**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 ERAZO VINCES ANIBAL FABIAN, portador de la cédula de ciudadanía No. 2250298326, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos; 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, Gómez 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.-** Mediante Resolución Administrativa Nº228-A-C-GADMCJS-2017, de fecha 13 de octubre del 2017, suscrita por el Tnlgo. Rodrigo Fabian Román Galarza – Alcalde del GADMCJS, RESUELVE: **PRIMERO:** Autoriza la venta de los bines inmuebles de la Lotización de Interés Social “Municipio Solidario 1” a favor de los beneficiarios referidos en el Informe N°029-DP, de fecha 06 de octubre del 2017, Suscrito por el Director de Gestión de Planificación, considerando el área asignada para cada lote de terreno y el costo de la venta contenida en dicho informe.

**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 sesión ordinaria realizada el día miércoles 08 de mayo 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. 1248112 de fecha 07 de noviembre del 2025, indica que el contribuyente Sr. Erazo Vinces Aníbal Fabian, el 21 de febrero del 2017 ha cancelado por un lote de terreno ubicado en la Lotización de Interés Social Municipio Solidario 1, un valor de $ 652,06.

**h.-** Mediante Certificación de fecha 22 de abril del 2025, suscrito por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez – Tesorera del GADMCJS, CERTFICA: “que el Sr. Erazo Vinces Aníbal Fabian, con numero (sic.) único de identidad Nro. 2250298326, ha cancelado el valor de $652.06, por concepto de compra de un LOTE DE TERRENO dentro del Proyecto de Vivienda “Municipio Solidario 1”, manzana 11 lote 14 asignado con CIU: 60936, emisión 1248112”.

**i.-** Mediante Oficio S/N, de fecha 19 de mayo del 2025, suscrito por el Sr. Erazo Vinces Aníbal Fabian, en calidad de beneficiario del terreno del barrio Las Brisas (Lotización Solidario I), solicita el trámite de escrituras a su favor.

**j.-** Mediante Informe Nº GADMCJS-DGP-UAC-2025-154-I-GD, de fecha 26 de junio del 2025, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, emite la certificación catastral del predio rural 2203500120011014000000000, en el cual detalla el lote de terreno requerido.

**k.-** Con fecha 18 de agosto del 2025, el Arq. Vito Arrobo Aguirre, emite el levantamiento planimétrico, del lote Nº14, de una superficie de 100,00 m2, ubicado en la manzana 11, lotización Solidario I, sector Barrio Las Brisas, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

**l.-** Mediante Informe No. 020-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 01 de octubre del 2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, concluye:

“El lote N°. 014, Manzana 011, del Barrio Las Brisas (Lotización Municipio Solidario I), asignado con clave catastral N° 2203500120011014000000000 cuyo valor de la propiedad es de USD 1.348,30; registrado en el SIGC como GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS, que consta como personería jurídica Privada, fue entregado mediante la aplicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE   
ESTBLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTOY (sic.) VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO MUNICIPIO SOLIDARIO I al señor: ERAZO VINCES ANIBAL FABIAN con CI: 225029832-6.

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 conocida como barrio Las Brisas, está 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”.

Y recomienda: “Una vez revisado la documentación de que ha cancelado en su totalidad el valor por concepto de la compra de un lote de terreno se recomienda continuar con el trámite correspondiente.”

**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 a favor del señor ERAZO VINCES ANIBAL FABIAN, el lote de terreno Nº14, de una superficie de 100,00 metros cuadrados, ubicado en la manzana 11, en el barrio Las Brisas (Lotización Municipio Solidario I) 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° 020-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 01 de octubre del 2025 y línea de fábrica de fecha 12 de mayo del 2025, suscrita por la Unidad de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, el lote de terreno objeto de la presente compraventa son los siguientes: **NORTE**: Con lote 07 en 10.00 metros; **SUR**: Con pasaje 6 en 10.00 metros; **ESTE**: Con lote 13 en 10.00 metros; y, **OESTE**: Con lote 15 en 10.00m; dando una superficie de 100,00 metros cuadrados.

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

**SEXTA: TRANSFERENCIA. -** La Institución Vendedora transfiere a favor de la parte Compradora 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 de la Compradora.

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

**a**. Que no se encuentra incurso en ninguna prohibición legal para suscribir esta clase de contratos con el sector público.

**b.** Que la adquisición lo hace a título personal y por sus propios y personales derechos sin que sea a favor de una tercera persona.

**c.** 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.

**d.** Que no posee, al momento de la adjudicación, ningún bien inmueble, sea urbano o rural dentro del cantón La Joya de los Sachas.

**e.** 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 (Barrio Las Brisas) 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, salvo la excepción establecida en la misma disposición que dice:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a través del Concejo Municipal podrá levantar la prohibición de enajenar y se autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno referidos en esta ordenanza, previa justificación y en los siguientes casos:

1. Por enfermedad catastrófica, enfermedades crónicas o de alta complejidad; y,

2. En el caso de necesidad de hipotecar el bien, el órgano legislativo del Concejo Municipal autorizará el levantamiento de la prohibición de la venta, una vez que él o los propietarios presenten la certificación otorgada por la institución que justifique que se encuentran realizando dicho trámite y previa justificación de que los recursos obtenidos, serán destinados para el mejoramiento de dicho lote.

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

**a.** Responsabilizarse por el cuidado de los espacios arborizados y franjas verdes.

**b.** El uso del lote de terreno será para vivienda residencial y vivienda y comercio a menor escala para abastecimiento de productos de primera necesidad.

**c.** Pagar el costo de las obras de infraestructura de manera prorrateada, conforme la Ordenanza que se encuentra vigente para el efecto.

**d.** Siembra y cuidado de plantas ornamentales y mantenimiento de las áreas verdes.

**e.** Restituir o reparar los daños ocasionados a bienes de uso público, dentro del plazo de quince (15) días posteriores a la notificación.

**DÉCIMA PRIMERA: SOMETIMIENTO. -** La parte Compradora 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 la parte Compradora incurra en las siguientes causales y previo el cumplimiento del debido procedimiento:

**a.** 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.

**b.** Haber realizado la adquisición del lote de terreno en favor de una tercera persona.

**c.** 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.

**d.** Poseer al momento de la adjudicación, bien inmueble, sea urbano o rural dentro del cantón La Joya de los Sachas.

**e.** Vender o alquilar el lote de terreno No. 14 de la manzana 11 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 los casos establecidos en la respectiva ordenanza.

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 a la Compradora 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 de la parte 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. –** La parte Compradora queda expresamente facultada para la protocolización de este instrumento en cualquier Notaría del País, así también queda autorizado para solicitar la respectiva inscripción del título escriturario en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

**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: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.**

El GAD Municipal, en calidad de responsable del Tratamiento de Datos Personales, y la Compradora, así como su mandatario, en calidad de Titulares de los Datos, declaran que en la ejecución del presente contrato se observarán las disposiciones de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPDP).

Finalidad del Tratamiento: Las partes acuerdan que los datos personales de la parte compradora, como nombre completo, número de cédula, dirección, estado civil y cualquier otro dato necesario para la formalización del presente acto jurídico, serán tratados única y exclusivamente para los siguientes fines:

Formalizar y protocolizar la presente escritura pública de compraventa.

Cumplir con las obligaciones legales y tributarias derivadas de la transferencia de dominio.

Realizar el registro de la propiedad del bien inmueble.

Gestionar y administrar la información catastral municipal.

Realizar las notificaciones y comunicaciones relacionadas con la ejecución del contrato.

Consentimiento: Con la firma de este instrumento, la parte Compradora otorga su consentimiento expreso, libre e informado para que el GAD Municipal y las entidades públicas o privadas que participen en el proceso de registro y formalización de la compraventa (notaría, Registro de la Propiedad, etc.) traten sus datos personales para las finalidades antes mencionadas.

Derechos del Titular de los Datos: El GAD Municipal reconoce a la parte Compradora los derechos establecidos en la LOPDP, incluyendo, sin limitarse a, los derechos de acceso, rectificación, eliminación, oposición y portabilidad de sus datos personales. El ejercicio de estos derechos podrá realizarse mediante solicitud escrita dirigida a la Alcaldía del GAD Municipal.

Medidas de Seguridad: El GAD Municipal se compromete a implementar las medidas de seguridad técnicas y organizativas adecuadas y necesarias para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos personales tratados, a fin de evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

Confidencialidad: Las partes, así como sus empleados o cualquier persona que intervenga en el tratamiento de los datos, se obligan a mantener la confidencialidad de la información personal a la que tengan acceso. Esta obligación subsistirá aún después de la finalización del presente contrato.

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

1. Resolución Administrativa N°228-A-GADMCJS-2017
2. Resolución N°45-C-GADMCJS-2017
3. Certificado del Registro de la Propiedad
4. Certificado de Pago
5. Línea de fábrica.
6. Certificado de bienes raíces
7. Copia de los documentos personales de la Institución Vendedora y de la Compradora.
8. Pagos de impuesto de alcabala.

**DÉCIMA NOVENA: 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.

Dra. Rosa Álvarez Rivera

**Mat. No. 7-2007-721-F-A-P**

**FORO DE ABOGADOS**