



**ACTA Nro. 012-SE-GADMCE-2025**

**ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO Nro. 012 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, CELEBRADA EL 21 DE JULIO DE 2025**

**Convoca: Mgtr. Vicko Villacís Tenorio**

**Preside: Mgtr. Vicko Villacís Tenorio**

**Hora de Convocatoria: 09h00**

**Mgtr. Vicko Villacís Tenorio.-** Buenos días señores concejales, señor secretario, damos inicio a la sesión extraordinaria # 012, del 21 de julio de 2025, señor secretario por favor proceda con la constatación del quórum.

**Abg. Ramiro Cristhian Quintero Caicedo.-** Buenos días con todos, procedo a constatar la asistencia, señores concejales y señor Alcalde, sírvanse en decir presente cuando mencione sus nombres.

**CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM:**

N°	<u>Sr (a) Concej(a)l</u>	<u>Presente</u>	<u>Ausente</u>
1	Abg. Galo Cabezas Cañola	<u>Presente</u>	
2	Lcda. María Luisa Cuero Bennett	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
3	Dr. Ramón Echeverría Centeno	<u>Presente</u>	
4	Sr. José Maffares Guagua	<u>Presente</u>	
5	Ing. Lillian Orejuela Quiñonez	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
6	Mgtr. Jorge Perea Vaca	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
7	Lcdo. Víctor Rodríguez Santos	<u>Presente</u>	
8	Lcda. Laura Yagual Salazar	<u>Presente</u>	
9	Dra. Sonia Vaca Quiñonez	<u>Presente</u>	
10	Mgtr. Vicko Villacís Tenorio	<u>Presente</u>	
	<b>TOTAL</b>	<b><u>07 Presentes</u></b>	<b><u>03 Ausentes</u></b>

**RESOLUCIÓN N°001.-** Existiendo el quórum reglamentario, con la asistencia de 07 miembros del Pleno del Concejo el Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas, declara instalada la sesión de Concejo extraordinaria Nro. 012, del 21 de julio de 2025.

**Abg. Ramiro Quintero Caicedo.-** Con su venia señor Alcalde, me permito dar lectura al orden del día.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Conocer y resolver, acerca del proceso de legalización de asentamientos humanos, en terrenos municipales, requisitos, autorización para firma de convenios intrainstitucional que permitan cumplir con la legalización especial en el cantón Esmeraldas.



Queda a consideración de la sala señores concejales y señor Alcalde.

**Sr. José Maffares Guagua.-** Elevo a moción que se apruebe el orden del día de la sesión del día de hoy 21 de julio de 2025.

**Abg. Galo Cabezas Cañola.-** Apoyo la moción de mi compañero José Maffares Guagua.

**Abg. Ramiro Cristhian Quintero Caicedo.-** Existe una moción planteada por el concejal José Maffares Guagua, con el apoyo del concejal Abg. Galo Cabezas Cañola, procedo a tomar votación.

#### VOTACIÓN

N°	<u>Sr (a) Concej(a)l (a)</u>	<u>A favor</u>	<u>En contra</u>
1	Abg. Galo Cabezas Cañola	<u>A favor</u>	
2	Lcda. María Luisa Cuero Bennett	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
3	Dr. Ramón Echeverría Centeno	<u>A favor</u>	
4	Sr. José Maffares Guagua	<u>A favor</u>	
5	Ing. Lilian Orejuela Quiñonez	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
6	Mgtr. Jorge Perea Vaca	<u>Ausente</u>	<u>Ausente</u>
7	Lcdo. Víctor Rodríguez Santos	<u>A favor</u>	
8	Lcda. Laura Yagual Salazar	<u>A favor</u>	
9	Dra. Sonia Vaca Quiñonez	<u>A favor</u>	
10	Mgtr. Vicko Villacís Tenorio	<u>A favor</u>	
	<b>TOTAL</b>	<b><u>07 A favor</u></b>	

**RESOLUCIÓN N°002.-** El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, con 07 votos a favor, 0 votos en contra y 0 votos en blanco, **RESUELVE:** Aprobar el orden del día de la sesión extraordinaria de Concejo del 21 de julio de 2025.

**Abg. Ramiro Quintero Caicedo.-** Con su venia señor Alcalde, me permito dar lectura al primer punto del orden del día.

**1. Conocer y resolver, acerca del proceso de legalización de asentamientos humanos, en terrenos municipales, requisitos, autorización para firma de convenios intrainstitucional que permitan cumplir con la legalización especial en el cantón Esmeraldas.**

Queda a consideración de la sala señor Alcalde y señores concejales.

**Sr. José Maffares Guagua.-** Compañeros, hemos presentado al Concejo el proceso de legalización masiva de los terrenos que están en asentamientos municipales en ese sentido hemos construido esa resolución que detalla el orden en el que se va hacer el proceso de legalización y los requisitos que se van a solicitar en la misma, esto es un proceso que va a llevar seguridad jurídica a los barrios y que va a llevar dignidad a los sectores y que principalmente nos va a cuidar que la obra pública venidera por parte de esta administración se haga en orden, en ese orden



que demostramos hasta el momento y que no vaya a decaer, entonces lo que queremos con este proceso de legalización masiva es que no vayamos a caer en los problemas que hemos tenido hasta hoy, toda la obra pública que corresponde al distrito sur por mencionarlo así, tenemos 21 propietarios hasta el momento son del IESS y otras familias que se niegan a perder la legalidad aunque el dominio ya lo han perdido y lo han perdido porque el Código Civil lo dice claramente de la prescripción clara de dominio se plantea una vez que has cumplido 15 años en la posesión de un bien, es de conocimiento de todos quienes estamos en este concejo de que los barrios del sur el barrio más joven tiene 20 años, entonces si el barrio más joven tiene 20 años, mal puedo decir que el dueño de alguna de estas escrituras, todavía tiene el dominio, el dominio lo tienen los barrios que son barrios que este municipio ha dotado de servicios básicos, agua potable y obras públicas, entonces eso compañeros, para ir dándole detalles a esta resolución, nosotros la hemos construido a fin de que simplifique los requisitos y la legalización masiva podamos en un tiempo urgente decirle al pueblo que estamos cumpliendo con ese anhelado principio de tener la legalización de su terreno para que la inversión que ellos realizan en sus viviendas, recaiga en ellos y no recaiga sobre terceros, por eso compañeros, elevo a moción que se apruebe este único punto del orden del día referente a la resolución que simplifica los procesos de legalización masiva en terrenos municipales.

**Abg. Galo Cabezas Cañola.-** Compañeros, quiero expresar que apoyo la moción presentada por mi compañero José Maffares Guagua.

**Lcda. Laura Yagual Salazar.-** Compañeros, el tema de la legalización de la tierra para Esmeraldas y para quienes hacemos este Concejo, no es un tema reciente, es una necesidad imperiosa porque cada propietario del bien en esta ciudad tenga el dominio del mismo a fin de sentirse propietario de la tierra, más allá de esa necesidad de cumplir con la voluntad del pueblo de poder tener derecho sobre el bien, hay procesos que deben cumplirse en la medida que no exista el mínimo indicio que en el posterior las acciones que hemos tomado puedan caer en abismos legales por la no observancia de ciertos procesos, lo primero es que existe una comisión de tierras, esa comisión de tierras, dejaré claro lo que pienso y siento, yo jamás hago las cosas por detrás, soy transparente, en mí no existe la deslealtad, existe una comisión conformada por tres personas y lo que estamos haciendo es un giro histórico para Esmeraldas que es algo que hemos venido poniendo en la mesa desde que nos sentamos en este GAD, todos los que hemos sido parte de este Concejo, he sido una de las que he gritado a viva voz y en todos los aspectos que los ciudadanos esmeraldeños tienen derecho a la propiedad de la tierra pero no me parece que temas tan trascendentales como estos, no lo hayamos tratado en la comisión como se debe tratar en la comisión y que sólo lo conozcamos nosotros porque lo traemos al Pleno del Concejo, son esas pequeñas falencias de los procesos los que no permiten que avancen las cosas como debe ser y exista esta exaltación en momentos como estos, tenemos que tener claro que no permitamos jamás que legal parezca ilegal porque lo que estamos haciendo es que le estamos dando un giro a la historia de Esmeraldas y estoy correctamente de acuerdo con eso, esto es un tema de equipo, de una comisión, que merece saber cada uno de sus miembros lo que estamos haciendo cada uno de la misma, yo mandé un documento a la comisión donde sugerí que de aquí en adelante todos los procesos de la comisión de tierras se lo haga en reuniones permanentes de la comisión para evitar este tipo de observancias cuando se llevan los procesos al pleno del Concejo, porque nosotros estamos conscientes y lo dije en la última reunión, las comisiones son un tema de confianza, quien es el presidente, nosotros dejamos que los procesos fluyan, yo de manera muy particular, soy enemiga de la burocracia, cuando se dan observaciones de manera reiterativa hay que tomar otras formas de actuar a fin de subsanar los mismos y cuando lleguen al pleno del Concejo no tengan ningún inconveniente, entonces fruto de ello, mandé un documento a la comisión donde sugería que de allí en más cada acción que se realice en esa comisión se lo haga en reunión permanente con la comisión y le he sugerido a usted José que tiene que hacer la invitación correspondiente a los miembros de la comisión a las reuniones para tratar cada uno de los pedidos de la ciudadanía y si no va el miembro de la comisión usted ya cumplió con la formalidad de invitar a los miembros, yo soy presidenta de la comisión de legislación y yo invito a todos, para que cuando algo llegue el Pleno del Concejo llegue ya saneado, ha sido una lucha



de dos años, nosotros no tenemos conocimiento de los barrios que se van a intervenir, la cantidad de viviendas que se van a intervenir, quienes son los beneficiarios, cuáles son los proceso para que se genere este derecho postergado por décadas, entonces estimado presidente de la comisión yo pido y hago nuevamente la recomendación a que sesiones como esta sean tratadas al interior de la comisión para saber cuáles son los procedimientos y acciones a tomar, cuando se lucha en equipo, se cae en equipo y se triunfa en equipo entonces por favor compañeros, yo como miembro de la comisión no tengo conocimiento de los antecedentes antes descritos, lo cual no me parece, no lo considero correcto porque es una comisión que es tres personas y no de una, esto no es empírico hay procesos legales que tienen que cumplirse, somos 3 partes de una comisión.

**Mgr. Vicko Villacís Tenorio.-** Compañeros, recuerden que tenemos esta sesión extraordinaria porque queremos darles soluciones a las personas, la ciudadanía esmeraldeña necesita tener su trámite.

**Lcda. Laura Yagual Salazar.-** Desde la comisión nace la observancia lo corregimos y de allí se corrige dentro del proceso de la legalización masiva.

**Lcdo. Víctor Rodríguez Santos.-** Compañeros, tengo una duda, en tiempos de Lucía Sosa hubo una restricción para el tema de legalización del 2022 al 2023, depende de lo que diga allí, va a existir una ordenanza? ¿bajo Qué parámetros se hará el tema de la legalización?

**Mgr. Vicko Villacís Tenorio.-** Compañeros, nosotros no estamos haciendo nada ilegal, lo que estamos haciendo es simplificar el trámite, ahora si ustedes quieren que lo hagamos con ordenanza, hacer esperar a la gente y que tenga que pagar más, lo que vamos es a darle dignidad a la gente, no es nada más.

**Sr. José Maffares Guagua.-** Compañeros, no es la legalización masiva en tierra privada, para la legalización masiva en tierra de privados, se necesita la modificación de la ordenanza pero esto es en tierras municipales, es adjudicación directa, no necesitamos cuerpo normativo para enajenar lo que es nuestro, por eso lo hacemos todos los días por eso hacemos compra de tierras todos los días sin modificación de ordenanza, por eso ustedes todo lo que han firmado en cuanto a legalización ustedes firman y dan a favor porque es un acto del municipio, un acto directo, no se necesita un cuerpo normativo externo y comprendo y gracias compañera concejal por la sugerencia que indica pero para la eficiencia de la comisión se ha sugerido, yo tengo la invitaciones que se han hecho y no asisten porque entiendo que tienen otras ocupaciones pero lo que si les digo compañeros y se los dejo por sentado que primero la confianza que Dios me ha dado y el Concejo de presidir no sólo esta sino algunas comisiones, yo estoy actuando apegado a derecho y lo que quiero es que se reduzca el músculo de exigencia de muchas cosas justamente la burocracia es lo que he presentado una resolución simple que creo que si se la puede detallar más, se puede modificar, allí está el director de catastro, hay muchas personas en el edificio solicitando atención, por ejemplo las gente que lleva solicitando su terreno para la construcción de las viviendas por el terremoto, Laura tú eres una de las que recibe queja todos los días por teléfono de cómo están esos señores, entonces si nosotros, los departamentos que lidera el señor alcalde, tuviéramos mayor sinergia con el ímpetu y el ejercicio que nosotros resolvemos de verdad que tuviéramos mayor reconocimiento de la población, lo que pasa es que el mal ejercicio de la información o el mal cumplimiento del trabajo de los directores, aquí hay un tema de confianza, se los ha invitado a trabajar y tengo los documentos de no asistencia, en esa confianza que si me la he tomado en exceso, no tengo problema en mandarle todos los documentos, cualquiera molestia y cualquier situación no se convierta en una apreciación de desconfianza o de mal manejo, yo acá no he venido a hacer nada que no corresponda en el ejercicio de mis funciones, yo acá no he venido a hacer nada que no corresponda, mi finalidad es llevar legalización masiva a todo el cantón Esmeraldas, ya reaccionó cierta familia en un medio de comunicación para el tema masivo que estamos planteando, aquí tengo 21 escrituras, todo el sur es de 21 o 23 familias, creo que son 3 instituciones públicas y los demás son de familias de naturaleza simple, entonces compañeros, pueden hacer sus sugerencias, mi pedido es que se



haga de manera urgente, toda la documentación se les pasa a sus despachos, todo se les pasa, si su requerimiento es que ese convoque permanentemente, yo no tengo ningún problema, entonces yo estoy actuando con responsabilidad, es lo que me caracteriza, señor alcalde las direcciones, avalúos está haciendo su parte, planificación no está funcionando bien, yo vine a hacer política para hacer servicio social, yo no aspiro poder porque tengo claro que el poder es de Dios, si me gustaría que entendamos que cada funcionario cuida su puesto demostrando eficiencia, eficacia y honradez, el Concejo ha demostrado su parte y de allí en adelante lo que les estoy proponiendo es beneficioso para la sociedad, eso es compañeros, solicito que se apruebe este punto del orden del día, lo elevo a moción.

**Sr. Víctor Rodríguez Santos.-** Compañeros, aquí somos 9 concejales del cantón Esmeraldas, analizamos pensamos y resolvemos nuestro voto, no hay una ordenanza y si existe una ordenanza debería estar en los habilitantes y ser mencionada en la resolución, esta resolución es del Pleno del Concejo, este Concejo, yo soy claro y hablaba con los fundamentos, ya existe y si nosotros vamos a reformar una ordenanza para una legalización masiva, este Concejo no puede resolver sobre un proceso de legalización sin contar con una ordenanza que lo regule, la legalización de asentamientos humanos requiere más que la voluntad política que exige seguridad jurídica diagnóstico técnico y participación ciudadana, autorizar convenio y marco normativo sería actuar fuera del principio de legalidad por responsabilidad institucional y respeto a la Constitución, mi posición es que este punto debe ser postergado hasta que se cuente con la ordenanza correspondiente, entonces yo creo que si estamos en fundamentos mi voto sería en contra por vacíos legales, la Constitución y el COOTAD exige que los procesos normativos incluyan participación comunitaria efectiva, la resolución menciona difusión pero no establece mecanismos concretos de veeduría ni consulta lo que puede ser considerado un vacío formal, en conclusión, votar en contra no significa oponerse al derecho de la vivienda digna sino exigir que se cumpla el marco legal y constitucional que garantiza ese derecho de forma segura, transparente y duradera como concejal, mi deber es velar por la legalidad de los actos del Concejo y proteger tanto a la institución como a la ciudadanía de posibles consecuencias jurídicas, estamos aquí para debatir, por eso somos legisladores, nosotros resolvemos la problemática que existe en nuestro cantón, señor alcalde usted sabe que hacer las cosas de la mejor manera, nosotros fiscalizamos sus acciones, estamos debatiendo y esa es la sugerencia de este concejal, gracias.

**Sr. José Maffares Guagua.-** Compañeros, que quede claro que, no habido ilegalidad, se ha socializado permanente en los barrios, en las páginas públicas así lo indica, en todos los barrios se ha socializado, Cocoli, Isla Luis Vargas Torres, Casa Bonita, 50 Casas.

**Mgr. Vicko Villacís Tenorio.-** Compañeros, lo que pasa es que aquí con el respeto del caso, se están confundiendo, se ha explicado detenidamente lo que se quiere realizar para beneficio de todos los esmeraldeños solucionemos los inconvenientes de años no pongamos más dificultades a los usuarios trabajemos para servir al pueblo que nos eligió.

**Lcda. Laura Yagual Salazar.-** Por eso compañero Alcalde, los terrenos municipales también se rigen bajo una ordenanza, todo lo que nosotros hemos hecho en el Pleno del Concejo es bajo articulados que rige una ordenanza, tenemos que hacerlo bien porque los beneficiarios son el pueblo, modifiquemos la ordenanza, corrijamos, analicemos todos los pormenores a fon de que esta legalización masiva tenga cimientos jurídicos reales.

**Lcdo. Víctor Rodríguez Santos.-** Compañeros, el artículo 226 de la Constitución exige que toda actuación de las autoridades se aplica en base a la ley, emitir una resolución sin respaldo de una ordenanza, vulnera este principio lo que podría derivar en inconstitucionalidad como lo ha señalado en la Corte Constitucional en casos similares.

**Sr. José Maffares Guagua.-** Compañeros, la ordenanza existe, la resolución va basada en este cuerpo normativo, no estamos haciendo el artículo que acaba de leer el compañero Víctor Manuel, no estamos haciendo una resolución que no esté basada en un cuerpo normativo,



nosotros lo denominamos legalización masiva porque lo vamos a hacer en grupo pero no tenemos que tener un cuerpo normativo expreso para este acto de legalización masivo porque los barrios son barrios con suelo municipal y aquí está la ordenanza que regula el acto de venta de cada predio que vamos a entregar en estos días, yo estoy de acuerdo que ustedes expresen los análisis jurídicos que nunca están de más, pero si quiero dejar claro que la resolución que se ha emitido está basada en este cuerpo normativo.

**Lcda. Laura Yagual Salazar.-** Compañero secretario por favor auméntele a la resolución que se resuelve aprobar y que se haga la modificación a la ordenanza en el término de 48 horas.

**Abg. Ramiro Quintero Caicedo.-** procedo a leer el borrador de la resolución:

#### **ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA RESOLUCIÓN**

Establecer el marco normativo y operativo para impulsar el proceso de regularización especial de asentamientos humanos de hecho y consolidados en terrenos municipales del cantón Esmeraldas, garantizando el acceso a un hábitat seguro y a una vivienda digna, en cumplimiento de los principios constitucionales de equidad territorial, justicia social, función social de la propiedad y derecho a la ciudad.

#### **ARTÍCULO 2.- REQUISITOS DE LOS POSESIONARIOS**

Podrán acceder al proceso de legalización los posecionarios de buena fe que cumplan con los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad y estar en goce de los derechos de ciudadanía;
- No ser propietario de otro bien municipal ni haber sido beneficiario de procesos anteriores de legalización impulsados por el GADMCE;
- Presentar copia legible y vigente de la cédula de identidad;
- Presentar certificado de votación de la última elección;
- No mantener deudas pendientes con el GADMCE.

#### **ARTÍCULO 3.- VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS**

Las siguientes dependencias del GADMCE emitirán certificaciones oficiales, de oficio o a petición, sobre la situación de los posecionarios:

- La Dirección de Avalúos y Catastros entregará la nómina de posecionarios por sector, conteniendo nombres y apellidos, nacionalidad, número de cedula, condición de vulnerabilidad, tiempo de posesión, superficie de terreno, superficie de construcción, tipo de construcción, número de pisos;
- El Registro de la Propiedad, previo a la revisión de Nomina de los posecionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, que los posecionarios, no poseer otro bien Municipal, o haber sido beneficiario de otro programa de legalización impulsado por el GADMC.;
- La Dirección Financiera, previo a la revisión de Nomina de los posecionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, de oficio, certificarán a la Comisión de Terreno, Hábitat, Vivienda y Planificación, que los posecionarios NO adeudan a GADMCE.;



- La Dirección de Desarrollo Comunitario previo a la revisión de Nomina de los poseionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, de oficio, certificarán a la Comisión de Terreno, Hábitat, Vivienda y Planificación, la calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión;
- La Dirección de Gestión de Riesgos, emitirá los INFORMES DE REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL POR RIESGO de los sectores.

#### **ARTÍCULO 4.- AUTORIZACIÓN DE CONVENIOS INTRAINSTITUCIONALES DE PAGO**

Se autoriza a las siguientes dependencias del GADMCE para gestionar y suscribir convenios de pago con los beneficiarios:

- Procuraduría Síndica Municipal
- Dirección Financiera
- Registro de la Propiedad

Estos convenios viabilizarán la formalización jurídica de la tenencia y el acceso a la escritura pública.

#### **ARTÍCULO 5.- AUTORIZACIÓN DE CONVENIOS TRIPARTITOS CON NOTARÍAS**

Se autoriza al Alcalde del GADMCE para que, en representación del municipio, suscriba convenios tripartitos entre:

- El GADMCE,
- Los beneficiarios de predios municipales, y
- Las Notarías del cantón Esmeraldas.

Estos convenios garantizarán condiciones de pago y protocolización accesibles, en el marco de la normativa vigente y sin alterar las tarifas oficiales fijadas por el Consejo de la Judicatura.

#### **ARTÍCULO 6.- CONDICIONES DE LOS CONVENIOS**

Se encargar a la Procuraduría Síndica la elaboración de un modelo estándar de convenio de pago, con las debidas seguridades jurídicas y garantías para el GADMCE y los beneficiarios, Estableciendo que el incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivos en el pago del convenio, sin justificación válida y debidamente documentada, dará lugar a la disolución automática del convenio y a la reversión del bien a favor del GADMCE, sin derecho a reembolso de los valores abonados por el beneficiario ni opción de iniciar un nuevo trámite de regularización sobre el mismo terreno

Los convenios de pago, tanto bilaterales como tripartitos, deberán:

- Establecer condiciones claras, transparentes y equitativas;
- Incluir plazos accesibles y mecanismos de pago flexibles;
- Servir como instrumento habilitante para la protocolización de la resolución de adjudicación del terreno.

#### **ARTÍCULO 7.- INCUMPLIMIENTO Y REVERSIÓN**

El modelo de convenio incluirá una cláusula que disponga:



*"El incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivas, sin justificación válida y documentada, producirá la disolución automática del convenio, y la reversión inmediata del predio al GADMCE, sin derecho a devolución de valores pagados ni a iniciar un nuevo proceso sobre el mismo terreno."*

#### **ARTÍCULO 8.- FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**

Disponer a la Procuraduría Síndica del GADMCE la elaboración y firma de los actos administrativos de adjudicación individual a favor de los solicitantes que hayan cumplido con todos los requisitos y obligaciones.

#### **ARTÍCULO 9.- RESTRICCIÓN DE ENAJENACIÓN**

Los predios adjudicados quedarán afectados como patrimonio familiar, y no podrán ser enajenados durante un período mínimo de diez (10) años, contados desde la fecha de adjudicación.

Transcurrido dicho período, podrán ser enajenados únicamente si no existen valores pendientes con el GADMCE.

#### **ARTÍCULO 10.- DIFUSIÓN Y CONTROL SOCIAL**

Disponer a la Dirección de Comunicación Social del GADMCE la difusión pública de este proceso, garantizando el acceso a la información, la participación comunitaria y el acompañamiento de veedurías ciudadanas.

#### **ARTÍCULO 11.- VIGENCIA**

Esta resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

**Lcdo. Víctor Rodríguez Santos.-** Compañeros, repito tienen que mandar todos los habilitantes, si el señor Alcalde envía una ordenanza hay que mandar todos los habilitantes a cada uno de los concejales, si no hubiésemos analizado este tema de la ordenanza, se hubiese caído en vacíos en la votación y eso era problema para el alcalde y los concejales, todos somos profesionales, yo me baso en los artículos en lo que dice la Constitución y el COOTAD, aquí hablamos de defender la institución.

**Lcda. Laura Yagual Salazar.-** Según lo que leí en esta resolución, que es una resolución macro que no sólo se ajusta al tema de legalización de la tierra sino en la firma que usted pueda hacer con el convenio diferentes y diversos de todo lo que tiene que ser con el GAD municipal, esto hay que especificarlo porque yo asumía que era solamente el permiso para la firma de los acuerdos lo cuáles genera la legalización masiva de la tierra y no dos o tres cosas a la vez que observo en todo lo que ha leído el señor secretario, entonces en cuanto a todos los habilitantes para poder ejercer el derecho a la posesión de la tierra volvemos al mismo punto que era necesario haber hecho una rectificación de la ordenanza, lo cual impediría todo este trámite burocrático que se está generando con la rectificación en esta votación de cómo se están generando los procesos en el municipio, es más creo más que nunca que nosotros estamos votando por ratificar la forma burocrática como se han venido manejando los procesos al interior del municipio, cómo puede ser que para que una persona genere un proceso de legalización masiva tenga que tener en cada carpeta más de 10 habilitantes para que un ciudadano sepa que es le dueño de ese bien y si lo hacemos por derecho el tema de permanecer más de 10 años en la tierra ya tiene una prescripción adquisitiva de dominio que lo hace propietario más que el que funge como representante a través de una escritura, pareciera algo trivial que lo traemos al Pleno y votamos como siempre o hemos hecho pero votar en este momento sin poder corregir una ordenanza, estamos votando por mantener la burocracia en el municipio, con solamente el hecho que una persona esté en su tierra por más de cuantos años sin tener un título de propiedad ya existe allí una la prescripción adquisitiva de dominio, la cédula de identidad, ficha catastral y ser inscrito en el registro de la propiedad.



**Abg. Ramiro Quintero Caicedo.-** Existe una moción planteada por el concejal José Maffares Guagua, con el apoyo del concejal Galo Cabezas Cañola, procedo a tomar votación.

**VOTACIÓN**

<b>N°</b>	<b><u>Sr (a) Concejal (a)</u></b>	<b><u>A favor</u></b>	<b><u>En contra</u></b>
1	<b>Abg. Galo Cabezas Cañola</b>	<b><u>A favor</u></b>	
2	<b>Lcda. María Luisa Cuero Bennett</b>	<b><u>Ausente</u></b>	<b><u>Ausente</u></b>
3	<b>Dr. Ramón Echeverría Centeno</b>	<b><u>A favor</u></b>	
4	<b>Sr. José Maffares Guagua.-</b> Compañeros, entendiendo que todos los actos emitidos desde esta comisión apegados a la ordenanza de regularización masiva, permite iniciar este histórico momento de darle legalidad al suelo de Esmeraldas, mi voto es a favor.	<b><u>A favor</u></b>	
5	<b>Ing. Lilian Orejuela Quiñonez</b>	<b><u>Ausente</u></b>	<b><u>Ausente</u></b>
6	<b>Mgr. Jorge Perea Vaca</b>	<b><u>Ausente</u></b>	<b><u>Ausente</u></b>
7	<b>Lcdo. Víctor Rodríguez Santos.-</b> Compañeros, yo siempre he dicho que no significa oponerse al derecho de la vivienda digna sino exigir que se cumpla en el marco legal, constitucional que garantiza ese derecho de manera segura y transparente, duradera, como concejal mi deber es velar por la legalidad de los actos del Concejo y proteger tanto a la institución como a la ciudadanía de posibles consecuencias judiciales, por ende, mi voto es en contra.		<b><u>En contra</u></b>
8	<b>Dra. Sonia Vaca Quiñonez.-</b> Compañeros, en amparo a las normas constitucionales y legales pertinentes, a la convocatoria 038 GADMCE-2025 y al orden del día que dice en el numeral 1.1. Conocer y resolver, acerca del proceso de legalización de asentamientos humanos, en terrenos municipales, requisitos, autorización para firma de convenios intrainstitucional que permitan cumplir con la legalización especial en el cantón Esmeraldas, aquí en ningún momento se habla de ordenanza, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, reconoce el derecho al hábitat y vivienda saludable y promueve la regularización del asentamiento humano, buscando garantizar condiciones de vida digna y segura para todos los habitantes, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, específicamente en su disposición transitoria octava, establece un plazo para que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos finalicen la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos, el COOTAD en su artículo 458 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados a tomar medidas	<b><u>A favor</u></b>	



	para evitar invasiones y asentamientos ilegales, el COOTAD en su artículo 486 establece que los gobiernos autónomos descentralizados pueden regularizar y legalizar asentamientos humanos, estas leyes invocadas proporcionan el marco legal para la gestión del territorio y la regularización de asentamientos humanos, por lo tanto con esta explicación y en amparo a las normas constitucionales y legales y al orden del día, mi voto es a favor.		
9	<b>Lcda. Laura Yagual Salazar.-</b> Compañeros, siendo coherente con mi lucha permanente de años, de década en favor de que cada ciudadano del cantón Esmeraldas y de la provincia de Esmeraldas tengan el acceso a la vivienda, seguridad y empleo y de manera particular a ser le dueño y propietario de la tierra, mi voto es a favor incluyendo las observaciones que hemos manifestado en este pleno del Concejo.	<b><u>A favor</u></b>	
10	<b>Mgr. Vicko Villacís Tenorio</b>	<b><u>A favor</u></b>	
	<b>TOTAL</b>	<b><u>06 A favor</u></b>	<b><u>01 En contra</u></b>

RESOLUCIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL No. 003-GADMCE-2025 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO DEL GADMCE, CELEBRADA EL 21 DE JULIO DE 2025, PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, EN TERRENOS MUNICIPALES, REQUISITOS, AUTORIZACIÓN PARA FIRMA DE CONVENIOS INTRA INSTITUCIONAL QUE PERMITAN CUMPLIR CON LA LEGALIZACIÓN ESPECIAL EN EL CANTÓN ESMERALDAS.

**Que,** el artículo 3 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece como deber primordial del Estado garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos, en particular el derecho a una vida digna, la seguridad integral y la vivienda adecuada;

**Que,** el artículo 30 de la misma Constitución reconoce expresamente el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, en condiciones de igualdad, con la obligación del Estado de promover políticas públicas integrales para hacerlo efectivo;

**Que,** el artículo 264 numeral 2 de la Constitución atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar, regular y controlar el uso y ocupación del suelo en su circunscripción territorial;

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 literal a), otorga al Concejo Municipal la facultad de dictar acuerdos y resoluciones en el ámbito de sus competencias, y ejercer la potestad normativa;

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece que los GAD municipales podrán declarar zonas de regularización prioritaria para los asentamientos humanos de hecho y consolidados en suelo urbano y de expansión urbana, habilitando mecanismos legales para otorgar seguridad jurídica en la tenencia del suelo;

**Que,** la misma LOOTUGS faculta a los GAD a otorgar derechos de superficie y utilizar mecanismos del COOTAD para reconocer formalmente la ocupación legítima del suelo, bajo principios de equidad territorial y justicia social;



**Que**, el artículo 303 del Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ) determina que solo el Consejo de la Judicatura tiene competencia exclusiva para fijar, modificar o eliminar tarifas notariales, lo cual debe ser respetado en la suscripción de convenios con notarias;

**Que**, el COOTAD permite la venta directa sin necesidad de subasta pública de predios municipales ocupados por asentamientos humanos de hecho y consolidados, sin tomar en cuenta las variaciones de uso o plusvalía;

**Que**, es política del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas garantizar el derecho constitucional al hábitat digno, mediante procesos de legalización ordenados, seguros, inclusivos y transparentes, priorizando a personas en situación de vulnerabilidad y pobreza urbana.

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, CON 06 VOTOS A FAVOR, 01 VOTOS EN CONTRA Y 0 VOTOS EN BLANCO.**

#### **RESUELVE:**

#### **ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA RESOLUCIÓN**

Establecer el marco normativo y operativo para impulsar el proceso de regularización especial de asentamientos humanos de hecho y consolidados en terrenos municipales del cantón Esmeraldas, garantizando el acceso a un hábitat seguro y a una vivienda digna, en cumplimiento de los principios constitucionales de equidad territorial, justicia social, función social de la propiedad y derecho a la ciudad.

#### **ARTÍCULO 2.- REQUISITOS DE LOS POSESIONARIOS**

Podrán acceder al proceso de legalización los poseesionarios de buena fe que cumplan con los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad y estar en goce de los derechos de ciudadanía;
- No ser propietario de otro bien municipal ni haber sido beneficiario de procesos anteriores de legalización impulsados por el GADMCE;
- Presentar copia legible y vigente de la cédula de identidad;
- Presentar certificado de votación de la última elección;
- No mantener deudas pendientes con el GADMCE.

#### **ARTÍCULO 3.- VERIFICACIONES ADMINISTRATIVAS**

Las siguientes dependencias del GADMCE emitirán certificaciones oficiales, de oficio o a petición, sobre la situación de los poseesionarios:

- La Dirección de Avalúos y Catastros entregará la nómina de poseesionarios por sector, conteniendo nombres y apellidos, nacionalidad, número de cedula, condición de vulnerabilidad, tiempo de posesión, superficie de terreno, superficie de construcción, tipo de construcción, número de pisos;



- El Registro de la Propiedad, previo a la revisión de Nomina de los poseionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, que los poseionarios, no poseer otro bien Municipal, o haber sido beneficiario de otro programa de legalización impulsado por el GADMC.;
- La Dirección Financiera, previo a la revisión de Nomina de los poseionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, de oficio, certificarán a la Comisión de Terreno, Hábitat, Vivienda y Planificación, que los poseionarios NO adeudan a GADMCE.;
- La Dirección de Desarrollo Comunitario previo a la revisión de Nomina de los poseionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, de oficio, certificarán a la Comisión de Terreno, Hábitat, Vivienda y Planificación, la calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión;
- La Dirección de Gestión de Riesgos, emitirá los INFORMES DE REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL POR RIESGO de los sectores.

#### **ARTÍCULO 4.- AUTORIZACIÓN DE CONVENIOS INTRAINSTITUCIONALES DE PAGO**

Se autoriza a las siguientes dependencias del GADMCE para gestionar y suscribir convenios de pago con los beneficiarios:

- Procuraduría Síndica Municipal
- Dirección Financiera
- Registro de la Propiedad

Estos convenios viabilizarán la formalización jurídica de la tenencia y el acceso a la escritura pública.

#### **ARTÍCULO 5.- AUTORIZACIÓN DE CONVENIOS TRIPARTITOS CON NOTARÍAS**

Se autoriza al Alcalde del GADMCE para que, en representación del municipio, suscriba convenios tripartitos entre:

- El GADMCE,
- Los beneficiarios de predios municipales, y
- Las Notarías del cantón Esmeraldas.

Estos convenios garantizarán condiciones de pago y protocolización accesibles, en el marco de la normativa vigente y sin alterar las tarifas oficiales fijadas por el Consejo de la Judicatura.

#### **ARTÍCULO 6.- CONDICIONES DE LOS CONVENIOS**

Se encargar a la Procuraduría Síndica la elaboración de un modelo estándar de convenio de pago, con las debidas seguridades jurídicas y garantías para el GADMCE y los beneficiarios, Estableciendo que el incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivos en el pago del convenio, sin justificación válida y debidamente documentada, dará lugar a la disolución automática del convenio y a la reversión del bien a favor del GADMCE, sin derecho a reembolso de los valores abonados por el beneficiario ni opción de iniciar un nuevo trámite de regularización sobre el mismo terreno



Los convenios de pago, tanto bilaterales como tripartitos, deberán:

- Establecer condiciones claras, transparentes y equitativas;
- Incluir plazos accesibles y mecanismos de pago flexibles;
- Servir como instrumento habilitante para la protocolización de la resolución de adjudicación del terreno.

#### **ARTÍCULO 7.- INCUMPLIMIENTO Y REVERSIÓN**

El modelo de convenio incluirá una cláusula que disponga:

*"El incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivas, sin justificación válida y documentada, producirá la disolución automática del convenio, y la reversión inmediata del predio al GADMCE, sin derecho a devolución de valores pagados ni a iniciar un nuevo proceso sobre el mismo terreno."*

#### **ARTÍCULO 8.- FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**

Disponer a la Procuraduría Síndica del GADMCE la elaboración y firma de los actos administrativos de adjudicación individual a favor de los solicitantes que hayan cumplido con todos los requisitos y obligaciones.

#### **ARTÍCULO 9.- RESTRICCIÓN DE ENAJENACIÓN**

Los predios adjudicados quedarán afectados como patrimonio familiar, y no podrán ser enajenados durante un período mínimo de diez (10) años, contados desde la fecha de adjudicación.

Transcurrido dicho período, podrán ser enajenados únicamente si no existen valores pendientes con el GADMCE.

#### **ARTÍCULO 10.- DIFUSIÓN Y CONTROL SOCIAL**

Disponer a la Dirección de Comunicación Social del GADMCE la difusión pública de este proceso, garantizando el acceso a la información, la participación comunitaria y el acompañamiento de veedurías ciudadanas.

#### **ARTÍCULO 11.- VIGENCIA**

Esta resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

#### **ARTÍCULO 12.- DISPOSICIÓN**

Modificar la Ordenanza de Arrendamiento y Enajenación de Terrenos de Propiedad Municipal del Cantón Esmeraldas.



**Abg. Ramiro Cristhian Quintero Caicedo.-** Agotado el último punto del orden del día, siendo las 13h30, Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas, clausura la sesión extraordinaria de Concejo del GADMCE del 21 de julio de 2025, firmando como constancia de lo actuado con el secretario que certifica.

Mgtr. Vicko Villacís Tenorio  
**ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS**

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr  
**SECRETARIO DE CONCEJO**