

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
ESMERALDAS**

**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 05 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 posesionarios 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 GADMCE.;
- 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 posecionarios, proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros, de oficio, certificarán a la Comisión de Terreno, Hábitat, Vivienda y Planificación, la calidad de posecionarios 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.

Atentamente,

Abg. Ramiro Quintero Caicedo, Mgtr.

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMCE