



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 Reformativa 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 Reformativa 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 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 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 DEL CAPÍTULO IV DEL LIBRO IV.6, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 001 DE 29 DE MARZO DE 2019, QUE EXPIDE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, EXPLOTACIÓN Y USO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

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

Capítulo IV

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

Art. IV.6.48.- Bienes inmuebles de propiedad del Municipio.- Para la aplicación de las normas de este Capítulo, se consideran bienes inmuebles 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 inmuebles municipales.- Los bienes inmuebles 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.

Para el arrendamiento, explotación y uso de bienes inmuebles municipales se aplicarán las normas de este Código Municipal, así como 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.- El Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal –Manual de Arrendamiento– determinará la política arrendaticia del Municipio y los procedimientos de cálculo de los cánones de arrendamiento ajustados a un valor real y competitivo en el mercado.

Este Manual deberá contener la metodología de evaluación, de eficiencia, y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero, 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, de conformidad con la normativa vigente, con el fin de garantizar el buen uso de los recursos públicos.

El Manual de Arrendamiento será expedido por la Dirección General de Bienes Inmuebles y deberá ser revisado cada dos años por parte del Comité de Arriendo, en lo que respecta a los porcentajes de ajustes para la fijación del canon de arrendamiento.

Cuando se considere la modificación del Manual, la Dirección General de Bienes Inmuebles remitirá la propuesta a la Comisión de Propiedad y Espacio Público o de la que correspondiere de conformidad a la normativa metropolitana vigente para su conocimiento.

Art. IV.6.51.- Del Comité de Arriendo.- El Comité de Arriendo tendrá como función, de conformidad al Manual de Arrendamiento, resolver los porcentajes de ajuste que permitan que el canon de arrendamiento tenga un valor real y competitivo en el mercado.

Estará conformado por el o la Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad, el o la Secretaria de Territorio, Hábitat, y Vivienda, y el o la Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana. El Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles actuará como secretario.

Art. IV.6.52.- 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, de conformidad con los lineamientos definidos en el Manual de Arrendamientos.

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 una garantía adicional por el valor de los bienes muebles de conformidad a lo que se establezca en cada contrato de arrendamiento.

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.

Art. IV.6.53.- Uso y explotación de bienes de uso público. - Para la utilización de los bienes de dominio público 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 y recibido a satisfacción por el órgano competente para el efecto. El o la Alcaldesa Metropolitana o su delegado expedirá la resolución administrativa que regule los mecanismos y formas de pago por el uso y explotación de bienes de uso público.

Para el pago de los valores generados por regalías acumuladas no canceladas a tiempo, se podrán otorgar facilidades de pago de conformidad con la normativa aplicable; inclusive la cancelación de dichas obligaciones a través de la dación en pago mediante bienes o servicios a ser entregados por el deudor, siempre que medie una necesidad institucional para recibir los mismos y que el avalúo de los bienes y servicios propuestos para el pago corresponda a los valores de mercado, sean calculados de manera objetiva y según rangos preestablecidos por la Dirección Metropolitana Financiera

La regalía para la utilización exclusiva y temporal de los bienes de uso público se fijará mediante un tarifario que será expedido a través de resolución administrativa por el o la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda. Para el cobro a través de facilidades de pago, la Dirección Metropolitana Financiera expedirá, a través de resolución administrativa, el correspondiente Manual de cobro que será aplicado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Participación Ciudadana.

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 municipales, las de la Empresa Pública Metropolitana 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 los artículos 418 y 434 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

El canon de arrendamiento y la regalía por el uso y explotación de los bienes afectados al servicio público, según sea el caso, será la establecida normativa nacional y metropolitana vigente.

La custodia y administración de los bienes afectados al servicio público corresponderá al órgano o empresa pública metropolitana responsable de su gestión y explotación.

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 como garantía, el valor de al menos 2 cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo que disponga el Manual de Arrendamiento.

Los arrendatarios interesados podrán rendir cualquiera de las siguientes garantías:

1. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
2. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
3. Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral correspondiente;
4. Depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor; y,
5. Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden de la Entidad Contratante y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución del contrato.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. - En el término de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección General de Bienes Inmuebles expedirá el Manual de Arrendamiento y lo remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su conocimiento.

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

Disposición Transitoria Tercera. - En el término de quince días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera expedirá la resolución administrativa que contenga el Manual de cobro de las regalías acumuladas por falta de pago.

Disposición Derogatoria. - Deróguese todas las normas de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019 que se opongan al Capítulo IV del Libro IV.6 reformado por la presente Ordenanza.

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.