

**TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ADMINISTRATIVO**

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE) establece que, el derecho a la seguridad jurídica "se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 226 de la CRE 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, las letra a), i) y n) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante, COOTAD) dispone que al alcalde o alcaldesa le corresponde "*Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico;*"; "*Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico - funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; nombrar y remover a los funcionarios de dirección, procurador síndico y demás servidores públicos de libre nombramiento y remoción del gobierno autónomo descentralizado municipal;*"; y, "*Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos; (...) i. Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo, (...). n. Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo, en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia.*";

Que, el artículo 417 del COOTAD dispone que "*Bienes de uso público. 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. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: g. Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y.”;

Que, el artículo 460 del COOTAD prescribe: *“Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. 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. En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas. La comisión de fiscalización del respectivo gobierno autónomo descentralizado controlará el uso autorizado de los bienes dados en comodato. Si en el plazo de tres años no se hubiese dado el uso correspondiente se procederá a su inmediata reversión.”;*

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Municipal OM-022-2020 que regula el Funcionamiento, Administración, Arrendamientos de los Puestos, Módulos Locales, Casetas, Oficinas, Baños Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, prescribe: *“Los arrendamientos de los locales comerciales de propiedad del GADM de Francisco de Orellana, por el alquiler de los locales pagarán el canon de arrendamiento mensualmente en el departamento de recaudación, pago que se realizará dentro de los 5 primeros días de cada mes.”;*

Que, la letra a) del artículo 37 de la misma Ordenanza Municipal OM-022-2020 dispone que es obligación de los arrendatarios, *“a) Cancelar de manera oportuna el canon mensual establecido en el contrato de arrendamiento, así como la patente municipal anual y las tasas por servicios técnicos administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD y las normas vigentes.”;*

Que, la Disposición General Primera de la misma Ordenanza Municipal OM-022-2020 dispone que "Los arrendatarios que hayan dado lugar a la terminación unilateral del contrato, por las causas establecidas en esta ordenanza, no podrán presentar ofertas para el arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal hasta por dos años.";

Que, con INFORME Nro. GADMFO-DSM-CVC-2024-014 de fecha 24 de octubre del 2025, suscrito por la Ing. Rosalba Abarca Bustos, jefa de servicios municipales y zoológico, en la parte pertinente señala. "(...) **DESARROLLO:** En virtud a lo expuesto se ha procedido a revisar en el sistema cabildo y se ha podido corroborar que el local no. 028, (MODULOS) ubicados en las calles Luis Uquillas entre Quito y Av. 9 de Octubre, parte exterior del Mercado Virgen del Cisne, que fue entregado mediante contrato de arriendo No. 028-2025 a favor de la arrendataria **SRA. SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH**, permanece CERRADO sin ser utilizado, sin que la arrendataria haya informado él porqué no está atendiendo en el local No. 028, además; me permito indicar que la arrendataria también ha sido notificada por tres ocasiones por no encontrarse al día con el pago de cánones de arrendamiento y servicios básicos, por lo que ha incumplido así con la Ordenanza No. OM-022-2020, QUE REGULA, EL FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y ARRENDAMIENTOS DE LOS PUESTOS, MODULOS, LOCALES, CASETAS, OFICINAS Y BAÑOS PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA. Bajo este contexto, me permito indicar; que la Jefatura de Servicios Municipales y Zoológico mensualmente realiza la validación de Sistema Cabildo, donde se ha podido constatar que la arrendataria del local No. 028 (MODULOS), **SRA. SAAVERDRA CAPA SILVIA EDITH**, incumplió con la Ordenanza Municipal OM-022-2020, QUE REGULA, EL FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y ARRENDAMIENTOS DE LOS PUESTOS, MODULOS, LOCALES, CASETAS, OFICINAS Y BAÑOS PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, ya que su local permanece cerrado y la arrendataria no se encuentra presente atendiendo en el mismo; además, hasta la presente fecha se encuentra en mora con los pagos de cánones de arrendamiento y servicios básicos, por lo que a continuación me permito anexar las capturas de pantalla bajadas desde el sistema cabildo, el mismo que asciende a un monto de \$ 63.46. (...). **CONCLUSIÓN:** Ante lo expuesto, y con la finalidad de recuperar el local No. 028 (MODULO) ubicado en las calles Luís Uquillas entre Quito y Av. 9 de Octubre, parte exterior del Mercado Virgen del Cisne, pido de la manera más comedida se realicen las gestiones pertinentes ante la Sra. Alcaldesa, para que conforme a los literales 2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la **CLAUSULA CATORCEAVA. - TERMINACIÓN** se proceda a dar por terminado el Contrato No. 028-2025.

Que, en el MEMORANDO Nro. GADMFO-DSPM-VBSD-2025-700, de fecha 27 de octubre del 2025, suscrito por Ing. Verónica Beatriz Saritama Diaz en calidad Directora de Servicios Públicos Municipales, expresa: "(...) **PETICIÓN:** En base a

ALCALDÍA

lo expuesto, adjunto encontrará el INFORME N° GADMFO-DSPM-JSMZ-2025-092 de fecha 24 de octubre de 2025 elaborado por la Ing. Rosalba Abarca Bustos jefa de Servicios Municipales y Zoológico, a lo que me permito solicitar por medio de su autoridad se realicen las gestiones pertinentes, para que conforme a los literales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la **CLAUSULA CATORCEAVA.- TERMINACIÓN:** procede a dar por terminado el Contrato N° 028-2025, con la finalidad de recuperar el local N° 28 (MODULOS) ubicados en el Mercado Virgen del Cisne (...);

Que, con **MEMORANDO N° GADMFO-PS-2025-1601** de fecha 27 de noviembre del 2025 suscrito por el Ab. Luis Xavier Solís en calidad de **PROCURADOR SINDICO DEL GADM FRANCISCO DE ORELLANA**, se concluye y recomienda que: **"CONCLUSIONES: "(...) En atención al análisis técnico y jurídico realizado, se establece que la Sra. Saavedra Capa Silvia Edith ha incurrido en el incumplimiento grave, reiterado y comprobado de sus obligaciones contractuales y de las Ordenanza Municipal OM-022-2020, al mantenerse una mora continua de siete meses consecutivos en el pago del canon de arrendamiento y servicios básicos, así como abandonar el local N° 28, manteniéndolo cerrado sin actividad comercial, lo que contraviene directamente los artículos 10, 26, 46 literales a) b) de la citada ordenanza, así como las Cláusulas tercera, sexta (Mora) y Decima Cuarta (terminación) del Contrato de Arrendamiento N° 28-2025. Consta en el expediente que la Administración Municipal garantizó plenamente el debido proceso, mediante la práctica de las notificaciones validas por medio físico y electrónico, con plazo razonables para el pago y la presentación de descargos, los cuales no fueron atendidos, configurándose una situación de incumplimiento atribuible exclusivamente a la arrendataria. En virtud de lo expuesto, y conforme a los artículos 226 y 227 de la Constitución, 98, 99 y 164 del COA, y 460 del COOTAD, que facultan a la Administración a preservar el interés público, la eficiente gestión del patrimonio municipal y la continuidad de los servicios comunitarios, se concluye que es jurídicamente procedente y plenamente motivada la TERMINACIÓN UNILATERAL del Contrato de Arrendamiento No. 28-2025, disponiéndole la restitución inmediata del local N° 28 a favor del GADM Francisco de Orellana y la liquidación y recuperación de los valores adeudados por la vía administrativa correspondiente. IV. RECOMENDACIÓN: Con fundamento, esta procuraduría Síndica emite CRITERIO JURIDICO FAVORABLE para que: 6.1. La Máxima Autoridad del GAD Municipal Francisco de Orellana procede a emitir RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA disponiendo la TERMINACIÓN UNILATERAL del Contrato de Arrendamiento N° 28-2025, suscrito con la Sra. Saavedra Capa Silvia Edith, arrendataria del local N° 28 (MODULOS) del Mercado Municipal "Virgen del Cisne", por haberse configurado las cuales establecidas en: Artículo 46, literales a y b) de la Ordenanza OM-022-2020; Artículo 26 de la Ordenanza OM-022-2020; clausula sexta "mora" DEL CONTRATO N° 28-2025; CLAUSULA DECIMA CUARTA "TERMINACIÓN", literales 1, 4 y 8 del Contrato N° 107-2025. (...);"**

Que, los servidores públicos que emiten los informes técnicos para formar la voluntad de la autoridad son responsables administrativa, civil y penalmente en sus actuaciones, considerando que su comportamiento es bajo el principio de buena fe que señala el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo;

Que, conforme el expediente administrativo, a la señora Saavedra Capa Silvia Edith, arrendataria del local N° 28 (MODULOS) del Mercado Municipal "Virgen del Cisne", se le ha notificado desde el mes de junio del 2025 para que cancele los meses que adeuda por concepto de arrendamiento de un bien público, advirtiéndole incluso sobre la terminación unilateral en caso de no cumplir con la obligación legal acordada en el respectivo contrato suscrito el 09 de diciembre de 2024; a estas notificaciones, la arrendataria no presentó documento alguno que demuestre el cumplimiento de su deber como arrendataria de un bien público.

Es decir, conforme a la OM 022-2020 QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y ARRENDAMIENTOS DE LOS PUESTOS, MODULOS, LOCALES, CASETAS, OFICINAS Y BAÑOS PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA en los artículos 37 letra a) y 39 letra p), y cláusula catorceava del CONTRATO N° 028-2025 que constituye ley para las partes, se ha configurado las causales suficientes (falta de pago de pensiones locativas de dos meses y no abrir el local arrendado por más de quince días consecutivos) para dar por terminado de manera unilateral el Contrato de Arrendamiento N° 28-2025, suscrito con la señora **Saavedra Capa Silvia Edith**, arrendataria del local N° 28 (MODULOS) del Mercado Municipal "Virgen del Cisne";

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo, y,

En ejercicio de las atribuciones y facultades conferidas por la Constitución y la Ley, la alcaldesa del GAD Municipal de Francisco de Orellana;

RESUELVO:

Artículo 1.- DECLARAR el incumplimiento unilateral de las obligaciones contractuales contraídas por medio del contrato de arriendo No. 028-2025 suscrito entre la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** y el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA** para el alquiler del **MODULO N° 028**, ubicado en las calles Luis Uquillas y Av. 9 de Octubre del cantón Francisco de Orellana.

Artículo 2.- A razón del incumplimiento declarado en el artículo inmediato anterior, **DECLARAR** la **TERMINACIÓN UNILATERAL** del contrato de arrendamiento contrato de arriendo No. 028-2025 suscrito entre la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana para el alquiler del **MÓDULO N° 028**.

Artículo 3.- **DISPONER** a la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** la restitución inmediata del **MODULO** No. 28 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Artículo 4.- **DISPONER** a la Dirección de Servicios Públicos Municipales el levantamiento del acta entrega -recepción del módulo No. 28 y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la OM 022-2020 QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y ARRENDAMIENTOS DE LOS PUESTOS, MODULOS, LOCALES, CASETAS, OFICINAS Y BAÑOS PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA y de acuerdo al MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1601.

Artículo 5.- **DISPONER** a la Dirección Financiera del GADMFO la recaudación de los valores impagos, más los intereses legales y de mora hasta la total cancelación de las obligaciones, por concepto de obligaciones dinerarias pendientes de pago por parte de la señora **DISPONER** a la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** a favor del GADMFO con motivo del contrato de arriendo No. 028-2025, sin que esto implique vigencia o, peor aún, renovación de contrato.

Artículo 5.- Para el fiel cumplimiento de lo prescrito en la Disposición General Primera de la misma Ordenanza Municipal OM-022-2020, **DISPONER** a la Dirección de Servicios Municipales tomar las precauciones necesarias para que la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** no vuelva a ser arrendataria de los bienes del GADMFO, ni directamente ni por interpuesta persona.

Artículo 6.- De ser necesario se **DISPONE Y AUTORIZA** el inicio del procedimiento administrativo correspondiente y en consecuencia adoptar medidas provisionales de protección y/o cautelares.

Artículo 7. NOTIFICACIONES.- Notifíquese la presente a la Dirección Financiera, Dirección de Servicios Municipales, Dirección de Seguridad y Gobernabilidad y a la señora **SAAVEDRA CAPA SILVIA EDITH** en el correo electrónico **silmosaa@hotmail.com** , sin perjuicio de su notificación señala en el contrato, calle Uquillas y Av. 9 de Octubre, contacto 0961598610.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA: Delegar a la Directora de Servicios Municipales la ejecución de lo dispuesto en esta Resolución Administrativa, facultándole solicitar el auxilio de la guardia y/o policía municipal, así como de la Policía Nacional.

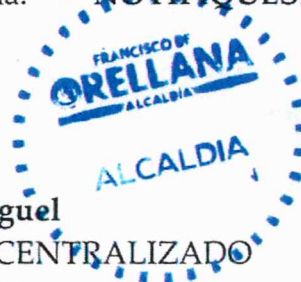
DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigor a partir de la suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.

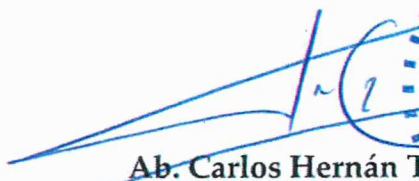
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas de la ciudad de El Coca, al primer día del mes de diciembre del dos mil veinticinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.** -


Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, al primer día del mes de diciembre del dos mil veinticinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: Siento como tal que la presente resolución es fiel copias del original que reposa en los archivos del GADMFO.

Ab. Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL GADMFO