



## MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

EMAILS: [fduran@solidario.fin.ec](mailto:fduran@solidario.fin.ec) , [colalla@solidario.fin.ec](mailto:colalla@solidario.fin.ec) , [ecarmi@cplaw.ec](mailto:ecarmi@cplaw.ec) , [rcarmi@cplaw.ec](mailto:rcarmi@cplaw.ec)  
ABGS: EDUARDO CARMIGNIANI VALENCIA, ROBERTO CARMIGNIANI VALENCIA, DANIEL DZIOUBA  
A: SR BAYRON FIDEL DURÁN PITARQUE, GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL DEL  
BANCO SOLIDARIO S A , se le hace saber  
DAG-2019-024

DR OSWALDO ROSSI ALVARADO  
CONSULTOR LEGAL  
DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL  
CONSIDERANDO:

- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art 238, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera
- QUE,** el Art 60, letras a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que corresponde al Alcalde ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal y la facultad ejecutiva del mismo
- QUE,** en virtud de lo dispuesto en el Art 219 del Código Orgánico Administrativo (COA), le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración pública en la que se haya expedido el acto impugnado, en este caso le corresponde al Sr Alcalde, como primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil
- QUE,** con oficio AG-2015-25952 de fecha 07 de octubre de 2015, el Abg Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, delegó al infrascrito para que desde la fecha conozca y resuelva las solicitudes de Aclaración y Ampliación, Revocatorias y recursos de Apelación y Revisión provenientes de Resoluciones dictadas procesalmente por los Comisarios Municipales dentro de expedientes formados por litigios de tierras, construcciones sin permiso, infracciones ambientales, etc , que llegaren a presentar las partes
- QUE,** con memorando DJV-C6M-2019-0014 del 04 de enero del 2019, la señora Comisaria Sexta Municipal Ab Glenda Medina Cedeño, remitió a la Secretaría Municipal el Exp No. 2018-1083 por interposición del Recurso de **Apelación** que fuera presentado por separado por los Sres Soraya Paola Vélez Barco, Liquidadora y Representante Legal de la compañía Duplocorp S A , beneficiaria y constituyente del FIDEICOMISO MERCANTIL SORRENTO, Priscila Vanessa Rosero Falcones, Apoderada Especial de la compañía Enlace Negocios Fiduciarios Administradora de Fondos y Fideicomisos, representante del FIDEICOMISO MERCANTIL SORRENTO, Fausto Petronio Lara Dávalos, beneficiario y constituyente del FIDEICOMISO MERCANTIL SORRENTO, Bayron Fidel Durán Pitarque, Gerente General y Representante Legal del Banco Solidario S A , acreedor del FIDEICOMISO MERCANTIL SORRENTO, respecto de la resolución expedida el 11 de octubre del

ANEXOS

2018, a las 10h00 dentro del referido expediente, en la cual se dispone la demolición de lo ilegalmente construido

**QUE,** con oficio SMG-2019-251 del 07 de enero del 2019, se remitió al Procurador Síndico Municipal para opinión legal el Recurso de Apelación planteado respecto de la resolución administrativa dictada por la Comisaria Sexta Municipal

**QUE,** mediante memorando DAJ-CP-2019-4851 recibido en la Secretaría Municipal el 1 de mayo del 2019, la Subprocuradora Síndica Municipal emitió opinión legal en relación al Recurso de Apelación de la providencia resolutoria anteriormente mencionada

**QUE,** encontrándose para resolver se considera **I 1.-** A foja 37, informe de novedades del Sr Roberto Matamoros Dáger, delegado municipal de construcciones, en el que se indica que en el predio ubicado en el kilómetro 20 de la Vía a la Costa, con código catastral No 96-0284-001, el propietario y el responsable técnico han edificado sin contar con el registro de construcción **I.2 -** A foja 38, auto expedido por la Comisaria Sexta Municipal el 15 de agosto del 2018, a las 10h38, con el cual avoca conocimiento del expediente y dispone que se cite a la persona que consta como contraventor en el informe del delegado **I.3.-** A foja 39, notificación de fecha 15 de agosto del 2018 a Pablicorp S A en la que se le hace conocer de la paralización inmediata de los trabajos realizados **I.4 -** A foja 54 y vta , memorando No DUOT-CAT-2018-14920 del 30 de agosto del 2018 mediante el cual la Arq Zully Jaramillo Lalama, Supervisora de la Subdirección de Catastro, informa al Ab Xavier Narváez Valdiviezo, Director de Justicia y Vigilancia, lo siguiente "En atención al oficio de la referencia, se acudió al sitio el 27 de agosto del 2018, al inmueble ubicado en el Km 20 de la vía a la costa, Manzana No 284, Solar No 01, signado con el código catastral 96-0284-001, registrado a nombre de PABLICORP S A , constatándose mediante medidas aproximadas, pues no se recibió la colaboración necesaria, que sobre el predio en mención, se encuentran asentadas dos edificaciones de dos plantas con 220,00 m2 , terminadas y sin habitar, además de una edificación anexa de una planta con 45,00 m2 y una edificación de una planta tipo rústica con 16,00 m2 Revisado el Sistema Catastral se pudo verificar, que de acuerdo a Hoja de Confirmación de Datos Catastrales No 0600772, elaborada el 26 de abril del 2012, se lo registró como solar vacío De igual forma, revisado el Sistema de Control de Edificaciones, se verificó que no se ha obtenido Registro de Construcción alguno En virtud de lo anteriormente expuesto, se determinó que las dos edificaciones de dos plantas con 220,00 m2, terminadas y sin habitar, además de la edificación anexa de una planta con 45,00 m2 y la edificación de una planta tipo rústica con 16,00 m2, no cuentan con la respectiva autorización municipal, razón por la cual se emiten los correspondientes avalúos

AVALÚO DE LO EDIFICADO SIN REGISTRO DE CONSTRUCCION	\$ 85 744,00
---	--------------

AVALÚO DE LO HABITADO SIN CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL	\$ 8 304,00 ( )"
---	------------------

**I.5 -** A foja 55, providencia expedida por la Comisaria Sexta Municipal el 31 de agosto del 2018, a las 09h31, en la que se indica que se ha contravenido los artículos 59 y 93 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil **I.6 -** A foja 58, auto expedido por la Comisaria Sexta Municipal el 06 de septiembre del 2018, a las 08h59, con el cual se dispone la apertura de la etapa probatoria por el término de 10 días. **I 7.-** A foja 455 y vta , memorando No DUOT-CAT-2018-17728 del 26 de septiembre del 2018, mismo que concuerda con el memorando No DUOT-CAT-2018-14920 del 30 de agosto del 2018 (ut Supra I 4 -), informando las medidas de la construcción y el avalúo de los valores invertidos en lo que se ha edificado sin registro de construcción y en lo habitado sin certificado de inspección final **I.8.-** De foja 613 a foja 618 y vta , resolución expedida por la Comisaria Sexta Municipal



## MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

el 11 de octubre del 2018, a las 10h00, disponiendo la demolición de lo ilegalmente construido, por contravenir las ordenanzas municipales, de conformidad con la información recibida mediante memorando No DUOT-CAT-2018-14920 del 30 de agosto del 2018, ratificado en el memorando DUOT-CAT-2018-17728 del 26 de septiembre del 2018 **I.9.**- De foja 631 a foja 635 y vta, escrito presentado por el Fideicomiso Mercantil Sorrento, representado por su Administrador Fiduciario y Representante Legal, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S A, Administradora de Fondos y Fideicomisos, a través de su Apoderada Especial, señora Priscila Vanessa Rosero Falcones, el 18 de octubre del 2018, a las 12h13, con el cual interpone recurso de apelación de la resolución dictada **I.10** - A foja 636 a foja 637, auto expedido por la Comisaria Sexta Municipal el 19 de octubre del 2018, a las 13h13, mediante el cual niega el recurso de apelación interpuesto por el Fideicomiso Mercantil Sorrento **I.11** - De foja 662 a foja 663, escrito presentado por el señor Fausto Petronio Lara Dávalos, en calidad de constituyente y beneficiario del Fideicomiso Mercantil Sorrento, administrado por Enlace de Negocios Fiduciarios S A, el 24 de octubre del 2018, a las 16h08, en el que manifiesta que amplía el recurso de apelación interpuesto **I.12.**- A foja 664, escrito presentado por la señora CPA Soraya Paola Vélez Barco, Liquidadora de la compañía Duplocorp S A, constituyente y beneficiaria del Fideicomiso Mercantil Sorrento, el 25 de octubre del 2018 a las 10h40, con el cual solicita aclaración y ampliación de la resolución: **I.13** - De foja 665 a foja 670 y vta, escrito presentado el 29 de octubre del 2018, a las 11h19, por el señor Bayron Fidel Durán Pitarque, representante legal del Banco Solidario S A, interponiendo recurso de apelación **I.14.**- A foja 683, auto expedido por el Ab Robert Ponce Quiroz, Comisario Sexto Municipal (E), el 29 de octubre del 2018 a las 16h32, en el que se ratifica en la resolución expedida por la Comisaria Sexta Municipal titular el 11 de octubre del 2018, a las 10h00, y en el auto dictado el 19 de octubre del 2018, a las 13h13, negando lo solicitado por la CPA Soraya Vélez Barco, por improcedente **I.15.**- A foja 712, copia del memorando No DJV-2018-1240, suscrito por el Ab Xavier Narváez V, Director de Justicia y Vigilancia, dirigido al Dr Miguel Hernández Terán Procurador Síndico Municipal, en el cual indica: "( ) En vista de que el expediente administrativo en mención, se ha tornado conflictivo por la concurrencia de partes interesadas y ante la necesidad de darle celeridad a la solicitud planteada por parte del Banco Solidario S A, me permito elevar a consulta la siguiente inquietud ¿Es viable o no admitir la apelación planteado por el Banco Solidario el 29 de octubre del 2018, a la resolución del 11 de octubre de 2018, y a la providencia del 19 de octubre del 2018, en la que se ratifica la demolición de lo ilegalmente construido?" **I.16.**- A foja 713, memorando No DAJ-CP-2018-14600, mediante el cual se informa al señor Director de Justicia y Vigilancia, lo siguiente: "( ) Al respecto y sin analizar el fondo que ha motivado el expediente administrativo, corresponde hacer la siguiente precisión De la documentación que se acompaña al oficio, consta que el Banco Solidario S A, sin ser parte del expediente, pero invocando interés legítimo como persona interesada [acreedor hipotecario], ha interpuesto recurso de apelación de las resoluciones emitidas por la Comisaría Municipal Por lo expuesto y en atención a las normas antes señaladas (aplicables al caso de la consulta), corresponde admitir para ante el superior el recurso interpuesto" **I.17** - A foja 714, auto expedido por la Comisaria Sexta Municipal con la cual se admite a trámite el recurso de apelación interpuesto y se dispone remitir el proceso al superior a fin de que se resuelva el recurso planteado **II.- CONSIDERACIONES.** - En la especie, corresponde señalar que ninguno de los comparecientes ha logrado exhibir, presentar o producir el Registro de Construcción sobre las edificaciones erigidas sobre el predio en mención, permiso que debió haber sido obtenido de forma previa al inicio de cualquier obra y que precisamente es el thema decidendi del presente procedimiento administrativo sancionador, es decir, ¿se edificó o no con la debida autorización municipal a través de la obtención del correspondiente Registro de Construcción? Lo cual se puede dilucidar mediante lo certificado a través de los memorandos No DUOT-CAT-2018-14920 (f 54 y vta) y No DUOT-CAT-2018-17728 (f 455 y vta), en los cuales se indica que, revisado el Sistema de Control de Edificaciones, se verificó que no se ha obtenido Registro de Construcción alguno Pruebas que demuestran el cometimiento de la infracción y que fueron consideradas por la Comisaria Municipal al momento de resolver Adicionalmente, es menester señalar que la resolución expedida el 11 de octubre del 2018, a las 10h00, por la Comisaria Sexta Municipal de Guayaquil, ha desarrollado las razones de hecho y de derecho que la llevaron a resolver la demolición de lo edificado sin el debido registro de construcción, luego de haber analizado el acervo probatorio de forma conjunta Apli-ando, de modo especial, los preceptos

atinentes al derecho al debido proceso, a la defensa, a la seguridad jurídica y a la tutela efectiva, en el ámbito administrativo. Por lo que la resolución se encuentra debidamente motivada. Se debe aclarar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, no tiene competencia para resolver el tema de la titularidad sobre el bien inmueble sub examine, asunto que es de competencia exclusiva de la justicia ordinaria, el ámbito de acción de la municipalidad se circunscribe a la aplicación del régimen administrado sancionador frente a las infracciones a las ordenanzas municipales -tal como se ha verificado en el presente expediente- y que conlleva a la respectiva sanción, como en efecto ha sido dispuesta y ejecutada. **III - CONCLUSIÓN** - Por los argumentos expuestos, la Procuraduría Síndica Municipal, es del criterio que corresponde al señor Alcalde, como máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, ratificar la resolución expedida el 11 de octubre del 2018, por la Comisaria Sexta Municipal, aclarando que no es de competencia del Gobierno Municipal, resolver ni pronunciarse respecto de la divergencia que pudiera existir por el predio sobre el cual se ha levantado una edificación sin la correspondiente autorización municipal, y que es materia del presente expediente. La potencial divergencia respecto a la titularidad del predio, debe dirimirse - por los principios de jurisdicción y competencia- ante la justicia ordinaria, a la cual deberán acudir los interesados.

EN ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el Art 60 letras a), b), l) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el Art 219 del Código Orgánico Administrativo, acogiendo el informe legal del caso contenido en el memorando DAJ-CP-2019-4851, suscrito por la Subprocuradora Síndica Municipal,

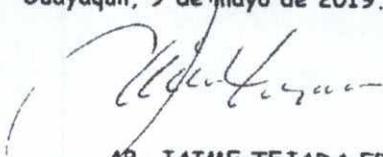
#### RESUELVE:

**RATIFICAR**, la resolución expedida el 11 de octubre del 2018, por la Comisaria Sexta Municipal, aclarando que no es de competencia del Gobierno Municipal, resolver ni pronunciarse respecto de la divergencia que pudiera existir por el predio sobre el cual se ha levantado una edificación sin la correspondiente autorización municipal, y que es materia del presente expediente. La potencial divergencia respecto a la titularidad del predio, debe dirimirse - por los principios de jurisdicción y competencia- ante la justicia ordinaria, a la cual deberán acudir los interesados.

**ENCÁRGASE**, el cumplimiento y ejecución de la presente resolución a la señora Comisaria Sexta Municipal, debiéndose notificar para su conocimiento a la parte procesal en los casilleros judiciales y/o correos electrónicos señalados para el efecto.

**DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DEL CONSULTOR LEGAL Y DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL, EL 7 DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE - Notifíquese.**

Particular que comunico a usted, para los fines legales pertinentes  
Guayaquil, 9 de mayo de 2019.- Lo certifico

  
**AB JAIME TEJADA FRANCO**  
**PROSECRETARIO MUNICIPAL**

  
JTF/CEQA