

**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,

Recibido
Mol Le 20m
2025-12-23
14:20
for fel



1
Q

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-DSPM-JSMZ-2025-081** de fecha 15 de octubre del 2025, suscrito por la Ing. Rosalba Abarca Bustos, jefa de servicios municipales y zoológico, en la parte pertinente señala. "(...) **DESARROLLO:** Bajo este contexto, la Jefatura de Servicios Municipales y Zoológico mensualmente realiza la validación del Sistema Cabildo, donde se ha podido constar que el arrendatario del local No. 12 (tercena), Señor ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL, 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 la mayoría del tiempo sin la presencia del arrendatario (abandonado) a pesar que se mira en la vitrina que exhibe poco producto, sin que el arrendatario haya informado el por qué no esta atendiendo constantemente en el local No. 12 (tercenas), además; me permito indicar que el arrendatario también ha sido notificado por tres ocasiones por no encontrarse al día con el pago del canon de arrendamiento y servicios básicos, por lo que ha incumplido así con la ordenanza 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 el arrendatario del local No. 12 (tercena), Señor ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL, 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 siempre cerrado abandonado sin la presencia del arrendatario y no se encuentra presente atendiendo en su ocal permanentemente así también está en mora con los pagos de cánones de arrendamiento y servicios básicos, por lo que a continuación me permito anexar las capturas de pantalla bajada desde el sistema cabildo, el cual asciende a **USD. 446,75.** (...) **CONCLUSIÓN:** Ante lo expuesto, y con la finalidad de recuperar el local No. 12 (TERCENA) ubicado en el Mercado Virgen del Cisne, pido de la manera más comedida realice las gestiones pertinentes ante la Sra. Alcaldesa, para que conforme a los literales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la CLAUSULA CATORCEAVA.-**TERMINACIÓN:** se procede a dar por terminado el Contrato No. 105-2025.



1

Que, en el MEMORANDO Nro. GADMFO-DSPM-VBSD-2025-664, de fecha 16 de octubre del 2025, suscrito por Ing. Verónica Beatriz Saritama Diaz en calidad Directora de Servicios Públicos Municipales, expresa: "(...) **PETICIÓN:** En base a lo expuesto, adjunto encontrará el INFORME N° GADMFO-DSPM-JSMZ-2025-081 de fecha 15 de octubre de 2025 elaborado por la Ing. Rosalba Abarca Bustos jefa de Servicios Municipales y Zoológico, a lo cual 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° 105-2025, con la finalidad de recuperar el local N° 12 (TERCENA) ubicados en el Mercado Virgen del Cisne (...)";

Que, con MEMORANDO Nro. GADMFO-PS-2025-1701 de fecha 15 de diciembre 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 EL Sr. Zambrano Molina Walter Miguel, ha incurrido en el incumplimiento grave, reiterado y comprobado de sus obligaciones contractuales y de las Ordenanza Municipal OM-022-2020, al mantener una mora continua y consecutiva en el pago del canon de arrendamiento y servicios básicos, así como abandonar el local N° 12 (TERCENA), 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° 105-2025. 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 Nro. 105-2025, disponiéndose la restitución inmediata del local 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° 105-2025, suscrito con el Sr. Zambrano Molina Walter Miguel, arrendataria del local N° 12 (TERCENA), por haberse configurado las causales establecidas en: Artículo 46, literales a y b) de la Ordenanza OM-022-2020; Artículo 26 de la Ordenanza OM-022-2020; **CLÁUSULA**



SEXTA "MORA"; CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA "TERMINACIÓN", literales 1, 4 y 8 del Contrato N° 105-2025. (...);

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, el señor Zambrano Molina Walter Miguel, arrendatario del local N° 12 (TERCENA), se le ha notificado en tres ocasiones 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 9 de diciembre de 2024; a estas notificaciones, el arrendatario no presentó documento alguno que demuestre el cumplimiento de su deber como arrendatario 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° 105-2025** 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) para dar por terminado de manera unilateral el Contrato de Arrendamiento N° 105-2025, suscrito con el señor Zambrano Molina Walter Miguel, arrendatario del local N° 12 (TERCENA ubicado en el 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. 105-2025 suscrito entre el señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** y el



Francisco de Orellana para el alquiler del **LOCAL N° 12**, ubicado en el Mercado Virgen del Cisne, calles Luis Uquillas entre Napo y Quito, 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. 0105-2025 suscrito entre el señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana para el alquiler del **LOCAL N° 12 (TERCENA)** ubicado en el Mercado Municipal "Virgen del Cisne".

Artículo 3.- **DISPONER** al señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** la restitución inmediata del **LOCAL N° 12 (TERCENA)** 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 **LOCAL N° 12 (TERCENA)** 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-2025-1701.

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 del señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** a favor del GADMFO con motivo del contrato de arriendo No. 105-2025, 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 el señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** no vuelva a ser arrendatario 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.



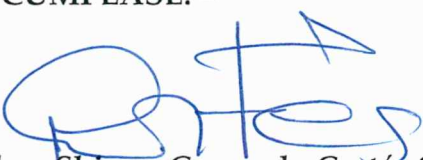
Artículo 7. NOTIFICACIONES.- Notifíquese la presente a la Dirección Financiera, Dirección de Servicios Municipales, Dirección de Seguridad y Gobernabilidad y al señor **ZAMBRANO MOLINA WALTER MIGUEL** en el correo electrónico **walterzambranomiguel80@gmail.com**, sin perjuicio de su notificación señala en el contrato, calle Uquillas y Sergio Sáenz, contacto 0994903629.

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, a los diecisiete días 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, a los diecisiete días 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

