



Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

**Informe al texto definitivo de la 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**

21 diciembre 2021

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5566-O de 01 de diciembre de 2021 se realizó la convocatoria a la Sesión No. 121 – extraordinaria de la comisión de Uso de Suelo-Eje Territorial- realizada el 01 de diciembre de 2021.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5726-O de 09 de diciembre de 2021 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito remitió la resolución No. 035-CPP-2021, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitida en la sesión Nro. 055 ordinaria, realizada el 01 de diciembre de 2021 en la cual se solicitó: 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”*

2. OBJETO

El objeto de este documento es emitir el informe a la Comisión de Uso de Suelo - Eje Territorial respecto al texto definitivo de la 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.

3. ANÁLISIS

- Es necesario que en el texto de la ordenanza se disponga a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles actualice el catastro de los bienes a cargo de los órganos o entidades adscritas a la corporación municipal de manera periódica, y que esté sea el responsable. Se sugiere una vez al año. En tal sentido, en la EXPOSICIÓN DE MOTIVOS del Proyecto de Ordenanza (primer párrafo) debe precisar el número de bienes inmuebles desocupados y ocupados; así como también sus custodios y actas suscritas.
- Según el artículo 367 de la Resolución Nro. 072-2016 (Codificación de Resoluciones de LOSNCP) *“el valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble”*. Por lo tanto, la política de arrendamiento debe seguir este precepto y *“no la de la capacidad de quienes están interesados en arrendar”* como indica el último párrafo de la EXPOSICIÓN DE MOTIVOS del Proyecto de Ordenanza, por lo que es necesario revertir esa política y estandarizarla de acuerdo a lo que manda la normativa legal.
- En el tercer párrafo de la EXPOSICIÓN DE MOTIVOS se indica que la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles fija los cánones de arrendamiento *“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.”. Sin embargo, el artículo 419 de COOTAD establece que los **bienes de dominio privado** (“(...) serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme los principio de derecho privado.”. Es así, que el artículo 373 de la Resolución Nro. 072-2016 (Codificación de Resoluciones de LOSNCP) manda que: “En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las **normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.**”. Por lo tanto, es aplicable la Ley de Inquilinato para fijar el canon de arrendamiento de bienes inmuebles en el sector público. No obstante de aquello, en este Proyecto de Ordenanza se debe regular la **valoración de los bienes inmuebles** y la **metodología de la fijación de los cánones de arrendamiento**, en base a los **criterios de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines**, tal como dispone el artículo 435 del COOTAD, pero de ninguna manera dejar de aplicar la Ley de Inquilinato, por ser norma supletoria conforme mandato de la Resolución No. 072-2016 del SERCOP.

- El Art [...] De la custodia de los bienes, establece que “*Los bienes de dominio privado de propiedad del Municipio deberán obligatoriamente estar en custodia de un órgano o entidad adscrita a la corporación municipal. La custodia conlleva el cuidado, mantenimiento, pago de servicios y expensas del bien inmueble. 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*”. Estos valores deberán estar considerados en el POA anual de cada órgano o entidad, a efecto de que se puedan cumplir estas obligaciones.
- Es necesario especificar los artículos que se eliminarían en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito a través del Proyecto de Ordenanza, así por ejemplo los artículos 3513, 3517, de tal manera que el Proyecto de Ordenanza esté completo.
- En el artículo “De la custodia de los bienes” se debe aclarar si la entrega de la custodia será a través de una resolución o acta de entrega recepción, porque constan ambas figuras.
- En el artículo “Del arrendamiento de bienes inmuebles municipales” cabe regular el “arrendamiento” y no el “uso”, por lo que se debe eliminar la palabra “uso”, debido a que el arrendamiento consiste en el uso y goce de una cosa, según el artículo 1883 del Código Municipal. Por lo tanto, se debe analizar legalmente la pertinencia del artículo de la “Autorización del uso del bien inmueble de dominio privado de forma temporal”, debido a que no es una figura determinada en la normativa legal, sino tan sólo el “arrendamiento”.

Adicionalmente, en este Proyecto de Ordenanza se debe **regularizar** los criterios de eficiencia y rentabilidad, y no repetir lo que dispone el artículo 435 del COOTAD, a través de un estándar o método para evitar juicio de valor o subjetividades de los funcionarios municipales.

- Se recomienda que sea el Proyecto de Ordenanza el regule los lineamientos, las políticas y las determinaciones para fijar el canon de arrendamiento y no a través de un Manual,

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

porque existirían tres instrumentos legales para el arrendamiento de bienes inmuebles: el COTAD, el Código Municipal y el Manual de Arrendamiento que pretende implementar este Proyecto de Ordenanza, considerando que es suficiente el Código de Municipal, donde además está regulado el procedimiento de arrendamiento.

- En el artículo “De la Inclusión social” se debe determinar los instrumentos de la política pública metropolitana de arrendamiento de bienes de dominio privado” a los que se refiere, debido a que de la revisión del Proyecto de Ordenanza, el “Manual de Arrendamiento”, sería el instrumento que establezca la política; no obstante, la Dirección de Bienes Inmuebles no tiene la competencia para establecer políticas públicas, por lo que se recomienda analizar la legalidad de este artículo, sin afectar su intención de considerar los grupos de atención prioritaria para el arrendamiento de bienes inmuebles.
- Si bien en el artículo “Del Manual de Arrendamiento y política de uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal” se indica que en dicho Manual contendrá el procedimiento de cálculo de los cánones de arrendamiento ajustados a un valor competitivo en el mercado y la metodología de evaluación de eficiencia y rentabilidad, se sugiere eliminar la creación del “Comité de Arriendo”, porque existiría una contradicción; es decir, el Manual y el Comité realizarían lo mismo, porque en el referido artículo se dispone que este Comité *“resuelva los porcentajes que permitan el canon de arrendamiento”*.
- Se recomienda definir el alcance de la Disposición Transitoria Primera, en cuanto se refiere a la regularización de la custodia de los bienes de dominio privado de propiedad municipal.
- No es procedente que la Disposición Transitoria Segunda disponga a la Procuraduría Metropolitana expida modelos de términos de referencia ni de contrato de arrendamiento, porque según el artículo 370 de Resolución Nro. 072-2016 (Codificación de Resoluciones de LOSNCP), el SERCOP es el responsable de determinar los modelos de los pliegos en los que se establecen las condiciones en las que se darán los arrendamientos; así como los demás modelos de documentos precontractuales y contractuales.
- Se recomienda que la Disposición Derogatoria especifique las normas del Proyecto de Ordenanza que se oponen al Capítulo IV del Libro IV.6 del Código Municipal, de tal manera que no sea una disposición general, puesto que de la revisión del Proyecto de Ordenanza sobreviven algunas disposiciones.

4. CONCLUSIONES

- Toda vez revisada la documentación que fue remitida mediante oficio GADDMQ-SGCM-2021-5726-O de 09 de diciembre de 2021, se realizaron las observaciones pertinentes tanto técnicas como jurídicas.
- En este sentido se sugiere considerar las recomendaciones legales en el texto del Proyecto de Ordenanza a efecto de que éste se sujete al orden jurídico establecido.
- La propuesta de Ordenanza Metropolitana es una excelente oportunidad para normar el proceso de arrendamiento, explotación y uso de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad municipal.

- De conformidad con lo expuesto, toda vez que se ha revisado el documento de proyecto Ordenanza Metropolitana se emite presente informe con las observaciones y me permito solicitar se tomen en cuenta las consideraciones antes expuestas.

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Eco. Lilet Hernández Arboleda	
Revisado por:	Abg. Carolina Velásquez Rivera	