**SEÑOR NOTARIO:**

En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una de Compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura de COMPRAVENTA, por una parte y en calidad de Vendedor, el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, legalmente representado por la Magister Katherin Lizeth Hinojosa Rojas en su calidad de Alcaldesa; y, por otra parte en calidad de Comprador, el señor **LUIS BANER MENDOZA RUÍZ,** portador de la cédula de ciudadanía número 172131099-1, de estado civil soltero, representado legalmente mediante Poder Especial por la Sra. Luz Elena Mendoza Ramírez, (conforme se adjunta documento habilitante); las partes libre y voluntariamente, con capacidad legal para suscribir esta clase de contratos y por convenir a sus intereses, suscriben el presente instrumento.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

**a.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, es legítimo propietario de un lote de terreno rural S/N, ubicado en la zona 9 de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, adquirido a la señora GOMEZ SEDAMANOS ANDREA ESPERANZA mediante escritura pública de compra venta, celebrada en la Notaría Pública del Cantón La Joya de los Sachas con fecha 06 de noviembre del año 2015, posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, bajo el Nro. 1272, folio inicial Nro. 1282, folio final N°1282, Tomo 3, de fecha 13 de noviembre del año 2015. Bien inmueble que según la referida escritura de compraventa se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con el lote veintiséis en doscientos sesenta y tres coma cincuenta y ocho metros; SUR: Con el lote número veintiocho en cuatrocientos cinco coma sesenta y tres metros; ESTE: Con calle sin nombre en noventa y seis coma cuarenta y cuatro metros y con la misma calle sin nombre en ciento setenta y cuatro coma noventa y ocho metros; OESTE: Con los lotes once y doce, en doscientos cincuenta y uno coma setenta y cinco metros, dando una superficie total de SETENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO CON SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. La propiedad en referencia a la presente fecha no soporta gravamen alguno.

**b.-** Mediante Resolución Nº045-C-GADMCJS-2017, de fecha 04 de agosto del 2017, se aprueba los planos de la Lotización denominado: “Municipio Solidario I”, protocolizada en la Notaría del Cantón La Joya de los Sachas en fecha 05 de septiembre del 2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 06 de septiembre del 2017, bajo el tomo 1, folio inicial 6, folio final 6, repertorio 1251, numero de inscripción 6.

**c.-** El Concejo Municipal del GADMCJS en sesiones ordinarias de fechas 13 y 19 de enero del 2017, aprobaron la “ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL”

**d.-** El Concejo Municipal del GADMCJS en sesiones ordinarias de fechas 11 de mayo del 2018 y 13 de Julio del 2018, aprueba la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO “MUNICIPIO SOLIDARIO I”, ordenanza que en su disposición general octava establece que el proyecto de Vivienda de Interés Social “Municipio Solidario 1”, se fija con una tipología territorial de “Centro Poblado”, por lo que el Registro de la Propiedad, Notarías Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, u otras relacionadas con trámites referentes a la propiedad, lo considerarán como tal.

**e.-** Posteriormente mediante sesiones ordinarias efectuadas los días jueves 09 y 16 de marzo de 2023, el Órgano Legislativo Municipal, procedió a discutir y aprobar en primer y segundo debate la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIEVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO “MUNICIPIO SOLIDARIO 1”.

**f.-** Subsiguientemente el Órgano Legislativo Municipal, mediante sesiones ordinarias de fechas 06 y 13 de marzo del 2024, aprueba en primer y segundo debate la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”.

**g.-** Mediante comprobante venta de tierras, con emisión Nro. 1073670 de fecha 12 de marzo del 2025, indica que el contribuyente Sr. Luis Baner Mendoza Ruíz, el 23 de octubre del 2017 ha cancelado por un lote de terreno ubicado en la Lotización de Interés Social Municipio Solidario 1, con clave catastral 2203505101011202000, un valor de $ 826,07.

**h.-** Mediante Certificación de fecha 12 de marzo del 2025, suscrito por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez – Tesorera del GADMCJS, CERTFICA: “que el Sr. **MENDOZA RUÍZ LUIS BANER**, con numero (sic.) único de identidad Nro. 1721310991, con Titulo (sic.) Nro. 1431 CIU: 55426, emisión 1073445, ha cancelado el valor de 652.06 dólares de los Estados Unidos de Norte América más $174.01 correspondiente a intereses un total de $826.07, por concepto de compra de un LOTE DE TERRENO dentro del proyecto de Vivienda “Municipio Solidario 1”, manzana 02 lote 01”.

**i.-** Mediante Oficio S/N, 12 de marzo del 2025, suscrito por la Sra. Luz Elena Mendoza Ramírez, en calidad de apoderada del Sr. Luis Baner Mendoza Ruíz, solicita se legalice la escritura de compra venta de un terreno urbano 01, ubicado en la manzana 02, lotización Municipio Solidario 1 (actualmente barrio las (sic.) Brisas).

**j.-** Mediante Certificación Nº GADMCJS-UAC-2025-079-I, de fecha 21 de abril del 2024, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, emite la certificación catastral del predio urbano 220350012000200100000000, en el cual detalla el lote de terreno requerido.

**k.-** Mediante Informe No. 014-OUT-GADMCJS-2025, de fecha 11 de mayo del 2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, concluye: “El lote N°. 001, Manzana 002, del Barrio Las Brisas (Lotización Municipio Solidario I), asignado con clave catastral N° 2203500120002001000 cuyo valor catastral es de USD 1.905,89, registrado en el SIGC como GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, que consta como personería jurídica Privada, fue entregado mediante la aplicación de la DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTBLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO MUNICIPIO SOLIDARIO I al señor:
MENDOZA RUIZ LUIS BANER con CI: 172131099-1.

Para garantizar la continuidad del proceso de asignación de lotes a los beneficiarios, es importante considerar que la legalización de la lotización Solidario I, ahora barrio Las Brisas, esta (sic.) dirigida a personas de escasos recursos y en situación de vulnerabilidad. Por lo tanto, dichos lotes están destinados a la venta y se consideran bienes de dominio privado.”

**l.-** Procuraduría Síndica Municipal mediante memorando No. GADMCJS-PS-2025-0407-M-GD, de fecha 07 de mayo del 2025, emite criterio legal en referencia a lo determinado en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, por lo que recomienda se encamine las siguientes actuaciones administrativas: Poner en conocimiento del Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, para que resuelva la venta del bien inmueble signado con el Nº01, de una superficie de 135.21 metros cuadrados, ubicado en la manzana 02, lotización Municipio Solidario I, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana; así también se haga constar el plazo de caducidad de la resolución de concejo, como también la prohibición de enajenar del bien inmueble.

**m.-** Mediante Resolución de Concejo Municipal Nº080-C-GADMCJS-2025, de fecha 14 de mayo del 2025, suscrita por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao – Secretaria General del GADMCJS, CERTIFICA que mediante sesión ordinaria realizada el 14 de mayo del 2025, el Concejo Municipal RESOLVIÓ en el Art. 1.- Por unanimidad autorizar la venta del bien inmueble signado con el Nº01, de una superficie de 135.21 metros cuadrados, ubicado en la manzana 11, lotización Municipio Solidario I, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, a favor del peticionario señor **MENDOZA RUIZ LUIS BANER**; Art. 2.- Autorizar a la señora Alcaldesa del GADMCJS, la suscripción de la escritura para perfeccionar la venta; Art. 3.- La caducidad de dicho acto administrativo será en un plazo de seis meses en el cual la beneficiaria procederá a la celebración de la escritura pública de compra venta y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, en caso de no cumplir con esta condición, conforme lo previsto en el numeral 4 del Art. 103 del Código Orgánico Administrativo, quedará sin efecto el acto resolutivo.

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, representado para este acto por la Magister. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas en su calidad de Alcaldesa, da en venta real y perpetua enajenación al señor **MENDOZA RUIZ LUIS BANER**, quien a su vez adquiere el lote de terreno No. 01, de una superficie de 135,21 metros cuadrados, ubicado en la manzana 02, de la Lotización Municipio Solidario 1, de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana; cabe aclarar que el GAD Municipal no se reserva para sí ningún derecho, por lo que la compraventa que se hace es con todos los usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas a él anexas, entregándole libre de gravamen.

**CUARTA: LINDEROS.-** Los linderos y dimensiones de conformidad al Informe N° 014-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 11 de mayo del 2025, suscrito por el Jefe de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, el lote de terreno objeto de la presente compraventa son lo siguientes: **NORTE:** En 10.00 metros con calle 1; **SUR:** En 10.00 metros con lote 18; **ESTE:** En 13.39 metros con lote 02; y, **OESTE:** En 13.67 metros con área verde; dando una superficie de 135,21 metros cuadrados.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. -** El precio total que el Comprador cancela por el lote de terreno antes descrito, es de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 06/100** (USD. 652,06), valor que el Comprador ha cancelado en su totalidad, en efectivo y en moneda de curso legal.

**SEXTA: TRANSFERENCIA. -** La Institución Vendedora transfiere a favor del Comprador el dominio del bien inmueble objeto del presente contrato, no obstante, de determinarse cabidas y dimensiones, la venta se la hace como cuerpo cierto y comprende todas las entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, instalaciones y más derechos reales anexos del inmueble materia de esta transferencia.

**SÉPTIMA: GASTOS. -** Los impuestos y gastos que demande la celebración de la presente escritura, hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, son de cuenta del Comprador.

**OCTAVA: DECLARACIONES EXPRESAS. -** El Comprador, a través de este instrumento declara expresamente y bajo juramento lo siguiente:

1. Que no se encuentra incurso en ninguna prohibición legal para suscribir esta clase de contratos con el sector público.
2. Que la adquisición lo hace a título personal y por sus propios y personales derechos sin que sea a favor de una tercera persona.
3. Que no está favoreciendo con esta compra o realizando en nombre de servidora o servidor público alguno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Joya de los Sachas.
4. Que no posee, al momento de la adjudicación, ningún bien inmueble, sea urbano o rural dentro del cantón La Joya de los Sachas.
5. Que se somete expresamente y declara el cumplimiento de las disposiciones, reglamentos y ordenanzas que se encuentren vigentes a la fecha de adjudicación del lote de terreno objeto de la compraventa, o que en lo posterior se emitan sobre la Lotización Municipio Solidario 1 de Interés Social de la parroquia Joya de los Sachas.

**NOVENA: PROHIBICIONES. -** Se prohíbe por el lapso de 5 años la enajenación del bien inmueble objeto de la presente escritura de compraventa conforme lo determina el Art. 13 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

**DÉCIMA: OBLIGACIONES. -** Por la suscripción de la presente escritura de compraventa, el Comprador se somete expresamente a las siguientes obligaciones:

1. Responsabilizarse por el cuidado de los espacios arborizados y franjas verdes.
2. El uso del lote de terreno será para vivienda residencial y vivienda y comercio a menor escala para abastecimiento de productos de primera necesidad.
3. Pagar el costo de las obras de infraestructura de manera prorrateada, conforme la Ordenanza que se encuentra vigente para el efecto.
4. Siembra y cuidado de plantas ornamentales y mantenimiento de las áreas verdes.
5. Restituir o reparar los daños ocasionados a bienes de uso público, dentro del plazo quince (15) días posteriores a la notificación.

**DÉCIMA PRIMERA: SOMETIMIENTO.-** El Comprador declara expresamente el sometimiento y acatamiento de las resoluciones y ordenanzas emitidas o que se emitieren por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas y que regulen la Lotización Municipio Solidario 1 de Interés Social de la parroquia La Joya de los Sachas.

Expresamente se somete a las disposiciones contenidas en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

**DÉCIMA SEGUNDA: CONDICIÓN RESOLUTORIA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas procederá a revertir IPSO JURE e IPSO FACTO el inmueble a propiedad Municipal en caso de que el Comprador incurra en las siguientes causales:

1. Estar incurso al momento de la celebración de la presente escritura en una o más de las prohibiciones legales para suscribir esta clase de contratos con el sector público.
2. Haber realizado la adquisición del lote de terreno en favor de una tercera persona.
3. Haber favorecido con esta compra o haber realizado la misma en nombre de alguna servidora o servidor público del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.
4. Poseer al momento de la adjudicación, bien inmueble, sea urbano o rural dentro del cantón La Joya de los Sachas.
5. Vender o alquilar el lote de terreno No. 01 de la manzana 02 de la Lotización Municipio Solidario 1 de Interés Social de la parroquia Joya de los Sachas, dentro de los Cinco (5) años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad; no obstante, podrá vender el lote previa autorización del Concejo Municipal.

En caso de incurrir en una o más de éstas causales se revertirá al dominio de la Municipalidad el terreno materia de esta compraventa, en consecuencia, la Alcaldesa o Alcalde del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas pedirá directamente al Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, que se proceda a la cancelación de la inscripción de la escritura de compraventa, sin necesidad de trámite administrativo previo o decisión judicial, de lo cual se notificará a la Compradora.

Las mejoras y construcciones realizadas y existentes al momento de la reversión pasarán a propiedad de la Municipalidad sin que se reconozca valor alguno por las mismas, procediéndose a devolver al Comprador los gastos erogados a la Municipalidad con objeto de la compra del terreno.

**DÉCIMA TERCERA: GASTOS.-** Los gastos que demande la celebración de la presente escritura de compraventa hasta su inscripción y sus respectivos impuestos de traspaso de dominio, serán dé cuenta del Compradora, excepto el pago de la plusvalía que le corresponde a la parte Vendedora, el cual queda exento de dicho pago considerando que es una institución pública.

**DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** El Comprador queda expresamente facultado para la protocolización de este instrumento en cualquier Notaría del País; así también el Comprador queda autorizado para solicitar la respectiva inscripción del título escriturario en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la emisión de la Resolución de Concejo Nº080-C-GADMCJS-2025.

**DÉCIMA QUINTA: GRAVÁMENES. -** Conforme se desprende del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad se puede constatar que sobre este predio materia de la presente compra venta no se encuentra ninguna clase de gravamen que limite su venta o dominio.

**DÉCIMA SEXTA: JURISDICCÓN. -** En caso de existir alguna controversia de cualquiera de las partes renuncia domicilio y se someterán a los jueces competentes de esta jurisdicción.

**DÉCIMA SÉPTIMA: HABILITANTES.-** Se agrega al presente instrumento como documentos habilitantes, a más de los exigibles, los siguientes:

1. Resolución de Concejo N°080-C-GADMCJS-2025
2. Certificado del Registro de la Propiedad
3. Certificado de Pago
4. Línea de fábrica.
5. Copia de los documentos personales de la Contratante.
6. Copia certificada del nombramiento de la Alcaldesa.
7. Copia de la cédula y certificado de votación de la Alcaldesa.

**DÉCIMA OCTAVA: ACEPTACIÓN. -** Las partes declaran que aceptan y se ratifican en el contenido de la presente escritura por estar hecha de conformidad con sus mutuos intereses y declaran expresamente que no tendrán en el futuro reclamo alguno que formular por este y por ningún otro concepto.

Usted señor Notario se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento.

Abg. Milton Aníbal Fonseca Troya

**Mat. No. 21-2000-5**

**FORO DE ABOGADOS**