



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador en los siguientes artículos, señalan lo siguiente:

- El artículo 76, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:... NUMERAL 7) El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:... LITERAL L) 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. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados...”*.
- El artículo 82, señala lo siguiente: *“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...”*.
- El artículo 83, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:... NUMERAL 7) Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir...”*.
- El artículo 264, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley... NUMERAL 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón... NUMERAL 7) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley...”*.
- El artículo 277, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado:... NUMERAL 1) Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza...”*.
- El artículo 282, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental...”*.
- El artículo 424, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica...”*.
- El artículo 425, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos...”*.
- El artículo 427, señala lo siguiente: *“Las normas constitucionales se interpretarán por el tenor literal que más se ajuste a la Constitución en su integralidad. En caso de duda, se interpretarán en el sentido que más favorezca a la plena vigencia de los derechos y*



*que mejor respete la voluntad del constituyente, y de acuerdo con los principios generales de la interpretación constitucional...”.*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes artículos indica:

- El artículo 53, señala 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, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”.*
- El artículo 55, señala lo siguiente: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal... **LITERAL B)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”.*

**Que**, el Código Orgánico Administrativo, establece que:

- El artículo 22, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada...”.*
- El artículo 98, señala lo siguiente: *“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 y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo...”.*
- El artículo 99, en su parte pertinente señala lo siguiente: *“Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez:... **NUMERAL 4)** Procedimiento... **NUMERAL 5)** Motivación...”.*
- El artículo 100, señala lo siguiente:  
*“En la motivación del acto administrativo se observará:*
  1. *El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.*
  2. *La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.*
  3. *La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.*

*Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.*

*Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado...”.*

- El artículo 101, señala lo siguiente: *“El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la*



notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado...”.

- El artículo 103, en su parte pertinente señala lo siguiente: “El acto administrativo se extingue por:... **NUMERAL 4)** Caducidad, cuando se verifica la condición resolutoria o se cumple el plazo previsto en el mismo acto administrativo o su régimen específico...”.
- El artículo 104, señala lo siguiente: “Es válido el acto administrativo mientras no se declare su nulidad. El acto administrativo puede ser anulado total o parcialmente. La declaración de nulidad puede referirse a uno, varios o a todos los actos administrativos contenidos en un mismo instrumento...”.
- El artículo 105, en su parte señala lo siguiente: “Es nulo el acto administrativo que:... **NUMERAL 1)** Sea contrario a la Constitución y a la ley... **NUMERAL 2)** Viole los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado la competencia al órgano o entidad que lo expide...”.
- El artículo 106, en su parte pertinente señala lo siguiente: “Las administraciones públicas anularán de oficio el acto administrativo, mediante el ejercicio de la potestad de revisión...”.
- El artículo 107, en su parte pertinente señala lo siguiente: “La declaración de nulidad tiene efecto retroactivo a partir de la fecha de expedición del acto declarado nulo, salvo que la nulidad sea declarada con respecto a los vicios subsanables...”.
- El artículo 132, en su parte pertinente señala lo siguiente: “Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada....El trámite aplicable es el procedimiento administrativo... El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento...”.

**Que,** el Código Civil Ecuatoriano, establece que:

- El artículo 1495, señala lo siguiente: “La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho...”.
- El artículo 1561, señala lo siguiente: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales...”.
- El artículo 1562, señala lo siguiente: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella...”.
- El artículo 1746, en su parte pertinente señala lo siguiente: “La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria...”.
- El artículo 2398, señala lo siguiente: “Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o



*muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...”.*

- El artículo 2399, señala lo siguiente: *“La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*

*Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.*

*Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.*

*Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro...”.*

- El artículo 2401, señala lo siguiente: *“Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil...”.*
- El artículo 2405, señala lo siguiente: *“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria...”.*
- El artículo 2410, señala lo siguiente: *“El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*
  - 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;*
  - 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;*
  - 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio;*
  - 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*
    - 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,*
    - 2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo...”.*
- El artículo 2411, señala lo siguiente: *“El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409...”.*
- El artículo 2413, señala lo siguiente: *“La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción...”.*

**Que,** el jueves 02 de marzo de 2000, se publicó en el Registro Oficial N° 29, la Ley de Expropiación de Terrenos, a favor de los Moradores y Posesionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón San Francisco de Milagro (ley 2000-3), que en su artículo uno declara de utilidad pública y expropia a favor del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, varias ciudadelas, entre estas la Lotización San Miguel, comprendida dentro de los siguientes linderos: por el Norte, con el río Milagro y



el hospital del IESS; por el Sur, con las ciudadelas Los Ángeles y Abdalá Bucaram, con los terrenos del Colegio Otto Arosemena Gómez y, con la ciudadela La Merced; por el Este, los terrenos de la cooperativa La Chontilla; y, por el Oeste, con terrenos de varios propietarios; (manzanas de la 1 a la 79) sumando un total del 79 manzanas.

**Que**, se encuentra dentro del expediente copia de la escritura pública de compraventa otorgada por la Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro a favor del señor Diger Abrahan Freire Mejía, celebrada en la Notaría Tercera de Milagro el 26 de julio del 2000, a través de la cual se dio en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador, el solar #13, manzana 45, ciudadela San Miguel, parroquia urbana Ernesto Seminario, la referida escritura pública fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de agosto del 2002.

**Que**, consta dentro del expediente, copia simple de la escritura pública de compraventa otorgada por la Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro a favor de Martha Karla Chamorro Sanchez, celebrada en la Notaría Primera de Milagro el 17 de marzo del año 2009, a través de la cual se dio en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora, el solar #13, manzana 45, ciudadela San Miguel, parroquia urbana Ernesto Seminario, la referida escritura pública no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Que**, en sesión ordinaria del Concejo Cantonal del 21 de agosto del 2015, se emitió dictamen favorable *“para la revocatoria de adjudicación de compraventa que se autorizó en Sesión Ordinaria del 24 de Julio del 2000 a favor de **DIGER ABRAHAN FREIRE MEJIA** y Declarar Resuelto Administrativamente el Contrato de Compraventa de dicho predio, por no haber construido en el plazo establecido...”*.

**Que**, consta dentro del expediente administrativo, el informe técnico remitido mediante Memorandum No. GADMM-DPEODUR-2021-11362-405043-M, del 11 de noviembre del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Mortales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, donde informa:

*“... Consta en el expediente copia simple de Acta de sesión 074 del 21/08/2015 en el que se señala: “el Ilustre Concejo resuelve por unanimidad emitir dictamen favorable para la REVOCATORIA DE ADJUDICACION DE COMPRAVENTA QUE SE AUTORIZO EN SESION ORDINARIA DEL 24 de Julio del 2000 a favor de DIGER ABRAHAN FREIRE MEJIA y Declarar Resuelto Administrativamente el Contrato de Compraventa de dicho predio, por no haber construido en el plazo establecido. Por su parte MARTHA KARLA CHAMORRO SANCHEZ, deberá acudir a la justicia ordinaria para que mediante sentencia proceda la rescisión del contrato de compraventa antes mencionado.”*

En petición suscrita por MARTHA KARLA CHAMORRO SANCHEZ se señala: *“Solicito reconsiderar la resolución de acudir a la justicia ordinaria y se resuelva mi inconveniente”*

## II.- ANALISIS TECNICO

En virtud de lo anteriormente señalado, con fines de verificación se realizó una inspección técnica in situ, cuyo informe manifiesta los siguientes datos:

Codigo catastral 09-10-50-002-006-073-012

Manzana 45

Lote 13

Ciudadela San Miguel

Conclusiones: Conforme a la inspección realizada encontramos que en la vivienda está posesionada la Sra. CHAMORRO SANCHEZ MARTHA KARLA con c.c. 1205695834, la cual tiene 21 años de posesión. Información proporcionada por el usuario.

Consta ficha registral 33981, a fecha 21 de septiembre del 2021, en el que consta la



historia de dominio del solar 13, manzana 45, sector 27 de la ciudadela San Miguel observándose que consta inscrita la venta otorgada por la Ilustre Municipalidad de Milagro a favor de *DIGER ABRAHAN FREIRE MEJIA*, sin haberse inscrito la resolución del Concejo que resolvió revocar la anterior la adjudicación de compraventa y declarar resuelto administrativamente dicho contrato.

Adicionalmente, se adjunta la ficha predial urbana del lote objeto del presente informe cuyo contenido se aprecia por sí solo, detallando información predial como: linderos, medidas, áreas, etc; información que se encuentra graficada con los levantamientos planimétricos respectivos que también se adjuntan...

#### **IV.-CONCLUSION**

En base a lo expuesto, en contestación a lo solicitado por MEMORANDO GADMM-PS-1079-2021-M se considera técnicamente pertinente se RATIFIQUE LO RESUELTO POR EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL en sesión ordinaria del 21 de agosto del 2015 y se remita el presente expediente a Procuraduría Sindica a fin de que emita su DICTAMEN LEGAL sobre lo solicitado por MARTHA KARLA CHAMORRO SANCHEZ.”

**Que**, consta dentro del expediente el Oficio GADMM-PS-2127-2021-O, de fecha 29 de noviembre del 2021, suscrito por el Ab. Vicente Egas Carrasco, Procurador Síndico, quien en su PRONUNCIAMIENTO y CONCLUSIÓN indica:

#### **... “III PRONUNCIAMIENTO**

*En virtud de los antecedentes y base legal antes expuestos, esta Procuraduría Síndica Municipal considera:*

- *El GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, vendió a favor de Diger Abraham Freire Mejia, el solar #13, manzana 45, ciudadela San Miguel, Parroquia Urbana Ernesto Seminario, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Tercera de Milagro el 26 de julio del 2000 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de agosto del 2002.*
- *El artículo 1495 del Código Civil Ecuatoriano, nos dice que:*

*“La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando **por su cumplimiento se extingue un derecho...**”.*

*Este tipo de condición nace de acuerdo entre las partes y opera de pleno derecho, por lo que en el presente caso, como ya se mencionó anteriormente en varias ocasiones, el comprador tenía la obligación de edificar su vivienda sobre el bien inmueble objeto del presente informe, dentro de un año, una vez autorizada su venta, perfeccionado el contrato de compraventa y efectuada la tradición con su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que hasta la presente fecha lo haya realizado, conforme a lo estipulado en el contrato de compraventa.*

*Uno de los principios básicos del derecho civil en materia contractual es el “lex contractus, pacta sunt servanda”, recogido en el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1561, el cual señala lo siguiente:*

*“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales...”.*

*En concordancia con el artículo 1562 ibidem, que dice:*



*“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella...”.*

*Por consiguiente, todo contrato debidamente celebrado con todas las formalidades que la ley dispone, genera derechos y obligaciones entre las partes, cuyo incumplimiento de cualquiera de ellas, da lugar a la resolución del contrato, pudiendo estas libremente estipular cláusulas que permitan la resolución del mismo, sin la necesidad de pretenderlo ante la autoridad jurisdiccional. En este sentido, la doctora Beatriz Gregoraci explica lo siguiente:*

*“Toda norma de carácter dispositivo proporciona a las partes una regulación estándar, de carácter supletorio, liberándolas de tener que descender a regular detalladamente su relación o un aspecto concreto de la misma, en caso de que no quieran hacerlo. Pero si las partes, en uso de su autonomía privada, esto es, en la negociación del contrato, deciden regular su relación contractual de un modo distinto, por ser el que más conviene a sus intereses y a las circunstancias en que se celebra el contrato, la norma dispositiva está siendo desplazada por el pacto y carece de sentido invocar su aplicación...”.*

#### **IV CONCLUSIÓN**

*Por lo antes expuesto, en razón de la argumentación jurídica esgrimida y documentación que obra en el expediente, a fin de garantizar el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador; esta Procuraduría Síndica Municipal, dando cumplimiento al principio de motivación al que aluden los artículos 76, numeral 7, literal L de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 99 y 100 del COA, amparada en lo establecido en los artículos 83, 264, 277, 282, 381, 424, 425 y 427 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 1495, 1561, 1562 y 1746 del Código Civil Ecuatoriano, considera **PROCEDENTE** la ratificación de la resolución adoptada por el Concejo Cantonal de Milagro en sesión ordinaria del 21 de agosto del 2015, para la aplicación de la cláusula resolutoria del contrato de compraventa del lote #13, manzana 45, ciudadela San Miguel, parroquia urbana Ernesto Seminario, código catastral 09-10-50-002-006-073-012-000-000-000, otorgado por la Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro a favor de Diger Abraham Freire Mejía.*

**Que**, mediante Sesión Ordinaria de fecha 14 de enero del 2022, el Concejo Cantonal acoge los informes técnicos y jurídicos y se **RATIFICA EN LA RESOLUCIÓN** adoptada por el Concejo Cantonal de Milagro, en Sesión Ordinaria del 21 de agosto del 2015.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 60, literal b) del COOTAD.

#### **RESUELVE:**

**RATIFICAR LA RESOLUCIÓN** adoptada por el Concejo Cantonal de Milagro, en Sesión Ordinaria del 21 de agosto del 2015, en la cual se resolvió **REVOCAR LA ADJUDICACIÓN DE COMPRAVENTA** que se autorizó en Sesión Ordinaria del 24 de julio del 2000, a favor de Diger Abraham Freire Mejía y Declarar Resuelto Administrativamente el Contrato de Compraventa de dicho predio, por no haber construido en el plazo establecido. En consecuencia se **REVIERTE** el solar #13, manzana 45, de la Ciudadela San Miguel, Parroquia Urbana Ernesto Seminario, con código catastral 09-10-50-002-006-073-012-000-000-000, al GAD Municipal de Milagro.

El acto administrativo y las copias de la documentación pública que sirvió de fundamento para la resolución, deberán ser notificados al administrado, con la finalidad de precautelar su derecho de impugnación.



La presente resolución, deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Francisco de Milagro, y actualizada en el catastro municipal.

Dada y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los diecisiete días del mes de enero del dos mil veintidós.



*[Firma manuscrita]*

Francisco Asan Wonsang,  
**ALCALDE**  
 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
 DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
 CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

/J. Cuvi

*[Firma manuscrita]*

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
 Y GENERAL (E)**



**CERTIFICO:** Que la presente Resolución fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesión Ordinaria del viernes 14 de enero del 2022.



*[Firma manuscrita]*

Ab. Pilar Rodríguez Quinto  
**SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)**