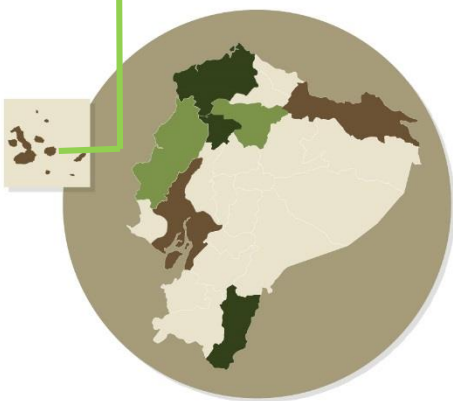


Contested Cities Ecuador

VII. Puerto Ayora (Galápagos): Entre el turismo internacional y la expansión mediante redes clientelares

Alejandra Bonilla, Gustavo Durán, Manuel Bayón,
Caridad Santelices y Johanna Villavicencio



VII. Puerto Ayora: entre el turismo internacional y la expansión mediante redes clientelares.

Mayo de 2020

ISBN: 978-9942-38-189-7

Cuidado de la edición: Proyecto “CONTESTED_CITIES_ECUADOR: Territorios en disputa y autoproducción de hábitat popular en el marco de la nueva agenda urbana global” de FLACSO Ecuador, dirigido por Gustavo Adolfo Durán Saavedra y parte de la Red Contested Cities presente en 11 países, dirigida por Michael Janoschka.

Financiado por el programa INÉDITA-Senescyt-PNUD.

Editado por:

FLACSO Ecuador.

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro, Quito-Ecuador

www.flacso.edu.ec

Serie de Violencias y Contestaciones en la Producción del Espacio Urbano Periférico en Ecuador.

I. Quito: El tiempo como factor de violencia contra las familias de Ciudad Bicentenario.

Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Bayón, Manuel; Andrade, Samanta; Hernández, Felipe; Villavicencio, Johanna; Zárate, Daniel; Astudillo, Alejandro; Santelices, Caridad; y González, Javier. 2020. FLACSO-Ecuador.

II. Guayaquil: Renovación ecológica y vivienda social en las periferias de la ciudad a través de violentos desalojos.

Bayón, Manuel; Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Hernández, Felipe; Araujo, Margarete; Andrade, Samanta; Santelices, Caridad; y Villavicencio, Johanna. 2020. FLACSO-Ecuador.

III. Portoviejo: Exclusión y gentrificación post-terremoto.

Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Bayón, Manuel; Cadena, Canela; y Astudillo, Alejandro. 2020. FLACSO-Ecuador.

IV. Esmeraldas: Ciudad y turismo entre las políticas de despojo y las agencias sociocomunitarias.

Durán, Gustavo; Bone, Vanessa; Bayón, Manuel; Rodríguez, Johanna; Bonilla, Alejandra; Cotera, Mercedes; Alvarado, Stalin; Araujo, Isaac; Ortiz, Alexander; y Andrade, Samanta. 2020. FLACSO-Ecuador y Grupo Ciudad, Memoria y Medio Ambiente de la UTELVT-Esmeraldas.

V. Santo Domingo de los Tsáchilas: El rentismo y sus efectos en las periferias al sur de la ciudad.

Bonilla, Alejandra; Durán, Gustavo; Bayón, Manuel; y Abad, Katherine. 2020. FLACSO-Ecuador.

VI. Lago Agrio: Barrios petroleros en el casco urbano que claman por sus derechos.

Bayón, Manuel; Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Zárate, Daniel; González, Javier; Araujo, Margarete; y Villavicencio, Johanna. 2020. FLACSO-Ecuador.

VII. Puerto Ayora: entre el turismo internacional y la expansión mediante redes clientelares.

Bonilla, Alejandra; Durán, Gustavo; Bayón, Manuel; Santelices, Caridad; y Villavicencio, Johanna. 2020. FLACSO-Ecuador.

VIII. El Pangui: Urbanización en la Amazonía Sur – entre el desplazamiento y las regalías mineras.

Bayón, Manuel; Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Ávila, Mario; y Araujo, Margarete. 2020. FLACSO-Ecuador y Universidad Estatal Amazónica Sede El Pangui.

IX. Cuadernillo síntesis y recomendaciones de política pública.

Durán, Gustavo; Araujo, Margarete; Bayón, Manuel; Bonilla, Alejandra; y Michael Janoschka. FLACSO-Ecuador.

Índice de contenidos

Resumen	1
Contextualización	3
Ubicación geográfica y política	3
Contexto legal actual de Galápagos.....	4
La pugna entre los asentamientos humanos y el Parque Nacional	5
El desarrollo urbano y rural de Santa Cruz.....	6
Especificaciones del proyecto El Mirad	10
Violencias	15
El clientelismo político en la provisión de suelo y vivienda	15
El Mirador – conflictos con la cooperativa	15
Requisitos para acceder a un lote por parte del Municipio.....	16
Planificación de urbanización El Mirador	16
Especificación del municipio de Santa Cruz	17
Modelo de ciudad ecológica	17
Tipo de urbanización actual.....	18
Tipología y estructuras de las viviendas	21
Especificaciones del municipio para la construcción	21
Modelo de Fundación Príncipe Carlos	23
Viviendas actuales	24
Accesibilidad de El Mirador.....	26
Planificación del Municipio.....	26
Modelo propuesto – Fundación Príncipe Carlos	26
Accesibilidad actual.....	27
Acceso a servicios: agua potable, alcantarillado y luz	29
Modelo propuesto	29
Modelo propuesto por Fundación Príncipe Carlos	30
Actual dotación.....	30
Contestaciones	34
La pugna por acceso a suelo y vivienda en una isla	34
La venta de lotes por falta de recursos para construir	34
Falta de organización actual	35
Conclusiones	36
Bibliografía	37

Abreviaturas

COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CRE	Constitución de la República del Ecuador
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
LOREG	Ley Orgánica del Régimen Especial de la provincia de Galápagos
m	Metro
m ²	Metro cuadrado
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PNG	Parque Nacional Galápagos
UEM	Urbanización El Mirador

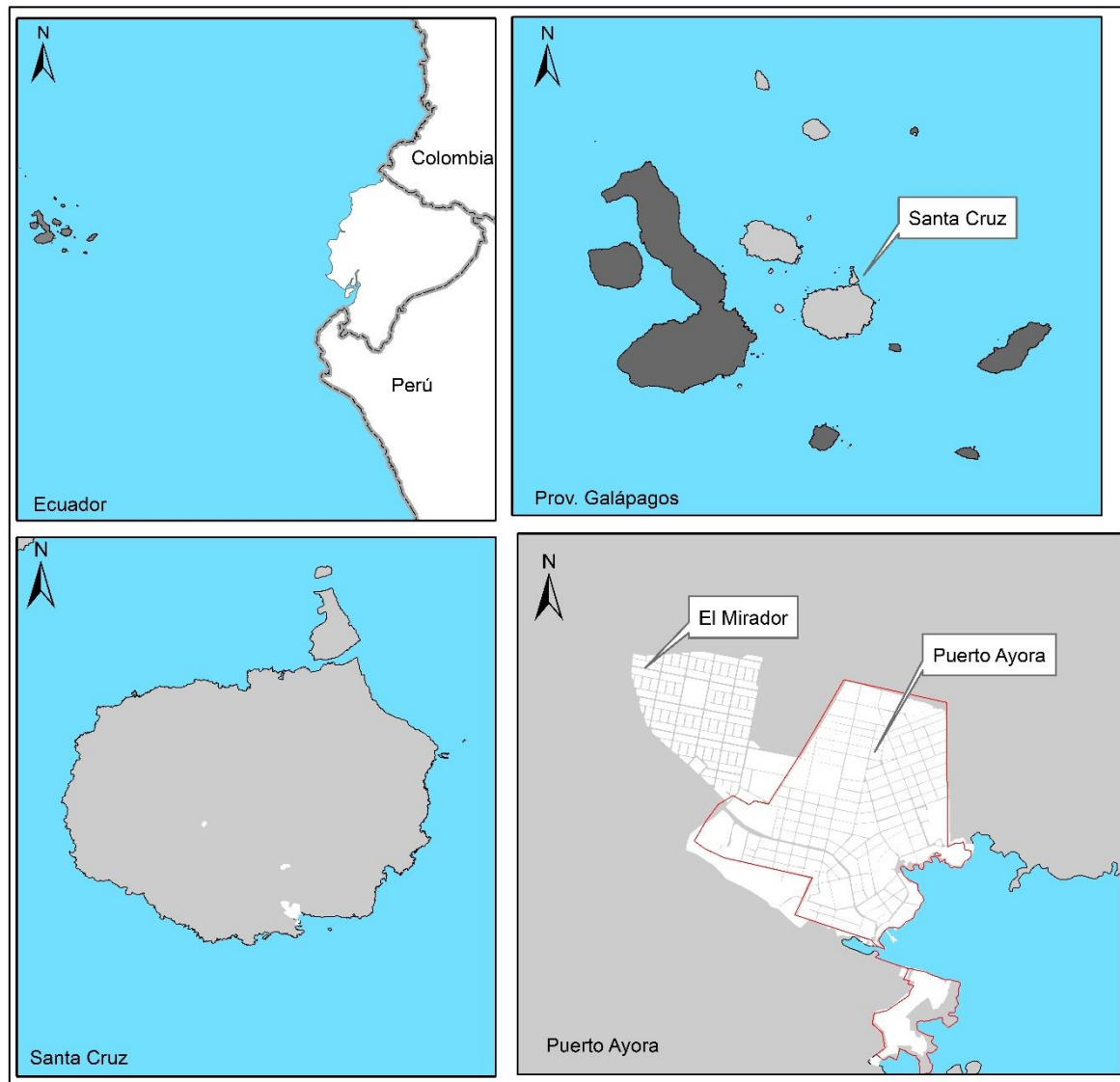
Puerto Ayora: entre el turismo internacional y la expansión mediante redes clientelares

Durán, Gustavo; Bonilla, Alejandra; Bayón, Manuel; Santelices, Caridad y Villavicencio, Johanna.

Resumen

La isla de Santa Cruz se ha convertido en el epicentro turístico de las Islas Galápagos, con su capital Puerto Ayora como lugar donde se concentran las inversiones en el sector. La limitación del crecimiento urbano por el Parque Nacional Galápagos hizo que la presión sobre los terrenos urbanos creciera, con fuertes procesos especulativos. La oportunidad de empleos ha hecho que llegue una creciente población migrante del resto del Ecuador, implicando necesidades habitacionales y reforzando el alza de precios. El Municipio realizó una permuta de terrenos en la parte alta de la ciudad para permitir incrementar el tamaño urbano en un 40%, en el llamado barrio El Mirador. Aunque inicialmente fue concebido como solución de suelo para los habitantes de la ciudad, pronto se liberalizó la propiedad, generando compraventas hasta por tres veces el precio de adquisición de los terrenos. Este proceso de conversión de terrenos y especulación no se limita a la ciudad, también extiende a las parroquias rurales como Bellavista.

El Mirador se gesta en un conglomerado de presiones de los intereses familiares incrustados en el Municipio, que logran en primer lugar realizar una dudosa permuta de terrenos con el PNG, para declarar como urbanizable un área que permite prácticamente doblar el tamaño de la ciudad. Hay ausencia de claridad en la concesión de lotes a las familias, y la rápida liberalización de la venta muestran una tendencia a la especulación en el sector. Aunque el Mirador se declara urbano, después de una década de la llegada de las primeras familias, continúa sin servicios básicos de agua o alcantarillado, pese a que cuenta ya con dos establecimientos hoteleros. Los planes de vivienda que fueron planteados contaron con propuestas arquitectónicas que no se implementaron. El Mirador fue concebido como solución a las necesidades habitacionales, pero una gran mayoría sigue sin edificarse, a lo que se suman numerosos lotes vacíos y lotizaciones en el sector de La Cascada que no respetan unos mínimos urbanísticos. En resumen, la cabecera turística de las islas se encuentra en un proceso de crecimiento que no da respuestas a la necesidad de la población ni parece la más adecuada en el PNG, sino que sirve a redes clientelares y a beneficios cortoplacistas.

Figura N° 1. Ubicación de la zona de estudio

Fuente: Elaboración propia en base a coberturas del SNI

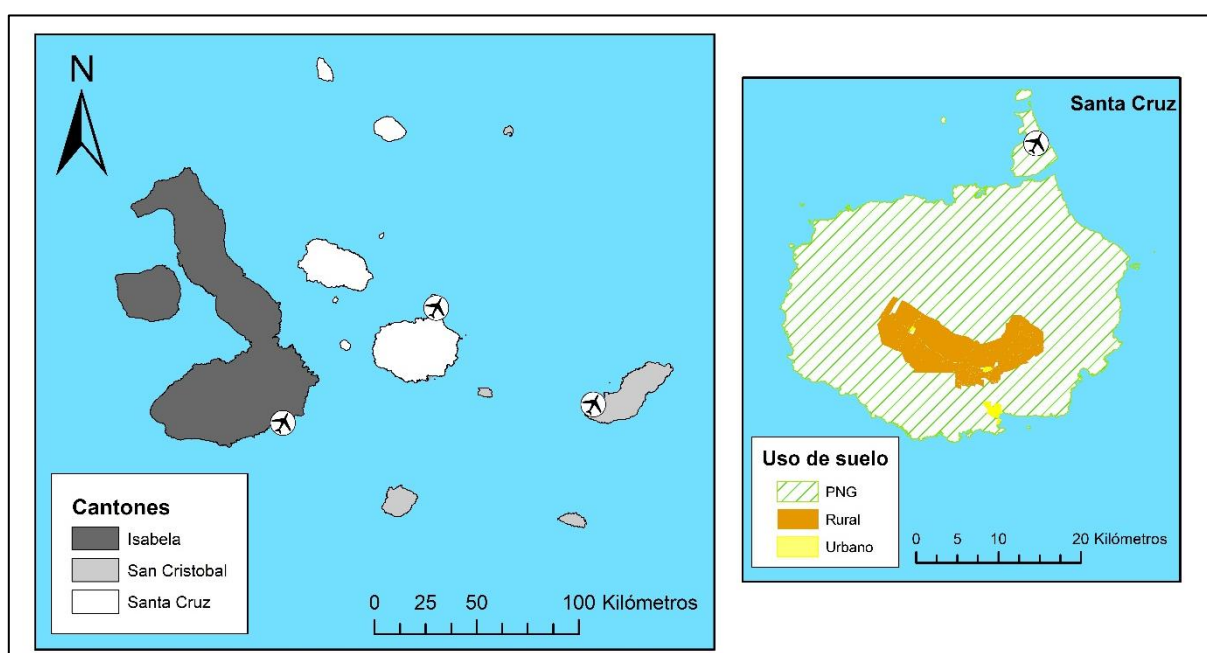
La escasa organización que llevó a la cooperativa que buscó lograr los lotes, se disolvió entre acusaciones de corrupción e incendios que se llevaron los documentos. En la actualidad, no hay ninguna organización barrial en El Mirador, y las familias que consiguieron los lotes han seguido distintas estrategias: la venta de los lotes para mejorar sus condiciones en otros sectores, la construcción progresiva de viviendas o la espera. Las compras de terrenos las protagonizan negocios de construcción u hoteleros, así como inversionistas de suelo nacionales o internacionales. En el nivel del GAD Galápagos se declaran incompetentes ante el proceso. En el GAD de San Cristóbal, la ciudad de Puerto Baquerizo vive el proceso con menos intensidad por la menor afluencia de turistas. Sus propuestas van encaminadas a densificar la ciudad con propuestas al MIDUVI para acomodar sus planes de vivienda a las necesidades de la isla y la ciudad.

1. Contextualización

1.1. Ubicación geográfica y política

El Archipiélago de Galápagos es una de las 24 provincias del Ecuador y se encuentra a 1000 kilómetros de la costa continental. De acuerdo con la división político administrativa del Ecuador, Galápagos tiene tres cantones: San Cristóbal, Santa Cruz e Isabela; y, ocho parroquias. La capital de las islas es Puerto Baquerizo Moreno, isla de San Cristóbal, pero la isla con mayor dinamismo es Santa Cruz por su ubicación privilegiada. De todas las islas pobladas, Santa Cruz y San Cristóbal contiene la mayor parte de la población. Estas dos islas representan el 90% del total de la población del archipiélago. Al mismo tiempo, también contienen 79% del territorio que es posible habitar. La mayoría de las relaciones entre Ecuador continental y Galápagos ocurre en estas dos islas (López y Quiroga 2019).

Figura N° 2. Galápagos: división político administrativa y parque nacional



Fuente: Elaboración propia en base a datos de PANE e INEC

Además de tener un área urbana, Galápagos tiene la figura de Parque Nacional (en adelante PNG) y Reserva Marina; por lo que, se acoge al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Del territorio continental el 97% es Parque Nacional. Las características ecológicas, turísticas y residenciales del lugar obligan a crear un modelo de gobierno diferente al que existe en el Ecuador continental bajo la figura de Régimen Especial. El Art. 258 de la Constitución de la República del año 2010 establece que la provincia Constitución de la República establece que la provincia de Galápagos tendrá un Gobierno de Régimen Especial, cuya administración estará a cargo de un Consejo de Gobierno presidido por el representante de la Presidencia de la República e integrado por las alcaldesas y alcaldes de los municipios de la provincia de Galápagos, el representante de las juntas parroquiales y los representantes de los organismos que determine la Ley. Adicional, en el año 2015 la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica del Régimen Especial de la provincia de Galápagos – LOREG.

El modelo de gobierno compuesto por: Juntas Parroquiales, Alcaldías, Gobernador y Gobierno de Régimen Especial, ha generado problemas en la aplicación de la norma; dado que existe un fuerte conflicto de institucionales y de límites de competencias.

1.2. Contexto legal actual de Galápagos

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 258 establece que la provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial¹, cuya administración estará a cargo de un Consejo de Gobierno, presidido por el representante del Presidente de la República e integrado por:

- i. Representante del Presidente de la República;
- ii. Autoridad Ambiental Nacional;
- iii. Autoridad Nacional de Turismo;
- iv. Autoridad Nacional de Agricultura;
- v. Autoridad Nacional de Planificación;
- vi. Alcaldes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales
- vii. Representante permanente de los presidentes de las juntas parroquiales rurales

Dentro de las competencias² del Consejo de Gobierno están: a) planificar y dictar las políticas para el desarrollo y el ordenamiento territorial de la provincia de Galápagos; b) emitir lineamientos generales y estándares para el ejercicio de la competencia de uso y gestión del suelo en la provincia en coordinación con los GAD, exceptuando las áreas protegidas; b) planificar, construir y mantener el sistema vial provincial que no incluya zonas urbanas; c) expedir las políticas provinciales y normas técnicas para la dotación de infraestructura sanitaria, sistemas conjuntos de agua potable y alcantarillado, saneamiento ambiental y gestión integral de desechos de todo tipo, de conformidad con los parámetros y normativa emitidos por la autoridad nacional competente y; d) vigilar el cumplimiento de la prestación de servicios públicos y de los derechos de las personas en razón de la situación geográfica.

Por su parte, el Pleno del Consejo de Gobierno es el organismo colegiado del Consejo de Gobierno, y dentro de sus atribuciones³ está la expedición de las políticas para el uso, ocupación, actualización o cambio del uso del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados y vigilar su cumplimiento.

Asimismo, la Secretaría Técnica como Órgano Ejecutivo del Consejo de Gobierno, está encargada de ejecutar las resoluciones y acuerdos adoptados por el Pleno del Consejo de Gobierno y de apoyar técnicamente a las instituciones públicas que tienen incidencia en la provincia de Galápagos, en el marco del Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos. Además, se destaca la competencia de verificar que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados cumplan con los lineamientos y políticas emitidas por el Consejo

¹ Art. 258 Constitución de la República. La provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial. Su planificación y desarrollo se organizará en función de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural del Estado y del buen vivir, de conformidad con lo que la ley determine.

Su administración estará a cargo de un Consejo de Gobierno presidido por el representante de la Presidencia de la República e integrado por las alcaldesas y alcaldes de los municipios de la provincia de Galápagos, representante de las Juntas parroquiales y los representantes de los organismos que determine la ley.

Dicho Consejo de Gobierno tendrá a su cargo la planificación, manejo de los recursos y organización de las actividades que se realicen en la provincia. La ley definirá el organismo que actuará en calidad de secretaria técnica. Para la protección del distrito especial de Galápagos se limitarán los derechos de migración interna, trabajo o cualquier otra actividad pública o privada que pueda afectar al ambiente. En materia de ordenamiento territorial, el Consejo de Gobierno dictará las políticas en coordinación con los municipios y juntas parroquiales, quienes las ejecutarán. Las personas residentes permanentes afectadas por la limitación de los derechos tendrán acceso preferente a los recursos naturales y a las actividades ambientalmente sustentables.

² Art. 9 de la Ley Orgánica De Régimen Especial De La Provincia De Galápagos

³ Art. 11 LOREG

de Gobierno y lo establecido en el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos. También debe conocer, tramitar y sancionar la comisión de infracciones administrativas, en el ámbito de sus competencias, en los casos previstos en esta Ley y sus reglamentos.

En cuanto a las competencias de los GAD Municipales, con base en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización⁴, está a) la planificación, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley y; e) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Por último, se establece que el Parque Nacional Galápagos (Unidad Administrativa Desconcentrada del Ministerio del Ambiente de Ecuador) ejercerá jurisdicción y competencia sobre el uso, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades que se realicen en las áreas naturales de la provincia de Galápagos.

1.3. La pugna entre los asentamientos humanos y el Parque Nacional

A pesar de la imagen construida de Galápagos como “natural”, ampliamente “prístino”, y con bajísima presencia humana, el archipiélago cuenta con el problema emergente del crecimiento poblacional, que se produce como consecuencia de la dinámica que trae el turismo (Ragazzi et al, 2014; Walsh et al, 2010). Desde 1970 Galápagos comenzó a experimentar un flujo creciente del Ecuador continental. Los primeros migrantes se concentraron, principalmente, en la agricultura de subsistencia y pesca, pero fueron rápidamente remplazadas por miles de nuevos residentes atraídos por las oportunidades lucrativas de capturar animales marítimos: pepino y langosta espinosa; y, posteriormente por el turismo (Walsh et al, 2010). Hoy en día, el sector turístico en Galápagos es el pilar de la economía; sin embargo, trae consigo una serie de problemas: migración interna para trabajar en el sector o en trabajos afines e incremento en la demanda de productos del continente.

Los esfuerzos de controlar el crecimiento poblacional y el número de visitantes en Galápagos fueron resaltados en la Ley de Régimen Especial de 1998, que establece restricciones en la migración interna. A pesar de los esfuerzos, la población local ha continuado creciendo (Tabla 1). Adicional, se estima que el número de residentes en Galápagos es mayor al indicado en el censo, alcanzando un total de 30.000; la diferencia con los datos del censo se debe al estatus ilegal de los residentes, y de cómo es conducido el censo (Walsh et al, 2010; López y Quiroga 2019). Como consecuencia, ha incrementado la demanda por productos, incluidos comida, botellas de agua, autos, materiales de construcción, y gasolina.

⁴ Art. 55. COOTAD

Tabla N° 1. Datos censales de Galápagos por parroquia

Cantones	Parroquias	Datos Censo de Población y Vivienda					Tasa de variación			
		1990	2001	2006	2010	2015	90-01	01-06	06-10	10-15
San Cristóbal	Pto. Baquerizo Moreno	3023	4908	5539	6672	6553	0,62	0,13	0,20	-0,02
	El Progreso	476	637	494	658	535	0,34	-0,22	0,33	-0,19
	Isla Santa Maria (Floreana)	104	88	109	145	111	-0,15	0,24	0,33	-0,23
Isabela	Puerto Villamil	696	1420	1570	2092	2164	1,04	0,11	0,33	0,03
	Tomás de Berlanda	168	199	210	164	180	0,18	0,06	-0,22	0,10
Santa Cruz	Puerto Ayora	4294	9582	9208	11974	11822	1,23	-0,04	0,30	-0,01
	Bellavista	1024	1410	1608	2425	3384	0,38	0,14	0,51	0,40
	Santa Rosa		396	446	994	495		0,13	1,23	-0,50

Fuente: Elaboración propia en base a datos del CPV

De la mano del crecimiento poblacional, está el incremento en el número de turistas que visitan las islas. De acuerdo con el Observatorio de Turismo de Galápagos, en los últimos 30 años el turismo tuvo un crecimiento anual de 6,71% (En 1989 el flujo fue de 42.000 turistas y en 2008 de 173.000). De los cuales, el un tercio ingresa por San Cristóbal y los dos tercios restantes por Santa Cruz.

Las alarmantes cifras, tanto del incremento de turistas y, principalmente, del crecimiento poblacional, generaron que la UNESCO en el 2007 incluya a Galápagos en la lista de “Patrimonios de la humanidad en riesgo”. En ese mismo año, el Estado Central decretó a las Islas Galápagos en riesgo y como prioridad nacional. Por lo que, en julio 2010, el Comité de Patrimonio votó por remover a Galápagos de la lista, debido a que Ecuador ha tomado acciones para proteger las islas (Walsh et al, 2010). Sin embargo, los datos poblacionales y de turistas, reflejan que el problema sigue latente. Para el año 2017, el número de turistas llegó a 275.000 sobrepasando en un 14% al año anterior.

Dentro del sector turístico, Santa Cruz se ha convertido en el punto central y destino turístico preferido para las personas que buscan “turismo diario” a otras islas (Lopez y Quiroga 2019). El aeropuerto de Baltra se conecta directamente a Puerto Ayora por carretera en un viaje de 45 minutos. Al llegar al puerto están los botes turísticos para *one-day-tour*, o para conectarse con el resto de las islas. Con el incremento de turistas, se ha expandido el turismo (servicios, transporte, infraestructura), sin embargo no se puede decir lo mismo de los servicios básicos de la isla como: agua potable, alcantarillado, electricidad. Hasta la fecha ninguna de las islas tiene agua potable ni tratamiento de aguas residuales, y hay una preocupación de que las aguas residuales están contaminando las aguas profundas y afectando al ecosistema costero. Adicional, no hay planes ni proyectos que se estén encargando de eso (Walsh et al, 2010).

1.4. El desarrollo urbano y rural de Santa Cruz

Santa Cruz es el principal punto de interconexión entre la provincia y el continente. Al norte, en la Isla Baltra, se encuentra el Aeropuerto de Baltra y el muelle de acceso a los barcos de turismo. La distancia es de 45 km y cuenta con una excelente vialidad que conecta a las parroquias rurales de Santa Rosa y Bellavista; para, finalmente, llegar a Puerto Ayora que es el centro del cantón con la mayor dinámica económica, política, social y cultural de las islas. Su ubicación estratégica, al ser una de las dos puertas de ingreso a las Islas Galápagos, sumado a su conectividad con el resto de las islas, hace de

Puerto Ayora uno de los lugares más dinámicos económicamente y, por ende, en una zona cotizada para buscar residencia.

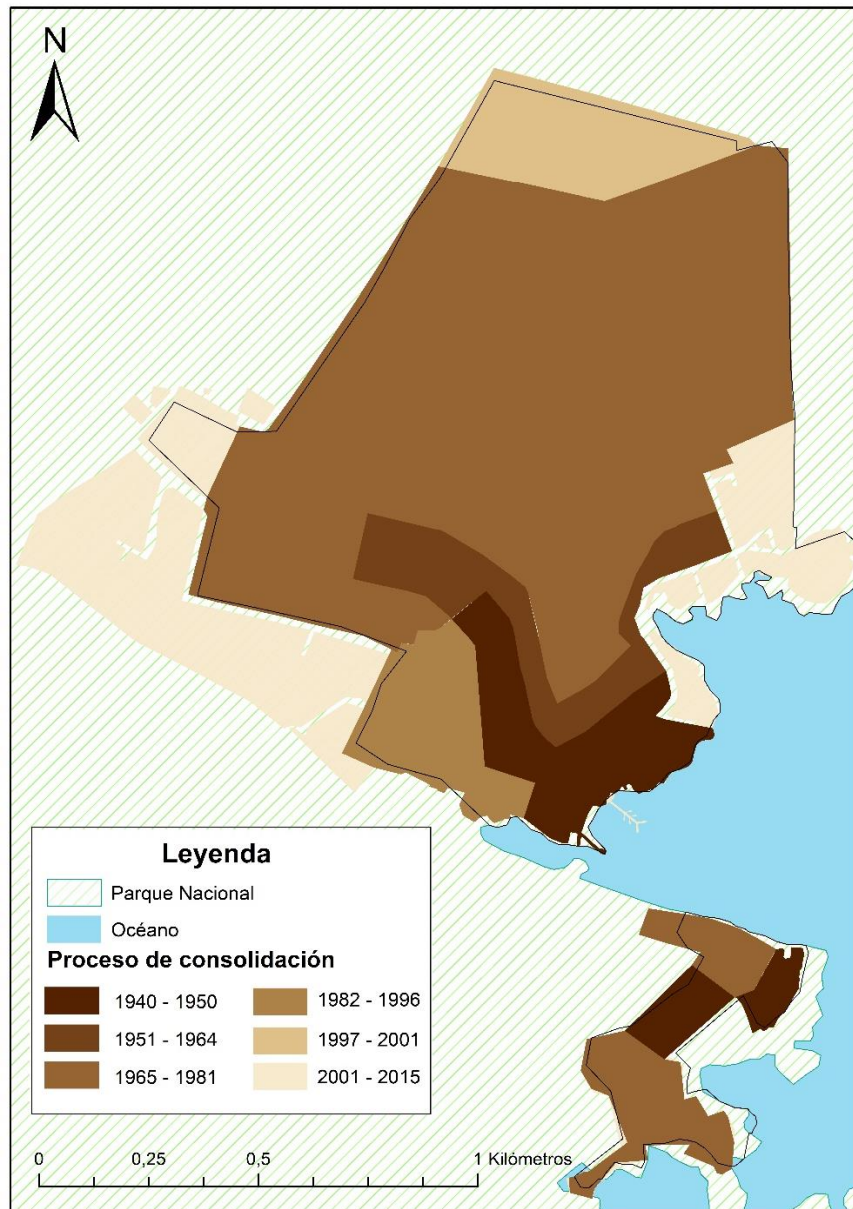
El crecimiento poblacional de la Isla es evidente. En 1990, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (en adelante CPV), Santa Cruz tenía 5318 habitantes, población que se duplicó para el 2001 (11.388 hab.) e incrementó en un 50% en 2010 (15.393 hab.). El crecimiento poblacional genera una demanda permanente de servicios básicos, vivienda, salud, educación, y trabajo; y, a su vez, genera presión por expansión a terrenos agro productivos y al PNG. Santa Cruz tiene una parroquia urbana: Puerto Ayora, que contiene al 75% de la población de la isla y al 47% de la provincia de Galápagos. Las demás parroquias son rurales y corresponden a Bellavista y Santa Rosa que alojan al 22% y 3% respectivamente.

Bellavista constituye la parroquia rural más grande de la provincia Galápagos, con una población de 3384 habitantes, lo que corresponde cerca del 12% de la población de las islas. Además, el 60% de la población de Bellavista son individuos menores a 29 años que, de acuerdo con el PDOT induce a una mayor presión en la dotación de infraestructuras como escuelas, dispensarios médicos, centros de desarrollo inicial, etc. La magnitud no solo poblacional sino también territorial hace de Bellavista un espacio estratégico para el desarrollo agropecuario, pero también del desarrollo turístico y, consecuentemente de incremento en asentamientos humanos (Nadia 2011). Hoy en día Bellavista tiene dos hoteles exclusivos, un proceso inicial de fraccionamiento de predios y una urbanización para viviendas de alta gama. Por otro lado, Santa Rosa es la parroquia rural en donde su ubicó el lote de la Cooperativa El Mirador previo a la permuta.

Otro proceso expansivo es el que vive Puerto Ayora, que guarda relación con lo que ocurre en Bellavista, como urbanización satélite. En la figura 3 se puede visualizar cómo fue el crecimiento del área urbana en Puerto Ayora. La ocupación del suelo inicia en el muelle y se expande progresivamente hasta encontrarse con los límites del Parque Nacional y, como en muchos otros casos, el crecimiento va orientado por la construcción de infraestructura vial.

En los años 40 se empieza a consolidar el primer sector conformado por el actual Centro Urbano y Pelikan Bay así como las Ninfas, y cruzando la vía se inicia el barrio Punta Estrada, que se articulan al eje vial “Charles Darwin”. Entre 1950 – 1965, con la construcción de la vía Baltra – Bellavista, la urbanización incrementa. Posteriormente, producto de migraciones a la isla entre los años 65 – 80, se amplían las periferias en una tendencia de crecimiento concéntrico. A partir de los años 80, la ciudad triplica su territorio, ampliándose también la ocupación en Punta Estrada (PDOT 2012) y llegando al límite de los bordes del PNG. La zona de expansión entre 1997 y 2001 se da al extremo norte y corresponde a los barrios: Cascada y Scalesia. Esta expansión urbana responde a propuestas pre-electorales. Lo peculiar del accionar del Municipio de ese entonces es que, para satisfacer la demanda por terrenos y, como medida proselitista, dividió el tamaño de los terrenos en dos para tener un mayor número de lotes. Los lotes que, en un inicio eran de 300 metros, se entregaron finalmente como 150 metros cuadrados, que llevan a una excesiva densificación (PDOT 2012).

Figura N° 3. Proceso de consolidación de Puerto Ayora hasta el 2015



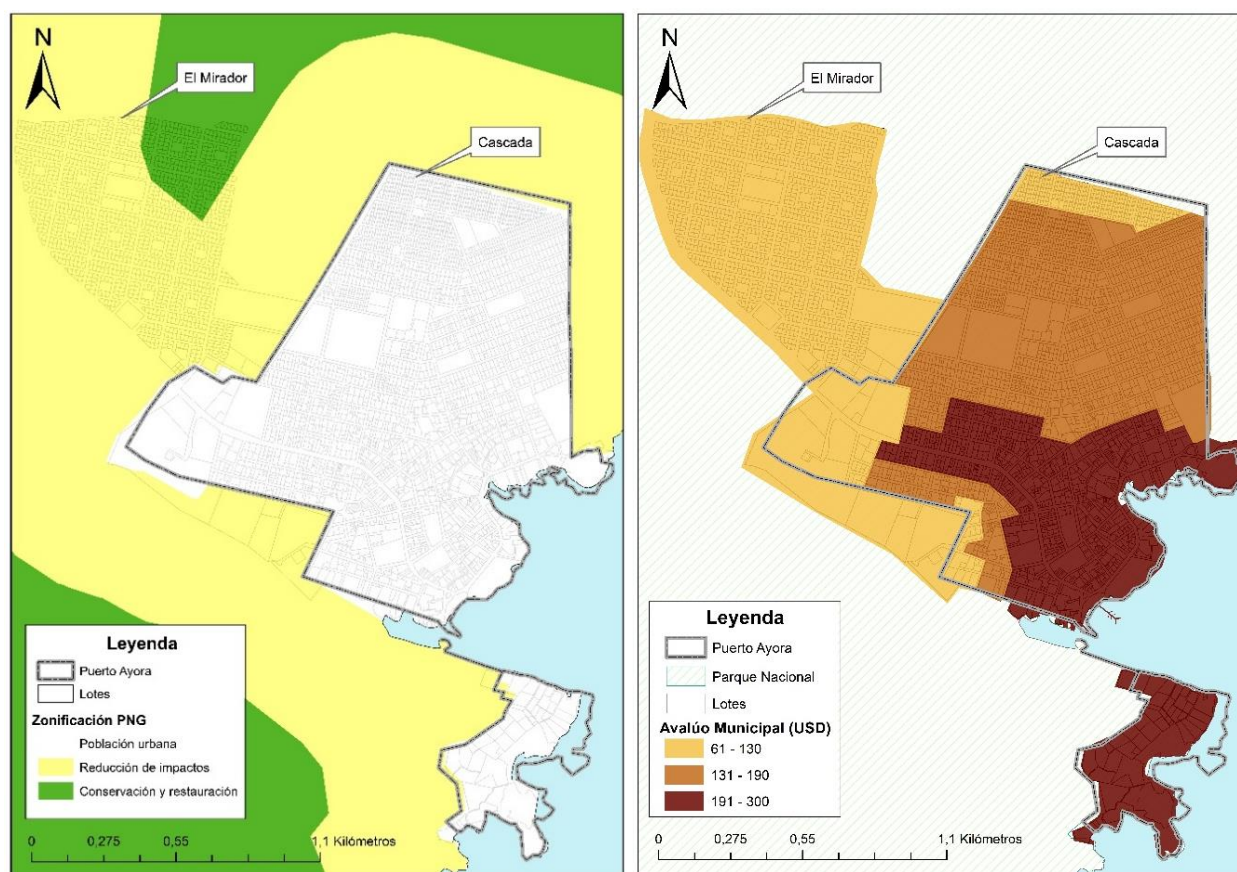
Fuente: Elaboración propia en base a datos del PDOT Santa Cruz 2015

Como consecuencia del crecimiento poblacional, los discursos populistas y el grado de parentesco que existe entre los tomadores de decisiones y los pobladores, la mancha urbana vuelve a expandirse. En este caso, el crecimiento de la mancha urbana responde al tradicional *trade off*, en donde los lotes más cercanos al centro y con mayor accesibilidad, tendrán un precio mayor. Consecuentemente, el precio del suelo está correlacionado a los períodos de crecimiento urbano. El avalúo municipal indica que los precios de vivienda en la zona central oscilan entre 190 – 300 USD, mientras que las zonas más alejadas el precio oscila entre 61 – 130 USD.

Adicional al avalúo municipal, es necesario comprender cómo el PNG recibe este crecimiento. La mancha urbana hasta el 2001 está dentro del perímetro urbano, sin embargo, el crecimiento de los próximos años ya se asienta sobre zonas de amortiguamiento. Específicamente El Mirador, barrio que surge con una permuta entre suelo de Puerto Ayora y suelo de Bellavista, ejemplifica la pugna entre el PNG y el crecimiento urbano. Antes de que se produzca la permuta, el terreno se ubicaba en una zona de “reducción de impactos”, posterior al cambio de uso de suelo para incorporar la urbanización El

Mirador a la mancha urbana, el avalúo municipal del 2015 da un valor igual a los barrios periféricos ya consolidados de Puerto Ayora.

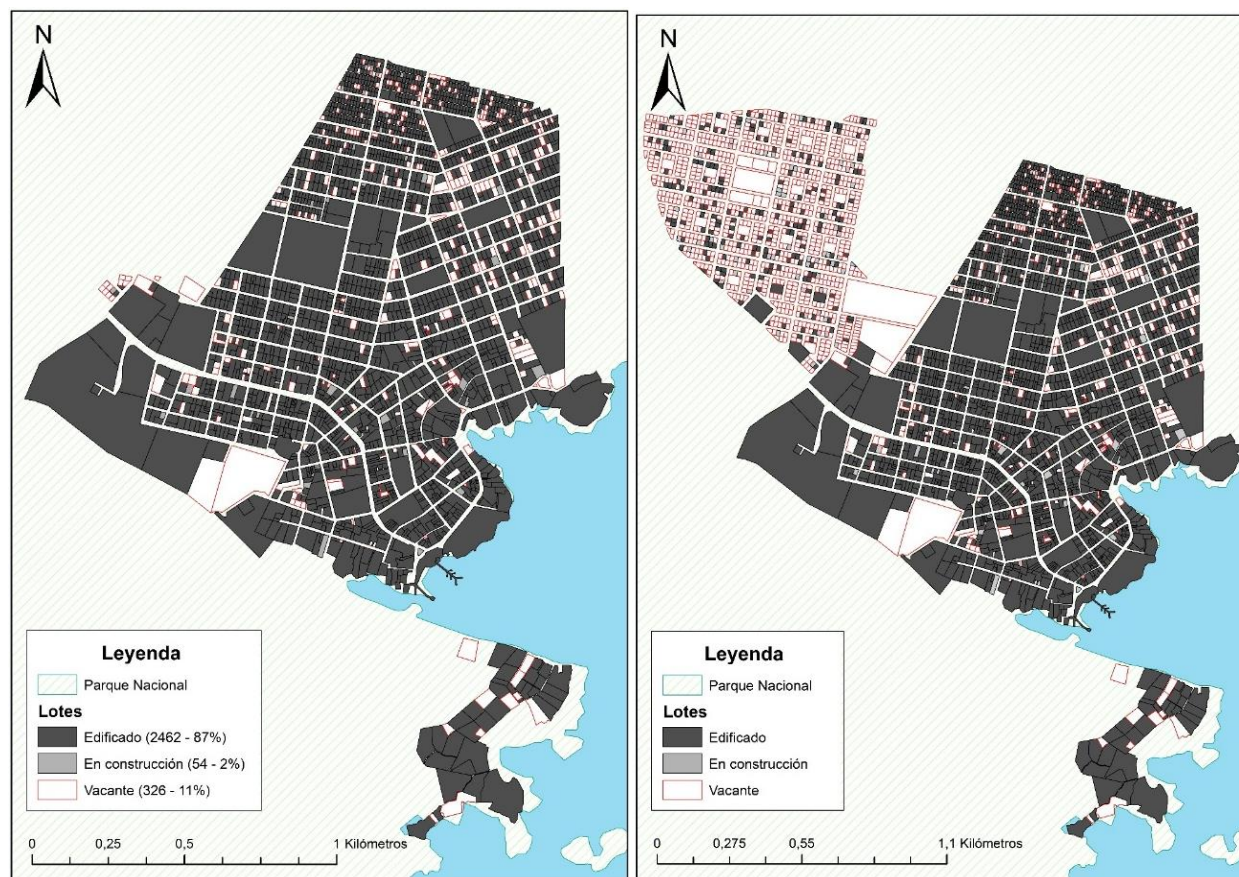
Figura N° 4. Desarrollo urbano de Puerto Ayora: casco urbano actual y barrios en estudio (a) uso del suelo previo a incorporación de El Mirador a la mancha urbana y (b) precio del suelo post-incorporación de El Mirador.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del PDOT Santa Cruz 2015

En este contexto, es en donde se discute el objeto de estudio de este cuadernillo. El Municipio de Santa Cruz argumenta que apenas el 55% de sus habitantes tienen una vivienda propia y, bajo este supuesto, es que el Municipio presiona para expandir la frontera urbana. Sin embargo, con los datos del catastro se identificó que existen 326 lotes vacantes repartidos en toda la isla (Figura 5). Opuesto a generar políticas de suelo que obstruyan la retención del suelo sumado a presiones sociales, el límite urbano se amplía en un 50% hacia el botadero El Mirador, propiedad del Parque Nacional (Figura 3 y 4).

Figura N° 5. Ocupación de los lotes de Puerto Ayora



Fuente: Elaboración propia en base a datos de catastro del Municipio de Santa Cruz

2. Especificaciones del proyecto El Mirador

De acuerdo con el Municipio, el proyecto surge en el 2005 para suplir un **supuesto** déficit habitacional. Sin embargo, el proyecto realmente es una iniciativa de la “Cooperativa de Vivienda El Mirador”⁵ quien solicitó al Municipio la declaración de la calificación de una urbanización a ser construida como un programa de interés social en la parroquia Santa Rosa.

De acuerdo con la información recopilada tanto del Municipio como del PNG, lo que ocurrió fue que el espacio que quería ser urbanizado no cumplía ciertos parámetros. En primer lugar, era muy alejado de Puerto Ayora, por lo que el costo de urbanización sería demasiado alto para el municipio. En segundo lugar, porque el terreno adquirido por la cooperativa formaba parte del corredor biológico de tortugas.

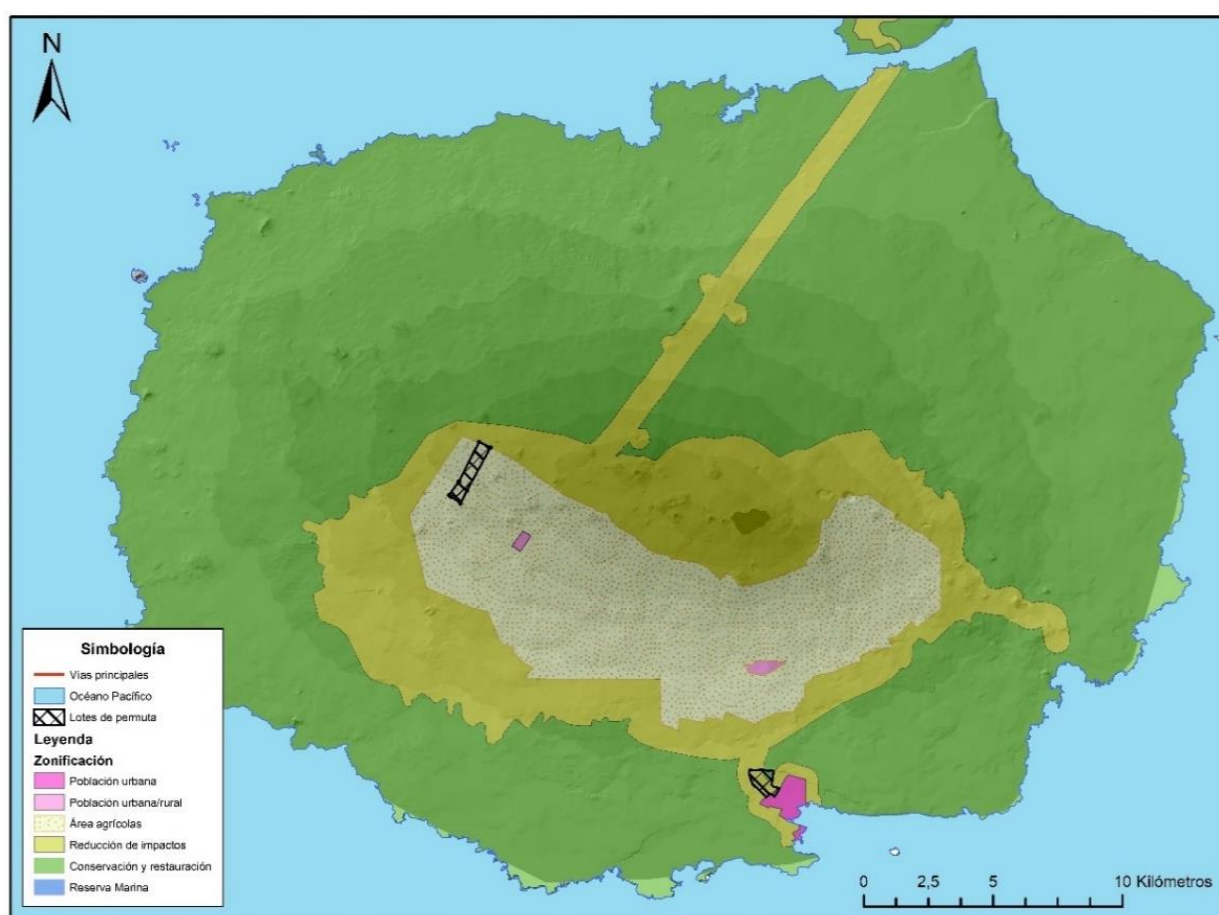
Un grupo de 1.100 familias se organizaron, compraron una finca en la zona húmeda a la que iban a lotizar y establecer una nueva ciudad al otro lado de la isla. Eso, en términos primero de conservación, era terrible para la isla porque implicaba mucho más tráfico, implicaba establecer una ciudad en el área de vida de las tortugas gigantes cerca del último remanente del bosque de *scalesia*. Y con todos los problemas asociados de asentamiento humanos, desde el punto de vista de ordenamiento territorial para el municipio era complicado porque implicaba duplicar su inversión en proveer servicios básicos a otra ciudad literalmente. Entonces, lo que

⁵ La Cooperativa de Vivienda El Mirador se crea por Acuerdo Ministerial No. 006 con fecha 19 de septiembre de 2007 y tiene como principios: 1) búsqueda del buen vivir, 2) autogestión; responsabilidad social y ambiental; solidaridad; distribución equitativa; equidad de género y los grupos vulnerables. Por otro lado, establece como objetivos: 1) la adquisición de bienes inmuebles para la construcción de viviendas y/o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios. Para el año 2010, la cooperativa contaba con 1133 socios, 770 escrituras catastradas, y con un patrimonio de 331.480,78 USD.

se hizo en ese momento es la única medida desde el punto de vista de conservación y ordenamiento territorial posible, un canje de tierras para contener el desarrollo urbano en El Mirador y a cambio, el municipio recibió la finca de la cooperativa que la compró [...]. El Mirador está conectado con Puerto Ayora, excepto del lado oeste, donde hay un remanente de *scalesia* y eso no fue parte del canje porque la evaluación se hizo 100 hectáreas aquí y 100 allá, en la evaluación se encontró que 23 de esas hectáreas tenían bosque intocado y además, había *scalesia affinis* con lo cual, no solo las 23 hectáreas sino 30 hectáreas para tener una zona *buffer* se excluyó y ,el Parque dijo, perfecto te canjeo, pero te entrego 70 hectáreas y tú me entregas las 100 hectáreas (Washington Tapia, ex director del PNG., entrevista trabajo de campo 2019).

En un inicio la Cooperativa había adquirido un terreno⁶ de uso agropecuario de 100 Ha en el sector Salasaca, en donde planeaba lotizar para sus socios. Para precautelar esa zona y para evitar que la ciudad siga expandiéndose, se plantea la posibilidad de hacer una permuta entre el terreno antes mencionado y un terreno de 70 hectáreas alterado, perteneciente al PNG; con base en el artículo 211 de la Ley de Régimen Municipal, que estipula la obligación del municipio al planeamiento físico y urbanístico del cantón, por medio de la formulación de planes reguladores de desarrollo cantonal y urbano.

Figura N° 6. Permuta lote Santa Rosa – actual urbanización El Mirador



Fuente: Elaboración propia en base a coberturas del GAD de Santa Cruz y Ordenanzas

⁶ La Cooperativa canceló un valor de 800.000 USD por el terreno. El terreno de 100 hectáreas se encuentra en la parroquia Santa Rosa, en el sector Salasaca y limita al norte con el Parque Nacional Galápagos con 500 m, al sur con el lote de Irene Nivelá en 370.82 m² y con carretera en 107.41 m, al este con el lote de Rocío Solís en 1.873.80 m y al oeste con el lote de Miguel Ramón 2.300 m.

En este contexto, la medida de la permuta fue respaldada por el Concejo y establecida en la Resolución No. 0154-0696-GMSC-2008, el 29 de febrero del año 2008. Dentro de esta resolución se detallan los siguientes antecedentes, que:

(1) el Ing. Miguel Chávez representante de El Mirador solicita se declare programa de viviendas de interés social, (2) la Cooperativa de Vivienda el Mirador y su programa de vivienda dará solución en parte al problema defalca de vivienda existente en nuestro cantón, y que es una alternativa viable, por lo que la Municipalidad está en su pleno derecho de apoyar a esta urbanización, (3) el requerimiento actual de terrenos por parte de residentes permanentes que carecen de vivienda ha conllevado a que los peticionarios se organicen en una Cooperativa de Vivienda denominada “El Mirador” legalmente constituida y cuyos miembros han venido trabajando por cerca de dos años con el propósito de acceder a un terreno para edificar su casa, (4) la Cooperativa denominada El Mirador, está constituida por 800 socios residentes permanentes, que no poseen vivienda y que son jefe/as de hogar, de recursos limitados y que requieren de un espacio físico que albergue su familia, (5) el objetivo primordial de este proyecto es dotar de un terreno a cada uno de los 800 socios residentes permanentes en Puerto Ayora, que carecen de vivienda; de un área propia, donde edifiquen su casa y habiten con su familia, dentro de un crecimiento urbano, normado, ordenado, controlado, en absoluto respeto con el medio ambiente, y en total armonía con nuestros ecosistemas, (9) en la zona donde se ha planteado la permuta, el PNG ha dado en comodato a varias instituciones de la localidad extensiones de terrenos. En esta permuta la Cooperativa entregaría al PNG 100 ha de terreno de un altísimo valor ecológico y el PNG entregaría 70 ha de terreno alterado y devastado para implantar la urbanización El Mirador.

El 9 de abril del mismo año, el Alcalde y la Secretaria del Concejo firman la Resolución No. 0159-0714-GMSC-2008 en el que califican al proyecto de Urbanización El Mirador, de la ciudad de Puerto Ayora, Isla Santa Cruz, de interés social. El 21 de abril, Irene Nivelá, solicita autorización Municipal para realizar la desmembración de un lote⁷ de su propiedad ubicado en el sector 01, polígono 1, lote No. 057, de la Parroquia Santa Rosa, Cantón Santa Cruz, con una extensión de 121.70 hectáreas, en un lote a favor de: Cooperativa “El Mirador”. El 9 de mayo, en el informe No. 014-DJ-GMSC -2008, se indica que Irene Nivelá, reúne la condición legal específica (mínimo de fraccionamiento 150m²), por lo que el Abg. Carlos Cáceres – Procurador Síndico Municipal sugiere se otorgue la respectiva autorización de desmembramiento a favor de la peticionara. El 22 de mayo, en el informe 607-DPUR-GMSC-2008, se aprueba el desmembramiento de terreno de la Sra. Irene Nivelá Velasco (Anexo 2).

Tabla N° 2. Avalúo de los terrenos para la permuta

Propietario	Valor (USD)
Área para urbanización El Mirador	983 900
Propiedad en sector Salasaca	983 900
Total	1'967 800

Fuente: Municipio de Santa Cruz

De esta forma, en julio 2008, la Municipalidad de Santa Cruz presenta al PNG la descripción y memoria técnica del proyecto. En septiembre 2008 la Dirección del PNG emite observaciones que deben ser solventadas por la Municipalidad, a fin de continuar con la permuta. Posteriormente, la Municipalidad emite a la DPNG las respuestas a las observaciones del proyecto “Urbanización el Mirador”. El oficio No. SOT-DINC-MAV-GEA-2008 indica el avalúo de los predios ubicados en el

⁷ Irene Nivelá, conjuntamente con su cónyuge, adquirieron un terreno de superficie de 121.68 ha, mediante providencia de adjudicación otorgada por el IEARC con fecha 31/01/1974. Terreno ubicado en el sitio denominado Salasaca, Parroquia Santa Rosa, Cantón Santa Cruz, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz, el mencionado lote tiene los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- con Parque Nacional Galápagos en 500 metros.- Sur.- con camino público en 500 metros.- Este.- Lote Tránsito Aldar en 2400 metros.- Oeste.- Lote de José Mindiolaza de 1290 metros.

Parque Nacional Galápagos y en el Municipio de Santa Cruz que comprende: una finca de 100 Has., en el sector Salasaca y un predio de 70 Has en la zona afectada por el PNG, provincia de Galápagos.

Desde el punto de vista de conservación, tomando en cuenta que la cooperativa ya había adquirido el terreno de 100 Ha en una zona agropecuaria pero que también era un corredor biológico de tortugas, la permuta fue la *mejor decisión*.

[El mirador] fue el primer botadero de basura de Puerto Ayora, fue el lugar donde se extraía la piedra para construir aquí. Recuerden que, cuando fue provincia no había carretera, el camino era para burros y caballos, entonces todo estaba ahí, la piedra que se necesitaba para construir se sacaba de ahí. Del punto de vista ecológico, ya era irrecuperable por una parte, y por otro lado, está en la zona árida donde la probabilidad de que se establezcan especies de plantas invasoras es muchísimo menor que en la zona húmeda que es donde está la finca. Entonces, por donde se lo vea era mucho mejor tomar esta medida, para la conservación de la isla. El Parque es el encargado de la conservación, pero para la conservación de la isla era muchísimo mejor tomar esta decisión, contener el desarrollo urbano aquí (Washington Tapia, ex director del PNG., entrevista trabajo de campo 2019).

Mosaico N° 1. Fotografías del terreno del PNG denominado “El barranco”, lugar de escombros en el año 2007



Fuente: Municipio de Santa Cruz

El 9 de septiembre 2008, el Lcdo. Edgar Muñoz, Director del PNG, indica que una vez analizada la escritura pública que se adjunta el Responsable de la Asesoría Jurídica mediante sumilla emite el respectivo criterio señalado que la escritura pública que adjunta el Gobierno Municipal de Santa Cruz, hace referencia a la donación del lote de terreno agrícola de 100 hectáreas por parte de la Cooperativa de Vivienda El Mirador al Gobierno Municipal de Santa Cruz, con el condicionamiento de que el Gobierno Municipal continúe con las gestiones a fin de concretar la permuta de terreno con el Ministerio del Ambiente. Los condicionantes que se incluyen en la escritura tienen que ver con los compromisos que asumiría el Municipio de Santa Cruz con la cooperativa al momento de aceptar la donación, estos condicionamientos no establecen ninguna obligación al PNG.

Esto es un poco, *sui generis*, el Parque Nacional le dice al Municipio: yo te entrego el terreno pero tú me entregas el lote de Santa Rosa. El Municipio le dice yo no tengo plata para comprar el terrero, pero sí la cooperativa. Entonces, la cooperativa se reúne y da el dinero, compra el terreno y le entrega al Municipio. Posteriormente, el PNG le entrega “El Mirador” al Municipio, y el Municipio entrega el plano a la cooperativa, en donde les entrega la titularidad de los predios; individualidades en planos, porque no había absolutamente nada. Por lo que, no hubo una planificación que diga esta urbanización primero hay que abrirla, se hizo el levantamiento topográfico después de haber entregado los predios. (Arq. Mendieta – Director de Planificación de Puerto Ayora, entrevista trabajo de campo 2019).

3. Violencias

3.1. El clientelismo político en la provisión de suelo y vivienda

En este apartado se incluye brevemente al barrio La Cascada que configura el imaginario de lo que ocurrirá en El Mirador. La Cascada es un barrio que surge a finales de la década del 2000 y que responde a un clientelismo político. En este caso se ofrecía terrenos a cambio de votos.

Lo que pasa es que aquí más se ha manejado por temas políticos y no se ha hecho una buena planificación entonces no hay un plano. Antes eran como los 300 metros cuadrados pero ya como 150 metros suma más personas, se dividieron los lotes. Entonces es por eso que, ahora, se ve los problemas que se tiene la salubridad, no tienen privacidad, hay muchos temas de control de animales domésticos, la intención, hay mucha basura porque colinda con un área del parque, y eso es un botadero. Aquí el problema es que estas urbanizaciones las han manejado en tiempos de elecciones entonces, ¿qué es lo que hacen? les ofrecen a las personas los lotes en USD 2000 [o] en USD 3000 a cambio de los votos. Entonces es por eso que, se ha manejado informalmente estas urbanizaciones y se ha autorizado estas urbanizaciones simplemente sin servicios, simplemente con una lotización, y han abierto vías y hasta ahí han llegado (Funcionaria de Planificación de Santa Cruz).

Lo interesante de la Cascada es que varios moradores de ese barrio, que vivían bajo una figura de arriendo o como propietarios, se desplazaron a El Mirador. Consecuentemente, consideran que El Mirador es un espacio:

Sí, y una cosa también es por las calles, por la amplitud, por la seguridad, porque yo vivía en La Cascada que es sólo una calle peatonal, por ahí pasan vehículos, por ahí mismo personas, bicicletas, aquí si quiera tenemos unas calles de 14 m, o de 12 m, ya por la seguridad y veíamos la accesibilidad de entrar a las viviendas (Luis, morador de El Mirador).

3.2. El Mirador – conflictos con la cooperativa

Con el dinero obtenido de los aportes de la población es que la Cooperativa logra comprar el terreno de 100 Ha y, posteriormente, la permuta para obtener la “Urbanización El Mirador”. Sin embargo, el proceso no fue precisamente transparente. En las entrevistas se recoge dos problemas particulares: un incendio con todos los documentos de pago de los socios de la cooperativa, y el proceso de repartición de lotes, pues no hay que dejar de lado que la localización de los lotes determina su máximo y mejor uso.

Bueno, la cooperativa tuvo un inicio para la transferencia del terreno, pero después, la cooperativa compró también dos vehículos, dos volquetas para material, y esa terminaron concediéndole al municipio, cuando se liquidó la cooperativa, La cooperativa se liquidó también, **porque se incendió, no sé si fue a propósito, pero se incendió el área en donde funcionaba, y con ello todos los registros, recibos y estatutos y todo lo que tenían en la cooperativa, ya quedó en cero realmente** (Arq. Mendieta – Director de Planificación de Puerto Ayora, entrevista trabajo de campo 2019).

El incendio que se propició generó la pérdida de documentos valiosos, entre ellos, los registros de pago de los socios. A través de pagos mensuales, de mínimo 10 USD, la mayoría de los socios ya había cancelado el monto total. Por lo que, para aquellos que no tenían un respaldo personal de esos documentos, se quedaban en un limbo.

Sí, él [en referencia al esposo] tenía parte de participación pero se creó la compañía El Mirador para eso. Para poder vender los terrenos, cobraban unas cuotas, creo que eran USD 10 o algo así, mensuales; y eso era para los gastos de la operación de la compañía de El Mirador. Luego hubo problemas, se quemaron papeles y los que no tuvieron sus pruebas de haber pagado esas cuotas fue un problemón, y se perdieron también las escrituras de muchos, se quemó la oficina completa, y se perdieron muchos documentos, quien no respaldaba sus cosas tenía que volver a pagar. Luego se disolvió esa compañía porque fue mucho problema, entonces ahí quedó cada

quien a disposición de cada dueño a hacer lo que le convenga (Andrea, moradora de El Mirador).

[¿Y ustedes no sufrieron lo de la quema de los documentos?] Claro. Eso es ahí la corrupción. [Pero ustedes ¿perdieron papeles también?]. No, tuve problema; pero lo que se quemó, los papeles, eran las facturas. Todo eso para la contraloría todo eso, eso. Pero yo tenía todito en la carpeta. (Rubén, morador de El Mirador).

3.3. Requisitos para acceder a un lote por parte del Municipio

Dentro del proceso de la permuta, como parte del convenio con el PNG, sumado al proselitismo político y en congruencia con los problemas planteados de carencia de vivienda, el Municipio estableció ciertos requisitos para acceder a un lote en “El Mirador”.

- Ser socio de la cooperativa del El Mirado
- Proyecto destinado para: jóvenes a partir de 18 años en adelante, para madres solteras y familias de bajos recursos
- No poseer un lote o vivienda en otra zona de Galápagos, es decir el lote de El Mirador, sería su primera propiedad
- Tener una figura de “patrimonio familiar” que inhabilita la venta del terreno, pues se reconoce que accede al terreno por necesidad de vivienda y no por negocio.

Sin embargo, los años posteriores demostraron la falencia de estos requisitos: muchas de las personas que accedieron a los lotes no necesariamente eran de estratos populares; adicional, no se respeta la figura de “patrimonio familiar” en donde se prohíbe la venta a terceros.

En sí, como era un proyecto solo para jóvenes y para hacer un patrimonio de los recién casados, en ese entonces decía el alcalde, del proyecto, que los terrenos no deben ser vendidos, pero más o menos al pasar del tiempo de unos dos años, tres años, ustedes saben cómo en todo lugar, las personas ven cómo hacer sus cosas. Porque en sí ya ellos ya compraron, ya es un patrimonio, de ellos, entonces comenzaron a vender, poniendo un oficio al municipio como por enfermedad, o alguna cosa, y el municipio accedió a dar el permiso para que puedan, y así sucesivamente se rompió esa resolución que ellos tenían, y comenzaron a vender. Entonces ahorita yo pienso que El Mirador en un 40% ya ha de ser de personas secundarias (L. C., morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Una de las condiciones y que está en el acuerdo de canje, es que no podían ser vendidos porque se supone que la gente compró la finca porque necesitaba. Entonces si la necesitas, ¿por qué la vendes? entiendo que eso luego en años cambió y ahora, se ha vendido y ya veo, ya se ve un hotel, ya una discoteca, no solo vivienda que fue el concepto original (Washington Tapia, ex director del PNG, entrevista trabajo de campo 2019).

El Mirador entregan con escrituras indicando que son patrimonio familiar y no se pueden vender pero, se ha llegado a un mercado negro, muy escondido debajo de todo legal. Se empieza a pedir autorizaciones: que estoy enfermo, que porque tengo que salir al continente, que cualquier tipo de problema y a pesar de haber restricciones la última instancia es del Consejo cantonal que son los concejales, ellos son la última instancia; y, por último, lo autoriza (Ángel Yanez, Alcalde de Santa Cruz entrevista trabajo de campo 2019).

3.4. Planificación de urbanización El Mirador

La Urbanización “El Mirador” con 70 Ha., tiene 1133 predios; mientras que Puerto Ayora con 238 Ha., tiene 2631 predios. Para definir la solución arquitectónica de la urbanización se consideraron

varios aspectos: 1) tamaño de lotes 300 m², (15m de frente x 25m de fondo), 2) forma de amanzanamiento, 3) áreas verdes descentralizadas (en cada amanzanamiento). 4) área de equipamiento público y, 5) vías amplias que contengan aceras arborizadas y ciclovías. Sin embargo, muchos de ellos no se cumplen lo que dificulta un adecuado desarrollo urbano y una buena calidad de vida.

3.4.1. Especificación del municipio de Santa Cruz

El Municipio realizó un plan maestro de El Mirador que está constituido por 22 manzanas, 16 áreas verdes y un área comunal central. Como objetivos se planteó: (1) construir la infraestructura básica para sustentar 1140 lotes con servicios y dos predios de la Armada Nacional (cuatro hectáreas) y Policía Nacional (dos hectáreas); y, (2) establecer normas de construcción y uso del suelo para que la nueva área urbana sea sostenible y no impacte negativamente al Parque Nacional Galápagos. El proyecto tenía dos fases de implementación: urbanización y consolidación urbana.

- A. **Urbanización:** acondicionar el terreno para uso urbano (equipamiento urbano, servicios básicos, vialidad, lotizado); esta fase es responsabilidad del gobierno municipal, ya sea directamente o por medio de terceros.
 - a. Incluye: instalación de los ocho sistemas de servicios básicos, la construcción de las 16 áreas verdes y el área comunal central.
 - b. La implementación de los sistemas de servicios básicos, áreas verdes y área comunal dependerá de la disponibilidad de financiamiento; se estima que la urbanización completa del predio demorará unos ocho años.
- B. **Consolidación urbana:** que implica la construcción de edificios infraestructura como: centros de salud, educación, comercio; y, su ocupación definitiva como espacio urbano, este proceso puede demorar muchos años. En esta fase el gobierno municipal regula el uso de suelo y actividades que se pueden desarrollar mediante ordenanzas y se encarga de proveer los servicios en función de sus competencias establecidas en el COOTAD.
 - a. Esta fase inició en 2011, varios propietarios están construyendo sus edificaciones. A abril de 2012 dos viviendas estaban habitadas.
 - b. La fase requiere de tres pasos:
 - i. Regulación del uso de suelo: 27 de enero de 2009 se expidió la ordenanza que reglamenta a la urbanización El Mirador en la que se establecen las disposiciones y normas que deben observar las construcciones.
 - ii. Construcción de edificios: proceso individual realizado por los propietarios de los terrenos en el marco de la ordenanza que reglamenta El Mirador y otras ordenanzas pertinentes. El Municipio de Santa Cruz ha preparado planos tipo para viviendas de una planta (42.9 m², 71.07 m² y 150 m²), de dos plantas (300 m² y tres departamentos) y de tres plantas (450 m² y cinco departamentos).
 - iii. Consolidación del uso urbano del predio: abarca la mudanza a El Mirador tomando en cuenta el cambio en el consumo de los servicios básicos.

3.4.2. Modelo de ciudad ecológica

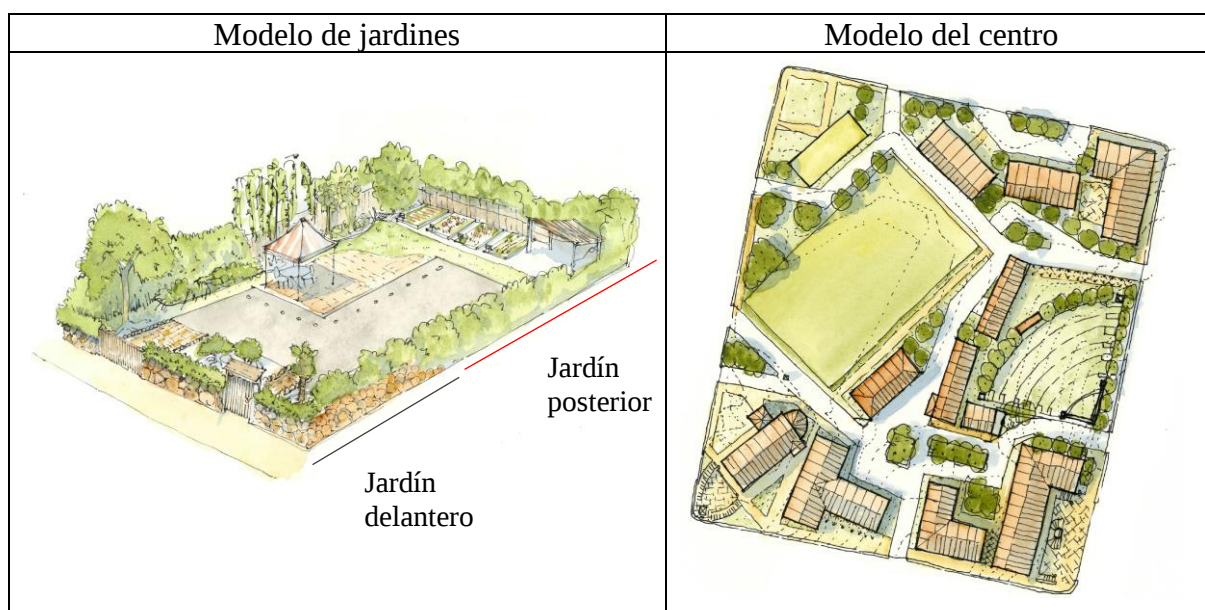
El incorporar 1133 nuevos predios al catastro urbano de Puerto Ayora significaba un incremento de población y, consecuentemente, mayor demanda por servicios básicos y explotación de recursos. De esta forma, el departamento de planificación municipal solicitó asistencia técnica de la Fundación

Príncipe Carlos para desarrollar una serie de recomendaciones que puedan ayudar con el desarrollo sostenible de la nueva urbanización El Mirador.

La Fundación inicia con sus labores desde el 13 de junio de 2011, a través de reuniones con el alcalde Leopoldo Bucheli, miembros del Consejo, y los directores de la Municipalidad para informarles del taller. Los días posteriores, se realizaron talleres con más de 300 personas propietarias de los lotes en donde se discutieron los temas de: urbanismo, arquitectura, construcción, convivencia, sostenibilidad y paisaje (Fundación Príncipe Carlos). Los talleres fueron participativos e intentaban, además de indicar sistemas alternativos de infraestructura, proveer a los futuros moradores de El Mirador herramientas y conocimientos de nuevas formas sustentables y ecológicas de construir su hábitat (PDOT 2012).

El reporte de la Fundación Príncipe Carlos está dividido en secciones. La primera, paisajismo, tiene tres aristas: jardines en los predios, árboles en las aceras y espacio público central. Para la Fundación los jardines no solo permiten el disfrute, la construcción de una huerta y belleza escénica, sino también es útil para dar sombra y como lindero. Por otro lado, en cuanto a los árboles en la acera, se diferencian en función de la tipología de la vía, por lo que las vías principales tendrán árboles con mayor frecuencia (menor metraje de distancia); mientras que las vías secundarias, tendrán árboles más dispersos. Finalmente, en cuanto al centro de El Mirador, se preveían los siguientes equipamientos: canchas de voleibol, fútbol, guardería, iglesia, sala de capacitación, mercado, teatro abierto, farmacia, dispensario médico/centro de salud e infraestructuras para otros usos que posteriormente encuentren útiles.

Figura N° 7. Modelos planteados por la Fundación Príncipe Carlos en temas urbanísticos.



Fuente: Fundación Príncipe Carlos

3.4.3. Tipo de urbanización actual

En teoría “El Mirador” se construye como una ciudad ecológica y sustentable, sin embargo, la falta de control, inversión y planificación llevó a una urbanización totalmente diferente a la planeada.

Vinieron algunas fundaciones a nivel internacional que planteaban propuestas. Tampoco les hicieron caso y también eran propuestas no viables, porque se basaban en modelos de viviendas, en un terreno que tenía una diversidad de topografía y de niveles, pero el municipio seguía aperturando vías y rellenando calles. No se hizo ningún estudio geotécnico para establecer qué tipo de suelo había allí y tampoco para adoptar nuevas tecnologías, sabiendo que

Puerto Ayora: entre el turismo internacional y la expansión mediante redes clientelares

no había alcantarillado poder suplir esa necesidad de manejar los residuos líquidos (Arq. Mendieta – Director de Planificación de Puerto Ayora, entrevista trabajo de campo 2019).

Fotografía N° 1. Vista Panorámica de El Mirador



Fuente: Trabajo de campo 2019

Figura N° 8. Evolución del crecimiento urbano de El Mirador

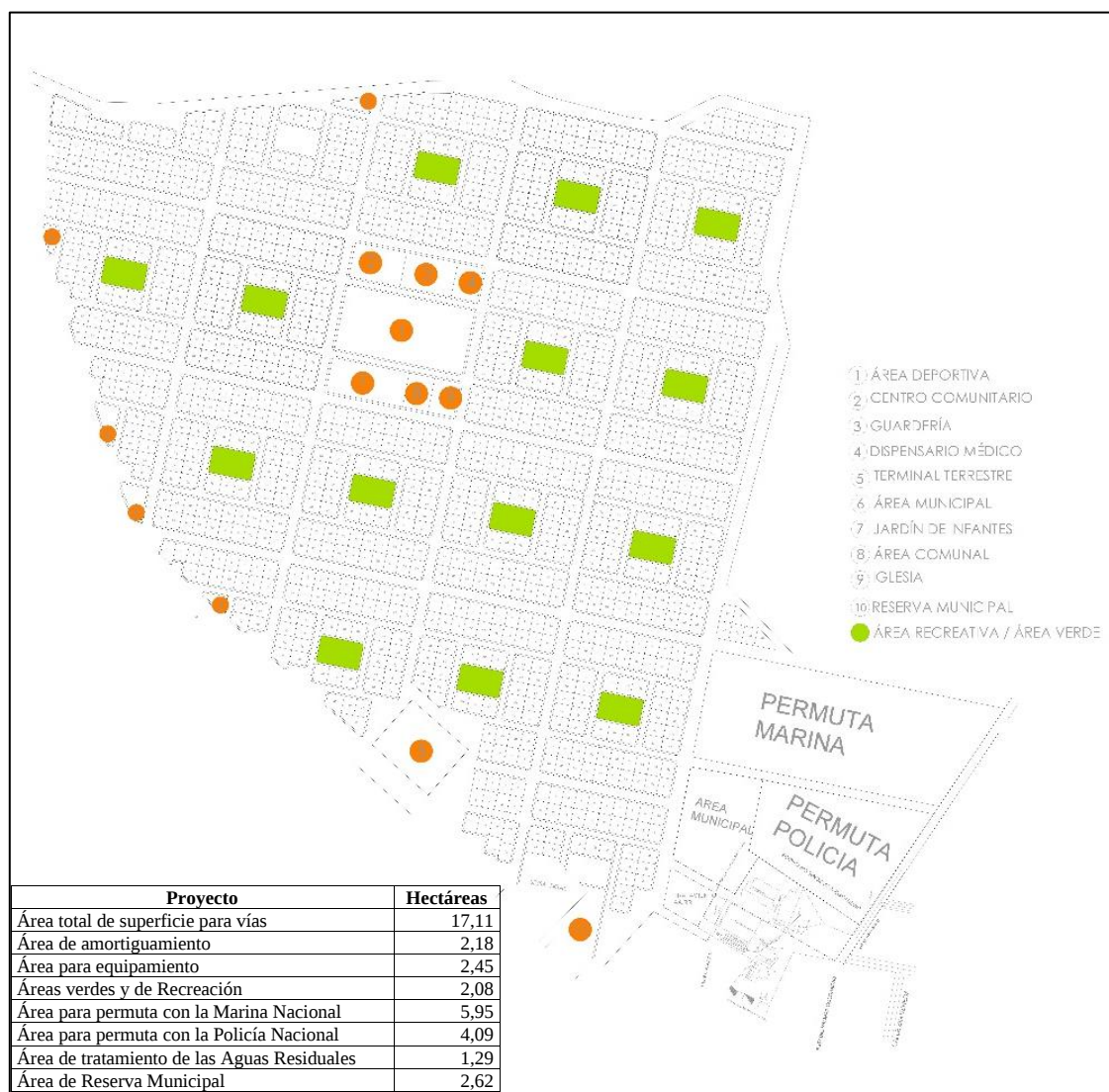


Fuente: Google Earth

De acuerdo con los lineamientos del proyecto, El Mirador debe contar con una serie de servicios y equipamientos urbanos, que hoy en día parecen solo una utopía. No existen: áreas recreativas, guarderías, dispensario médico, área comunal, iglesia, ni jardín de infantes (Figura 9). Dentro de este contexto, uno de sus moradores explica: el por qué, como consecuencia de una mala planificación (sin servicios ni equipamientos), El Mirador no se ha desarrollado:

La gente sí quiere venir, pero por la falta de servicios básicos, por la falta de calles todavía no se deciden[...] Es un barrio con proyección a futuro porque tiene calles grandes, áreas verdes que, todavía, por falta de presupuesto el municipio no ha trabajado acá. Sabemos que para este año tampoco puso en el presupuesto del año municipal, **todavía no tenemos ningún parque, ni ninguna cancha, el clamor de los que viven aquí en El Mirador es que haya una cancha, pero sabemos que no hay presupuesto; por eso es que algunos no salen a vivir a este barrio** (L. C., morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Figura N° 9. Plano de El Mirador: lotes y equipamientos



Fuente: Municipio de Santa Cruz

Otro de los problemas es la localización de ciertos servicios que afectan el bienestar de la población. Anteriormente existía una moledora de rocas que, por gestión barrial, se cerró. Pero, la que sigue operando es la empresa eléctrica. La infraestructura y sus operaciones afectan directamente a la

manzana vecina, pero como no todo el barrio es el afectado, no se han organizado para gestionar la salida de la empresa.

[Ésta es la calle principal verdad, y estos terrenos de aquí son los más caros, ¿y de aquí para acá es más barato o igual?] Igual, para acá un poco más caro porque estamos cerca a la empresa eléctrica, como que la gente no quiere por ruido, porque en la mañana, suena durísimo, y en la noche a partir de las 10, se escucha el sonido, para acá es un poquito más caro, y más arriba, por el Parque, esos terrenos son los que cuestan más, los que están en esta vía hasta el fin, valen de USD 40.000 a USD 30.000, no menos de eso, y para arriba si de USD 25.000 así más o menos (L. C., morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

3.5. Tipología y estructuras de las viviendas

3.5.1. Especificaciones del municipio para la construcción

En la Ordenanza del 23 de enero de 2009 que reglamenta la Urbanización El Mirador, se indica que cumple un uso residencial. El numeral 7.1.3 esta indica que es un área residencial:

En esta zona el uso principal será para VIVIENDA, permitiéndose comercios pequeños y servicios como: oficinas, consultorios, gabinetes de belleza, de acuerdo a las características de uso principal RCS⁸

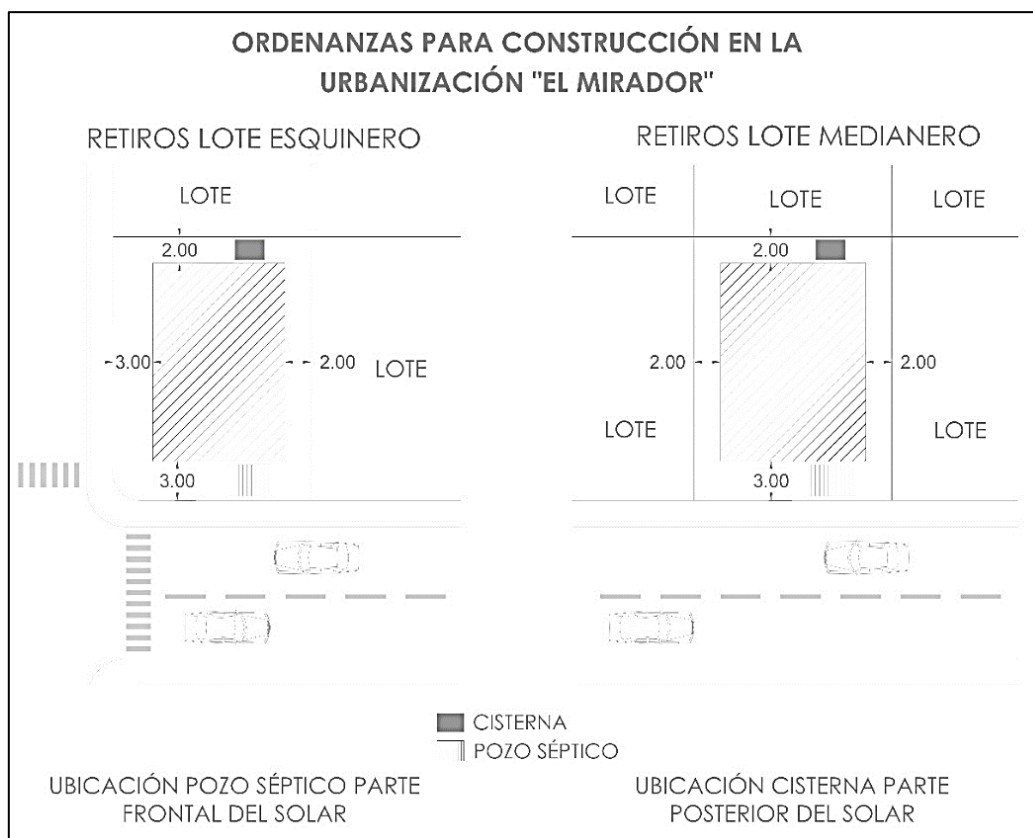
Si bien la ordenanza específica el uso de vivienda, el plan de uso y ocupación de suelo de Puerto Ayora incluye diversos usos dentro de la categoría RCS. Por lo que, en la práctica, se estaría creando un *hinterland* con posibilidad de expansión y dinamismo en Puerto Ayora.

La ordenanza también indica que las viviendas deben implantarse en lotes de 300m², manteniendo un retiro en todos los linderos (3 metros al frente y 2 metros a los costados y a la parte trasera del lote). Considerando dichos retiros, el coeficiente máximo de ocupación del suelo (COS) en cada lote es del 55%, excluido el garaje. En lo referente a las cubiertas, no existen especificaciones más que cumplan con brindar seguridad, que emplean materiales acordes al entorno urbano y que garanticen la imagen urbana del sector; pero, queda abierto al criterio del morador (Figura 10).

En el caso específico de la edificabilidad, la ordenanza indica que la elevación máxima de las casas a construir es de 11.50 m (tres pisos), considerados desde la acera. La ordenanza no especifica lo que niveles subterráneos de construcción, algo que puede darse por la irregularidad y topografía de los terrenos (Figura 11).

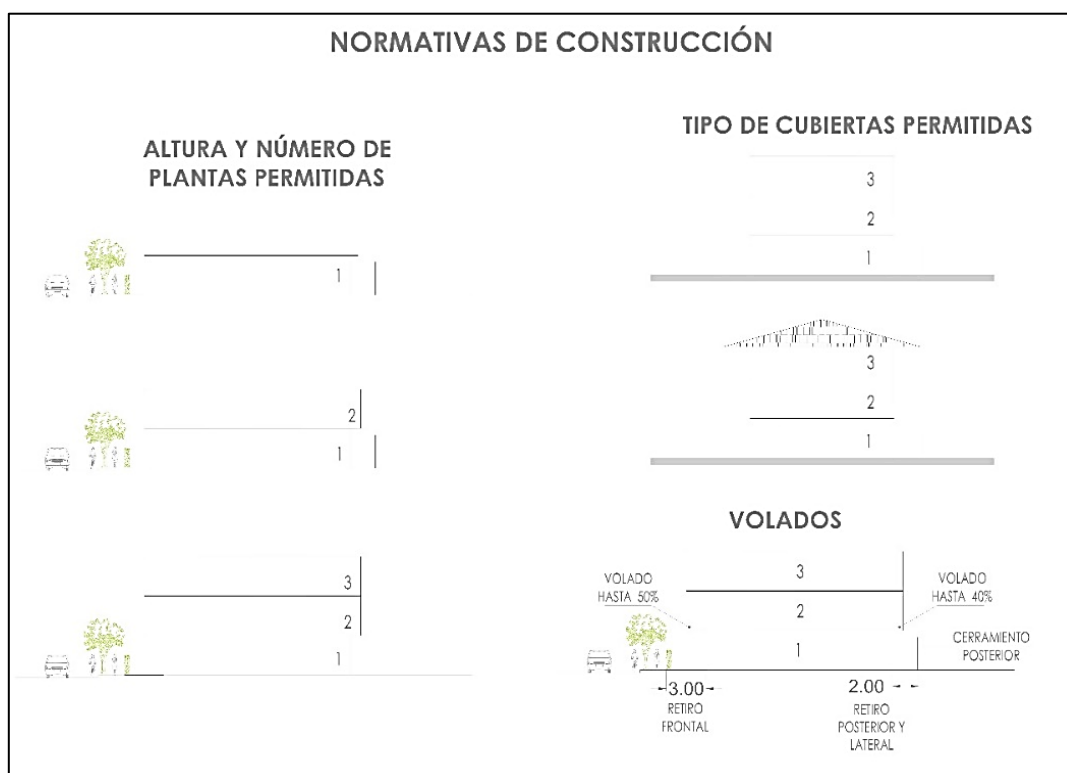
⁸ RCS código utilizado por el GAD de Santa Cruz. Residencial con comercio de tipo sectorial: almacenes para venta de diversa índole: telas, calzado, ropa, enseres de hogar y otros; agencias de viaje, estacionamientos, gimnasios, baños públicos; restaurantes, patios de comida y otros, ferias temporales; edificios de oficinas privadas; residenciales, hostales, hospederías; centros de comunicación: cabinas Internet

Figura N° 10. Ordenanzas para construcción en la urbanización “El Mirador”



Fuente: Elaboración en base a propuestas de Príncipe Carlos entregadas al Municipio de Santa Cruz

Figura N° 11. Normativas de construcción



Fuente: Elaboración en base a propuestas de Príncipe Carlos entregadas al Municipio de Santa Cruz

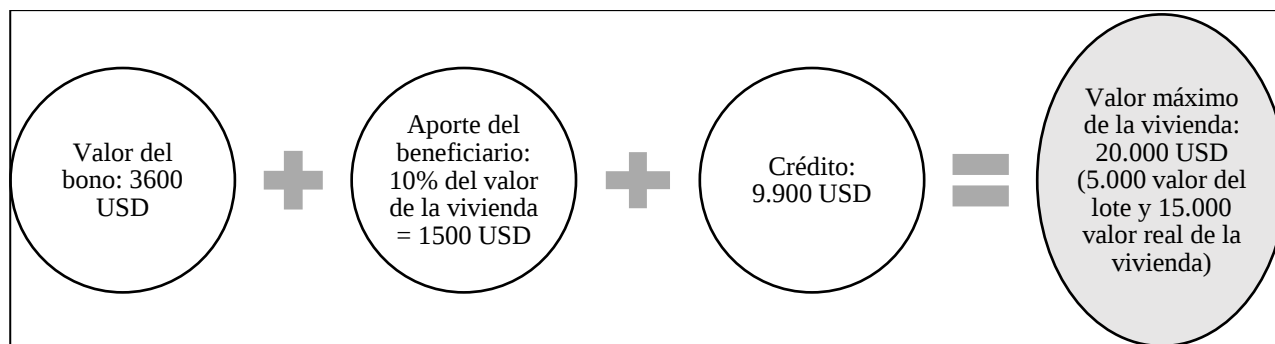
Adicional, con el objetivo de explicar las posibles fuentes de financiamiento para la construcción de las viviendas, el MIDUVI, para el año 2011, explicó a la comunidad de Santa Cruz el tipo de bonos a los que pueden acceder como incentivos para la vivienda. En este caso, los bonos son para viviendas en zonas urbanas, y se entregan por tres causales: adquisición de vivienda urbana nueva, construcción de vivienda en terreno propio, mejoramiento de la vivienda. Para el caso del El Mirador, se aplica por “construcción en terreno propio”. En esta modalidad el valor de la vivienda, incluido el terreno, es de 20.000 USD.

Tabla N° 3. Bono de vivienda por parte del MIDUVI para Galápagos

Valor del bono	Ingreso grupo familiar		Valor de la vivienda			Ahorro obligatorio / aporte beneficiario		Modalidad de ejecución
	Continente	Galápagos	Min.	Max.	Total	Min.	Max.	
Hasta 3.600 USD	Hasta 3 salarios básicos unificados	Hasta 6 salarios básicos unificados 1.584 USD	\$4.000	2 veces el valor del bono 7.200 USD	\$25.000	10% del valor de la vivienda	El valor equivalente al bono	Contratación sujeta a la ley orgánica del sistema de contratación pública
	Hasta 3 salarios básicos unificados	Hasta 6 salarios básicos unificados	\$7.201	\$12.000	\$25.000	10% del valor de la vivienda a construir	El saldo para completar el valor total de la vivienda	Contrato privado entre beneficiario y oferente de vivienda en terreno propio
	Hasta 4 salarios básicos unificados	Hasta 8 salarios básicos unificados	\$12.001	\$20.000	\$25.000			

Fuente: MIDUVI 2011

Para ser específicos la forma en la que se aplicaría en El Mirador es la siguiente:



Fuente: MIDUVI 2011

3.5.2. Modelo de Fundación Príncipe Carlos

Además de la ordenanza de El Mirador, en otra sección del reporte de la Fundación Príncipe Carlos, se indica que el método de construcción de Galápagos no es el adecuado, no solo en temas de un desarrollo sostenible, sino en temas de calidad y seguridad. Por lo que, plantearon 10 tipologías de viviendas que incluyen los acabados, en función de distintas capacidades de pago de los moradores. El valor mínimo era de 19.000 USD y máximo de 63.000 USD.

Mosaico N° 2. Tipología de vivienda

Fuente: Elaboración en base a propuestas de Príncipe Carlos entregadas al Municipio de Santa Cruz

3.5.3. Viviendas actuales

A pesar de lo especificado tanto en la ordenanza y en las propuestas de la Fundación del Príncipe Carlos, las viviendas que existen en El Mirador no cumplen ningún parámetro especificado. Esto genera que el modelo de urbanización ecológica no se cumpla, no exista el modelo urbanístico planteado, que se dificulte la provisión y homologación de servicios básicos y, peor aún, el pensar en servicios de recolección de aguas residuales sustentables.

No, bueno, cuando conformaron este barrio, éste era un barrio modelo para el municipio, que nos dijeron hasta dónde y hasta cuánto podíamos construir. Por eso máximo tres pisos, usted no ha de ver casas más grandes, solo eso, debemos tener tres pisos y la autorización del municipio. Para el que quiere construir todo es de 14m x 11m, eso es ya el tope porque, tiene que quedar un retiro de 2 metros a cada costado, y al frente y al lado de atrás 3,3 m (L. C., morador de El Mirador entrevista trabajo de campo 2019).

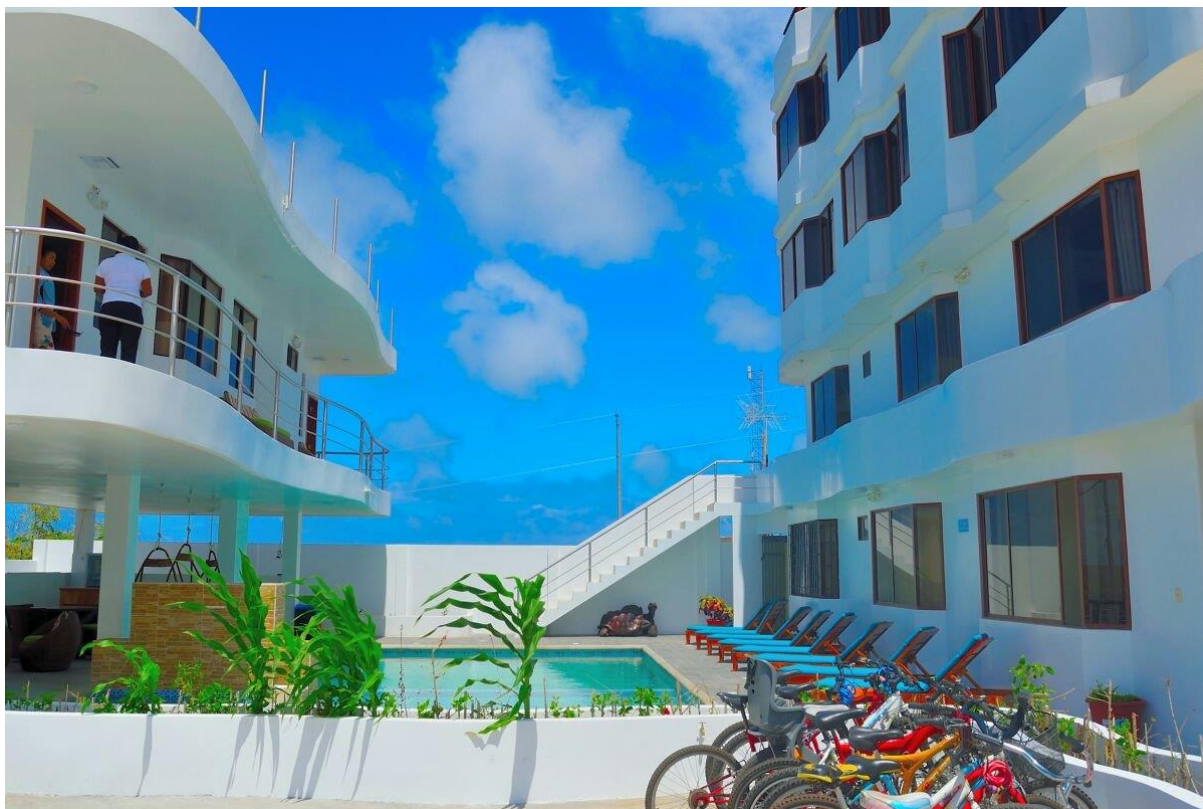
Mosaico N° 3. Viviendas de El Mirador

Fuente: Trabajo de campo 2019

Por otro lado, además de la diferente tipología de vivienda, el problema que se observa en El Mirador es la interpretación a la norma del uso de suelo residencial. Pues, si bien el barrio surge “por un déficit habitacional” y por garantizar suelo para aquellos moradores que no poseían suelo en Puerto Ayora, se identifica que los terrenos empiezan a ser vendidos⁹ para otros usos no vinculados a la vivienda. Por ejemplo, hay un hotel que ocupa dos lotes, una ferretería con uso mixto de vivienda que ocupa tres lotes y una discoteca.

Lo lógico, lo ideal de esta urbanización, cuando se creó, es que sea un modelo de desarrollo ecológico; porque había unas casas tipo de tres modelos, con alcantarillado, agua potable, todos los servicios, como debería ser. Lamentablemente, la política le manipularon, entonces, se permitió que se construyan casas, de otro modelo, hoteles. Este es plan arquitectónico del municipio, era residencial, nada comercial, la posición política se trastocó, porque la idea era que se construya con todo, pero la presión social también. [...] El municipio regulariza, pero no cumple la norma de construcción, por lo que le decía[...] Es que es la política, en la ley está, en la ley de urbanismo está; lo que pasa no se cumple, se crea una urbanización, yo diría una des-urbanización. La idea era una urbanización que fuese un ejemplo de urbanización ecológica. Y no había casa modelo, solamente los planos. Casas de dos, de tres plantas, los muros tenían que ser ecológicos, era un espectáculo. Entonces se vendió así, pero se creó así. (F. M, morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

⁹ Es necesario recordar que los terrenos no podían ser vendidos pues estaban inscritos bajo la figura de “patrimonio familiar”.

Fotografía N° 2. Hotel El Descanso del Guía

Fuente: Tripadvisor – El Descanso del Guía

3.6. Accesibilidad de El Mirador

3.6.1. Planificación del Municipio

En la ordenanza de El Mirado, dentro de la fase de urbanización, se incluye el tema de la vialidad. En esa sección se indica que:

La construcción del sistema vial es la columna vertebral del proceso de urbanización pues en su interior, subterráneo, se canalizarán los otros sistemas (agua potable, energía eléctrica y telecomunicaciones, los sistemas de drenaje de aguas residuales y aguas lluvias y las conexiones domiciliarias). Es deseable que durante la construcción de las vías se haga el tendido de redes y la instalación de las cajas recolectoras de aguas lluvias. Caso contrario, posteriormente será necesario romper las vías para abrir las zanjas e instalar las tuberías de los varios sistemas de servicios públicos.

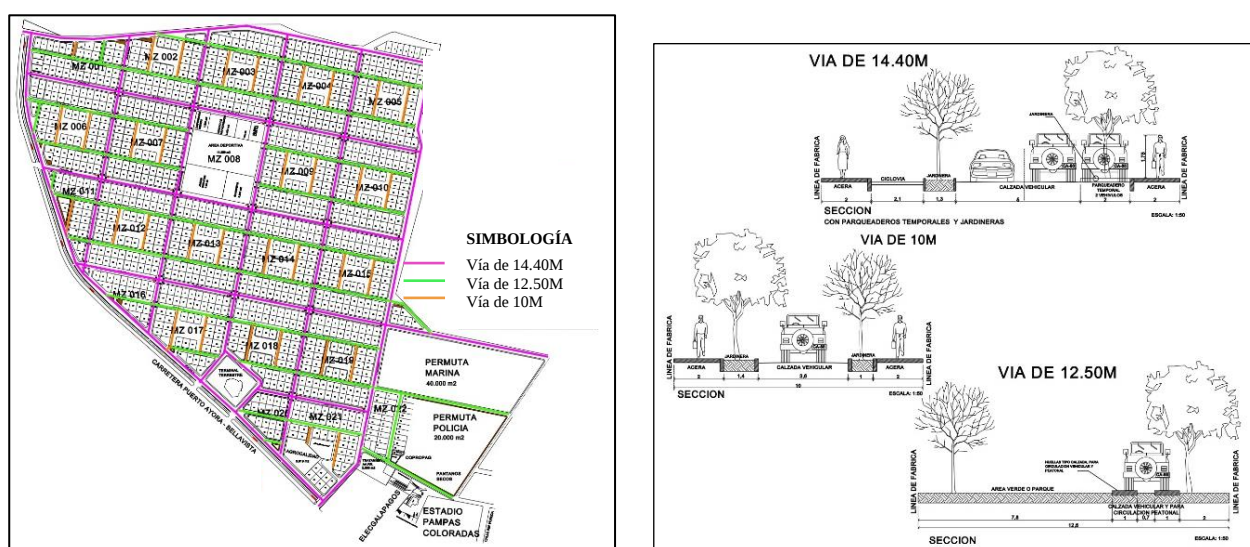
3.6.2. Modelo propuesto – Fundación Príncipe Carlos

En la cuarta sección del reporte se discute del urbanismo enfocado a temas de seguridad y tránsito. De esta forma, se indica que las vías deben ser estrechas para reforzar la reducción de velocidad de los automóviles. Consecuentemente, las únicas vías amplias serían las principales. Adicional, el modelo de vías, aceras y arbolado incentiva el uso de transportes sostenibles como bicicletas, además claro, de favorecer a los peatones.

El modelo propuesto por la Fundación es aceptado e incorporado en los instrumentos de planificación del Municipio. A continuación, se presentan las especificaciones y representaciones visuales:

- Están previstas vías de tres anchos: 14.4 m, 12.5 y 10 m.
- Las vías de 14.4 m serán las de circulación principal en incluyen dos carriles para automotores, ciclovía independiente y aceras peatonales de 2 m de ancho.
- Las vías de 12.5 m serán de circulación restringida y se ubicarán a ambos lados de las 16 áreas verdes. Serán un espacio
- Las vías de 10 m serán las de circulación secundaria e incluyen un carril para automotores y aceras peatonales
- Longitud total de vías: 18519.68 m (incluyendo aceras). Superficie total de vías: 231717 m² (incluyendo aceras).
- El costo de la construcción del sistema vial es US\$ 14 millones

Figura N° 12. Especificaciones en vialidad de El Mirador



Fuente: Evaluación de Impacto Ambiental (Ex-post)

3.6.3. Accesibilidad actual

La infraestructura vial para esta urbanización presenta dos falencias. En primer lugar, solo la vía principal se encuentra pavimentada y las calles transversales fueron solo aplanadas. En segundo lugar, el relleno de las vías no tuvo articulación con la construcción de viviendas. Por lo que, en la mayoría de los casos la vía está dos metros por encima del acceso principal de la vivienda. Sin embargo, a pesar de los inconvenientes, los moradores se han acostumbrado al nulo o bajo accionar de la municipalidad:

Para mí sí fue una buena inversión [en referencia al lote] porque no estamos, no estoy, muy lejos de todo y espero que a futuro realmente los representantes del gobierno en ese caso **el alcalde si nos ayude a hacer carreteras** todo eso (L. A., moradora de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Bonilla, Durán, Bayón, Santelices y Villavicencio (2020)

Fotografía N° 3. Estado de las vías secundarias de El Mirador



Fuente: Trabajo de campo 2019

Fotografía N° 4. Desnivel de la vía y lote constructivo



Fuente: Trabajo de campo 2019

3.7. Acceso a servicios: agua potable, alcantarillado y luz

3.7.1. Modelo propuesto

En lo referente al **sistema de agua**, de acuerdo con el análisis de impacto ambiental, se reconoce que hay estudios y diseños definitivos del sistema de agua potable para Puerto Ayora (incluyendo El Mirador) que fueron auspiciados por Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), sin embargo, el proyecto todavía no ha sido recibido formalmente por el Municipio de Santa Cruz. A continuación, se presentan las especificaciones del proyecto preliminares:

- El diseño incluye un bombeo del agua desde la grieta La Camiseta hasta una planta desalinizadora para tratamiento. De ahí se bombeará agua a un tanque de reserva de 300 m³ a ubicarse frente a El Mirador. Para abastecer a El Mirador se bombeará agua a un tanque de 300 m³ a ubicarse en el Parque Ecológico Artesanal. Desde este tanque se conducirá el agua usando la línea existente que va del pozo de Bellavista al tanque existente de El Mirador y de ahí a la red de distribución trazada para El Mirador.
- El costo del sistema de agua potable para Puerto Ayora es de ca., US\$13 millones.

En el caso del **sistema de energía eléctrica** la empresa ELECGALAPAGOS entregó un borrador de diseño de red de distribución eléctrica y no hay una estimación del costo de implantar este sistema.

Figura N° 13. Sistema de energía eléctrica de El Mirador



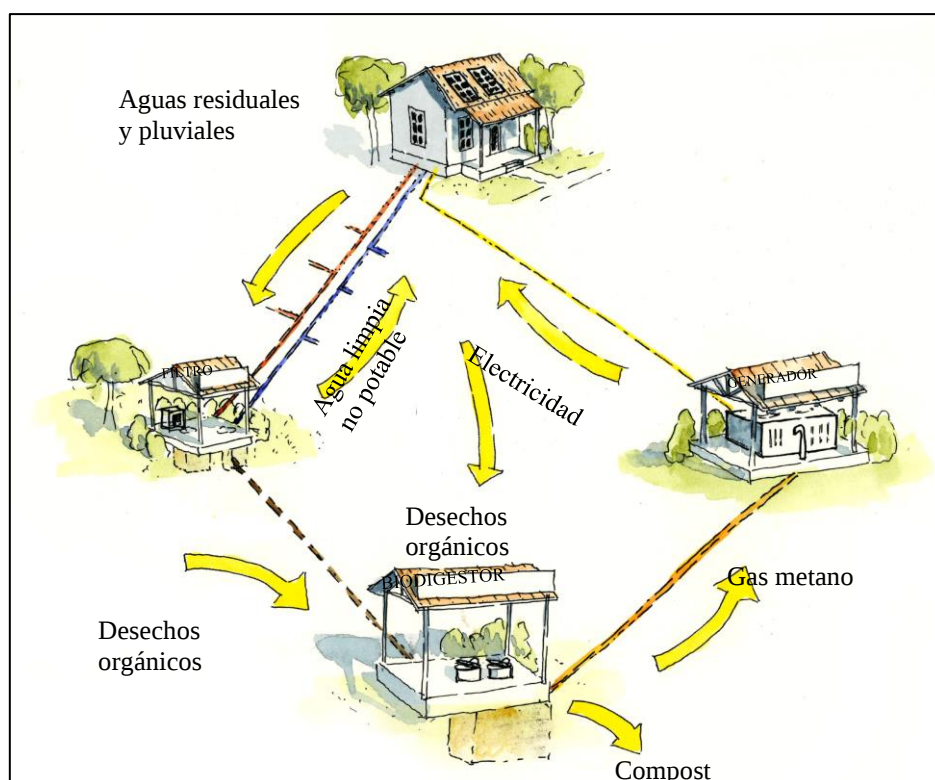
Fuente: ECOBIOTEC 2012

En lo referente al sistema de desagüe de aguas residuales domésticas, la ordenanza que reglamenta a la urbanización El Mirador estipula que el drenaje de aguas servidas se haga mediante pozos sépticos cuyo diseño será aprobado por la Dirección de Planificación Urbana del municipio. El costo de construir este pozo séptico es de USD \$3.900; instalar los pozos sépticos en los 1140 lotes de la UEM tendría un costo de USD \$4.4 millones. Adicional, en caso del sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas servidas no hay diseños específicos para la UEM ni estimación de costos. Finalmente, para el sistema de recolección de residuos tampoco hay una estimación del costo requerido para ampliar el sistema.

3.7.2. Modelo propuesto por Fundación Príncipe Carlos

La Fundación propuso la incorporación de un sistema de circuito cerrado con dos componentes: aguas residuales y recolección de aguas lluvias; y, reciclaje de los residuos sólidos de las plantas de tratamiento de agua y del centro de acopio para enviarlo al biodigestor para generar electricidad.

Figura N° 14. Modelo para servicios básicos sostenibles



Fuente: Fundación Príncipe Carlos

3.7.3. Actual dotación

Es de conocimiento público la carencia de agua potable en las Islas Galápagos, por lo que este factor no es tomado en cuenta en El Mirador. Lo que si se toma en cuenta es el acceso al agua, sea esta potable o no; electricidad y alcantarillados. Los moradores indican que únicamente las viviendas de la Av. Delfín son lo que tienen ese servicio.

Bueno ahorita si recién hace un mes [julio 2019] pusieron ya lo que es el servicio de la luz, agua potable sabemos que aquí en Santa Cruz o en las Islas Galápagos no existe agua potable es agua de alcantarillado pero procesada de ahí no [...] Aquí nosotros cogemos de agua, pero no porque tengamos nuestra propia línea sino porque unos primeros vecinos que han poblado

aquí ellos nos han compartido, pero ellos cogen también de la línea central de la calle principal, pero para ello creo que son como 400 m de manguera. Si ustedes pueden ver son dos mangueras en qué sólo dos habitantes aquí tienen agua y ellos comparten. Podría ser, si el nuevo gobierno que está ahorita como alcalde **hace gentilmente nos ayuda** para, para que se dé el servicio básico cómo es (L. A moradora de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Esta calle [en referencia a la calle principal] y creo que la de atrás somos las únicas que tenemos agua, luz y todos los servicios básicos, teléfono, internet, cable, los otros sectores todavía no tienen el agua, tienen que seguir comprando al tanquero (A. D, moradora de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

No hay alcantarillado, no existe en ninguna isla alcantarillado sólo hay pozos sépticos que cuando ya está rebotando, colapsando se lo llama el municipio para qué... Nosotros vamos a pagar cierto monto y el municipio viene y lo limpia (M. P, moradora de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

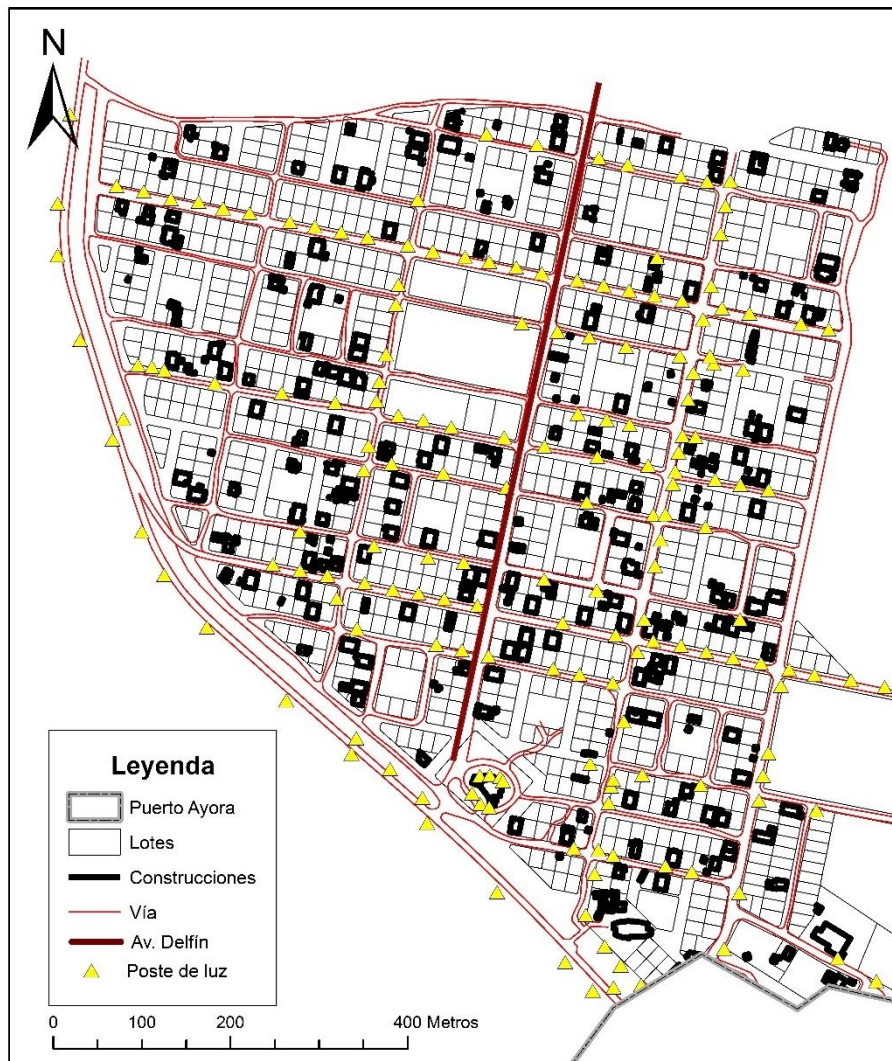
De ahí, yo pienso que también, el primer paso que tiene que hacer el municipio es ver eso del agua, porque no todas las calles están con su respectiva red, solo yo creo que las principales no más tienen, no sé si han dado cuenta, yendo para atrás, desde arriba bajan unas mangueras a las casas, no todas las casas tienen la red (L.C., morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

En referencia al alcantarillado, el alcalde Ángel Yáñez ha expuesto serios problemas de mal manejo de presupuesto, pues si bien se han invertido 16 millones de dólares, todavía no se observan resultados.

[...] Bueno tenemos cerca de 8 años trabajando en este proyecto más de 16 millones de dólares invertidos y todavía no tenemos el objeto del contrato que es agua y alcantarillado hemos estado en ese proceso. Justamente el municipio, como somos una administración nueva, estamos contratando una consultoría para que nos hagan una fiscalización de cómo se encuentra todo el proyecto para saber hasta dónde llegamos y hacer una evaluación de cuánto más necesitamos para que el día de mañana con la planta desalinizadora de agua que tenemos acá en empresa de agua y la terminación del proyecto de alcantarillado, entonces estamos en un proceso y necesitamos alrededor de cinco millones de dólares en alcantarillado y estamos haciendo todos los esfuerzos con el banco del estado con una línea de crédito con corporación andina de fomento para poder terminar su proyecto autoriza (Ángel Yáñez, Alcalde de Santa Cruz entrevista trabajo de campo 2019).

Por otro lado, en lo que respecta a electricidad, también se toma en cuenta los postes de luz que alumbran las vías. Esto pues, los moradores consideran que las zonas con mayor luminosidad son las más seguras. La figura 7 nos da una aproximación de aquellos espacios con mayor luminosidad, la Av. Delfín y la ocupación de los lotes.

Figura N° 15. El Mirador: ocupación, luminaria y vialidad.



Fuente: Elaboración propia en base al catastro de Santa Cruz

4. Contestaciones

4.1. La pugna por acceso a suelo y vivienda en una isla

La oportunidad de empleo tanto en la industria de la construcción como en el turismo ha generado el interés de desplazamiento del continente a las islas, lo que conlleva un incremento poblacional y, consecuentemente, un aumento de demandantes de un suelo y vivienda digna. El Mirador es un claro ejemplo de cómo los individuos pueden agruparse por buscar un espacio para poder construir su hogar. La forma en la que se agruparon y actuaron fue a través de la figura de “cooperativa”.

Tomando en cuenta que el precio suelo en Puerto Ayora era demasiado elevado, los pobladores optaron por buscar lotes en la zona rural. Es así como consiguieron el lote inicial en Santa Rosa. A pesar de las limitaciones que el Municipio les podía poner en el camino, la cooperativo funcionó como un bloque en la lucha por suelo dentro de las islas. Adicional, el haber alcanzado la permuta que les garantiza accesibilidad, conectividad, captura de plusvalía y demás, representa una contestación al acceso desigual al suelo. Más allá de los resultados presentados, como el cambio de uso de suelo y problemas de corrupción, la cooperativa logró su cometido: entregar un lote a cada uno de sus miembros.

4.2. La venta de lotes por falta de recursos para construir

La mala planificación sumado a la carencia de dinero para construir vivienda ha generado la venta de terrenos en El Mirador. Para muchos la inversión fue de 2000 USD, y hoy en día puede estar vendiéndolo a un valor que oscila en los 40.000 USD. Razón por la cual, el barrio que en un inicio fue concebido para estratos populares, hoy en día se proyecta a un barrio de clase media. Adicional, esto conlleva al desplazamiento de los propietarios originales ya sea a barrios de baja calidad como Cascada o a la zona norte de Santa Cruz, que corresponde a las zonas agropecuarias – rurales.

Los testimonios de los moradores permiten comprender el negocio y especulación urbana que se produce en El Mirador:

Compré hace 6 años este lote [...]. El municipio dio a la población a USD 2.026, pero de las cuáles, por ejemplo, a mí no me dio el municipio, sino a mí me vendió otra persona [...] A mí me revendieron, hace 6 años me revendieron en USD 16.000, y ahora en ésta parte que es la principal que es la Avenida Delfín, está más o menos a USD 40.000, los que están así medio huecos a USD 35.000,00, pero menos de eso no hay (L. C., morador de El Mirador entrevista trabajo de campo 2019).

Ahorita, ya cuesta [el lote] alrededor de USD 20.000 o USD 25.000 dependiendo el sector. O sea, yo compré este terreno en USD 18.000, fue el más barato que encontré. Este de acá ese es de 300 metros cuadrados, y el de al lado, ese si costó USD 25.000 igual de 300 m, y el de la esquina, ese si costó el doble USD 45.000. Pero bueno, dijimos hagamos la inversión a futuro, igual ya queda. [¿Y cuándo compraron este de USD 18.000,00?]. Este lo compramos hace tres años (A. D, moradora de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Los solares en la parte de abajo son carísimos, extremado, USD 160.000, USD 150.000 sólo el solar, en cambio aquí USD 35.000. Este está vendido al vecino en USD 40.000, este USD 30.000, ese de acá se estaba vendiendo como en USD 120.000, éste de aquí USD 40.000; todo en este sector vale USD 40.000. Existe un plusvalía exagerada, nadie controla eso, compra el que tiene dinero, los que compran son de comunidad Salasaca, hay como 10 de comunidad Salasaca, están poblando en todo lado, están esparciéndose, el *minimarket* Jerez, el apellido es de allá, cuando vinieron, vinieron con tablas, luego la primera planta, y ahí sub-arriendan, y así pusieron su *minimarket*, igual acá, entonces es una cuestión informal que se vende (F. M, morador de El Mirador, entrevista trabajo de campo 2019).

Pero esto se convirtió en un negocio, porque como le digo el terreno costaba USD 2.500 y estas personas las vendían y las siguen vendiendo en USD 25000, 30.000 o 40.000, depende de la

ubicación de donde esté, **hacen un negociado** (Arq. Mendieta – Director de Planificación de Puerto Ayora, entrevista trabajo de campo 2019).

4.3. Falta de organización actual

Los efectos de una urbanización, con muy baja densidad, escasos vecinos y falta de conocimiento de las competencias de los GADs, ha conducido a una disolución de la cohesión y organización social. Si bien en el 2007 la población se organizó para comprar una hacienda y acceder a un lote; los problemas de corrupción condujeron a la disolución de la Cooperativa. Consecuentemente, hoy en día no existe una organización. A pesar de los múltiples problemas que presenta “El Mirador”, los moradores han optado por presentar quejas firmadas por unos cuantos y no acude un representante oficial. Dentro de las entrevistas solo se reconocen dos eventos en los que la comunidad ha participado en su conjunto:

- Devolución de volqueta de la cooperativa a El Mirador
- Erradicación de una empresa moledora de piedra

Un vecino, se metió en el Municipio, entonces él peleaba que tiene que dejar las volquetas para el barrio. Pero no fue posible, hasta ahí yo supe, pero parece que el *man* tuvo después **una demanda de parte del alcalde** [en referencia a Leopoldo Bucheli], mejor le hizo callar y ya, mejor no apareció. Así son las cosas, claro. **Uno no puede pelear con la primera autoridad de Cantón, solo que le respalden todo el barrio, si te empujan, pero cuando se trata de respaldar, no te apoyan, se desaparecen** (L. C., morador de El Mirador entrevista trabajo de campo 2019).

Aquí atrás había una moledora de piedra, esa era, no sé si ustedes han visto un volcán cuando erupciona... Así hacía el polvo en el día, terrible, entraba el polvo por el dormitorio, por todo lado. Yo aquí con las cosas tenía que estar limpiando, y una vez si me fui a dejar un oficio al alcalde, lleve como unas 50 firmas no más de eso, y bueno, **como yo tengo por ahí unos concejales que eran mis panísimas, dejé no más. Ellos dijeron** 50 personas no más son, boten a un lado [...] Una vez conversé con los vecinos de por ahí arriba, nos reunimos como unos 50-60, con niños, porque justo hubo vacaciones de exámenes, niños, perros, todo, yo me fui y me acosté en la olla de la moladora. Hicimos paro. Ahí le paramos, bueno en sí no paró, pero el *man* ya puso un latón, ya tapó un poco, para lo que tenía, pero igual, por ejemplo aquí hace el sol fuerte, se quemó rapidito, no aguanto ni unos 6 meses, no aguanto más, a la cansada se fue (L. C., morador de El Mirador entrevista trabajo de campo 2019).

5. Recomendaciones

- Las políticas vinculadas a la facilitación o entrega de lotes deben ir de la mano de un acompañamiento público para la construcción de las viviendas. Esto garantiza no solo una adecuada auto-producción del hábitat en donde los habitantes se encuentren satisfechos con su entorno, sino también garantiza un entorno sostenible y amigable con el ambiente, especialmente en entornos como Galápagos en donde se debe preservar el Parque Nacional.
- Al momento de generar urbanizaciones o proyectos de vivienda masivos, se debe prever la construcción de los servicios básicos y de equipamientos urbanos que garanticen una vivienda digna a los moradores. En este caso, se debe priorizar la provisión de los siguientes servicios básicos: agua potable, alcantarillado y luz.
- Transparencia los usos y ocupación de suelo establecidos en una ordenanza macro (ciudad) vs una ordenanza micro (barrio). Dado que puede prestarse para una interpretación de la norma y favorecer el uso intensivo de suelo, sin que el Municipio obtenga sus cargas y beneficios. Es decir, lo que estaría ocurriendo en El Mirador es que los lotes están siendo enajenados no para un uso de vivienda, sino para otros fines turísticos y comerciales, favoreciendo a ciertos grupos económicos. Por lo que, una política de vivienda termina siendo una política flexible de expansión urbana.
- La figura legal de “permuta” puede ser un instrumento útil en otros espacios del continente, en donde se entregue suelos vacantes al interior de la mancha urbana a cambio de suelos en zonas periféricas o en riesgo. De esta forma, no solo se garantiza una mejor condición de vida al individuo o familias en cuestión, sino que también se apoya a la consolidación de la mancha urbana, a evitar los terrenos de engorde y a evitar la expansión urbana a zonas alejadas, que también representan un fuerte costo de inversión para las municipalidades

6. Referencias

Artículos académicos

- Giordano, Emanuele & Tuci, Caterina. 2017. “Lo sviluppo della periurbanizzazione in Galápagos. Il caso dell’isola di SantaCruz” *Rivista geografica italiana* 123: 69-86.
- Ragazzi, Marco; Catellani, Riccardo; Rada, Elena; Torretta, Vincenzo & Salazar, Xavier. 2014. “Management of Municipal Solid Waste in One of the Galapagos Islands”. *Sustainability* 6: 9080-9095. doi:10.3390/su6129080
- Ragazzi, Marco; Catellani, Riccardo; Rada, Elena; Torretta, Vincenzo & Salazar, Xavier. 2016. “Management of Urban Wastewater on One of the Galapagos Islands”. *Sustainability* 8 (208). doi:10.3390/su8030208
- Ramos, Enrique. 2015. Evidencias de patrones culturales sostenibles en la sociedad galapagueña. Pp. 54-59. Informe Galápagos 2013-2014. DPNG, CGREG, FCD y GC. Puerto Ayora, Galápagos, Ecuador.
- Walsh, Stephen; McCleary, Amy; Heumann, Benjamin; Brewington, Laura; Raczkowski, Evan & Mena, Carlos. 2010. “Community Expansion and Infrastructure Development: Implications for Human Health and Environmental Quality in the Galápagos Islands of Ecuador” *Journal of Latin American Geography*, 9 (3): 137-159

Reportes institucionales

- Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. 2015. Plan Galápagos: Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos 2015 – 2020.
- ECOBIOTEC. 2012. Estudio de Impacto Ambiental ex post Urbanización El Mirador. Preparado para: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz
- GAD de Santa Cruz. 2009. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantón Santa Cruz 2012 – 2027.

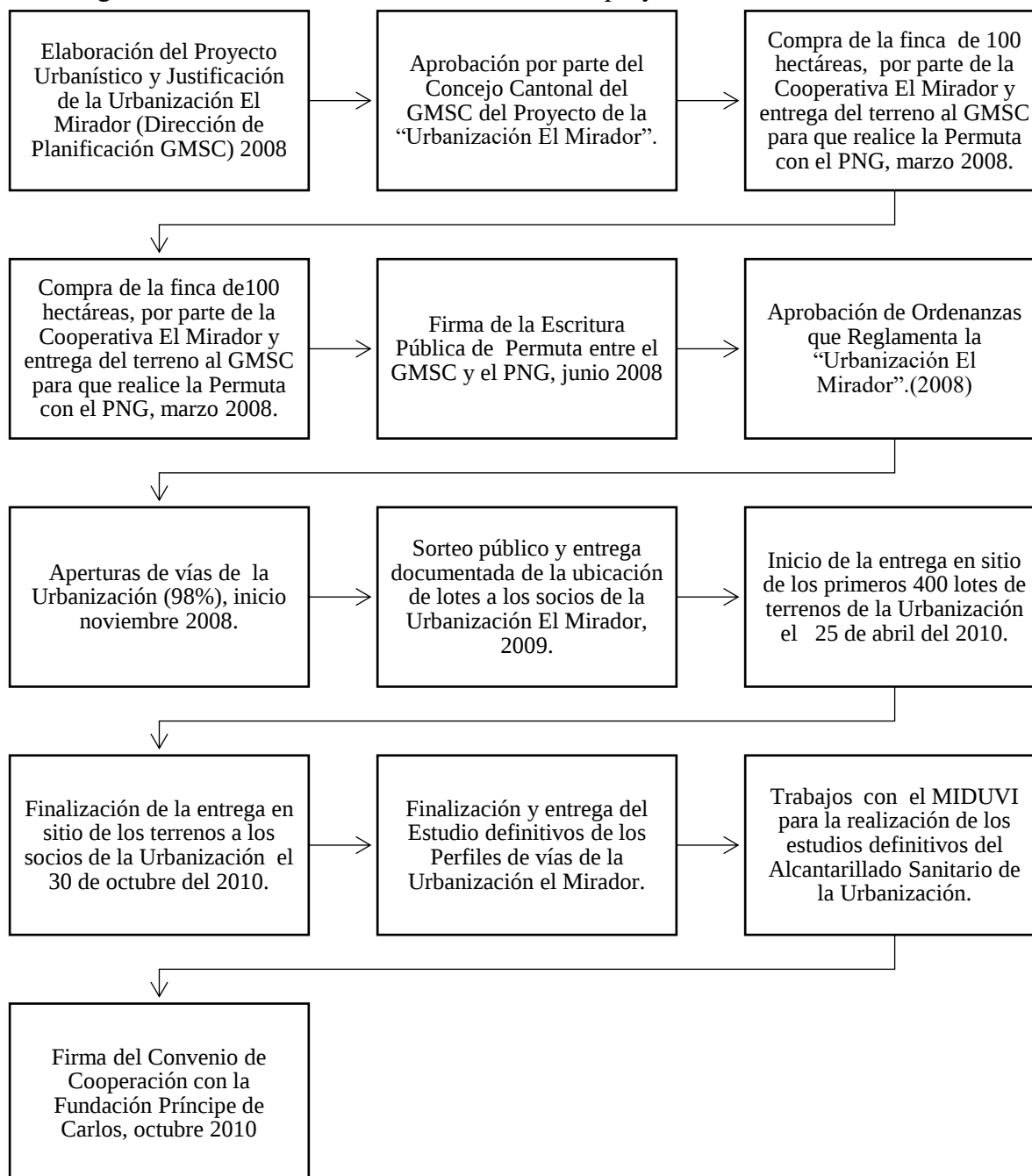
Tesis

- Acosta, Nadia. 2018. Propuesta de desarrollo de producto agroturismo en la Finca Lava Java, en la Parroquia de Bellavista, Santa Cruz- Galápagos. Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hotelera. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11156/1/T-UCSG-PRE-ESP-MD-AETH-62.pdf>
- Ramos, Nadia. 2011. Propuesta de Plan de Desarrollo Turístico de la Parroquia Bellavista, Puerto Ayora, Isla Santa Cruz, Provincia de Galápagos. Tesis previa a la obtención del título de Ingeniería en Turismo y Preservación Ambiental. Universidad Tecnológica Equinoccial. http://repositorio.ute.edu.ec/bitstream/123456789/13394/1/48092_1.pdf

7. Anexos

Anexo 1.

Cronología desde la institución del proyecto “Urbanización el Mirador”



Fuente: Elaboración propia en base a documentos del Municipio de Santa Cruz

Anexo 2.

Puerto Ayora, 22 de mayo de 2008
Oficio No. 005476-GMSC-2008

Señora
NIVELA VELASCO IRENE ESPAÑA
 Presente.-

Cordial Saludo:

En atención a vuestra comunicación de 21 de abril de 2008, en el que solicita autorización Municipal para realizar la desmembración de un lote de su propiedad, ubicado en el sector 01, polígono 1, lote No. 057, de la Parroquia Santa Rosa, Cantón Santa Cruz, con una extensión de 121.70 hectáreas, en un lote a favor de:

Lote de 100.00 hectáreas a favor de: **Cooperativa "EL MIRADOR"**

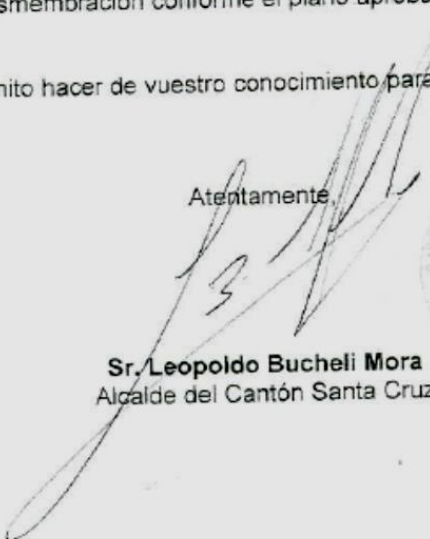
Contando con el informe técnico de la inspección del terreno por parte Departamento de Planeamiento Urbano, mediante Memorando 607-DPUR-GMSC-2008, del 08 de mayo de 2008, en el que indica que cumple con lo estipulado en la Ordenanza de Ornato y Fábrica vigente en conformidad con el Art. 18 de la Ordenanza de Ornato y Fábrica y de Asesoría Jurídica, mediante Informe No. 014-DJ-GMSC-2008, de 9 de mayo de 2008, con los documentos legales correspondientes, se autoriza realizar la desmembración del lote de terreno antes descrito de la siguiente manera:

Lote de 100.00 hectáreas a favor de: **Cooperativa "EL MIRADOR"**

Esta Autorización Municipal es documento habilitante para que pueda legalizar mediante Escritura Pública la desmembración conforme el plano aprobado.

Particular que me permito hacer de vuestro conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Sr. Leopoldo Bucheli Mora
 Alcalde del Cantón Santa Cruz



Av. Charles Darwin y 12 de Febrero • Telfs.: (593-5) 2526153 / 154 / 613 • Fax: (593-5) 2526505
 E-mail: municipio@santacruz.gov.ec • Isla Santa Cruz • Galapagos • Ecuador

Fuente: Municipio de Santa Cruz