**RESOLUCIÓN NO. GG-EPMH-2020-04**

Ing.Hernando Vicente Yépez Sevilla

**GERENTE GENERAL**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 30 de la Constitución de la República establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que el número 2 del artículo 66 Ibídem reconoce y garantizará a las personas el derecho a una vida digna, que asegure entre otros la vivienda.

Que el artículo 375 de nuestra Carta Magna dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará, entre otros, planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que el artículo I.2.146 del Código Municipal establece la creación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Que el artículo I.2.147 *eiusdem* señala que el objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es el de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda;

Que el inciso final del artículo Ibídem dispone que: “Para el cumplimiento de su objeto la Empresa Pública Metropolitana podrá celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles, mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con la finalidad de la empresa que se crea”.

Que el artículo I.2.148.- del mismo Código Municipal dispone que constituyen el patrimonio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda los bienes muebles, inmuebles e intangibles de su propiedad y los que adquiera a futuro a cualquier título.

Que el literal g) del artículo I.2.149 Ibídem establece dentro de los recursos financieros de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, aquellos provenientes de los valores recaudados por concepto de arriendo y otros por ocupación de sus bienes.

Que el artículo 11 número 8 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que uno de los deberes y atribuciones del Gerente General como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, es aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la empresa.

Que el artículo 1864 del Código Civil señala que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título.

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que la Ley establece el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen, entre otros, los Organismos y dependencias de las Funciones del Estado.

Que el número 5 del artículo 6 Ibídem refiere que la Contratación Pública es todo procedimiento concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras públicas o prestación de servicios incluidos los de consultoría. Se entenderá que cuando el contrato implique la fabricación, manufactura o producción de bienes muebles, el procedimiento será de adquisición de bienes. Se incluyen también dentro de la contratación de bienes a los de arrendamiento mercantil con opción de compra.

Que el artículo 59 de la misma Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esa Ley.

Que el artículo 65 del Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Públicadispone que las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones.

Que el artículo 66 Ibídem señala que en todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 370 de la Codificación de Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública, dispone que: “*Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas*.”

Que el artículo 15 de la Ley de Inquilinato exonera a las instituciones de derecho público de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

Que el artículo 16 del mismo instrumento jurídico prohíbe a las instituciones a las que se refiere el artículo precedente poder cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.

Que el artículo 54 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado establece que las autoridades, dignatarios, funcionarios y servidores que tengan a su cargo entre otros la celebración de los contratos públicos, tales como los de arrendamiento, serán responsables por su legal y correcta celebración; y aquellos a quienes correspondan las funciones de supervisión, control, calificación o dirección de la ejecución de los contratos, serán responsables de tomar todas las medidas necesarias para que sean ejecutadas con estricto cumplimiento de las estipulaciones contractuales, los programas, costos y plazos previstos.

Que  mediante Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020, de 12 de marzo de 2020, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 160, el Ministerio de Salud Pública declaró el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, como consecuencia de la pandemia de coronavirus COVID-19.

Quemediante Decreto Ejecutivo No. 1017, de 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Quemediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2020-1101-O de 22 de abril de 2020, el abogado Fernando Andre Rojas Yerovi – Subprocurador Metropolitano, emite el “*Informe con relación al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1386-O y resolución Nro. 014-CVH-2020*” con el que señala que “*LA EPMHV es una persona jurídica distinta del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que posee personalidad jurídica propia, que para la toma de sus decisiones, observará las actos de simple administración de sus órganos internos*”

Quemediante resolución adoptada en la sesión ordinaria No. 021 de 21 de mayo de 2020, la Comisión de Vivienda resolvió “*solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en un plazo de tres días, expida el reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los bienes inmuebles propiedad de la Empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia covid–19; y, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable.*”

En uso de sus deberes y atribuciones, conforme lo dispuesto en el número 8 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas,

**RESUELVE:**

**EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA EMPRESA DESTINADOS A VIVIENDA, EN FAVOR DE LAS FAMILIAS AFECTADAS POR LA CRISIS SANITARIA Y ECONÓMICA PROVOCADA POR LA PANDEMIA COVID – 19; O, AQUELLAS FAMILIAS DAMNIFICADAS EN SITUACIÓN DE RIESGO NO MITIGABLE.**

**TÍTULO I**

**CAPÍTULO I**

**DE LOS BENEFICIARIOS**

Art. 1.- BENEFICIARIOS.- Serán considerados beneficiarios de este Reglamento, las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia COVID – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable, por lo que su situación habitacional se encuentra comprometida al no tener la capacidad de pagar el arriendo de su actual residencia.

Art. 2- REQUISITOS DE POSTULACIÓN.- Quien siendo afectado por el COVID – 19 o damnificado por una situación de riesgo no mitigable, deseare postular al programa de arrendamiento que ofrece la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Estar calificado por la entidad municipal competente conforme el presente reglamento.

b) Demostrar que el postulante y su núcleo familiar no poseen una vivienda propia habitable en el Distrito Metropolitano de Quito.

c) Garantizar un respaldo de financiamiento económico propio, público o privado que permita cubrir las pensiones de arrendamiento.

Art. 3.- OBLIGACIONES.- Los beneficiarios una vez que tengan la calidad de arrendatarios, deberán cumplir, entre otras las siguientes obligaciones:

 a) Cumplir con todas las estipulaciones detalladas en el contrato de arrendamiento suscrito.

b) Realizar el uso correcto de la casa o departamento entregado en arrendamiento.

c) Cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, así como también con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Copropiedad.

d) Pagar junto con la pensión mensual del arriendo, el valor correspondiente a la alícuota o expensa establecido en el Reglamento Interno de Copropiedad.

**CAPÍTULO II**

**ENTIDADES CALIFICADORAS Y FINANCIAMIENTO**

Art. 4.- ENTIDADES RESPONSABLES.- El proceso de identificación, selección y calificación de personas y familias damnificadas por la emergencia sanitaria declarada (COVID – 19) será efectuado de manera coordinada entre la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art.- 6.- LISTA DE BENEFICIARIOS.- Una vez que la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuenten con el listado oficial de personas o familias damnificadas por el COVID – 19, remitirán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para que esta inicie con los procesos de arrendamiento conforme lo establecido en la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, su reglamento y resoluciones.

Art.- 7.- FINANCIAMIENTO.- La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del ámbito de sus competencias activarán los fondos que sean necesarios para garantizar que los damnificados cuenten con los recursos económicos que les permita cubrir las pensiones de arrendamiento.

**TÍTULO II**

**CAPÍTULO I**

**ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Art. 8.- ÁMBITO.- Este Reglamento norma las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento; y, de los contratos de arrendamiento con opción a compra de las soluciones habitacionales (casas y departamentos) que dispone la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dentro de sus proyectos inmobiliarios, siempre que no formen parte de aquellos destinados a relocalización.

**CAPÍTULO II**

**DE LAS CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ARRENDAMIENTO**

Art. 9.- CONDICIONES DE LAS CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ARRENDAMIENTO.- Las casas y departamentos destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes de acuerdo con las tipologías aprobadas.

b) Contar con aireación y luz natural suficientes.

c) Disponer de forma permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica; y,

d) Estar desinfectados conforme lo prevea el Ministerio de Salud Pública (MSP).

Art. 10.- De manera excepcional y previo consentimiento del posible arrendatario, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá ofertar para el arrendamiento, casas o departamentos que solo cumplan con condiciones habitabilidad.

Art. 11.- REPARACIONES A QUE ESTA OBLIGADO EL ARRENDADOR.- El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que las casas y departamentos reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente.

Art. 12.- RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO.- Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados en la casa o departamento arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y más servicios, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. En caso de no hacerlo en el plazo máximo de diez (10) días la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda estará facultada para efectuar dichas reparaciones y exigir al arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Y, podrá además, exigir la terminación del contrato.

**CAPÍTULO III**

**DE LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS DE ARRENDAMIENTO**

Art. 13.- EXONERACIÓN DE INSCRIPCIÓN.- De conformidad a lo que establece el artículo 16 de la Ley de Inquilinato, los contratos de arrendamiento que sean suscritos entre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el arrendatario estarán exonerados de inscripción alguna.

**CAPÍTULO IV**

**DE LA FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO**

Art. 14.- FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección de Catastros, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada casa o departamento.

Art. 15.- LÍMITE MÁXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- La pensión mensual de arrendamiento de las casas o departamentos 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.

Art. 16.- FIJACION PROVISIONAL DE PENSIONES.- Si las casas o departamentos a arrendarse no tuvieren avalúo catastral comercial, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Dirección de Catastros, previa inspección, autorizará el arrendamiento y fijará las pensiones provisionales.

Art. 17.- SOLICITUD DE AUMENTO DE PENSIONES.- El arrendador podrá solicitar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren la casa o departamento arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el artículo 9 de este Reglamento.

Art. 18.- SOLICITUD DE REBAJA DE PENSIONES.- El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento únicamente cuando la casa o departamento se halle en mal estado, por el uso natural y estas no puedan ser reparadas bajo ninguna circunstancia por el arrendador.

**CAPÍTULO V**

**DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, PROCEDIMIENTO Y PLAZO**

Art. 19.- CARÁCTER DE LOS CONTRATOS.- Los contratos a los que se refieren este Reglamento de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, son contratos administrativos.

Art. 20.- FORMAS DE LOS CONTRATOS.- El contrato de arrendamiento podrá ser únicamente escrito de conformidad a lo que establece la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, su Reglamento de aplicación y demás normativa conexa.

Art. 21.- PROCEDIMIENTO.- El arrendamiento de las casas o departamentos que son de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se lo realizará a través del Portal www.compraspublicas.gob.ec en el que se publicará los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

Art. 22.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- El plazo estipulado en el contrato (escrito) adjudicado será de una duración mínima de dos años, el cual es de carácter obligatorio tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Art. 23.- PROTOCOLIZACIÓN DE LOS CONTRATOS.- Dentro de los treinta días siguientes a la celebración del respectivo contrato adjudicado, el arrendatario a su costa lo deberá protocolizar ante un notario o notaria del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez que se haya realizado dicha diligencia notarial, el arrendatario remitirá a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda el original de la protocolización para que sea incorporado dentro de su expediente.

Art. 24.- GRACIA.- Quienes llegasen a beneficiarse de los contratos de arrendamiento establecidos en este Reglamento, gozarán de un periodo de gracia de tres meses para iniciar a pagar las correspondientes pensiones de arriendo, contados a partir de la fecha de suscripción del respectivo instrumento entre el arrendatario y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**CAPÍTULO VI**

**DEL CONTRATO CON OPCIÓN A COMPRA**

Art. 25.- OPCIÓN A COMPRA.- El arrendatario que cumpla de manera ininterrumpida con el plazo descrito en el artículo 22 del presente Reglamento, tendrá la primera opción de compra de la casa o departamento. Para lo cual, las pensiones de arriendo consignadas se imputarán al valor final del inmueble.

Este derecho sólo podrá ejercerse siempre y cuando el arrendatario haya cumplido estrictamente con sus obligaciones contractuales y haya demostrado solvencia en la continuidad de los pagos mensuales. Además el arrendatario deberá demostrar ante la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que posee la suficiente capacidad económica o de endeudamiento para adquirir la casa o departamento arrendado.

Art. 26.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO CON OPCIÓN A COMPRA.- El contrato del que habla este capítulo solo se formalizará en la medida que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su Concejo, emita las ordenanzas que confieran la validez jurídica que este tipo de contratación requiere.

**CAPÍTULO VII**

**DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Art. 27.- CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega inmediata de la casa o departamento arrendado antes de vencido el plazo legal, sólo por una de las siguientes causas:

a) Por falta de pago de dos o más pensiones locativas mensuales.

b) Cuando se verifique que existe peligro de destrucción o ruina del proyecto inmobiliario en la parte que comprende la casa o departamento arrendado y que haga necesaria la reparación.

c) Por algazaras o reyertas ocasionadas por el arrendatario o las personas que habitan con él.

d) Cuando la casa o departamento arrendado está siendo destinado a un objeto ilícito o distinto del convenido.

e) Cuando se verifique daños causados por el arrendatario en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el artículo 4 de este Reglamento.

f) Por subarrendar o traspasar de sus derechos de arrendatario, sin tener autorización escrita para ello. Se prohíbe la celebración de todo tipo de contratos de subarrendamiento.

g) Cuando el arrendatario ejecute en la casa o departamento arrendado obras no autorizadas por el arrendador.

h) Por resolución del arrendador de demoler el proyecto inmobiliario para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse al arrendatario con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso concedido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para iniciar la obra; y,

i) Por la causales determinadas en el artículo 92 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 28.- CASO DE FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO.- En caso de fallecimiento del arrendatario el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubieren vivido con él, siempre que éstos así lo desearen, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días.

Art. 29.- ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.

Art. 30.- EXTENSIÓN DE RESPONSABILIDADES.- El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino también de la de su familia, huéspedes, dependientes o encargados.

**CAPÍTULO VIII**

**DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

Art. 31.- MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- De existir diferencias entre las partes contratantes, estas podrán utilizar la mediación, a fin de solucionar sus diferencias siempre y cuando sean transigibles.

Art. 32.- INSTANCIA ÚNICA.- Agotada la mediación, en el caso que las partes no llegasen a un acuerdo libre y voluntario, la controversia se ventilará ante uno de los Tribunales Distritales de lo Contencioso Administrativo con sede **en el Distrito Metropolitano de Quito,** de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Art. 33.- ACCIÓN COACTIVA.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ejercerá la jurisdicción coactiva de forma inmediata según lo dispuesto en la Resolución No. GG-EPMHV-2018-15 de 5 de septiembre de 2018.

Art. 34.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- Los proyectos inmobiliarios de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se encuentran sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento. Por lo que, el arrendatario debe cumplir con todas las obligaciones que estos cuerpos normativos señales de entre ellos el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**CAPÍTULO IX**

**DEL PAGO DE PENSIONES DE ARRIENDO**

Art. 35.- OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador está obligado a recibir la pensión de arrendamiento por parte del arrendatario.

Art. 36.- OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO.- El arrendatario está obligado a transferir o depositar el valor de la pensión de arriendo y expensas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el número de cuenta que pertenezca a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 37.- CONSTANCIA DEL PAGO DE PENSIONES.- El arrendador emitirá la respectiva factura a nombre del arrendatario una vez recibido el pago de la pensión de arriendo.

**CAPÍTULO X**

**LIMITACIÓN DE MORADORES**

Art. 38.- LIMITACIÓN DE MORADORES DE UNA CASA O DEPARTAMENTO.- Por razones estrictamente de salud e higiene, podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, limitar el número de personas que van a habitar la casa o departamento arrendado.

Para esta limitación se tomará en consideración la tipología, área, sector, etc., de la casa o departamento a ser arrendado.

**CAPÍTULO X**

**DEL DESAHUCIO**

Art. 39.- DESAHUCIO.- Es el aviso que el arrendador realiza al arrendatario cuando se va a dar por terminado el contrato de arrendamiento legalmente celebrado.

Art. 40.- DESAHUCIO POR CUMPLIMIENTO DEL PLAZO CONTRACTUAL.- En el caso que el arrendador resolviere dar por terminado el contrato de arriendo por cumplimiento del plazo, este deberá comunicar al arrendatario sobre su decisión, por lo menos con noventa días de anticipación a la fecha de expiración del mismo.

Art. 41.- DESAHUCIO POR CAUSALES DE TERMINACIÓN.- Cuando el arrendatario haya incurrido en una o más de las causales de terminación del contrato descritas en el artículo 18 del presente Reglamento, el arrendador de forma inmediata, dirigirá una solicitud de desahucio a un notario del Distrito Metropolitano de Quito, acompañando prueba de la pretensión, a fin de este proceda a solemnizar dicho pedido y proceda a notificar a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Este tipo de notificación no será aplicado en el caso del literal i) del artículo 27 Ibídem.

Art. 42.- DESOCUPACIÓN DE LA CASA O DEPARTAMENTO ARRENDADO.- Una vez notificado el arrendatario con el desahucio, este tendrá, hasta un máximo de diez (10) días para desocupar de forma libre y voluntaria el inmueble arrendado. Caso contrario y con la ayuda de la Fuerza pública se procederá con el desalojo forzoso.

**DISPOSICIONES GENERALES**

PRIMERA: El presente Reglamento está dirigido únicamente para las familias que como consecuencia del COVID – 19 resultaren damnificadas mientras dure el estado de emergencia sanitaria declarado por el Ministerio de Salud Pública.

SEGUNDA: Los contratos de arrendamiento con opción a compra serán implementados a partir de las ordenanzas expedidas para el efecto por parte del Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

TERCERA: En lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley de Inquilinato; Ley Orgánica de Contratación Pública y reglamento; Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento; Ley Notarial; y Código Orgánico General de Procesos, en lo que fueren pertinentes.

DISPOSICIÓN FINAL.- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a

Ing. Hernando Vicente Yépez Sevilla

**GERENTE GENERAL**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**