

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0120-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

PARA: Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)

ASUNTO: Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, DEL ARRIENDO DE INMUEBLES MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"

De mi consideración:

De conformidad con el oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0959-O de fecha 17 de marzo del 2021, mediante el cual, se solicitó que: "(...) en el término de 8 días emita un informe de favorabilidad sobre el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, DEL ARRIENDO DEL INMUEBLES MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (...)", me permito poner en su conocimiento, el siguiente informe que contiene las observaciones realizadas al proyecto de Ordenanza que reforma la Ordenanza No. 001 del Arriendo del Inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

1. Art. IV .650.- Del Manual de arrendamiento y política de uso y explotación de los inmuebles de propiedad municipal. –

Texto actual: "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".

Texto modificado: 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, y los procedimientos de cálculo de cánones de arrendamiento, que permitan **la explotación del patrimonio inmobiliario Municipal, así como, determinar 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, de conformidad con la normativa vigente,** con el fin de garantizar el buen uso de los recursos públicos. *(El sombreado me pertenece).*

2. Art. IV .651.- Arrendamiento de bienes de dominio privado. –

Texto Actual: 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.

Texto Modificado: 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

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0120-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

en el Manual de arrendamientos, y que sea compatible con el carácter público del Municipio y con sus fines.

Nota: Se procedió a eliminar lo siguiente: “*para obtener el máximo de rendimiento financiero*”, en razón de que no se puede garantizar el máximo de rendimiento financiero, puesto que, se depende de 2 factores fundamentales:

Ø **Eficiencia:** La eficiencia recae sobre los bienes inmuebles municipales arrendados, y sobre los bienes inmuebles posibles de arrendar.

Ø **Rentabilidad:** La rentabilidad puede verse afectada en razón de la situación comercial del mercado; y, los factores de ajustes determinados en el manual de arrendamiento.

3. Art. IV .6.53.- Uso y explotación de bienes de uso público. –

Texto Actual, tercer párrafo: 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**.

Texto Modificado: La regalía para la utilización exclusiva y temporal se fijará mediante un tarifario que será expedido por parte de la **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda** del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Nota: Se sugiere realizar una mesa de trabajo con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para tratar los artículos **IV .6.53;** y, **IV .6.54,** y con la finalidad de realizar el desglose y aplicación de regalías.

4. Art. IV .6.55.- Competencia. –

Texto Actual: 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.

Nota: El presente artículo debería guardar armonía con la Resolución No. A – 061 de fecha 14 de septiembre del 2020, suscrita por el doctor Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano, en la cual, se resolvió lo siguiente:

“Delegar a las Administraciones Zonales, la celebración de contratos de arrendamientos en los casos previstos actualmente para el Alcalde Metropolitano en el artículo IV. 6.53 del Código Municipal o en las disposiciones que la sustituya, previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes”.

Por otro lado, los ingresos económicos recaudados por consecuencia del cobro de cánones de arrendamiento de los inmuebles de propiedad del Municipio de Quito, no deberían ser autorizados por el Alcalde, sino, por las máximas autoridades o sus delegados de cada Administración Zonal, Empresas Públicas, o cualquier institución del sector público o privado que tengan en su custodia un bien inmueble de propiedad del Municipio de Quito, con la finalidad de mantener un respectivo control y seguimiento de los inmuebles que han sido entregados en arriendo, pero al mismo tiempo generar un agilidad y responsabilidad descentralizada.

5. Art. IV .6.56.- Garantía. –

Texto Actual: 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.

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0120-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

Nota: Sobre las garantías que los interesados deberán presentar al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, se sugiere mantener concordancia con lo determinado en el artículo I.332 de la Ordenanza Metropolitana No. 0127; y disposiciones de diversa jerarquía normativa, contenidas, principalmente, en leyes (orgánicas, ordinarias), reglamentos y otros actos normativos.

Dicho esto, se sugiere que el artículo de garantías determine la forma en la que los arrendatarios deberán entregar las garantías respectivas, para lo cual se propone lo siguiente:

“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.”*

Adicionalmente, sugerimos insertar el artículo de la **creación y conformación del Comité para la fijación de porcentajes de ajustes, el cual, tendrá como función principal determinar los porcentajes de ajustes establecidos en el manual de arrendamiento, determinados en el título II “De la Fijación de Cánones de Arrendamiento”**, y estará conformado por la **Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda, y la Secretaría de Coordinación Territorial. El Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles actuará como secretario.**

Finalmente, sugerimos que se inserte un texto aclaratorio o artículo, en el cual se defina y se detalle, los casos en los cuales las regalías se asemejan/asimilan/asumen a un canon de arrendamiento; las condiciones o situaciones en las cuales el arrendatario que haga uso de un bien inmueble de propiedad del Municipio, deba entregar valores por regalías. Estas definiciones deben ser trabajadas conjuntamente con los conceptos que por explotación del espacio público se estructuren, y considerando que existe casuística, donde por costumbre, las administraciones zonales, y en general las instituciones municipales, realizan contratos de arriendo sobre espacio público, cuando lo correcto son convenios donde la regalía sea determinada como si fuese un arriendo (Ejemplo: casetas de taxis en la vía pública, arriendos en parques).

Así mismo, se debería detallar los bienes inmuebles o predios del municipio que no sean susceptibles de explotación, como las áreas vedes, canchas deportivas y áreas comunales, mismos que son de utilización inmediata y general, y excepcionalmente son entregados a través de convenios de uso y administración a las organizaciones barriales o ligas deportivas. En estos casos, se deberá definir requisitos para la entrega de los predios, donde se pueda verificar la capacidad técnica de las personas jurídicas que solicitan las casas barriales y

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0120-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

canchas deportivas, a través de la presentación de planes concretos de administración y uso, y plan es de mantenimiento preventivo y correctivo. Además, y como en cualquier caso, se debería exigir garantías, especialmente en los casos donde la municipalidad ha invertido ingentes cantidades de recursos (Ejemplo canchas de Solanda) y se debe determinar formas de control sobre el recurso público que es transferido, en forma de infraestructura, y temporalmente, a las organizaciones sociales.

De lo expuesto, solicito de la manera más comedida tomar en cuenta las observaciones planteadas, con la finalidad de dar continuidad al proyecto de “*Ordenanza Metropolitana Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Arriendo de Inmuebles Municipales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*”, y de esta manera dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución de Consejo No. C074-2016

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Jose Antonio Vaca Jones
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-0959-O

Anexos:
- Proyecto de Ordenanza.docx

Copia:
Sr. Dr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Sr. Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo (S)

Sra. Luz Elena Coloma Escobar
Concejala Metropolitana

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andres Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2021-03-25	
Revisado por: Andres Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2021-03-25	
Aprobado por: Jose Antonio Vaca Jones	jv	DMGBI	2021-03-26	

