

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO Y CESIÓN DE
DERECHO DE USO DE UN LOTE DE TERRENO

OTORGADO POR:

LA COMUNA PATAS YACU, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR
HENRY WILFRIDO TANGUILA EN CALIDAD DE PRESIDENTE

A FAVOR DE:

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA, REPRESENTADO POR LA SEÑORA TECNÓLOGA **CORTÉS**
SANMIGUEL SHIRMA CONSUELO EN CALIDAD DE ALCALDESA

CUANTÍA:

INDETERMINADA

2024	22	01	002	P00066	F00838
------	----	----	-----	--------	--------

DI DOS COPIAS

N.L.R.A

En la Ciudad de Francisco de Orellana, Provincia de Orellana, República del Ecuador, el día de hoy veintiuno (21) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí **DR. ERWIN VICENTE GUAMAN GUALPA, NOTARIO SEGUNDO DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, comparecen a la celebración de la presente escritura pública, por una parte, LA COMUNA PATAS YACU, representada legalmente por el señor **HENRY WILFRIDO TANGUILA**, en calidad de presidente, con ruc 2290320081001, portador de la cédula de identidad N°. 220016485-9, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, estado civil casado, domiciliado en Provincia de Orellana, cantón Francisco de Orellana Parroquia San Luis de Armenia, correo electrónico wilfridotanguila1989@gmail.com a quien en adelante denominaremos: **CEDENTE**, y por la otra parte el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, con RUC 1560000780001 Representado por la señora tecnóloga Cortés Sanmiguel Shirma Consuelo en calidad de alcaldesa, tal como se justifica con las copias certificadas de la credencial y acción de personal, que se adjunta. La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, portadora de la cédula de identidad número 150031685-4, correo electrónico alcaldia@orellana.gob.ec, domiciliada en la Parroquia Nuevo Paraíso, Cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana, a quien denominaremos **la CESIONARIA**. Los comparecientes legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes identifico con su presencia, con la cédula de ciudadanía y certificado de votación que me presentan, cuya información procedo a convalidar previo a su



expreso consentimiento, con la obtenida del Sistema Electrónico de Datos del Registro Civil, que una vez desmaterializada piden se agregue como documentos habilitantes, quienes comparecen libre y voluntariamente, advertidos que fueron los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente minuta que me entregan cuyo tenor literales como sigue:

"SEÑOR NOTARIO: En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo incorpore una más que contenga la **CESIÓN DE DERECHOS DE USO Y USUFRUCTO** que se otorga al tenor de estas cláusulas:

PRIMERA COMPARECIENTES: En la celebración de este instrumento intervienen: Por una parte, la **COMUNA PATAS YACU**, representada legalmente por su Presidente señor **TANGUILA NARBAEZ HENRY WILFRIDO**, ecuatoriano, de 34 años de edad, de estado civil casado, domiciliado en la Comuna Patas Yacu, la Parroquia San Luis de Armenia, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana. a quien en adelante vista la particularidad de este acto y/o contrato podrá denominarse simplemente **"COMUNA"** o **"CEDENTE"**; y, Por otra parte, el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**, legalmente representado por la señora Tecnóloga **CORTÉS SANMIGUEL SHIRMA CONSUELO**, en calidad de **Alcaldesa**, entidad a la cual en adelante podrá denominarse simplemente **"MUNICIPALIDAD"** o **"CESIONARIA"**. Las partes contratantes son legalmente capaces y hábiles en derecho para contratar y obligarse en la forma o por los derechos en que lo hacen. Para la celebración del presente acto y/o contrato se considerará lo siguiente: **1. COMUNA PATAS YACU** es legítima y exclusiva propietaria del **LOTE DE TERRENO RURAL** que conforme el título de dominio aparece signado con el **Número S/N**, ubicado en la zona No.79, parroquia **MATRIZ**, en la actualidad parroquia **SAN LUIS DE ARMENIA**, cantón **FRANCISCO DE ORELLANA**, provincia de **ORELLANA**, mismo que fuera adquirido mediante Providencia de adjudicación que otorgara a su favor el entonces Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización **IERAC**, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, el **03 de abril de 1990**, bajo el **Número 87**, Folio Inicial **Número 98**, Folio Final **Número**



98, Tomo **UNO**, del año **1990**; Número de Repertorio 0-1990; y, finalmente protocolizada ante el Doctor Salomón Merino Torres, Notaria Pública del cantón Francisco de Orellana, el **15 de diciembre de 1990**. Los **LINDEROS, DIMENSIONES Y COLINDANTES** del predio es como sigue: **NORTE.-** Con la Precooperativa Imbabureña en 1.205 metros rumbo N77-00E: **SUR.-** Con la Agrupación San Cristóbal en 120 metros rumbo N53-00W, 2990 metros rumbo N31-00W; **ESTE.-** Con varios posesionarios en 350 metros rumbo S5-00E en 1.240 metros rumbo 519-30W y en 3.530 metros rumbo S13-00W; **OESTE.-** Con la Comuna San Luis de Armenia en 2.210 metros rumbo N37-00E terrenos de Colonos (individuales) en 590 metros rumbo N28-30E. La **SUPERFICIE TOTAL** es de **SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE CON TREINTA Y CUATRO HECTÁREAS (677.34 has.)** La **CLAVE CATASTRAL** está signada con el **N° 2201604469**. La superficie, linderos, colindantes y demás datos que permiten la singularización de este inmueble constan detallados en el Certificado de Gravámenes respectivo y que se adjunta. **2.** La **COMUNA PATAS YACU** en su estructura, organización y funcionamiento se sujeta a la Ley de Organización y Régimen de las Comunas. Igual vista tal condición queda claro que la tierra rural previamente detallada le fue adjudicada a su favor al tenor o bajo las consideraciones previstas en el literal a) del artículo 81 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por tanto, la propiedad que la **CEDENTE** ostenta sobre la misma es de tipo comunitario tal cual determina el literal f) del artículo 85 ibídem. La Ley de Organización y Régimen de las Comunas en su artículo 7 relativo al **uso y goce de bienes colectivos** o comunitarios, dice: "Los bienes que posean o adquieran en común, serán patrimonio de todos sus habitantes; su uso y goce se adecuarán, en cada caso, a la mejor conveniencia de cada uno de ellos, mediante la reglamentación que se dicte, libremente, para su administración." Prosiguiendo, en lo pertinente del artículo 17 que delimita **las atribuciones del cabildo**, dice que: "Son atribuciones del cabildo: a) Dictar las disposiciones y reformar libremente los usos y costumbres que hubiere, relativos a la administración, uso y goce de los bienes en común;... f) Estudiar la división de los bienes en común que posee o adquiera la comuna,... en caso de fraccionamiento de predios comunales se requerirá la



resolución adoptada por las dos terceras partes de la asamblea general, siendo prohibido el fraccionamiento de los páramos, así como de las tierras destinadas a la siembra de bosques..." Así mismo, el artículo 21 de la ley que nos ocupa, en lo referente a la **prohibición a notarios y registradores de la propiedad**, determina: "Ningún notario podrá extender escritura pública que diga relación con los bienes colectivos de las comunas, sin previa comprobación de que se hayan observado fielmente las disposiciones constantes en el Art. 17. Si llegare a otorgar escritura pública en contravención con estas prescripciones, tal instrumento adolecerá de nulidad, a costa de los que hubieren intervenido en su otorgamiento, inclusive el notario y el registrador de la propiedad, de llegar a inscribirse la escritura." Por otra parte, el literal f) del artículo 81 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece, que: "Para la construcción de infraestructura prevista en las políticas públicas de vivienda rural, servicios de salud y educación; y otros proyectos de infraestructura y servicios públicos, las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades deberán ceder al Estado, el derecho de uso y usufructo de superficies determinadas de tierra en que se construirá la infraestructura correspondiente. Sin embargo, estas tierras se mantendrán en propiedad comunitaria. Esta cesión será suficiente para que el Estado realice las inversiones necesarias." Así mismo, la PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO, en criterio emitido conforme OF. PGE. Nro.: 20720 de fecha 17 de octubre del 2022, publicado en el Registro Oficial No. 222 de fecha 04 de enero del 2023, ante una consulta de aspecto formal realizada por la CONAGOPARE sobre el tipo de acto o contrato a realizar, en lo pertinente dice: "... la cesión de los derechos de uso y usufructo para la construcción de infraestructura o servicios públicos en superficies ubicadas en tierras comunitarias que las comunas, pueblos o nacionalidades indígenas efectúen a favor del Estado, de acuerdo con la letra f) del artículo 81 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, requiere ser otorgada mediante instrumento público inscrito, de conformidad con el artículo 781 del Código Civil." 3. Con fecha de 07 junio del 2022, previa convocatoria del Cabildo y al tenor de lo determinado en lo pertinente del inciso primero del artículo 16 de la Ley de Organización y Régimen



de las Comunas, se han reunido en Asamblea General los comuneros que conforman la **COMUNA PATAS YACU** y de forma unánime como igual con el fin de dar las facilidades necesarias para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana ejecute o construya la Batería Sanitaria que será para utilidad o beneficio comunitario, ha resuelto: **a)** Dividir o fraccionar de su predio mayor un lote de terreno con una **SUPERFICIE TOTAL** de **(1.572,324 M2)** para la construcción de la infraestructura o servicio público previsto o planificado por el Gobierno secciona'. Se ha resuelto igual autorizar al GAD Municipal Francisco de Orellana para que realice la planimetría respectiva para la división y singularización o determinación del predio; y, **b)** Ceder por espacio de cien años al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el derecho de uso y usufructo de la indicada superficie de tierra en que se construirá la infraestructura ya referida. Se aclara, que, la tierra cuyo derecho de uso y usufructo se cede se mantendrán en propiedad comunitaria; y, que esta cesión será suficiente para que el gobierno municipal realice las inversiones necesarias. La indicada decisión ha sido comunicada al GAD Municipal Francisco de Orellana con fecha 28 de agosto del 2022 por los señores Sr. Pizango Grefa Luís Bolívar como ex-Presidente y señor Pisango Aguinda Efraín Moisés ex-Secretario de la **COMUNA PATAS YACU**, mediante oficio al cual se ha adjuntado la copia certificada del acta de la Asamblea General celebrada para el efecto. **4.** El GAD Municipal Francisco de Orellana en su momento ha levantado la planimetría respectiva; y, con INFORME-GADMFO-DOT-AYC-2023-0516, de fecha 08 de marzo del 2023, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez Jefe de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; y, el Arq. Germán Ortega, en ese entonces Director de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, se ha requerido realizar los trámites de la correspondiente escritura pública indicando que la **CESIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y USUFRUCTO** se celebrará respecto del inmueble que queda plenamente identificado, determinado y/o singularizado en la Cláusula Tercera relativa al "Objeto"; y, **5.** Sobre el inmueble que nos ocupa no pesa prohibición de enajenar, embargo, hipoteca o alguna otra limitación a la libre



disposición y dominio tal cual así se acredita con el Certificado de Gravámenes emitido en legal y debida forma por el Registrador de la Propiedad respectivo. **TERCERA.- OBJETO:** En virtud de los antecedentes expuestos, libre, consciente y voluntariamente, por medio de este instrumento la **COMUNA PATAS YACU** por intermedio de su Presidente y representante legal el señor **TANGUILA NARBAEZ HENRY WILFRIDO**, fraccionando de su propiedad comunitaria o mayor como igual conforme el Informe Técnico previamente referido y Planimetría adjunta tiene a bien ceder como en efecto **CEDE** los **DERECHOS DE USO Y USUFRUCTO** en favor del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**, del Lote Número S/N, ubicado en la **COMUNA PATAS YACU**, parroquia **SAN LUIS DE ARMENIA**, cantón **FRANCISCO DE ORELLANA**, provincia de **ORELLANA**. **LINDEROS Y DIMENSIONES:** **NORTE.-** El punto número P01 que es intersección del predio **COMUNA PATAS YACU** con el predio **COMUNA PATAS YACU**; **SUR.-** El punto número P03 que es intersección del predio **COMUNA PATAS YACU** con el predio **COMUNA PATAS YACU**; **ESTE.-** Del punto 1-2 con una distancia de 40,0 metros un Rumbo de S 44° 21' 7" E, **COMUNA PATAS YACU**; del punto 2-3 con una distancia de 40,00 metros. Un Rumbo de S 34° 54' 36" 0. **COMUNA PATAS YACU**; **OESTE.-** Del punto 3-4 con una distancia de 40,0 metros, un Rumbo de N 44° 21' 43" 0, **COMUNA PATAS YACU**; Del punto 4-1 con una distancia de 40,0 metros, un Rumbo de N 34° 54' 6" E, **COMUNA PATAS YACU**.- La **SUPERFICIE TOTAL** del inmueble cuyo derecho de uso y usufructo se cede en el acto es de **(1.572,324 METROS CUADRADOS)**; y, as mismo se le ha asignado para su identificación la **CLAVE CATASTRAL No. 2201610090003**. **CUARTA.- DESTINO DEL INMUEBLE:** La superficie de terreno comunal cuyo derecho de uso y usufructo se cede en el acto al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana se destinará a la **implementación y ejecución de un proyecto relacionado con la construcción de Bateria Sanitaria** para la **COMUNA**. Se aclara, que, la porción de terreno comunal cuyo derecho de uso y usufructo se cede mantendrá o conservará la propiedad comunitaria; y, que esta cesión será suficiente para que el GAD Municipal realice los estudios e inversiones necesarias para ejecutar lo proyectado. **QUINTA.- PLAZO:** El plazo de duración de este contrato es de **CIEN AÑOS**, contados desde la fecha que la escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad, sin embargo, las partes, de consuno podrán dar por terminado



este contrato, aún antes de la fecha de vencimiento o prorrogarlo. **SEXTA.- OBLIGACIONES:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana se compromete a restituir el bien inmueble, al término del plazo, en las mismas condiciones que hoy recibe de la COMUNA Por su parte la COMUNA se compromete a no interferir de ningún modo en la ejecución de la obra o proyecto ni en su administración, supervisión y/o funcionamiento, salvo pacto en contrario. **SÉPTIMA.- CUANTÍA:** Visto que el **avalúo** del lote de terreno objeto de la cesión es de **VEINTIOCHO CON 30/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 28,30)** se establece el mismo como la cuantía del presente contrato. **OCTAVA.- GASTOS:** Los gastos por la celebración de esta escritura y su inscripción serán de cuenta del GAD Municipal. **NOVENA.- DOMICILIOS Y CONTROVERSIAS:** Para notificaciones y conforme el COA y COGEP las partes señalan como sus domicilios: **a) CEDENTE:** COMUNA PATAS YACU wilfridotanguila1989@gmail.com , **b) CESIONARIA:** GADM FRANCISCO DE ORELLANA alcaldia@orellana.gob.ec y procuraduria@orellana.gob.ec Es obligación de cada parte notificar por escrito e inmediatamente el cambio de dirección electrónica expresamente aquí consignada para efectos de las citaciones o notificaciones. En caso de suscitarse divergencias o controversias respecto al cumplimiento, interpretación y ejecución del presente contrato, las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria y acuerda someterse a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación de la República del Ecuador, conforme este procedimiento: **1.** Procurar una solución directa y personal del incidente o inconveniente de manera cordial y oportuna; **2.** En caso de no superar el impase de la forma prevista anteriormente exponer su caso y formular invitación pertinente en el Centro de Mediación de la Función Judicial de esta jurisdicción; y, **3.** Sólo de agotarse lo anterior y de ser factible ejercer la acción legal que considere pertinente en la justicia ordinaria. Lo aquí anotado constituye cláusula o compromiso de estricta observancia y/o cumplimiento. **DÉCIMA.- DECLARACIÓN Y ACEPTACIÓN:** La parte CEDENTE libre y voluntariamente manifiesta: **a)** Que, está de acuerdo en todo lo que contiene la presente minuta que será elevada a escritura pública; y, por tal razón expresa que no se hará reclamos en lo posterior por el presente comodato; **b)** Que, autoriza a la municipalidad

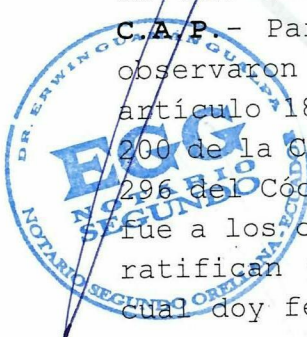


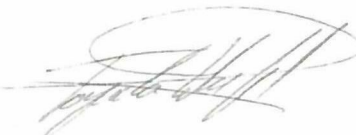
y por ende a sus funcionarios o representantes la recopilación, tratamiento y uso de sus datos personales con el fin de ejecutar el proceso que en el acto se celebra, registrar las correspondientes estadísticas, emitir informes, realizar comunicaciones o promociones propias de este tipo de actividades de orden humanitario o social; **c)** Que, conoce que la Escritura pública, es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados y que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. **ONCEAVA.-**

DOCUMENTOS HABILITANTES: Se agregan a esta escritura como documentos habilitantes los siguientes: **a)** Copia del registro de Directiva de la parte CEDENTE; **b)** Copia del RUC de las partes intervinientes; **c)** Copia certificada de la acta o resolución de Asamblea General celebrada por la CEDENTE; **d)** Copias certificadas de credencial, resoluciones y acción de personal de la Alcaldesa; **e)** Copias de cédulas de ciudadanía más certificado de votación de las partes suscribientes; **f)** Copia certificada del INFORME técnico respectivo; **g)** Certificación de Avalúo y Catastros; **h)** Levantamiento Planimétrico; **i)** Comprobantes de pagos de impuestos y/o tasas respectivas; **j)** Certificado de no adeudar al GADMFO de la parte CEDENTE; **k)** Copia del RUC de la municipalidad; y, **l)** Certificado de Gravámenes del inmueble. Usted señor Notario sírvase agregar y anteponer las demás cláusulas de estilo necesarias para la validez de este instrumento e incorporar todos los documentos habilitantes."

HASTA AQUÍ LA MINUTA, que los comparecientes se ratifican en todo su contenido, las mismas que se encuentra firmadas por el **Dr. MILTON GEOVANY ENRÍQUEZ QUEZADA, MATRICULA 9753**

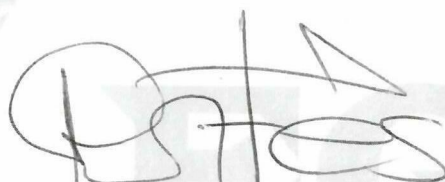
C.A.P.- Para la celebración de esta escritura pública, se observaron todos los preceptos legales del caso como es el artículo 18 numerales 1) y 2) de la Ley Notarial, artículo 200 de la Constitución de la República del Ecuador y artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial; y, leída que fue a los comparecientes íntegramente por mí, el Notario, se ratifican y firman en unidad de acto conmigo, de todo lo cual doy fe.-




HENRY WILFRIDO TANGUILA

C.C:	290076485-3
C.V:	60263548
TELÉFONO:	0980972460
CORREO:	hiltanguila1989@gmail.com
DIRECCIÓN:	Via Loreto km 8

CEDENTE





EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, REPRESENTADO POR LA SEÑORA TECNÓLOGA CORTÉS SANMIGUEL SHIRMA CONSUELO EN CALIDAD DE ALCALDESA

C.C:
C.V:
TELÉFONO:
CORREO:
DIRECCIÓN:

CESIONARIA

EL NOTARIO



DR. ERWIN VICENTE GUAMAN GUALPA
NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA

