



Resolución No. GADMM-048A-2024

CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

CONSIDERANDO:

Que, el literal l) del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Constitución de la República del Ecuador señala 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 numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere a los Gobiernos Municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el numeral 1 del Art. 277 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza;

Que, el Art. 282 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental;

Que, el Art. 424 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que 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;

Que, el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que 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;

Que, el Art. 427 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que 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, señala lo siguiente: "Es nulo acto administrativo que: (...) 1) sea contrario a la Constitución y a la ley (...) 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 artículo 1454 del Código Civil establece que el Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

Que, el artículo 1561 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Que, 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..."

Que, el artículo 1746, en su parte pertinente señala lo siguiente: "La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria..."

Que, 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..."

Que, 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..."

Que, el Ilustre Concejo Cantonal de Milagro, expidió la Ordenanza de fecha 17 de agosto de 1995, en la que acuerdan declarar de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata una extensión de terreno ubicada al Oeste de la ciudad de Milagro, de propiedad de Industrias Roca de Milagro (ROMISA), que han sido tomado en posesión por diferentes familias de escasos recursos económicos y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, medidas y superficie; POR EL NORTE: Camino público y línea de ferrocarril Guayaquil – Quito, con 375.00 m; POR EL SUR: Río Milagro con 343.00 m; POR EL ESTE: Camal Municipal con 69.60 m; POR EL OESTE: Sociedad Anónima, Predios del Guayas con 73.60 m; el área de terreno materia de esta expropiación tienen una superficie de 25.634 m², que consta del plano que se incorpora al presente Acuerdo y que consta de solares y manzanas debidamente delimitados. La venta será a los actuales poseedores de acuerdo al Censo Municipal, en cumplimiento del Decreto de Expropiación y previos los trámites de Ley puede procederse a la venta.

Que, el Concejo Cantonal de San Francisco de Milagro, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de abril de 1997, resolvió por unanimidad donar a favor del Ministerio de Educación, varios solares de la manzana número "LL" ubicada en la ciudadela "Las Margaritas", de la cabecera cantonal de Milagro, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos, medidas y superficie:

NORTE:	CALLE SIN NOMBRE	94,00 metros
SUR:	CALLE SIN NOMBRE	94,00 metros
ESTE:	CALLE SIN NOMBRE	40,00 metros



OESTE:	CALLE SIN NOMBRE	40,00 metros
SUPERFICIE:	3.760,00 metros cuadrados	

Que, el 29 de septiembre del 2003, de fojas 6989 a 6991, tomo 15, inscripción #1066 y repertorio #2796, se inscribió en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Francisco de Milagro, la escritura pública de donación efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación; escritura pública celebrada en la Notaría Segunda de este cantón el 12 de marzo de 1998, en dicha escritura pública en su cláusula cuarta dice:

“CUARTA: CONDICIONES Y PROHIBICIONES. – *El Donatario se obliga a construir en el terreno materia de esta donación en un plazo de dos años, en un área no menor del terreno donado, tampoco podrá enajenar, no designar a otro sin para lo cual se lo dona motivos suficientes para que dicho terreno revierta ipso-jure al patrimonio de la Municipalidad de Milagro sin más trámite y administrativamente quedando a favor de la Municipalidad de Milagro, las mejoras que se hubieren realizado en el terreno, sin que la entidad donante tenga que restituir valor alguno por dicho concepto...*”

Que, mediante memorándum No. GADMM-DPEODUR-2023-27703-551652-M de fecha 16 de noviembre del 2023, suscrito por el Arquitecto Carlos Luis Velasco Caicedo, en su calidad de Coordinador Institucional de Gestión de Avalúos, Catastros y Registros, a través del cual se adjunta el informe técnico sobre el presente asunto, mismo que en su parte pertinente indica:

“2.3. MINISTERIO DE EDUCACIÓN

Conforme consta en la Certificación 2023-4114 de fecha 14 de noviembre de 2023, el predio signado con la clave catastral 091050004006019001000000000 e identificado como Solar 1 de la manzana LL, que tiene una superficie de 3.760,00 metros cuadrados, fue transferido mediante DONACIÓN celebrada el 12 de marzo de 1998 e inscrita con el número 1066 el 29 de septiembre del 2003, que realiza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación...

2.4. ESTUDIO MULTITEMPORAL

Debido a que en las tres (3) escrituras analizadas, se encuentran cláusulas que facultarían la reversión del acto traslativo de dominio, se procede a realizar un estudio multitemporal desde el año 2012 (no se realiza el análisis desde el año 2007 debido a que la superposición de imágenes genera contrastes de luz que no facultan la visibilidad) a la fecha para poder validar si en los predios en cuestión, se han realizado construcciones posteriores a la inscripción de cada escritura.

Con el estudio multitemporal se pudo determinar que desde el año 2012 la única construcción existente en los tres (3) predios corresponde a la que está destinada para educación en el predio signada con clave catastral 091050004006019001000000000. Construcción que tiene un área promedio de 300,00 metros cuadrados. Adicionalmente, cabe mencionar que la construcción a la fecha, se encuentra abandonada.

3. CONCLUSIÓN

Con lo antes expuesto, tengo a bien indicar lo siguiente:

- *A la fecha no se han ejecutado los proyectos constructivos en los predios de propiedad de la ASOCIACIÓN DE DIABÉTICOS E HIPERTENSOS “29 DE SEPTIEMBRE” y la ASOCIACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICAS “NUEVO MILAGRO” (APDINMI).*
- *Debido a que el predio signado con clave catastral 091050004006025003000000000 en la cartografía urbana del cantón San Francisco de Milagro, registra un área errónea de 2.432,57 metros cuadrados, por lo que, es competencia de la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento*



y Desarrollo Urbano y Rural, realizar la corrección respectiva y actualizar la cartografía.

- El MINISTERIO DE EDUCACIÓN posee una construcción de aproximadamente 300,00 metros cuadrados implantada en el predio signado con clave catastral 091050004006019001000000000, la misma que se encuentra abandonada. (...)

Que, mediante memorando No. GADMM-PS-FDDL-0647-2024-M, de fecha 10 de mayo del 2024, el abogado Fausto Donoso León, Procurador Síndico Municipal, informó al abogado Pedro Enrique Solines Chacón, Alcalde de este Cantón lo siguiente:

“(...) Por lo antes expuesto, en razón de la argumentación jurídica esgrimida, 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, amparado en lo establecido en los artículos 66 numeral 16, 424, 425 y 427 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 1442, 1453, 1495, 1561 y 1562 del Código Civil Ecuatoriano, teniendo en cuenta lo que señala la cláusula cuarta del contrato de donación, esta Procuraduría Síndica Municipal, considera **PROCEDENTE** revocar la donación otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación, a través del cual se transfiere el dominio de varios solares de la manzana número “LL”, actualmente identificado como solar 1, ciudadela “Las Margaritas”, con código catastral actual 09-10-50-004-006-019-001-000-000-000, por haber transcurrido en exceso el plazo para que el donatario construya sobre el bien inmueble. (...)”

Que, en sesión ordinaria celebrada el día miércoles 22 de mayo de 2024, el Concejo Cantonal resolvió aprobar la revocatoria, resolución o rescisión del contrato de donación otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación, a través del cual se transfiere el dominio del solar 1 de la manzana “LL” ubicada en la ciudadela “Las Margaritas” con una superficie de 3.760 m², revirtiendo el mismo al patrimonio municipal en aplicación de la cláusula cuarta de la referida escritura de donación.

En uso de las facultades que me confieren la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro.

RESUELVE:

Artículo 1.- Resolución de la Donación (art. 1505 C. Civil) del solar # 1 de la manzana “LL” ubicado en la ciudadela Las Margaritas del Cantón Milagro, signado con el código catastral 09-10-50-004-006-0019-001-000-000-000, con una superficie total de 3.760 m², otorgada por el GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación y Cultura, mediante escritura pública autorizada por la Notaría Segunda del Cantón Milagro en fecha 12 de marzo de 1998.

Artículo 2.- Revertir el solar # 1 de la manzana “LL” ubicado en la ciudadela Las Margaritas del Cantón Milagro, signado con el código catastral 09-10-50-004-006-0019-001-000-000-000, con una superficie total de 3.760 m² al patrimonio municipal en aplicación de la cláusula cuarta de la escritura de donación otorgada por el GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro a favor del Ministerio de Educación y Cultura, mediante escritura pública autorizada por la Notaría Segunda del Cantón Milagro en fecha 12 de marzo de 1998.

Artículo 3.- Notificar al Ministerio de Educación y Cultura sobre el contenido del presente acto administrativo, adjuntando la documentación técnica que fundamenta la emisión del mismo.



Artículo 4.- Protocolizar e inscribir la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Milagro.

Artículo 5.- Catastrar la presente resolución en la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, una vez cumplido el artículo anterior.

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DEL ALCALDE DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, A LOS VEINTIDOS (22) DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).



Abg. Pedro Enrique Solines Chacón
ALCALDE

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



Abg. Ángel Basantes Morales
**SECRETARIO DEL CONCEJO Y
GENERAL**

CERTIFICO: Que la presente Resolución fue aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesión Ordinaria celebrada el día miércoles 22 de mayo de 2024.



Abg. Ángel Basantes Morales
**SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**