

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0010-IT**

**Quito, D.M., 16 de diciembre de 2021**

**Asunto:** Resolución No. 035-CPP-2021, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Documento No. GADDMQ-SGCM-2021-5726-O de 09 de diciembre de 2021, mediante el cual el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, pone en conocimiento la Resolución No. 35-CPP-2021, en la cual, dentro del tratamiento del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA 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", se resolvió: *"Solicitar a Procuraduría Metropolitana, Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Secretaría de Inclusión Social y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que, en el término de 8 días remitan para conocimiento de la Comisión un informe respecto al texto definitivo del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO IV DEL LIBRO IV.6, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 001 SANCIONADA EL 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 DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD MUNICIPAL"*.

Al respecto, me permito poner a su consideración el siguiente informe:

**1. ANTECEDENTES:**

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) es propietario de varios bienes inmuebles con diferentes giros de uso; entre ellos existe un alto índice de bienes desocupados, por lo que es necesario promover una política de uso y explotación de bienes inmuebles que permita la gestión de estos, y a la vez generen recursos.

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0010-IT

Quito, D.M., 16 de diciembre de 2021

- 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, usa el techo máximo permitido por la Ley de Inquilinato, dando como resultado valores que no son competitivos con los existentes en las zonas donde están ubicados que ofertan inmuebles a valores más bajos.

### 2. DESARROLLO DEL INFORME:

Durante las mesas de trabajo llevadas a cabo, con la finalidad de dar atención a las observaciones planteadas por los señores concejales, se han realizado las respectivas modificaciones al proyecto de ordenanza, en el cual se delegan responsabilidades a las diferentes entidades involucradas en los procesos de arrendamiento, de las cuales haremos análisis de las que forman parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA ORDENANZA EN LOS PUNTOS QUE INVOLUCRAN A LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES:

- Respecto al articulado que cita: ***"La custodia se la entrega mediante una resolución acta de entrega de recepción suscrita por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y el órgano o entidad receptora."***
  - Es necesario que se cuente con un instrumento que avale esta acción y que sea de estricto cumplimiento para las entidades que deban recibir los bienes, así también se debe tener claro que, la generación de actas será un proceso progresivo pues para la elaboración de las mismas se necesita realizar inspecciones técnicas, para lo cual se deberá contar con la logística y personal necesario.
- El articulado que habla sobre el Manual de arrendamiento y política de uso de los bienes de propiedad municipal y cita: ***"El Manual de Arrendamiento será expedido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles."***
  - Actualmente se cuenta con el Manual para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales, el cual contiene los valores de ajustes para el cálculo de cánones de arrendamiento aprobados en Septiembre de 2020 por el Administrador General.
- ***"Cuando se considere la modificación del Manual, la Dirección Metropolitana de Gestión 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."***

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0010-IT

Quito, D.M., 16 de diciembre de 2021

- Dentro de los acuerdos alcanzados en las mesas de trabajo se ha acordado realizar ciertos cambios en el Manual de Arrendamiento, que contemplan en especial temas de inclusión social, la DMGBI remitirá a la autoridad competente para la aprobación correspondiente y puesta en vigencia.
- **"El Manual deberá ajustarse a la política de inclusión social dispuesta por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."**
  - Si bien, en el Manual actual se considera la prelación de grupos que hayan sido afectados mayoritariamente por la crisis sanitaria del COVID-19, se contempla en el nuevo Manual, colocar también a los grupos de atención prioritaria.
- **"(...) el o la Directora Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, quien actuará como secretario quien tendrá derecho a voz y sin voto."**
  - Desde la DMGBI se prestará todo aporte dentro de las competencias institucionales, para cooperar con el Comité y las labores encomendadas.

### 3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- Revisada la información del Proyecto de Ordenanza a ser puesto a consideración del Concejo Metropolitano para su segundo debate, se apega a la normativa técnica y legal vigente (Ley Orgánica de Contratación Pública, Ley de Inquilinato y COOTAD).
- La inclusión de grupos de atención prioritaria garantiza los principios constitucionales y genera un proceso inclusivo que es beneficioso para la comunidad.
- Será necesario el compromiso de todas las entidades municipales para cumplir los tiempos establecidos en las disposiciones transitorias, con el fin de tener la información completa que permita generar la mayor cantidad de arrendamientos de inmuebles de propiedad municipal.
- Es importante la actualización de todos los predios municipales que son susceptibles de arrendamiento para de esta manera, tener un mayor control y proyección sobre los ingresos que pueden representar al Municipio, o caso contrario el lucro cesante al estar desocupados.

### 4. CRITERIO

En base al análisis realizado de los puntos más importantes en el Proyecto de Ordenanza y que son de injerencia de esta Dirección Metropolitana, se colige que los beneficios de la aprobación del mencionado documento redundarán en oportunidades de emprendimiento para la población, al poder acceder al arrendamiento de inmuebles a precios competitivos y también en mejorar los ingresos al Municipio al arrendar una mayor cantidad de bienes inmuebles.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0010-IT**

**Quito, D.M., 16 de diciembre de 2021**

Al verificar que como ejes transversales cuenta la inclusión y la participación de grupos de atención prioritaria se da atención a los principios de inclusión social.

Finalmente, al tener una menor cantidad de inmuebles desocupados, se requerirá de una menor inversión en mantenimiento de los mismos por parte del Municipio, y por el contrario se dinamizarán los sectores con mayor comercio o actividades varias.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección Metropolitana ve beneficiosa la aprobación del Proyecto de Ordenanza a ser tratado en segundo debate; así también reitera el compromiso para este proceso y todos lo que apunten a construir una mejor ciudad.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz  
**DIRECTOR METROPOLITANO**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-5726-O

Anexos:

- Proyecto Arrendamientos.docx  
- resolución\_no\_035-cpp-2021-signed.pdf

Copia:

Señora  
Janneth Patricia Cañas Pavon  
**Servidor Municipal 7**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Señor Arquitecto  
Edison Gabriel Obando Torres  
**Servidor Municipal 10**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA  
TÉCNICA**



**Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0010-IT**

**Quito, D.M., 16 de diciembre de 2021**

