

F L A C S O

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Sede - Quito.

LA ACCION HABITACIONAL DEL ESTADO  
EN GUAYAQUIL, 1.972 - 1.979.

DIRECTOR DE TESIS

M. Carlos Larrea

CO-DIRECTOR

Dr. Juan María Carrón

ASESORES

Arq. Armando J. Orellana

Dr. Gaitán Villavicencio

María del Rosario Aguirre.

Agosto de 1980.

## INDICE GENERAL

### CAPITULO I

1.	INTRODUCCION	1
----	--------------	---

### CAPITULO II

2	MARCO CONCEPTUAL DE ANALISIS	4
---	------------------------------	---

### CAPITULO III

3	EL DESARROLLO URBANO DE GUAYAQUIL Y LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA Y SER- VICIOS	14
3.1.	Introducción	14
3.2	El desarrollo urbano de Guayaquil	16
3.2.1	La etapa cacaotera	16
3.2.3	El desarrollo industrial	34
3.2.4	La etapa petrolera	39
3.3	Los problemas de vivienda y de servicios	45

### CAPITULO IV

4	ALGUNAS CARACTERISTICAS DE LAS FORMAS DE PRODUCCION Y FINANCIAMIE- NTO DE VIVIENDAS EN GUAYAQUIL	67
4.1	Introducción	67
4.2	Las distintas formas de producción de vivien- das en Guayaquil	73

4.3	Los procesos de invasión y tugurización: las formas de producción de viviendas y el problema de la tierra	75
4.4	Las políticas municipales hacia los asentamientos precarios	88
4.5	El sistema capitalista de promoción	94
4.6	Las empresas constructoras	101
4.7	Financiación de la producción privada	111

## CAPITULO V

5	LAS INSTITUCIONES ESTATALES Y LA ACCION HABITACIONAL	126
5.1	Características generales de la acción habitacional de las instituciones estatales	127
5.2	El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	133
5.3	El Banco Ecuatoriano de la Vivienda	144
5.4	La Junta Nacional de la Vivienda	150
5.5	El Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el período 1973-1979	

## CAPITULO VI

6.	LA ACCION HABITACIONAL DEL BEV Y DE LA JNV EN GUAYAQUIL	160
6.1	Cantidad de viviendas construidas e inversiones realizadas	160
6.2	Los sistemas de producción de vivienda	164
6.3	La formación del precio de las viviendas	171
6.3.1	El precio de la tierra	171

6.3.2	Estudio de costos: el caso Mapasingue II	174
6.4	Aspectos jurídico-administrativos	177
6.4.1	El proceso de adjudicación	177
6.4.2	El uso de la viviendas	181
6.4.3	El financiamiento.	182
6.5	Relaciones del BEV-JNV con la municipalidad	185
6.6	Consideraciones sobre diseño urbano y tecnología en la producción masiva	187
6.7	El caso de la urbanización La Pradera	192

## CAPITULO VII

7.	CONCLUSIONES	208
	BIBLIOGRAFIA	215
	ANEXOS	233

## INDICE DE ANEXOS

- I Plano de Tenencia de tierras del Distrito del Guasmo.
- II Documentos de Organizaciones Populares
- III Inventario de terrenos JNV-BEV Guayaquil
- IV Plano de localización de los Programas JNV-BEV Guayaquil
- V Cuadro No. 1. Valor declarado de las construcciones. Guayas. Pichincha. Azuay. El Oro y Total país. 1968-1977
- VI Cuadro No. 2 Número y valor de créditos concedidos por BEV. 1972 - 1979
- VII Cuadro No 3 Número y valor de créditos concedidos por IESS. 1972 - 1979
- VIII Cuadro No. 4 Número y valor de créditos concedidos por Mutualistas 1972 - 1977 ;
- IX Cuadro No. 5 Viviendas particulares ocupadas según ingresos mensuales del hogar en Quito y Guayaquil - 1977
- X Metodología de la encuesta realizada
- XI Cuestionario.

Cuadro No 4

Número y Valor de los Créditos otorgados por Mutualistas  
( miles de sucres de 1972 )

Años	GUAYAQUIL		QUITO		TOTAL	
	No.	Valor	No.	Valor	No.	Valor
1974	279	28.105	1.958	145.949	3.124	231.871
1975	342	50.772	1.560	186.431	2.615	287.991
1976	619	70.616	1.236	190.604	2.419	329.047
1977	908	111.704	1.183	168.348	2.565	368.417
1978	1.016	142.256	1.129	186.984	2.727	401.721
1979	1.032	182.013	1.138	188.998	2.747	434.746

FUENTE: Superintendencia de Bancos. Memorias 1978 y 1979

ELABORACION: Autor

## Cuadro No. 5

Viviendas particulares ocupadas según ingresos mensuales del Hogar en  
Quito y Guayaquil 1977

Ingresos mensuales del hogar.	QUITO		GUAYAQUIL	
		%		%
-1.000	2.146	1.5	2.262	1.4
1.000 a 1.999	10.434	7.4	8.874	5.3
2.000 a 2.999	15.836	11.2	15.486	9.3
3.000 a 3.999	15.096	10.7	19.488	11.8
4.000 a 4.999	14.504	10.3	18.096	10.9
5.000 a 6.999	22.570	16.1	28.623	17.4
7.000 a 8.999	13.172	9.3	15.747	9.3
9.000 a 10.999	11.174	7.9	10.962	6.6
11.000 a 14.999	11.026	7.8	12.702	7.6
15.000 a 24.999	14.800	10.6	13.137	7.9
25.000 y más	7.548	5.4	4.263	2.6
no declarada y se ignora	2.590	1.8	16.530	9.9
TOTAL	140.896	100.0	166.170	100.0

FUENTE: INEC. Encuesta de Hogares. 1977

X METODOLOGIA DE LA ENCUESTA REALIZADA EN LA  
URBANIZACION LA PRADERA DE LA JNV-BEV.

1. MUESTREO

El universo estuvo constituido por 2.980 viviendas de la urbanización La Pradera de la JNV-BEV, cuyo número fue debidamente comprobado.

Se extrajo una muestra de tipo simple al azar utilizando la tabla de números aleatorios.

La muestra total estuvo constituida por 96 viviendas. El tamaño de la muestra se determinó sobre el universo total, prorrateándose los casos proporcionalmente al número de viviendas de cada etapa de construcción ( Pradera I, Pradera II, Pradera III ). Así mismo se obtuvo aleatoriamente un 15% de reemplazos a fin de sustituir los casos que no se pudieran realizar.

Con un 95.5% de confiabilidad se puede considerar que los resultados obtenidos en la muestra se repetirán en el universo, dentro del margen de error admido de  $\pm 10\%$ . 1/

2. CUESTIONARIO

Se realizó un pretest, después de tomar contacto con los pobladores de la Urbanización, a fin de evaluar el funcionamiento del

-----

1/ Se utilizó la tabla para determinación de una muestra de población finita de ARKIN Y COLTON. TABLES FOR STATISTICIANS.



formulario. La prueba se realizó sobre un grupo de doce propietarios de viviendas elegidos al azar.

En base a los resultados del pre-test y a las observaciones realizadas durante su aplicación se reestructuró el cuestionario.

El cuestionario se aplicó a los propietarios de las viviendas seleccionadas mediante la muestra.

Para la realización del trabajo de campo se contó con la colaboración de tres estudiantes universitarios de la ciudad de Guayaquil, los que fueron entrenados en el manejo del cuestionario.

ENCUESTA A ADJUDICATARIOS DEL BEV

RAMA

VIVIENDA: Tipo  Bloque No. ....:

FECHA: .....

NOMBRE DEL ENTREVISTADOR .....

No Boleta .....

DATOS BASICOS DEL HOGAR

PARA EL ADJUDICATARIO:

Dónde nació Usted? Provincia Cantón Parroquia o Ciudad

2. Dónde vivía antes de llegar a Guayaquil? Provincia Cantón Parroquia o Ciudad

Para los nacidos fuera de Guayaquil

Cuánto tiempo ha vivido en Guayaquil años meses

4. Cuál es su edad? \_\_\_\_\_

5. Qué estudios hizo?

En qué trabajaba cuando compró la vivienda? \_\_\_\_\_

- 1. Sin instrucción.
- 2. Primaria incompleta.
- 3. Primaria completa.
- 4. Técnica incompleta.
- 5. Técnica completa.
- 6. Secundaria incompleta.
- 7. Secundaria completa.
- 8. Universitaria.

Sector

- 1. Público
- 2. Privado

8. Si trabajaba en sector privado cuántos trabajadores trabajaban en su empresa o comercio \_\_\_\_\_

9. Estaba afiliado al IESS

SI ..... NO .....

Rama

- 1. Agro
- 2. Minería
- 3. Industria
- 4. Construcción
- 5. Elect. Gas. Agua
- 6. Comercio, Bancos
- 7. Transp. y Almacén.
- 8. Adm. Central-Municipios
- 9. Otros servicios

11 Categoría

- 1. Patrón
- 2. Prof. liberal
- 3. Alto empleado
- 4. Medio empleado
- 5. Bajo empleado
- 6. Trabajo independiente
- 7. Obrero calif. o capataz
- 8. Obrero
- 9. Servicios personales
- 10. Otros

12. Cuál era su sueldo mensual? \_\_\_\_\_

13. Actualmente tiene el mismo trabajo o cambió?

El mismo ..... 2. Cambió .....

14 Si cambió, en qué trabaja actualmente \_\_\_\_\_

15 Si cambió, anotar el número de código (pregunta 11)

- 16 Sector
- 17 No afiliado
- 17 Afiliado al IESS

Nombre	Relación con el Adulto Mayor	Edad	Sexo	Nivel de Instrucción	Ocupación	Rama	Categoría	Ingreso mensual	Afiliación al IESS

En ocupación señalar tipo de trabajo o: 1. Desocupado 2. Busca Trabajo por primera vez 3. Ama de casa 4. Estudiante 5. Jubilado  
6. No puede trabajar. Para rama y categoría, código preguntas 10 y 11.

**DATOS BASICOS DE VIVIENDA**

1. Uso de la vivienda:

1. Solo  da  2. Comercio  3. Artesanía  4. Otros

2. Antes de venir a vivir acá, en que barrio vivía? \_\_\_\_\_

1. Barrio central      3. Zona de invasión  
2. Barrio sur-este    4. Zona residencial

3. En qué condición de tenencia?

1. Propietario      3. Familiar  
2. Inquilino        4. Otros

4. Por qué decidió adquirir su casa por medio del Bev? \_\_\_\_\_

5. Cuáles son los problemas más importantes que encuentra una persona que quiere adquirir una vivienda por medio del BEV? \_\_\_\_\_

1. En la cuota inicial      2. En los pagos      3. En los trámites      4. Otros

Especifique por qué? \_\_\_\_\_

6. Si es afiliado al IESS, por qué no tramitó la adquisición de vivienda por el IESS? \_\_\_\_\_

7. Esta vivienda es su casa? 1 <input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO		8. ¿Cuál fue el precio? _____		9. ¿Cuánto paga mensualmente al FE? _____	
10. Cuáles son los problemas más importantes de su vivienda? _____					
11. Hizo algunas modificaciones interiores? 1 <input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO Cuáles? _____			12. Hizo algunos agregados exteriores? 1 <input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO Cuáles? _____		
13. Cuáles fueron las razones que le impulsaron a hacer modificaciones? _____					
14. Utiliza la sala como dormitorio? 1. SI ..... 2. NO ..... 3. A VECES .....			15. ¿Qué lugar de la casa usa habitualmente para reunirse? _____		
16. Subarrienda alguna parte de la casa? 1. SI ..... 2. NO .....			17. Ingresos por subarriendo _____		
c. CONSUMO					
18. Podría decirme cuánto gasta <u>diariamente</u> en: 1. víveres ..... 2. transporte .....			19. Y <u>semanalmente</u> cuánto gasta en: 1. víveres (mercado) ..... 2. diversiones .....		
20. <u>Mensualmente</u> cuánto gasta en: 1. Pensiones escolares ..... 2. Agua ..... 3. Luz .....			21. ¿Qué otros gastos tuvo en el <u>último año</u> ? 1. Ropa ..... 5. Arreglos vivienda ..... 2. Atención médica ..... 6. Electro domésticos ..... 3. Vacaciones ..... 7. Otros ..... 4. Viajes .....		
22. Ingreso mensual ..... Gastos mensuales .....					

QUE DEBE LA URBANIZACION

1. ¿Cuál es su opinión sobre la ubicación de esta urbanización? \_\_\_\_\_

2. ¿Cuál es su opinión sobre el transporte? \_\_\_\_\_

3. En cuanto a las escuelas, ¿Cuál es su opinión? \_\_\_\_\_

4. ¿Qué opinión le merecen los almacenes y tiendas? \_\_\_\_\_

5. ¿Y los lugares de esparcimiento, qué opinión le merecen? \_\_\_\_\_

6. ¿Funciona un consejo de administración?

1. SÍ ..... 2. NO .....

7. Si funciona, ¿está satisfecho con la actuación del consejo de administración? 1. SÍ ..... 2. NO ..... Por qué? \_\_\_\_\_

8. ¿Qué cree que debería hacer el consejo de administración? \_\_\_\_\_

OBSERVACIONES \_\_\_\_\_