



ORDENANZA METROPOLITANA Nº

0127

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-2004-297 del 2 de agosto del 2004, de la Comisión de Legislación; y

CONSIDERANDO:

- Que uno de los objetivos fundamentales de los Municipios, constituye el bienestar material y social de la colectividad y el contribuir al fomento y protección de los intereses locales;
- Que es necesario actualizar y armonizar las disposiciones que norman el arrendamiento de la propiedad inmueble del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, considerando entre otros factores el impacto del proceso de dolarización en la economía municipal;
- Que es necesario racionalizar y transparentar el cobro de los cánones de arrendamiento de la propiedad inmueble municipal, a tono con la normativa vigente y en defensa del interés institucional.

EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES QUE LE CONFIEREN LOS ARTS. 64 DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REFORMA LA SECCIÓN IV DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DEL LIBRO PRIMERO DEL CÓDIGO MUNICIPAL, DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES MUNICIPALES



Artículo Primero.- Sustitúyase la Sección IV del Capítulo V del Título II del Libro Primero del Código Municipal, del Arrendamiento de los Inmuebles Municipales, por la siguiente:

“Sección IV

Del Arrendamiento de Inmuebles

Art. I.322.- 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. I.323.- Clases 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.

Art. I. 324.- Arrendamiento de bienes de dominio privado.- Para el arrendamiento de los bienes de dominio privado, se aplicará la disposición del artículo 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, debiendo administrarse tales bienes con criterio empresarial, para obtener el máximo de rendimiento financiero, 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, estos deben ser valorados a precio de mercado y su cánón 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 bancarias o pólizas de seguros incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato.

Art. I.325.- Arrendamiento de bienes de dominio público.- Para el arrendamiento o utilización de los bienes de uso público, se aplicará lo dispuesto en artículo 263 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. La regalía por el uso se fijará mediante un cánón mensual determinado con criterio empresarial.



0127

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Para el arrendamiento de los bienes afectados al servicio público, se aplicará lo dispuesto en el artículo 280 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. El cánón mensual de arrendamiento no podrá ser inferior al equivalente al cincuenta por ciento de las utilidades líquidas que percibiére el usuario, para lo cual, antes de la ocupación, se firmará un compromiso garantizando el pago de esa forma.

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

Art. I.326.- 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. I.327.- Autorización del Alcalde Metropolitano y Administradores Zonales.- El Alcalde Metropolitano y los Administradores Zonales dentro de su jurisdicción, autorizarán la celebración de contratos de arrendamiento de la propiedad inmueble municipal en forma directa en los siguientes casos:

- a) **El Alcalde Metropolitano:** Cuando el cánón de arrendamiento represente la cuantía de diez hasta veinte salarios básicos unificados;
- b) Cuando un predio municipal esté ocupado y no exista contrato de arrendamiento, con el fin de neutralizar un posible juicio de amparo posesorio o prescripción adquisitiva de dominio;
- c) **Administradores Zonales:** Cuando el cánón de arrendamiento represente una cuantía de hasta diez salarios básicos unificados;
- d) Cuando sea necesario transigir en un litigio en el caso de los juicios señalados en el literal anterior; y



0127

ORDENANZA METROPOLITANA Nº

- e) Cuando el inmueble se vaya a destinar a un servicio público, compatible con los fines esenciales y primordiales que tiene el Municipio con la colectividad, conforme las leyes de Régimen Municipal y del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. I.328. Autorización por el Concejo Metropolitano.- El Concejo Metropolitano autorizará la celebración de contratos de arrendamiento de propiedades municipales previo remate en pública subasta al mejor postor cuando el cánon mensual de arrendamiento supere el equivalente a veinte salarios básicos unificados.

Art. I.329. Procedimiento.- El arrendamiento de inmuebles de propiedad del Municipio se efectuará por gestión propia o a petición de los interesados, sean éstos personas naturales o jurídicas.

La petición o informe interno para el arrendamiento será calificado por Procuraduría Metropolitana, que se encargará de determinar, conforme las normas de esta Sección, la competencia para la autorización y celebración de contratos de arrendamiento.

Art. I.330. Informes previos para la contratación directa.- En forma previa a la celebración de contratos que se oficien directamente, se deberá contar con los siguientes informes:

- a) De la unidad administrativa encargada del cuidado y administración los bienes municipales, sobre el estado e identificación del inmueble y el fin al que se lo destinará. En el caso de inmuebles destinados a vivienda, el arrendatario se someterá a un estudio socio-económico que efectuará el Municipio previa verificación de si posee vivienda propia;
- b) De la unidad administrativa encargada del área de planificación, en el que se determine si en el inmueble de que se trate existe algún proyecto vial o social;
- c) De la unidad administrativa encargada de parques y jardines, sobre la conveniencia del arrendamiento cuando el inmueble forme parte de un parque; y,



0127

ORDENANZA METROPOLITANA N°

- d) De la Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal, que se encargará del avalúo y de la fijación y determinación de los cánones de arrendamiento en todos los casos, a cuyo propósito aplicará criterios técnicos de mercado, zona de influencia, cobertura de servicios, etc., parámetros que serán previamente aprobados por el Administrador General.

Art. 1.331. Informes previos para la contratación mediante subasta.- Para la celebración de contratos de arrendamiento adjudicados al mejor postor en pública subasta se requerirán los mismos informes señalados en el artículo anterior, pero la Procuraduría Metropolitana hará llegar su criterio a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, para que ésta alcance del Concejo la Resolución o acto decisorio de autorización del arrendamiento en pública subasta al mejor postor.

Con la Resolución del Concejo, se conformará la Junta de Remates y se procederá tal como lo establecen los artículos 292 y siguientes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 1.332. Garantía.- Todo arrendatario, tanto en el caso de contrato directo como de remate en pública subasta, deberá depositar en el Municipio, para celebrar el contrato, el equivalente a cuatro cánones mensuales de arrendamiento en efectivo, a fin de garantizar el fiel cumplimiento del contrato, las mismas que serán depositadas en una Libreta de Ahorros en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda - BEV, a nombre del Municipio Metropolitano y del respectivo arrendatario; los intereses que genere este cánón de arrendamiento serán para el arrendador los mismos que servirán para el pago de los servicios básicos utilizados. El Municipio podrá fijar, en cada caso, una garantía mayor o la necesidad de presentar pólizas de seguro, que serán devueltas una vez que se hayan cumplido las obligaciones contractuales.

Art. 1.333. Plazos.- El Municipio concederá en arrendamiento inmuebles municipales por plazos que no excederán de cinco años. En caso de que el arrendamiento se fije por un plazo superior a dos años, en el contrato se hará constar el aumento automático del cánón de arrendamiento de conformidad con los índices de inflación registrados en el Ecuador en el año inmediato anterior, emitidos por el Instituto Ecuatoriano de



0127

ORDENANZA METROPOLITANA N°
Estadísticas y Censos-INEN, ajuste que regirá a partir del tercer
año.

Art. I.334. Terminación Unilateral.- Para la terminación unilateral de un contrato de arrendamiento, se cumplirá con lo establecido en el artículo 302 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en las cláusulas contractuales”.

Artículo Segundo.- A continuación del Art. I.334, correspondiente a la Sección IV, del Capítulo V, del Libro I, incorporase el siguiente artículo innumerado:

“**Art. ...** 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”.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 26 de agosto del 2004.

Arq. Alfredo Vera Arrata
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO (E)**

Dra. Martha Bazarro Vinuesa
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0127

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de 16 y 26 de agosto del 2004.- Quito, 3 de septiembre del 2004.

Dra. Martha Bazarro Vinueza
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 3 de septiembre del 2004.

EJECÚTESE

Abog. Antonio Ricaurte Román
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Abog. Antonio Ricaurte Román, Alcalde Metropolitano (E), el 3 de septiembre del 2004.- Quito 3 de septiembre del 2004.

Dra. Martha Bazarro Vinueza
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

AJA.