



**Dr. Santiago Guarderas**  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0324-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

**Asunto:** Observaciones al 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. (IC-CPP-2021-010).

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia a la Convocatoria a la Sesión No. 0174 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, en cuyo numeral VII del orden del día, se encuentra el tratamiento del siguiente punto: *“VII. Primer debate 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. (IC-CPP-2021-010).”*

Al respecto, de conformidad con el literal f) del artículo 13 de la Resolución No. C 074 de 08 de marzo de 2016, en mi calidad de autoridad elegida por votación popular, me permito remitir las siguientes observaciones:

1. El Informe No. IC-CPP-2021-010, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, se encuentra incompleto pues el mismo no contiene la base legal en la cual se fundamenta el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de *“Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Capítulo IV del Libro IV.6, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del 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”*, ante lo cual se recomienda que dicha omisión sea corregida previo al segundo debate.
2. En la parte considerativa del proyecto de ordenanza, recomiendo que se incorpore el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, que hace referencia a la facultad legislativa que tienen los gobiernos autónomos descentralizados del distrito metropolitano, así:



**Dr. Santiago Guarderas**  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0324-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

*“Que, el artículo 240 de la Constitución dispone que “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”.*

3. En este mismo sentido, propongo que se incluyan los artículos 87 letra a) y 323 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano para la emisión de ordenanzas metropolitanas. Por consiguiente, solicito se agreguen al proyecto de ordenanza, los siguientes textos:

*“Que, el artículo 87 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), con relación a las atribuciones del Concejo Metropolitano dispone lo siguiente: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*

*“Que, el artículo 323 del COOTAD ordena que “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)”*

4. Sugiero se elimine el considerando que hace referencia al artículo 5 del COOTAD que trata sobre la autonomía, puesto que el mismo no guarda relación con el objeto del proyecto de ordenanza y, por tanto, su cita, no resulta ser imprescindible.

5. Respecto al considerando quinto del proyecto de ordenanza, sugiero se aclare el mismo puesto que en dicho párrafo no se indica la norma del COOTAD al cual se hace referencia.

6. Con relación al considerando que se refiere al artículo 17 de la Ley de Inquilinato como norma supletoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, recomiendo su eliminación, toda vez que su transcripción se encuentra repetida dos veces.

7. Además, sugiero que en el considerando relativo al Capítulo IV del Código Municipal, luego de la frase “arrendamiento de bienes...”, se incluya la palabra “**inmuebles**”, para una mejor comprensión. De esta forma, el texto quedaría de la siguiente manera: “...arrendamiento de bienes **inmuebles** de propiedad del MDMQ”.



**Dr. Santiago Guarderas**  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0324-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

8. En lo que respecta al título del proyecto de ordenanza, sugiero que se incluya la palabra “*sancionada*”, después de la frase “*Ordenanza Metropolitana No. 001*”, quedando así el título:

*“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 PROPIEDAD MUNICIPAL”.*

9. En relación con el último inciso del artículo innumerado denominado Bienes inmuebles de propiedad del Municipio, propongo se elimine dicho texto, ya que este inciso evoca a que el Capítulo IV se aplicaría únicamente para el arrendamiento de bienes de dominio privado, quedando excluidos otra clase de bienes inmuebles municipales.

Por tal motivo, con el objeto de evitar una interpretación indebida de la norma insisto en su eliminación, o en su defecto, solicito se aclare la redacción del mismo.

10. En el artículo innumerado del Comité de Arriendo, recomiendo que se incorpore la palabra “*créase*”, pues a través de este artículo, se está justamente estableciendo un cuerpo colegiado que tendrá como función principal la de determinar los porcentajes de ajuste. No obstante, este hecho de manera expresa no se indica en el artículo, por el contrario, se parte de la idea de que este Comité ya existe, sin haberse señalado de manera previa quién lo creó.

Bajo este contexto, propongo la siguiente modificación al texto:

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

Por otra parte, en el último inciso de este mismo artículo, se establece que “*La presidencia deberá ejercerse por parte de los miembros del comité de forma anual y rotativamente*”, sin embargo, tal hecho debe ser reconsiderado puesto que la rotación de la presidencia podría provocar inconvenientes en la continuidad o seguimiento de los temas sometidos a su conocimiento, por lo que, recomiendo se designe la entidad que ejercerá de manera permanente su presidencia.

11. Respecto al artículo innumerado Del Arrendador, solicito se aclare su texto, debido a que no se ha incluido una fase importante del proceso de contratación, y que es la fase



**Dr. Santiago Guarderas**  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0324-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

contractual, así también se debe añadir que los arrendamientos no solo proceden con personas naturales ya que estos también pueden darse con personas jurídicas de derecho público o privado. En este sentido, el texto quedaría de la siguiente manera:

*“Art. [...]. - **Del Arrendador.** - El Alcalde Metropolitano delegará a las autoridades correspondientes llevar adelante el proceso preparatorio, precontractual, **contractual**, suscripción y ejecución del contrato de arrendamiento con las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado con quienes se suscriban los contratos de arrendamiento”.*

12. En la Disposición Transitoria Segunda del proyecto de ordenanza, se debe considerar la inclusión de un inciso en el que se establezca quién ejercerá de manera temporal la Presidencia, esto con el fin de que dicho Comité pueda emitir las directrices para su funcionamiento, de otra manera al no establecerse de manera clara quién o como se designará el Presidente para esta primera sesión, podría convertirse en un obstáculo para la emisión de su reglamento interno.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
Concejal Metropolitano

Señora  
Luz Elena Coloma Escobar  
Concejala Metropolitana

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Gabriela Alejandra Mendieta Jara	gamj	DC-SMGI	2021-09-20	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	DC-SMGI	2021-09-20	



**Dr. Santiago Guarderas**

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0324-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

