

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0371- ALC-GADMFO-2025

TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE
ARRENDAMIENTO Y ORDEN DE DESALOJO INMEDIATO

TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTÉS SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

VISTOS:

El expediente administrativo Nro. GADMFO-DTDE-BP-004-2025, conformado con ocasión del Contrato Administrativo de Arrendamiento No. 004-2025 de fecha 26 de febrero de 2025, suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana y el señor Cristian Arceliano Illanes Alvarado; las Actas de Notificación por Incumplimiento Contractual y Constitución en Mora de fechas 22 de abril, 08 de mayo y 16 de mayo de 2025; el estado de cuenta certificado por la Dirección Financiera; y demás documentación que obra en autos.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: "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, el artículo 227 ibídem establece: "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 artículo 76 numeral 7 literal 1) de la Carta Magna garantiza: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho";

Que, el artículo 125 del Código Orgánico Administrativo define: "Contrato administrativo es el acuerdo de voluntades productor de efectos jurídicos, entre dos o más sujetos de derecho, de los cuales uno ejerce una función administrativa";

Que, el artículo 164 del mismo cuerpo legal, respecto a la notificación por medios de comunicación, establece los mecanismos de notificación de los actos administrativos para garantizar el derecho a la defensa del administrado;



Que, el artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *"Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. 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, el principio *pacta sunt servanda*, reconocido universalmente en el derecho contractual, establece que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes y deben ejecutarse de buena fe;

Que, mediante Ordenanza Municipal No. OM-19-2024, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 211 de fecha 19 de febrero de 2025, se regula la administración y funcionamiento del Parque Bocana de Payamino, estableciendo en su artículo 23 que: *"Los establecimientos comerciales ubicados en el Parque Bocana de Payamino del cantón Francisco de Orellana, serán entregados bajo la modalidad de contrato de arrendamiento"*, y en su artículo 37 que el contrato de arrendamiento se terminará por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato y las causas determinadas en la ordenanza;

Que, mediante Resolución Administrativa No. 035-ALC-GADMFO-2025 de 27 de enero de 2025, la máxima autoridad ejecutiva delegó a la Dirección de Turismo y Desarrollo Económico las competencias para la administración del Parque Bocana de Payamino;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 26 de febrero de 2025, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, representado por el Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez en calidad de alcalde (Subrogante), suscribió con el señor **CRISTIAN ARCELIANO ILLANES ALVARADO** el Contrato Administrativo de **Arrendamiento No. 004-2025**, cuyo objeto es el arrendamiento del **"LOCAL COMERCIAL 3"** de 24m², ubicado en el Parque Bocana de Payamino, destinado exclusivamente para la venta de granizados.

SEGUNDO. - La cláusula cuarta del referido instrumento contractual estableció como canon arrendaticio la suma de **USD \$ 240,00 (DOSCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** mensuales, pagaderos por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes.

TERCERO. - La cláusula quinta determinó que el plazo contractual sería de **CINCO (5) AÑOS**, contados desde el 1 de marzo de 2025 hasta el 28 de febrero de 2030.

CUARTO. - Conforme consta en el expediente administrativo, el arrendatario ha incumplido reiteradamente su obligación principal de pago, registrándose los siguientes incumplimientos:

a. **Canon de MARZO 2025:** Vencido el 05 de marzo de 2025 - **IMPAGO**



- b. **Canon de ABRIL 2025:** Vencido el 05 de abril de 2025 – **IMPAGO**
- c. **Canon de MAYO 2025:** Vencido el 05 de mayo de 2025 – **IMPAGO**
- d. **Canon de JUNIO 2025:** Vencido el 05 de junio del 2025 - **IMPAGO**

QUINTO. - La Administración del Parque Bocana de Payamino, en ejercicio del deber de diligencia y agotando la vía del requerimiento administrativo previo, procedió a notificar al arrendatario en las siguientes fechas:

- 1. **Primera Notificación** (22 de abril de 2025): Constitución en mora por dos meses impagos, otorgando 48 horas para el pago.
- 2. **Segunda Notificación** (08 de mayo de 2025): Reiteración del requerimiento por persistir el incumplimiento.
- 3. **Tercera Notificación** (16 de mayo de 2025): Acta de Notificación por Incumplimiento Contractual y Constitución en Mora por tres meses de mora, concediendo plazo final de 48 horas.

SEXTO. - Según certificación actualizada emitida por la Lcda. Hilda Alvarado, Jefa de Recaudación del GADMFO, con fecha 13 de junio de 2025, el administrado mantiene una obligación pendiente de **USD \$ 982,71 (NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS CON 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)**, valor que incluye capital e intereses por mora, correspondiente a los cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo y junio del 2025.

SÉPTIMO. - Durante el período transcurrido desde el primer incumplimiento (marzo 2025) hasta la fecha, el administrado ha tenido más de 90 días para regularizar su situación, habiendo recibido tres notificaciones formales sin que haya presentado propuesta de pago, justificación alguna o comparecido ante la Administración del Parque Bocana de Payamino para solucionar el incumplimiento contractual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO

El contrato materia de la presente resolución constituye un contrato administrativo de arrendamiento, conforme lo establece expresamente el artículo 460 del COOTAD. Esta calificación jurídica determina que la relación contractual se rige por los principios del derecho público, otorgando a la Administración prerrogativas exorbitantes justificadas en la tutela del interés general.

Los contratos administrativos se caracterizan por: **a)** La participación de un ente público en ejercicio de función administrativa; **b)** La finalidad pública; **c)** El régimen jurídico exorbitante del derecho común; y **d)** La mutabilidad del contrato por razones de interés público.



2. SOBRE LAS CLÁUSULAS EXORBITANTES

Se reconoce que en los contratos administrativos la Administración goza de potestades excepcionales denominadas "cláusulas exorbitantes", entre las cuales se encuentra la facultad de terminación unilateral. En el caso sub examine, las cláusulas SEXTA, CATORCEAVA y DIECISEISAVA del contrato constituyen manifestaciones expresas de estas prerrogativas.

- a. **CLÁUSULA SEXTA - MORA:** *"En caso de que EL ARRENDATARIO incurra en mora en el pago de dos pensiones consecutivas, el GAD Municipal Francisco de Orellana dará por terminado este contrato de arrendamiento, debiendo la parte arrendataria cubrir los pagos que adeude, a ese momento, tanto de canon, como de servicios, más los daños y perjuicios causados."*
- b. **CLÁUSULA CATORCEAVA - TERMINACIÓN:** *"Son causales de terminación del presente contrato de arrendamiento las siguientes: 1. Falta de pago de pensiones locativas de dos meses."*
- c. **CLÁUSULA DIECISEISAVA - ESTIPULACIÓN ESPECIAL:** *"Si EL ARRENDATARIO no cumpliera con lo convenido, sin necesidad de intervención o autorización judicial se procederá con la desocupación inmediata (48 horas hábiles) y si vencido ese término no desocupare y devolviera el local, expresamente autoriza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana para que ingrese a la locación y proceda con la desocupación o desalojo."*

3. SOBRE LA MORA Y EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El artículo 1567 del Código Civil, aplicable supletoriamente, establece que "El deudor está en mora: 1.- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado". En el presente caso, el arrendatario se encuentra en mora automática (mora ex re) desde el momento mismo del vencimiento de cada plazo, sin necesidad de requerimiento judicial.

El incumplimiento reiterado de obligaciones contractuales esenciales faculta a la parte cumplida para dar por terminado el contrato.

4. SOBRE EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD

Si bien la Administración goza de prerrogativas para la terminación unilateral, su ejercicio debe ser proporcional y razonable. En el caso concreto, se evidencia que:

- a. El incumplimiento abarca CUATRO (4) meses consecutivos, superando ampliamente el mínimo contractual de dos meses.
- b. Se han realizado TRES notificaciones previas con plazos razonables para el cumplimiento.
- c. Han transcurrido más de 90 días desde el primer incumplimiento sin respuesta del administrado.
- d. El monto adeudado asciende a \$ 982.71 lo que representa más del 420% del canon mensual.



- e. No se ha presentado justificación alguna ni propuesta de pago por parte del arrendatario.

Por tanto, la medida de terminación resulta proporcional a la gravedad y reiteración del incumplimiento.

5. SOBRE EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO

El artículo 76 de la Constitución garantiza el derecho al debido proceso en todo procedimiento en el que se determinen derechos y obligaciones. En el presente caso, se ha observado escrupulosamente este derecho fundamental mediante:

a) **Derecho a la defensa:** Se notificó al administrado en tres ocasiones, otorgándole plazos para ejercer su defensa y regularizar su situación. b) **Principio de contradicción:** El arrendatario tuvo múltiples oportunidades para presentar justificativos o propuestas de pago. c) **Motivación:** La presente resolución cumple con el estándar constitucional de motivación establecido en el Art. 76 numeral 7 literal l) de la CRE. d) **Proporcionalidad:** La sanción es proporcional a la infracción cometida. e) **Principio de legalidad:** La actuación administrativa se fundamenta en normas preexistentes y públicas.

CASO CONCRETO:

1. CONFIGURACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO

Del análisis del expediente se colige indubitadamente que el administrado ha incurrido en incumplimiento grave y reiterado de su obligación principal: el pago del canon arrendaticio. Este incumplimiento no es aislado ni justificado, sino sistemático y deliberado, configurándose los siguientes elementos:

- Elemento objetivo:** Falta de pago de tres mensualidades consecutivas
- Elemento subjetivo:** Conocimiento del incumplimiento (tres notificaciones)
- Elemento temporal:** Transcurso de más de 90 días en mora
- Elemento cuantitativo:** Deuda acumulada de \$ 982,71.

2. AGOTAMIENTO DE LA VÍA CONCILIATORIA

La Administración, en observancia del principio de buena fe contractual, agotó todas las instancias conciliatorias posibles:

- Otorgó plazos adicionales más allá de los contractualmente establecidos
- Realizó múltiples notificaciones preventivas
- Permitió la acumulación de deuda más allá del mínimo para terminación



3. NECESIDAD DE LA TERMINACIÓN

La terminación del contrato se presenta como una medida necesaria e ineludible por las siguientes razones:

a) **Interés público:** Los locales comerciales municipales deben generar recursos para el erario público y cumplir su función social. b) **Igualdad:** Otros arrendatarios cumplen puntualmente sus obligaciones, por lo que mantener un contrato incumplido genera desigualdad. c) **Eficiencia administrativa:** Mantener un contrato incumplido afecta la gestión municipal y el principio de eficiencia establecido en el Art. 227 CRE. d) **Ejemplaridad:** Es necesario sentar precedentes sobre el cumplimiento contractual para garantizar el respeto a las obligaciones. e) **Sostenibilidad del servicio:** Los recursos del Parque Bocana de Payamino deben garantizar su mantenimiento y operación continua.

DECISIÓN:

En mérito de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales conferidas, y habiéndose demostrado fehacientemente el incumplimiento contractual grave y reiterado, esta Autoridad Administrativa:

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR la TERMINACIÓN UNILATERAL INMEDIATA del Contrato Administrativo de Arrendamiento No. 004-2025 de fecha 26 de febrero de 2025, suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana y el señor CRISTIAN ARCELIANO ILLANES ALVARADO, portador de la cédula de ciudadanía No. 2200149918, por la causal de incumplimiento en el pago de pensiones arrendaticias prevista en las cláusulas SEXTA y CATORCEAVA numeral 1 del referido instrumento.

Artículo 2.- ORDENAR al señor CRISTIAN ARCELIANO ILLANES ALVARADO la DESOCUPACIÓN Y ENTREGA INMEDIATA del "LOCAL COMERCIAL 3" ubicado en el Parque Bocana de Payamino, para lo cual se concede el plazo fatal e improrrogable de CUARENTA Y OCHO (48) HORAS HÁBILES, contadas a partir de la notificación con la presente resolución, debiendo entregar el local en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso legítimo.

Artículo 3. - ADVERTIR al administrado que, vencido el plazo concedido sin que se haya verificado la entrega voluntaria del bien inmueble, se procederá con el DESALOJO y el PROCESO COACTIVO del local comercial, para lo cual se contará con el auxilio de los Agentes de Control Municipal y, de ser necesario, de la Policía Nacional, en aplicación del principio de autotutela ejecutiva reconocido a la Administración Pública y conforme lo autoriza expresamente la CLÁUSULA DIECISEISAVA del contrato.

Artículo 4.- ESTABLECER que la obligación pecuniaria pendiente que asciende a USD \$982,71 (NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS CON 71/100 DÓLARES DE LOS



ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), más los valores que se generen hasta la fecha efectiva de desocupación por concepto de cánones, servicios básicos, intereses y cualquier otro rubro contractual, mantiene su exigibilidad y será cobrada a través del procedimiento coactivo correspondiente, sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que hubiere lugar.

Artículo 5.- DISPONER las siguientes medidas cautelares y administrativas de ejecución inmediata:

- a. **Inventario de bienes:** Se levantará acta circunstanciada del estado del local y los bienes municipales, con intervención de la Administración del Parque, Dirección de Turismo.

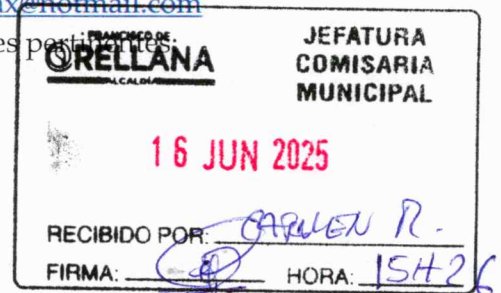
Artículo 6.- NOTIFICAR con la presente resolución:



Al señor CRISTIAN ARCELIANO ILLANES ALVARADO, en el domicilio señalado: Barrio 30 de Abril, calles Vicente Rocafuerte y Loja, y los correos electrónicos christianillanes11@gmail.com / chriss3_bmx@hotmail.com

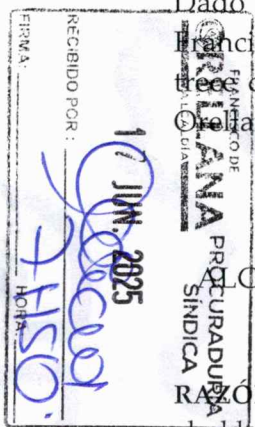
A las siguientes dependencias municipales para los fines por los que se notifica:

- Alcaldía
- Procuraduría Síndica
- Dirección Financiera
- Comisaría Municipal
- Jefatura de Coactivas



Artículo 7. - EJECUTORIEDAD La presente Resolución es de cumplimiento inmediato y obligatorio desde su notificación, en virtud del principio de ejecutoriedad de los actos administrativos establecido en el artículo 177 del Código Orgánico Administrativo.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los trece días del mes de junio del dos mil veinte y cinco. El Comandante Francisco de Orellana. - NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.



Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los trece días del mes de junio del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO. -**

Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO

