

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA

RESOLUCIÓN No. 012-IY-A-GADCG-2024

DR. INTI ANDRES YUMBAY TARIS
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) dispone que las resoluciones de los poderes públicos serán motivadas; y que 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 82 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *"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 Constitución, reconoce el principio de legalidad y dispone que: *"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 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *"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 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional"*;
- Que,** el artículo 253 de la Constitución, prevé que, *"[l]a alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa"*;
- Que,** según lo dispuesto en el artículo 288 de la Constitución *"Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas"*;

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), en su artículo 53 establece lo siguiente: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden."*
- Que,** el artículo 60 del COOTAD, numerales a), l) y aa), determinan como atribuciones del Alcalde, entre otras, las siguientes: *"a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico [...] l) resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...) aa) Las demás que prevea la ley";*
- Que,** el artículo 278 del COOTAD respecto a la gestión por contrato ordena que: *"En la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, los gobiernos autónomos descentralizados observarán las disposiciones, principios, herramientas e instrumentos previstos en la Ley que regule la contratación pública."*
- Que,** de conformidad al artículo 98 del Código Orgánico Administrativo el acto administrativo *"es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento de y de forma directa"*;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 99 señala que son requisitos de validez del acto administrativo la competencia, el objeto, la voluntad, el procedimiento y, la motivación;
- Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (en adelante LOSNCP), prevé que *"[p]ara la aplicación de esta Ley y no de los contratos que de ella deriven, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad; y, participación nacional"*;
- Que,** el artículo 94 de LOSNCP, ordena: *"Terminación Unilateral del Contrato. - La Entidad Contratante podrá declarar terminada anticipada y unilateralmente los contratos a que se refiere esta Ley, en los siguientes casos: 1. Por incumplimiento del contratista (...);*
- Que,** el artículo 95 de la LOSNCP señala:

Notificación y Trámite. - Antes de proceder a la terminación unilateral, la Entidad Contratante notificará al contratista, con la anticipación de diez (10) días término, sobre su decisión de terminarlo unilateralmente. Junto con la notificación, se remitirán los informes técnico y económico, referentes al cumplimiento de las obligaciones de la Entidad Contratante y del contratista. La notificación señalará específicamente el incumplimiento o mora en que ha incurrido el contratista de acuerdo al artículo anterior y le advertirá que de no remediarlo en el término señalado, se dará por terminado unilateralmente el contrato.

Si el contratista no justificare la mora o no remediare el incumplimiento, en el término concedido, la Entidad Contratante podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, mediante resolución

de la máxima autoridad de la Entidad Contratante, que se comunicará por escrito al contratista y se publicará en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP. La resolución de terminación unilateral no se suspenderá por la interposición de reclamos o recursos administrativos, demandas contencioso administrativas, arbitrales o de cualquier tipo o de acciones de amparo de parte del contratista. (...).

Los contratistas no podrán aducir que la Entidad Contratante está en mora del cumplimiento de sus obligaciones económicas en el caso de que el anticipo que les fuere entregado en virtud del contrato no se encontrare totalmente amortizado. La forma de calcular la amortización del anticipo constará en el Reglamento respectivo.

Solo se aducirá mora en el cumplimiento de las obligaciones económicas de la Entidad Contratante cuando esté amortizado totalmente el anticipo entregado al contratista, y éste mantenga obligaciones económicas pendientes de pago.

La declaración unilateral de terminación del contrato dará derecho a la Entidad Contratante a establecer el avance físico de las obras, bienes o servicios, su liquidación financiera y contable, a ejecutar las garantías de fiel cumplimiento y, si fuere del caso, en la parte que corresponda, la garantía por el anticipo entregado debidamente reajustados hasta la fecha de terminación del contrato, teniendo el contratista el plazo término de diez (10) días para realizar el pago respectivo. Si vencido el término señalado no efectúa el pago, deberá cancelar el valor de la liquidación más los intereses fijados por el Directorio del Banco Central del Ecuador, los que se calcularán hasta la fecha efectiva del pago.

La Entidad Contratante también tendrá derecho a demandar la indemnización de los daños y perjuicios, a que haya lugar.

Una vez declarada la terminación unilateral, la Entidad Contratante podrá volver a contratar inmediatamente el objeto del contrato que fue terminado, de manera directa, de conformidad con el procedimiento que se establezca en el reglamento de aplicación de esta Ley.

- Que,** el artículo 59 de la LOSNCP señala que los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley;
- Que,** el artículo 220 del Reglamento a la LOSNCP señala como norma supletoria en caso de arrendamiento de inmuebles al Código Civil y la Ley de Inquilinato;
- Que,** el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública determina en su artículo 310, lo siguiente: *"La terminación unilateral del contrato procederá por las causales establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y siguiendo el procedimiento establecido en la misma"*;
- Que,** el artículo 311 del citado reglamento prevé que: *"La resolución de terminación unilateral del contrato observará los requisitos establecidos en el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo y recogerá las partes pertinentes de los informes técnico, económico y jurídico"*;
- Que,** el artículo 1888 del Código Civil prevé la obligación del arrendatario de devolver el bien arrendado al fin del arrendamiento;
- Que,** el día 25 de noviembre de 2022, se suscribe el "CONTRATO DE ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES TAMBO EL LIBERTADOR", Proceso No. ARBI-GADCG-002-2022 entre el GAD Guaranda y, la Ing. Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar (en adelante el Contrato). En las cláusulas relevantes del citado contrato se establece:

Cláusula Cuarta: ARRENDAMIENTO. - Con los antecedentes expuestos el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, da en arriendo este local (...) que requiere una reparación total (...) estableciéndose su costo en la cantidad de ochenta y seis mil ciento treinta y seis con 52/100 (USD 86.136,52) rubro que será asumido por la Arrendataria y deducidos a través del canon de arriendo [...]

Clausula Quinta: CANON. - El canon mensual de arrendamiento es de mil dólares mensuales (1.000) según la oferta presentada dentro del procedimiento especial establecido para este objeto. Canon de arriendo que será revisado cada cinco años en un porcentaje adicional equivalente al 5%.

Cláusula Octava: SUBARRENDAMIENTO. - La arrendataria **no podrá subarrendar, ceder ni traspasar el presente contrato, ni parcial ni totalmente; en caso de que aquello ocurra, será causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma unilateral,** debiendo la arrendataria responder por el incumplimiento del contrato.

No obstante, en el evento de desaparición física de la arrendataria, podrá sucederle en las obligaciones de este contrato sus herederos conforme a las normas del Código Civil.

Clausula Novena: TERMINACION DEL CONTRATO - Las partes se someten de manera expresa a todo lo que dispone Art. 92 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Públicas y Art. 30 de la Ley de Inquilinato.

Cláusula Décima Primera: Las partes convienen expresamente que, **la Dirección de Obras Públicas Municipales, verifique los rubros, unidades y cantidades establecidas en el informe de reparación suscrito por el Arquitecto Yandri Punina y aprobado por el Arquitecto Lenin Sánchez, guarden relación con lo efectivamente remediado en el inmueble arrendado. De existir diferencias en uno u otro sentido será considerado a favor de la parte afectada** (Énfasis añadido).

Que, mediante Resolución de Cambio de Administrador de Contrato MEMORANDO No. 40-IY-A-GADCG-2024, de fecha 10 de enero de 2024. Designa al Ing. Fabián Chimbo, como Administrador de Contrato;

Que, el día 28 de marzo de 2024, el señor Ing. Fabián Chimbo, Administrador del Contrato emite el denominado "INFORME ADMINISTRADOR DE CONTRATO ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES "TAMBO EL LIBERTADOR", el cual en su parte pertinente advierte de un incumplimiento de la arrendataria al pago del respectivo canon de arrendamiento, por cuanto no ha sido posible verificar las reparaciones efectuadas en la obra a fin de compensarlas como canon de arrendamiento y, por cuanto, conforme la certificación emitida por la Dirección Financiera en Memorando No. 083-DF-GACDG-2024, de 27 de marzo de 2024, no se ha verificado pago alguno en concepto de canon de arriendo por parte de la arrendataria a favor del GAD Guaranda; así también, con relación a la prohibición de subarriendo, señala que se evidencia un incumplimiento a la cláusula octava del contrato, recomendándose por este particular la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de la arrendataria;

Que, frente a lo anotado, a través de Oficio No. 110-PS-GADCG-2024, de fecha 11 de abril de 2024 esta Procuraduría Síndica, emitió el respectivo criterio jurídico, en el cual en su parte pertinente se señaló:

En este punto es preciso señalar que, de conformidad con las atribuciones que la LOSNCP y su reglamento otorgan al administrador al contrato, es precisamente este el funcionario encargado de determinar si el contrato se ha cumplido o no conforme las estipulaciones que

constan en este. Siendo que el caso que nos ocupa, el citado funcionario advierte de incumplimientos puntuales al respectivo contrato.

Frente a este particular, esto es el incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria o contratista, la LOSNCP prevé efectivamente que es procedente declarar la terminación unilateral del contrato, estableciendo en su artículo 95 la obligación de agotar el trámite previo de notificación, a fin de poner en conocimiento de la arrendataria los incumplimientos identificados por el administrador del contrato, para que puedan ser subsanados en el término legal; y, en caso de que aquello no ocurra proceder formalmente a la emisión de la respectiva resolución de terminación unilateral del contrato.

Que, a través de Oficio No. 269-IY-A-GADCG-2024, de fecha 11 de abril de 2024, se notificó a la señora contratista, Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar, con la decisión de terminar unilateralmente el "CONTRATO DE ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES TAMBO LIBERTADOR", Proceso No. ARB-GADCG-002-2022. Lo anterior en función del procedimiento determinado en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) y, frente a los incumplimientos que el administrador del contrato identificó en el informe de 28 de marzo de 2024;

Que, a través de comunicación de fecha 2 de mayo de 2024, ingresada el mismo día en el GAD Guaranda, la contratista, señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar, remite contestación al Oficio No. 269-IY-A-GADCG-2024. En primer lugar, sobre el pago del canon de arrendamiento la contratista hace referencia a declaraciones juramentadas otorgadas ante notario público con la cual justificaría los montos de la inversión realizada en el inmueble arrendado, que deberían considerarse como pago del canon de arrendamiento conforme la cláusula cuarta del contrato. Sobre este punto adjunta además un CD con fotografías del estado del bien arrendado, así como facturas que indica justifican la inversión efectuada para los arreglos del inmueble arrendado. Por otra parte, con relación al subarriendo, la contratista presenta declaración juramentada realizada por el señor Cristian Fernando Verdezoto Salazar ante notario público determinado que no ha existido ni existe contrato de subarriendo entre el referido ciudadano y la señora Jackelin Verdezoto Salazar e indicando que no se ha ubicado contrato de subarriendo alguno inscrito en las notarías del cantón Guaranda para lo cual adjunta certificaciones, así como una certificación del Cuerpo de Bomberos de Guaranda señalando que no existe registrado permiso de funcionamiento del local "IMPERIO CATERING ALQUILERES Y EVENTOS";

Que, a través de Memorando No. 440-PS-GADCG-2024, de 9 de mayo de 2024, se remitió al señor administrador del contrato la respuesta otorgada por la contratista, a efectos de que en el marco de sus atribuciones determina si los incumplimientos fueron subsanados;

Que, mediante Oficio No. 0130-FCH-GADCG-2024, de 23 de mayo de 2024, se remite el informe técnico del administrador del contrato, Ing. Fabián Chimbo, emitido en esa misma fecha, en el que se determina, de forma general, que los incumplimientos de la contratista no han sido subsanados y, por tanto, recomienda la terminación unilateral del contrato. En la parte pertinente del citado informe se señala:

De acuerdo con las consideraciones que se realizaron en las secciones anteriores, en mi calidad de administrador del contrato he verificado que en la respuesta emitida por la arrendataria no justifica ni subsana las observaciones e incumplimientos que le fueron



notificados mediante oficio No. 269-IY-A-GADCG-2024, por lo cual persisten dichos incumplimientos con relación a las cláusulas Octava y Quinta del contrato del arriendo.

Que, a través de Oficio No. 484-PS-GADCG-2024, de 23 de mayo de 2024, la Procuraduría Síndica emite el respectivo criterio jurídico a través del cual se concluyó que es legalmente procedente declarar la terminación anticipada y unilateral, por la causal determinada en el artículo 94, literal 1 de la LOSNCP, el "CONTRATO DE ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES TAMBO EL LIBERTADOR", Proceso No. ARBI-GADCG-002-2022, celebrado con Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar, con todos los efectos legales previstos para el efecto. El referido informe realiza además un análisis de todos los argumentos y pruebas presentadas por la contratista y porqué estos no justificarían haber subsanado los incumplimientos advertidos por el administrador del contrato.

Que, al haberse agotado el procedimiento determinado en la ley y, siendo que el administrador del contrato determina incumplimientos contractuales específicos que no han sido subsanados por la contratista o arrendataria, en aplicación de los artículos 94 y 95 de la LOSCNP es procedente la declaratoria de terminación unilateral del contrato en los términos previstos en la citada ley y su reglamento;

En uso de las atribuciones conferidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo, y, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento,

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR Y DISPONER, la terminación anticipada y unilateral del contrato "CONTRATO DE ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES TAMBO EL LIBERTADOR", Proceso No. ARBI-GADCG-002-2022", celebrado el día 25 de noviembre de 2022, entre el GAD Guaranda y, la Ing. Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar, por el incumplimiento del contrato por parte de la contratista conforme lo determina el artículo 94, numeral 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, al haber inobservado las cláusulas contractuales quinta y octava;

Artículo 2.- DECLARAR a la señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar, con cédula No. 0201210606 y RUC No. 0201210606001, como contratista incumplido, en atención a la terminación anticipada y unilateral del "CONTRATO DE ARRIENDO DEL CENTRO DE CONVENCIONES TAMBO EL LIBERTADOR", Proceso No. ARBI-GADCG-002-2022", celebrado el 25 de noviembre de 2022, por la causal prevista en el numeral del artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, debido a los incumplimientos de las cláusulas contractuales quinta y octava;

ARTÍCULO 3.- ESTABLECER como liquidación técnica, financiera y contable de plazos, multas, avance físico y demás información, la constante en los informes técnicos y económicos, emitidos por el administrador del contrato, los cuales se encuentran detallados en los considerandos descritos en líneas anteriores y forman parte integrante de la presente resolución;

ARTÍCULO 4.- NOTIFICAR con el contenido de la presente Resolución a la señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar en el correo electrónico: draldasstalin@hotmail.com, número de teléfono: 032941584 y celular: 0984611239, perteneciente a su defensa el Dr. Stalin Aldas.

Artículo 5.- DISPONER a la señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar de conformidad con el artículo 312 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que en el término de 10 días contados a partir de la notificación de la presente resolución, realice el pago por el valor de DIECISEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (\$16.000,00), a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, según la liquidación económica final del contrato, contenido en el informe técnico de 23 de abril de 2024, y a lo establecido en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia con el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En caso de incumplimiento, la Procuraduría Sindica tomará las medidas administrativas y judiciales que fueren pertinentes.

Artículo 6.- DISPONER a la señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar la devolución del inmueble arrendado en los términos establecidos en el artículo 1888 del Código Civil.

Artículo 7.- DISPONER a la Dirección Administrativa del GAD Guaranda para que el ejercicio de sus atribuciones determinadas en la Reforma del Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, coordine conjuntamente con el administrador del contrato la entrega recepción del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que se termina mediante la presente resolución.

Artículo 8.- NOTIFICAR al Servicio Nacional de Contratación Pública, en el término máximo de (3) días contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución a la contratista, con el contenido de esta resolución, a fin de que se proceda con la inclusión correspondiente en el Registro de Incumplimientos conforme lo determinado en el artículo 330 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

DISPOSICIÓN GENERAL:

Primera: Encárguese de la ejecución de la presente resolución a la Dirección Administrativa, a la Secretaría Particular de Alcaldía la notificación a la señora Jackelin Mariasol Verdezoto Salazar de la presente resolución y a la Secretaría General del Concejo Municipal del cantón Guaranda la notificación a las dependencias del GAD Guaranda.

Segunda: Encárguese a la Dirección de Comunicación, la publicación de la presente resolución en los medios de difusión institucional municipal

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD Guaranda y pagina web institucional, y por lo tanto de ejecución inmediata.

Dado y firmado en la ciudad de Guaranda, a los veintitrés días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
**INTI ANDRES YUMBAY
TARIS**

Dr. Inti Andres Yumbay Taris
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

PROCURADURÍA SÍNDICA		
Elaborado por:	Abg. Cristian Cóndor Aquieta PROCURADOR SÍNDICO	 <p>Firmado electrónicamente por: CRISTIAN EFRAIN CONDOR AQUIETA</p>