

**Proyecto de Ordenanza
Metropolitana Reformatoria
Capítulo IV del Libro IV.6 de la
Ordenanza Metropolitana No. 001**

DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Actualizar la Ordenanza Nro. 127 (2004)

La Ordenanza Nro. 127 se expidió en el 2004, antes de la Constitución vigente, del COOTAD y de la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública, sin embargo, su texto consta de manera íntegra en el Código Municipal. Se hace necesario armonizar la ordenanza con la legislación vigente.

Actualmente el texto contiene disposiciones que hacen que el arriendo de los inmuebles municipales sean poco atractivos. Por ejemplo, se pide una garantía de 4 cánones de arrendamiento.

Tradicionalmente, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles ha fijado los cánones de arrendamiento en función de la Ley de Inquilinato con el criterio de obtener el más alto rendimiento financiero.

Este criterio de fijación del canon de arrendamiento hace que arrendar bienes inmuebles municipales sea poco atractivo y difícil de lograrlo. Por eso, a finales de 2020, la misma Dirección aprobó un Manual, que hasta el momento no ha sido aplicado.

Problemáticas

Marco regulatorio desfasado.

Aproximadamente 390 bienes inmuebles en la ciudad destinados a vivienda, comercio, bodegas, estacionamientos y oficinas, entre los que se reporta un alto porcentaje de desocupación.

Los arriendos municipales no son atractivos en el mercado de arriendos en el DMQ, porque se los valora aplicando el techo máximo permitido por la Ley de Inquilinato.

Arriendo de inmuebles privados en ciertos sectores son más bajos, más competitivos.

El Municipio deja de percibir un importante ingreso y en su lugar, para tratar de dar mantenimiento, invierte en inmuebles sin que logren ser arrendados.

Justificación

Cada inmueble tiene que ser evaluado al detalle previo a expedir un cánón de arrendamiento para que el municipio obtenga el máximo rendimiento financiero. No hay peor rendimiento financiero que no arrendar el inmueble.

Es necesario armonizar la política de arrendamiento de Quito que considere factores objetivos que respondan a la realidad ya sea del inmueble, del sector o de la capacidad económica de los interesados en arrendar.

Todo esto para promover una política de arrendamiento de bienes inmuebles de dominio privado que permita su gestión y la generación de recursos propios.

Cambios principales

Estandarizar el articulado a la codificación actual.

- 1.** Se establece una visión de gestión eficiente del arrendamiento de los bienes inmuebles de dominio privado, a los que se les aplicará el Manual de arrendamiento y política de uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal, que ya ha sido expedido por la Dirección de Bienes Inmuebles, pero que no se ha implementado.
- 2.** El Manual de arrendamiento: *“(...) determinará los lineamientos, instrucciones y determinaciones para el arrendamiento de bienes inmuebles del Municipio y los procedimientos de cálculo de los cánones de arrendamiento ajustados a un valor competitivo en el mercado”.*

Y además contendrá:

“La metodología de evaluación de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero con criterios de eficiencia, las garantías, los plazos, las excepciones que pudiesen existir para la explotación de los bienes inmuebles de propiedad municipal y demás disposiciones contenidas en las cláusulas de los contratos de arrendamiento”.

3. Se crea un Comité de Arriendo con la función de resolver los porcentajes de ajuste para que la fijación del canon de arrendamiento se establezca de manera objetiva, institucional y estandarizada, de acuerdo a la realidad de cada inmueble.

4. Se modifica la garantía de 4 cánones de arrendamiento por, al menos, 2 cánones.

Transitorias

1. En el término de quince días, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles expedirá el Manual de Arrendamiento y lo remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su conocimiento.
2. En el término de quince días, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en su calidad de secretaria del Comité de Arriendo convocará a la primera sesión del mismo para que emita las directrices internas para su funcionamiento.

Derogatorias

1. Todas las normas de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019 que se opongan a la presente Ordenanza.