

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N°002
10 de junio de 2014

EXPOSICION DE MOTIVOS

Conforme a la norma constitucional y a las disposiciones legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Alcalde es el Ejecutivo Local y la corresponde entre otras atribuciones y deberes, ejercer la representación legal y judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, así como también resolver administrativamente todos los asuntos inherentes a su cargo, por lo tanto, al existir vicios de nulidad del contrato de arrendamiento N° 015-2014, de un espacio físico municipal, suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, representado por el Ab. Pacífico Egüez Falcón, en calidad de Alcalde y Dr. Mauricio Calahorrano, Procurador Síndico, en calidad de arrendador y por otra parte, la señora María Georgina Jiménez Condoy:

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO:
CONSIDERANDO:

Que, con fecha 12 de febrero de 2014, se suscribió el contrato de arrendamiento de un espacio físico municipal N° 015-2014, suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, representado por el Ab. Pacífico Egüez Falcón, en calidad de Alcalde y Dr. Mauricio Calahorrano, Procurador Síndico, en calidad de arrendador y por otra parte, la señora, María Georgina Jiménez Condoy, cuyo objeto es la entrega en arrendamiento de un espacio físico de propiedad municipal junto a la Asociación de Pequeños Comerciantes 9 de Septiembre contiguo a la Agencia del Banco del Pichincha en esta ciudad donde antes funcionaba la Oficina de la Comisaría Municipal, hacia la Av. 29 de Junio de esta localidad que será destinado exclusivamente para instalar UNA VENTANILLA DE RECAUDACIÓN CAR DE LA EMPRESA ELECTRICA S A, quedando por consiguiente totalmente prohibido destinarlo a otro menester.

Que, el plazo del arrendamiento en mención se lo estableció en SESENTA MESES.

Que, el valor del arrendamiento es de TREINTA Y CINCO DÓLARES MENSUALES.

Que, no existió el informe técnico ni legal para la celebración del contrato.

Que, no se realizó el proceso precontractual, conforme a lo determinado en el Reglamento General a La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, ni en la resolución INCOP N° 013-09 de 6 de marzo de 2009.

Que, el art. 65 del Reglamento General a La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: Procedimiento. Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El INCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 253 establece: "ART. 253.- Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la

alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente”

Que, el literal N) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: ... b) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; 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 Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determina: "Artículo 460.- Forma de los contratos.- 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 compensarlas. 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... Artículo 461.- Garantía de cumplimiento.- Para la suscripción de los contratos a los que se refiere el artículo anterior, las autoridades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado, de ser necesario y según la naturaleza del contrato, exigirán garantía de cumplimiento bajo las condiciones que la entidad establezca en su normativa, teniendo en cuenta los criterios de interés social y conservación del bien..."

Que, el Art. 371, determina: " Vicios que impiden la convalidación del acto.- No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos:

- a) Los que lesionen, de forma ilegítima, los derechos y libertades consagrados en la Constitución de la República;
- b) Los dictados por órgano incompetente por razón de la materia, del tiempo o del territorio;
- c) Los que tengan un contenido materialmente imposible;
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta;

- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos de la administración, sean colegiados o no;
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición;
- g) Aquellos que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales; y,
- h) Los actos que tengan por objeto satisfacer ilegítimamente un interés particular en contradicción con los fines declarados por el mismo acto, así como los actos que no se encuentren debidamente motivados.

Que, el Código Civil y la Ley de Inquilinato son supletorias del COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación pública, lo que en materia de arrendamiento se refiere, determinando esta última en su Art. 30 literales d) e i) lo siguiente: entre las causales de terminación de contrato están: destinar el local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido y la decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.

Que, el inmueble la Administración Municipal lo necesita para destinarlo a los fines y objetivos de la gestión y no se cuenta con otros inmuebles para dichos propósitos.

Que, la resolución INCOP N° 013-09 de 6 de marzo de 2009, contempla: "Artículo 6.- Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas. Artículo 7.- Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en los pliegos, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. Artículo 8.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el portal, sino que se podrán cursar invitaciones individuales"

Que, se incumplió con el procedimiento precontractual, determinado en las normas jurídicas señaladas, dentro de esta etapa igualmente no se contó con la autorización del Concejo Municipal, no se exigió garantía al arrendatario, dentro de la etapa contractual, no debió firmar el contrato el señor, Procurador Sindico, sino únicamente el Alcalde y luego en el proceso postcontractual existe incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, al destinar el inmueble a fines distintos al objeto del contrato como es la venta de útiles escolares.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, resuelve:

Art. 1.- Declarar la terminación unilateral del contrato de arrendamiento N° 015-2014, de un espacio físico municipal, suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, representado por el Ab. Pacífico Egüez Falcón, en calidad de Alcalde y Dr. Mauricio Calahorrano, Procurador Síndico, en calidad de arrendador y por otra parte, la señora María Georgina Jiménez Condoy, en calidad de arrendataria, por violación de las disposiciones legales puntualizadas en los considerandos e incumplimiento del contrato.

Art. 2.- Requerir a la señora, María Georgina Jiménez Condoy, para que en el plazo de 8 días, a partir de la notificación con esta resolución, desaloje y desocupe el inmueble entregado ilegalmente en arrendamiento.

Art. 3.- Pedir a la señora, María Georgina Jiménez Condoy, entregue el inmueble con el pago de los servicios y tributos en forma íntegra hasta el presente mes.

Art. 4.- Cúmplase y notifíquese.

Dado y firmado en la oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día de hoy 10 de junio de 2014, a las 10H00.

ING. WALTER F AMBULUDÍ BUSTAMANTE
ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

