

## 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 FINANCIAMIENT- TO 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.

disponible no nos permite plantear posibles explicaciones de estas diferencias 1/

Es necesario tener presente que los datos pertenecen a encuestas realizadas en 1978 cuando El Guasmo y Mapasingue tenían respectivamente 8.100 y 9.800 pobladores, hoy se estima que poseen 129.750 y 11.000 habitantes 2/.

El proceso de asentamientos en el suburbio suroeste que comenzó a fines de la década del veinte ha alcanzado una tasa de crecimiento de 14.6% en el período intercensal 1950-1962, posteriormente prosigue la expansión y densificación incluyendo a la fecha del censo de 1974 una población de 485.119 habitantes lo cual representa un 59% de la población de la ciudad ( Ver cuadro No. 4 ).-

Una parte de la población que no tiene posibilidades de acudir al mercado de viviendas nuevas ni de participar en los procesos

1/ Los aspectos investigados por estas encuestas -que han servido de base a la implementación del Proyecto de Lotes con servicio y mejoramiento urbano contenido en el Plan de Desarrollo Urbano actualmente en ejecución son: población y composición familiar, economía familiar, vivienda, infraestructura y necesidades familiares. La categorización de algunas variables es incorrecta, por ejemplo la situación ocupacional se dicotomizó en empleados y cuenta propia.

El análisis de los datos consiste en distribuciones porcentuales univariadas en el caso de las necesidades familiares se presenta una jerarquización sin proporcionar las frecuencias y en relación a las organizaciones populares sólo aparece un listado.

2/ Servicio Especial de Erradicación de la Malaria. Informe Especial de Encuestas realizadas en el Guasmo. Parroquia Ximena. Enero 1980 y Revista Vistazo No. 302, Marzo 21 de 1980.

de invasión -las capas más pobres y los inmigrantes recién llegados- recurren a los cuartos de alquiler en la zona central de la ciudad, el tugurio. Según datos del Censo de Vivienda de 1974, existen en Guayaquil 198.819 personas viviendo en cuartos de alquiler ( unas 4.8 personas por cuarto ).

La tendencia a la degradación -tugurización de las zonas centrales tiene que ver con el cambio de afectación de la zona, el alza potencial de la renta de la tierra es tal que los propietarios prefieren que se deterioren los edificios para que se puedan construir otros nuevos 1/. En base a un estudio de cuatro inquilinatos se sostiene 2/ que el capital inmobiliario rentista goza de altas rentas pues se encontró que promedialmente cada 1.5 años se recaudaba por concepto de arriendo un valor igual al valor catastral del edificio. Pero teniendo en cuenta que el valor catastral de esos inquilinatos representa alrededor de un 13% del valor comercial se necesitan 11.5 años para recuperar el capital lo cual no supone una alta renta ya que es inferior a la tasa de interés. Esto explica que los gastos de mantenimiento sean nulos frente a la posibilidad de apropiarse de la renta del suelo por cambio de afectación de la zona.

Se debe tener en cuenta que para que sea posible el proceso invasión-autoconstrucción en combinación con producción artesanal deben darse ciertas condiciones:

1/ Según Consultec. Estudio del Mercado de la Tierra en Guayaquil. Guayaquil 1978. los precios más altos corresponden a los terrenos y edificios situados sobre la Av. 9 de octubre y sobre el Malecón del Río Guayas.

2/ PEÑAHERRERA, A y otros. La formación del Tugurio y la Especulación inmobiliaria. Difusión Económica Año 15 No. 1 Abril de 1977 Universidad de Guayaquil

a) debe haber fuerza de trabajo disponible a nivel familiar ( familia extensa, subempleo, desempleo )

b) Debe existir cierto nivel de ahorro 1/ ya que la inversión inicial de un poblador del suburbio de Guayaquil en 1979 es de aproximadamente s/ 7.000 (derecho al sitio s/ 500, pago de desbroce s/ 1.500 materiales para construir un ambiente y puente de acceso s/ 6.350 ). El origen del financiamiento 2/ es: pequeños ahorros personales, préstamos familiares y en ocasiones préstamos en materiales por el depósito más cercano respaldado por un antiguo poblador o por un miembro del comité barrial.

c) Debe darse cierto nivel de ingresos para el traslado a sus lugares de trabajo.

La consecuencia de los procesos de invasión-autoconstrucción es el abaratamiento del valor de la fuerza de trabajo para el capital por procedimientos espontáneos. La existencia de amplias capas que recurren a la invasión-autoconstrucción explica en parte, en el caso de Guayaquil, la escasa producción de viviendas de interés social en presencia de esta forma barata de reproducción de la fuerza de trabajo. Sin embargo, este sistema tiene sus límites en la disponibilidad de las tierras públicas y en la violación de la división social del espa-

-----  
1/ SELA-CAVEIS. Análisis de la Comercialización Marginal de Insumos en la vivienda de interés social. II o/DI No 2. Quito. 1979. pág 14 contiene los datos citados.

2/ Municipalidad de Guayaquil. Dpto de Planeamiento Urbano. NU. Ecu-72 019 Comercialización de Materiales de Construcción para vivienda popular. 1976.

cio. Tiene altos costos económicos para la acción municipal por la irracional extensión de la ciudad y genera altos costos políticos por el resultado "visible" de los asentamientos precarios que pone en cuestión la legitimidad de la dominación del Estado.

La saturación de la zona central y los procesos de renovación tienen que esas capas sociales que no acceden a la invasión-autoconstrucción se desplacen hacia las antiguas zonas de invasión para alquilar cuartos. Es el llamado patio-tugurio 1/

El Cuadro No 4 se puede observar en el período 1950-62 un proceso general de densificación de las parroquias urbanas de Guayaquil, presentando las tasas de crecimiento más altas las parroquias del suburbio suroeste. En el próximo período intercensal 62-74 continúa la densificación de esas parroquias pero se constata una disminución de la densificación de las centrales que comienzan a expulsar población lo cual indica procesos de movilidad intraurbana y cambios de funciones de la zona central. Las parroquias del área central presentan tasas de crecimiento negativas ( menos Fedro Carbo que contiene los asentamientos populares de los cerros El Carmen y Santa Ana ), las parroquias del suburbio más antiguas tienen tasas positivas cercanas a la vegetativa, mientras que las parroquias del suburbio Letamendi y Febres Cordero absorben casi un 66% del crecimiento de todas las parroquias urbanas. En las parroquias Ximena y Tarqui las tasas de crecimiento dan cuenta de la ubicación de las nuevas ciudadelas residenciales, en ellas se han ubicado a partir de mil novecientos setenta y tres ( 1. 9 7 3 ) los nuevos

---

1/ RODRIGUEZ A GAITAN VILLAVICENCIO. Notas para la discusión del problema de la vivienda en América Latina. El caso de Guayaquil. Serie de documentos 03. Ciudad Quito-1979, pag 13 "Es el conjunto de cuartos (Unidades habitacionales) construidos alrededor de un patio (forma básica que tiene diferentes variantes). Se presentan en ciertos lugares del área central pero corresponden con mayor propiedad a las zonas antiguas suburbanas..".

Cuadro No. 4. Población, densidades y tasas de crecimiento por parroquias urbanas del Cantón Guayaquil. 1950-1964.1974

Parroquias	1.950		1.962		1.974		Tasas	
	Habitantes	Densidad	Habitantes	Densidad	Habitantes	Densidad	50-62	62-74
AREA CENTRAL	198.167	369	226.904	423	218.644	404	1.1	-0.3
Pedro Carbo	23.609	221	22.807	214	26.753	251	-0.3	1.3
9 de Octubre	24.846	385	26.041	404	21.116	327	0.4	-1.7
Roca fuerte	28.697	394	31.715	436	27.077	372	0.8	-1.3
Roca	22.627	300	25.424	337	23.741	315	1.0	-0.6
Olmedo	31.558	509	31.853	515	30.336	490	0.1	-0.4
Bolívar	22.151	568	25.161	645	24.388	625	1.1	-0.3
Sucre	23.272	311	36.306	485	37.264	498	3.8	0.2
Ayacucho	21.407	267	27.597	345	27.969	350	2.1	0.1
SUBURBIO	<u>37.767</u>	210	<u>194.374</u>	204	<u>485.119</u>	376	14.6	7.9
Febres Cordero	5.097	6	57.813	64	<u>231.250</u>	257	22.4	12.2
Urdaneta	12.670	111	35.042	307	48.899	428	8.8	2.8
García Moreno	14.407	76	60.878	321	86.752	458	12.8	3.0
Letsamendi	5.593	17	40.641	124	<u>118.218</u>	360	17.9	9.3
CIUDADELAS RESIDENC.	24.910		61.120		115.619		9.7	3.0
Tarquí	14.183	•	28.634	•	69.525	•	6.0	7.7
Ximena	10.727	•	32.486	•	46.154	•	9.7	3.0
T O T A L	260.844		428.398		819.442		4.2	5.6

\* No se calcularon datos sobre densidad de Tarquí y Ximena porque su extensión no se encuentra definida con precisión. La densidad se calculó como habitante por ha.

Fuente: Departamento de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Guayaquil. Informe Económico del Plan de Desarrollo de Guayaquil. Volumen III, Cuadros Nos. 9 y 10.

Elaboración: Consultec. Estudio del mercado de la vivienda en Guayaquil. Guayaquil. 1978

de 24.11  
3000  
9000

asentamientos de invasión los cuales obviamente no se han considerado en el último censo.

Este incremento de la población del suburbio del suroeste tiene que ver con la continuación de los procesos de ocupación hacia las orillas del estero y también con el ya mencionado fenómeno del patio-tugurio. El alquiler de piezas puede ser una fuente de ingresos para las familias anteriormente asentadas constituyéndose en uno de los factores explicativos de la consolidación social de estos sectores, al conseguir un ingreso adicional frente a las fluctuaciones del empleo.

Algunos informantes 1/ han señalado que ciertos estratos sociales de la ciudad que tienen determinada masa de dinero compran casas autoconstruidas artesanalmente de modo que el anterior ocupante - que tiene dificultades para hacer frente al pago de los servicios de equipamiento urbano que se van extendiendo sobre la zona - venden apropiándose de rentas diferenciales y recuperando el valor de los materiales y de su fuerza de trabajo avanzando hacia otras zonas de invasión a repetir el proceso.

A pesar de que las áreas más antiguas del suburbio cercanas al centro están relativamente bien consolidadas la situación legal en cuanto a tenencia de la tierra es compleja, los servicios -sobre todo el alcantarillado- tienen una cobertura limitada y ciertas zonas pantanosas al interior de las manzanas no han sido rellenadas. Si bien continúa el proceso de ocupación en el borde occidental del suburbio muy pronto no se podrá sobrepasar el límite físico del estero y los manglares. Es así que a partir de 1973 han comenzado las invasiones de ocupantes ilegales hacia el norte y sur del centro de Guayaquil

1/ Entrevista a un funcionario Técnico municipal. Mayo 1980.

poniendo en cuestión al anterior división social del espacio.

Las invasiones de los terrenos del suburbio suroeste han servido por una parte para valorizar tierras de propietarios privados y por otra para desarrollar por parte de las autoridades municipales mecanismos de negociación en torno a las donaciones de solares, al relleno y a los servicios con un contenido específico de clientelismo electoral 1/.

En el año 1973 comenzaron las invasiones de ocupantes ilegales en otras zonas de la ciudad: hacia el norte y hacia el sur del centro de Guayaquil. En el norte en la zona de Mapasingue y Prosperina, los invasores se han establecido cerca de zonas de residencia de sectores medios y altos y en las proximidades de localizaciones

-----  
1/ Entrevista al Arq. Guillermo Cubillo. Revista Trama. Agosto 1979  
"Aquí antes los terrenos eran anegadizos, terrenos de los que algún señor tenía títulos de propiedad y que no valían ni un centavo. Ese señor tenía algún compadre al que mandaba a vender derecho de posesión, si no encontraba algún incauto de la sierra, luego este tipo de asentamiento se empezaba a construir, el comité barrial empezaba a presionar a los políticos corruptos y sin sentido y a conmover la piedad humana, con toda razón. Requieren rellenos y servicios, entonces es cuando aparece el propietario y clama: ¡ invasión de la propiedad privada!, ¡ que los boten!, ¡ que los quemen!, ¡ que los arrasen! Por otro lado se gritaba ¡ expropiación, expropiación!.

Finalmente la solución magnánima: terrenos sin valor luego del tere y afloje eran comprados por la municipalidad a s/ 25 y a s/ 30,00 el metro cuadrado y luego a donarlos".

industriales, en terrenos de propiedad privada. En el sur, en la zona del Guasmo, donde se encuentran los asentamientos de más rápido crecimiento, los pobladores se han asentado en tierras bajas, en la vecindad también de industrias. En 1975, en el Guasmo Norte se estableció el primer asentamiento organizado en base a un diseño urbano previo, realizado por el Taller de diseño de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guayaquil ( TUPAU ). Este asentamiento ocupó 56.4 há. de terrenos municipales, estando integrado por 1.509 familias. Luego de la represión armada de Febrero de 1976 se forma el Frente de Lucha Popular distribuido en cinco organizaciones, de las que se fueron desmembrando otras ( cooperativas, precooperativas, comités de base y comités de asentamiento ). A partir de los últimos meses de 1978 una sucesión de invasiones ha duplicado la población allí existente estimándose que actualmente viven en la zona unas ... 129.750 personas 1/. En Mapasingue también su población se encuentra organizada en distintos tipos de organizaciones (cooperativas, frente ~~barrida~~, unión de cooperativas, asociación de moradores ). Estos movimientos se articulan en los dos últimos años a los procesos políticos por los cuales pasaba el país como resultado de la reestructuración jurídica del Estado, manifestándose en su seno las distintas orientaciones políticas de derecha y de izquierda.

-----  
1/ Estimaciones de fuentes ya citadas en pág. 80.IV

#### 4.4 LAS POLITICAS MUNICIPALES HACIA LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS.

Las políticas municipales no han previsto los efectos de los asentamientos precarios ni han generado respuestas ordenadoras que se hayan aplicado 1/. Las normas han sido de carácter coyuntural y fragmentario operando como un instrumento de captación de apoyo electoral o de legitimación tanto de parte de los alcaldes "populistas" como de parte de los representantes de los gobiernos militares.

La municipalidad ha tenido un enorme patrimonio territorial que ha sido en gran parte donado , vendido , transpasado o invadido , situación que se complica por deficiencias catastrales que no registran el verdadero patrimonio. Se ha denunciado que incluso se ha llegado a la venta de sectores dedicados al servicio urbano como espacios verdes y calles 2/.

En el mapa del anexo aparece un listado de las instituciones a las cuales el gobierno municipal ha donado terrenos en la zona del Guasmo.

En 1967, comienza la legislación que frente a las presiones de los invasores pretende ofrecer soluciones al problema de la tenencia de la tierra. La Asamblea Constituyente expidió el Decreto

1/ Las propuestas del Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil. Convenio NU-PNUD-OTG. Municipalidad de Guayaquil ECU/72/019 en sus partes fundamentales no han sido acogidas (iniciado en 1974 y concluida su formulación en 1977).

2/ Expreso. 14 de enero de 1980.

No 151 de 2 de mayo de 1967 ( Registro Oficial No 170 ) por el cual se restituye al Municipio inexplicablemente la isla de San José. adquirida por éste al Banco de Crédito Hipotecario 1/, debiendo vender a s/ 5.00 los terrenos que había comprado a s/ 8.00 en 1954. El artículo 4 por su parte establece:

"El Estado hace donación irrevocable en favor de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil, de todos los terrenos comprendidos en la zona de Playa del Esteró Salado que han sido rellenados por sus actuales ocupantes, esto es, de la sección que se denominaba Isla "San José" y de las parroquias: Urdaneta, Letamendi, Febres Cordero y García Moreno del Cantón Guayaquil. La municipalidad a su vez donará en favor de los actuales ocupantes los respectivos lotes de terreno, siempre que comprobaren por lo menos un año de ocupación de los mismos".

La aplicación de este Decreto; del Decreto Supremo 1457 del 15 de diciembre de 1972 y del Decreto Supremo 753/A de 26 de Julio de 1974, ha dado origen a largas tramitaciones en las que han actuado veinte y dos, comisiones técnico-legales que han producido unos 6.000 títulos de donación.

En 1977, ante el propósito de reformar el Decreto 753/A y la Ordenanza Municipal en el sentido de que se vendan los solares indicados en zona de donación, las organizaciones populares actuando conjuntamente (Federación de Barrios Suburbanos de Guayaquil, Frente de Organizaciones Barriales marginadas y Asociación de Comités Ba-

1/ en ESTRADA ICAZA J. Desarrollo Histórico del Suburbio Guayaquileño. Revista del archivo histórico del Guayas No 3. junio 1973. Hay una documentada exposición sobre compra y venta de tierras municipales. Se agregan algunos datos en PEÑAHERRERA ALBERTO y otros. La formación del suburbio y la ejecución inmobiliaria. Difusión Econ. Año 15. No1. abril-1977. Inst. Investigaciones Económicas. Universidad Guayaquil.

riales de la U.D.P ) denuncian que:

"Ésta maniobra responde a lo que la burguesa Junta Cívica reclamaba en su primer manifiesto (dilapidación del Patrimonio Municipal al entregarse tierras ) es decir, que se lamentaba de que el Pueblo tenga tierra gratuitamente. Responde al deseo de la Municipalidad de Moncayo Mármol de lograr ingresos a costa de los dineros de la gentes más humildes cuando por otro lado ha sido incapaz de cobrar los cuatrocientos millones que la oligarquía debe a la municipalidad. Y responde también seguramente a un deseo de la burguesía de lograr zonas desocupadas a base de desalojo, para ahí construir ciudadelas para ellos por cuanto las nuevas resultarán muy alejadas de la ciudad ( Los Ceibos, Paraíso, etc.. )" 1/.

Si bien se detuvieron los intentos de derogar las normas sobre donaciones no parecen haber cambiado sustancialmente las modalidades de tramitación de la Oficina de Donaciones 2/.

El 5 de Enero de 1979 la Municipalidad adoptó una resolución que admite que puedan hipotecarse los títulos recibidos en donación como forma de hacer posible la tramitación de préstamos para mejoramiento de las viviendas previsto en el actual proyecto de Desarrollo Urbano.

-----  
1/ En el anexo se encuentran documentos emanados de nuevas organizaciones populares del suburbio surgidas en la década del 70 y de la Federación de barrios suburbanos de Guayaquil fundada en 1948. La cita corresponde al documento titulado NO COMPRAREMOS NUESTROS SOLARES emanado de la Asociación de Comités de Unión Democrática Popular y del Frente de Organización Barriales Marginadas.

2/ Estas organizaciones han reivindicado la participación de las organizaciones barriales en la Oficina de Donaciones y la reorganización del personal. Las Organizaciones Barriales Asociadas del Ecuador (OBAE) ha reclamado la fijación de un límite de tiempo dentro del cual deben realizarse los trámites y su agilización.

El problema de las invasiones ha adquirido gran trascendencia para las autoridades porque dado que quedan pocas tierras municipales, las más recientes invasiones se han realizado sobre propiedades del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y sobre terrenos privados.

Dos tipos de comportamientos se pueden distinguir como propios de los terratenientes urbanos en este período:

- Frente a la posibilidad de invasión o de expropiaciones los terratenientes de la zona norte se convierten en lotizadores o fraccionadores procediendo a la tramitación de la aprobación de las urbanizaciones para ir vendiendo por partes o etapas. 1/
  
- En cambio en zonas de más difícil acondicionamiento, caso del Guasmo, los mismos terratenientes habrían promovido o alentado las invasiones 2/.

Hasta 1963, el sector sur de la ciudad de Guayaquil era dos grandes haciendas denominadas "El Guasmo" y "La Saiba" de propiedad de la familia Parra y de la familia Marcos. El Puerto Nuevo concluido en 1962, junto a la construcción que se iniciaba del hospital del IESS de la ciudadela 9 de Octubre, también del IESS y la pavimentación de la Av. 5 de Junio, todas con participación del Estado,

-----  
1/ Entrevista a funcionario técnico JNV .

2/ Entrevista al ex-director de Desarrollo de la Comunidad de la Municipalidad de Guayaquil Mayo de 1980. Según el informante José Parra Gil, quien gestiona los negocios de su padre Parra Velasco habría promovido invasiones en el Guasmo.

"constituyen el preámbulo de uno de los grandes negocios que terratenientes urbanos pudieran haber hecho con los presupuestos del Estado al haber expropiado, es decir, comprado, el 70% de las tierras pertenecientes a estas dos familias en las haciendas "La Saiba" y "El Guasmo" luego que el Estado se encargó de revalorizar la renta del suelo, con las obras que hemos enumerado" 1/

Esta expropiación fue hecha mediante Decretos 196, 1486 y 46 expedidos el 13 de febrero, el 11 de julio de 1964 y el 13 de Enero de 1965, respectivamente. La <sup>expropiación</sup> exposición cubría 15.469.636 metros cuadrados a s/ 65.687.309.73 los cuales fueron distribuidos de la siguiente forma:

Municipio	9.234.860.80 m <sup>2</sup>	50%
Gobierno	3.693.944.32 m <sup>2</sup>	20%
BEV	693.860.80 m <sup>2</sup>	20%
CRBS*	1.846.972.16 m <sup>2</sup>	10%

---

(\*) Comité de Rehabilitación de Barrios Suburbanos.

El área no expropiada de las dos haciendas ascendía a 3.145.211.90 m<sup>2</sup> quedando en propiedad de la familia Marcos los 2.964.200 m<sup>2</sup> y en propiedad de la familia Parra 181.011.90 m<sup>2</sup> (ver mapa en anexo) se delinearon lotes aislados en las mejores ubicaciones que con el paso de los años y con las inversiones que el BEV, el IESS y la Municipalidad hicieron en los predios vecinos subieron el precio en forma notable.

---

1/ Documento del Taller Académico No 5 de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guayaquil. Asentamientos populares organizados No. 2 Guayaquil s/F.

Las políticas municipales con respecto a los nuevos asentamientos han sido notablemente inconsistentes dando lugar a una serie de disposiciones extremadamente confusas.

Por disposición del Consejo Cantonal en marzo de 1978 siendo Alcalde el Ing. Raúl Baca Carbo se reconoce a los poseedores del Guasmo Norte la posibilidad de convertirse en propietarios por trámite directo de compra y venta entre cada uno y la Municipalidad ofreciéndose los terrenos al valor catastral de s/ 70 el metro cuadrado.

Más tarde siendo alcalde el Dr. G. Molina Defranc. Decreto 2740 de 25 de julio de 1978 se establece el precio nominal de s/ 10 el m<sup>2</sup>, una denuncia de OBAE 1/ destaca lo que considera "una política de promoción" utilizando los recursos y el amparo del municipio.

Posteriormente -durante la actual alcaldía- se fijó un precio mínimo de s/ 100, disposición que fue derogada por un Decreto de octubre de 1979 de la Cámara Nacional que fijó nuevamente el precio de s/ 10, confirmando a los residentes de la zona norte y sur de más de un año de posesión el derecho a comprar a este precio autorizándose a una comisión especial para que supervise las ventas de terrenos. La municipalidad contestó a esta disposición sosteniendo que el gobierno debía reembolsarle la diferencia.

En el norte de la ciudad, donde los tomadores se han asentado en terrenos privados ( Mapasingue ) la situación es compleja

-----  
1/ El Universo. 23 de agosto de 1978.

porque el terrateniente vendió aproximadamente un 10% de las tierras aunque la municipalidad dispuso que los servicios eran insuficientes para satisfacer los estándares de las ciudades. La gran mayoría de los propietarios tienen escritura de venta pero no título legal, una gran parte de los terrenos fueron posteriormente invadidos.

Frente a esta confusa situación se enfrenta el actual proyecto de Desarrollo Urbano 1/ que pretende iniciar acciones de construcción de viviendas y mejoramiento en las zonas invadidas

#### 4.5 EL SISTEMA CAPITALISTA DE PROMOCION

El Sistema Capitalista de Promoción empezó a desarrollarse en Guayaquil en la década de los setenta al amparo del crédito bancario y del mutualismo. De la construcción preferentemente de casas individuales se ha pasado a la construcción de viviendas de propiedad horizontal 2/ y a la construcción de grandes conjuntos habitacionales. Ello provoca un aumento considerable de la escala de producción que tiene consecuencias en las modalidades de producción y en el tipo de financiamiento requerido.

---

1/ La Banque Mondiale. Ecuador. Proyecto de Desarrollo Urbano de Guayaquil. Informe de Evaluación. Noviembre de 1979. Rapport No. 2415.E.C.

2/ CONSULTEC. Estudio del Mercado de la Vivienda Guayaquil. en 1978.