

F L A C S O

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Sede - Quito.

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

DIRECTOR DE TESIS

M. Carlos Larrea

CO-DIRECTOR

Dr. Juan María Carrón

ASESORES

Arq. Armando J. Orellana

Dr. Gaitán Villavicencio

María del Rosario Aguirre.

Agosto de 1980.

## INDICE GENERAL

### CAPITULO I

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

### CAPITULO II

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

### CAPITULO III

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

### CAPITULO IV

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

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

## CAPITULO V

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

## CAPITULO VI

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

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

## CAPITULO VII

7.	CONCLUSIONES	208
	BIBLIOGRAFIA	215
	ANEXOS	233

## INDICE DE ANEXOS

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

## 5.5 EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA EN EL PERIODO 1973 - 1979

A partir de 1972, la tendencia al incremento del gasto público como factor de activación económica por el incremento de los ingresos por efectos de la exportación del petróleo, se traduce en sustanciales modificaciones en el financiamiento del Banco Ecuatoriano de la Vivienda ( BEV ).

El proceso de capitalización del Banco comenzó a adquirir importancia con las asignaciones establecidas por el gobierno. Se resolvió la participación del BEV en el excedente del 15% de las utilidades que las empresas distribuyen a los trabajadores 1/ y un aumento en el Fondo Nacional de Participaciones de 50 millones de sucres anuales 2/. Estos aportes directos del gobierno son considerados para aumentar el capital que entre 1969 y 1978 tuvo un crecimiento del 1.310% 3/.

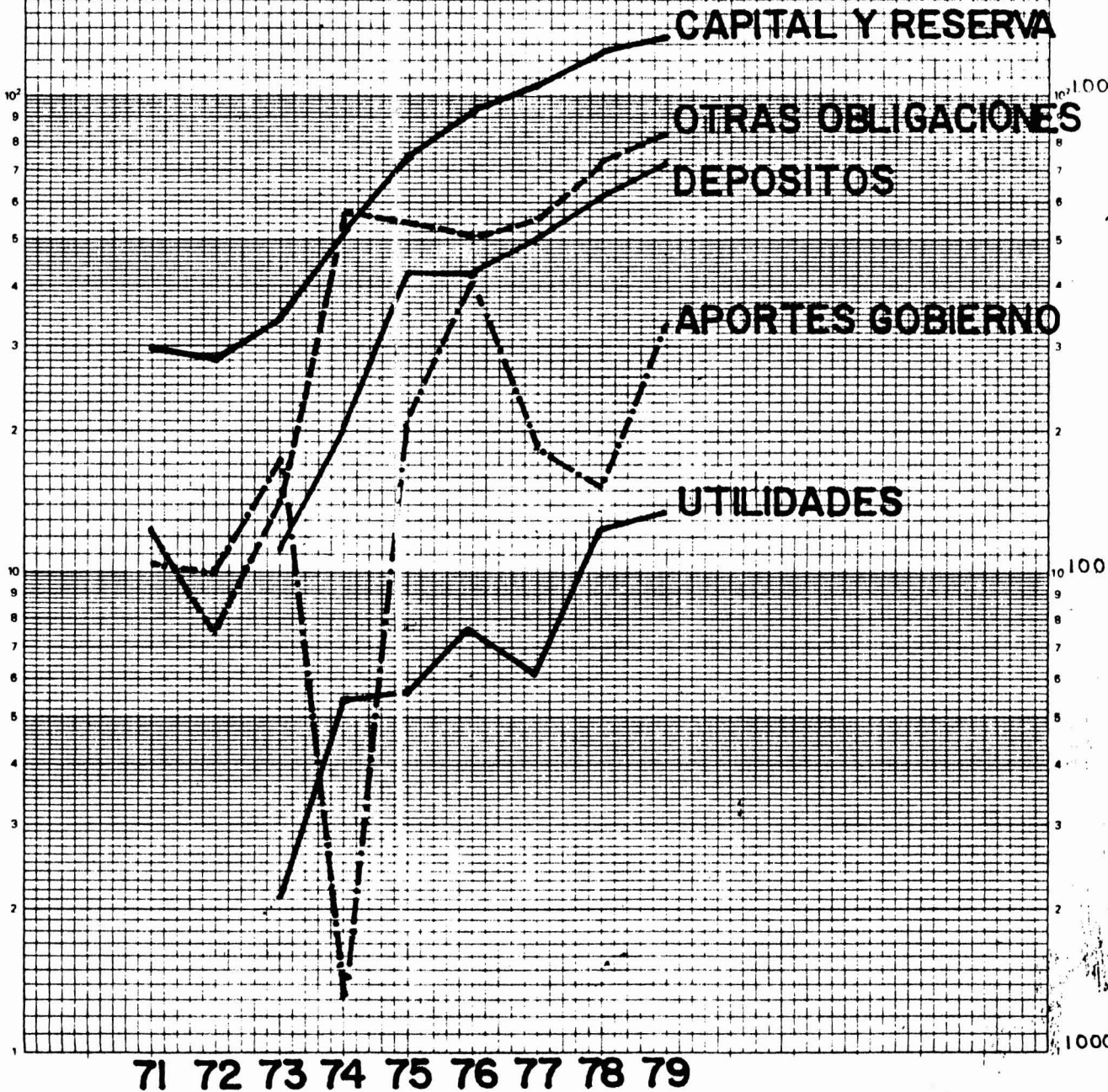
Además se ha facultado al Banco para recibir depósitos de ahorro a nivel nacional y a emitir obligaciones. Los bancos privados nacionales y las sucursales de bancos extranjeros deben adquirir bonos del BEV en un porcentaje equivalente al 10% de los depósitos de ahorro y del 25% de los depósitos de ahorro de personas no domiciliadas en el Ecuador. También las compañías de seguros deben invertir en bonos del BEV el 10% del saldo destinado a inversión obligatoria. Como puede observarse en el Cuadro No 9 y Gráfico No 6 a partir de 1974 se incrementan notablemente el capital y reservas y los depósitos del Banco.

1/ Decreto 1429 RO 221 diciembre 26 de 1972

2/ Decreto 321 RO 282 abril 9 de 1973

3/ Decreto 717RO172 Sep 15 -1976. El cálculo pertenece <sup>a la</sup> Superintendencia de Bancos citado en Memoria 1978.

# EVOLUCION DEL MONTO DE LOS RECURSOS B.E.V. miles de sucres de 1973



Cuadro No. 9. Evolución del monto de los Recursos del N.E.V. 1971-1979  
(a precios constantes 1.973)  
(miles de sucres)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
Capital y Reservas	299.405	280.737	347.304	539.431	946.722	1'091.634	1'235.539	1'319.891	
Créditos Nacionales	26.719	18.636	12.321	4.505	76.619	165.401	180.771	142.069	
Créditos Internacionales	1.329.705	438.563	414.950	312.034	281.465	238.812	206.792	176.250	
Emisión oblig.	156.925	277.014	322.410	220.740	357.158	297.319	351.798	295.438	
Otras obligaciones	125.607	74.164	152.446	561.588	501.307	553.408	727.036	832.162	
Aporte gobierno	105.655	100.131	177.196	13.580	401.218	186.707	151.793	335.128	
Utilidades	1.561	8.850	22.248	54.265	77.276	61.510	125.374	138.139	
Depósitos	195	549	111.559	209.758	440.875	498.676	615.122	738.732	
TOTAL	1'045.772	1'198.649	1'570.404	1'415'901	3'082.640	3'093.467	3'594.806	3'977.829	
Relación Capital/Utilidad	0.51	3.151	6.411	10.061	8.161	5.641	10.151	10.471	

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaboración: Autor



Las utilidades del Banco son crecientes a lo largo del período. La rentabilidad de sus operaciones -considerada como la relación entre la utilidad y el capital de reservas- se mantiene por debajo de la rentabilidad de la banca privada nacional que para el año 1979 es según la Superintendencia de Bancos del orden del 25%. Esta rentabilidad más baja es congruente con la fijación en los precios de sus viviendas de tasas de ganancias por debajo de la tasa media y con la existencia de intereses subsidiados para préstamos de bajo monto y préstamos "especiales".

Otro rubro importante a considerar es la recuperación de cartera. Presenta un crecimiento progresivo pues su dinámica tiene que ver con el crecimiento de las operaciones del banco. Sin embargo, en términos reales su monto disminuiría si el banco no actuara con un criterio de recuperación teniendo en cuenta los bajos intereses y el largo plazo. ( ver cuadro No. 10 )

El cuadro Número once (11) muestra que en 1978 se produce una disminución de la relación inversión-recursos, relación que había venido creciendo desde 1974. Las razones del descenso de las inversiones habría que buscarlas por lo tanto no en una supuesta descapitalización del banco sino en dificultades operativas internas de la institución.

La acción habitacional de JNV-BEV ha mostrado en Guayas mayor dinamismo y menos fluctuaciones coyunturales que en Pichincha como puede apreciarse en el Grafico No 7. En el próximo capítulo realizaremos el análisis de las formas concretas que reviste la política habitacional del JNV-BEV en Guayaquil, a fin de estudiar sus modalidades de operación, la distribución real de su oferta y los obstáculos a su acción.