstos en el régimen jurídico aplicable, en particular, el artículo 322 del COOTAD y la Resolución No. C-074 de 08 de marzo de 2016, para su procesamiento por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**6.2** Esta calificación se efectúa, sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las comisiones en su calidad de órganos asesores del Cuerpo Edilicio y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del Proyecto en referencia.

**6.3** Como consecuencia de la verificación efectuada, remito el Proyecto a la comisión bajo su presidencia, a fin de que continúe su procesamiento, dando cumplimiento de lo establecido en la letra b) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C-074 de 08 de marzo de 2016.

#### **7. Publicación**

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia se encontrará disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", [gobiernoabierto.quito.gob.ec](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec), Sección Transparencia, Concejo Abierto, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse a la silla vacía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0774-O

Quito, D.M., 05 de marzo de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)**

Referencias:

- GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O

Anexos:

- za Metropolitana Reformatoria Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001.docx  
- GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O.pdf

Copia:

Señora Magíster  
Analía Cecilia Ledesma García  
**Concejala Metropolitana**

Señora Licenciada  
Blanca María Paucar Paucar  
**Concejala Metropolitana**

Señora  
Luz Elena Coloma Escobar  
**Concejala Metropolitana**

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General del Concejo (S)**

Señorita Abogada  
Myriam Gabriela Enriquez Ulloa  
**Asesora de Gestión de Concejo**

Señorita  
Leslie Sofía Guerrero Revelo  
**Secretaria de Comisión**

Señor Tecnólogo  
Manolo Andrés Ochoa Vega  
**Técnico**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Myriam Gabriela Enriquez Ulloa	mgeu	SGCM	2021-03-05	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2021-03-05	





*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O**

**Quito, D.M., 25 de febrero de 2021**

**Asunto:** Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad al literal «b» del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en combinación con el artículo 12 de la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C-074 de 08 de marzo de 2016, en mi calidad de Concejala Metropolitana del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, asumo la iniciativa legislativa del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Distrito Metropolitano de Quito.

En tal virtud, solicito se sirva verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto y remitir el proyecto de ordenanza referido en el párrafo precedente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su tratamiento, sin perjuicio de que el Presidente de la comisión en referencia, en caso de el que asunto a tratar por su naturaleza, requiera de informes de más de una comisión, convoque a sesiones conjuntas con las comisiones del Concejo Metropolitano que correspondan, de conformidad con el artículo I.1.28 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sra. Luz Elena Coloma Escobar  
**CONCEJALA METROPOLITANA**



*Luz Elena Coloma*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2021-0048-O**

**Quito, D.M., 25 de febrero de 2021**

Anexos:

- za Metropolitana Reformatoria Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001.docx



Documento Firmado  
electrónicamente por  
LUZ ELENA  
COLOMA ESCOBAR



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La normativa que recoge el Código Municipal en lo relativo al arrendamiento de bienes inmuebles municipales fue desarrollada en la Ordenanza Metropolitana No. 127, expedida en el año 2004, cuando existía un marco regulatorio desfasado. Por esta razón es necesario actualizar el Código Municipal, para que sea armónico con la normativa nacional vigente y permita resolver los problemas existentes en cuanto al arriendo de bienes municipales.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante MDMQ) actualmente cuenta con aproximadamente 390 bienes inmuebles en la ciudad destinados a vivienda, comercio, bodegas, estacionamientos y oficinas que se encuentran bajo la custodia y administración de diferentes órganos pertenecientes a los niveles de gestión y operativo dentro de la estructura orgánica del MDMQ. Entre ellos, se reporta un porcentaje elevado de bienes inmuebles desocupados. En tal sentido es necesario promover una política de uso y explotación de bienes inmuebles que permita la gestión de éstos y la generación de recursos propios.

La actual política arrendaticia del MDMQ contenida en el Código Municipal, se constituye en la causa principal de la incapacidad institucional para gestionar los bienes de propiedad del Municipio. Esto, debido a que, hasta la actualidad, la Dirección Metropolitana encargada de los bienes inmuebles en tanto instancia administrativa competente para fijar los cánones de arrendamiento, los valora aplicando el techo máximo permitido por la Ley de Inquilinato. El resultado de tal valoración es una distorsión al alza de los valores, los mismos que no pueden competir con los valores existentes en las zonas donde están ubicados que ofertan inmuebles a valores más bajos.

En tal virtud, los órganos de los diferentes niveles de la administración municipal no han logrado desarrollar y plasmar en su planificación una visión clara respecto de los bienes inmuebles, ni estrategias que les permitan promover el uso y explotación, principalmente de aquellos que se encuentran desocupados. Esta situación ha provocado que el Municipio deje de percibir un importante ingreso económico que le permita promover el desarrollo de la ciudad. Además, a causa de ello, el Municipio ha tenido que invertir y direccionar recursos para su mantenimiento sin que esto signifique que vayan a ser arrendados.

Con este antecedente, se hace necesario establecer a través de la presente reforma una flexibilización de la política de arrendamiento de Quito que responda a la realidad especialmente del sector en el que se ubica y en la capacidad económica de quienes están interesados en arrendar. Por lo expuesto, resulta práctico que esta política sea diseñada y aplicada por parte de la Dirección Metropolitana encargada de los bienes inmuebles que agilice la generación de rentas importantes y necesarias para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## CONSIDERANDOS

**Que**, la Constitución de la República establece en su artículo 227 que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que**, el primer inciso del artículo 238 de la Constitución determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, en el artículo 278 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), se inscribe que para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, los gobiernos autónomos descentralizados observarán las disposiciones, principios, herramientas e instrumentos previstos en la Ley que regule la contratación pública;

**Que**, el COOTAD en el artículo 416 se establece que son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias;

**Que**, el COOTAD en el artículo 417 señala que son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía;

**Que**, el COOTAD en el artículo 418 establece que son bienes afectados al servicio público aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio;

**Que**, el COOTAD en el artículo 419 determina que son bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado;

**Que**, el COOTAD en el artículo 434 señala que los bienes afectados al servicio público sólo se emplearán para esta finalidad; de su guarda y conservación responderán los organismos o funcionarios que tengan a su cargo esos servicios;



**Que,** el COOTAD en el artículo 435 establece que los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

**Que,** el COOTAD en el tercer inciso del artículo 460 establece que los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;

**Que,** la Ley de Inquilinato determina en su artículo 17 indica que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.- Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.- Cuando se arrienda solo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.- Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.;

**Que,** la Ley de Inquilinato establece en su artículo 16 que, en ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales;

**Que,** en el artículo IV.6.48 del Código Municipal determina que son bienes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante MDMQ), todos aquellos sobre los cuales el Municipio ejerce dominio;

**Que,** en el Capítulo IV del Código Municipal se desarrolla el procedimiento y los mecanismos a través de los cuales se realiza el arrendamiento de bienes de propiedad del MDMQ;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, DEL ARRIENDO DE INMUEBLES MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-** Refórmese el Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019, por el siguiente texto:

## Capítulo IV

### DEL ARRENDAMIENTO, EXPLOTACIÓN Y USO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**Art. IV.6.48.- Bienes de propiedad del Municipio.-** Para la aplicación de las normas de esta Sección, se consideran bienes de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, todos aquellos sobre los cuales el Municipio ejerce dominio.

**Art. IV.6.49.- Del arrendamiento, explotación y uso de bienes municipales.-** Los bienes municipales se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público, estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público. El arrendamiento, explotación y uso de bienes municipales se aplicará de conformidad con las normas de este Código Municipal y las disposiciones establecidas en el Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal expedido para el efecto.

**Art. IV.6.50.- Del Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal.-** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles expedirá un Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal (en adelante Manual de arrendamiento) a través del que se determinará la política arrendaticia del Municipio, los procedimientos de cálculo de cánones de arrendamiento que permitan garantizar el máximo de rendimiento financiero, la metodología de evaluación de eficiencia y rentabilidad, las garantías, los plazos, las excepciones que pudiesen existir para la explotación de los bienes inmuebles de propiedad municipal y demás cláusulas aplicables a los contratos de arrendamiento aplicables de conformidad con la normativa vigente aplicable, con el fin de garantizar el buen uso de los recursos públicos

El Manual de arrendamiento deberá ser revisado cada dos años y podrá ser modificado vía resolución administrativa expedida por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

**Art. IV.6.51.- Arrendamiento de bienes de dominio privado.-** Para el arrendamiento de los bienes de dominio privado, se aplicará la disposición del artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, debiendo administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad, para obtener el máximo de rendimiento financiero, de conformidad con los lineamientos definidos en el Manual de arrendamientos, y que sea compatible con el carácter público del Municipio y con sus fines

En caso de arrendamiento de la propiedad inmueble municipal en el que se incluyan bienes muebles, éstos deben ser valorados a precio de mercado y su canon de arrendamiento no puede ser menor que la depreciación, considerando la vida útil y el valor residual de los mismos. En estos casos se exigirá fianza adicional por el valor de los bienes muebles, mediante garantías de conformidad a lo que se establezca en cada contrato de arrendamiento.. bancarias o pólizas de seguros incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato.

De conformidad con el artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, los contratos de arrendamiento en los que el

municipio sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social.

El municipio promoverá la existencia de vivienda de carácter social para alquiler, aplicando programas integrales que contemplen asignaciones no reembolsables, financiamiento interno y externo, nacional e internacional y la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo existentes en el ordenamiento jurídico.

**Art. IV.6.52.- Arrendamiento de bienes de dominio público.** - Para el arrendamiento o utilización de los de uso público, se aplicará lo dispuesto en el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización - COOTAD

**Art. IV.6.53.- Uso y explotación de bienes de uso público.** - Para la utilización de los bienes de uso público se aplicará lo dispuesto en 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Estos bienes municipales podrán ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, cuya contraprestación podrá ser en dinero, especie u otro mecanismo de compensación afín a los intereses municipales, de conformidad a la resolución administrativa que para el efecto expida la Alcaldía Metropolitana o el órgano delegado por esta.

La regalía para la utilización exclusiva y temporal se fijará mediante un tarifario que será expedido por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

La custodia y administración de los bienes de uso público se determinará en función de las atribuciones asignadas a las administraciones zonales según su ubicación geográfica y, para el caso de parques metropolitanos, de las del ente encargado de la movilidad y obras públicas.

**Art. IV.6.54.- Arrendamiento, uso y explotación de bienes afectados al servicio público.** - Para el arrendamiento o utilización de los bienes afectados al servicio público, se aplicará lo dispuesto en 418 y 434 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

El canon de arrendamiento o la regalía por el uso y explotación de los bienes afectados al servicio público, según sea el caso, serán los determinados en el Código Municipal y en el Manual de arrendamiento.

La custodia y administración de los bienes afectados al servicio público corresponderá al órgano o empresa pública metropolitana responsable de proveer determinado servicio.

Para el arrendamiento de los bienes de uso público y afectados al servicio público, deberá tomarse en cuenta que éstos vayan a ser utilizados en fines compatibles con los del Municipio y que requiere la ciudad, exceptuando los bienes que se hallen ocupados y que requieran de una mediación para recuperarlos.

**Art. IV.6.55.- Competencia.** - Es potestad del Alcalde, en su calidad de superior jerárquico de la administración y del Concejo Metropolitano, autorizar la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad municipal, conforme lo previsto en los artículos siguientes.

**Art. IV.6.56.- Garantía.** - Todo arrendatario, para celebrar el correspondiente contrato de arrendamiento de conformidad con la normativa nacional vigente que regula al sistema nacional de contratación pública, deberá entregar en garantía de al menos 2 cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo que disponga para el efecto el Manual de arrendamiento.

**Art. IV.6.57.-** Los costos por concepto de servicios básicos de luz, agua, teléfono, etc., serán asumidos y cubiertos por cada arrendatario, con la instalación a su costo de los respectivos medidores, cuando se trate de inmuebles destinados para vivienda, locales comerciales o bodegas. En caso de espacios comunales, los servicios básicos serán cancelados por los beneficiarios, mediante el pago de las respectivas alícuotas que permitan recaudar y cancelar el valor total y real de las tasas por los servicios básicos que correspondan.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición Transitoria Primera.** - En el término de quince días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Alcalde de Quito o su delegado deberá expedir la resolución administrativa que contenga la directriz respecto de la contraprestación por el uso y explotación de bienes de uso público.

**Disposición Transitoria Segunda.** - En el término de quince días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Director Metropolitano de Bienes Inmuebles deberá expedir el Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal, así como el tarifario para la fijación de la regalía por el uso y explotación de bienes de uso público.

**Disposición Final.** - Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en la página web institucional.

Dada, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, en el Distrito Metropolitano de Quito, el XX de xxxx de 2021.