



# CONGRESO NACIONAL

## EL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS

### CONSIDERANDO

- Que uno de los múltiples factores que convirtieron a la ciudad de Guayaquil en la urbe de mayor explosión demográfica que existe en el país, ha sido sin lugar a dudas, el acelerado desarrollo urbano-industrial que ha ido adquiriendo por muchos años y que ha transformado en la actualidad, en el nervio motor del comercio y progreso ecuatoriano, constituyéndose en un permanente atractivo migratorio. Este fenómeno social superó a toda planificación urbana, ocasionando con ello que un considerable número de población guayaquileña viva en la marginalidad y de manera precaria, carente de títulos de propiedad que legalicen la tenencia de la tierra que ocupan como posesionarios, sin contar debidamente con los servicios básicos y sin accesos a créditos para la vivienda;
- Que el Estado ecuatoriano, preocupado por las graves consecuencias sociales que ha ocasionado la antedicha situación y, con la finalidad de darles una relativa solución hubo expedido decretos-leyes que expropiaban terrenos en diversos sectores de la ciudad, tanto en favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil como del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en sitios conocidos como Guasmo, Mapasingue, Prosperina, Pascuales, Bastión Popular e Isla Trinitaria. Tales actos ejecutivos y legislativos fueron: el Decreto Supremo No. 106 de 3 de febrero de 1964, publicado en el Registro Oficial No. 170, de la misma fecha; el Decreto innumerado, publicado en el Registro Oficial No. 67 de 16 de noviembre de 1979; el Decreto Ley No. 27, publicado en el Registro Oficial No. 502, de 18 de agosto de 1986; el Decreto Legislativo No. 144, publicado en el Registro Oficial No. 591, de 3 de octubre de 1983; el Decreto Legislativo No. 05, publicado en el Registro Oficial No. 899, de 23 de marzo de 1992; y, el Decreto Legislativo No. 12, publicado en el Registro Oficial No. 996, de 10 de agosto de 1992;
- Que los decretos supremos, ejecutivos y legislativos mencionados en el considerando anterior, no comprenden la expropiación de determinados terrenos ubicados en sectores como en la parroquia Ximena (Guasmo Este, Guasmo Oeste, Guasmo Sur), parroquia Tarqui (Mapasingue Este, Mapasingue Oeste, Prosperina), Pascuales y ciertas circunscripciones rurales del cantón Guayaquil, ocupados actualmente por más de cien mil familias de manera informal;

# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 2 -

- Que la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil empeñada en solucionar el grave problema jurídico, social y urbanístico que afecta a la propia entidad, a los poseedores de los terrenos indicados y a los propietarios de dichos predios, por iniciativa presenta para la respectiva consideración del Congreso Nacional, el presente texto legal que responde a los lineamientos establecidos en un estudio técnico realizado por la Corporación Municipal, que ha permitido valorizar y determinar en forma exacta, los sectores objeto de la presente expropiación;
- Que en el Registro Oficial No. 183 de 10 de mayo de 1985, se promulgó la Ley No. 03 de Creación del Impuesto para la Vivienda Rural de Interés Social, lo que ha obligado a la Corporación Municipal guayaquileña, en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda y del Banco Ecuatoriano de la Vivienda a iniciar los estudios para la realización de un masivo plan habitacional rural, el que debe fundamentarse en la formalización y legalización de la tenencia de la tierra en la circunscripciones rurales del cantón Guayaquil;
- Que de conformidad con el artículo 62 de la Constitución Política de la República, el sector público esta facultado para expropiar, previa indemnización, los bienes que sean necesarios para fines de orden social; y.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

## **LEY EXPROPIATORIA QUE FACULTA A LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, LA LEGALIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN SECTORES URBANO MARGINALES Y RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL**

- Art. 1. Con fines de orden social, decláranse de utilidad pública y expropiense en favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil con la obligación de que ésta adjudique o venda directamente sin el requisito de pública subasta, según el caso, a los actuales poseedores, los terrenos que se encuentran localizados dentro de las circunscripciones territoriales denominados Guasmo Este y Guasmo Oeste, de propiedad de los herederos del señor Juan X. Marcos y Aguirre de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, en los cuales existen los asentamientos poblacionales conocidos como: 7 Lagos; 7 Laguitos; Juan X. Marcos;

# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 3 -

Floresta III; Justicia y Libertad; Libertad y Conciencia; 8 de Marzo; Brisas de Guayas; Presidente Alfaro; Jaime Roldós (Fertisa); Los Jardines; Nueva Guayaquil; Santa Martha 1; Santa Martha 2; Santiago Roldós; Santiaguito Roldós; y, otros presentes en dichos sectores.

Así mismo, decláranse de utilidad pública y expropiense en favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, en los mismos términos concebidos en el inciso anterior, todos los demás terrenos ubicados en los sectores denominados Guasmo Norte, Guasmo Sur, Guasmo Este y Guasmo Oeste, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y de otras personas jurídicas y naturales, sobre los cuales se asientan, entre otros, las precooperativas o cooperativas: Nueva Granada; Base Primero de Agosto; Primero de Agosto; 12 de Septiembre; Centinela del Guasmo; Carlos Castro No. 1; Carlos Castro No. 2; Jaime Nebot; Santa Mónica; Nueva Ideal; Hogar de los Pobres; Los Angeles; Nuevos Horizontes; Unidos para Vencer; Ciudad de Venecia; 5 de Octubre; Miramar; Lorenzo Tous; Los Tulipanes; Rosa Aguilera; 12 de Octubre; Guasmo Libre; Unión de Bananeros Bloques No. 1, 1A, 2, 3, 4 (Precooperativa 8 de Agosto), 5 y 6; Lucha Popular; 26 de Abril; Guayas y Quil No. 2; Amazonas 2; Florida 2; Luis Chiriboga; Martha de Roldós; Nueva Esperanza; 10 de Agosto; 2 de Abril; Jaime Topala; Luz de Guayas; Mélida Zalamea; Primero de Septiembre; Dignidad Popular; Nueva Venecia; Luis Vargas Torres; Cristina Ponguillo; Los Palestinos; Alameda; Esmeraldas Chiquita; Jaime Roldós; Comandante Duro; y, otras existentes en dichos sectores.

De igual manera, decláranse de utilidad pública y expropiense en favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil todos los terrenos que estando ocupados por asentamientos poblacionales informales, se encuentran ubicados en la parroquia Tarqui, incluido el sector de Pascuales, encontrándose entre otras las precooperativas o cooperativas: 12 de Octubre; 14 de Agosto; 3 de Diciembre; 4 de Diciembre; 9 de Enero; Colinas del Norte; Colinas del Samán; Comité Desarrollo de la Comunidad; Comité Desarrollo Ecuador; Recreo; Eugenio Espejo o La Gaviota; Gallegos Lara; Juan Montalvo; La Concordia; Lotización La Florida, Cooperativa 26 de Febrero II (Sector 53); Nueva Luz; Patria Nueva; Subdivisión El Cóndor; Unidad Nacional; Unidos Somos Más; Colinas de la Florida (Sector 56, manzanas 78 a 81, 87 a 90, 113, 114 y 200); Carlos Magao Andrade; Anexo Santa Cecilia (Sector 77); Asociación Comercial; Colina al Sol; Colinas del Hipódromo; Colinas del Valle, El

# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 4 -

Prado (Sector 76); Mapasingue Este (Sector 51, manzanas 76 a 107); Mapasingue Oeste (Sector 51, manzanas 01 a 14, 38 a 75, 108 a 111, 117 a 119); Pancho Jácome Y. (Sector 56, manzanas 389 a 400); Lotización San Francisco; Santa Adriana (manzanas 01 a 22) y Santa Adriana B (manzana 01 a 09, 14, 15); Santa Cecilia (Sector 54); Santa Eufrasia; Colinas de Urdenor (Sector 95); Colinas Martha de Roldós; Santa Teresa, San Nicolás; Sector 48 manzanas 230, 231, 233; Cordillera del Cóndor; Hijos del Suelo; Madrigal; Juan Pablo II (Sector 1); Limonal (en su parte no municipal); Colinas del Río; Río Daule, Guerrero del Fortín; Los Ciruelos; En Pie de Lucha; Los Manguitos; Vilcabamba, Lotización San Vicente; Flor de Bastión (Bloque 1, Bloque 2, Bloque 2A, Bloque 3, Bloque 4, Bloque 5, Bloque 5A, Bloque 6A, Bloque 6B, Bloque 6 1ra., 2da., 3ra. y 4ta. Etapa, Bloque 7A, Bloque 7B, Bloque 8, Bloque 9, Bloque 10, Bloque 11, Bloque 12, Bloque 13, Bloque 15, Bloque 16, Bloque 17, Bloque 18, Bloque 19, Bloque 20, Bloque 21, Bloque 22 y Bloque 23); El Fortín; El Paraíso de la Flor (Bloque 1, Bloque 3, Bloque 4, Bloque 5, Bloque 5B, Bloque 6, Bloque 6A, Bloque 7, Bloque 8, Bloque 9, Bloque 10); y, otras existentes en dichos sectores.

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil está facultada también para expropiar terrenos comprendidos en las áreas que detalla esta Ley, para proveer a los poseedores de los servicios básicos comunitarios que se requieran.

Art. 2. Autorízase a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, para que al precio del metro cuadrado de la tierra determinado por la Ordenanza de Avalúos Municipal respectiva, vigente a la fecha de la adjudicación o venta directa, legalice por medio de estos actos, en favor de los actuales poseedores a quienes se les comprobare que han habitado por un período mayor a un año, los terrenos determinados en el artículo 1 de esta Ley. La legalización referida, la determinación precisa y calificación de las áreas en cuestión y de los beneficiarios de las adjudicaciones y, o ventas de los solares de dichos terrenos, las efectuará exclusivamente la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, a través de la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales de la Corporación Municipal y, se sujetarán al trámite establecido en la Ordenanza que Reglamenta la Enajenación de Terrenos ubicados en los sectores urbano marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes.

Cuando sobre los terrenos objeto de la presente Ley se hubieran construido o edificado instalaciones que de acuerdo al avalúo catastral superen los cincuenta (50) millones de sucres, el poseionario estará obligado a cancelar como precio de venta a la I. Municipalidad de Guayaquil un valor mínimo equivalente al diez (10) por ciento del total del avalúo y no estará exento del pago de los impuestos correspondientes, del mismo será deducido el porcentaje que debe pagarse al propietario original y que se señala en la presente Ley. En caso de incumplimiento la Municipalidad emitirá el correspondiente título de crédito, reservándose el derecho inclusive de actuar por la vía coactiva.

Los valores que la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil recaude por concepto de las adjudicaciones o ventas de los solares de los terrenos indicados, deberán utilizarse para pagar la indemnización a que tienen derecho los anteriores propietarios, quienes deberán acudir ante la Corporación Municipal a reclamarlos presentando previamente el o los respectivos títulos de dominio debidamente inscritos ante el Registrador de la Propiedad. Del total de estos valores, se descontará en favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, el cuarenta (40) por ciento por cada caso, dinero que ingresará a las arcas municipales en forma definitiva.

Autorízase además, a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, para que venda y legalice el dominio de los solares posesionados, destinados a actividades distintas a las de vivienda, en los sectores amparados en esta Ley, al precio y bajo los mismos lineamientos y principios establecidos en el Decreto Legislativo No. 11, publicado en el Registro Oficial No. 562 de 7 de noviembre de 1994, Ordenanza que reglamenta la venta de solares municipales destinados a un fin distinto al habitacional, que se encuentren ubicados en los sectores urbano marginales de la ciudad de Guayaquil.

En el caso de las recaudaciones obtenidas por la venta de terrenos destinados a un fin distinto al habitacional, cuyo valor por metro cuadrado corresponde al treinta y cinco (35) por ciento del salario mínimo vital vigente a la fecha de aprobación de la compraventa por parte del M. I. Concejo Cantonal, se deducirá el valor que corresponda al precio del avalúo catastral por metro cuadrado del sector, para el pago indemnizatorio a los legítimos propietarios de los predios expropiados, quedando el saldo a favor de la Corporación Municipal. En aplicación de los

✓

42

# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 6 -

principios de equidad y justicia tributaria, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil podrá condonar, según su criterio, el pago de los Impuestos Municipales, tasas y contribuciones especiales, con sus respectivos intereses y multas de los terrenos afectados por esta Ley, debiéndose dar de baja a los títulos de crédito correspondientes. Esta condonación no procederá, si los terrenos no cumplieren los fines previstos en este cuerpo legal.

- Art. 3. Así mismo, para fines de orden e interés social y con el objeto de posibilitar la debida ejecución y aplicación del Plan de Vivienda Rural, amparado en la Ley No. 03, publicada en el Registro Oficial No. 183 de 10 de mayo de 1985, declárase la utilidad pública y consecuentemente expropiase en favor de la Muy I. Municipalidad de Guayaquil, con la obligación de que ésta adjudique a los actuales poseionarios que carezcan de justo título, los terrenos afectados por posesiones irregulares localizados dentro de las circunscripciones territoriales de las cabeceras de las parroquias rurales. Para esta finalidad se procederá siguiendo las disposiciones y procedimientos de esta Ley.
- Art. 4. La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, a través de la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales, procederá de inmediato a realizar el censo poblacional y topográfico en los predios establecidos en la presente Ley, determinándose que por razones técnicas y sociales, que los solares resultantes podrán tener como mínimo un frente de 4,5 metros.
- Art. 5. El acto notarial de las protocolizaciones de los certificados de adjudicación, otorgados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, se encuentra liberado del requisito de sorteo que para todos los actos y contratos que provengan del sector público establece la Reforma a la Ley Notarial publicada en el Registro Oficial (Suplemento) No. 64 de noviembre 8 de 1996. Estas protocolizaciones también estarán exentas de todo tipo de pago de impuestos, tasas y contribuciones especiales, incluyéndose la tasa de Alcantarillado, salvo los derechos de Notario y Registrador de la Propiedad, cuyo valor para cada uno de éstos, no podrá exceder del treinta (30) por ciento del salario mínimo vital, vigente a la fecha de su celebración.

# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 7 -

Esta disposición se hace extensiva a las adjudicaciones otorgadas por la Muy Ilustre Municipalidad con anterioridad y que a la fecha no se hallaren protocolizadas y favorecerá también a lo posesionarios de todas las demás zonas amparadas por leyes y decretos de legalización de tierras.

- Art. 6. Los solares de los terrenos adquiridos mediante los títulos de adjudicación otorgados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, se constituirán obligatoriamente, en patrimonio familiar y, una vez inscritos en el respectivo Registro de la Propiedad, prohibese su enajenación durante un lapso de cinco años.

Esta disposición se hace extensiva a favor de todos los adjudicatarios y posesionarios de las demás zonas amparadas por leyes y decretos de legalización de tierras.

- Art. 7. Cada persona que legalice un terreno con fin habitacional, al tenor de lo previsto en esta Ley, sólo podrá ser beneficiario de una adjudicación a su favor, quedando estrictamente prohibido que legalice a su nombre, de su cónyuge o de hijos no emancipados más de un solar o predio, debiendo presentar el certificado de no poseer bien inmueble en el Cantón.

- Art. 8. Todos los trámites que se inicien para el otorgamiento de las respectivas adjudicaciones o ventas, deberán sujetarse previamente a todas las disposiciones urbanísticas, técnicas, de servicios públicos, equipamiento y demás que la Corporación Municipal y las empresas encargadas de suministrar servicios públicos estimen pertinentes.

- Art. 9. En las áreas contiguas al tramo 1 del Trasvase Acueducto Santa Elena, que forma parte del Plan Hidráulico Acueducto Santa Elena, no podrá otorgarse por parte de La Municipalidad adjudicación o venta alguna, ni se permitirá su ocupación en un área de 1.000 metros lineales a cada lado de dicho canal.

Esta disposición estará vigente hasta que el Concejo Cantonal de Guayaquil o los organismos correspondientes determinen las afectaciones pertinentes.


# LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

- 8 -


Art. 10. Esta Ley autoriza también a la Corporación Municipal a desafectar y a legalizar la tenencia de la tierra en el Guasmo Oeste, Plan Piloto, Prosperina y en el sector de Pascuales, específicamente en las áreas aledañas a la vía Perimetral de Guayaquil que son de propiedad municipal y que se encuentran ocupadas a la fecha de promulgación del presente ordenamiento legal.

Art. 11. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y por su carácter de especial prevalecerá sobre cualquier otras disposición legal que se le oponga.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Plenario de las Comisiones Legislativas del Congreso Nacional del Ecuador, a los once días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

  
Dr. Marco Lándazuri Romo  
PRESIDENTE DEL CONGRESO  
NACIONAL (E)



  
Dr. Fabrizio Brito Morán  
SECRETARIO GENERAL

PALACIO NACIONAL, EN QUITO, A DIEZ Y SIETE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE

P R O M U L G U E S E

PS/RTG DGAL

  
FABIAN ALARCON RIVERA  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL INTERINO DE LA REPUBLICA