**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La normativa que recoge el Código Municipal en lo relativo al arrendamiento de bienes inmuebles municipales fue desarrollada en la Ordenanza Metropolitana No. 127, expedida en el año 2004, cuando existía un marco regulatorio desfasado. Por esta razón es necesario actualizar el Código Municipal, para que sea armónico con la normativa nacional vigente y permita resolver los problemas existentes en cuanto al arriendo de bienes municipales.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (en adelante MDMQ) actualmente cuenta con aproximadamente 390 bienes inmuebles en la ciudad destinados a vivienda, comercio, bodegas, estacionamientos y oficinas que se encuentran bajo la custodia y administración de diferentes órganos pertenecientes a los niveles de gestión y operativo dentro de la estructura orgánica del MDMQ. Entre ellos, se reporta un porcentaje elevado de bienes inmuebles desocupados. En tal sentido es necesario promover una política de uso y explotación de bienes inmuebles que permita la gestión de éstos y la generación de recursos propios.

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, los valora aplicando el techo máximo permitido por la Ley de Inquilinato. El resultado de tal valoración es una distorsión al alza de los valores, los mismos que no pueden competir con los existentes en las zonas donde están ubicados que ofertan inmuebles a valores más bajos.

En tal virtud, los órganos de los diferentes niveles de la administración municipal no han logrado desarrollar y plasmar en su planificación una visión clara respecto de los bienes inmuebles, ni estrategias que les permitan promover el uso y explotación, principalmente de aquellos que se encuentran desocupados. Esta situación ha provocado que el Municipio deje de percibir un importante ingreso económico que le permita promover el desarrollo de la ciudad. Además, a causa de ello, el Municipio ha tenido que invertir y direccionar recursos para su mantenimiento sin que esto signifique que vayan a ser arrendados.

Con este antecedente, se hace necesario establecer a través de la presente reforma una   flexibilización de la política de arrendamiento de Quito que responda a la realidad especialmente del sector en el que se ubica y en la capacidad económica de quienes están interesados en arrendar. Por lo expuesto, resulta práctico que esta política sea diseñada y aplicada por parte de la Dirección Metropolitana encargada de los bienes inmuebles que agilice la generación de rentas importantes y necesarias para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDOS**

**Que,** la Constitución de la República establece en su artículo 226 que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

**Que,** la Constitución de la República establece en su artículo 227 que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que,** el primer inciso del artículo 238 de la Constitución determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que,** el primer inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) menciona La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

**Que**, COOTAD, se inscribe que para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, los gobiernos autónomos descentralizados observarán las disposiciones, principios, herramientas e instrumentos previstos en la Ley que regule la contratación pública;

**Que,** el COOTAD en el artículo 416 se establece que son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias;

**Que,** el COOTAD en el artículo417 señala que son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía;

**Que,** el COOTAD en el artículo 418 establece que son bienes afectados al servicio público aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio;

**Que,** el COOTAD en el artículo 419 determina que son bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado;

**Que,** el COOTAD en el artículo 434 señala que los bienes afectados al servicio público sólo se emplearán para esta finalidad; de su guarda y conservación responderán los organismos o funcionarios que tengan a su cargo esos servicios;

Que, el COOTAD en el artículo 435 establece que los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

**Que,** el COOTAD en el tercer inciso del artículo 460 establece que los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;

**Que,** la Ley de Inquilinato, supletoria en esta materia a Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contrtatación Pública, determina en su artículo 17 que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá́ 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.- Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.- Cuando se arrienda solo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.- Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.;

**Que,** la Ley de Inquilinato establece en su artículo 16 que, en ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales;

**Que**, la Ley de Inquilinato determina en su artículo 17 que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble 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.- Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.- Cuando se arrienda solo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.- Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.

**Que,** en el Capítulo IV del Código Municipal se desarrolla el procedimiento y los mecanismos a través de los cuales se realiza el arrendamiento de bienes de propiedad del MDMQ;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**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.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el Capítulo IV del Libro IV.6 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019, por el siguiente:

**Capítulo IV**

**DEL ARRENDAMIENTO Y USO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL**

**Art. […].- Bienes inmuebles de propiedad del Municipio.-** Para la aplicación de las normas de este Capítulo, se consideran bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, todos aquellos sobre los cuales el Municipio ejerce dominio.

Los bienes inmuebles 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.

Este Capítulo se aplicará para el arrendamiento de los bienes de dominio privado.

**Art. […].- Del arrendamiento y uso de bienes inmuebles municipales.-**

El arrendamiento y uso de bienes inmuebles municipales se aplicará de conformidad con las normas de este Código Municipal y las disposiciones establecidas en el Manual de arrendamiento y política de uso de los inmuebles de propiedad municipal expedido para el efecto.

**Art. […].- Del Manual de arrendamiento y política de uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal.-** El Manual de arrendamiento y política de uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal –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.

Este Manual deberá contener 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, de conformidad con la normativa vigente, con el fin de garantizar el buen uso de los recursos públicos.

El Manual de Arrendamiento será expedido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

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.

**Art. […].- Del Comité de Arriendo.-** El Comité de Arriendo tendrá como función resolver los porcentajes de ajuste que permitan que el canon de arrendamiento tenga un valor competitivo en el mercado.

Estará conformado por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado, la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda o su delegado, y la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana o su delegado, y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, quien actuará como secretario.

El comité se reunirá dos veces al año: la primera reunión se celebrará dentro de los primeros 15 días del mes de enero de cada ejercicio fiscal; y, la segunda reunión se celebrará dentro de los primeros 15 días del mes de julio de cada ejercicio fiscal.

La presidencia deberá ejercerse por parte de los miembros del comité de forma anual y rotativamente.

**Art. […].- Arrendamiento de bienes de dominio privado.-** 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 a normativa nacional y metropolitana correspondiente y en el Manual de Arrendamiento.

En caso de arrendamiento del bien de dominio privado municipal en el que se incluyan bienes muebles, éstos deben ser valorados a precio de mercado y su canon 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 una garantía adicional por el valor de los bienes muebles de conformidad a lo que se establezca en cada contrato de arrendamiento.

De conformidad con el artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, los contratos de arrendamiento en los que el municipio sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social.

**Art. […]. - Del Arrendador. -** El Alcalde Metropolitano delegará a las autoridades correspondientes llevar adelante el proceso preparatorio precontractual, suscripción y ejecución del contrato de arrendamiento con las personas naturales públicas o privadas con quienes se suscriban los contratos de arrendamiento.

**Art. […]. - Garantía. -** Todo arrendatario, deberá consignar una garantía de al menos 2 cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con la normativa nacional vigente que regula al sistema nacional de contratación pública.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición Transitoria Primera. -** En el término de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, 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.

**Disposición Transitoria Segunda. -**  En el término de 15 días contados a partir de la emisión del Manual de Arrendamiento, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en su calidad de secretaria del Comité de Arriendo convocará a la primera sesión. El Comité de Arrendamiento emitirá las directrices administrativas internas de funcionamiento.

**Disposición Derogatoria. -** Deróguese todas las normas de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019 que se opongan al Capítulo IV del Libro IV.6 reformado por la presente Ordenanza.

**Disposición Final. -** Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en la página web institucional.

Dada, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, en el Distrito Metropolitano de Quito, el XX de xxxx de 2021.