

MILTON ROJAS M.
GAITAN VILLAVICENCIO L.
ALFREDO BECKER
LETTY CHANG L.

EL MERCADO DEL SUELO URBANO Y BARRIOS
POPULARES EN GUAYAQUIL

ciudad 
centro de investigaciones 

 **CERG** CORPORACIÓN DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL



EL MERCADO DEL SUELO URBANO Y BARRIOS POPULARES EN GUAYAQUIL

Primera Edición: CER-G - IDRC - CIUDAD

Copyright: CER-G
Guayaquil - Ecuador, 1989

Portada: Pedro Gambarrotti

307.76 Rojas, Miltón. Villavicencio, Gaitán. Becker, Alfredo.
R668m Chang, Letty.

El mercado de suelo urbano y barrios populares en
Guayaquil. CER-G, CIUDAD, I.D.R.C., Guayaquil. 1989,
253 p.

/SUELO URBANO/ /MERCADO DE LA TIERRA/ /RENTA
DEL SUELO/ /ASENTAMIENTOS PRECARIOS/
/BARRIOS POPULARES/ /DESARROLLO URBANO/
/GUAYAQUIL/ /ECUADOR/.

Es una publicación de Corporación de Estudios Regionales - Guayaquil, con
el Apoyo del IDRC (International Development Research Centre) del Canadá
y el co-auspicio del Centro de Investigaciones "Ciudad" de Quito.

Secretaría:

Ligia Cedeño
Mónica Sabando
Olga Benites

Impreso por Grabalith Cía. Ltda.

CER-G V.M. Rendón 460 y Baquerizo Moreno 1er. piso ofc. 1
Teléfono 307388 Casilla 9421.

**EL MERCADO DEL SUELO URBANO Y BARRIOS
POPULARES EN GUAYAQUIL**

C O N T E N I D O

I.	PRESENTACION	
II.	INTRODUCCION: ALGUNOS CRITERIOS SOBRE LA RENTA URBANA Y LA CONFORMACION DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO EN GUAYAQUIL.....	
III.	EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA FORMACION SOCIAL ECUATORIANA Y DE GUAYAQUIL DURANTE LA ETAPA PETROLERA	
	3.1 El Contexto Nacional	
	3.2 Guayaquil y su Desarrollo Urbano	
	3.3 Proceso de Formación y Consolidación de los Barrios Populares de Guayaquil	
IV.	DESCRIPCION Y EVALUACION DE LA REALIDAD DEL MERCADO DEL SUELO URBANO EN GUAYAQUIL	
	4.1 Factores que inciden para la Conformación de los Mercados del Suelo y en la Fijación de los Precios	
	4.2 El Funcionamiento del Mercado Formal	
	4.2.1 Los Agentes	
V.	LA OFERTA EN EL MERCADO FORMAL DE LOTES	
	5.1 Evolución Reciente de los Precios de Oferta de Lotes	
	5.2 Promedio de Superficie Ofrecida	
VI.	LA DEMANDA DEL SUELO URBANO	
VII.	EL FINANCIAMIENTO DEL MERCADO DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL...	
VIII.	EL SUBMERCADO DEL INQUILINATO	
IX.	EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL	
	9.1 Los Agentes y Valorización del Suelo Urbano, Primera Forma de Valorización:	
	A. Los Propietarios Territoriales Fraccionadores	
	B. Los Intermediarios Fraccionadores	
	C. El Funcionario Fraccionador	
	D. El Dirigente Fraccionador y/o Vendedor	
	E. El Ocupante-Morador Acaparador	

	- Segunda Forma de Valorización:	
	F. Venta del Derecho de Posesión del Suelo o Vivienda..	
	- Tercera Forma de Valorización:	
	G. Venta del Derecho de Propiedad (Papel del Estado)...	
	9.2 Superficies de los Lotes Ofrecidos	
	9.3 La Demanda Informal de Lotes (y Viviendas)	
	9.4 Formas de Financiamiento en el Mercado Informal del Suelo Urbano	
	9.5 La Organización Popular	
	9.6 El Inquilinato	
X.	EL PAPEL DEL ESTADO EN EL DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DEL SUELO URBANO	
	10.1 Las Políticas de Tierras del Estado Central: Planes e Instituciones Existentes	
	10.2 La Política Municipal de Tierras Urbanas y la Legisla- ción Urbana en Guayaquil	
	10.3 La Planificación Urbana	
	10.4 Acciones Especiales de la Municipalidad: La Unidad Ejecutora Municipal y el Proyecto de Lotes con Servicios	
XI.	CONCLUSIONES	
XII.	RECOMENDACIONES	
XIII.	ANEXOS	
XIV.	BIBLIOGRAFIA	
XV.	INDICES	

P R E S E N T A C I O N

La ciudad de Guayaquil se ha caracterizado, desde fines del siglo XIX, por haber desarrollado una dinámica de crecimiento económico, físico y demográfico mayor que las otras ciudades del país. Las relaciones productivas generadas por la agroexportación, el comercio y el desarrollo bancario-financiero, con sus diversos altibajos, la ubican en un lugar de privilegio en el contexto urbano nacional.

Esta dinámica imprimió particularidades especiales al proceso de urbanización guayaquileño, diferenciándolo de otras ciudades ecuatorianas. Una de las especificidades más relevantes y persistentes en el transcurso de este siglo, es aquella de la forma de apropiación y utilización de la tierra urbana por parte de diversos actores sociales, políticos e institucionales.

En las etapas del proceso de urbanización reciente de Guayaquil, el crecimiento de la trama urbana ha estado condicionado a la estructura de propiedad de las tierras urbanas y urbanizables; aquello ha conllevado la formación de un mercado del suelo de una carácter excluyente y selectivo, que juega un papel decisivo en la ocupación diferenciada (léase, segregación) del espacio urbano.

En esta investigación al mismo tiempo que se estudia detalladamente las características y funcionamiento de la promoción inmobiliaria y sus agentes -tanto la pública como la privada- se presentan también las modalidades que los usuarios de la ciudad de ingresos fijos o inestables adoptaron, y adoptan, para resolver sus demandas de tierra, tomando en cuenta los submercados informales que se conforman en relación al suelo urbano y la vivienda popular en los asentamientos no controlados y subequipados.

El interés por el estudio del suelo y la renta urbana no subsiste únicamente por la posibilidad de una aportación teórica o académica, sino que encuentra su aplicabilidad real al desentrañar los mecanismos y actores intervinientes en la conformación de los precios del suelo y del mercado inmobiliario en sus diferentes instancias o circuitos. Además cómo y en qué medida, aquéllos se vinculan al desarrollo urbano para conformar la actual realidad de nuestras ciudades.

En tal virtud, el estudio arriba a proposiciones y recomendaciones, tanto indagativas como operativas, que puedan ser asumidas por los actores sociales, políticas, institucionales, y, más específicamente, por el Municipio, a fin de disminuir las imperfecciones existentes en los mercados del suelo y la vivienda urbana: con ello se aspira a que el mayor número de ciudadanos tengan el derecho al uso de la ciudad.

Por último, es pertinente señalar que los autores encontraron una serie de obstáculos: falta de información, bajo nivel de cooperación de los promotores inmobiliarios y constructores, así como también, por la coyuntura electoral que vivió el país, dificultados de acceder a un mayor número de dirigentes populares. Obstáculos superados gracias a la buena disposición y cooperación de un respetable grupo de profesionales, promotores y dirigentes populares, a quienes se deja constancia de agradecimiento. Por otro lado, este trabajo es imputable a un equipo multidisciplinario conformado por: Milton Rojas (Arquitecto), Gaitán Villavicencio (Sociólogo Urbano), Alfredo Becker (Economista Urbano) y Letty Chang (Legislación Urbana), así como también a los colaboradores científicos: Eduardo Chonillo, Pedro Gambarrutti y Gustavo Vinuesa; igualmente, la Corporación agradece a la Arquitecta Betsy Vera de Meléndez, Ex-Directora del Departamento de Avalúos y Catastros de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, por el apoyo y sugerencias hechas al trabajo; y a la señora Ligia Cedeño B., quien estuvo a cargo del mecanografiado del texto.

En fin, esta investigación fue posible gracias al IDRC (International Development Research Centre) del Canada, sin cuyo financiamiento no hubiera podido ser realizada; así como también al co-auspicio dado por el Centro de Investigaciones "Ciudad" de Quito para la publicación de la misma.

A. INTRODUCCION: ALGUNOS CRITERIOS SOBRE LA RENTA URBANA Y LA CONFORMACION DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO EN GUAYAQUIL

En el pensamiento económico dominante el suelo urbano se considera una mercancía como cualquier otra. Quien fija los precios de éste, y por lo tanto el nivel de las ventas urbanas, es el mercado, por medio de la oferta y la demanda. (1)

Si bien la mercancía -suelo urbano es un valor de uso necesario, léase imprescindible, para el desarrollo de la sociedad y los individuos, debemos destacar su peculiar naturaleza, que nos impida caer en las trampas reduccionistas desarrolladas por un sin número de autores neoclásicos; esta mercancía- suelo, soporte del desarrollo urbano, punto de partida indiscutible para comprender la lógica de estructuración del espacio urbano en el capitalismo (2), es un bien no reproductible a voluntad y cuyo crecimiento está altamente limitado por la relación suelos urbanos y tierras agrícolas periféricas; haciendo que la tierra en sí no tenga un precio de producción, lo que hace que se constituya más bien en

(1) Este enfoque tiene limitaciones que se originan, de una parte, en la parcialidad del análisis disciplinario, es decir, en el riguroso aislamiento de las variables económicas y, de otra parte, en la aplicabilidad de la propia teoría debido principalmente, al divorcio de los supuestos básicos y la situación real. Tales discrepancias no sólo se encuentran en los supuestos de la competencia pura y perfecta, las que podrían ser superadas recurriendo a las teorías de la competencia imperfecta o de la competencia monopólica, sino que se producen en supuestos tan críticos como el del comportamiento racional del consumidor y del productor u oferente, así como en el de la homogeneidad de los bienes inmobiliarios o territoriales.

(2) MARTHA SCHTEINGART.- Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la ciudad de México: -Revista Interamericana de Planificación.- Vol. XV-No. 60- Diciembre de 1981. Pág. 168.

una inversión especulativa: "se vende cuando su precio sube" (3), marcando las diferencias específicas entre precio y valor, y con ello las restricciones a la demanda global, lo cual nos permite comprender las situaciones de uso, subdivisión y transacciones que se producen con los objetos inmobiliarios; convirtiéndose por ello en un instrumento de discriminación y punto de apoyo de la segregación urbana. Todo esto nos envía directamente a lo que significa la producción y consumo del suelo urbano y cuadro construido (4) en la ciudad capitalista, y las funciones de ésta en relación a las necesidades de la acumulación y de la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo.

La ciudad capitalista, la podemos definir (5), "como el marco espacial en el cual han sido reunidas las condiciones generales de la reproducción de la fuerza de trabajo".

(3) Francisco Sabatini: Precios del Suelo y Tendencias Globales de la Economía: El caso de Santiago, 1980-1981.- Ponencia presentada al XIV Congreso Interamericano de Planificación de la Sociedad Interamericana de Planificación. Morelia, Michoacán. México, Octubre de 1982.

(4) Entendiéndose por cuadro construido la relación existente entre la tierra urbana y la actividad de producción del espacio construido realizada, principalmente, por la industria de la construcción o los propios moradores por medio de la autoconstrucción. Mientras que el suelo urbano es la tierra valorizada por cualquier actividad del hombre en su afán de apropiarse de ella y que está dentro de un límite urbano. Remarcando que existe una ligazón del espacio construido con el suelo urbano, al objetivar las formas cómo el productor o promotor accede a la tierra y cuánto paga el usuario final por construirlo.

Samuel Jaramillo.- "Apuntes para un estudio de las formas de producción del espacio construido en Bogotá".- Cede. Universidad de los Andes. Bogotá, Mayo 1978. Pág. 5.

(5) Christian Topalov: La Urbanización Capitalista. Algunos elementos para su análisis. Editorial EDICOL.- 1ra. edición 1979. Pág. 109.

Es a partir del tipo específico de proceso de urbanización que se produce, que hay necesidad de abordar el análisis de la valorización del capital en el mercado del suelo urbano y en la producción del marco edificado urbano, por un lado, y los niveles de rentas urbanas que se generan en formaciones económico-sociales (FES) determinadas, por otro.

En el desarrollo del trabajo queremos plantear algunos presupuestos relacionados a la generación de las rentas urbanas y al desarrollo de la promoción inmobiliaria en Guayaquil, señalando que el estudio de las características y funcionamiento del mercado del suelo urbano se debe analizar en el contexto del mercado inmobiliario del cual forma parte, enfatizando las formas de operación de los agentes implicados en éste. No queremos iniciar esta parte introductoria con un resumen de las diferentes teorías sobre las rentas urbanas, ya que creemos existe una serie de excelentes trabajos al respecto (6), sino esbozar -inmediatamente- algunas ideas directrices sobre el tema relacionadas con Guayaquil.

En las ciudades del capitalismo atrasado, debido a las condiciones concretas de su desarrollo urbano, se han producido históricamente diferentes tipos de propiedad del suelo urbano y de las tierras rurales circundantes, así como también se ha dado la hegemonización de la propiedad privada como forma de tenencia; esta doble situación ha estado

-
- (6) Humberto Molina Edic. Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano Bogotá: CPU/FINISPRO, 1979. Además, Diego Carrión y otros. Renta del Suelo y Segregación Urbana. Quito: Ediciones CAE. 1979; Nora Clichevsky. El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los Sectores Populares (1943-73). Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales. Instituto Torcuato Di Tella, 1975, mimeo, Oscar Yunovsky. La Renta del Suelo y la Configuración del Espacio y Medio Ambiente Urbanos. Buenos Aires. CEUR. Instituto Torcuato Di Tella. 1976; también, Samuel Jaramillo. Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Bogotá: CEDE, Documento 046, Universidad de los Andes 1977.

aparejada a la existencia de conflictos sociales e intereses de clases determinantes en el desarrollo de la urbanización (7). La demanda creciente del mismo por diferentes usos urbanos y las necesidades ascendentes del capital y los sectores populares han provocado la vigencia de las rentas del suelo urbano, las cuales han ido asumiendo formas muy particulares que han tenido en cuenta las características específicas del desarrollo adquirido por la FES como una totalidad. Es decir, que el proceso de urbanización reciente de la economía nacional, y su objetivación en las grandes ciudades, debe tomar en cuenta, necesariamente, los efectos de un doble movimiento: primero, el nivel de integración y desnacionalización, de nuestra economía al mercado mundial; y segundo, las desigualdades que el dinamismo -o caída- de la demanda externa va provocando en la división social del espacio nacional, generando una secuela de distorsiones en la asignación de los usos rurales y urbanos, y en la consolidación del sistema urbano. Si bien esta situación se inició sostenidamente en las últimas décadas del siglo XIX, tomó un incontrolable y creciente impulso en este siglo, a finales de los 50, gracias a tres procesos que se fueron llevando adelante paulatinamente: el desarrollo industrial, la modernización de la agricultura y el remozamiento del Estado a las necesidades de la acumulación interna y externa.

En este marco estructural en Guayaquil, se produce una situación contradictoria, por un lado, el acaparamiento histórico de las tierras urbanas y de expansión por parte de ciertos grupos sociales (propietarios territoriales, banqueros, instituciones de beneficencia) y el Estado -a partir de 1920-, como una de las formas de compensar las pérdidas tenidas como consecuencia de la crisis económica imperante impidiendo con ello el descenso de la tasa media de ganancia (8).

(7) Martha Schteingart, op. cit, p. 169.

(8) Anteriormente -a fines del siglo XX- esta actividad se dió como una manera de diversificar las inversiones debido a la reciente complejización de las funciones urbanas que comienza a desarrollar la ciudad gracias a la agroexportación.
M. Rojas y G. Villavicencio.- El Proceso Urbano de Guayaquil.- 1870-1980.- ILDIS-CER-G, 1986 (en imprenta).

Mientras, por otro lado, se daba como consecuencia de la crisis de realización de la producción cacaotera en el mercado mundial, todo un proceso de fragmentación y modificación de la hacienda terrateniente, principalmente costeña. Más tarde a finales de la década de 1940 se dió un fuerte impulso a programas de ampliación de la frontera agrícola, gracias a las buenas perspectivas de la exportación bananera y a la ayuda del Estado.

Durante las últimas décadas, mientras las rentas agrícolas caen como manifestación de crisis cíclicas o coyunturales, se impulsan procesos de modernización agrícola que tienden a la desaparición de las relaciones de producción no capitalistas y a la expulsión de la sobrepoblación relativa de las economías campesinas, buscando la reestructuración de la hacienda bajo las características de empresa agrícola, de acuerdo a las ventajas comparativas que va creando "la mano invisible" del mercado.

Esto, a su vez, ha permitido la transferencia paulatina de la población hacia los centros urbanos, provocando -entre otras cosas- una mayor diversificación de las funciones urbanas y el crecimiento del territorio citadino. Definiendo, en cierto sentido, el grado de concentración tanto demográfico como económico del crecimiento urbano, indicando que éste, como fenómeno social-espacial engloba una multiplicidad y simultaneidad de acciones y procesos que hay necesidad de identificar (9), para entender la localización y dinamismo de los agentes urbanos.

Debido a las necesidades propias de la producción las ciudades del capitalismo atrasado van asumiendo un ritmo y patrón de crecimiento particular, que se evidencia en la heterogeneidad de su estructura urbana que hace que los agentes económicos compitan por la producción y valorización del espacio urbano generando una cantidad de mercancías inmobiliarias provocadoras de especulación y segregación urbana; las cuales en última instancia, son una rémora para el desarrollo del capital inmobiliario, y por ende del sector de la construcción, debido a las dificultades del capital para introducirse en la esfera productiva de este último, así como por las características de las relaciones de producción vigentes. —

(9) Samuel Jaramillo.- Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano.
Fotocopias.- Pág. 8.

Los propietarios territoriales gracias a la relación jurídico-social de propiedad otorgada gratuitamente por el estado, se apropian del excedente social, principalmente de una parte de la plusvalía, incorporada como valor agregado al suelo urbano, que se transfiere por una serie de mecanismos que es uno de los puntos que vamos a presentar en este trabajo. Además la demanda para usos productivos, como para el consumo colectivo ha hecho que estos mecanismos de apropiación sean indirectos o diferenciales, complejizando la posibilidad de aprehender el proceso de generación de las rentas inmobiliarias y sus actores de una manera inmediata y directa, haciendo por esto que sea poco usada, por ejemplo (10) en la planificación urbana y como categoría para el análisis urbano. Esto nos permite señalar, que la renta territorial, en su estructura general, debe ser entendida como la transferencia de plusvalía de los sectores sociales productivos tanto a los ociosos propietarios de la tierra, como a los constructores y financistas (11), convirtiéndose en fuente de producción de una ganancia extraordinaria con lo cual la apropiación de la renta urbana, reposaría no sólo sobre el derecho de propiedad privada sino también en el carácter capitalista de la producción de "objetos urbanos" (12).

En el proceso de valorización del suelo urbano pueden darse situaciones de apropiación directa, principalmente através de la propiedad de la tierra; pero también se puede dar una apropiación indirecta y diferencial, através del consumo del espacio urbano, o "común".

La tierra urbana al asumir un valor de cambio, se inserta en una maraña de relaciones sociales concretas, que hacen que este proceso de valorización, y su objetivación en un precio, genere toda una serie de circuitos de realización de la mercancía-suelo urbano que incidirán en las luchas sociales y, obviamente en la segregación urbana; lo cual plantea el problema de la renta territorial en términos clasistas, así como también las formas de distribución y apropiación de una parte del excedente local.

(10) Guillermo Geisse y Francisco Sabatini.- "Renta de la Tierra y Heterogeneidad Urbana".- Revista Interamericana de Planificación.- Vol XV.- No. 59.- Sept., 1981. Pág. 18.

(11) Geisse y Sabatini, op. cit., Pág. 29.

(12) Alain Lipietz.- Le Tribut Foncier Urbain.- F. Maspero, París, 1974.- Págs. 88 y ss.

Otro elemento necesario a destacar en este tipo de análisis es que la mercancía inmobiliaria al tener un valor de uso y un valor de cambio genera una contradicción entre estos dos aspectos, "ya que la valorización de los capitales del sector inmobiliario tropieza con el hecho que el valor de cambio capitalista del productor es inaccesible a la gran mayoría de la población" (13). Esta situación que es básica en el sistema capitalista, también provoca las crisis sucesivas de la producción inmobiliaria. Lo cual en otras palabras nos plantearía el problema del trabajo y del ingreso socialmente adecuado por la venta de la mercancía fuerza de trabajo, ya que grandes segmentos de la población están alejados de los procesos de consumo colectivo urbano, especialmente del relacionado a la cuestión de la vivienda.

Las incidencias del desarrollo urbano y socioeconómico general de la ciudad y el país se presentan en la estructura urbana como: crecimiento de la población urbana; decrecimiento relativo de la población asentada en el campo; crecimiento de los medios de producción; ampliación en volumen y cantidad de las distintas actividades económicas, particularmente de los sectores secundarios y terciarios, desarrollo de las fuerzas productivas; desarrollo y ampliación de los medios de consumo colectivo, circulación social y material, etc., que generan un proceso de conjunto en la formación urbana no atribuible a ningún agente particular sino efecto de la concurrencia de las necesidades propias de la ciudad capitalista (14).

En Guayaquil, a partir de los años 60 se inició la conformación y desarrollo efectivo de un diversificado mercado inmobiliario (15), gracias al impulso de la construcción por encargo y la industrial, y el papel del Estado como

(13) Christian Topalov, op. cit., pág. 89.

(14) Cecilia Garzón y Wilda Fuentes.- La Renta del Suelo y la Segregación Urbana en Guayaquil.- Tesis de Grado - Facultad de Ciencias Económicas.- Universidad de Guayaquil.- 1980.- Pág. 41.

(15) Anteriormente se daba, principalmente y solamente, los loteos y venta de solares urbanizados. Y en el centro de la ciudad se desarrolló la construcción de edificios de altura que se integran al submercado del alquiler, y muy pocos como propiedad horizontal.

subsidiador en la construcción de viviendas "económicas", con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. El crecimiento de la producción inmobiliaria permitió el apareamiento de una serie de agentes, entre los que podemos distinguir, muy marcadamente, a los propietarios territoriales, constructores y financistas, promotores, publicistas, corredores, administradores, agencias especializadas del Estado, etc. (16), situación que se da de manera ascendente durante los años 70, en donde se produce una coyuntura de gran crecimiento económico, gracias a la monetarización de los petrodólares, con una circunstancia de gran desarrollo del sector inmobiliario (17).

Debido a las características de la economía urbana como de la FES en su conjunto, el sector inmobiliario guayaquileño no ha escapado de ciertas situaciones distorsionantes y de un patrón de funcionamiento particular, que reseñamos brevemente a continuación, como son: la gran imperfección de los submercados, su dependencia a la política fiscal del Estado; el gran nivel especulativo de sus transacciones, apropiación de parte de la ganancia por el propietario territorial, etc., por un lado. Mientras que, por otra parte, conviven un

(16) "El sector inmobiliario evoluciona desde una desintegración de funciones en manos de agentes diversos (propietarios, lotizadores, constructores, vendedores, financistas, etc.) hasta la articulación de todas estas funciones en manos de los promotores inmobiliarios, vinculados al capital financiero". Cecilia Garzón, op. cit. pág. 90.

(17) Ver SUPRA, 1.2.- En el caso de Guayaquil, y del Ecuador, el boom petrolero conlleva una evolución, y ampliación de la estructura financiera, concomitante a un proceso de acaparamiento de las tierras periurbanas y al desarrollo de operaciones de renovación urbana (+) en el C.B.D. (Centro Financiero-Comercial de la Ciudad). Que en última instancia se objetiva en la penuria de la vivienda y la diversidad de formas -nuevas- de producción del espacio construido.

(+) Se trata de inscribir las operaciones de renovación urbana en un contexto más grande, el del despliegue sobre la ciudad de una estrategia de clase, de una acción política deliberada apuntando a rechazar hacia las periferias los grupos populares antiguamente instalados en el centro de la ciudad.

Jean Ceaux.- *Rénovation Urbaine et stratégie de classe: Rappel de quelques aspects de l'haussmannisation.- Espaces et sociétés* Oct./84.-Jan./85, No. 13-14, pág. 19.

sector inmobiliario formal, tanto público como privado, que funciona según las leyes estrictas de la acumulación de capital. Existiendo además un sector inmobiliario informal donde la sobrepoblación relativa de la ciudad resuelve sus necesidades de suelo urbano; éste, además, se ha desarrollado al calor de las luchas del movimiento social urbano (18) y, bajo el impulso y la protección del clientelismo político-electoral (19). Estos submercados satisfacen, principalmente la demanda -creciente- no efectiva, compuesta por grupos sociales fuera de la fuerza de trabajo o cuyas estrategias de sobrevivencia en la informalidad les niegan las capacidades de pago adecuadas para acceder al sector formal hegemónico. Para éstos la "mano invisible" del mercado destina la tierra urbana de peor calidad; localización y accesibilidad. Aquí la actitud del Estado puede asumir tres comportamientos: permisividad/legalización, laxismo o represión/desalojo.

Los promotores inmobiliarios formales, privados o estatales, nunca se preocuparon por conformar, peor desarrollar, una oferta adecuada y accesible de mercancía -suelo urbano o cuadro construido para los grupos sociales urbanos de ingresos bajos o inestables, sólo se dedicaron a demandantes solventes, marginando a grandes segmentos poblacionales, que han debido resolver su problemática habitacional fuera del mercado- primero mediante la ocupación de tierras pertenecientes al Estado especialmente la Municipalidad, y después invadiendo terrenos privados que han sido -en la mayor parte de los casos -automáticamente expropiados por el Estado, bajo el criterio de utilidad pública. Señalando que los terrenos del norte de la ciudad y estatales valorizados fueron totalmente defendidos por los propietarios y el Estado, aplicándose ciertas operaciones de desalojos.

(18) Lo cual está determinado por la lucha de clases existente en sociedades históricamente determinadas y en las exigencias de las clases dominadas. En nuestro caso, éste ha sido muy incipiente, sólo en ciertas coyunturas se ha expresado como tal, en el sentido de cuestionar del sistema de dominación urbana y sus agentes. En general se ha caracterizado como reinvidicador del consumo urbano.

(19) Amparo Menéndez-Carrión.- La Conquista del Voto. De Velasco a Roldos.- Corporación Editora Nacional/FLACSO.- Quito.- 1986. pág. 93 y ss.

El loteo clandestino y la construcción ilegal en forma masiva, sea con fines especulativos o por necesidad, y la ausencia de perspectivas legales hacen que estas soluciones sean lo único sólido que tienen los grupos populares urbanos en relación a la ciudad.

En el desarrollo de la promoción inmobiliaria ha jugado un papel importante una serie de mecanismos institucionales que sirven para estructurar el espacio urbano como: el gobierno municipal, la planificación urbana, la política urbana y agencias del poder central. Estos instrumentos han actuado, según las circunstancias históricas de manera explícita o implícita, pero lo innegable es que cuando intervienen lo hacen dentro de una lógica de "intencionalidad", en donde cualquier medida que se tome siempre beneficia, y beneficiará, a los detentadores del capital y del poder, en todo lo que se vincula con la gestión urbana y la propiedad del suelo (20).

Es importante destacar que debido a la especificidad del sistema urbano y de la historia concreta de la ciudad hay necesidad de poner en evidencia las características de la particular intervención del Estado, principalmente en el mercado de la tierra urbana, a través de la implementación de un marco jurídico relativo a esa problemática, como por medio de su participación directa en acciones de sus instituciones especializadas (21).

(20) Se apropian de la renta por propiedad y de otras de valorización territorial, producidas gracias a la inversión desvalorizada del Estado.

(21) Martha Schteingart, op. cit., pág. 169.

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE LA FORMACION SOCIAL ECUATORIANA Y DE GUAYAQUIL DURANTE LA ETAPA PETROLERA

1.1 El Contexto Nacional:

La explotación petrolera en gran escala en el Ecuador, a partir de 1972, trajo como consecuencia un crecimiento económico sin precedente, que provocó una gama de modificaciones en los perfiles económico y social del país de la cual no escapó la estructura espacial, ni tampoco el proceso de urbanización de la economía.

La década de los setentas gracias a los recursos indicados permitió la consolidación de un proceso de industrialización, vía sustitución de importaciones que se inició a partir de fines de los cincuenta, y se caracterizó por el alto contenido de importación en el que se basó, que si bien generó un cierto número de puestos de trabajo, el costo de creación de cada uno de éstos fue sumamente alto. Este proceso estuvo orientado hacia la satisfacción de una demanda muy selectiva y restringida debido a que una de las características notables de este modelo de industrialización fue su alto nivel de centralidad espacial.

Hacia los años ochenta, Pichincha y Guayas concentraron el 48% de los establecimientos económicos del sector manufacturero, 60% de la inversión total y el 68% del personal ocupado en el sector. A esta circunstancia se suma un alto grado de concentración de la industria en unas pocas empresas que controlan gran parte del mercado, ya que "el promedio de concentración en las 28 ramas industriales alcanza el 30% del mercado para las dos primeras empresas" (22) en un total de 35.262 establecimientos industriales.

El modelo de desarrollo nacional basado en la producción petrolera como elemento hegemónico, se completó con un proceso de modernización del sector agrario, el cual estuvo orientado, principalmente, a la dinamización de ciertas ramas del sector especialmente de la ganadería, la producción para la agroindustria y en el florecimiento de la acuicultura (con altísimas tasas de crecimiento anual); señalando que la agricultura destinada al consumo interno decreció en un 3%, lo que significa que hubo una mayor agudización de la cuestión campesina, la cual en la mayor parte

(22) Suma-Revista Económica del Diario "Hoy", No. 14, 18 de Abril de 1984, pág. 4.

de los casos se resolvió vía inmigración, sea ésta estacional o permanente.

Durante toda esta época, incluyendo el momento actual, la "siembra petrolera" permitió que se visualice más claramente la implantación de un esquema de distribución del ingreso eminentemente concentrador y negativo para grandes segmentos de la población. Así tenemos que la participación de los empleados en la distribución del ingreso nacional cayó del 31.9% en 1980 al 20.6% en 1984, según las Cuentas Nacionales del Banco Central (23). Esta situación se puede atribuir:

- a. El salario real percibido por los trabajadores se ha deteriorado a partir de 1980; si para 1980 = 100, para 1986 = 72.6 (24).
- b. Esto también significa que los ingresos tendieron a concentrarse en los sectores privados, como un mecanismo para recuperar las tasas de rendimiento.
- c. Además expresa que hay un gran flujo de recursos al exterior, así tenemos que entre 1980 y 1984 la renta de la propiedad de las empresas extranjeras se multiplicó en 4.5 veces.

Si a la situación descrita se conjuga el proceso inflacionario y el incremento del costo de vida, encontramos -según el Índice de Precios al Consumidor (25)- que el costo de la canasta de bienes y servicios básicos de la clase trabajadora o presupuesto familiar, subió de S/. 27.771 que estuvo en Diciembre de 1986 a S/. 34.056 en el mes de Agosto de 1987, teniendo en cuenta que el salario nominal mínimo era de S/. 12.000 hasta el 31 de Julio de este año (+).

(23) Periódico "Hoy", 29 de Junio de 1985.- pág. 2A.

(24) "CIFRA", 30 de Abril de 1987.- No. 45.- pág. 8.

(25) Índice de Precios al Consumidor de la ciudad de Guayaquil: Enero de 1987.- Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas.- Universidad de Guayaquil.- pág. 5.

(+) A partir del 1o. de Agosto de 1987, el Gobierno determinó un alza de sueldos y salarios, que fijó en S/. 14.000 el salario mínimo nominal.

Otro de los problemas estructurales que se agudizaron fue el de la subutilización de la fuerza de trabajo. Se calcula, según información del CONADE, que en 1986 la tasa de desempleo era del 12% de la PEA, y el subempleo alcanzaba el 55%, haciendo que dos de tres ecuatorianos en posibilidades de trabajar tengan problemas de empleo.

Una de las características de la década de los setentas fue el gran auge que adquirió el sector de la construcción, tanto el de las obras públicas como el de la producción de viviendas. Esta situación se dio principalmente por el papel asumido por la Junta Nacional de la Vivienda, así como también por los fondos financieros destinados a la Obra Pública, especialmente centrales hidroeléctricas, proyectos de riegos y sistemas viales; de igual forma por los avales y mecanismos de redescuento creados por la Junta Monetaria para el fomento de la inversión inmobiliaria privada y la creación de ciertos fondos nacionales como FONAPAR, BEDE entre otros, que financian a Municipalidades y Consejos Provinciales la producción de ciertos medios de consumo colectivo.

Hay que resaltar que con toda la inversión en materia de vivienda y obras públicas que se hizo durante la década en mención, las condiciones habitacionales mejoraron muy poco, como se aprecia en el cuadro siguiente:

CUADRO No. 1

SERVICIO DE QUE DISPONE LA VIVIENDA	1 9 7 4 % del total de vivienda	1 9 8 2 % del total de vivienda
Abastecimiento de agua	42.9	51.8
Servicio eléctrico	40.3	60.6
Eliminación de aguas servidas	28.1	33.6

FUENTE: INEC, IV Censo Nacional de Población y III de Vivienda. 1982. Resumen Nacional. Breve análisis de los Resultados Definitivos. Quito, Mayo de 1985, cuadro V. 10, pág. 76 (fragmento). En el mismo estudio, el INEC señala que en 1982 sólo el 31% del total de las viviendas poseía todos los servicios, el 35.4% alguno de los 3 servicios indicados, y el 33.3% ningún tipo de servicio (ibid, pág. 80).

Según un estudio realizado en 1984 por CEDATOS, 2'700.000 ecuatorianos viven en cuartos de inquilinato, mediaguas, ranchos, covachas, chozas u otras de similar condición. Señala el informe en mención que únicamente el 46.4% de casas, villas o departamentos son de propiedad de sus ocupantes; casi las 3/4 partes de las viviendas (73.9%) están compuestas por tres cuartos o menos en las cuales habitan cinco millones y medio de personas que representan el 66% de la población total. La desigualdad en materia de vivienda es horrorosa: mientras 40 mil familias compuestas por 1 a 3 personas habitan en viviendas de 5 o más cuartos, 400 mil familias compuestas de 5 a 10 y más miembros (que sobrepasan los 2 millones 700 mil personas) habitan en uno o dos cuartos. En las ciudades, el contraste es de tal magnitud que mientras hay 1.024 viviendas de 6 y más cuartos ocupados por una sola persona; hay 2.185 familias de 10 y más personas que viven en un solo cuarto (26).

Pero lo grave de todo es que el déficit habitacional existente, según estimaciones del Departamento de Planificación de la Junta Nacional de la Vivienda, está alrededor de las 950.000 viviendas, con un requerimiento anual mínimo de 50.000 nuevas viviendas, sin tomar en cuenta el déficit por crecimiento vegetativo de la población y por obsolescencia del parque habitacional.

Es importante considerar que en el lapso de 19 años (1964-1982) el BEV-JNV ha construido un total de 48.714 viviendas, lo que dió una producción anual promedio de 2.563 unidades habitacionales (27), indicando que la inversión del BEV para 1984, según cálculos estimativos, respondió apenas a un 2% del déficit habitacional existente.

(26) CEDATOS-Informe. Diario "Meridiano", Guayaquil, 21 de Febrero de 1984. Además, hay que considerar la deficiente calidad y disponibilidad de los servicios básicos, que hace más acuciante la penuria de la vivienda en el país.

(27) Según la publicidad oficial através de la Secretaría Nacional de Información Pública (SENDIP), para fines de 1986 el BEV-JNV habría construido alrededor de 80.000 viviendas en todo el país cfr. DIARIO HOY, 11 de Octubre de 1986, pág. 3A. lo cual, desgraciadamente, no ha podido ser verificado hasta la fecha.

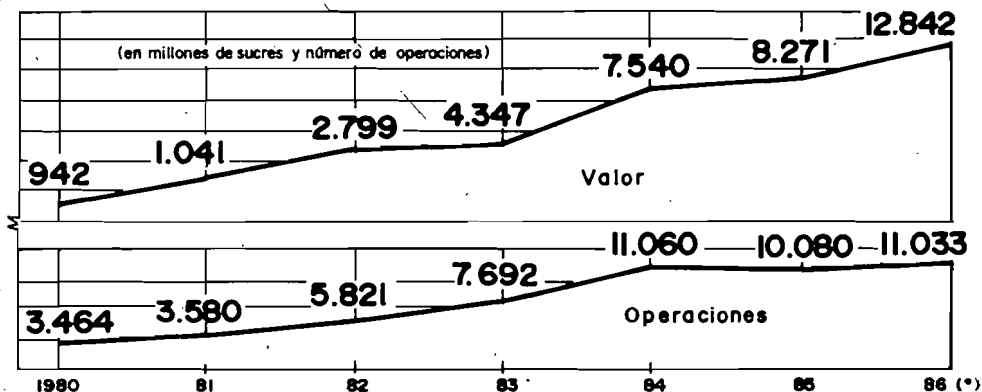
La producción propia de programas de viviendas por parte del IESS, es bastante baja, calculándose según registros oficiales válidos hasta 1982, en alrededor de un 40% de la producción del BEV (28).

En cambio, es significativo el rol jugado por el IESS como financiador de viviendas a través de créditos hipotecarios a sus afiliados, que según estimaciones de la Asociación de Promotores-Constructores de Vivienda (con sede en Quito), cubre el 85% de las viviendas que se comercializan en el país (29), aunque luego de un período de auge significativo (1980-86), en el último año existió una fuerte contracción del crédito, tanto en número de operaciones, como en los valores totales otorgados.

GRAFICO No. 1

Gráfico 1

Préstamos hipotecarios del IESS



(*) En el período enero-septiembre.

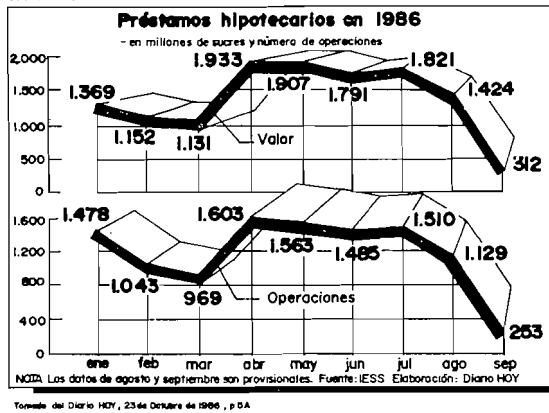
Fuente: IESS

Diario HOY, 16 Octubre de 1986 p.2A

(28) Señalándose que el IESS ha ejecutado Programas de Viviendas desde la década de 1940, es decir que en el doble de tiempo construyó menos de la mitad que el BEV. cfr. Milton Rojas "Uso del Suelo Habitacional" en R. Egas, M. Rojas y otros. Documento Base. Seminario Internacional de Urbanismo. Universidad Católica de Guayaquil, Mayo de 1982.

(29) Hasta 1981, sólo el 6.8% de la población total del país estaba cubierta por la Seguridad Social. En 1986 se calcula en alrededor del 12%. Diario "HOY, 23 de Octubre de 1987, pág. 5A.

Gráfico 2



La mayoría del Parque Habitacional "Formal" en el país, se produce a través de la promoción Inmobiliaria privada, y ello en diversas modalidades, ya sea en programas de vivienda, por encargo, en Propiedad Horizontal, etc.; siendo importante destacar que con el "Boom" petrolero se desencadenan nuevas modalidades en el proceso de producción de viviendas, tanto en el aspecto de funcionamiento (donde el Estado jugó -y juega aún- un papel sumamente importante a través del sistema Mutualista, etc.), como en el Técnico-constructivo, que hacen al sector promocional privado, el mayor productor-ofertante de unidades habitacionales en el país (30).

(30)

CUADRO No. 2

VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL ECUADOR
1974-1978

Empresa Privada	47.000
Mutualismo	10.980
IESS	11.300
JVN-BEV	22.863
T O T A L	92.143

Fuente y Elaboración: Coyuntura 1978. Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas de la Universidad de Guayaquil, Año 3, No. 1, Agosto 1979, Pág. 76.

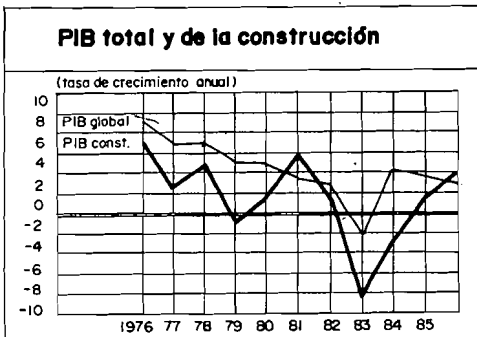
Si bien el sector de la Construcción es un gran generador de empleo, principalmente temporal, se aprecia -de acuerdo a las encuestas de empleo del INEC- que paulatinamente por la introducción de tecnologías sofisticadas y sistemas constructivos nuevos va reduciendo su capacidad de absorber Fuerza de Trabajo, coadyuvando a engrosar las filas de desempleados o subempleados.

La paralización del sector se puede imputar a varias razones, entre ellas al aumento sostenido del costo de los materiales básicos; a la caída de la demanda efectiva debido a las cada vez más difíciles condiciones de financiamiento, al incremento del monto del servicio de la Deuda Externa del sector, etc.

El sector de la Construcción ha tenido un comportamiento muy inestable en los últimos 10 años, con fuerte tendencia a la baja. En el año 1981 se inició una caída del producto interno bruto del sector, llegando en 1983 a -8.9%. Desde entonces ha existido una recuperación, aunque aún no satisfactoria. Según el Plan Nacional de Desarrollo, en el año 1986, el sector debería crecer en un 4% (31), pero aquello no ha sido confirmado por las estadísticas existentes.

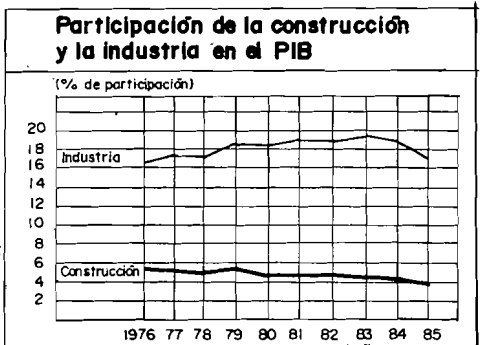
Por otra parte, y a pesar del reciente desarrollo relativo del sector de la Construcción, su participación en la generación del PIB ha mantenido una tendencia a la baja, llegando en 1985 al 4%, cuando 10 años antes era del 5.6%. En cambio, la industria manufacturera en ese mismo período aumentó del 16 al 17.3%, a pesar de la sensible baja en los 2 últimos años.

Gráfico 3A



Fuente: Revista CIFRA n° 20, art. citado.

Gráfico 3B



Fuente: Revista CIFRA n° 20, art. citado.

(31) "Construcción afectada por alza de precios", en Revista CIFRA No. 20, 15 de Mayo de 1986, Pág. 8.

En lo relacionado al proceso de urbanización nacional, durante esta etapa "petrolera" se produce la consolidación total de la red de centros urbanos intermedios que se inició y desarrolló rápidamente a partir del período bananero de los 50.

Este proceso de urbanización acelerada ha hecho que la población urbana pase del 29% del total nacional en 1950, al 35% en 1962, 41% en 1974 y 49% en 1982 (32); para llegar a ser más del 50% en 1987, anotándose que para Julio de 1987, según estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) la Población Nacional llegó a los 10 millones de habitantes.

Al desagregar los datos censales puede encontrarse, además, que la urbanización ecuatoriana manifiesta tendencias particulares, no generalizadas en el contexto latinoamericano, especialmente en lo relacionado al crecimiento y dinámica de las ciudades intermedias, que en su conjunto poseen el mayor crecimiento porcentual a nivel de todo el país, tanto en el período 1950-1982, como en cada uno de los tres tramos censales; superando nítidamente al crecimiento de las dos metrópolis nacionales: Quito y Guayaquil.

(32)

CUADRO No. 3

POBLACION Y CRECIMIENTO POR AREA
1950-1982

AÑO	POBLACION TOTAL	POBLACION URBANA	POBLACION RURAL
	%	%	%
1950	3'202.757 100,0	913.932 28,5	2'288.825 71,5
1962 (a)	4'584.080 100%	1'812.346 35,3	2'951.734 64,7
1974	6'521.710 100%	2'698.722 41,4	3'822.988 58,6
1982 (a)	8'138.974 100	3'985.492 49,0	4'153.482 51,0
TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL (%)			
1950-62	2.95	4.73	2.12
1962-74	3.10	4.47	2.24
1974-82	2.62	4.60	1.04

(a) Incluye la estimación de la población de las Areas donde no pudo efectuarse el empadronamiento.

Fuente y Elaboración: INEC. IV Censo Nacional de Población y III de Vivienda 1982.

Resumen Nacional. Breve Análisis de los Resultados Definitivos. Quito, Mayo de 1985; Cuadro P-1, Pág. 30.

Estas cifras evidenciaron dos hechos importantes, por una parte, que la población nacional había disminuido su ritmo de crecimiento (tasa anual del 2.62%); y por otra, que la población urbana crecía más aceleradamente a las estimaciones realizadas (33), llegando a una tasa de 4.6% anual en tanto que la población rural lo hacía apenas al 1.04% anual; siendo importante destacar que las ciudades intermedias son las que han crecido más aceleradamente, llegando a una tasa anual promedio del 5.9%.

Analizando más detenidamente el proceso de urbanización de la Formación Social Ecuatoriana, encontramos que la población urbana de la Sierra constituye el 43% del total nacional urbano, la Costa posee el 55.4%, la Región Oriental el 1.5% y la Provincia de Galápagos sólo el 0.1% de la población urbana nacional (34).

Estos datos nos permiten afirmar que en la evolución reciente del país, el proceso de urbanización de la economía se ha dado con mucha mayor intensidad y fuerza en la región Litoral en relación a las cifras arrojadas por el Censo de 1974; por lo tanto, nos están sugiriendo un cambio en el patrón de funcionamiento, mientras en la Sierra se ha dado el mismo muy selectivamente, principalmente, en los centros urbanos que han podido diversificar sus economías locales en función de las necesidades de la acumulación nacional.

En este contexto, las ciudades de Quito y Guayaquil se mantienen como centros de atracción poblacional (sumando entre ellas alrededor del 50% de la población urbana nacional), focalizando la mayoría de los flujos migracionales internos en términos absolutos, aunque el proceso de modernización de la agricultura y la subsiguiente generación y consolidación de la nueva red de centros poblados intermedios ha canalizado y diversificado aquellos, lo cual ha ocasionado que algunas de estas ciudades tengan un crecimiento poblacional muy alto, como Santo Domingo, Machala, Chone y otros, tendencia que, según los organismos especializados, se mantendrá en los próximos años, sin significar aquello una afectación mayor a la preminencia de las dos ciudades principales.

(33) INEC. Proyección de la Población del Ecuador por Areas Urbana y Rural, Provincias y Cantones 1974-1994, Septiembre 1979.

(34) Ibid.

Hay que anotar que este proceso de urbanización -generalizado tanto en la Sierra como en la Costa- debido a la desigual modernización del aparato productivo y a las distorsiones propias de este modelo de crecimiento (situaciones ocupacionales muy limitadas, crisis periódicas en el agro, total dependencia tecnológica, bajo nivel de reinversión del excedente productivo, etc.), acarrea consigo una secuela de distorsiones ya tradicionales en las metrópolis del país; esto es, un gran crecimiento de sectores populares asentados ilegalmente en zonas deterioradas de las ciudades, gran crecimiento hipertrofiado del sector terciario y los sectores informales, profundización de los déficits de servicios públicos, infraestructura, vivienda, etc.

Concomitantemente al crecimiento demográfico acelerado en las ciudades ecuatorianas, el territorio urbano de aquellas también ha crecido, y aún en mayor proporción; uno de sus indicadores se puede apreciar al comparar las cifras del II y III Censo de Vivienda, en las cuales, para 1974 se contabilizaron 505.361 viviendas a nivel urbano, y en 1982, 852.780 con una tasa de crecimiento que supera el 6% anual, lo que está muy por encima del crecimiento poblacional sin que ello signifique que la calidad de la vivienda haya mejorado.

Si bien el número de viviendas no da una inmediata relación con el espacio que ellas ocupan en una ciudad, varios estudios (35) coinciden en que para nuestro medio, se puede considerar que la superficie de la ciudad es posible de obtenerse en base a unos 300 m² por vivienda (alrededor de 60 m² por habitante), lo cual significaría una densidad promedio de 167 Hab./Há. si el crecimiento fuera únicamente horizontal, es decir que con la edificación en altura, aquella aumentaría. Pero paradójicamente, observamos que en nuestras ciudades principales -Quito y Guayaquil- las densidades están apenas entre 100 y 120 Hab/Há. y, van declinando paulatinamente, ello nos indica que existen amplias áreas no ocupadas por viviendas, ni otro tipo de servicios urbanos, lo cual se puede apreciar en los más recientes levantamientos cartográficos, llegando a determinarse, por ejemplo, que el área vacante en Guayaquil supera las 4000 Há. y en Quito las 3000 Há. (36), siendo ahí donde se efectúan los procesos especulativos.

(35) GUIDO DIAZ: "Campo y Ciudad ¿Contradicción o Complemento?" Ponencia al VII Congreso Nacional de Arquitectos del Ecuador. Ambato, Nov. 1983. Alfredo Becker. Proyecciones de Base para la estimación de Demandas Futuras de Espacio y Equipamiento. Guayaquil, D.P.U. I. Municipalidad, 1985.

(36) Cfr. Guido Díaz, Ponencia Citada, s/n.

Esta manera -aparentemente irracional- de ocupar el espacio urbano ha beneficiado, y beneficia, a ciertos reducidos sectores de la población que históricamente se identifican como los propietarios tanto de las tierras periféricas de las ciudades como del área central, los que en el período más reciente han articulado todo un sistema complejo de interrelaciones que permitió el desarrollo del capital inmobiliario articulado con el sistema financiero y el Estado (37), con lo cual han ido definiendo las nuevas reglas del mercado del suelo en el país en general, y en sus centros metropolitanos, en particular.

3.2. Guayaquil y su Desarrollo Urbano

3.2.1 La consolidación del proceso de urbanización

La realización del circuito cacaotero dió inicio -principalmente desde fines del siglo pasado- al crecimiento sostenido del Puerto de Guayaquil, a pesar de los continuos incendios (38) que se sucedieron con bastante frecuencia hasta las primeras décadas del siglo actual, -diezmando a la planta urbana- y de las deficitarias condiciones sanitarias que favorecían el desarrollo de enfermedades infectocontagiosas (39).

(37) Cfr. Martín O. Smolka. "Precio de la Tierra y Valorización Inmobiliaria Urbana: Esbozo para una conceptualización del problema", en Revista SIAP. Volumen XV. Número 60. Diciembre de 1981, Pág. 70.

(38) "Para tener una idea más clara de la magnitud e importancia de los incendios, tómese en cuenta que las pérdidas del desastre de 1886... (fueron) más que lo que al país ingresó por concepto de exportaciones para el mismo año". Hernán Valencia. Invasiones de Tierras y Desarrollo Urbano de Guayaquil. Tesis de Maestría, Flacso, Quito, 1982, Pág. 126.

(39) En 1892 se inició la distribución del agua potable en el sector central, y recién en 1914 se inician los estudios de planificación para el saneamiento de la ciudad con la firma ingresa J. G. White, trabajos que se ejecutaron lentamente, quedando inconclusos en la década de 1930. Cfr. Milton Rojas-Gaitán Villavicencio. El Proceso Urbano de Guayaquil. 1870-1980. Guayaquil: CER-G ILDIS, 1986 en prensa, pp. 100 y ss.

De esta manera, fue paulatinamente densificándose y a la vez extendiéndose la trama urbana. Por una parte, las casas de habitación en el sector central se subdividían para receptor a los demandantes urbanos, y por otra, los terrenos de propiedad Municipal hacia el Oeste y Sur Oeste del núcleo urbano central (40) eran alquilados en su mayoría, o vendidos a los nuevos ciudadanos, que a partir de los años 30 flujan cada vez en mayor medida al puerto.

Este tipo de crecimiento fue decididamente inducido por la gestión del poder local, que protegía de esta manera otras zonas de la ciudad, ya que en la segunda década del siglo, se había completado el proceso -iniciado hacia fines del siglo XIX (41)- que literalmente "encerró a Guayaquil entre grandes haciendas de propietarios particulares, como la Hda. El Guasmo, al sur (en una extensión de 2.000 Hás.), la Hda. La Atarazana, al norte (3.600 Hás.) y por otras (+), señalando que para esos años, el área ocupada por la ciudad era de apenas 480 Hectáreas.

La protección que gozaron estos predios, sean de propiedad particular o institucional (como la Junta de Beneficencia), se puede entender por la trama de interrelaciones existentes entre los miembros de la Corporación Municipal, los dueños de los terrenos y los Directivos de la Junta de Beneficencia; los que además formaban parte de las principales empresas comerciales o bancarias de la ciudad (42).

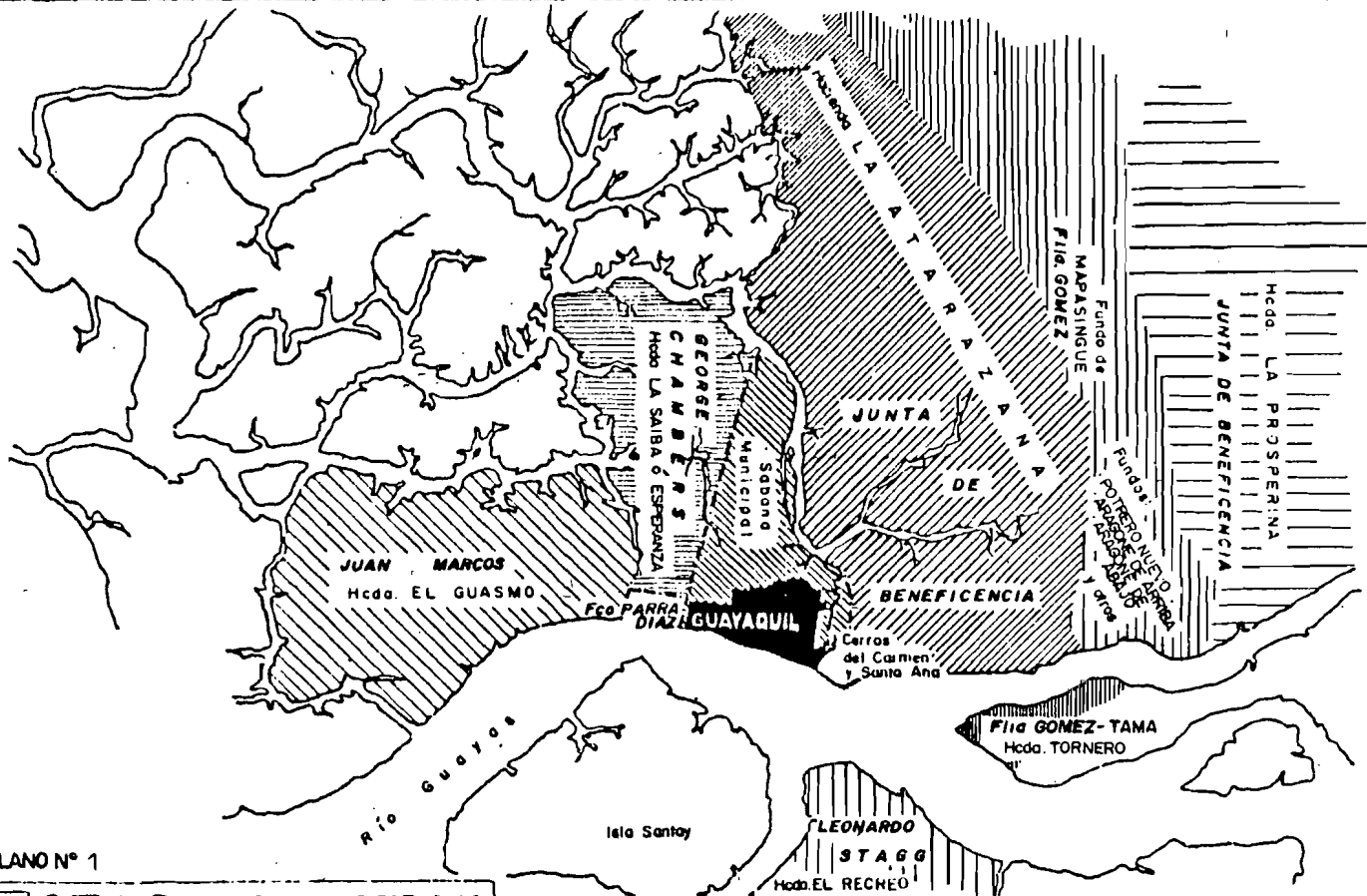
De esta manera, el soporte físico de las estructuras urbanas, el suelo urbano, se lo toma casi exclusivamente como un medio para obtener beneficios económicos, constituyéndose -en el caso de Guayaquil una estructura de tenencia de la tierra con características oligopólicas, gracias a la anuencia y participación de los organismos del poder local, que, por una parte, fueron cediendo su patrimonio territorial (a partir del arrendamiento de solares en un primer

(40) Estos terrenos eran de mala calidad, en sectores de potreros, bajos y pantanosos y atravesados por ramales del Estero Salado; y con el transcurso de pocos años constituirían el denominado "Suburbio" de Guayaquil, único sector de la ciudad accesible para los grupos populares.

(41) cfr. Pablo Lee, Milton Rojas y otros. Arquitectura en Guayaquil 1930-1960. Tesis de Grado. Fac. de Arquitectura. Universidad Católica de Guayaquil, 1980 pp. 370 y ss.

(42) cfr. Milton Rojas y Gaitán Villavicencio, op. cit. Anexos 2 y 3.

(+) Ver plano No. 1.



PLANO N° 1

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

MAPA DE PROPIEDADES AGRICOLAS CIRCUNDANTES A GUAYAQUIL A INICIOS DE SIGLO
 Delimitaciones Aproximadas (PRIVADAS Y PUBLICAS)

momento, y más tarde por los mecanismos clientelares de cooptación); y por otra, no se implantaron instrumentos reguladores-legales, que favorezcan un crecimiento urbano más justo y organizado, sino recientemente (segunda mitad de los años 70).

3.2.2 La definición de la estructura urbana guayaquileña:

Los efectos de la doble crisis de los años 20 (43) se mantienen en las décadas subsiguientes, tanto en el aspecto económico, político y social, evidenciándose una constante depauperización de las clases populares, tanto de las ciudades como del campo, y cuyo fenómeno más visible es la continua migración campesina y el crecimiento de la pobreza urbana en los tugurios y barrios populares, particularmente polarizados por Guayaquil.

En estas circunstancias, ante una oferta muy restringida de tierra urbana, al aumentar vertiginosamente la demanda del suelo urbano por parte de amplios sectores de la población (a raíz del incremento de las migraciones internas hacia Guayaquil desde los años 30 y más tarde, a partir de 1950), se produce un crecimiento físico orientado justamente hacia las tierras menos aptas (terrenos municipales), pero así mismo, las más accesibles, puesto que los límites agrarios al norte y sur de la ciudad estaban protegidos tanto física como legalmente; en otras palabras, el desarrollo de los "suburbios" guayaquileños es producto de una tendencia de crecimiento inducida (no controlada totalmente) por los grandes terratenientes urbanos através del control de los organismos municipales, por un lado; mientras que por otra parte juega un papel importante el movimiento social urbano, vía mecanismos de clientelismo político.

(43) A inicios de dicha década, sucede la debacle tanto de la producción como la comercialización cacaotera; y, a fines de los años 20, el país soportó los estragos del "crack" mundial de 1929.

Durante las décadas de 1940-1960, éste va a ser el principal sector "urbano" que reciba los flujos migratorios que llegan a Guayaquil, por lo cual en todos estos años, el suburbio creció en extensión y en población mucho más aceleradamente que el resto de la ciudad (44).

Al finalizar la década de 1940, el panorama económico del país mejoró notablemente con la especialización bananera, la misma que afectó radicalmente a la estructura espacial -particularmente en la Costa- imprimiendo nuevos procesos de urbanización que consolidaron la primacía nacional del puerto de Guayaquil.

Hacia mediados de la década siguiente se definen las características metropolitanas de la ciudad que perduran hasta la actualidad, y ello debido a varios factores:

- a. El gran crecimiento poblacional y de la planta urbana, que remarca dos tendencias de expansión: el "suburbio" popular del suroeste, y las nuevas urbanizaciones para sectores solventes al noroeste de la ciudad.
- b. Especialización y definición de la centralidad en el conjunto urbano.
- c. La gran inversión de recursos estatales en la ejecución de obras de infraestructura de gran envergadura: la ampliación del aeropuerto y más tarde el puente sobre el Río Guayas en el sector norte; los trabajos para el terminal marítimo al sur; y la construcción de vías de acceso a la ciudad.

En este contexto, comienza a conformarse un incipiente mercado inmobiliario, el mismo que empieza a operar con avales bancarios, vía emisión de cédulas hipotecarias y dirigiendo la inversión a dos sectores diferenciados: el uno, en la promoción de nuevas áreas de expansión al

(44) En 1950, 30.563 habitantes (12% de la población de Guayaquil), vivían en el suburbio que cubría 200 Hás; en 1962, 163.935 personas (32%) residían en este sector que ocupaba 820 Hás., en 1974, 464.410 ciudadanos (52%) habitaban en el suburbio que ocupaba 1.900 Hás. (de las cuales 1.510 estaban construídas), y 1.960 islotes, haciendo el 40% de la superficie de la aglomeración. HENRY R. GODARD. "Approche Comparative des Mecanismes D'Evolution et de consolidation des Quartiers Populaires a Quito et a Guayaquil". Bolletín de L'Institut Francais D'Etudes Andines.- 1985, XIV, No. 3-4, pág. 26.

norte y noroeste (45), una vez que se dió la apertura de las "fronteras" urbanas -antiguas haciendas; llegando a la partición y comercialización de los terrenos (Urdesa, Miraflores, etc.) y, el otro, se aprecia al observar los cambios en el centro comercial, que consolida su primacía urbana al recibir apreciables inversiones en una serie de edificaciones en altura, las cuales intentan multiplicar las posibilidades de usufructuar del suelo urbano, acrecentando la especulación de esta zona que además recibía la aportación de inversiones estatales en varias obras.

Pero, al mayor crecimiento del cuadro construído no se realizó através de la promoción inmobiliaria "formal", sino por los circuitos informales, en particular hacia las zonas del suburbio del suroeste, pasando por la posesión ilegal de terrenos municipales (46).

En los años siguientes, las variaciones en la estructura de tenencia de la tierra en la zona de Guayaquil siguieron la tendencia antes dicha (urbanización formal al norte y tomas de tierras al suroeste), es decir, continuaron la partición del suelo urbano, aunque manteniendo vastas zonas de "engorde" en el sector norte, que recién entraron al mercado inmobiliario con el empuje del capital de inversiones resultante de la realización petrolera de los años 70.

3.2.3 El actual proceso de urbanización y los mercados del suelo.

En la evolución reciente de Guayaquil, una de las constantes detectadas es el sostenido crecimiento poblacional que según los datos censales últimos (1982), lo hacía a una tasa promedio anual del 4.4%, la misma que se incrementa

(45) Se adoptaron criterios de la "Ciudad Jardín" y del "Cottage Norteamericano", que se mantendrán en las siguientes décadas, aunque reduciendo paulatinamente las áreas de los terrenos.

(46) Desgraciadamente, esta situación no es posible determinarla estadísticamente debido a que en el Municipio solo constan datos de construcción en el sector "formal". Al respecto, cfr. G. Villavicencio. comp. Explotación y Miseria Urbana; también A. Rodríguez. Notas sobre el Suburbio y Tuqurio de Guayaquil, fotocopias, s/d.

al considerar el área metropolitana, principalmente por la inclusión de Durán, que crece casi al 8% anual (47).

La magnitud del problema urbano en Guayaquil se puede visualizar por su acelerado crecimiento en las últimas décadas (48), ya que desde 1950 a 1986 su población se ha multiplicado 5.8 veces, y su extensión lo ha hecho 12.3

(47) CEDIG. "Población de las Parroquias. Ecuador 1950-1982", en Documentos de Investigación. Serie Demografía y Geografía de la Población No. 1 y 2. Quito, Junio 1985.

(48)

CUADRO No. 4

EVOLUCION DE LA POBLACION Y DEL AREA URBANA DE GUAYAQUIL

AÑO	POBLACION	AREA (Ha)	DENSIDAD (hb./ha)	FUENTE
1740	2.996	48	62	(1), (2)
1765	4.919	77	64	(1), (2)
1857	23.207	160	145	(1), (2)
1886	44.000	224	196	(1), (2), (3)
1903	73.515	460	160	(1), (2)
1919	89.771	484	185	(4)
1930	116.047	593	196	(1), (2)
1935	135.190	640	211	(1), (2)
1944	200.000	851	235	(1), (2)
1950	258.966	1.100	235	(1)
1962	510.804	2.200	232	(1)
1974	823.219	4.658	175	(1), (5)
1982	1'199.344	9.185	130	(4), (6)
1985	1'500.000	13.550	110	(6), (7)

- FUENTES:
- (1) PREDAM: Análisis socioeconómico preliminar de las áreas de concentración de la pobreza de la ciudad de Guayaquil.
 - (2) M.I. Municipio de Guayaquil. Esquema General Urbano, 1975
 - (3) CHAVEZ FRANCO, Modesto: Crónicas de Guayaquil Antiguo.
 - (4) OCHOA A. y Otros: Análisis Tipológico de un Período Histórico en la ciudad de Guayaquil. 1900-1930.
 - (5) INEC. Censos Nacionales de Población 1950-1962-1974-1982.
 - (6) M.I. Municipio de Guayaquil-DPU. Plan de Desarrollo Urbano Fase I. 1985. Aspecto: Vivienda.
 - (7) Superficie INEC del área urbana, citada por H. Godard: Approche Comparative Des Mecanisme D'Evolution et Consolidation Des Quartiers Populaires à Quito et à Guayaquil, Tableau I.

veces, operándose el mayor incremento físico en la década 1974-84, cuando la planta urbana aumentó más de 6.000 hectáreas.

La situación esbozada, tiene su explicación por el gran caudal migratorio, que significa el 2.5% anual para Guayaquil (49) y que proviene principalmente de las provincias vecinas Manabí y Los Ríos, y de la propia provincia del Guayas, lo que hace que lleguen a la ciudad entre 12 a 15.000 familias cada año. A ello se agrega, un descenso de la tasa de mortalidad (aunque a nivel infantil es aún significativa) y un sostenido crecimiento vegetativo (50).

En este contexto, se hace cada vez más difícil para la población urbana el resolver su problema ocupacional, lo cual ha generado una fragmentación del trabajo y situaciones ocupacionales "Sui-Generis", que se visualizan en un elevado nivel de desempleo que representa alrededor del 16% de la PEA, señalándose que un 55% de aquella se mantiene en el subempleo y en actividades informales.

La localización de los sectores sociales en el espacio urbano denota una marcada segregación socio-residencial, la misma que hace coincidir la ubicación de las áreas ecológicamente destruidas o menos favorecidas con la residencia de los trabajadores pertenecientes al sistema informal urbano (51), y donde se mantienen los déficits más elevados (o la inexistencia) de los servicios de infraestructura y equipamientos urbanos.

Toda esta serie de elementos descritos son parte de la serie de situaciones que agravan constantemente las crisis urbanas en ciernes, y en las cuales, la gestión estatal, tanto a nivel local como nacional, remarca "tendencias" no sólo en el ámbito físico-espacial, sino en el contexto más general que hace relación con el sistema y calidad de vida de los usuarios urbanos.

(49) I. Municipalidad de Guayaquil. D.P.U. Informe Final de la Consultora de Sociología Urbana. Plan de Desarrollo Urbano. Fase I., 1986. s/n.

(50) Ibid., s/n.

(51) cfr. I. Municipio de Guayaquil-D.P.U. Informe Final de la Consultoría de Sociología Urbana. op. cit., s/n.

Paralelamente, se ha provocado una agudización de las deseconomías urbanas, debido al alto costo que significa cubrir con infraestructuras a extensas zonas en las cuales existen una bajísima densidad poblacional, principalmente debido a las áreas intermedias vacantes.

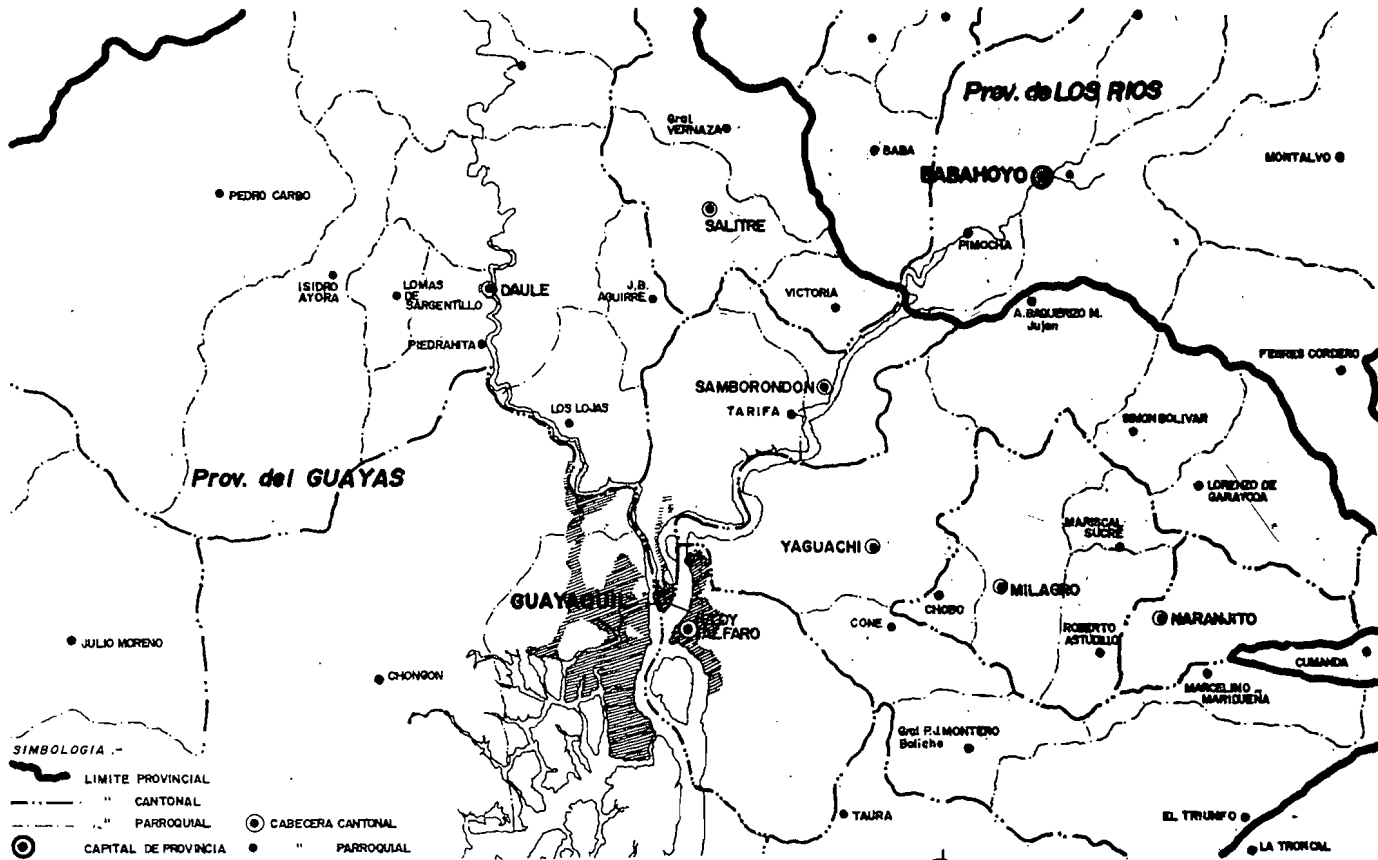
Por otra parte, las zonas de conurbación de Guayaquil (ver plano No. 2) dan origen a una serie de conflictos administrativos entre municipios, ya que el área de la ciudad ocupa en la actualidad, parte de tres cantones (Guayaquil, Samborombón y Durán), y potencialmente -en el corto plazo- de dos cantones más (Daule y Yaguachi), necesitándose esclarecer mecanismos legales que coadyuven a la superación de tales problemas (52).

Debido a la "ocupación intercantonal" mencionada existen zonas en las cuales la posesión o tenencia de la tierra no es regulada directamente por los municipios respectivos (através de la Ley de Régimen Municipal), sino por otras instancias administrativas-jurisdiccionales como el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), etc.

Al apreciar como se manifiesta físicamente el cuadro construido en la ciudad, se corrobora la afirmación previa en cuanto a la segregación socio-residencial, ya que se distingue que los sectores populares (casi el 70% de la población urbana) ocupan alrededor del 45% de la trama urbana; los programas de iniciativa estatal alcanzan entre el 15-20%, quedando el resto en manos de la promoción inmobiliaria privada para diferentes usos (residencial, comercial e industrial); y en las mejores ubicaciones (ver plano No. 3).

Asimismo, se puede observar la gran dispersión de las urbanizaciones, diseminadas, principalmente a lo largo de los principales ejes viales que conducen fuera de la ciudad apreciándose los inmensos espacios vacíos intermedios que se encuentran en su proceso de "engorde", a la espera de un mejor momento para ingresar en el mercado (ver plano No.4).

(52) cfr. Letty Chang. Regimen Urbanístico Municipal del Cantón Guayaquil 1940-Julio 1986. En esta recopilación se puede apreciar lo disperso e incompleto de la Legislación vigente en la ciudad que deja múltiples "resquicios" que permiten el ahondamiento del caos existente.



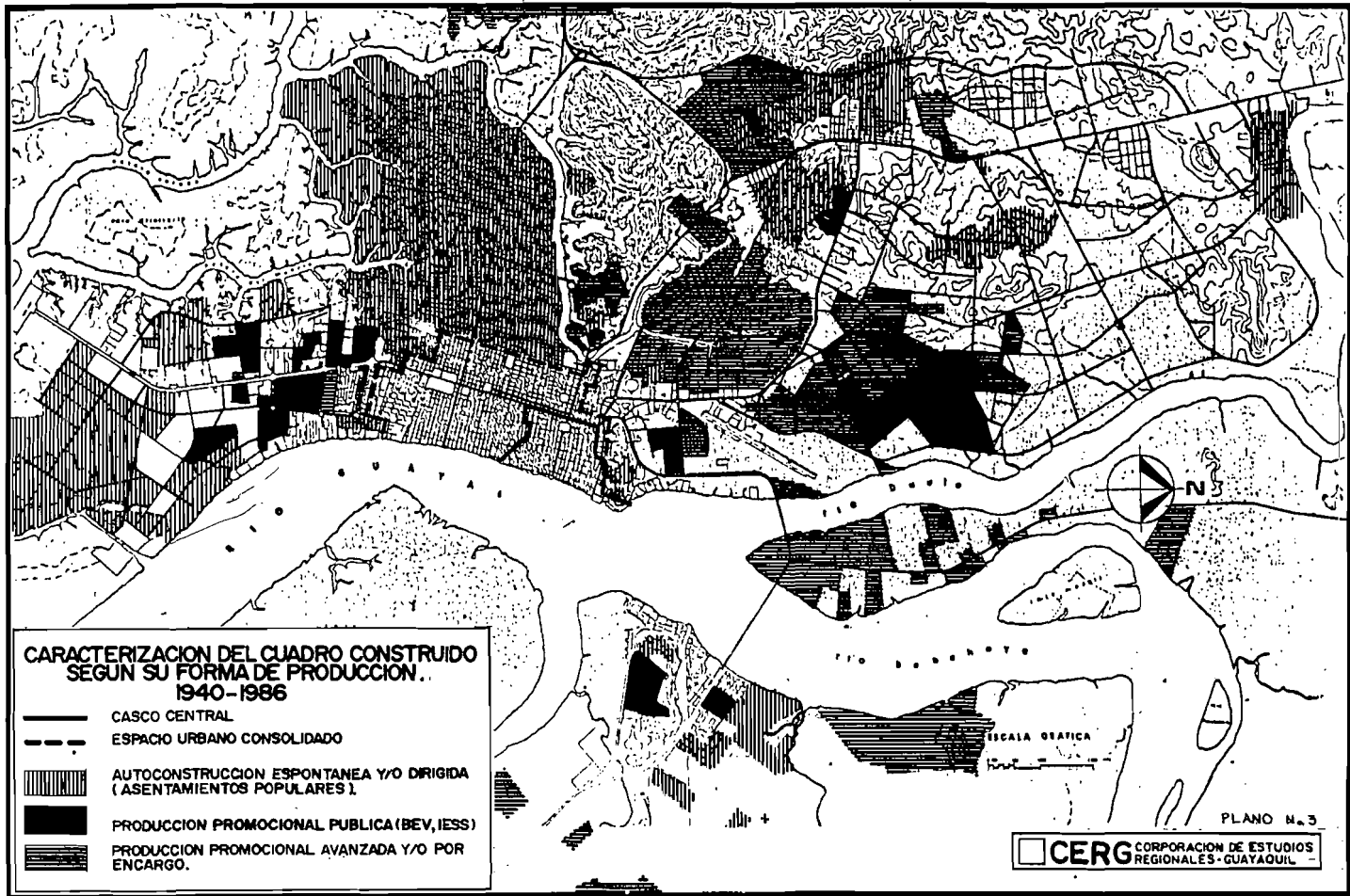
SIMBOLOGIA

- LIMITE PROVINCIAL
- " CANTONAL
- " PARROQUIAL
- CABECERA CANTONAL
- CAPITAL DE PROVINCIA
- " PARROQUIAL

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

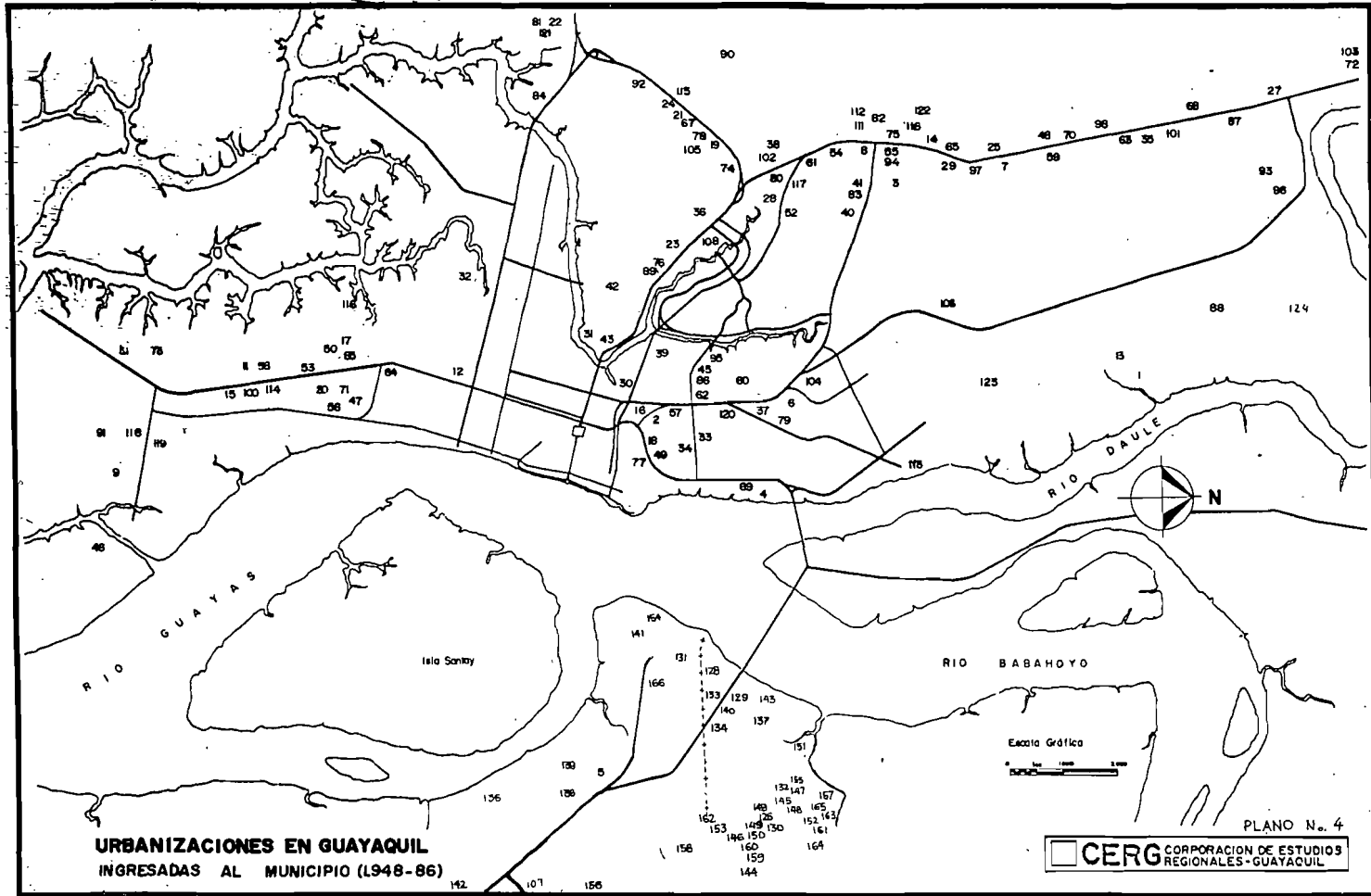
PLAN No. 2

FUENTE : Mapa de División Política - Plan Regional Cuenca del Guayas CEDEGE. Esc. 1:500 000 Febrero 1982



Al respecto del plano que presentamos y al listado explicativo adjunto, cabe señalar que las urbanizaciones anotadas son aquellas que han ingresado al Municipio de Guayaquil para su trámite y aprobación respectivos. Es por ello que no constan, por ejemplo, las nuevas urbanizaciones en la zona de la Puntilla y la vía a Samborondón, las mismas que no se registran aquí, sino en el Municipio del Cantón Samborondón.

Es interesante observar que, según el mismo listado, entre los años 1948-1970 solo se habían inscrito 15 urbanizaciones, incrementándose notablemente en la década 1971-1980, en que ingresan al Municipio 85 urbanizaciones para su aprobación; y entre 1981-1986 lo hacen 66, a las que paralelamente se suman las nuevas urbanizaciones en la zona de Samborondón, que según las observaciones realizadas, suman alrededor de 40 nuevas lotizaciones o urbanizaciones.



URBANIZACIONES EN GUAYAQUIL
 INGRESADAS AL MUNICIPIO (1948-86)

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

PLANO N. 4

URBANIZACIONES INGRESADAS AL MUNICIPIO PARA SU AFROBACION
1948 - 1986

Record#	URBANIZADO	NOMBRE	UBICACION
1		LOT. SAN FRANCISCO	(N)VERGELES(SyD)Hda.ALEGRIA
2	Coop. de viv.	HOSPITAL TERRITORIAL	Calle A, atras del CHIFA CHINA
3		URB.JUVENAL SAENZ G.	Av.D.AROSEMENA,antesLimiteMAFA
4	CONST. CHALELA	RIO GUAYAS CLUB	S.D.
5		FINCAS AGRICOLAS	viaDURAN-TAMBO,junto a laFERIA
6	COMANSA	HPTAL. LUIS VERNAZA	Av.J.TancaM,La Garzota,C.S.BOL
7		HCD.A. ALEGRIA	KM 10 via a DAULE
8	ANIBAL SANTOS &	LA FILANTROPICA	Km 7 1/2 via DAULE
9	CDLA. FRENTE DE	LUCHA POPULAR.GUASMO	GUASMO,aIOESTE de terrenos BEV
10		LA COGRA	OBS: plano sin firma responsab
11	COOP. de VIV.	AMAZONAS	Parr. XIMENA, Av 25 de Julio
12	CAJA DE PENSION	TERRENOS BCO.TERRITO	Av.QUITO,entreCOLOMBIAyBOLIVIA
13		HDA. LOS MERINOS	(NE)HdaALEGRIA(S)VERGELES
14	INTERSA	COLINAS AL SOL	Km 8 y 9 via a DAULE
15	CONST. ORIGINAL	CDLA. ORIGINAL	GUASMO,frente Av. 25 de Julio
16		CDLA. NAVAL NORTE	entreH.MILITAR,U.LAICA,TdelBEV
17	IESS	SINCHAL-CHIRIJOS	frente a Av. 25 de Julio
18	pre-cooperativa	9 DE OCTUBRE	H.TERRITORIAL,Av.P.M.GILBERT
19	STIVOLI S.A.	TIVOLI	Km 5 1/2viaCOSTA,frente CEIBOS
20	CAJA DEL SEGURO	CDLA. 9 DE OCTUBRE	frente a HOSPITAL DEL SEGURO
21	Mista.EUAYAQUIL	LOS SENDEROS	Km 6 1/2viaCOSTA,frenteCEIBOS
22	Coop. de viv.	PUERTO NUEVO	Km 11 via a la costa
23		CDLA. SUPAN	Av.C.J.AROSEMENA,f.al monument
24	TRAPECIO CiaLtd	URB. TRAPECIO	Km 6 1/2 via a la COSTA
25	Coop. de viv.de	AVIACION CIVIL	Km 9 via DAULE,(S)HDA.PROSPER.
26		HDA. LAS MERCEDES	OBS.:solo hay plano sin firma
27	PREDIAL ROSAVIN	Lot. Indust. ROSAVIN	Km 15 via DAULE,acera ceste
28	CONST. CIVILES	EL PRADO	Km 4 1/2Av.C.J.Arosemena,ac.N.
29	INVERSIONES S.A	SRA. DE PAREJA	Km 9 1/2viaDAULE,N. Av.O.AROSE
30	CAJA DEL SEGURO	Cdla BOLIVARIANA	Av.DELTA,Av.KENNEDY,LOS RIOS
31	licitacion	LA FERROVIARIA	junto PuenteSdeJunio,acera SUR
32	URBALACHALA C.A	LA CHALA	(S)calle1(E)EIDRO(O)R.AVILES
33	OO.PP.	LA FAE	lado oriental pista Aercpuerto
34	B.E.V.	LA ATARAZANA	AL NORTE DE LA CIUDAD
35	INMACOSA	INMACOSA	Km 12 1/2 via DAULE
36	CODECA	CDLA. EL PARAISO	Km 3 1/2 Av. C.J.AROSEMENA
37	Exp.Const.Reg.	Cdla. ADACE	FRENTEaIAEROPUERTOAvdelasAMERI
38	BEV	LOT.yHDA. MAPASINGUE	Km 5 via DAULE,al N. de CEIBOS
39	FERRONE-GALARZA	CDLA. KENNEDY	Av.KENNEDY,terr.SagradaFamilia
40		Lot. Sta. ADRIANA	JuntoCdlaM.deROLDOS,Av.J.TANCA
41	PREDIOS RUSTICO	CERRO COLORADO	CclindaForElSur:Hda.MAPASINGUE
42	CONST. PERRONE	BELLAVISTA	Parroquia TARQUI
43	FERRONE GALAFZA	LA FUENTE	ColinadeArranqueCord.CH-COLON.
44	ROSAVIN CIA LTD	PIESA	via DAULE,a lado Penitenciaría
45	Cooperativa	SAGRADA FAMILIA	al lado de Cdla. KENNEDY
46	LA RIVERA	FincasVacacLA RIVERA	Parroquia XIMENA
47	CUCSA	CENTENARIO SUR	entreAv.QUITOyDoloresSucre,als
48	CIA.AG.STA.INES	SANTA INES	Km 10 Parroquia PASCUALES
49		TRABAJ.delCEMENTERIO	(O) H.TERRITORIAL y REED PARK
50	IESS	CDLA. HUANCAVILCA	Parroquia XIMENA

URBANIZACIONES INGRESADAS AL MUNICIPIO PARA SU APROBACION
1948 - 1986

51		URB. RADIO LA PRENSA	EL GUASMO, Parroquia XIMENA
52	ETINAR Cia.Ltda	ALTAMIRA	EntreURDESyAv.OTTO AROSEMENA
53	As.ObraCultural	SOPENA	A continuacion HOSP.deISEGURO
54	ETINAR	VILLAS Y JARDINES	Km 6 1/2 via a la COSTA
55	LOMASdePROSPERI	LOMASdePROSPERINA	ind Km 7 1/2viaDAULE,atrasC.AMERIC
56	MOSAL CIA LTDA.	GUAYASUR	Colinda con Cdla. 9 de OCTUBRE
57	Coop. de viv.	Colegio Aguirre Abad	Farr.TARQUI.Av.de las Americas
58	C.deViv.Amazona	Dique Amazonas	Av.GUITO,frente'a GUASMO. NORTE
59	CEDI CIA. LTDA.	P. IND. HUANCABILCA	Km 10 via a la COSTA
60	COOP. DE VIV.	EMPLEADOS C. PROVINC	entreAvdelasAMERICAsyEstSALADO
61	COOP.de VIV.	CELOPLAST	Km 6 via DAULE
62	Armada Nacional	LOS ALBATROS	ent.SocGARIBALDIyTec.S.BOLIVAR
63	CONS. VERDUGA	P.IND. SAN CRISTOBAL	Km 12 via DAULE, lado derecho
64	INGAR	CONJ. RES. GRANADA	Esq. NE Av. 25 deJulio y Av. E
65		LA FLORIDA	Km 8 1/2 via DAULE
66	SACAHER	PAR. IND. SACAHER	DURAN'
67	ETINAR	LOS PARQUES	Km 6 1/2 via a la COSTA
68		PAR. IND. GUAYAQUIL	Km 13 via DAULE
69	PRENDR PREDIAL	SANTA LEONDR	EntreTerr.AEROPTO.yPUENTE U.N.
70	PRE. ROSA AMIRA	PAR. IND. EL SAUCES	Km 11 via DAULE
71	Los Almenorosa	LOS ALMENDROS	Entre Cdlas. SAIBA y GUAYASUR
72	CIA. CAPEIRA SA	CAPEIRA	Km 23 1/2 via DAULE
73		EmpleadosMunicipales	GUASMO
74	MUT.GUAYAQUIL	EL FORTIN	Km 5 via a COSTA,frente CEIBOS
75	PIITSA	CIUDAD JARDIN	KmBviadaULE(N)INMACOSA(S)Prosp
76	Cia.EcuadeCONS	LOS BALCONES	Km 3, Av. C. J. AROSEMENA
77	TIEMACO	CoopVivLORENZO PONCE	Av.P.M.GILBERT,junto REED PARK
78	DRAVID	LOS CEDROS	Km 6 via a la COSTA
79	ASOC. S.BOLIVAR	URB. SIMON BOLIVAR	frente al AEROPUERTO
80	JUNAVI	MAPASINGUE II	Km 5 1/2 via DAULE
81	URBATESA	PUERTO AZUL	Km 10 1/2 via a la COSTA
82	LOMASdePROSPERI	COLINASdeI PROSPERINA	Km 7 1/2 via DAULE
83	ETINAR-PAVID SA	MONTE-BELLO	parte de HDA. MAPASINGUE
84	Coop.devivEMPLE	ADOS J.BENEFICENCIA	junto a Fab.Cemento SanEDUARDO
85	IESS	GUANGALA	entreUrb.HUANCABILCA y ACACIAS
86	Coop. de viv.	UNION Y PROGRESO	junto ASILOdeANCIANDS,P.TARQUI
87	COORP. IGUANAS	COLINASdelasIGUANAS	Km 14 via DAULE, acera ESTE
88	junavi	ANDEC.coop. de viv	LosVERGELESpredioCerroCOLORADO
89	EMGI SA	LA COSTENITA	Km 2 1/2 Av. C. J. AROSEMENA
90	CURBCEISA	COLINASde los CEIBOS	entre STA.CECILIA y LOS OLIVOS
91	Coop. de Viv.	JUAN PENOLA AVEGNO	Av. 25 de Julio,GUASMO CENTRAL
92	CUMBRESA S.A.	LAS CUMBRES	Km 7 via a la COSTA
93	PREDIAL COLINAS	SanVICENTE.PASCUALES	Al sur Parroquia PASCUALES
94	LOMASdePROSPERI	LOMASdePROSPERINA	res Km 7yBviadaULE,Km 5 1/2J.TANCA
95	INMOSERVICIO	POLIKENEDY	diagonal al POLICENTRO
96	CIA.FRUTERA SUD	FINCAS VACACIONALES	Parroquia PASCUALES, LOMA ALTA
97		EL REMANSO	Km 9 1/2 via DAULE
98		URB. LA UNIVERSAL	Km 11 1/2 via DAULE
99	MDTO PREDIAL	BRISAS DEL DAULAR	KM 35-36, via a la COSTA
100	CONST. ORIGINAL	LAS TERRAZAS	(E)Av.25deJulio(O)BEV(S)PROCAR
101	MAFRECO-SIVIMA	URB. MONTECARLO	Km 12 1/2 via DAULE
102	JUNAVI	MAPASINGUE LOTE IyII	Km 5 1/2 via DAULE

URBANIZACIONES INGRESADAS AL MUNICIPIO PARA SU APROBACION
1948 - 1984

103	LADASA	LAGOS DEL DAULE	Km 25 via DAULE
104	ULHSA	LA HERRADURA	Av.J.TANCA M., entrada ALBORADA
105	CONST. RIPALDA	CIMAS	Km 6 via a la COSTA
106	CONST. TRIANGULO	CONDOR	Costado Izq. Av.FCO.deDRELLANA
107	ETINAR-LICEVISA	CENTRO VIAL	Interc.deTrafico DURAN-BOLICHE
108	COMANCO	ALBAN BORJA	JuntoCdlMIRAFLORES, Av.C.J.ARD
109	ARGOS C.A.	LOS SAMANES et. I, z:A	parte del LOTE 2, HDA. ALEGRIA
110	Coop. de viv.	trab.Autoridad Port.	
111	CIA.SAVINOR	LOS CLAVELES	dentrodePROSPERINA, Av.J.Tanca
112	CIA. SAVINOR	MACROLOTI. LA PROSPE	dentrodePROSPERINA, Av.J.TANCA
113	COMEGUAS "A"	BRISAS DEL RIO I	(E)T.Terrest(S)Sauces(N)Brisas
114	CETI	LAS TEJAS	P.XIMENA, prolongac. Av.D.COMIN
115	VICESA	LOS OLIVOS et. I	CEIBOS, Sta.Cecilia, LOS PARQUES
116	NACESA SARIC.	LA GAVIOTA	lote47 MACROLOTIZ.PROSP, Km 8.5
117	JUNAVI - BEV	Coop16 DE SEPTIEMBRE	MAPASINGUE
118	BEV - JUNAVI	FLORESTA I	Al Sur. Terrenos BEV: LOTE B-3
119	BEV - JUNAVI	FLORESTA II	(S)FLORESTA II(E)GUASMO NORTE
120	AEROBOSA	BODEGA DEL NORTE	CabeceraAEROPUERTO, Av.delasAME
121		Alt. de Chongon	CHONGON, sitio SAN PEDRO
122	ANMOBILIA. JUNO	LOS ALAMOS	L33-L34 MACROLOTIZ.PROSPERINA
123		GUAYACANES	(O)LosSAMANES(N)Hda.LosMERINOS
124		LAS ORQUIDEAS	juntoVERGELES, orillas R. DAULE
125		COMITEdeEXPROPIACION	(E)CdlA.BEV(N)est.MATANZA(S)FE
126		LOS MIRLOS	mz 24, s:7a9 y 22a24 (*)
127		CDLA. FAE #3	FINCAS VACACIONALES SACAHER
128		FERROVIARIA 1	AlLadoDeLosTalleresDelFERROCAR
129	BEV	PRIMAVERA	(S)via a GYE.Entrada al Sub.DU
130		Hnos.MARTIN REIMBERG	Mz 23 y 24 de DURAN
131	NEGAMA S.A.	NEGAMA. LOMASdeDURAN	Cerro de las Cabras
132		ENRIQUE GRAU RUIZ	Mz 23, s:10a15 y 21a26 (*)
133		DEMOCRATICA NORTE	ViaFerreca, CdlA.BEV e Inf.Marina
134	CDLA. INFANTERI	A DE MARINA: NAVAL	FINCAS VACACIONALES SACAHER
135		Soc. INMOBILIARIA IND	Lotes A-B-C. FUNDO SANTAY
136	ADINCA - SICACO	LAS BRISAS	(N)inter.D.-TAMBOyD.-BOLICHE
137		A. GILBERT PONTON I	Mz10, s.:11y17; Mz11, s.:1a23 (*)
138		LUTIZACION FERIAS SA	S.D.
139	SACAHER. modifi	LOTESyF.VACACIONALES	(S)F.Santay(E)terr.Anglo(N)via
140		DEMOCRATICA SUR	(N)CdlA.PRIMAVERA(S)viaGUAYAQUI
141	Empleados de la	CLINICA GUAYAQUIL	(NE)ElRECREO(E)p.c.CONDOR (*)
142	Ciudadela	SAN VICENTE FERRER	Km 11 via DURAN-TAMBO
143	Soc. Sta. ELENA	SANTA MARIANITA	sitio MATANZAS y PITA-JAYAL
144	D.BIENESTAR AFM	COMBATIENTES JAMBELI	(NE)ElRecreo(SO)A.GilbertP.(*)
145	Coop. de viv.	A. GILBERT PONTON II	Mz 23, solares:1 al 27 (*)
146	Precoperativa	LEDNOR ELIZALDE	Mz 11, s: 6a8 y 17a19 (*)
147	Coop. de viv.	POPULAR GUAYAS	Mz. 28, s: 18a20 (*)
148		HOGAR Y TECHO	Mz 24, s: 1-2-16 (*)
149		JESUS del GRAN PODER	Mz 17, s:7a11 y 24a28 (*)
150		ENRIQUE GIL GILBERT	Mz 17, s: 13a17 y 30a34 (*)
151		LOS ESTEROS - DURAN	(N-O-S)Est.MATANZAS(E-SE)SECAP
152		GUAYAQUIL INDEPENDIE	Mz 28, s: 23 y 24 (*)
153		G. GARCIA MORENO	Mz 5, s: 5-6-12-13 (*)

URBANIZACIONES INGRESADAS AL MUNICIPIO PARA SU APROBACION
1948 - 1986

154		EL RECREO 1	(N)DURAN.AILadoDeTerr.IESSyRio
155	Lot. ASOCIACION	COMBATIENTES DEL 41	Mz. 28, solares: 3 al 7 (*)
156	JEMBER SA-ADINC	INDURAN-PANORAMA	D.-TAMBO,D.-BOLICHE,D.-BABAHUY
157		GRILLO GILBERT	Mz 40, s: 6-7-24-25 (*)
158	SERTECO	SERTECO (FAE-DURAN)	Km 1.6 via DURAN.- BOLICHE
159		LOS TULIPANES	Mz 30,s:1-2-3 (*)
160	Coop. de viv.	Ma. LUISA de GILBERT	Mz.24,s: 10a15 y 25a30 (*)
161		LOS ROSALES	Mz 40,s:12-22-14a16 y 31a34(*)
162		HERMANO GREGORIO 1	Mz 1, s: 1 al 6 (*)
163		SAN JACINTO	Mz 41,s: 3 al 7 (*)
164		LAS PEREGRINAS	Mz 40 s: 17-y 35 (*)
165		UNION Y PROGRESO	Mz 40, s: 8a11 y 26a29 (*)
166	IESS	Prog.HabitacionDURAN	Km 2 1/2 via DURAN-TAMBO

(*) Formaron parte de FINCAS VACACIONALES EL RECREO - S.A.C.A.H.E.R
FUENTE : Archivo del DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO (DPU)
ELABORACION : CER - 6

3.2.4 Proceso de Formación y Consolidación de los Barrios Populares de Guayaquil.

El origen de los barrios populares de Guayaquil no es tan remoto o antiguo como lo sostienen ciertos autores (53), cuando señalan que desde los momentos de la misma fundación se puede observar un paisaje urbano similar al actual, con la presencia de covachas miserables localizadas en la periferia de la ciudad. En nuestra opinión ésa es una formulación errada del actual problema urbano, y que tras la imagen de que se trata de un problema tradicional de la ciudad se esconden las causas recientes y actuales (54).

Para el estudio de la fisonomía, características y desarrollo "hacia adentro" de los barrios populares de la ciudad hay necesidad de plantearse como el antecedente más remoto la consagración de Guayaquil como el centro principal de la agroexportación cacaotera y la diversificación de las funciones urbanas que eso conllevó, así como también la crisis en que se vió sumergida como consecuencia del "crack" de los treinta.

El nuevo referente que va a permitir comprender la dinámica del proceso urbano es la agroexportación bananera, a partir de 1950, "La ciudad de Guayaquil durante esta década consolida una serie de funciones, especialmente de comercialización y gestión, lo que originó procesos de zonificación urbana. Esto es, la zona del puerto propiamente se readecía según las nuevas necesidades; el comercio y finanzas se establecen en el centro, mientras que las áreas residenciales desarrollan un singular y diferencial proceso de asentamiento" (55) que se caracterizó por la densificación

(53) Véase, por ejemplo: Julio Estrada Icaza.- Desarrollo Histórico del Suburbio Guayaquileño. Revista del Archivo Histórico del Guayas, No. 3, Julio de 1973, pág. 14-26.

(54) Alfredo Rodríguez - Gaitán Villavicencio.- El Problema de la Vivienda en América Latina: El caso de Guayaquil.

(55) Instituto de Estudios Ecuatorianos y Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio.- Políticas Estatales y Organización Popular.- Quito.- Junio de 1985.- Pág. 401.

del tugurio central (56) y por el traslado paulatino, pero sostenido, hacia la zona del suroeste de la ciudad, con lo cual se puebla lo que se conoce como el Suburbio, como lo demuestra el cuadro siguiente:

CUADRO No. 5
EVOLUCION DE LA POBLACION Y DENSIDADES DE LAS
PARROQUIAS URBANAS DEL CANTON GUAYAQUIL,
SEGUN LOS CENSOS
(1950 a 1974)

PARROQUIAS URBANAS	1 9 5 0		1 9 6 2		1 9 7 4	
	HABITANTES	DENS. (h/há)	HABITANTES	DENS.	HABITANTES	DENS.
Zona Central (1)	198.167	369	226.904	423	218.644	404
Suburbio Suroeste (2)	37.767	210	194.374	204	485.119	376
Ximena y Tarquí (3)	24.910	S/D(4)	61.120	S/D(4)	115.619	S/D(4)
T O T A L	260.844		428.398		819.382	

- (1) Comprende las parroquias Pedro Carbo, 9 de Octubre, Rocafuerte, Roca, Olmedo, Bolívar, Sucre y Ayacucho.
 - (2) Comprende parroquias Febres Cordero, Urdaneta y García Moreno.
 - (3) Comprende parroquias donde se dan los nuevos suburbios, se localiza la acción habitacional del Estado y Bancos, residencias para estratos de ingresos medios-altos.
 - (4) Densidades no calculadas debido a que la delimitación territorial de estas parroquias no es precisa, ya que son áreas de expansión urbana o terrenos riazos.
- S/D : Sin Dato.

FUENTE: Henri Godard.- Quito. Guayaquil: Croissance Urbaine et mecanismes D'Evolution "Consolidation" et "D'Integration" des quartiers populaires.- IFEA/CIUDAD.- Quito, Diciembre 1985.

ELABORACION: CER-G.

(56) El tugurio central está conformado por las antiguas viviendas de los grupos sociales de altos ingresos localizadas en el casco comercial de la ciudad, que debido a su vejez fueron introducidas en el submercado del alquiler, por medio de su fraccionamiento en piezas, lo que permitió que sean generadoras de altas rentas para sus propietarios.

En el cual podemos distinguir:

1. Que el suburbio del suroeste se incrementa con la población inmigrante y los salidos del tugurio.
2. Lo anterior nos permite inferir que un porcentaje significativo de los recién llegados a la urbe pasan obligatoriamente por el tugurio central, antes de movilizarse hacia el suburbio (57).
3. El proceso de poblamiento de esta parte de la ciudad por grupos sociales de bajos ingresos se hizo de una manera paulatina pero sostenida, principalmente a partir de los años 60; y,
4. Según los datos del censo de 1974 podemos observar que paralelamente a los barrios residenciales para las clases medias, comienzan a desarrollarse nuevos asentamientos populares en zonas fuera del suroeste (58).

Es importante destacar que antes del crecimiento y consolidación del suburbio del oeste, ya existían en Guayaquil dos asentamientos populares importantes; el primero bastante antiguo, situado en el norte, en las faldas de los Cerros del Carmen y Santa Ana, de donde toman el nombre; mientras que el otro asentamiento es el barrio Cuba, situado al sur, que se inicia a partir de los 30, alrededor del Camal Municipal.

En lo que respecta al suburbio del Oeste, su poblamiento se hizo, en la mayor parte de casos sobre tierras de propiedad municipal de renta nula o de baja calidad, debido a lo inundable que eran (59). Estas tierras fueron ocupadas en sus orígenes -años 30- por su lado noroeste por medio de su arrendamiento a los moradores; situación que se dió hasta que la institución edilicia pudo mantener un control sobre sus terrenos y locatarios, pero desaparece desgraciadamente debido al fuerte crecimiento poblacional y al

(57) El Tugurio Central.- Tesis de Grado.- Facultad de Arquitectura. Universidad de Guayaquil.- 1975.

(58) Caso de los Chemises y Mapasingue (al norte y noroeste).

(59) PREDAM.- Análisis socio-económico preliminar de las áreas de concentración de la pobreza de la ciudad de Guayaquil.- Tomo II, 1976.

desarrollo de los movimientos políticos clientelares, que convierten al suelo urbano en el principal señuelo para atraer y movilizar a la población partidista-votante. - A partir de este momento se comienzan a provocar ciertas situaciones y actores que van a impulsar su ocupación no legalizada, y será sólo en 1967 que aparecerá el primer decreto de compra venta (60) de la tierra a sus actuales poseionarios, gracias a la movida hecha por el líder de la C.F.P., a S/. 5,00 el M²., hasta un máximo de 300 mts.² (61).

El Decreto 151 de 1967 va a dinamizar la ocupación sostenida del suburbio del Oeste, y a su vez, en la segunda administración edilicia de Assad Bucaram -su patrocinador- tuvo su aplicación total. "Sin embargo, gran parte del sector suburbano, ya ocupado, quedó fuera del área de aplicación del Decreto, hecho que fue "corregido" por Bucaram al ampliar el límite urbano con la Ordenanza de 1968, que incorpora toda el área correspondiente a la actual parroquia urbana Febres Cordero" (62).

Es importante también señalar que este decreto debido a su alta carga política-clientelar y a la inestabilidad administrativa municipal generó un altísimo número de controversias entre los moradores por la posesión y la conformación de submercados inmobiliarios informales que obligó al gobierno militar a dictar los Decretos 1457, 753-A y 2740 así como también la Ordenanza Normativa de las Donaciones de Solares Municipales ubicadas en la zona de Donación del 19 de Septiembre de 1974 que pongan fin al embrollo jurídico que se había producido; por otra parte también se intentó con los anteriores decretos y con el "3536", simplificar los trámites de legalización, debido a que a esa fecha existían más de 23 mil donaciones, y sólo se resolvían alrededor de 1.000 al año.

(60) Decimos ésto porque desgraciadamente este decreto, y los otros que aparecerán, son conocidos popularmente como "Decreto de Donación", lo cual no se puede aceptar ni legal ni moralmente, ya que lo ocurre es un simple decreto de compra-venta a precios adecuados para la demanda no satisfecha en el submercado formal de lotizaciones.

(61) Decreto No. 151 del 2 de Mayo de 1967 de la Asamblea Nacional Constituyente.- Registro Oficial No. 170, Julio 14 de 1967.

(62) Pamela Allan.- Tomos de tierras, conciencia poblacional y perspectivas de cambio social en Guayaquil.- Tesis de Licenciatura en Sociología.- Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 1987.- Pág. 29.

Vale señalar que la parte del sur-oeste de la zona en estudio fue ocupada a partir de 1950, conformándose los asentamientos Cristo del Consuelo, La Chala, Barrio Lindo y La Marimba, en una propiedad de las familias Robles Chambers, Jurado González y Sociedad Protectora de la Infancia; que la Municipalidad compra, posterior a la ocupación durante la administración de Pedro J. Menéndez G., en 1952 (63). Es importante destacar en esta parte del trabajo la acción de tres actores sociales en la dinámica del crecimiento de las barriadas populares como en el desarrollo de las ocupaciones del suelo urbano, y son: el Estado, a partir de la Municipalidad, los partidos políticos y las iglesias.

Con respecto al primero podemos decir que, "desde los inicios de los asentamientos suburbanos, el Municipio pasa a ser elemento decisivo para su posterior y acelerado crecimiento (*) a través de un complejo proceso que se inicia con el relleno y la dotación de ciertos servicios mínimos de una manera lenta pero paulatina, con la finalidad de inducir (propiciar) su ocupación para salvaguardar los terrenos ubicados al norte y sur de la ciudad que eran de propiedad privada y de inmejorables condiciones para la construcción" (64). Además se manifiesta en el hecho que muchos barrios y organizaciones de pobladores llevan los nombres de los primeros personeros municipales.

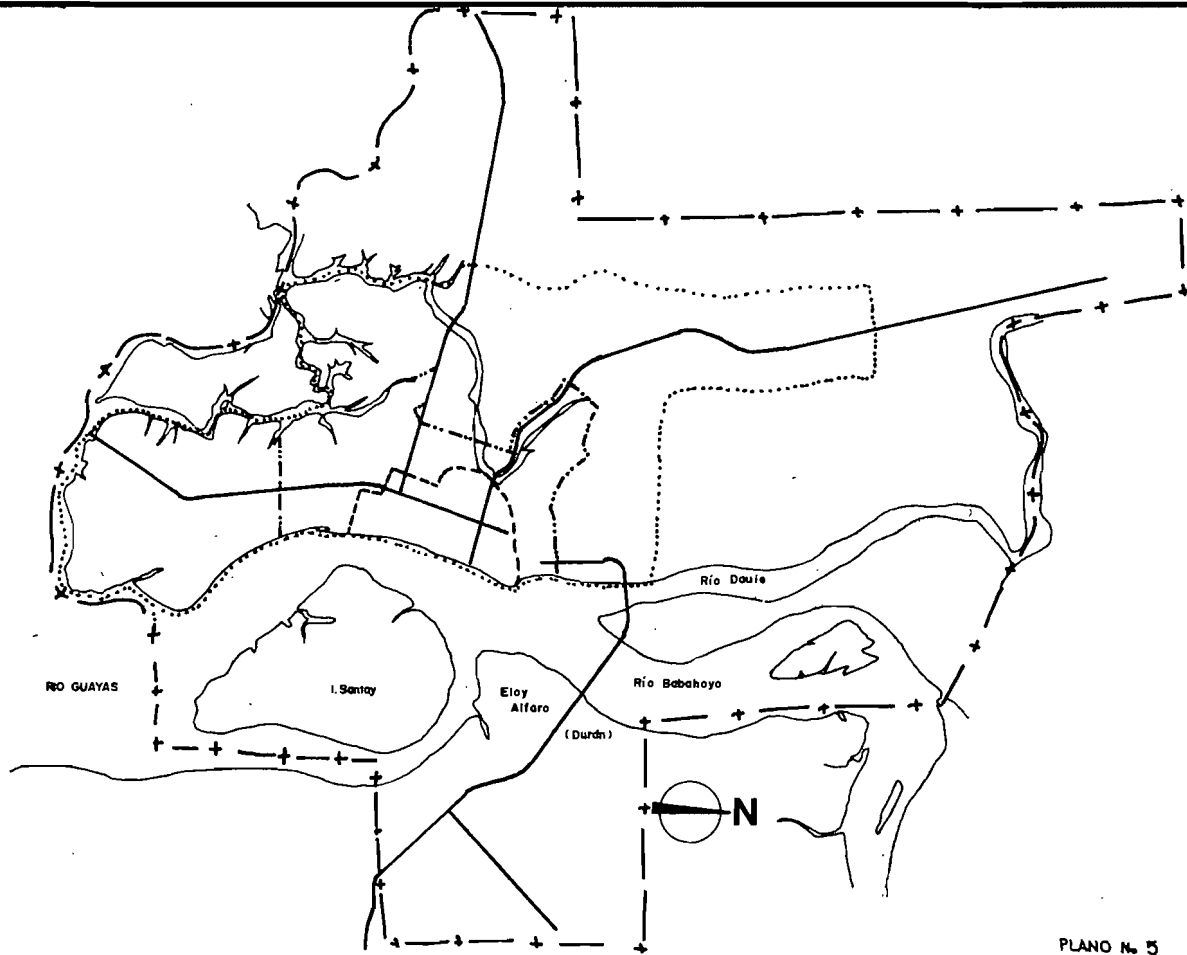
En cuanto a los partidos políticos en su vinculación con el tema que tratamos, debemos indicar lo siguiente: La perduración de la crisis económica de los 30, la incapacidad de los partidos políticos tradicionales y el incesante crecimiento de la ciudad, permitió en la segunda mitad de la década del 40 el apareamiento de los partidos políticos clientelares denominados "populistas", los cuales se desarrollan en un marco estructural regido por la inexistencia de la clase obrera como fuerza social (65); pero si conciente de la vigencia de una heterogénea masa urbana, carente de una conciencia política y preñada de múltiples necesidades sentidas que podían ser satisfechas inmediatamente, aunque

(63) PREDAM: op. cit. pág. 19.

(64) M. Rojas y G. Villavicencio: "El proceso Urbano de Guayaquil".- op. cit. pág. 19.

(65) Entrevista al Dr. Miguel Macías Hurtado, ex-dirigente de la C.F.P. de Guevara Moreno y uno de los fundadores del partido. /

(*) Ver Plano No. 5.



- 1928
- · - · - 1955
- 1968
- + - + - 1979

EVOLUCION DEL LIMITE URBANO DE GUAYAQUIL

PLANO No. 5


CER·G CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

sea de una manera parcial; y que buscaban agentes que le permitan encauzar sus acciones reivindicativas, generándose una compleja trama de cooptación/manipulación, que es la que sostiene estas estructuras partidarias y las redes clientelares (66).

El tercer actor social son las Iglesias, tanto católica como las sectas protestantes, las cuales por medio de programas religiosos-asistenciales han difundido toda una serie de modelos de comportamiento que condicionan la cotidianidad de los pobladores y, por ende, su visión del mundo y de la dinámica social. Así tenemos casos como el de los Claretianos, los cuales generaron a partir de 1965 una significativa acción habitacional en el barrio Cristo del Consuelo, queriendo implementar el modelo de la "ciudad de Dios" en una zona urbana pauperizada (67), con una alta dosis de control social e intervencionismo. Las sectas protestantes por el contrario han empleado una táctica de mayor acercamiento personal al morador y de cooperación material, por medio de programas asistencialistas que se insertan en la lógica de satisfacción de ciertos consumos urbanos no provisionados por el Estado o sus agencias.

Por último debemos señalar que en los 70 se dió un proceso de ocupación y densificación de la planta suburbana que tuvo una múltiple caracterización:

1. La conformación de los asentamientos del Cisne I, Cisne II y Plan Piloto, que comienzan a recibir, especialmente el último, a los desalojados de los tugurios del casco central, así como también a los inmigrantes destechados.

(66) Decimos clientelar, porque a partir de una estrategia de sobrevivencia muy pragmática los grupos populares seleccionan sus "operadores" políticos; primero, en función de la satisfacción de sus necesidades básicas e inmediatas -caso de la tierra-, a lo que después se conjugan los comportamientos, valores y discursos ideológicos en las coyunturas políticas concretas.

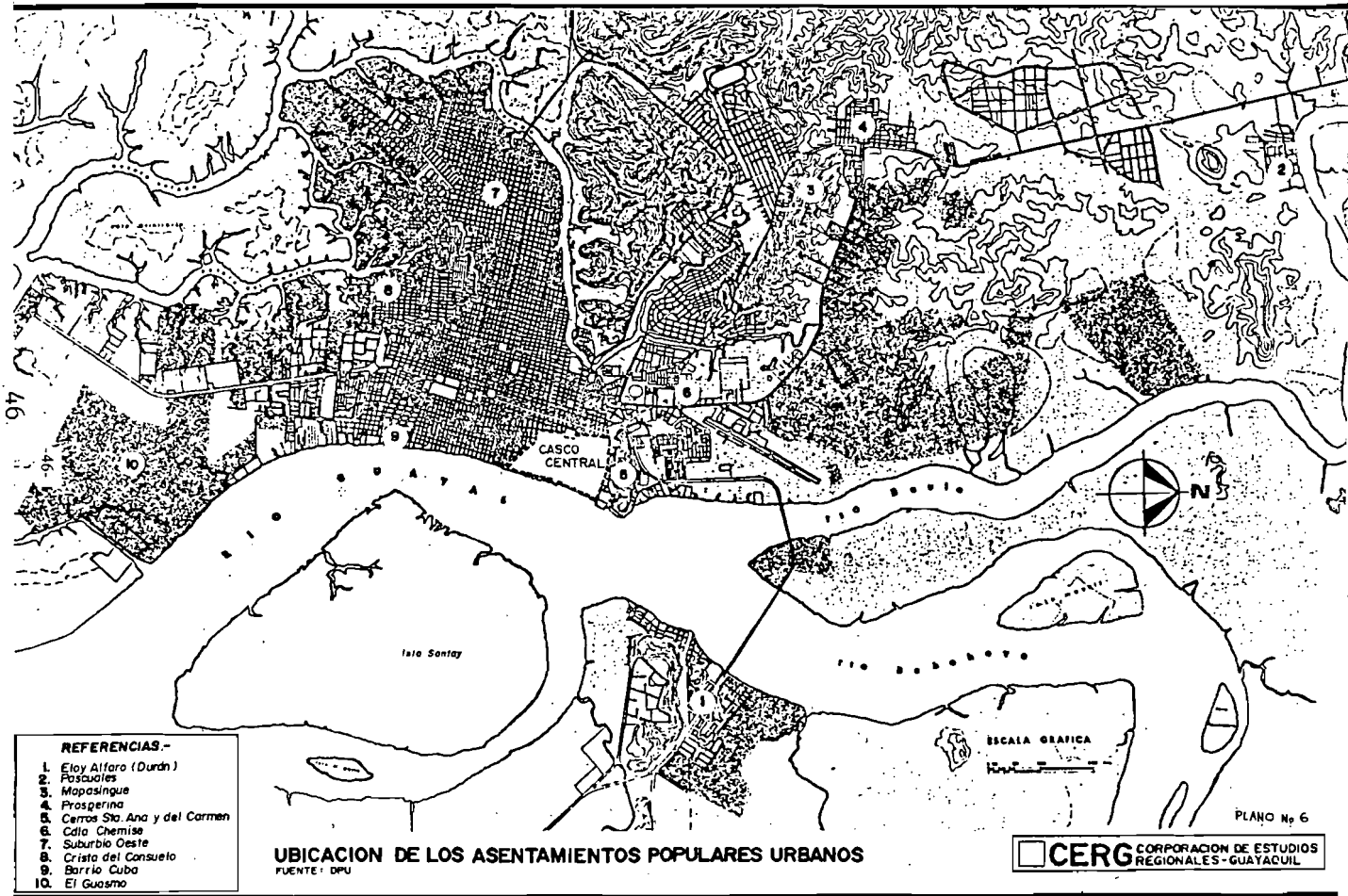
(67) Para el otorgamiento de la vivienda hacían firmar al adjudicatario un documento, en el cual éste se comprometía a cumplir un rígido reglamento, que obstaculizaba la libertad y privacidad del morador beneficiario.

2. Se comienza a producir en el suburbio del oeste principalmente en los barrios más antiguos, que se consolidan como habitat y como propiedad del suelo, vía legalización (68), un galopante proceso de tuguración, caso barrio Garay, Cristo del Consuelo, etc. que se manifiesta bajo la forma del tugurio de patio (69). En este momento, a partir de 1972, esta área de la ciudad se convierte en expulsadora de población y, por ende, reproductora de nuevos asentamientos precarios en otras partes del territorio urbano: Mapasingue y Prosperina.

Estos dos grandes suburbios de Guayaquil se encuentran situados al norte de la ciudad (Plano No. 6), en los terrenos pertenecientes a la antigua hacienda Mapasingue, propiedad de Cecilia Gómez de Pareja. Este predio fue integrado al área urbana debido a que fue atravesado por el trazado de la carretera Guayaquil-Daule, arteria vial importantísima en la realización de la producción bananera, lo cual hizo que su propietaria aprovechara hábilmente esta ventaja para iniciar la lotización de terrenos para industrias y para urbanizaciones; pero paralelamente como un medio de revalorizar este suelo urbano de precio agrícola se promueve una invasión controlada, a partir de 1968, cuando esta tierra es incorporada al perímetro urbano, con lo que se comienza a dar un proceso lento, pero continuo, de ocupaciones de estas áreas de propiedad privada. A partir de 1970 hasta 1979 se dió un violento proceso de toma de tierra y desalojo, que tuvo un alto costo social para los moradores y la ciudad.

(68) Entendemos como consolidados toda una serie de modificaciones morfológicas que se dan en los barrios y que se manifiestan por: pavimentación de vías y ciertos servicios básicos (agua, luz y transporte); en las viviendas se da el paso de la construcción en caña a la de cemento o mixta. Mientras que en términos de la tenencia se da la conversión de posesionario a propietario, por medio de título de propiedad del terreno. Esta tuguración horizontal de las clases subalternas es una respuesta a la que implementaron los grupos dominantes en los años anteriores en el CBD.

(69) Consiste en una edificación de una planta, en cuyo interior y alrededor de un patio se levantan habitaciones de caña o ladrillo revestido para alquilar.



REFERENCIAS.-

1. Eloy Alfaro (Durdn)
2. Pasuales
3. Mapasingue
4. Prosperina
5. Cerros Sta. Ana y del Carmen
6. Cda. Chemise
7. Suburbio Oeste
8. Cristo del Consuelo
9. Barrio Cuba
10. El Guasmo

UBICACION DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS

FUENTE: DPU

ESCALA GRAFICA

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES-GUATEQUIL

PLANO No 6

Para 1974 se encuentran en el área 8 cooperativas, altamente combativas y férreamente unidas, que después de haber intentado inutilmente negociar con la propietaria se ven obligadas a solicitar al Estado la expropiación de las tierras; hasta que el fin lo consiguen por medio del Decreto 834 de 1976, que exproplan 25 Hás. que benefician a sólo 700 familias que componen 3 cooperativas.

Para esta época el proceso de renovación urbana, vía reconquista del casco comercial (CBD), conjugado a la saturación del suburbio del oeste hacen que se dinamicen los procesos de ocupación de las tierras de Mapasingue, multiplicando la formación de cooperativas de vivienda que luchan por su derecho al suelo urbano. Para 1977 se intenta delimitar la zona de expansión, expropiando terrenos a favor de la Universidad y el BEV, los cuales tampoco fueron respetados por los destechados de la ciudad (70).

Hasta que un Decreto de la Cámara Nacional de Representantes del 20 de Septiembre de 1979, firmado por Assad Bucaram, como Presidente de la Cámara (71) expropió terrenos privados, que son "zonas marginales de Guayaquil", vendiéndoselos a S/. 10,00 el m². Esta situación incrementó las ocupaciones, pero las operaciones de desalojo continuaron hasta 1982, mostrando el poder y el nivel de relaciones de la propietaria.

Con el amparo de este Decreto se produce la ocupación de las Lomas de Mapasingue. Lo cual se consolida con el Decreto No. 144 del 8 de Septiembre de 1983, que es el último que se conoce sobre venta de tierras ya ocupadas con antelación. Para 1982, según el Cuadro No. 6, Mapasingue tiene una extensión de 359.4 Hás. y una población de 42.745 habitantes, mientras que Prosperina tiene un área de 93 Hás. y alrededor de 8.000 residentes. Por último, es importante indicar que si bien la consolidación de Mapasingue Oeste es un hecho consumado ello se explica por la implantación industrial que le bordea, donde se concentra el mayor número de establecimientos industriales de la ciudad, aprovechando las ventajas comparativas que le reporta la vía a Daule y el río del mismo nombre, como evacuador de sus desechos; así como también proveedor del agua de la planta de "La Toma" y la

(70) Pamela Allen. "Las Tomas de Tierras". Op. Cit., pág. 36.

(71) R. O. No. 67 del 16 de Noviembre de 1979.

CUADRO N°

CARACTERISTICAS DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES INFORMALES EN GUAYAQUIL

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO	AREA APROX. (Hás.)	POBLACION	DENSIDAD POBLACIONAL	NUMERO DE FAMILIAS	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE MANZANAS
PASCUALES	92	10809	67.3	2630	1885	83
UNION CIVICA	2.5	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
BASTION POPULAR	20	(*)	(*)	(*)	2000	(*)
JUAN MONTALVO	10	(*)	(*)	(*)	6000	(*)
COOP. LUZ DEL GUAYAS	5	(*)	(*)	(*)	1500	(*)
PANCHO JACOME	27	(*)	(*)	(*)	4000	(*)
PROSPERINA	93	7686	107.1	1477	1641	95
MAPASINGUE DESTE	154.7	18355	129.8	3530	3906	126
MAPASINGUE ESTE	194.7	24390	51.4	4690	5240	222
BARRIO CHEMISE	3.2	2090	102.7	402	559	16
LOS CERROS	28	9550	114.1	1837	2117	65
SUBURBIO DESTE	2199	502860	205.2	96704	96266	2514
GUASMO OESTE FERTISA	168.2	12565	70	3570	5068	282
GUASMOS	1260.1	164710	81.8	31675	32754	1345
DURAN	332.7	50907	67.3	3513	9929	600
TOTAL :	4597.1	311344	103.7	156028	172856	6068

(*) ASENTAMIENTOS POPULARES ORIGINADOS DESPUES DEL CENSO DE 1982.
NO HAY INFORMACION CONFIABLE, NO DISPONIBLE OFICIALMENTE.

energía eléctrica del sistema nacional interconectado. Finalmente el poblamiento de estos asentamientos si bien ha sido un proceso de alrededor de 10 años, sólo en ciertas coyunturas muy puntuales se han producido ocupaciones masivas, especialmente cuando los combates fueron más intensos.

3. El crecimiento poblacional ascendente de El Guasmo se inició a partir de 1976, y su principal fuente de alimentación fue la población proveniente del tugurio central.

La petroexportación dinamizó principalmente en el sector interno el desarrollo de los rubros de la construcción, tanto de vivienda como de obras públicas, así como también el proceso de industrialización en su conjunto. Esta situación hizo que se dé un florecimiento de la inversión inmobiliaria, tanto de la estatal como privada, lo cual provocó un "boom" constructor nunca antes conocido en la historia urbana de la ciudad. Durante esta etapa se dió un proceso de renovación urbana, basado en operaciones de renovación que se concentraron, principalmente, en el casco comercial de la ciudad (C.B.D.). "La población que ocupaba el tugurio central es expulsada masivamente como producto de la política de renovación urbana impulsada por el Municipio, entre otras, a través de la demolición de conventillos que para Mayo de 1978 sumaban a 130 y para fin del mismo año eran 248" (72). Según Valencia (73): "Entre Febrero de 1979 y Mayo de 1980, 219 edificaciones son demolidas en el centro de Guayaquil; 4.639 personas son expulsadas". Este proceso de demolición de las viejas casas tugurizadas se dió, realmente, a partir de 1975 argumentando bajos niveles de habitabilidad de las viviendas o infectadas con el mal de chagas (74).

Este gran asentamiento popular se forma en la antigua hacienda El Guasmo de propiedad de Juan X. Marcos, en donde a fines de los 50 se emplaza el nuevo puerto marítimo de la ciudad, denominado "Puerto Nuevo"; el cual

(72) IEE-FEPP. "Políticas Estatales..." Op. Cit. p. 407

(73) H. Valencia: "Invasiones de Tierras..." Op. Cit. p. 49

(74) Armando Orellana y Gaitán Villavicencio. La Renovación Urbana en América Latina: El caso de Guayaquil; Ponencia VIII RAGA, Guayaquil, 1983.

para su localización y desarrollo tuvo una azarosa historia (75). La expropiación de la hacienda duró hasta 1963 en que definitivamente la Junta Militar de Gobierno la adjudicó en favor: de la Armada Nacional, Autoridad Portuaria, Municipio y Banco Ecuatoriano de la Vivienda y algunas áreas hábilmente seleccionados por los propietarios (Marcos y Parra).

En 1975 se forma la primera pre-cooperativa "Casitas del Guasmo" con 500 socios; más tarde se conforma la "Rio Guayas" (76). Desde el primer momento se intentó desalojarlos, lo cual fue rechazado por los moradores.

Para Agosto de 1978 ya estaba ocupada casi la totalidad del Guasmo Central y Sur, alrededor de 1.000 Hás.

Con el Decreto 2740 del 25 de Julio de 1978 se legaliza la venta de los terrenos a S/. 10,00 m², lo cual va a permitir el desarrollo de ocupaciones masivas y el poblamiento de la zona oeste de la vfa al Puerto Nuevo, que eran terrenos de entidades públicas o privadas que los habían recibido en donación por parte de la Municipalidad o terrenos del BEV, caso del Guasmo Fertisa, Las Malvinas y La Libertad (77).

(75) Milton Rojas, "El Proceso Urbano..." Op. Cit. págs. 130-135

(76) "El Guasmo crece en 1974, cuando 4 familias posesionadas desde 1963 que hacían labores de guardianía, de la Hacienda de Juan X. Marcos, se acercaron al Municipio a solicitar el abastecimiento de agua potable. El Municipio le negó y aconsejó que se unieran más familias, con el fin de conseguir fuerza en su petición".

Pamela Allen, "Las Tomas de Tierras..." Op. Cit. pág. 32

(77) "Desde este momento, el problema habitacional de los sectores populares de Guayaquil es utilizado sistemáticamente por parte de sus propias autoridades. Se aprueba en esta época el Decreto 2740 (....). Este hecho va a definir un proceso que tiene lugar de manera especial en los diferentes sectores del Guasmo (....). Es por así que la inmediata lucha poblacional se caracterizará por la tendencia a legalizar la tenencia de la tierra en áreas de invasión,....

IEE-FEPP, "Políticas Estatales". Op. Cit. págs. 407-8

Para 1982 El Guasmo tiene 1,260.1 Hás.; Guasmo Fertisa tiene 168,2 Hás., mientras que la población en el primero es de 164.710 habitantes la del segundo llegó a 18.565 habitantes (según el Cuadro No. 7). Es significativo, según el Cuadro No. 8 que se adjunta, observar como se va a modificar el perfil urbano del asentamiento tanto en lo relacionado a ciertos servicios urbanos, así como a la ampliación y mejoramiento de las unidades habitacionales.

4. A fines del siglo pasado las tierras que pertenecen actualmente al Cantón Durán, fueron propiedad de un señor italiano de apellido Durán, el cual a inicios del siglo XX traspasa a Don Leonardo Stagg, con la salvedad del sitio que ocupaba los patios y terminal del Ferrocarril del Sur; mientras que la hacienda "Cerro de Cabra" fue de propiedad de Ramón de la Paz y Francisco Lecaro (78). Más tarde parte de estos terrenos fueron de la compañía White que construyó el mencionado ferrocarril y las recibió como parte de pago; pasando luego al patrimonio de la Compañía de Cervezas Nacionales, que conforma la "Compañía Inmobiliaria C.A." (79).

(78) Milton Rojas, "El Proceso Urbano...", Op. Cit., pág. 46

(79) ", y es recién en 1928 que se declaran ... expropiados los terrenos de propiedad particular, actualmente ocupados por las poblaciones Eloy Alfaro, Milagro, General Antonio Elizalde y Naranjito", es decir poblaciones que se habían asentado espontáneamente en la ruta del ferrocarril. Para efectos de aplicación del Decreto (Registro Oficial del 10 de Mayo de 1928, pp 6617-6620) se formaría -a petición de la población respectiva- una comisión que fijaría las áreas de expropiación.

En el caso de Durán, recién en el año de 1965 se conoce el informe de la comisión de expropiación de la Sociedad Anónima "Hacienda El Recreo" y Compañía Inmobiliaria C.A.", en el cual se fija en algo más de 60 Hás. (63.396,06 m²) el área -a expropiarse a dos propietarios; parte de "María Piedad" y las tierras de la Cía. INCA, para adjudicarla a las personas determinadas según el informe de la Comisión; y la zona de reservas se determinará una vez que se conozca con exactitud las necesidades futuras de la población de Eloy Alfaro".

Milton Rojas, "El Proceso Urbano...", Op. Cit., págs. 46-48.

CUADRO N° 8

EVOLUCION DEL GUASMO: DATOS COMPARATIVOS (1980 y 1982).

	1980	1982
NUMERO DE HABITANTES	129.750	164.710
NUMERO DE VIVIENDAS	26.877	34.123

MATERIALES PREDOMINANTES (%)

CAÑA GUADUA	91.1%	77.0%
MADERA	4.2%	4.6%
MIXTA	0.5%	4.3%
CEMENTO	4.2%	14.1%

VIVIENDAS QUE TIENEN LUZ ELECTRICA (%)	17.8%	89.6%
--	-------	-------

EVACUACION DE AGUAS SERVIDAS (%)

POZO SEPTICO	29.5%	67.6%
AIRE LIBRE	70.4%	32.1%
CANALIZACION	0.1%	0.3%

EVACUACION DE BASURAS (%)

INCINERACION	53.2%	73.7%
VIA PUBLICA	46.7%	21.3%
SERVICIO MUNICIPAL	0.1%	0.0%

FUENTE : SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACION DE LA MALARIA. MINISTERIO DE SALUD PUBLICA. Informe especial de encuestas realizadas en el Guasmo, parroquia Ximena de Guayaquil. Guayaquil, 1982.

ELABORACION : CER-G.

CUADRO N.º 9

EVOLUCION DE LOS SERVICIOS URBANOS EN GUAYAQUIL SEGUN LOS CENSOS DE 1962 - 1974 Y 1982.

<u>SERVICIOS URBANOS</u>	<u>1962</u>	<u>1974</u>	<u>1982</u>
VIVIENDAS SIN LUZ ELECTRICA	10.4	5.6	4.3
ABASTECIMIENTO DE AGUA DENTRO DE LA VIVIENDA.	39.9	S/D	51.9
SERVICIO HIGIENICO DE USO EXCLUSIVO DE LA VIVIENDA.	35.5	47.5	56.3
ELIMINACION DE AGUA SERVIDA DE LA VIVIENDA POR ALCANTARILLADO.	S/D	66.4	52.1
LAS VIVIENDAS DISPONEN:			
- DE TODOS LOS SERVICIOS	----	68.2	50.0
- DE ALGUNOS SERVICIOS	----	28.8	46.4
- DE NINGUN SERVICIO	----	3.0	3.6

FUENTE : CENSOS DE 1962, 1974, 1982.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS (INEC).

ELABORACION : CER-6

Años más tarde la hacienda "El Recreo" será adquirida por el Dr. Abel Gilbert Pontón, dedicándose a actividades ganaderas. El verdadero impulsor del crecimiento de esta parroquia rural de Guayaquil (80), fue el puente sobre el río Guayas; antes de la construcción de esta obra el asentamiento tuvo una existencia vinculada íntimamente al ferrocarril del Sur. El retraso de este medio de transporte conllevó también el bajo nivel de crecimiento del pueblo.

A raíz de la construcción del puente se comienza a dar un proceso de poblamiento paulatino, que se incrementa con la inauguración del mismo en Octubre de 1979. Con esta situación los herederos de "El Recreo" asumen toda una estrategia de preservación de su propiedad agrícola, por medio de fraccionamientos piratas o clandestinos con lo cual incorporan sigilosamente tierras a la ciudad de Guayaquil, primero, y ahora al nuevo cantón Durán, así como también por la donación de terrenos a la Municipalidad de Guayaquil para ciertas obras comunales, como a instituciones públicas y privadas, haciendo con ello que se de: una permisividad de hecho con relación al fraccionamiento y revalorizaciones puntuales debido al prestigio que estas obras e instituciones conllevan para el área en su conjunto y en la generación de la renta del suelo urbano. Esto significa que se ha ido dando un patrón de poblamiento sucesivo y nunca en base de invasiones masivas o intermitentes (81).

La familia Gilbert fracciona su propiedad vendiéndosela, a su vez, a promotores informales, los cuales a su turno la venden ya lotizada a los moradores; con lo cual se han impedido las ocupaciones (invasiones). Es interesante destacar que cada promotor informal convierte su "lotización" en una cooperativa de vivienda, para que los habitantes residentes reciban los beneficios de urbanización

(80) A inicios del año de 1986 Durán recién se convirtió en cantón.

(81) Las únicas invasiones conocidas, según funcionarios municipales y dirigentes, se han producido en los lotes reservados para áreas verdes; así como en las organizaciones P.V. Maldonado y P.J. Menéndez, en donde el Alcalde Abdalá Bucaram hizo extensivo el Decreto 2740 sobre compra-venta en áreas marginales, otorgando alrededor de 600 escrituras en tierras que el mencionado Decreto no contemplaba.

Entrevista hecha al sr. Julio Coll, Diputado alterno de la C.F.P. y Dirigente Poblacional de Durán.

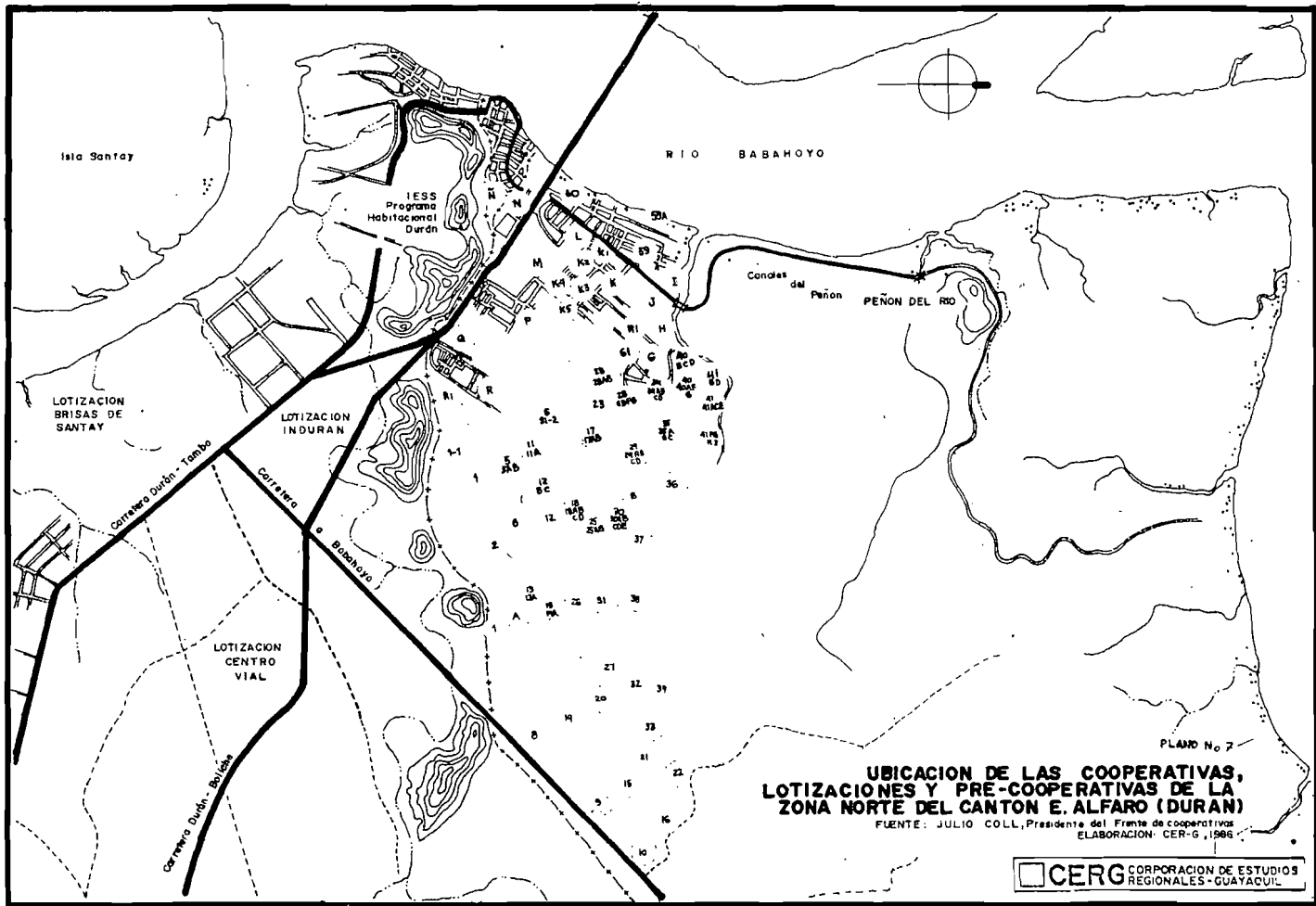
del Estado, sin que inviertan nada el propietario original ni el promotor informal. Este patrón de ocupación del suelo se ha dado principalmente en la parte norte de Durán (Plano No. 7), y hasta el momento ha permitido que se conformen alrededor de 112 organizaciones vivendísticas, entre cooperativas y precooperativas.

Según las encuestas realizadas, el propietario por lo general vende un lote de terreno de 1 ó 2 Hás. al promotor, habiendo evolucionado este precio entre 1975-85 de S/. 20,00 m² hasta S/. 60,00 m², según los niveles de relleno y cercanía a las vías de comunicación. Generalmente al usuario se le vende un lote de alrededor de 200 m², cuyo valor oscila entre S/. 20.000 a S/. 40.000 según el asentamiento tenga relleno y vía, lo que significa que el m² de venta en la promoción inmobiliaria informal oscila entre S/. 100 a S/. 200, lo cual nos puede permitir calcular las ganancias de estos agentes (82).

En la parte Sur-este de Durán se ha dado un proceso de fragmentación paulatino de la propiedad agrícola, permitiendo el desarrollo de una serie de urbanizaciones para viviendas e industrias. Es importante destacar esta última, ya que Durán es, para el futuro, una prometedora zona de emplazamiento industrial, con el programa "Ferias S.A." de Fernando Lebed y otros como Centro Vial I y II que los promociona ADINCA, y que se están desarrollando en los ejes Durán-Bolicho y Durán-Milagro.

En lo relacionado a urbanizaciones para viviendas encontramos: "Brisas del Sahtay", "Panorama", "Centro Vial", "Peñón del Río" y "Canales del Peñón", que pertenecen al Grupo ADINCA, en lo que respecta a la inversión privada. También el Estado ha localizado sus inversiones en vivienda en Durán, tanto por medio del BEV con los programas "Primavera", como el IESS con la Unidad Habitacional Durán I, II y III (alrededor de 2.624 viviendas).

(82) Hay organizaciones que han hecho plano de lotizaciones y que han entregado títulos de propiedad, pero no se tiene un cálculo exacto de qué número de predios están bajo esta situación. Empero, en Durán Vieja la mayor parte de los vecinos no tienen título de propiedad, lo cual es imputable, en parte, al comportamiento de la Municipalidad de Guayaquil (Ver ítem 2.3). El Funcionamiento del Mercado Inmobiliario Informal.



PLANO No 7
**UBICACION DE LAS COOPERATIVAS,
 LOTIZACIONES Y PRE-COOPERATIVAS DE LA
 ZONA NORTE DEL CANTON E. ALFARO (DURAN)**
 FUENTE: JULIO COLL, Presidente del Frente de cooperativas
 ELABORACION: CER-G, 1986

S I M B O L O G I A

- I Policía Nacional.
- I-I Hermano Gregorio.
- 2 Bienestar Social del Trabajo.
- 5 Pre-Cooperativa Gabriel G. Moreno.
- 5-A Los Cerezos.
- 5-B El Progreso.
- 6 B.E.V. (PREDIOSA).
- 11-A Leonor Elizalde de Gilbert.
- 12-A M. Ríos.
- 12-B El Recreo.
- 12-C Primero de Mayo.
- 13-A Frente de Lucha Popular.
- 17 Jesús del Gran Poder.
- 17-A Ing. Barragán.
- 17-B Enrique Gil Gilbert (trab. de la Salud).
- 18-A M. Ríos.
- 18-B Trabajadores Universidad de Guayaquil.
- 18-C Empleados Emelgur Guayaquil.
- 18-D Hogar de Cristo (Atarazana).
- 19-A Frente de Lucha Popular.
- 23 Cooperativa de Vivienda Abel Gilbert II Parte.
- 24 Los Mirlos.
- 24-A María Luisa vda. de Gilbert.
- 24-B Elsa Bucaram U.N.E.
- 24-C Hogar y Techo.
- 25 Mi Hogar (COLBA).
- 25-A Jerusalem (CANDELO).
- 25-B Plan Techo (Arq. GOMEZ).
- 28-A Héroes del 41 "CANENORO CALDERON".
- 28-B Ex-Combatientes de el 41 (Cap. G. Molina).
- 28-C Por Guayaquil Independiente - Grupo I.

- 28-D San Carlos.
- 28-E Por Guayaquil Independiente - Grupo II.
- 28-F Santa Rosa.
- 28-G Santa Marianita.
- 28-H Ana María de Olmedo Grupo II.
- 28 Popular Guayas.
- 29 Roberto Gilbert Febres Cordero (Huerte Palacio).
- 29-A Colegio de Abogados de Guayaquil.
- 29-B Reubicados de Mapasingue (Frente L. Popular).
- 29-C Emiliano Cali Murillo.
- 29-D Los Naranjos.
- 30 Los Algarrobos (Arq. Sarmiento).
- 30-A Inter-Provincial.
- 30-B Viviendas Asociadas.
- 30-C Viviendas Asociadas (César Galárraga).
- 30-D Dr. Oswaldo Hurtado (Loyola).
- 34-A Los Cipreses II (PUTAN).
- 34-B Santa Rosa.
- 34-C Francisco Díaz (Diario La Razón).
- 34 Antonio José de Sucre.
- 35 Voceadores de Periódico y Lotería.
- 36 General Eloy Alfaro.
- 35-A Los Cipreses I.
- 35-B Carlos Carrera (Navarrete).
- 35-C San Francisco (CANARIO).
- 40 Ciudadela Unión y Progreso (CANDELO).
- 40-A Los Rosales (Trabajadores de la Salud).
- 40-B Grillo Gilbert (PUTAN).
- 40-C Brisas de el Estero.
- 40-D CAPIERE (de la S).
- 40-E Cooperativa 16 de Octubre.
- 41 Trabajadores EMAP-G.

- 41-A María Cristina (CANDELO).
- 41-B Germán Solís.
- 41-C Martha Bucaram de Roldós.
- 41-D San Jacinto (Paredes).
- 41-E Nuevo Guayaquil.
- 41-F Jorge Valdez.
- 41-G Ana Rohn.
- 40-F Los Geranios.
- 40-G La Peregrina.
- 34-D Bellavista (Angela Alarcón).
- 30-E Girasol.
- 41-H Cooperativa de Ahorro y Crédito La Dolorosa.
- 41-I Guevara.
- 59 Comité de Expropiación Grupo I.
- 59-A Cooperativa 14 de Abril.
- 60 Inmobiliaria.
 - A Parcelación.
 - B Los Tulipanes.
 - H Cooperativa Unidad Nacional No. 1.
 - I Asociación Profesores Facultad de Filosofía y Letras.
 - J SFCAP.
 - K Ciudadela Abel Gilbert Ponton Grupo I (1288).
 - L Ciudadela La Primavera B.E.V.
 - M Ciudadela Infantería de Marina.
 - N Ciudadela Democrática Norte.
 - Ñ Ferroviaria No. 2.
 - P Ciudadela Pedro Menéndez Gilbert.
 - Q F.A.E.
 - R Comité de Expropiación Grupo II (Alfonso Oramas Gonzalez).
 - R.I Cooperativa de Militares.
 - S Las Violetas.
 - S.I Cooperativa Cóndor.

S.2 Empleados Clínica Guayaquil.

G Ana María de Olmedo Grupo I.

H Asociación de la Gilbert Ponton (90).

G.I Unidad Familiar (90).

K.I Estadio de la Liga Cantonal.

K.2 Molina Defranc.

K.3 Heriberto de la S.

K.4 Cuartel Militar.

K.5 Lucía de Hanna.

Todas estas urbanizaciones hacen parte de los circuitos del mercado formal. Aquí también vale destacar el caso de las fincas-vacacionales "Delia", que han pasado a ser parte del programa "Brisas del Santay" (83).

En lo que respecta a Durán Vieja, si bien goza de infraestructura urbana, ésta es deficiente y obsoleta; haciendo que en esta zona se de un fuerte proceso de deterioro y tugurización, que atrae muy poca población, que prefiere ser propietaria en el norte que inquilina en el centro. En este sector de Durán, en la parte más comercial, el precio de mercado del m² oscila entre S/. 2.500 a S/. 3.000 (84).

En fin, podemos inferir, sin temor de equivocarnos y sosteniéndonos en el Cuadro No. 6, que alrededor del 60% de la población habita en el 35% de la planta urbana, conformando lo que son los barrios populares del área metropolitana de Guayaquil, los cuales cada vez asumen una situación más precaria" en lo relacionado a la calidad del cuadro de vida, como lo muestra el Cuadro No. 8, el cual es bastante elocuente en el sentido de presentar la relación directa que existe entre el crecimiento desproporcionado de estos asentamientos y la dotación de los servicios urbanos básicos. Por otra parte nos indica que esta situación tiende agudizarse como consecuencia de la crisis económica vigente y por el caos urbano actual. Y que por último, la urbanización popular se inicia, en la práctica, a través del control y acceso a la tierra urbana, a la cual revaloriza.

(83) Algunas de estas urbanizaciones "formales" no tienen los permisos en regla, o los tienen sólo para alguna parte de urbanización. En el caso de Fincas Delia, según personeros municipales, éstas han sido transferidas de dominio, aunque no hemos podido comprobarlo documentadamente.

(84) En las áreas consolidadas del Norte, principalmente en la Avenida principal donde hay un gran uso comercial, el m² oscila entre S/. 1.500 a S/. 2.000, sin poseer ninguna infraestructura urbana, salvo electricidad, vías y transporte.

IV. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LA REALIDAD DEL MERCADO DEL SUELO URBANO EN GUAYAQUIL.

4.1 Factores que inciden para la Conformación de los Mercados del Suelo y en la Fijación de los Precios.

4.1.1 El Contexto Urbano:

A. La Distribución del Uso del Suelo y la Centralidad.

Los más recientes estudios del Departamento de Planeamiento Urbano del Municipio de Guayaquil (85), consideran como área edificada de la ciudad la cantidad de 10.930 Hectáreas; determinan que el área residencial total, incluyendo los sectores formal e informal, representa casi el 40% de aquella, ubicándose principalmente en el área central y el suburbio oeste.

La zona sur conocida como El Guasmo, ya empezó a saturarse, con lo cual las tomas de tierras de los pobres de la ciudad se orientan hacia la zona norte (vía a Daule), y también al sector Norte del nuevo cantón Durán en la orilla opuesta del Río Guayas.

Hay que señalar que la Isla Santay situada en el Río Guayas, frente al Sector Central de la ciudad, está actualmente desocupada, y se la mantiene como área de reserva para el crecimiento urbano (propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda).

En el sector de la carretera a la costa, al Sur Oeste, se ha promocionado a partir de los 80 una nueva zona Residencial (Puerto Azul), aunque con un desarrollo bajo que no ha permitido ejecutar todas las etapas previstas.

En cuanto al uso industrial, éste significa el 13.07% del área edificada, concentrándose principalmente al norte de la ciudad, a lo largo de la vía a Daule, donde está

(85) I. Municipio de Guayaquil-DPU. Diagnóstico - Pronóstico de Usos del Suelo para el Área Metropolitana de Guayaquil, Junio de 1985.

alrededor del 80% del parque industrial de Guayaquil; el porcentaje restante se ubica en la zona Sur al pie del Río o en la zona de Durafí (86). (ver plano #8)

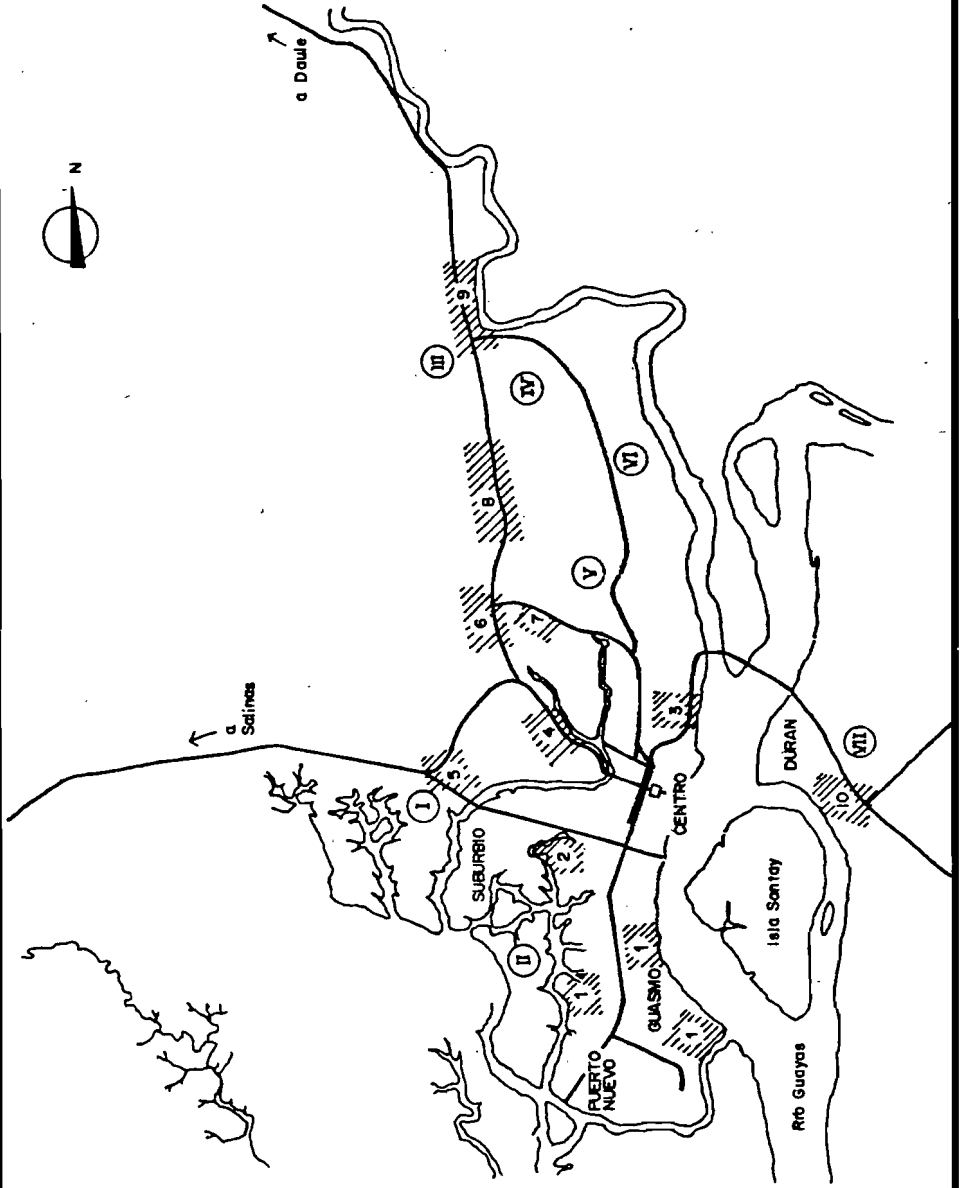
El uso comercial representa el 2.6% del área edificada, y se concentrará en ciertos sectores del casco central y en las vías más importantes de los barrios de la ciudad.



Guayaquil es una ciudad que carece prácticamente de áreas verdes, ya que apenas el 0.54% del área edificada corresponde a aquellas, estando concentradas en la zona Central, y sin existir hasta el momento proyectos específicos a este respecto.

En el aspecto de equipamiento socio-cultural, éste se encuentra concentrado en el sector central y norte de la ciudad, abarcando el 5.98% del área construída, muy similar al área ocupada por las construcciones especiales como aeropuerto, terminal terrestre, cuarteles, etc., que alcanza al 5.75%.

Las vías urbanas representan casi un 30% del total edificado, caracterizándose por remarcar la cuadrícula tradicional, con todos los problemas que ello conlleva en cuanto a los costos de dotación de infraestructura, constantes intersecciones, etc.

(86) La cuantificación incluye Granjas Agrícolas dispersas en la zona del norte, piladoras de arroz, ladrilleras en Pascuales, e industrias artesanales. Hay que considerar dos sitios de "Industria Peligrosa": El Salitral en la vía a la Costa (vecinos de Puerto Azul y separada del Suburbio por unos 100 m. de Estero), y en el km. 16 de la vía a Daule (Pascuales).



-  Existente
-  Potencial

PLANO N.º 8

LOCALIZACION DE AREAS INDUSTRIALES

 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

CUADRO No. 9

USOS DEL SUELO EN GUAYAQUIL 1974-1982

U S O S	1974 (a)		1982 (b)	
	Hás.	%	Hás.	%
Residencial	2.207	45,3	4.104	37,54
Residencial en Desarrollo	-	-	583	5,33
Industrial	213	4,4	1.429	13,07
Industrial Peligroso	-	-	97	0,88
Comercial	332	6,8	285	2,6
Servicios	153	3,1	-	-
Areas Verdes	-	-	60	0,54
Recreación	102	2,1	-	-
Equipamiento Socio-Cultural	-	-	654	5,98
Equipamiento Especial	-	-	629	5,75
Vías	1.866	38,3	2.871	26,26
Vías en Desarrollo	-	-	218	1,99
T O T A L E S	4.873	100,0	10.930	100,0

FUENTES: (a) Memoria de las Propuestas de Ordenamiento de la Sub-región y del Area Metropolitana de Guayaquil. Febrero de 1977, s/n.

(b) Diagnóstico-Pronóstico de Usos del Suelo para el Area Metropolitana de Guayaquil, Junio de 1985, Cuadro No.2, s/n.

ELABORACION: CER-G.

En todo este contexto, hay que considerar que de acuerdo a la ordenanza de Limitación Urbana de 1979, el total del área metropolitana es de 32.063 Hás., lo cual significa que hay una superficie vacía que alcanza 21.134 Hás., es decir el 65.91% del total, las cuales se ubican principalmente en la zona Norte (Sector de la Vía a Daule), con las

excepciones de las Islas Santay y Trinitaria, haciendo que la densidad habitacional a nivel metropolitano sea de apenas 46 habitantes por Hás., en contraposición de la densidad de 134 h/Há. al considerar el área edificada en 1984 (87).

Paralelamente, es importante remarcar el papel preponderante del casco central en la vida urbana, ya que en el residen, trabajan o circulan diariamente más de medio millón de personas, en una zona que tiene aproximadamente 100 manzanas (unas 70 hectáreas); es decir, el casco central que comprende menos del 1% del espacio físico de toda la ciudad, alberga durante el día a una población itinerante que corresponde a más del 35% del total.

Ante la falta de un Plan de Desarrollo Urbanístico de la ciudad, el casco central crece y se regenera espontáneamente, con un futuro incierto respecto a sus problemas y sus opciones funcionales.

Esta dualidad urbana -expansión de la trama y mayor jerarquía del casco central- tiende a mantenerse, y con ello a ser parte y a ahondar las crisis urbanas que se manifiestan en Guayaquil, y particularmente en el manejo del mercado del suelo y el circuito de producción de las viviendas urbanas.

B. El Sistema Vial y la Transportación.

El Diseño Urbano en DAMERO o parrilla ha producido vías relativamente estrechas que se congestionan progresivamente por el crecimiento del parque automotor y los constantes cruces viales. Aquello provocó -desde hace pocos años- que exista una tendencia a nivel del organismo provincial de tránsito (Comisión de Tránsito del Guayas), de utilizar las principales arterias como Unidireccionales, lo cual en definitiva no ha tenido los resultados esperados.

Más del 60% de las vías de los asentamientos populares no están pavimentadas; y en las zonas industriales, el porcentaje se reduce al 10% siendo similar en ciertos sectores residenciales de clase media (88).

(87) Datos incluidos en el Diagnóstico-Pronóstico de Usos de Suelo.
op. cit., s/n.

(88) Japan International Cooperation Agency. The Study of the Guayaquil City Urban Transportation plan in the Republic of Ecuador.
Final Report, August, 1983, pág. 24.

En contraposición a ello, el área del Casco Central, los sectores residenciales Medio-Altos y Altos, poseen la mejor calidad de Vías, y distribuidores de tráfico que intentan mejorar el caos de la circulación de automotores (89), señalándose que a partir de 1985 através del Fondo de Desarrollo Urbano (FODUR) y con fondos del Banco Ecuatoriano de Desarrollo (BEDE) se han impulsado este tipo de "Soluciones" principalmente en el Sector Norte (Avenida de las Américas y sector de la Puntilla), con lo cual se producen elementos de valorización del suelo por inversión Estatal en los sectores de Altos Ingresos (ver plano adjunto).

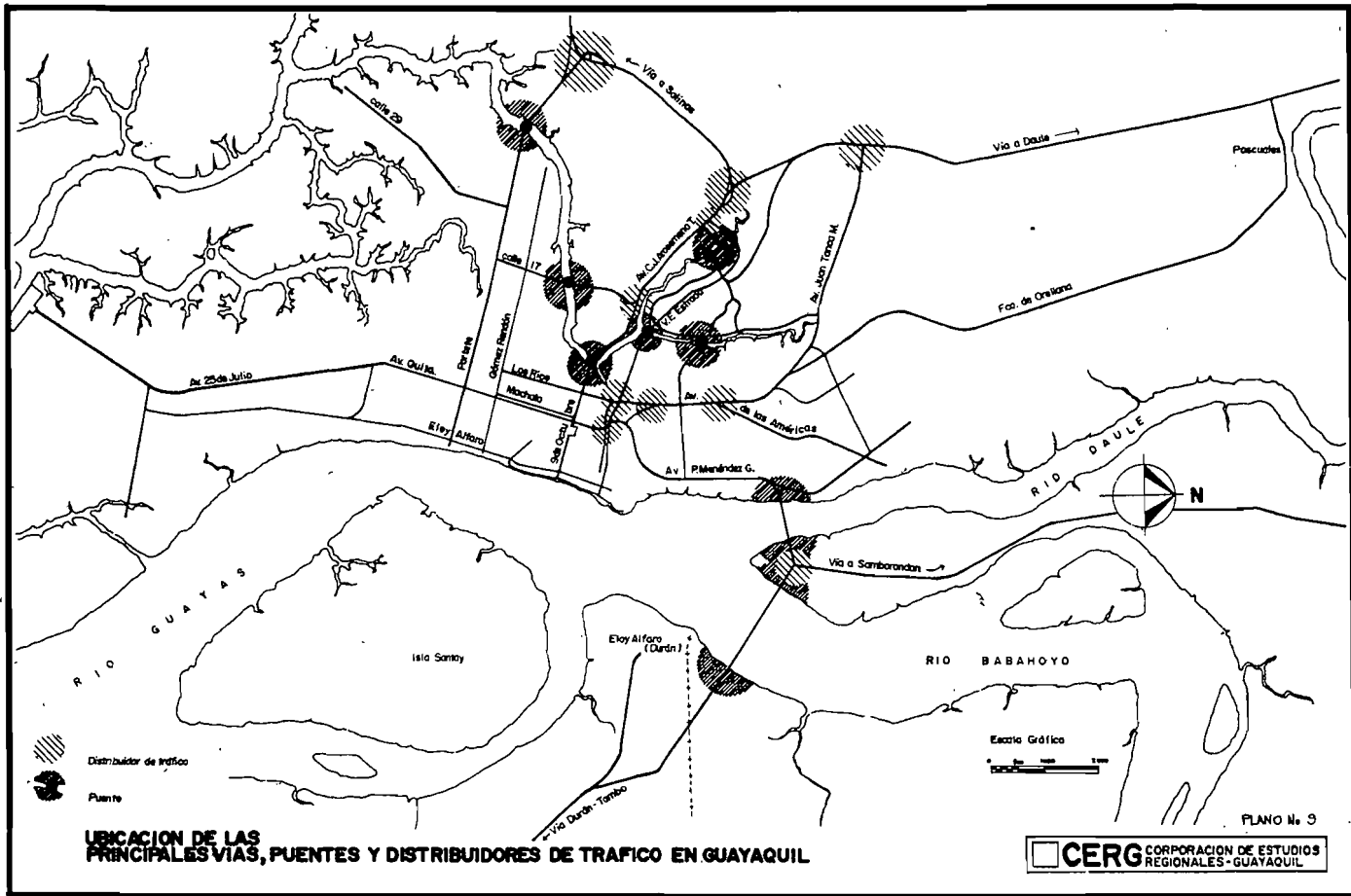
Paralelamente, se puede visualizar el caos de la transportación urbana colectiva señalando que el 10% del parque automotor global moviliza el 72% de la población urbana, mientras que el privado que posee ocho veces el número de unidades, transporta apenas el 28% de la población (90), con el agravante que más del 80% de las personas movilizadas atraviesan el Casco Central de la ciudad; ya que los recorridos de los transportes públicos están determinados para que ello ocurra.

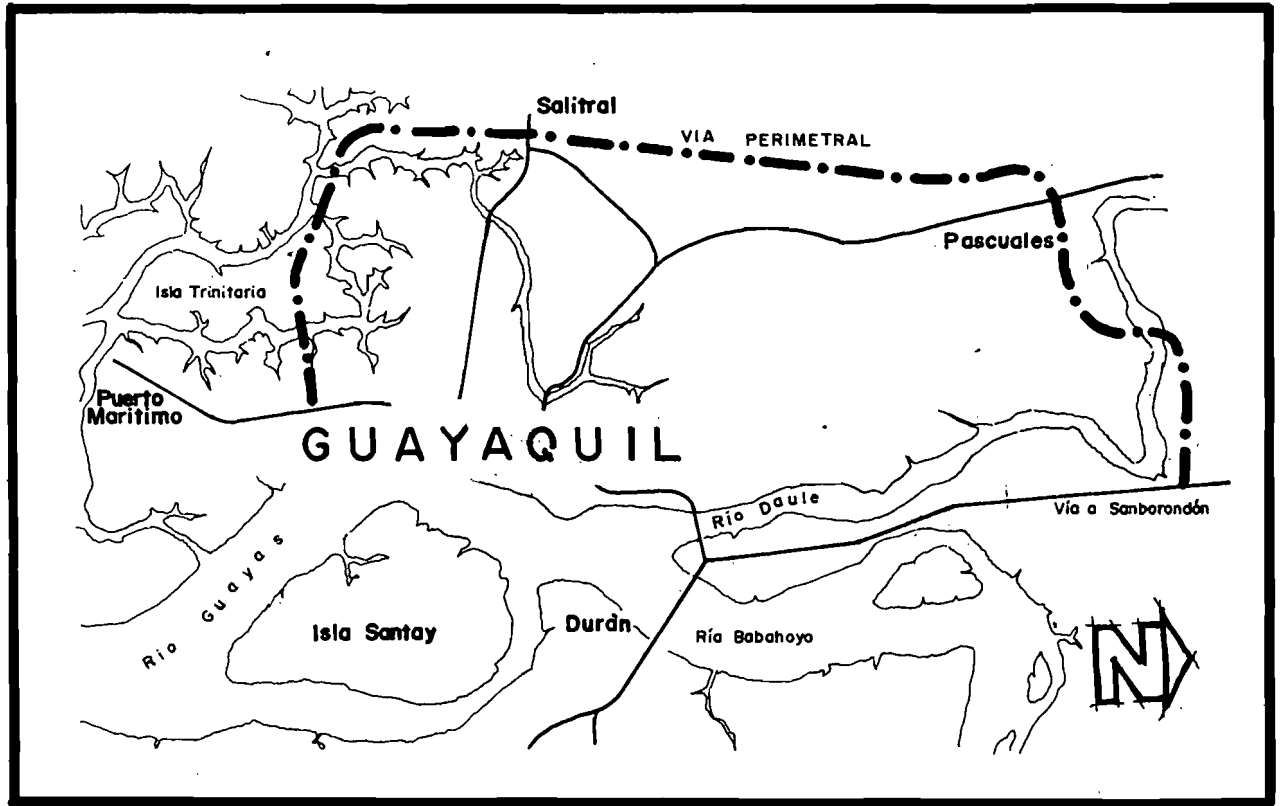
Durante 1986 se inició una polémica aún inconclusa entre varios sectores ciudadanos, ante la inminente ejecución de la denominada "Vía Perimetral", la misma que con una extensión de 41 kms., partiría de la Puntilla hacia el Norte (Vía a Samborondón), y através de un puente sobre el Río Daule (en el sector de Pascuales), rodearía la ciudad por el sector Oeste (Sector de Cerro Azul), hasta pasar por la Isla Trinitaria y concluir en el sector de El Guasmo (ver plano).

Independientemente de la validez técnica de dicha vía, en nuestro caso, interesa destacar que la gran mayoría de tierras aledañas al trazado de esa arteria, han sufrido un

(89) El parque automotor privado en 1975 era el 88% del total; el 12% restante era de servicio público. En 1983 se modificó al 90 y 10% respectivamente. cfr. Gaitán Villavicencio y otros. Características y Funcionamiento de la Oferta de Transporte Urbano Automotor en Guayaquil. Reflexiones iniciales. Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas de la Universidad de Guayaquil, Julio de 1985, pág. 11.

(90) Ibid., pág. 12.





Plano de la Vía Perimetral

FUENTE: Diario HOY, 27 de Febrero de 1987

PLANO No 10

violento proceso de especulación, en el cual han tenido gran incidencia ciertos personajes vinculados al poder estatal, lo cual ha sido denunciado para que se investigue mediante el Poder Legislativo del país (91).

Con la ejecución de esta vía, el efecto más evidente a nivel urbano será un reforzamiento de la segregación residencial, ya que toda la zona norte se hace cada vez más inaccesible por sus costos elevados y por la protección legal que goza, por lo cual los conflictos urbanos por la obtención de tierra se agudizarán y obligarán a redefinir nuevas estrategias de sobrevivencia a los desposeídos de la ciudad.

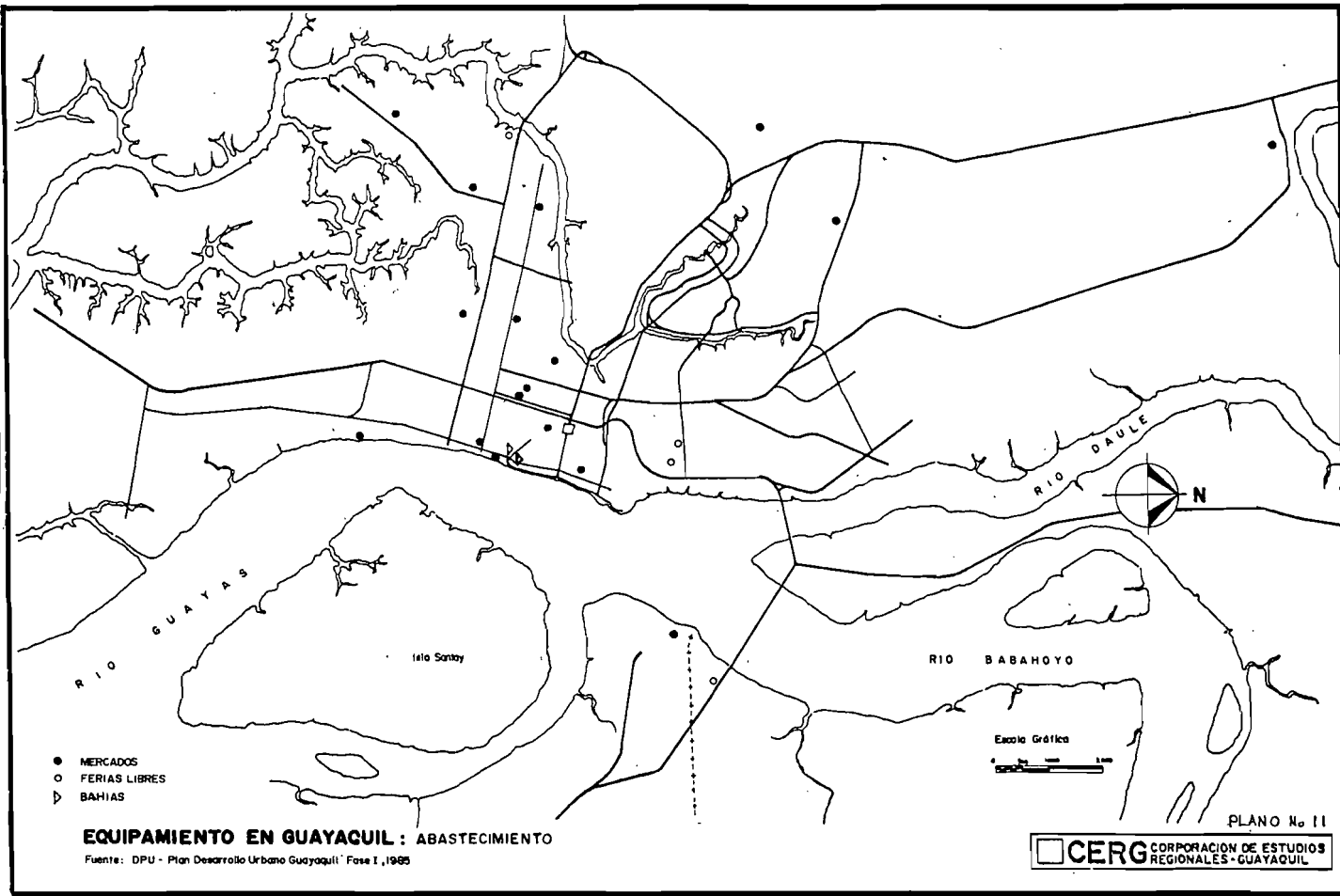
C. Los Servicios Comunitarios Urbanos.

La ciudad de Guayaquil se caracteriza primordialmente por el aspecto comercial (según los indicadores económicos disponibles), señalándose que desde el punto de vista de ingreso generado, el sector comercio mantuvo durante la década del 70 alrededor de una cuarta parte del valor agregado total producido por la ciudad (92). Desde la óptica de la problemática urbana, el tipo de comercio más relevante es el del abastecimiento cotidiano o frecuente.

En este sentido, se hace necesario tomar en cuenta la cantidad y ubicación espacial de los mercados, las llamadas "Ferias Libres", y el sector de "Las Bahías" que es lo más representativo del comercio informal en el país y moviliza un apreciable volumen de transacciones (ver plano adjunto).

(91) La polémica la recogen todos los medios de comunicación del país al iniciarse el año 1987, y en ella se denuncian una serie de ejecuciones que van desde irregularidades en el proceso de contratación, sobredimensionamiento de la obra para las necesidades proyectadas, especulación con las tierras actualmente agrícolas, gran costo social por el desalojo que sufrirán pobladores del sector del suburbio oeste como de El Guasmo, etc. Hay que anotar que el costo de la vía Perimetral alcanza los 17.000 millones de sucres que es un valor superior a lo que costó la relativamente reciente inaugurada represa hidroeléctrica de Paute.

(92) Según estimaciones del Departamento de Planeamiento Urbano del Municipio de Guayaquil, citadas en Revista Trama No. 13-14, p. 31.



EQUIPAMIENTO EN GUAYAQUIL : ABASTECIMIENTO

Fuente: DPU - Plan Desarrollo Urbano Guayaquil Fase I, 1985

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

PLANO No 11

La falta de mercados en la ciudad ha determinado que muchos lugares públicos destinados a parques, áreas comunales o calzadas, se convierten en Ferias Libres.

Por otra parte, es bastante difícil determinar el radio de influencia de los mercados principales de la ciudad, ya que a través de diversos estudios y encuestas a los consumidores, se demuestra elevadas preferencias por los sitios mayormente competitivos, sin importar el tener que efectuar largos desplazamientos, detectándose por ejemplo, que del sector del suburbio suroeste se trasladan hasta el mercado de las calles Machala - Mascote - Ayacucho; en cambio, del sector norte lo hacen hacia los Mercados Central y Sur de la ciudad (93).

Dentro del aspecto educativo, se puede afirmar que Guayaquil tiene un déficit notable que se manifiesta en tres zonas: Suburbio Oeste, El Guasmo y Durán, tanto que la zona del centro, y la Atarazana (al norte) son las únicas que presentan un superávit a este respecto, según los últimos estudios del Plan de Desarrollo Urbano.

Muy similar es el caso de la Salud, ya que los establecimientos existentes, tanto a nivel estatal, de beneficencia o privados, no son suficientes para cubrir los requerimientos de la población, agudizándose en los sectores populares, en las cuales hay apenas un Hospital ("del Suburbio") de mediana cobertura y que no funciona en toda su capacidad, y varios "Centros de Salud", que no son otra cosa que pequeños consultorios médicos de atención externa, y por tanto, sólo para casos sencillos. Es verdaderamente admirable que en el sector de El Guasmo, con más de 250.000 habitantes, no exista un Hospital; igual cosa sucede en el sector de Mapasingue - Prosperina - Vía a Daule (unos 100.000 habitantes), lo mismo sucede en Durán que ya supera los 80.000 habitantes (con una tasa de crecimiento de alrededor del 8% anual), y en general en todos los sectores populares.

(93) I. Municipio de Guayaquil. D.P.U. Aspecto: Comercio. Diagnóstico. Plan de Desarrollo Urbano. Fase I. s/f. S/n.

En cambio, los otros sectores de la ciudad tienen una cobertura de salud aceptable, aunque el mayor porcentaje de ello es de carácter privado, lo que los hace inalcanzable para los sectores de ingresos bajos o inestables. La distribución espacial de los establecimientos de salud, por tanto, es otro de los elementos que integran el cuadro de valorización urbana, reafirmando la tendencia de segregación residencial ya anotada (Ver plano adjunto).

Mientras que en lo relacionado a la infraestructura sanitaria, la propia Empresa Municipal de Agua Potable de Guayaquil (EMAP-G), señalaba que, en 1982, sólo el 60% de la población de la ciudad era abastecida por la red de distribución (tubería) y el resto por tanqueros.

Para 1985, con la proliferación de urbanizaciones en el sector norte de la ciudad, se producen periódicamente restricciones en el servicio que afectan principalmente al Suburbio del Suroeste y al Guasmo, lo que incide como un factor negativo en la revalorización de estas áreas como de las aledañas, especialmente de las ciudadelas del sur.

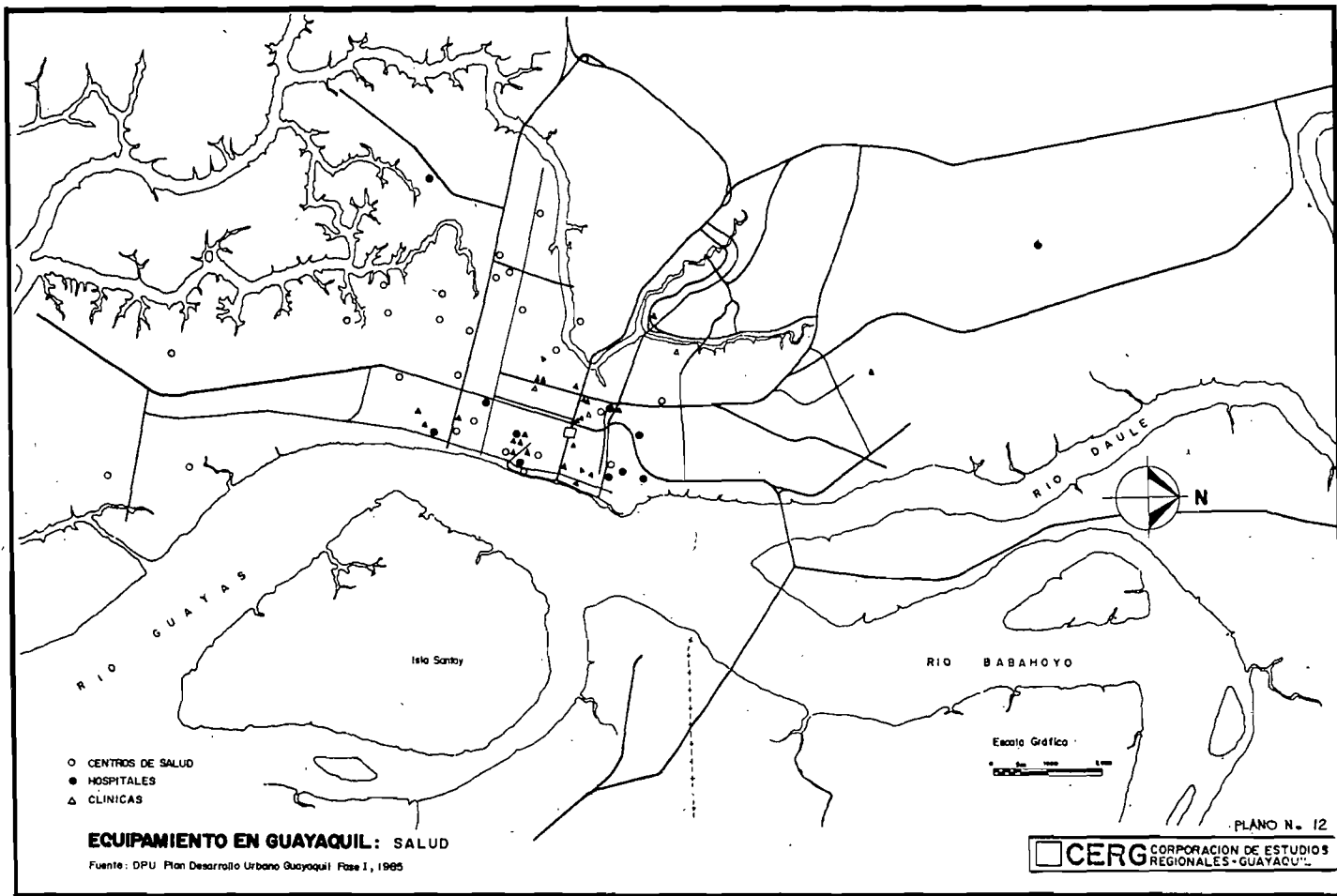
La situación del alcantarillado es mucho más crítica, según la EMAG, sólo el 55% de la población estaba abastecida con este servicio, lo que significa que alrededor de 600.000 personas de los sectores populares no tienen el mismo.

2.1.2 La Conformación del Precio del Suelo por Entidades Públicas.

A. El precio del suelo según el Catastro Urbano.

En relación a este indicador, hay que tener presente que el costo que se fija para un predio es únicamente utilizado con fines impositivos municipales (94), y de ningún modo incide en el precio normal de venta, el mismo que varía grandemente según la zona urbana de que se trate, lo que generalmente es regulado por el juego de la oferta y demanda existente.

(94) El Impuesto Predial Urbano es determinado por el Departamento de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, y toma en cuenta la ubicación y área del terreno, la construcción de inmuebles (si los hubiere), los servicios de infraestructura que posee, etc. La emisión de los títulos de crédito para el contribuyente lo hace la Tesorería Municipal, que recauda los valores respectivos.



Es necesario señalar que el Catastro Urbano históricamente ha sido -y es- muy incompleto, abarcando alrededor del 60% de los lotes urbanos (95), lo cual significa que las recaudaciones sufren un grave desmedro que repercute en las finanzas municipales.

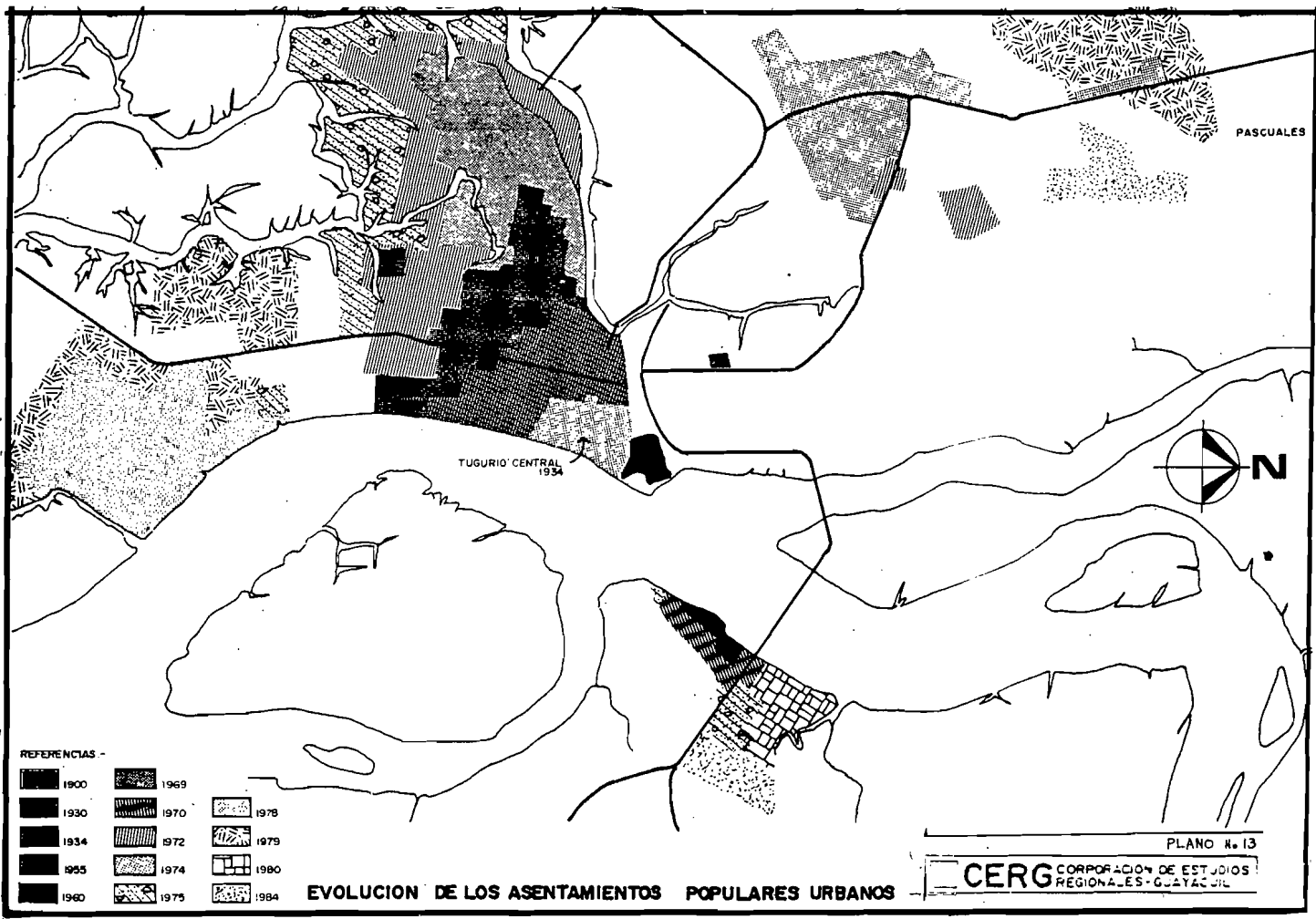
Recurriendo a los planos catastrales ejecutados para los períodos 1955-65 y 1966-71 (donde empiezan a ser mayormente confiables) podemos apreciar, a más del costo señalado en ellos, que el área que cubren es relativamente reducida en relación al área edificada según el plano de crecimiento histórico de la trama urbana presentado en este trabajo (Plano No. 13).

Paralelamente se puede determinar que el avalúo catastral de la ciudad entre los dos períodos nombrados, promedialmente se duplicó e incorporó amplias áreas, principalmente en el sector del suburbio suroeste y de Urdésa al noroeste. Con relación a este último sector, se aprecia que adquiere un valor relativamente alto si se considera que tenía poco tiempo de ejecución de obras, es decir, infraestructura incompleta, y además que se encontraba casi sin edificaciones, en cambio, eran terrenos de mejor calidad y promocionados como urbanización para sectores solventes, y que llegaría en los años 70 a ser la más grande urbanización del país.

En el Ecuador, por expresas disposiciones de la Ley de Régimen Municipal, se realizan reavalúos de los predios urbanos cada cinco años, sin embargo, el Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Guayaquil efectúa un incremento anual de los predios catastrados, en el afán de incorporar nuevos contribuyentes a sus Registros.

Actualmente están catastrados alrededor de 170.000 predios urbanos, según el Departamento de Avalúos y Catastros esto significa que apenas el 60% de los predios existentes en el área urbana se encuentran registrados; no obstante que las recaudaciones obtenidas arrojan cifras importantes dentro del presupuesto municipal, paradójicamente se sigue agudizando el déficit de este organismo debido al gasto creciente que tiene.

(95) Según lo informan los Documentos del propio Departamento de Avalúos y Catastros de la ciudad.



EVOLUCION DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS

PLANO N. 13

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES-GUAYACIL

En el cuadro se puede apreciar el incremento constante del número de predios catastrados y de los montos recaudados, aunque sobre este último hay un pequeño decrecimiento del 1,21% en el año 1979, señalándose que en el período 1978-86 se produjo un incremento total de 3.429,01% con respecto al año 1977.

Para el quinquenio 1978-82, el procedimiento empleado por el Departamento de Catastro para la valorización de la tierra y los bienes inmuebles partió de la recopilación de información de los servicios urbanos existentes por sectores de la ciudad, se elaboraron varios planos de densidad poblacional, de usos del suelo, de servicios, etc., obteniéndose un plano final en base a la superposición de los planos antes nombrados y a la referencia del valor catastral vigente. Independientemente de este trabajo de orden técnico se realizó una investigación de la oferta y la demanda real de los predios en los distintos sectores de la ciudad, información que fue tabulada y extraída con proyecciones anuales, lo que dió como resultado un porcentaje de incremento que fue aplicado en el documento final del plano de Guayaquil, debiendo aclarar que la valorización de la tierra se la realiza en algunos sectores, especialmente en el casco comercial, calle por calle, de norte a sur, y de este a oeste; y en otros, específicamente en las áreas residenciales se aplica un sólo valor a toda la zona dada la homogeneidad del área en lo que corresponde a las vías de ingreso, infraestructura, etc.; donde existe un asentamiento urbano diferente, la valorización se la hace referida a la ubicación con respecto a la vía y con líneas de valores (cada 100, 200, 300, 400 y 1.000 metros), según sea el caso. (Ver plano de avalúos municipales 1979-1982). ver plano #14

En el segundo quinquenio se recopiló la misma información pero se elaboraron cuadros estadísticos y se aplicaron valores matemáticos a cada uno de los componentes que inciden en la revalorización de la tierra, clasificación que iba de 0-2 relacionada a si tenía -parcial o totalmente- los servicios básicos, o si carecía de ellos.

La valorización con respecto a la densidad poblacional, uso del suelo, etc., da como resultado un modelo matemático que es aplicado a los distintos sectores de la ciudad, tomando siempre como base el anterior valor catastral.

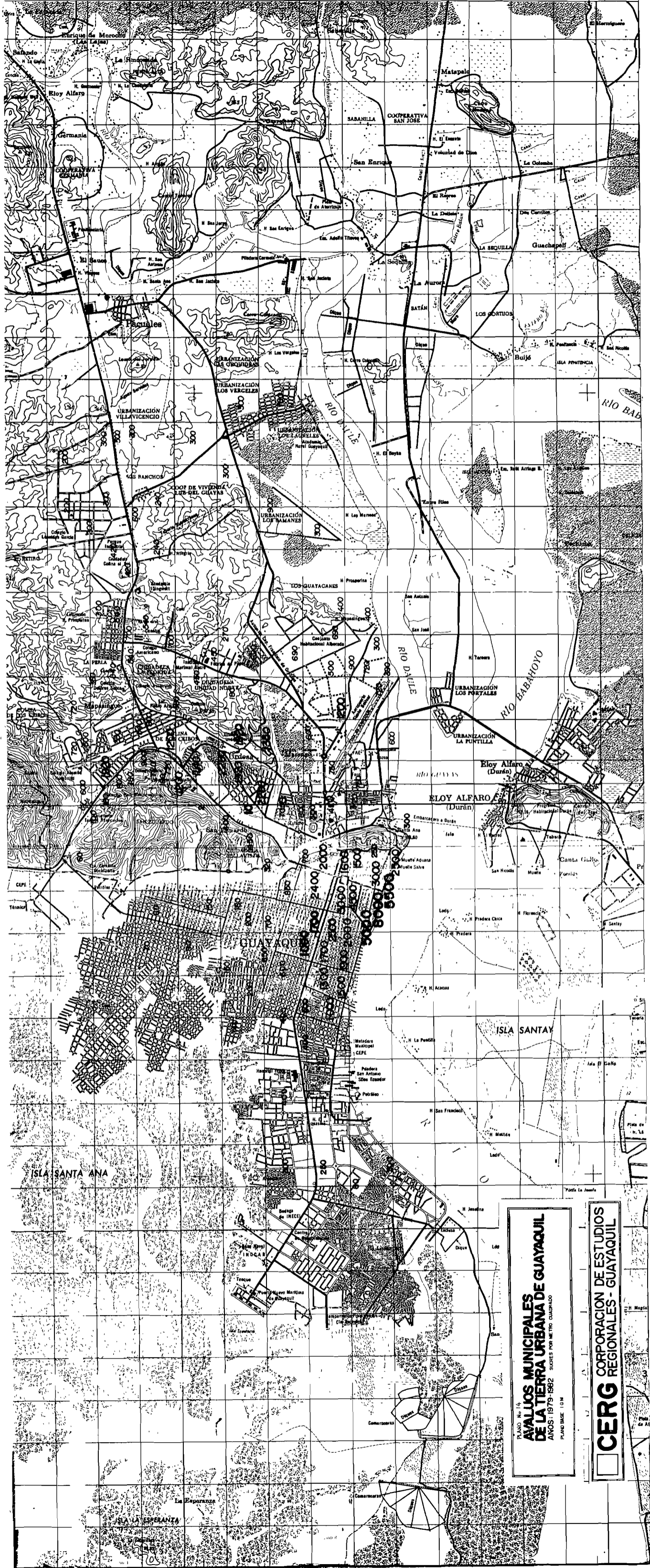
CUADRO No. 10

VOLUMEN DE RECAUDACIONES POR IMPUESTO PREDIAL URBANO
EN GUAYAQUIL 1973 - 1986

A Ñ O	NUMERO DE PREDIOS	CONTRIBUCION ANUAL
1973	66.200	---
1977	71.314	196'563.675,04
1978	79.872	345'200.620,26
1979	83.603	342'835.753,52
1980	87.704	363'508.047,32
1981	96.175	378'050.841,68
1982	97.440	401'059.711,16
1983	102.097	747'253.895,96
1984	123.883	1.221'252.426,42
1985	152.324	1.478'550.237,32
1986	173.768	1.659'048.831,42

FUENTE: M.I.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL. Libros de Predios
Catastrales

ELABORACION: CER-G



PLANO No. 14
**AVALUOS MUNICIPALES
DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL**
AÑOS 1979-1982 - SIGROS POR METRO CUADRADO
PLANO BASE 1:0 M

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

Los valores comerciales asignados por el Municipio a los bienes inmuebles, según la Ley de Régimen Municipales es el valor real de la propiedad, cosa que en la práctica no se da, ya que son valores que se mantienen vigentes cinco años mientras que el proceso de incremento en el mercado del suelo urbano, se realiza constantemente, y con mayor rapidez en los últimos años.

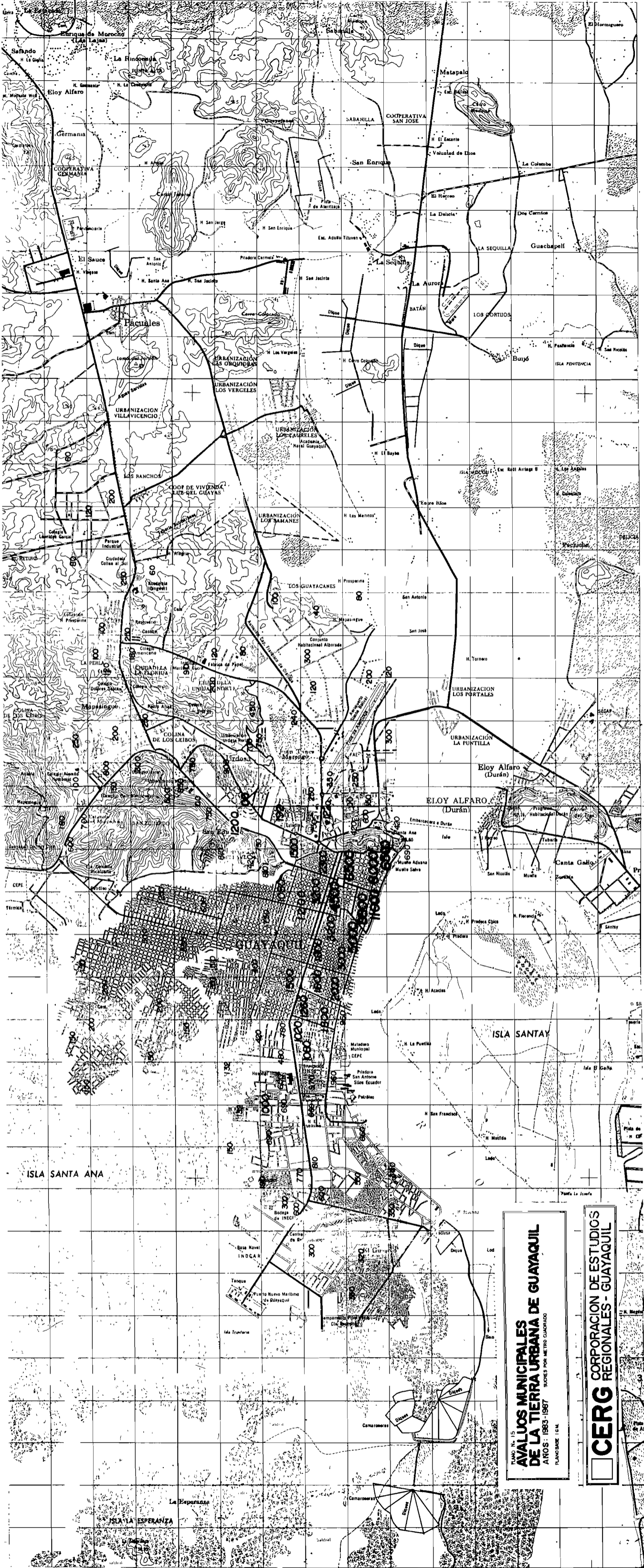
Los valores catastrales corresponden al 60% del valor comercial y es la base para el cobro del impuesto predial urbano y se lo hace con la aplicación de la tabla de alícuotas contemplada en la Ley de Régimen Municipal (Art. 320 y 322).

El año 1986, el Departamento de Avalúos y Catastro realizó un sondeo de los valores reales en el mercado del suelo y viviendas en la ciudad, llegándose a establecer que los valores catastrales vigentes en el Municipio (ver plano de Avalúos Municipales 1983-1987), eran en promedio entre tres y cuatro veces inferiores a los valores del mercado.

Por otro lado, como parte de esta investigación hemos analizado varios sitios de la ciudad, tanto en el centro como en la periferia, en zonas residenciales exclusivas, de tipo medio y populares, estableciendo una comparación veraz de los avalúos municipales vigentes y los valores del mercado en 1986, los mismos que los hemos trasladado a los gráficos adjuntos, que son por demás elocuentes.

Tenemos así, que el sitio de mayor valor, tanto en el Municipio como en el mercado, se encuentra en la zona de 9 de Octubre y Malecón, donde el metro cuadrado de tierra está avaluado para efectos impositivos en alrededor de 11.000 sucres, su valor comercial sobrepasa los cien mil sucres; según los corredores de bienes raíces encuestados, se ha ofrecido pagar entre 120 a 150.000 sucres en determinados solares, sin que se hayan aceptado dichas ofertas, demostrando éstos la elevada rentabilidad de mantener los solares vacíos "de engorde" en estas zonas prestigiadas y de máximo movimiento comercial y bancario.

En los siguientes gráficos, se aprecian similares situaciones en la relación de los dos valores del suelo comparados: como el sector de "Las Bahías", donde el precio comercial supera en ocho veces al avalúo municipal; en el sector residencial de URDESA, el precio comercial es más

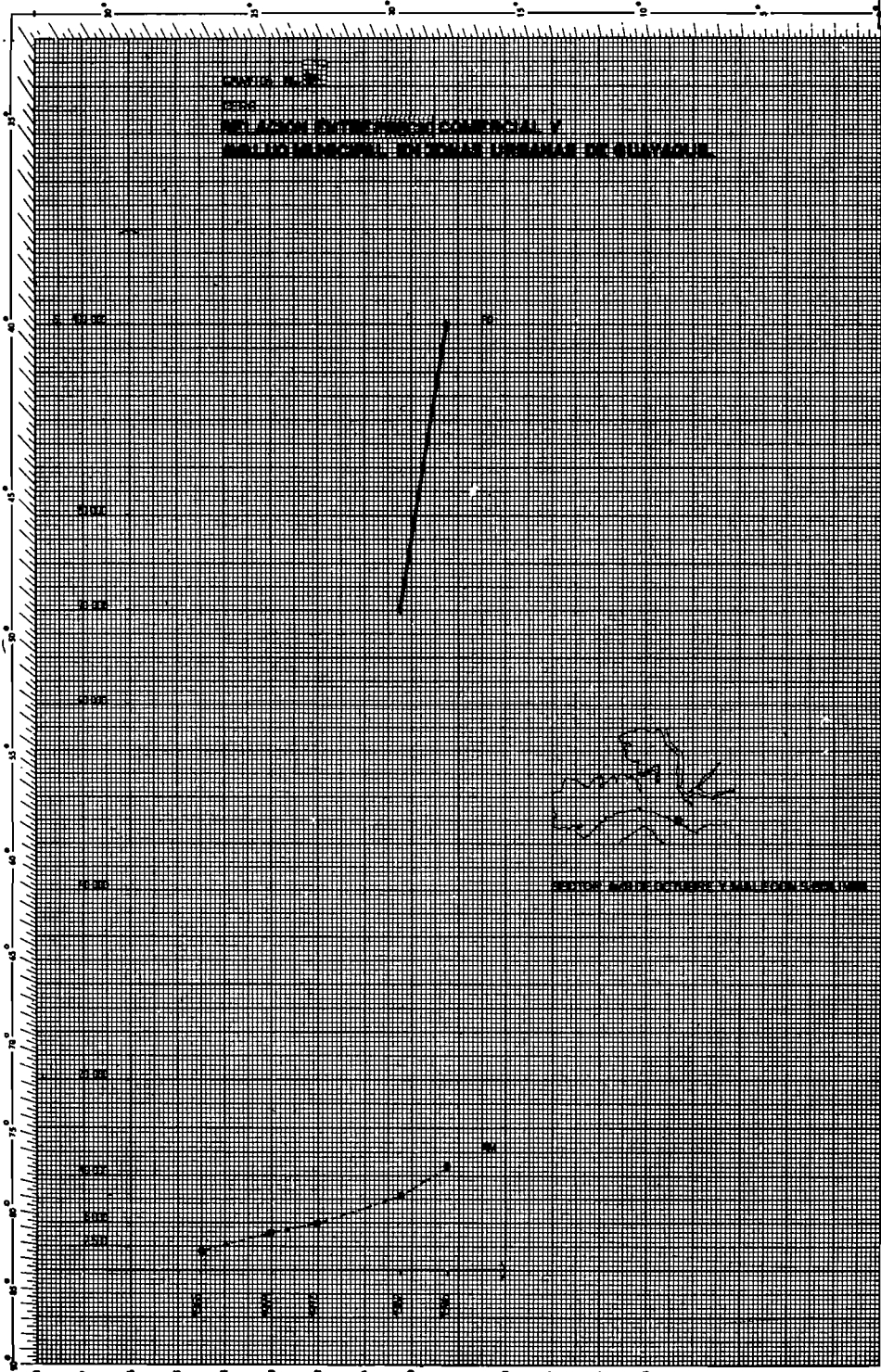


PLANO N. 15
**AVALUOS MUNICIPALES
 DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL**
 AÑOS: 1983-1987
 ESCALA POR METRO CUADRADO
 PLANO BASE 1:50,000

CERIG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

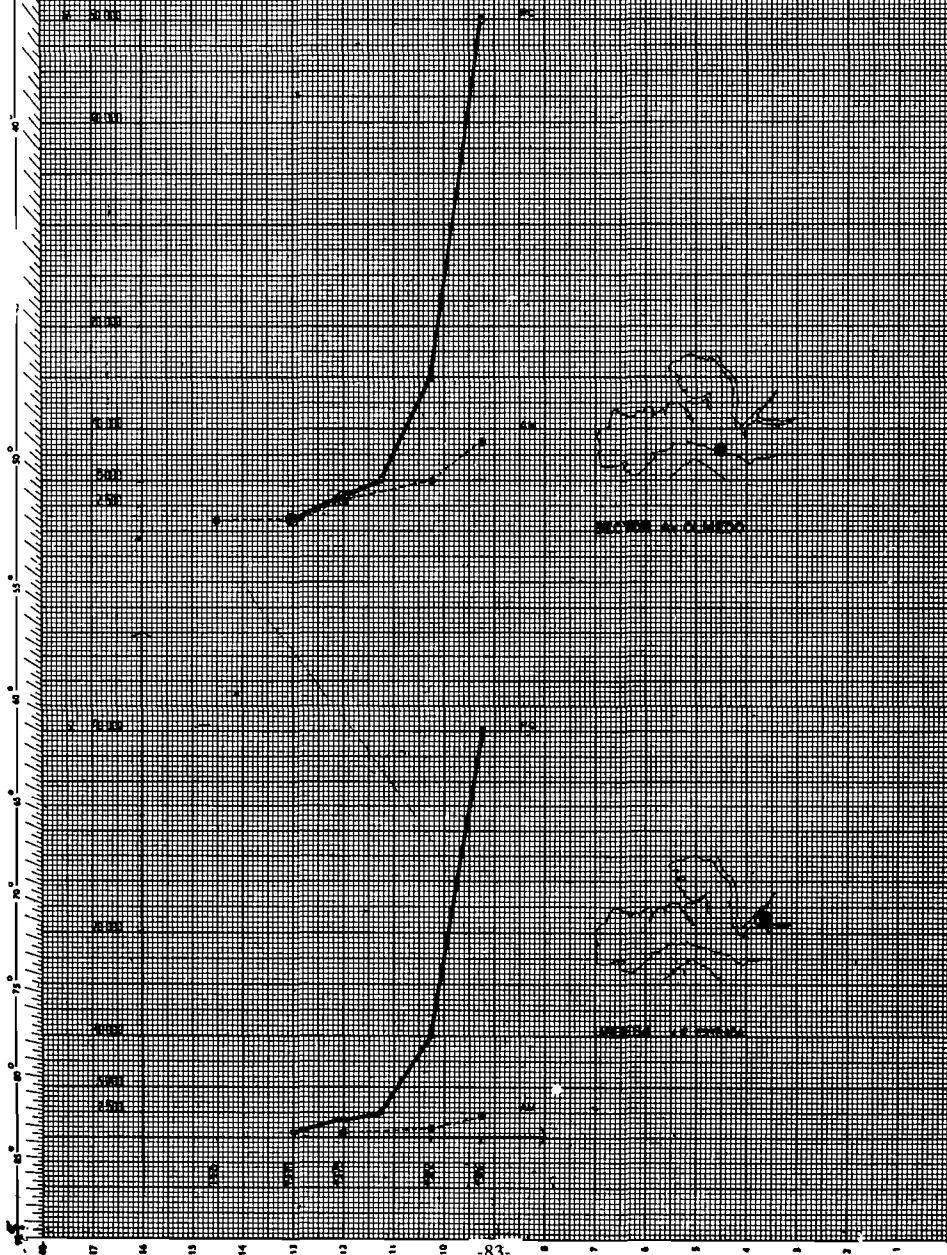
UNITED STATES
DEPARTMENT OF COMMERCE
NATIONAL BUREAU OF STANDARDS
PHYSICAL LABORATORY OF SILVER SPRING

NBS Monograph 36
 36 66 08



INFORME
OSIC
RELACION ENTRE PRODUCCION Y
PALIO MUNICIPAL EN ZONAS URBANAS DE GUAYAMA.

La Habana-Ciudad 36 66 08



ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LOS EXÁMENES DE LABORATORIO

1. 2000

1. 2000
1. 2000
1. 2000

1. 2000

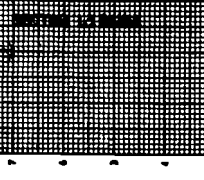
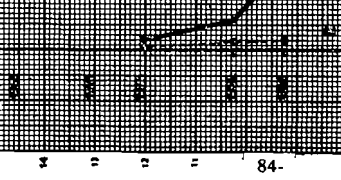
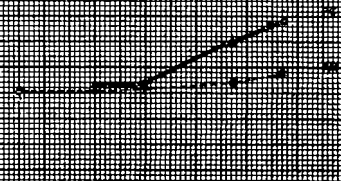
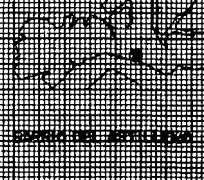
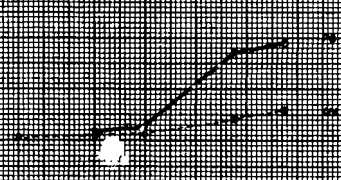
1. 2000
1. 2000
1. 2000

1. 2000

1. 2000
1. 2000
1. 2000

1. 2000

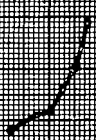
1. 2000
1. 2000
1. 2000



RELACION ENTRE EL COMERCIO Y
VALOR MERCANTIL EN ZONAS URBANAS DE SUACRUIL

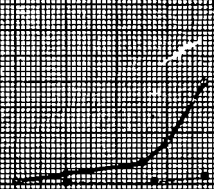
La Habana-Cuba 36 65 08

100
 50
 0



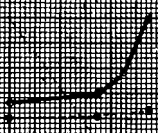
LA HABANA

100
 50
 0



LA HABANA - SUACRUIL

100
 50
 0



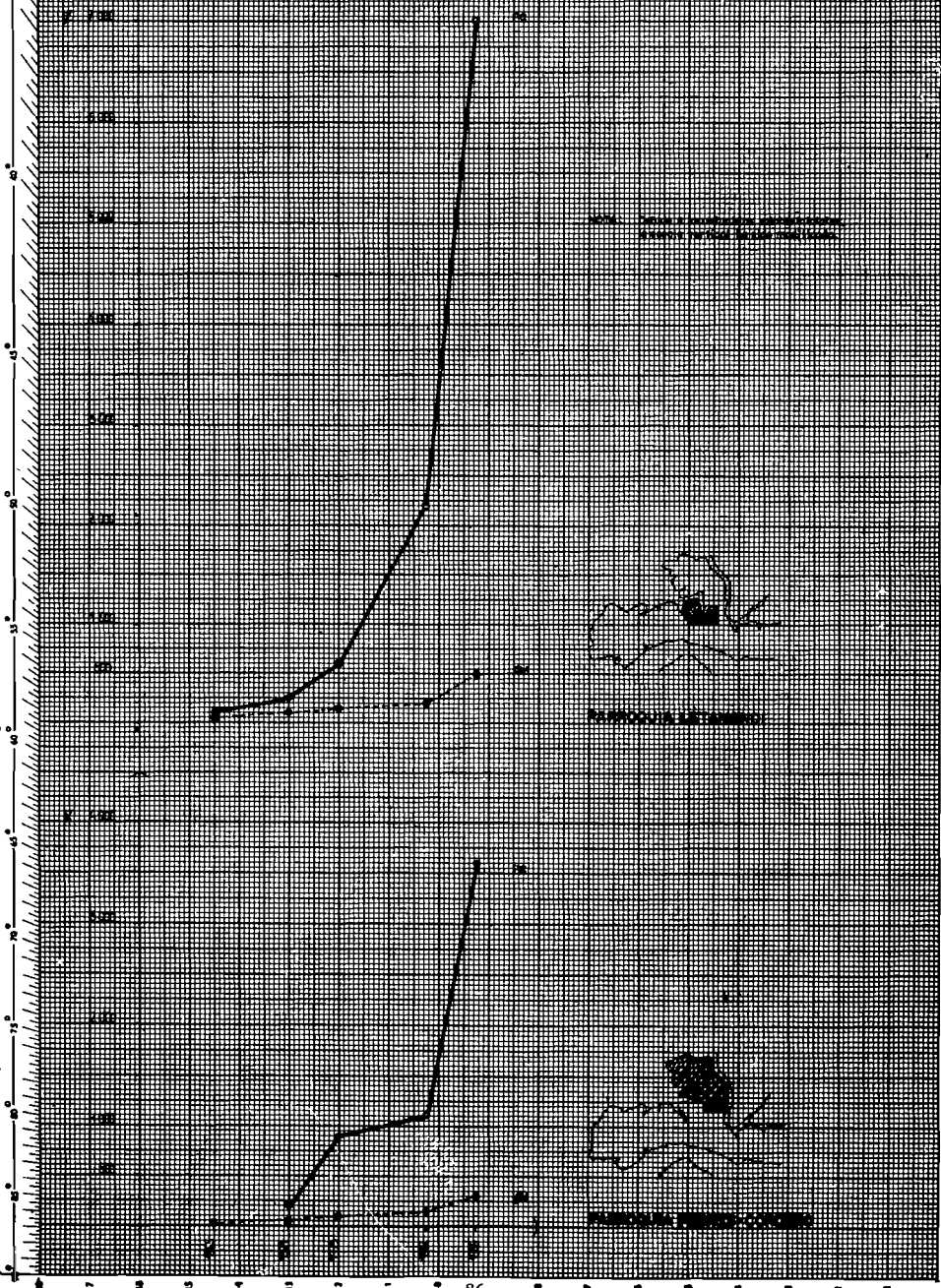
LA HABANA - SUACRUIL

100
 50
 0



LA HABANA

PROYECTO DE LEY
DECLARANDO DE INTERES COMERCIAL
ALGUNOS PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA NACIONAL EN DETERMINADOS ESTADOS DE LA UNIÓN



de 15 veces de lo que dice el catastro, proporción que "curiosamente" -por lo elevado- sólo se repite en los sectores consolidados del suburbio suroeste (Parroquias Letamendi y Febres Cordero), aunque con valores obviamente menores en estas últimas zonas.

Consideramos que esto demuestra fehacientemente la falacia de la "recuperación de la inversión municipal por los impuestos", que ha sido esgrimida como argumento por parte de los promotores inmobiliarios, por ejemplo, de la urbanización "Las Orquídeas", que serán beneficiados directamente con la construcción de la vía Perimetral de Guayaquil, en cuanto a que ellos "devengarán los beneficios obtenidos a través del pago de los impuestos municipales", que como vemos, no representan la realidad del mercado del suelo, peor aún en las nuevas zonas de expansión.

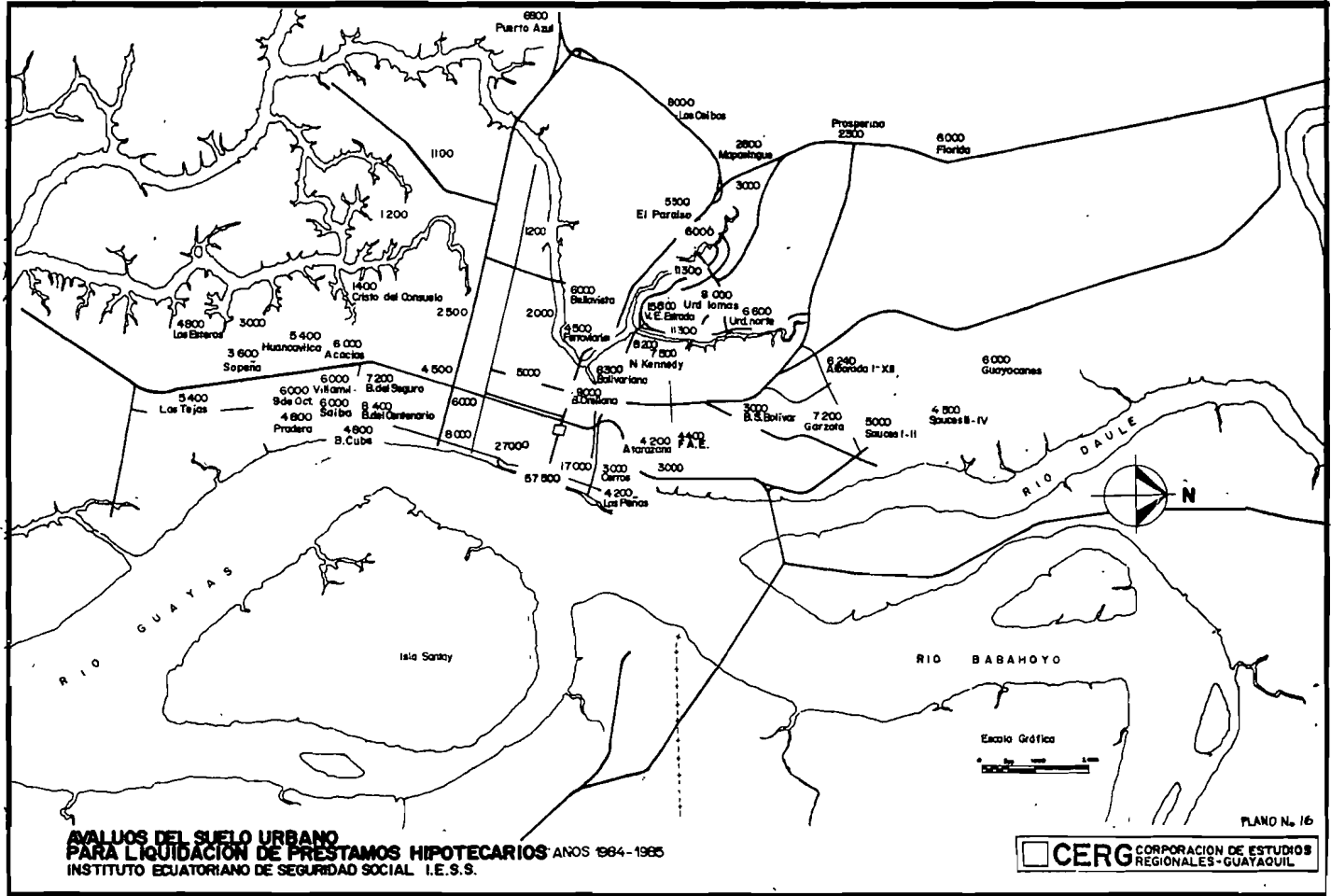
B. Precios del suelo determinados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) en el Area Urbana de Guayaquil.

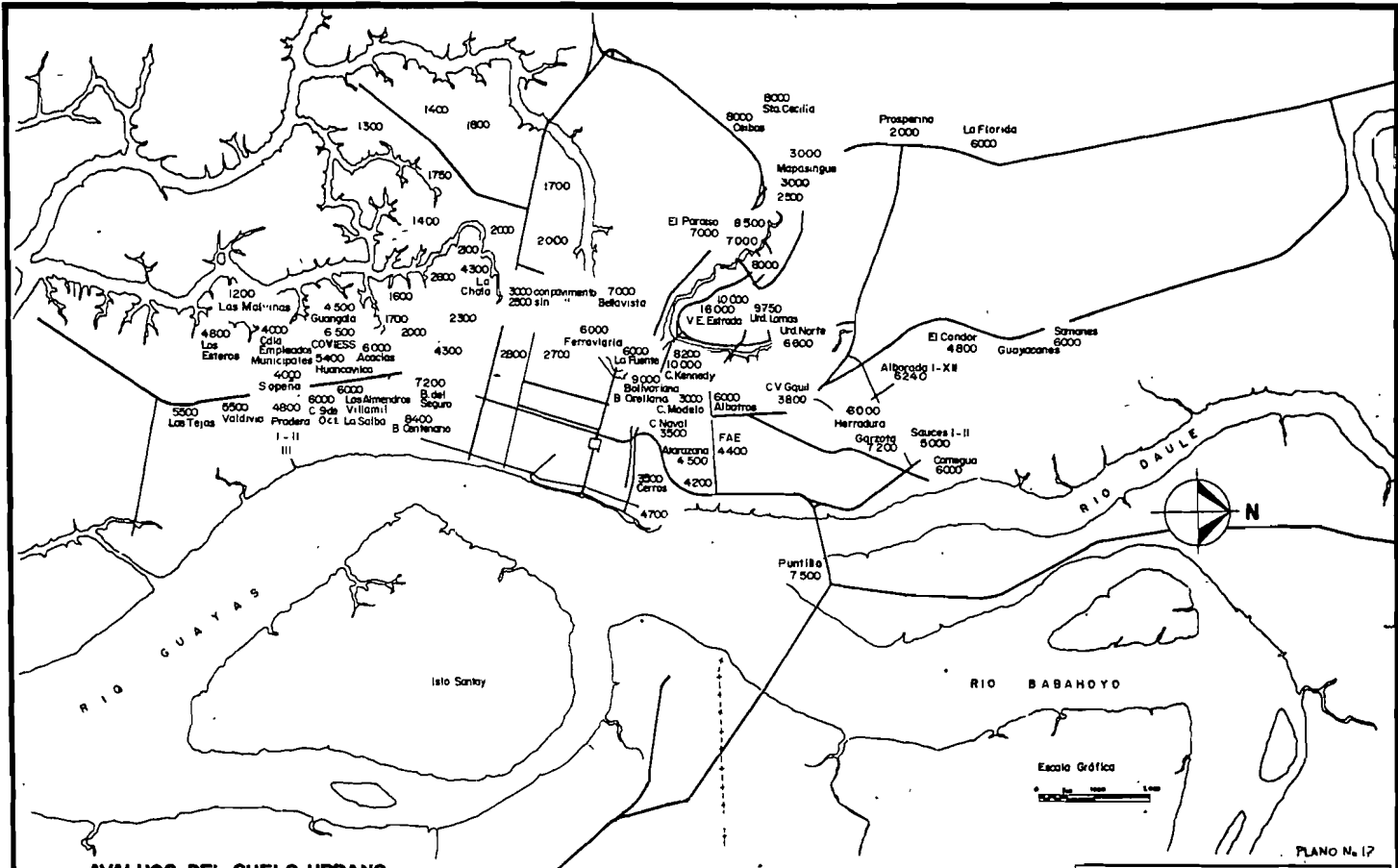
En el Ecuador, el IESS es un gran financiador para la adquisición de viviendas para los estratos medios y medio-altos, representando un alto porcentaje de las transacciones que se realizan en el mercado formal (96).

Existe un monto máximo del préstamo individual para los afiliados, que en la actualidad es de 2 millones de sucres, con la posibilidad de incrementarse a S/. 2'400.000 en el caso de préstamo consolidado entre cónyuges. Es importante señalar estas cifras, porque aquellas son un referente obligado en todas las transacciones inmobiliarias y, aún más, en las fluctuaciones de costos de ciertos materiales de construcción.

Debido a esto el Departamento de Avalúos de esta entidad elabora y actualiza anualmente sus propios planos de costo del suelo en la ciudad, los mismos que tomando en cuenta los elementos generales que usa el Municipio para sus catastros, se acercan más hacia los valores comerciales existentes en Guayaquil (Ver Planos para los periodos 1985-86 y 1986-87). No. 16-17

(96) Al respecto se tratará más detalladamente al describir y evaluar el papel de los agentes que intervienen en el mercado formal (ítem 2.2.1). -87-





**AVALUOS DEL SUELO URBANO
PARA LIQUIDACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS. AÑOS 1986-1987**
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL I.E.S.S.

Nota: En el Anexo Central se muestran los Avalúos de los años 1984-1985

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES-GUAYAQUIL

PLANO No 17

Como se puede apreciar en los planos adjuntos, existen abismales diferencias entre los sectores de la ciudad, las mismas que responden a la marcada segregación socio-residencial existente como, por ejemplo, en 9 de Octubre y Malecón se acerca a los S/. 60.000 por metro cuadrado, en URDESA S/. 16.000, y en los sectores populares, entre 1.300 y 2.000 sucres por metro cuadrado.

Aquello evidentemente repercute en el otorgamiento de los préstamos, debido al escaso valor que representa -para los sectores de menores recursos- el costo de un solar en el total del bien inmueble a financiarse, es decir, se relegan temporal o definitivamente las solicitudes de estos prestatarios para favorecer, concretamente, a otros sectores sociales "solventes".

Y ello se refuerza cuando observamos las altas cuotas mensuales que los afiliados deben pagar por la amortización de su préstamo, cuotas que son reajustadas crecientemente cada 5 años, y por su monto; sólo pueden ser cubiertas actualmente por estratos medios a medios-altos, con un ingreso familiar mínimo de S/. 35.000,00

CUADRO No. 11
AMORTIZACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
- IESS 1986 -
(S/. 2'000.000 a 25 años)

PERIODO	S/. POR MES	TOTAL
1 er. Quinquenio	13.821	829.260
2 do. Quinquenio	24.282	1'456.920
3 er. Quinquenio	34.743	2'084.580
4to. Quinquenio	45.204	2'712.240
5to. Quinquenio	55.665	3'339.900
T O T A L		10'422.900

+ El Salario Mínimo Vital, a la fecha, era de S/. 12.000

FUENTE: IESS

ELABORACION: CER-G.

CUADRO No. 12
AMORTIZACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
 IESS - 1986
 (2'000.000 a 30 años)

PERIODO	S/ POR MES	TOTAL
1 er. Quinquenio	11.146	668.760
2 do. Quinquenio	23.352	1'401.120
3 er. Quinquenio	35.558	2'133.480
4 to. Quinquenio	47.764	2'865.840
5 to. Quinquenio	59.970	3'598.200
6 to. Quinquenio	72.176	4'330.560
T O T A L		14'997.960

FUENTE: IESS

ELABORACION: CER-G

4.1.3 Formalidad e Informalidad en los Mercados del Suelo y Vivienda.

Para que se fomente el actual tipo de crecimiento urbano, la anarquía en la transportación y en la distribución de servicios comunales, la incoherencia del aparato legal existente, etc., decididamente han intervenido, con un peso específico propio, las diferentes formas de acción del mercado inmobiliario, y lo imperfecto de su funcionamiento.

En cuanto a esto último, encontramos un amplio espectro de modalidades de intercambio (compra-venta, promesa de venta, alquiler y venta posterior, toma de tierras, donaciones, guardiana, etc.), como de financiamiento (ahorro personal, IESS, BEV, el Sistema Mutualista, Bancos Privados, Cooperativas de Ahorro y Crédito, etc.), que en definitiva, han coadyuvado para que los sectores populares se ubiquen en las tierras de menor costo, en tanto que los sectores sociales solventes acceden a las tierras de mejor calidad y servicios.

Por ello afirmamos que en Guayaquil no existe el mercado, sino los mercados del suelo, que en rasgos generales se los puede afrontar desde dos niveles: el "formal" y el "informal" (97).

En cuanto al mercado formal de la tierra, éste se puede considerar que tiene dos actores principales: el Estado y los promotores inmobiliarios privados.

Además, el Estado presenta a su vez una doble vertiente de actores: la una directa através de la Junta Nacional de la Vivienda (JUNAVI-BEV) que ejecuta programas de vivienda de "interés social" (98); y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que financia la adquisición de viviendas a sus afiliados, preferentemente (99). La otra, indirecta, que se da através del sistema Mutualista, aunque con tasas de interés mayores, que constriñen aún más la demanda.

El caso de las Cooperativas de Ahorro y Crédito es bastante especial -léase irregular-, ya que en los últimos años han empezado a promover urbanizaciones con relativas facilidades, a pesar de no estar facultadas legalmente para hacerlo.

Hay que destacar que actualmente en Guayaquil, el Municipio se encuentra ejecutando el Proyecto "Alegria" (cuyos orígenes datan de los años setenta), que consiste en unos 2.000 lotes con servicios en la zona norte de la ciudad (km. 10 de la vía a Daule), aunque los mecanismos de adjudicación obligan a cumplir fuertes requisitos.

(97) Hemos empleado en el análisis estas categorías por su uso operacional antes que teórico; así como también nos permiten mejor graficar la totalidad aunque no las complejas relaciones que se dan entre los subsistemas existentes.

(98) Aunque los propios documentos oficiales señalan que la cobertura de este tipo de programas solo alcanza a reducidos sectores de la clase media. Es importante señalar que desde que el BEV inició los programas de viviendas en 1964 hasta 1985, ha realizado unas 70.000 unidades de habitación en el país, de las cuales, en Guayaquil se ubican 26.709. cfr. JUNAVI-BEV. Cuadro de Viviendas Construidas-Regional de Guayaquil, 1986.

(99) Hasta inicio del actual gobierno (1984), el IESS ejecutaba programas de vivienda, pero hoy sólo se concluyen los que estaban iniciados, habiéndose suspendido los nuevos proyectos, limitándose a los préstamos hipotecarios a los afiliados que satisfacen los requisitos exigidos.

Es importante anotar que toda la promoción inmobiliaria vinculada con el Estado, siempre ha tenido -y tiene- que adquirir la tierra a precios del mercado formal (privado), sin aplicar cabalmente los mecanismos de expropiación que legalmente podría utilizar.

En definitiva, la promoción inmobiliaria privada es la que ha organizado la "aparente" irracionalidad de la estructura urbana guayaquileña, ya que ha sido aquella, en base al acaparamiento de amplias áreas aledañas a la ciudad o por asociación entre los agentes, la que ha condicionado las tendencias de crecimiento e impuesto pautas para la fijación de los precios del suelo, además de controlar los mecanismos de financiamiento para la construcción de viviendas.

Actualmente se consolida una promoción inmobiliaria muy vinculada al capital financiero, en donde han surgido grandes compañías constructoras y/o promotoras que se encargan de todo el circuito de producción y circulación del suelo urbano y/o vivienda final, como por ejemplo el Consorcio Promotor de Viviendas de Interés Social (VIS) en la zona norte: La Alborada y Los Samanes; la administradora Inmobiliaria C.A. (ADINCA) que a través de múltiples compañías ha incorporado al mercado del suelo inmensas extensiones de tierra rural en las zonas de Durán y Samborombón, por ejemplo; la Constructora Perrone, y otras (100).

Por otra parte, el mercado "Informal" del suelo urbano en Guayaquil se ha desarrollado, históricamente, a través de los mecanismos clientelares impulsados por ciertos partidos políticos desde el Municipio de Guayaquil y desde otras instancias más altas del poder estatal. Para el efecto se han dictado diversas medidas de orden legal (Ordenanzas Municipales, Decretos Legislativos y Ejecutivos, etc.), que favorecieron al crecimiento de la red clientelar, por un lado; y por otro, el apareamiento de las más diversas y suigéneris formas de entrega-adquisición de los terrenos.

El resultado más evidente de esta situación ha sido el despilfarro del patrimonio territorial Municipal (Sector del Suburbio Oeste y El Guasmo), que hacia fines de los años setentas era casi inexistente, sin que exista una política de tierras que permita al Cabildo adquirirlas con miras a una ordenación más equitativa del territorio en las nuevas áreas de expansión, principalmente.

(100) Al respecto, se trata detenidamente en el ítem 2.2.1.8: Tipología de los oferentes de Bienes Raíces.

El comportamiento de los sectores populares ha variado en el último período, ya que luego de la acelerada dinámica de ocupaciones ilegales de los años setentas, ha bajado notablemente su ritmo, presentándose las tomas de tierras en la zona norte de la ciudad (vía a Daule y Avenida Francisco de Orellana que llega a Pascuales), y con modalidades diferentes, ya que en buena parte estas ocupaciones son canalizadas por los denominados "traficantes de tierras" que mantienen una relativa cobertura y protección en ciertas esferas de poder, lo cual se orienta hacia nuevos procesos de especulación del suelo en las áreas de expansión, en especial en zonas industriales y de "engorde".

En el desarrollo de la investigación se tratan estos dos grandes aspectos en los que se desenvuelven los mercados del suelo en Guayaquil, remarcándose que a pesar de tener diferentes actores y modalidades de transacciones, mantienen una relación de correspondencia (dependencia) que se explica en última instancia al develar los beneficiarios y usufructuarios de la renta urbana realizada en el mercado.

4.2 El Funcionamiento del Mercado Formal.

4.2.1 Los Agentes.

A. Los Corredores de Bienes Raíces.

Con el desarrollo del Mercado Inmobiliario en Guayaquil, iniciaron su actividad de intermediación los corredores de bienes raíces, los cuales "espontáneamente" incrementaron su actividad hacia mediados de la década de los 70 (ver Cuadro No. 13').

En ese sentido hay que anotar que estos agentes, actuaban al margen de un cuerpo legal específico, el cual recién fue elaborado por el plenario de las Comisiones Legislativas del Congreso Nacional en 1984, y ejecutoriado por el Poder Ejecutivo en ese mismo año (101).

(101) Ley de Corredores de Bienes Raíces. Sancionada por el Presidente de la República el 13 de Julio de 1984, fotocopias. La Ley les permite "ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compra-venta, hipoteca, anticresis u otros contratos similares de bienes raíces".

C U A D R O No. 13

CORREDORES DE BIENES RAICES, MANDATO E INMOBILIARIAS: PUBLICIDAD EN GUIA TELEFONICA

ANOS	NUMERO DE ANUNCIOS DE CORREDORES Y/O COMPAÑIAS INMOBILIARIAS Y MANDATOS	NUMERO DE PAGINAS QUE OCUPAN EN LA GUIA TELEFONICA	NUMERO DE PROPAGANDAS MAYORES EN PUBLICIDAD ESPECIAL
1970	27	1	1
1975	45	4	10
1978	61	4	14
1980	75	5	17
1981	79	7	17
1982	74	6	17
1983	68	5	12
1984	72	5	16
1985	101	7	19
1986	80	7	18

FUENTE: Guia telefónica de Guayaquil, años respectivos.

ELABORACION: CER-G.

Es importante destacar que entre los "considerandos" de esta Ley se anota:

"Que es de interés social fomentar el Mercado de Bienes Raíces con el objeto de propender a un mayor rendimiento de la industria de la construcción y de precautelar los derechos e intereses de las personas que adquieren bienes inmuebles" (102).

Con lo cual cabe preguntarse si los intereses de los inversionistas (en tierras, mercado financiero, etc.), de los constructores, de los corredores de Bienes Raíces, de los publicistas inmobiliarios, de los industriales de materiales de construcción, de los Bancos y Mutualistas, etc., coinciden con los intereses de los grandes sectores sociales que pugnan por acceder a una vivienda; o el "espíritu" de la Ley pretende ignorar aquellas abismales diferencias que marcan a una sociedad como la nuestra, en favor de otorgar determinadas prebendas a específicos sectores del conglomerado social.

Al analizar a este grupo de agentes inmobiliarios, se pudo detectar una población bastante numerosa (103), pero que no es susceptible de identificar plenamente, ya que casi la totalidad realiza esta labor como "persona natural", y sin disponer de un local determinado para sus transacciones.

En la nómina de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, existen únicamente 37 afiliados jurídicos y una "persona natural" (Ver Cuadro No. 14), los cuales son los únicos que cumplen los requisitos que exige la Ley respectiva; demostrando que del volumen de transacciones inmobiliarias de la ciudad sólo una mínima parte es posible de registrarse; y aún así no pueden obtenerse tales datos debido a la hermeticidad de la institución nombrada, que según sus estatutos debe guardar copias de cada una de las transacciones efectuadas.

(102) Ibid, s/n; el subrayado es nuestro.

(103) En Guayaquil operan más de 3.000 corredores de Bienes Raíces, pero la mayoría de ellos (más del 90%) lo hacen como "trabajadores autónomos", es decir, no cumplen en ningún momento con las obligaciones legales, ni con afiliarse al Organismo Gremial local, y, peor con las declaraciones impositivas exigidas. Esta información fue recogida en las entrevistas realizadas con miembros de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces (ACBIR) del Guayas, que es el organismo local reconocido actualmente.

C U A D R O No. 14

NOMINA DE LOS AFILIADOS A LA ASOCIACION DE CORREDORES DE BIENES RAICES DEL GUAYAS, ABRIL - 1985

<u>NOMBRE</u>	<u>REPRESENTANTE</u>	<u>DIRECCION</u>	<u>TELEFONOS</u>
PROMOCIONES Y MANDATO GLOBAL	Ab. Alvaro Noboa P.	Elizalde #119 y Pichincha	524923-528363
NEGOCIOS BURSATILES	Econ. José V. Camacho	B. Moreno #1119, 2º piso, Of. 201	304430-313559
MANDATO GENERAL INMOBILIARIO	Carlos Sellán Layana	Luque #229 y Chile, 4º piso	529927-579887
C.E.T.I.	Ab. Jorge Ortega Trujillo	Córdova #709 y L. Urdaneta	310200
PROMOCIONES DE INVERSIONES	Sra. Rita N. de Illingworth	Centro Com. Los Ceibos, local #3	351105-351680
PINOS ESTRATEGAS EN BIENES RAICES	Dr. Jorge Pino Vernaza	Quisquis #1502 y Tulcán, piso 5º, Of. 502	392184
CHESPIRITO	Dr. Ernesto Vernaza T.	V.M.Rendón #911 y Santa Elena	306475-301756
INVERSIONES EN BIENES RAICES	Sucre Pérez Baquerizo	Boyacá #1215	525234-511630
INCHALELA	Ing. Rubén Chalela	Tulcán y 9 de Octubre (Esquina)	371100
COMERCIAL SAN AGUSTIN	Lcdo. Luis Simo Juncosa	Aguirre #514	514720
SERPRO	Dr. Guillermo Castro D.	Orellana #211, 4º piso	305540-302871
FRANCOMERCIAL	Lcdo. Walter Franco E.	V.M.Rendón #418	305566
BANCO DI. GUAYAQUIL	José Cucalón Icaza	V.M.Rendón y Pichincha	309300
TAU (TECNICA Y ARTE URBANOS)	Ing. Raymond Raad Dibo	Orellana #211, 7º piso	305600-270403
BANCO DE CREDITO HIPOTECARIO	Dennis Shefts (Francisco Estrella)	P. Carbo #302	313470-310055
BANCO DE DISCUENTO	Ab. Fernando Navas V.	Aguirre y Pichincha	
TELECRUENTOS	Ab. Alfredo Ledesma G.	V.M.Rendón #301	302410-306380
REGIONAL C.LTDA.	Ing. Pablo Baquerizo N.	Orellana #211, 1º piso	301119
COSTA SOL, COSTANERA DEL SOL	Ab. Carlos Navarrete G.	9 de Octubre y Los Ríos (Esquina)	369799
CONSTRUCTORA PERRONE GALARZA	Ing. José Perrone G.	Panamá #321	303030
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA GAMMA	Arq. Manuel Ganbarotti	Av. C.J.Arosemena (Marchán Internac.	382408
PEDRO QUIJUI VERA		C. Ballén #1033	518465-517862
ADINCA	Ing. Gustavo Gross-Sra. Nila Manaos	10 de Agosto y Malecón, Ed. Valra	528288-519121
BIENES Y RAICES ENZA	Ing. Enrique De La Maza	V.E.Estrada #431-A	387839
STANLEY WRIGHT R.	S. Wright R.	Illingworth #105	529205
ORNAVI	Oscar Viteri-Kleber Viteri	Antepara #923 y Hurtado	405444
SERVIRAIZ	Jaime Portaluppi Benitez	Pichincha #334, 3º piso	303322
CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES			
SOCIAL VIS	Ing. Pablo Baquerizo Nazur	Orellana #211	301115
GRUPO API	Ing. Carlos Baquerizo Ramírez	Cdla. Kennedy Exágono V.	397509
BIENESEGUROS	Julio Ribaneira	P.Carbo #613 y Luque, 2º piso	529725-516347
AB. ALVARO NOBOA PONTON	Ab. A. Noboa P.	Elizalde #119 y Pichincha	524923
PILAR SUAREZ REYES	Pilar Suárez	Elizalde #119 y Pichincha	523624
LUIS MARIQUE TRUJILLO	L. Manrique T.	Carchi #701 y 9 de Octubre	395511-394628
MANDATO CERPEO CABANILLA	Fernando Cedeño Cabanilla	J.Mascote #914 y Hurtado (Esquina)	373479-360716
INMOBILIARIA COMERCIAL C. LTDA.	Enrique Ponce Luque	Azuay #604 y Noguchi	341704-341705
AGRICOLA BATAN	Mercedes Santistevan de Noboa	El Oro #101 y La Ría	342055
LOTIZACION "LA RIBERA"	Ernesto Estrada Santistevan	Centro Ford frente Av. de las Américas	390813-389617

FUENTE: Archivo de la ACBIR

ELABORACION: CER-G

De las entrevistas realizadas en esta investigación, se pudo obtener la forma de operar de estos agentes en el mercado inmobiliario, la misma que se inicia de diversa manera, dependiendo si el agente es persona jurídica o natural.

Por lo general, los oferentes acuden a los corredores ya establecidos como tales o las compañías dedicadas a tales negocios (Personería Jurídica); o en caso contrario, los agentes buscan a través de los periódicos locales o por contactos personales a los probables clientes.

Una vez hecho este primer contacto, se procede a realizar el peritaje del bien inmueble, el mismo que tiene un costo sobre el valor obtenido en aquel, en el caso de los agentes con personería jurídica. Si el agente es persona natural, este peritaje, por lo general, no es facturado independientemente.

El siguiente paso es formalizar el convenio para hacer circular el bien inmueble en el Mercado, y éste tiene un costo que fluctúa entre el 6% (Persona Jurídica) y el 5% (Persona Natural) del valor total en que se convenga la transacción final. Hay que agregar que el tiempo de ofertar la tierra o edificación en el mercado es por lo general reducido, máximo de dos meses, ya que de lo contrario se considera "hueso" (104).

La forma generalizada de hacer circular un bien inmueble en el Mercado es a través de la publicidad en los periódicos (105), y cuyos costos son facturados independientemente del valor acordado en el convenio antedicho.

Una vez que se ha llegado al entendimiento entre oferente y demandante sobre el precio final de compra, los corredores de bienes raíces intentan efectuar la transacción

(104) En la terminología utilizada por los corredores de Bienes Raíces, "hueso" es una propiedad difícil de vender, y "carne" es todo bien inmueble con alta probabilidad de venta.

(105) Más concretamente en "El Universo", que es el diario de mayor circulación, no sólo local, sino nacional.

al contado o a un plazo muy corto. Si se da la última alternativa, el comprador efectúa un adelanto que fluctúa entre el 30 y el 50% del valor total (106).

En este momento es cuando el corredor de Bienes Raíces recibe sus honorarios, que como se anotó anteriormente, es del 5 ó 6% del valor total de la transacción; señalándose que en caso de no llegarse a concretar el acuerdo, más adelante, aquello no es responsabilidad del corredor, y por lo tanto, "no se aceptan reclamos".

B. Tipología de los Oferentes de Bienes Raíces.

En las últimas décadas en Guayaquil, se aprecia una evolución del Sistema Inmobiliario, el mismo que iniciándose hacia fines de la década de 1950, desarrolló principalmente la construcción por encargo y la venta de lotes urbanizados, cuestiones que fueron reduciendo paulatinamente su importancia directa, principalmente por una caída en la masa de ahorro y la crisis de las cédulas hipotecarias.

Ante estas circunstancias, se provocan dos tipos de salida, la una el alquiler en amplias zonas centrales y nuevas urbanizaciones; y, la otra el auge de la construcción en Propiedad Horizontal.

De esta manera, la promoción inmobiliaria se orienta desde agentes directos y diversos a los promotores, y luego apunta hacia una vinculación con el Capital Financiero, lo cual se consolida a fines de los años 70 en base a los recursos que produjo la realización de la exportación petrolera.

Sin embargo, en la actualidad, el ámbito del Mercado Inmobiliario de la ciudad presenta una heterogeneidad marcada, pero, a la vez mediatizada por los hilos invisibles del poder financiero.

En base a la serie de entrevistas realizadas con los promotores inmobiliarios locales, a la publicidad que promociona las obras, a la documentación analizada en la Superintendencia de Compañías y en Escrituras Públicas de compra

(106) En la actualidad, la venta de solares se hace a corto plazo (3 meses), en cuanto a viviendas, entre 3 a 6 meses para mantener el precio de venta; en caso contrario al superar esos lapsos de tiempo, comienza a correr el interés bancario que está sobre el 30% anual.

venta de terrenos, etc., planteamos una tipología que intenta abarcar el espectro de los oferentes de Bienes Raíces en Guayaquil, la misma que através de estudios de casos particulares, nos permite detectar diversos grados de vinculación entre los agentes, el Mercado Financiero y el Estado, lo cual lleva a comprender, en última instancia, la lógica de la expansión urbana y el reforzamiento de la segregación socio-residencial.

B.1 Los Propietarios Territoriales.

Históricamente, esta categoría ha jugado un papel preponderante en base al acaparamiento de amplias áreas aledañas a la ciudad. En particular, son los casos de la Junta de Beneficencia de Guayaquil (Haciendas La Atarazana y Prosperina) y, la familia Gómez Iturralde (Hacienda Mapasingue), al norte y al noroeste; las familias Chambers y Parra (Hacienda La Saiba y La Esperanza), Juan Marcos (Hacienda El Guasmo), al sur; la familia Gómez Lince (Hacienda Tornero) en la zona de la Puntilla, cantón Samborombón; y, el Dr. Abel Gilbert (Hacienda El Recreo: SACASHER) en la zona de Durán (107).

Esta distinción, posible de identificarla hasta hace pocos años, en la actualidad va perdiendo vigencia debido a la fragmentación que han sufrido tales predios rurales y a la incorporación de nuevas áreas al mercado del suelo urbano. En su lugar, hoy se multiplican una serie de urbanizaciones y lotizaciones promovidas por igual número de compañías promotoras, que aparentemente indicaría una alta heterogeneidad de propietarios, lo cual no es real, ya que éste es un mercado oligopólico dominado por pocos promotores.

De todas formas, hemos considerado importante establecer la individualización de estos agentes, porque ellos han constituido la base real que condicionó el crecimiento

(107) A este respecto, existe amplio material documental en M. Rojas y G. Villavicencio. El proceso urbano de Guayaquil, op. cit., pp. 39 y ss.

de la trama urbana, llegándose a crear un "poder dentro del poder" a nivel de la institución Municipal (108), y cuyos intereses abarcaron (y abarcan) una amplia gama de actividades bancarias y comerciales.

Los grandes propietarios territoriales han entrado al Sistema Inmobiliario, pero en buena medida son un obstáculo para su desarrollo, al tratar de hacer prevalecer sus intereses parasitarios ante la dinámica de una promoción capitalista vinculada al sistema financiero y con articulaciones en la industria de la construcción y otras ramas de actividad.

La Junta de Beneficencia, a partir de los años 70, decide -a partir de un estudio de mercado realizado por un asesor argentino- exigir por cualquier venta de sus terrenos a promotores (de programas de vivienda), alrededor del 30% de la transacción final del espacio construido, fuera de las regalías personales a sus dignatarios, es decir, una presión típica del propietario parasitario (109).

La modalidad del propietario territorial asociado al promotor inmobiliario se la trata como una tipología diferenciada en el punto B.3.

B.2 Los Constructores.

La modalidad de la construcción por encargo a los profesionales Ingenieros o Arquitectos, fue prevaleciente en el país y en Guayaquil, hasta la incursión de la promoción inmobiliaria avanzada, con el empuje de la etapa petroexportadora.

(108) Es el caso de la Junta de Beneficencia y/o sus Directivos, que al ser parte del Concejo Cantonal, a partir de las últimas décadas del siglo pasado (1887), incidieron en cierto tipo de decisiones (de propiedad, límites urbanos, etc.) que permitieron mantener los grandes patrimonios territoriales privados. cfr. M. Rojas y G. Villavicencio. El Proceso Urbano, op. cit. pág. 50 y ss., y anexos No. 2 y 3.

(109) Este es el caso suscitado en los terrenos de la Cooperativa de Vivienda del Consejo Provincial del Guayas, los cuales, originalmente, la Junta los había ofertado en un costo, pero más adelante y debido a la alta plusvalía diferencial generada (cercanía Policentro, nueva vía de 6 carriles: Kennedy Norte, etc.) pretende reajustar, exageradamente el valor de la transacción -

Estos constructores únicamente ejecutaban la obra física, dejando el aspecto de la circulación de los Bienes Inmuebles a otros agentes.

En el medio local, se destacan varios profesionales responsables directos de un gran volumen de edificaciones, como los Ingenieros Diminich, Salem Dibo, Rodríguez Baquerizo, Chalela, etc.; y los Arquitectos Cubillos, Furoiani y otros.

Cabe indicar que algunos de estos constructores han incursionado en los últimos años como promotores inmobiliarios, sea individualmente o en asociación entre agentes, lo cual se ahonda en los siguientes ítems de estudio.

Es importante considerar el caso de "Furoiani Obras y Proyectos" (dedicado a Proyectos y Construcción), y que funcionando conjuntamente con la Inmobiliaria "Sonia María" (para promoción y ventas), tienen más de 10 años cubriendo todo el circuito de producción y comercialización de viviendas como alternativa a la construcción por encargo, que la ejecutan sólo esporádicamente (tanto en edificios como en construcciones industriales).

Esta Constructora Promotora, desde fines de los años 70, ha realizado compras de manzanas completas o partes de ellas en las nuevas urbanizaciones para clase media al norte de la ciudad, para construir Residencias-Tipo (individuales), racionalizando el proceso constructivo y ofertándolas -en parte- en base a préstamos hipotecarios del IESS; y el saldo al contado o en cortos períodos.

Por los buenos resultados de este sistema de construcción y promoción, han incursionado hacia la Zona Oeste (junto a Los Ceibos) en la urbanización Santa Cecilia, donde se construyen 139 viviendas para clase media-alta (entre 4.5 y 5.5 millones de sucres al contado para las villas de una y dos plantas respectivamente) en el programa "Los Girasoles".

En esta zona de Los Ceibos, se construyen varios conjuntos residenciales para clase alta, lo cual lo hacen varias constructoras, entre ellas, Inversiones Inmobiliarias RAVICA C. LTDA., y cuyo precio de venta en 1986, significa alrededor de S/. 65.000,00 por metro cuadrado de construcción, ofreciendo una serie de servicios adicionales (piscina, áreas de juegos, privacidad del conjunto, etc.) que generan expectativas en los probables compradores, teniendo un flujo de ventas que todavía les permite reproducir tales soluciones habitacionales.

B.3 Propietario Territorial Asociado a Constructor Promotor

Esta forma de Asociación, que refuerza el ya señalado carácter parasitario del propietario territorial, fue la que permitió el gran crecimiento de la planta urbana hacia la zona norte en la última década, en los terrenos de la antigua Hacienda Mapasingue, principalmente.

Revisando las escrituras que se otorgan en varias de las nuevas urbanizaciones del sector, como son Colinas de Los Ceibos, La Alborada, Los Samanes, La Garzota y otras, se encuentra que en ellas intervienen además del comprador del solar y la compañía urbanizadora o promotora, el (o los) propietario (s) del predio original, particularmente los herederos Gómez Iturralde (110).

En el caso de Colinas de Los Ceibos, ésta es una urbanización para personas de elevados ingresos, y es promovida por la "Constructora y Urbanizadora Colinas de Los Ceibos, CURBCEISA", cuyo representante legal es José Parra Gil, quien es también el representante de la propietaria de esos terrenos, la señora Cecilia Gómez Iturralde vda. de Pareja, la misma que recibe una cantidad proporcional del valor total de la transacción, señalándose que en los casos de ventas a crédito (a mediano o corto plazo) se otorga una promesa de compra-venta al adquiriente, la misma que al concluir el plazo, es reajustada por los requerimientos de la propietaria de la tierra, lo cual ha ocasionado en los últimos años, una serie de problemas legales planteados por los compradores que se ven perjudicados en este tipo de transacciones.

Una cuestión similar ocurre en los terrenos de La Alborada: aunque legalmente existe una escritura de compra-venta de estos terrenos (unas 300 Hás.) entre el Consorcio Viviendas de Interés Social VIS y la señora Cecilia Gómez vda. de Pareja en el año de 1973 (111); -según los propios Directivos de VIS (112)- el Consorcio tiene la obligación de cubrir alcuotas determinadas a la señora Gómez, en cada transacción que ejecutan en estos terrenos.

(110) Desde el 10 de Octubre de 1948, la Hacienda Mapasingue, de propiedad de José Antonio Gómez Gault, pasó a poder de sus herederos Gómez Iturralde.

(111) Escritura Pública-Notario Séptimo del Cantón-8 de Octubre/73.

(112) Entrevista realizada a los Ings. Rodolfo Baquerizo y Raymond Raad, Directivos de VIS.

Hacia la zona norte, en el Km. 8.5 de la vía a Daule, desde el año de 1985 se está construyendo un programa habitacional para clases media-baja y media (La Florida), el cual es promocionado por un Grupo de Agentes, que conforman EMESA, estructurados através del propietario de la tierra Simón Parra (113) representado por PYTSA (Propiedades y Terrenos S.A.) e Inmobiliaria Urbana y Agrícola S.A. interviniendo como accionistas de EMESA: el Arq. José Furoiani (114), la Compañía General de Construcciones (115), y además el señor Carlos Pérez Castro (116).

Estos 4 agentes, através de EMESA, desde fines de 1984 (ya posesionado el Gobierno de Febres Cordero) inician los trámites respectivos para esta urbanización, en base a un proyecto anterior que se reformuló, empezando las obras el años siguiente.

El predio donde se ejecutan las obras es sólo parte del macrolote Inmaconsa (117) que tiene 1.800 Hás., de los cuales se están utilizando 61.3 Hás. en la primera etapa del proyecto.

Esta primera etapa consta de 850 viviendas, de las cuales en el primer año construyeron 540 con el sistema de prefabricación ligera (Hormigón Moldeado), y con cubierta de losa de hormigón; y según los promotores, esperan construir 3.500 unidades en 3 años, para las 6 etapas que se han planificado.

(113) Hermano José Parra Gil, y Directivo del Banco Amazonas Filial del Banque Paribas.

(114) El Arq. José Furoiani es Representante Legal de "CAYRO C.A.", "Inmobiliaria FUDAPE S.A.", "Inmobiliaria Sonia María", y de "Petrópolis S.A.", según el archivo de la Cámara de Construcción de Guayaquil en 1986.

(115) El principal accionista de la Cía. General de Construcciones es el Ing. Alfredo Gregor, quien es el promotor de varias urbanizaciones recientes en el Norte: Kennedy Norte, la Garzota y Guayacanes (para estratos Medio-Altos y Altos), y representante legal de ANCOSA (Antigua Corporación S.A.) y EMESA.

(116) Carlos Pérez es accionista del grupo familiar propietario del Diario "El Universo".

(117) Este macrolote estaba originalmente destinado para zona industrial.

Las viviendas se asientan en lotes de 105-120 m², y tienen entre 50-60 m² de construcción (Tipo 1); las viviendas de 2 plantas tienen 105 m² de construcción (Tipo 2).

Las obras de infraestructura se realizan de acuerdo a las normas mínimas municipales.

El costo del m² de construcción resulta a unos S/. 8.500,00 (el más barato en Empresa Privada, según los promotores), y ello debido a su producción: 1.5 a 2 viviendas por día, y a pesar de que es muy por debajo de su capacidad (10 viviendas por día).

En cuanto a los precios de los terrenos, varían (S/. 400 a S/. 200 por m²) según su proximidad a la carretera, pero este precio es sin considerar las obras de urbanización que están en alrededor de S/. 2.000 por m².

El financiamiento de este proyecto es diverso: a través de cuatro Bancos Locales (de Guayaquil, del Pacífico, Filanbanco y del Progreso), dos Bancos de Quito (del Pichincha y de Préstamos), las dos Mutualistas de la ciudad (Previsión y Seguridad y Guayaquil), y una Financiera Local (FINANSUR).

Los precios finales de estas viviendas han oscilado grandemente en el corto tiempo de las obras: en el lapso de un año subieron en un 80% del costo inicial de venta, siendo la mayoría de las ventas realizadas mediante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), vía préstamos hipotecarios.

Hay que anotar que el encarecimiento de las viviendas se da en buena parte debido a que el propietario de estas tierras, recibe porcentajes de utilidades tanto por el terreno, como por la vivienda construida, y que oscila entre el 8,5 y 10% del costo final global.

EN CUANTO AL PRECIO DE LAS VIVIENDAS:

TIPO 1: S/. 900.000 (Abril de 1985), luego de tres precios intermedios, el precio en Diciembre de 1986 es de S/. 1'700.000.

TIPO 2: S/. 3'200.000 es el precio actual, fue lanzada al mercado hace pocos meses con un precio menor.

EL FINANCIAMIENTO PARA EL COMPRADOR (CLIENTE)

Se propone de la siguiente manera:

ENTRADA: Igual al 10% del valor de la vivienda-solar. Si se retira pierde el 30% de ese valor.

FINANCIAMIENTO: Puede hacerlo con préstamos al IESS o con las Mutualistas, en el primer caso EMESA puede encargarse de los trámites.

PROMOCION A EMPRESAS: EMESA ha vendido viviendas a empleados de PYCA (Gran Almacén de juguetes), SICAFE, INDUSTRIAL MOLINERA, etc. Para estos existe un financiamiento especial.

Los agentes inmobiliarios agrupados en "La Florida", tienen intereses en otras urbanizaciones y obras de construcción importantes en la ciudad:

- Urbanización La Garzota (118) através de la empresa P.V.S. Promotores de Viviendas S.A.
- Urbanización Kennedy Norte, por ANCOSA, Antigua Corporación S.A.
- El Estadio de Barcelona (Obra financiada por el Gobierno), através de MOCONSA.
- Multi Comercio 2001, en el sector del Terminal Terrestre, mediante GRAMESA.

B.4 Constructor Promotor en Asociación con Banco o Financiera.

Dentro de esta forma de Asociación, entran muchas de las modalidades descritas, pero, principalmente se rescata la vinculación del Filanbanco con el Ing. Alfredo Gregor, en urbanizaciones del norte de la ciudad, como Guayacanes (donde originalmente el Banco poseía los terrenos), La Garzota y Kennedy Norte.

- (118) Los terrenos donde se encuentra la Urbanización La Garzota, son de la Junta de Beneficencia, la misma que recibe un porcentaje por cada lote o vivienda que venda la empresa promotora (P.V.S., Ing. Alfredo Gregor).

Paralelamente, hay que destacar que Filanbanco asume por su propia cuenta la ejecución de pequeños programas de vivienda (119) en dichas urbanizaciones, y en otras (como URDENOR), ejecutándolas por contratos con compañías constructoras (principalmente MAPRECO: Materiales Prefabricados para la Construcción y PRODETI: del Grupo VALRA) y abriendo líneas de crédito especial en el Banco. Previamente, en los años 70 se había constituido el Filanmandato, que aprovechó el auge petrolero, incursionando exitosamente en el mercado de Bienes Raíces como intermediario.

Recientemente, el Filanbanco ha iniciado la promoción de una nueva urbanización -Los Rosales-, que según se aprecia en la publicidad, abarca una extensión similar a La Alborada (300 Hás.), enmarcándose en una nueva modalidad que utiliza -através del aval Gubernamental- Fondos de Préstamos Externos a través del Fondo Financiero para Vivienda Popular (120).

Otra entidad bancaria que incursionó desde mediados de los setentas en el mercado inmobiliario, es el Banco Continental a través de CETI (Corporación Ecuatoriana de Transacciones Inmobiliarias), y que en la actualidad trabaja a nivel nacional, aunque no ha producido directamente conjuntos residenciales en Guayaquil.

CETI trabaja con la sección hipotecaria del Banco Continental, y se encuentra promocionando el Conjunto Residencial "Las Tejas" en la Avenida 25 de Julio al sur de la ciudad. Este conjunto está construido desde hace varios años pero la irrupción de las tomas de tierras en El Guasmo (que está cercano, casi colindante), hizo bajar totalmente la demanda de estas viviendas, con lo cual la constructora "Original", que ejecutó las obras hipotecándolas al citado Banco, perdió totalmente sus derechos; cabe anotar que aquello sucedió hace más de 2 años, pero recién hacia fines de 1986, CETI- por contrato directo con Constructoras Locales- concluyó las obras, ingresándolas al Mercado.

Por otra parte, se ha detectado vinculaciones directas entre el Banco Bolivariano y la Inmobiliaria RAVICA C. LTDA., financiando las obras que ejecuta en el sector de Los Ceibos, Colinas de Los Ceibos y Urbanización Santa Cecilia (al oeste), para sectores de altos ingresos, como Condominios (Ceibos 9, Ceibos 14, etc.) y Conjuntos Residenciales exclusivos (Ceibos Colonial y otros).

(119) Estos programas se publicitan como "Plan de Vivienda Filanbanco".

(120) Este caso se analiza en el ítem. B.7

Además, un Banco de la capital, el Banco del Pichincha, financía la construcción de viviendas en la cuarta etapa de la urbanización "Panorama" en el km. 3.5 de la Carretera Durán-Tambo, para estratos medios. Esta urbanización es promocionada por la Inmobiliaria JEMBER, que es parte del Grupo ADINCA, que por su importancia, se lo trata particularizada y detenidamente, más adelante.

B.5 Constructor Promotor-Producción en Serie.

En esta tipología, consideramos que el Consorcio Promotor de Viviendas de Interés Social (VIS) S.A., representa claramente al Promotor Inmobiliario Capitalista, que prioriza la producción y circulación de la vivienda en un contexto Urbanístico Complementario-Planificado, y no únicamente las utilidades que pueda producir el lote urbanizado; y ello, a pesar del lastre que le significa a VIS la amortización del valor de la tierra, que representa un porcentaje del costo final de venta, y que va a pasar a manos del terrateniente.

Este consorcio se desarrolló en la coyuntura inicial de la exportación petrolera en gran escala (1973), y durante el resto de la década, pasaría a ser el único agente privado en ofertar una apreciable cantidad de viviendas para el área de Guayaquil (121), ya que aún predominaba la producción por encargo o en pequeña escala.

Originalmente VIS se constituye hacia 1971 por asociación entre varios agentes (promotores, financistas y constructores): Mancheno, R. Raad, A. Gregor, Rodolfo y Pablo Baquerizo, N. Astudillo, Consorcio Financiero Adela (EE.UU.) y Sucre Pérez Baquerizo (122).

En vista de la situación política y económica imperante, el consorcio nombra como Presidente al Gral. Andrés Arrata Macías (123). Luego, se beneficiaría de los préstamos a constructores que hizo la Mutualista Previsión y Seguridad, con el aval del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (hasta 1978), por ser el Consorcio "precursor" en este tipo de obras a nivel privado.

(121) En estos años, la oferta de viviendas urbanas estaba monopolizada por 2 agentes: VIS (con el conjunto residencial La Alborada), y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

(122) Sucre Pérez es uno de los principales accionistas de "El Universo", el diario con mayor circulación a nivel nacional.

(123) Quien fue titular del Ministerio de Defensa en el período del General Rodríguez Lara. -108-

Según Escritura Pública del 8 de Octubre de 1973, VIS adquirió el lote No. 1 de la Hacienda Mapasingue (124) al norte de la ciudad, consistente en 293 Hás. aproximadamente, pero recién hacia mediados de 1975 empezaron a entregarse las viviendas acabadas en la Primera y Segunda Etapa de "La Alborada", siendo importante destacar que en esos momentos, estos terrenos distaban unos 3 km. de los sitios urbanos habilitados. De acuerdo a la forma como funciona la promoción inmobiliaria, el propietario de la tierra -en este caso la señora Gómez- hasta en la actualidad recibe ciertos porcentajes por cada venta de tierra o vivienda, ya que originalmente la empresa no invirtió en la compra de la tierra.

El conjunto residencial La Alborada fue proyectado por ZAPCO, tomando cánones foráneos (125), constituyéndose en pionero dentro de su género por algunas circunstancias:

- Proyectos por etapas.
- Diseño urbanístico racionalizado con densidad media y media-alta; centros comerciales; áreas recreativas, etc.
- Diseño de la vivienda basado en Coordinación Modular (lo cual hace que el VIS monte su propia planta productora de ciertos materiales de construcción: bloques de arcilla, paneles prefabricados, etc.) y con las normas mínimas de habitación.
- El tipo de construcción les permite abaratar los costos: no usa pilares, sino ladrillo trabado en las esquinas, no usan contrapisos en ninguna vivienda.
- Bloques de arcilla especiales para paredes, los cuales no se enlucen ni se pintan.
- Sin cerramientos exteriores.
- Puertas y cielo raso de baja calidad sin revestimientos de azulejos en baños ni cocina, etc..

(124) La Hacienda Mapasingue, para estos años pertenecía a los herederos del Ing. José Antonio Gómez Gault. La parte que adquirió VIS era de la señora Cecilia Gómez Iturralde de Pareja (desde 1949). Según los Directivos de VIS, esta compra fue ficticia, con el fin de poder hipotecar a Mutualista Previsión y Seguridad, Banco del Pacífico y Filarbanco.

(125) Los diseños lo realizan estudiantes Suizos que por ese entonces realizaban investigaciones en la ciudad.

En el período 1975-1979, VIS entrega 5 etapas de La Alborada, y en este lapso, la adquisición de estas viviendas se torna más difícil debido a las condiciones de financiamiento (126):

- El precio de las viviendas se incrementa en 94% anual.
- La cuota de entrada se eleva en 20% anual.
- Las cuotas de amortización mensual suben así cuatro veces (de S/. 1.253 a S/. 4.428).

Durante los años 80, VIS creció y diversificó sus compañías y empresas asociadas:

- Albocomercio: Promotora de Centros Comerciales.
- ADIS: Sociedad de Administración y Servicios.
- CONATICO: Empresa Constructora de Viviendas.
- ADOPRECIA: Adoquines y prefabricados de hormigón.
- ARGOS: Promotora de Urbanización "Los Samanes" (2 Kms. al noroeste de La Alborada).
- CONOR: Locales Comerciales del Norte.
- EXAGONO: Empresa Constructora Especializada en Urbanizaciones.
- ZAPCO-ECUADOR: Promotora de Obras y Proyectos de Ingeniería.
- TAU: Técnica y Arte Urbano.
- MOSALI: Sociedad Vendedora de Bienes Raíces; y otras menores.

Cabe anotar que los Directivos de VIS promueven la sistematización de la Construcción de Viviendas, y una especialización manual del trabajador, ello dentro de una prefabricación ligera que aproveche la mano de obra exis-

(126) C. León, "Las Invasiones de Tierras y los Planes de Vivienda y Promoción Popular en el Actual Gobierno", en G. Villavicencio (comp.) Explotación y Miseria Urbana, op. cit., pág. 245 y 247.

tente. La planificación original de VIS era construir 4 viviendas por día; hoy, evaluando los 10 años de actividad, calculan en 600 viviendas anuales las producidas por VIS en La Alborada.

La producción de viviendas ha continuado, e incluso el Consorcio ha ofertado en el mercado 2 etapas de lotes urbanizados en un total de 2.066 solares; y hacia 1986 ya había ejecutado y vendido 12 etapas de La Alborada (127) estando en ejecución una 13 ava. etapa, con lo cual VIS, solo con La Alborada, ha producido alrededor de 300 Hás. del área actual de la ciudad (128).

Además, VIS tiene en marcha "Los Samanes", urbanización que ha desarrollado una primera etapa, y donde el Consorcio, principalmente, ha vendido lotes, además de construir ciertos conjuntos de viviendas unifamiliares.

Por otra parte, según han expresado sus representantes, el interés inmediato de VIS es desarrollar un programa de fincas vacacionales-comunales hacia el este, en la zona de Taura (20 Kms. de Durán).

(127)

CUADRO No. 15
OFERTA DE LOTES Y VIVIENDAS EN
LA ALBORADA 1975-1985

ETAPAS	No. DE LOTES VIVIENDA
1a.	578
2a.	342
3a.	553
4a.	699
5a.	550
6a.	1.149 +
7a.	604
8a.	595
9a.	599
10a.	917 +
11a.	880
12a.	648
TOTAL	8.114

+ Las 6a. y 10a. etapas eran lotes urbanizados.

FUENTE: Conjunto Residencial Alborada-Plano General 1984.

ELABORACION: CER-G.

(128) Hay que considerar que el Centro de Negocios de la ciudad (casco central) tiene alrededor de 100 Hás.

B.6 Promoción Inmobiliaria vinculada a préstamos externos.

En primer lugar, y para apreciar la enorme importancia que reviste la participación de la actividad constructiva en el país, es necesario destacar que de los 100 mayores deudores nacionales en dólares, en el año 1983, 18 son empresas vinculadas a la construcción, 16 son establecimientos financieros; 13-dedicados a bienes inmuebles; 13 al comercio; 13 en actividades no bien específicas; 10 a la producción de alimentos, bebidas y tabaco; 4 se dedican a la fabricación de papel y derivados; 2 a textiles, prendas de vestir y otras; 2 a la fabricación de sustancias químicas y derivados; y las 3 restantes están ligadas a la industria de la manera, transporte y servicios sociales (129).

Es decir, entre la actividad constructiva y la inmobiliaria, sumaban el 28.2% del total de la deuda de las 100 empresas más endeudadas, con un monto de 174'584.484 de dólares para el año indicado (130).

Por otra parte, del monto total de la deuda contraída por la muestra aludida, el mayor volumen (55.6%) se dedicó a actividades no productivas, es decir, "La deuda se dirigió básicamente a dinamizar el funcionamiento del capital especulativo, como son las actividades financieras, comercio y bienes muebles y a cuyas actividades se dedican

(129) Marco Tafur "Los Beneficiarios de la Sucretización", en ORIENTACION. Quito, Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Central, Febrero 1986, pág. 36.

(130) En construcción eran 88'061.490 dólares, de un monto total de 620'426.855 de dólares en las 100 empresas consideradas, Ibid. pág. 36.

47 empresas endeudadas" (131), y en las cuales se destacan un altísimo nivel de concentración.

En Guayaquil, se puede distinguir una triple vertiente en el destino de los préstamos externos (Cuadro No. 17) para la rama de actividad que estamos tratando: la una destinada a la actividad industrial, concretamente a la producción de cemento y de estructura prefabricadas. La segunda, que la aprovechó un cierto sector de constructores-promotores para la ejecución de edificaciones en altura

(131) M. Tafur, art. cit., pág. 37.

CUADRO No. 16
GRADO DE CONCENTRACION DE LOS 100 MAYORES
DEUDORES PRIVADOS
SALDO AL 30 DE ABRIL DE 1983
- En Dólares -

# Compañías	%	Monto	%
100	3.8	620'426.855	43.6
2.548	96.2	803'172.739	56.4
TOTAL 2.648	100.0	1.423'599.594	100.0

FUENTE: Banco Central del Ecuador.

ELABORACION: M. Tafur, Op. Cit., pág. 37

NOTA: Para inicios de 1987, se calculaba en 2.300 millones de dólares a la deuda Externa Privada.

como la Inmobiliaria JOSEPA S.A. (132), Inmobiliaria CHALELA Cía. Ltda. (133), APARNOR - Apartamentos del

CUADRO No. 17

**PRINCIPALES DEUDORES EN LA RAMA DE CONSTRUCCION
E INMOBILIARIA EN GUAYAQUIL**

**Deuda Externa Sucretizada
Saldos al 30 de Abril de 1983
- En Dólares -**

CITU	EMPRESA	MONTO
3882	Cemento Nacional	16'871.705
500	Constructora Perrone Galarza Cía. Ltda.	6'178.814
500	Inmobiliaria JOSEPA S.A.	5'973.517
508	Inmobiliaria CHALELA C. Ltda.	5'286.882
831	Comercio ETECO Predios C. Ltda.	5'220.868
831	CANAPE Lotizadora Los Canales del Peñón	4'957.916
831	Lotizadora ISANA S.A.	4'860.725
500	Inmobiliaria VALRA S.A.	3'725.403
000	MERCASUR S.A.	2'834.053
500	MATRICSA Materiales Industriales S.A.	2'639.000
8310	APARNOR Apartamentos del Norte	2'593.581
800	SISTEMA C. Ltda. de Construcciones	2'448.377
3523	JAESA S.A.	2'298.443
560	Constructora Inmobiliaria ARGOS C.A.	2'274.736

FUENTE: Marco Tafur, art. cit., Anexo No. 1 (parcial)

ELABORADO: CER-G

(132) Esta Inmobiliaria fue conformada por José Parra Gil, fue uno de los pocos propietarios territoriales "de antaño" (al Sur Hacienda La Saiba, y además - más recientemente y con otros promotores - posee tierras en la vía a Daule), y por el Ing. José Patiño. El endeudamiento en dólares que hacia 1983 bordeaba los 8 millones, hoy sobrepasa los 9 millones, según afirmaciones en la entrevista realizada al sr. José Parra. Esos fondos los utilizaron en varias grandes edificaciones en el centro de la ciudad, como el "San Francisco 300", aún hoy inconcluso.

(133) Su principal es el Ing. Rubén Chalela; hay que destacar que a inicios de los ochentas, por la subida del dólar en el Mercado cambiario esta constructora quebró, pero ha mantenido su funcionamiento administrativo y se encuentra concluyendo ciertas obras contratadas con el Estado, en particular con el IESS (Bloques Multifamiliares al sur de la ciudad, vía al Puerto Marítimo).

Norte- (134) SISTEMA Cfa. Ltda. de Construcciones, Constructora Inmobiliaria ARGOS C.A., etc.; o en obras de urbanización dentro del perímetro urbano, como la Constructora PERRONE GALARZA que en la década de los setentas ejecutó dos etapas de la Ciudadela Kennedy (72 Hás.), Bellavista (cerca de 100 Hás.), la Fuente (8 Hás.), y otras que las promociona actualmente, todas en el sector norte y oeste de la periferia del casco consolidado de la ciudad.

La tercera vertiente por la que se encausa el destino del crédito externo ha sido en la habilitación de terrenos fuera del límite urbano, particularmente en la zona de Durán. Desde fines de los años setentas, grandes extensiones de tierra rural que pertenecían a pocos propietarios agrupados en la administración Inmobiliaria C.A. (ADINCA), se incorporaron al mercado del suelo en Guayaquil, constituyéndose varias lotizaciones (no urbanizadas) sin servicio de infraestructura de aguas servidas, por lo cual los terrenos

(134) Esta empresa fue constituida por capitales españoles para construir multifamiliares en la Alborada, con el sistema de prefabricación ligera, pero no pudieron concluir ni siquiera todos los bloques proyectados, estando un alto porcentaje de ellos abandonados actualmente.

eran amplios para dotar a las viviendas de pozos sépticos; sumando entre ellas más de 1.000 Hás. (135). Cabe anotar que este grupo inmobiliario, en 1983 estaba endeudado en más de 15 millones de dólares a través de cuatro compañías (136), deuda que hasta la actualidad se ha ido acrecentando, afectando a la ejecución y promoción de las obras en estos sectores.

Como corolario a esta modalidad asumida por los promotores inmobiliarios, hay que señalar que las deudas adquiridas por aquellos, entraron en el proceso de "sucretización" adoptado por las autoridades monetarias del país a partir de 1983, lo cual significa que el Estado asume la deuda ante los acreedores internacionales, con todos los riesgos que ello implica - en especial por las características de la crisis económica en ciernes - y él se encarga de cobrar a los deudores nacionales en condiciones por demás favorables para estos últimos.

B.7 Constructor Promotor con Fondos del Estado.

En esta tipología se pueden identificar principalmente - en el nivel inmobiliario - a los constructores que ejecutan la acción habitacional del Estado a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), con el denominado "Plan Techo"; y con los programas inconclusos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Al revisar los contratos otorgados en los dos últimos años por las Instituciones del Estado a los constructores en Guayaquil, se encuentran principalmente: la Constructora RIPALDA, FUIROIANI-OBRA Y PROYECTOS, Constructora CHALELA, Cfa. General de Construcciones, MAPRECO y otros, mediante el sistema de contratación directa, que en la práctica lo que ha hecho es restar capacidad

(135) El Ab. Jaime Nebot Saadi, es uno de los principales accionistas del grupo ADINCA, que abarca varias decenas de compañías constructoras e inmobiliarias, que serán analizadas en el ítem B.8.

(136) Entre CANAPE, Lotizadora Canales del Peñón, Lotizadora ISANA S.A., Inmobiliaria VALRA S.A. y JAESA S.A., sumaban 15'842.487 de dólares.

operativa a la Junta Nacional de la Vivienda, que ha frenado su producción propia, otorgando los programas de vivienda a constructores privados, con obvios márgenes de utilidad que se reflejan en el costo final en que se adjudican las unidades habitacionales a los usuarios.

Pero lo que interesa destacar en la actual coyuntura, es una nueva modalidad que ha implementado el Estado Ecuatoriano para intentar recomponer al alicaído sector de la construcción de viviendas en el país, y que se empezó a gestar en 1986, con la expedición del cuerpo legal que ampare las acciones posteriores.

El 17 de Julio de 1986, la Junta Monetaria expide la Regulación No. 364-86 mediante la cual se crea el Fondo Financiero para la vivienda, el mismo que se financiará mediante créditos externos recibidos directamente por el Estado Ecuatoriano, con la finalidad de otorgar préstamos a personas naturales que cumplan ciertos requisitos (137), para la adquisición de una "solución habitacional nueva, para mejora de una previamente adquirida y/o para construcción o reconstrucción total en lote propio".

Más adelante, el 17 de Marzo de 1987, la Junta Monetaria emite la regulación No. 412-87 mediante la cual se crea una "Línea de Crédito Puente" que consiste en una línea especial de redescuento para financiar a los constructores, hasta el 70% del valor de nuevas soluciones habitacionales bajo las características del Fondo Financiero de la Vivienda.

En otras palabras, si en el ítem anterior vimos como el Estado asumía las deudas adquiridas por los constructores y promotores-inversionistas en el exterior; en este caso el Estado se endeuda directamente para otorgar préstamos blandos a los constructores.

(137) Según los documentos estatales este programa debe ejecutarse en Centros Urbanos de por lo menos 2.000 habitantes, con ingresos menores a la mediana del lugar en que se encuentre la solución habitacional y que no tenga otra propiedad.

En Guayaquil, es la ciudad donde se ha empezado a otorgar este tipo de "Crédito Puente", ya que inmediatamente después de la regulación No. 412-87, con gran despliegue publicitario se están promoviendo soluciones habitacionales en la zona norte de Guayaquil, en áreas que tienen altas perspectivas de revalorización con la construcción de la "Vía Perimetral" de la ciudad.

Cabe anotar que al interior de la polémica desatada por las irregularidades denunciadas en el contrato para la construcción de la mencionada vía, han surgido amplias evidencias que la mayoría de las nuevas urbanizaciones (que serán beneficiadas por el "Crédito Puente") pertenecen - a través de varias compañías promotoras e Inmobiliarias - a funcionarios y allegados a las más altas autoridades gubernamentales.

Es el caso de la urbanización "Las Orquídeas", que está ubicada en la zona de Pascuales (Km. 14-15 de la vía a Daule), y que abarca una extensión aproximada de 1.000 Hás., siendo promocionada por la Inmobiliaria Amalia S.A. (138), que con un capital declarado de S/. 1'450.000 ha obtenido por la línea de Crédito Puente, alrededor del 50% del primer monto de 2.000 millones de sucres destinado a nivel nacional por esta línea para el financiamiento a constructores.

Hay que anotar que en la ciudad, están actuando como intermediarias para la utilización del Fondo Financiero de la Vivienda, principalmente tres entidades financieras: el Banco La Previsora, la Mutualista Guayaquil y Filanbanco.

-
- (138) El 10. de Febrero de 1973, en la Notaría Primera de Guayaquil (Ab. Norma Plaza) se inscribió la "Sociedad Civil de Predios Rústicos Agrícola Amalia" constituida el 30 de Diciembre de 1972, cuyos socios eran: "La Pascualina", Antonio Issa Jaugk, Benjamín Valle Díaz, Richit Emmen Kail y Jofre Darket Farah. Por efecto de Ley, en que se cambian las denominaciones de las compañías de Predios Rústicos; el 17 de Marzo de 1980 se constituye la "Sociedad Anónima Inmobiliaria Amalia S.A.", inscrita en la Notaría Primera de la Ab. Norma Plaza el 17 de Noviembre de 1980, teniendo como socios a "INDUPRIN - Industria El Príncipe S.A.", "EXPROFINSA C.A." "INJERSA S.A.", Ab. Esteban Amador Rendón e Inmobiliaria "SUSSINU S.A.", con un capital de 1'450.000 sucres.

Las dos primeras, han encausado dichos fondos para la habilitación de los terrenos de "Las Orquídeas", donde últimamente se han planteado la construcción de 2.000 soluciones habitacionales, promocionándolas por un valor de S/. 900.000 con S/. 50.000 de entrada y 25 años de plazo para amortizarla, señalándose que las oficinas se ubican en el edificio VALRA, sede del grupo ADINCA, que será tratado más adelante.

Por otra parte, Filanbanco ha entrado directamente a competir en esta línea de promoción inmobiliaria, mediante la urbanización "Los Rosales", más cercana al área construida de Guayaquil, y que según los planos presentados, abarca una extensión sobre las 300 Hás. (similar a La Alborada), donde se oferta viviendas a S/. 834.999,00 a 25 años plazo para pagarlas.

La Mutualista Guayaquil por su parte ha incurrido directamente, promocionando la Urbanización "Los Mantiales" en una extensión aproximada de 100 Hás. en el Km. 10 de la vía a Daule, hacia el Noroeste del Conjunto Residencial "La Florida" ya analizado, y en áreas atravesadas por el Diseño de la Vía Perimetral de Guayaquil.

Esta Mutualista, además, está financiando 200 millones de sucres a la constructora MACHIAVELLO para la construcción de la urbanización Monte Bello en el Km. 13 de la Vía a Daule, cercana a la vía Perimetral.

Por estos canales del Fondo Financiero para la vivienda, han surgido varios programas, entre los cuales también se promociona "La Providencial" en el Km. 10.5 de la vía a Daule, al Oeste del trazado de la vía Perimetral; donde, a partir de una primera etapa de 240 lotes en unas 6 Hás., se plantea alcanzar, por etapas, unas 10.000 viviendas, cosa que nos parece bastante difícil de cumplirse.

B.8 Promotor Integrado.

En esta categoría, planteamos tratar un caso específico que es el más representativo de una modalidad que engloba todas las actividades que tienen relación con la promoción Inmobiliaria, es decir, a partir de la propiedad de la tierra, proceden a su habilitación y venta - en una primera etapa -, para luego incursionar en la construcción de viviendas y su realización en el circuito de comercialización; primero en base a financiamiento bancario nacional y con crédito externo, y más recientemente, mediante la utilización

del Fondo Financiero de la Vivienda, todo ello debido a una fuerte vinculación con los organismos del Estado, relación que es, en el último período, muy directa.

En la segunda mitad de los años 70, se conforma la Administradora Inmobiliaria C.A. (ADINCA), cuyos accionistas (139) eran propietarios de extensas áreas rurales en la zona de la vecina población de Eloy Alfaro (Durán) y en la vía de Samborondón (ambos sectores, atravesando el puente sobre el Río Guayas).

Estos terrenos eran - comparados a los urbanos - sumamente baratos, y estaban supeditados a la Legislación pertinente aplicada por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), es decir, no a los municipios de la zona.

La habilitación de estas áreas, en su mayoría, se hizo para lotizaciones residenciales e industriales, con lo cual escapaban de las obligaciones y ordenanzas sobre urbanizaciones que rigen en el país.

La "lotización" no posee obras de infraestructura para desalojo de aguas servidas, y las vías tienen unos requisitos mínimos (asfalto ligero), con lo cual, ADINCA puso rápidamente en el mercado del sector (hacia 1980), una extensión de 380 Hás. en el sector conocido como "Peñón del Río" y "Canales del Peñón", al norte de Durán, (unos 2 Kms. al norte del puente sobre el río Guayas); y promocionadas por las lotizadoras ISANA y CANAPE (Canales del Peñón), respectivamente.

Para la venta, los lotes eran bastante grandes (mínimo 600 m²), ya que los nuevos residentes tendrían que construir grandes cisternas para almacenar el agua potable y pozos sépticos para las aguas servidas.

-
- (139) Los principales accionistas son el Ab. Jaime Nebot Saadi, el Ab. Esteban Amador, el Ing. Gustavo Gross y otros. ADINCA forma parte de una organización que aglutina a personajes de elevado poder económico y político de la ciudad y el país en la actual coyuntura, en una serie de actividades productivas, de servicios, construcción, etc., manteniendo casi todas sus oficinas en el Edificio "VALRA".

En el sector Este de Durán, a unos 5 Kms. del puente sobre el río Guayas, se habilitaron a partir de 1981, unas 253 Hás. para la lotización "Brisas del Santay", procediendo a su promoción y venta, inmediatamente, cuando recién iniciaban las obras, mediante la Inmobiliaria JAESA SA.

Además de estas dos grandes áreas incorporadas al mercado del suelo en una zona de expansión de Guayaquil, ADINCA también habilitó 235 Hás. para lotes industriales a unos 2 Kms. al Noroeste de Brisas del Santay, en el trazado de la nueva autopista Durán-Bolicho (ya habilitada). Cabe anotar que a este programa denominado Centro Vial I y II, en los últimos años y debido a la baja demanda existente, se cambió su uso de suelo, haciéndolo mixto, es decir, para lotes industriales y viviendas, éstas últimas construidas por los propios promotores y vendidas con financiamiento del IESS a partir de 1986, mediante la Inmobiliaria "Centro Vial".

En esta misma zona, (en la bifurcación hacia Babahoyo, a 3.5 Kms. del puente) ADINCA inició en el año 1985 la construcción de la Urbanización "Panorama" cuya primera etapa comprendía 13.5 Hás.; y donde se construyeron viviendas de tipo Medio-Adosadas para comercializarlas mediante la Inmobiliaria JEMBER, a través del IESS. Cabe mencionar que actualmente se está construyendo la cuarta etapa de esta Urbanización, en la cual participa el Banco del Pichincha.

Como dato adicional, mencionaremos que en la lotización Brisas del Santay, donde originalmente sólo se vendían lotes mayores a 800 m², desde 1985 los promotores iniciaron la construcción de viviendas adosadas y en serie en los terrenos que no se vendieron o que fueron devueltos por sus originales adquirientes; y al igual que en los casos citados, se venden por intermedio del IESS (140).

Es importante develar las causas por las cuales ADINCA modificó su forma de operar en el mercado inmobiliario, es decir, pasando de la venta de lotes habilitados para estratos sociales altos, a la promoción y venta de viviendas para clases media y media-alta en el sector norte de Guayaquil, a más de las zonas conurbanas de Durán y Samborombón (Cuadro No. 18).

(140) La Regional del IESS en Guayaquil ha sido dirigida en los últimos años, por el sr. Angel Abril Calle, quién fue (...es?) funcionario del Grupo ADINCA.

C U A D R O No. 18

EMPRESAS QUE CONFORMAN EL GRUPO ADINCA

<u>DENOMINACION</u>	<u>REPRESENTANTE TECNICO</u>	<u>DIRECCION</u>	<u>TELEFONO</u>
CANAPE S.A.	Ing. TELMO BARRAGAN	Edf. VALRA - 4to. piso	528-143
CENTRO VIAL	-- --	Edf. VALRA - 4to. piso	--
CONSTRUCTORA EGINA	Arq. PATRICIA GONZALEZ	Edf. VALRA - 10 de Agosto 105	514-541
CONSTRUCTORA HERBELO S.A.	Arq. PATRICIA GONZALEZ	Edf. VALRA - 10 de Agosto 105	514-541
CONSTRUCTORA INRUB S.A.	Ing. ARTURO ROSSI	Edf. VALRA - 10 de Agosto 103	528-035
CONSTRUCTORA INTERLAKEN	Ing. HECTOR PATIÑO GOMEZ	Edf. VALRA - 4to. piso	--
CONSTRUCTORA JUAREZ S.A.	Ing. JORGE HURTADO	Edf. VALRA - 10 de Agosto 103	528-035
CONSTRUCTORA LUGANO	Ing. HECTOR PATIÑO G.	Edf. VALRA - 4to. piso	--
CONSTRUCTORA URBAR S.A.	Ing. ANTONIO PATIÑO G.	Edf. VALRA - 4to. piso	--
CONSTRUCTORA ZURICH	Ing. HECTOR PATIÑO G.	Edf. VALRA - 4to. piso	--
INMOBILIARIA AMALIA S.A.	Ing. REINALDO RANALDI	Edf. VALRA - 10 de Agosto 103	515-963
INMOBILIARIA CAMPO ALEGRE	Ing. PATRICIA GONZALEZ	Edf. VALRA - 4to. piso	325-983
INMOBILIARIA CAMPO VERDE	Ing. REINALDO RANALDI R.	Edf. VALRA - 4to. piso (PROTINOR)	513-386
INMOBILIARIA ELENITA S.A.	Ing. REINALDO RANALDI R.	Edf. VALRA - 4to. piso (PROTINOR)	--
INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.	Ing. REINALDO RANALDI R.	Edf. VALRA - 10 de Agosto y Malecón	513-386
INMOBILIARIA JEMBER	-- --	Edf. VALRA - 4to. piso	513-386
INMOBILIARIA VALRA S.A.	Ing. EDUARDO MONCAYO MARMOL	Edf. VALRA - 9no. piso (FIMACO)	514-138
JAESA S.A.	Ing. JORGE HURTADO	Edf. VALRA - 5to. piso	328-073
LICEVISA S.A.	Ing. HITLER PARRALES C.	Edf. VALRA - P.8. Oficina 3	528-143
LOCALCO C. LTDA.	Ing. WILFRIDO MATAMOROS M.	Edf. VALRA - P.8.	528-143
LOTIZADORA ISANA S.A.	Ing. GUSTAVO GROSS URRUTIA	Edf. VALRA - 4to. piso (ADINCA)	386-081
MANESA S.A.	Ing. JORGE HURTADO	Edf. VALRA - 10 de Agosto 103 - 5to. piso	528-035
PANCORP S.A.	Arq. PATRICIA GONZALEZ	Edf. VALRA - 10 de Agosto 103	510-084
PROTINOR S.A.	Ing. ANTONIO PATIÑO G.	Edf. VALRA - 4to. piso	325-983
UTINOR DEL NORTE S.A.	Ing. ANTONIO PATIÑO G.	Edf. VALRA - 4to. piso (PROTINOR)	--
SHANGRI LA (PLAYAS)	-- --	Edf. VALRA - 5to. piso (ADINCA)	514-531

FUENTE: Cámara de la Construcción de Guayaquil - 1986

ELABORACION: CER-G

En primer lugar, hacia 1980 y 1981 que iniciaron las ventas de Peñón del Río, todo los contratos entre ADINCA y sus promitentes compradores tenían una cláusula especial que hacía referencia a la paridad del dólar norteamericano (141), lo cual obedecía a una medida de protección por parte de los promotores que habían adquirido fuertes endeudamientos en el exterior.

En segundo lugar, estas lotizaciones tuvieron dificultades en ser reconocidas y aprobadas por el Municipio de Guayaquil, debido a que su ubicación era fuera de los límites urbanos definidos legalmente, lo cual implicaba que no se beneficiarían de los servicios públicos que está obligada a otorgar la institución Municipal (agua potable, recolección de basura, etc.).

Por otra parte, las obras técnicas realizadas por los promotores fueron de baja calidad, principalmente en las vías vehiculares y sistemas de oxigenación en los canales navegables artificiales, lo cual se aprecia en los actuales momentos que, por ejemplo, en Peñón del Río y Canales del Peñón, un 50% de las vías están en mal estado, y los canales poseen muchos desechos sólidos, que no se han evacuado con el flujo normal de las mareas del río Babahoyo.

A más de estos factores, se han dado casos en que muchos de los compradores, una vez concluida la amortización de sus terrenos, no podían poseer las correspondientes escrituras debido a requerimientos éxtemporáneos por parte de los vendedores (promotores), lo cual llevó a que estas personas perjudicadas conformen una Asociación de Propietarios para exigir sus derechos y reclamar por los ofrecimientos no cumplidos en las lotizaciones.

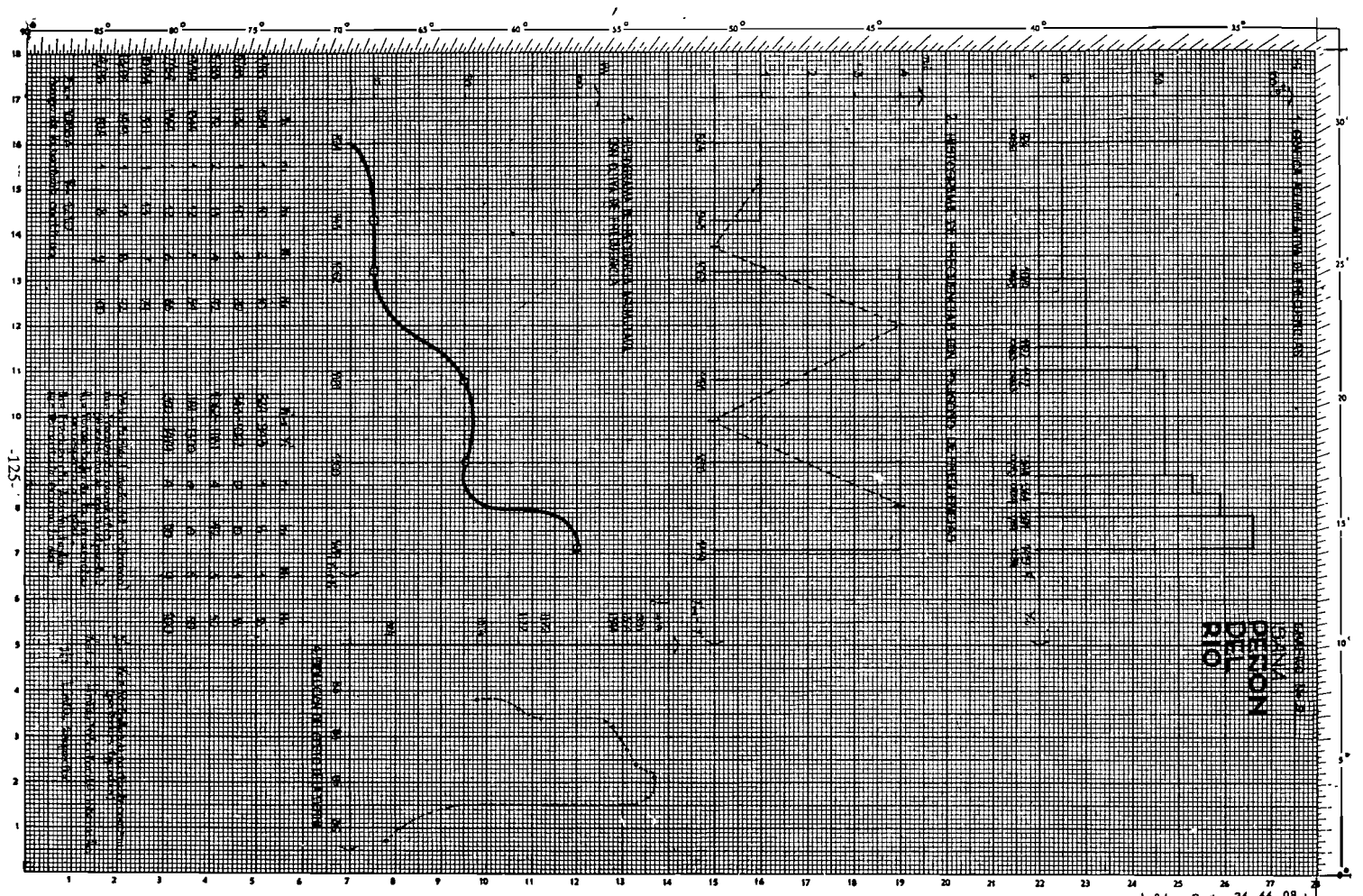
Toda esta serie de situaciones ocasionó la erosión del sistema de venta promocionado por ADINCA, lo cual se aprecia tanto en la baja (deflactada y aún constante), de los precios de la tierra para la venta, como por una sensible reducción de la demanda en estos sectores.

(141) Cosa que los probables adquirientes no consideraban muy factible, ya que en momentos que el dólar se cotizaba a S/. 25 sucres, se afirmaba en el contrato que éste sería reajustado si el dólar se cotizaba a más de 37 sucres. En 1986 superó los 150 sucres por dólar.

En el gráfico estadístico adjunto (No. 9) en base a datos obtenidos en la lotización "Peñón del Río", se aprecia la situación entre Abril de 1983 y Abril de 1986, donde podemos ver que en un primer momento, se dan cambios positivos con ciertos estancamientos intermedios (ver la forma de la ojiva de frecuencia acumulada y las alturas de los bloques), pero en la pendiente de la curva que indica la evolución del costo de la tierra, observamos que antes del año 1985 la escalada de precios es muy pronunciada (incremento agresivo de los costos), sin embargo, a partir de ese año, se detiene para caer abruptamente, llegando incluso en 1986 a tener un costo nominal menor que en 1983.

Ante este panorama, desde fines del año 1985, ADINCA incursiona en nuevas modalidades de promoción inmobiliaria, a partir de varias acciones concretas:

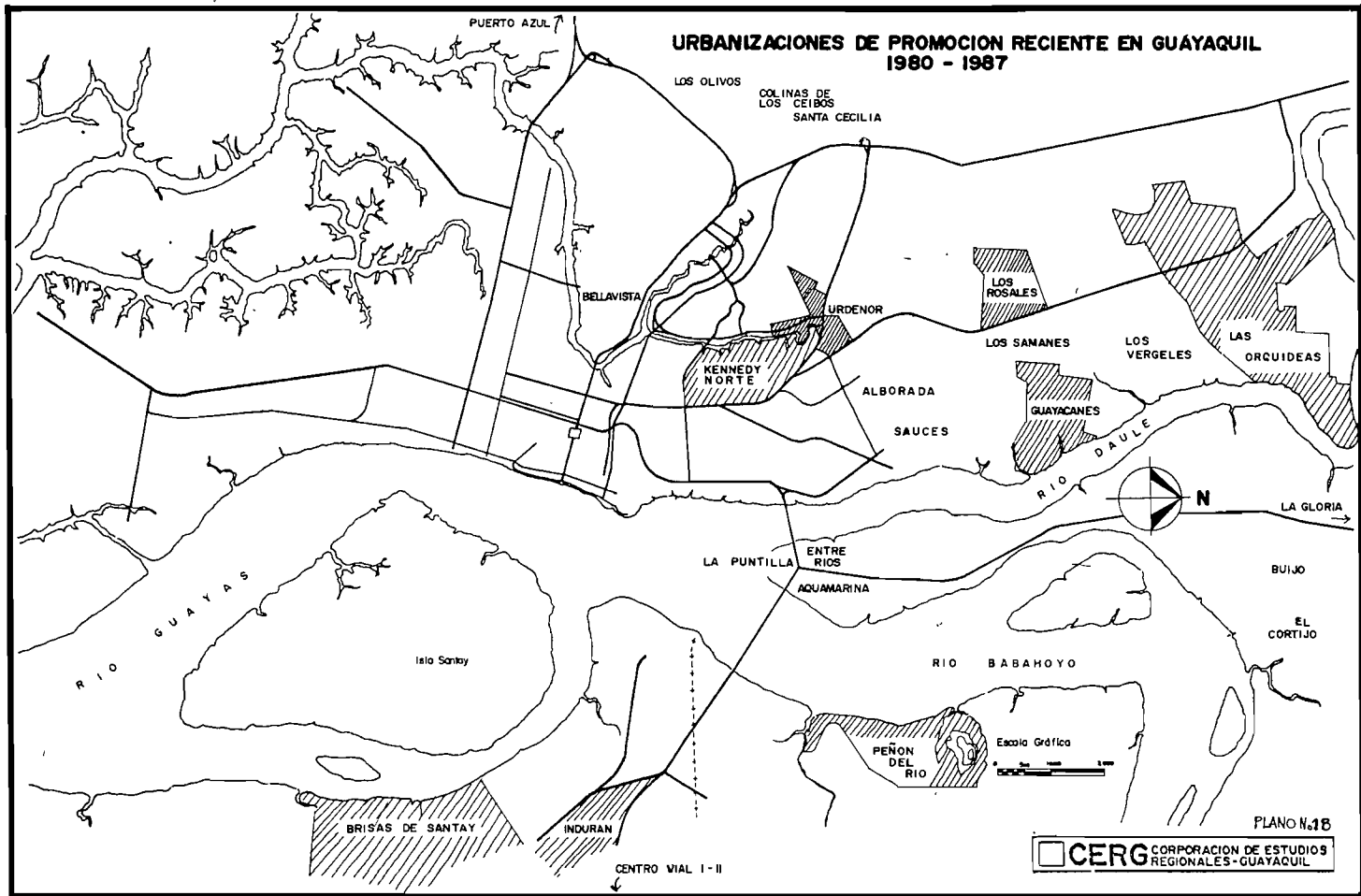
- a) Paraliza nuevas compras de tierras en el sector de Durán (1984).
- b) Compra tierra en el sector de la vía a Samborondón (primer tramo de la vía perimetral de Guayaquil), en asociación entre varios agentes (1984-86).
- c) Adquisición de amplias zonas en el sector norte de Guayaquil, tanto directamente, como en paquetes accionarios (Las Orquídeas, Guayacanes, Urdenor, etc.), en áreas cercanas al trazado de la vía Perimetral de Guayaquil (1986).
- d) Construcción de viviendas económicas de tipo medio en terrenos no vendidos de las lotizaciones Brisas del Santay y Centro Vial I y II (1985-87).
- e) Ejecuta la primera urbanización propia, iniciando una primera etapa de 13.5 Hás., con bastante éxito, alcanzando ya las 4 etapas: Urbanización Panorama en el Km. 3.5 de la vía Durán-Tambo (1985-87).
- f) Construye y comercializa viviendas de tipo medio-alto en urbanizaciones residenciales: Urdenor y Guayacanes (1986-87).
- g) Ha iniciado la promoción de viviendas para estratos medio y medio-bajo en la urbanización "Las Orquídeas", a través del Fondo Financiero de Vivienda Popular (1987) (Plano No. 18).



-125-

CANTON DE
SAN JUAN
DEL RIO

URBANIZACIONES DE PROMOCION RECIENTE EN GUAYAQUIL 1980 - 1987



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

PLANO N.º 16

En síntesis, podemos afirmar que el grupo ADINCA, en menos de una década, se ha constituido en el mayor promotor inmobiliario de la ciudad, incorporando gran cantidad de nuevas áreas:

Peñón del Rfo y Canales del Peñón:	380 Hás.
Brisas del Santay:	235 Hás.
Centro Vial I y II:	235 Hás.
Urbanización Panorama:	13.5 Hás. (Ira.Etapa)
El Cortijo (Km. 10 vfa a Samborondón):	200 Hás. Aprox. (+)
URDENOR (I, II y III):	100 Hás. "
Guayacanes	200 Hás. "
Las Orquídeas:	1.000 Hás. "

Es decir, son aproximadamente 2.381,5 Hás. de tierra habilitada que han entrado al mercado del suelo de Guayaquil a través de la gestión directa e indirecta de este grupo inmobiliario.

C. La Acción del Estado en el Mercado Inmobiliario Formal

En Guayaquil, según el último Censo de Vivienda, se determinó la existencia de alrededor de 236.000 viviendas (142), de las cuales las instituciones estatales provivienda han aportado directamente con un 15.3% del total del parque habitacional (143), correspondiendo al IESS 9.396 unidades de habitación (3.98%) y al BEV-JNV 26.709 (11.32%) según lo podemos apreciar en los cuadros adjuntos (Ver Cuadros No. 19 y 20).

Debemos señalar que según las últimas estimaciones del Departamento de Planeamiento Urbano de la I. Municipalidad de Guayaquil, para la elaboración del Plan Municipalidad de Guayaquil, para la elaboración del Plan Emergente de Desarrollo Urbano, el volumen de viviendas que

(+) La comercialización se realiza a través de la Cía. LOCAELCO. (Lotización Campestre El Cortijo C. Ltda.).

(142) Considerando el área metropolitana de Guayaquil, que incluye a Durán y Pascuales, se contabilizan 248.469 viviendas. cfr. INEC. III Censo de Vivienda. 1982. Resultados Definitivos. Cuadro No. 24.

(143) Cabe señalar que para la fecha del Censo, todos los programas del IESS estaban en ejecución, así como la casi totalidad de las viviendas construidas por el BEV-JNV que aparecen en el cuadro insertado en el texto, sumando 36.105 viviendas.

CUADRO No. 19

PROGRAMAS DE VIVIENDA REALIZADOS POR EL IESS
EN GUAYAQUIL

(1942 - 1987)

NOMBRE DEL PROGRAMA	AÑO	SOLUCIONES HABITACIONALES
Barrio Grace	1942	30
Barrio Norte	1942	30
Pasaje 28 de Mayo	1945	30
Barrio Orellana	1948	308
Casas Colectivas	1950	380
Barrio del Seguro	1952	641
Rentas Luque	1952	8
Barrio Venezuela	1954	40
Barrio Guaranda	1956	45
Centro de Vivienda	1960	213
Ciudadela 9 de Octubre	1962	952
Ciudadela Bolivariana	1966	148
Ciudadela Morán Valverde	1966	100
Bloques Avenida Quito	1967 - 1975	288
Ciudadela Huancavilca	1967 - 1978	1.490
Villas del IESS	1971	36
Bloques Calle Chile	1974	115
Ciudadela Villamil	1975	222
Programa Habitacional Durán	1976 - 1986	2.624
Condominio "El Verano"	1977 - 1979	48
Condominio Los Jardines	1978 - 1980	286
Urbanización Guangala	1979 - 1984	274
Urbanización Valdivia 4	1980 - 1987	896
Codominio La Primavera	1980 - 1987	192
		<hr/>
TOTAL		9.396

NOTA: Desde 1980 no se han proyectado nuevos programas, sólo se concluyen los ya iniciados.

FUENTE: Departamento de Ingeniería y Vivienda del IESS-Guayaquil.
ELABORACION: CER-G.

CUADRO N° 21
VIVIENDAS CONSTRUIDAS JNV REGIONAL GUAYAQUIL

CIUDAD	PROGRAMA	AÑOS															SUB-TOTAL VIVS. CONSTRUIDAS	TOTAL VIVS. CONSTRUIDAS				
		1966	1969	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983			1984	1985		
GUAYAQUIL	ATARAZANA	1594 u	146 D	32 D	32 D	89 D													1834 u	321 D	1915	
	ESTEROS I								152 u	236 u	316 u	156 u	92 u	126 u	112 u	140 u			1430 u		1490	
	ESTEROS 2R															529 u			629 u		529	
	ACACIAS I						500 u	696 u											1276 u	682 D	1928	
	ACACIAS II							146 u	160 u										308 u		308	
	ACACIAS III											64 u	44 u						108 u		108	
	PRADERA I								785 u	44 u									830 u	406 D	1247	
	PRADERA II									692 u	389 u						20 u		1100 u	196 D	1296	
	PRADERA III											155 u	302 u						457 u		457	
	SAIBA I						380 L												380 u		380	
	SAIBA II								102 u	66 u									168 u	234 D	404	
	FLORESTA I												558 u			1472 u			2230 u		2230	
	FLORESTA II															974 u	366 u	282 u	1602 u		1592	
	FLORESTA (OBRERO)																74 u		74 u		74	
	IMPRESINALE I				250 u														250 u		250	
	IMPRESINALE II										120 u								120 u		120	
	SAUCES I										504 u	468 u	244 u						1016 u		1016	
	SAUCES II											854 u	494 u	308 u	96 u				1752 u		1752	
	SAUCES III														2408				2408 u		2408	
	SAUCES IV																	1199 u	300 D	1499 u	1499	
SAUCES V														1616 u				1616 u		1616		
SAUCES VI																						
SAUCES VII																	518 u	518 u		518		
SAUCES VIII																						
PAR GUAYIL								84 D				84							108 D		108	
O AMBONNAS										174 u									174 u		174	
PREBAYACON					22 u														22 u		22	
FLORESTA I (Luz Verde)																	510 u		510 u		510	
PARTIDA POLLOS																2468 u			2468 u		2468	
																					Σ 25.979	
URAM				23 u		275 u	432 u														730 u	730
		1594	146	55	282	386	1718	2219	816	932	1558	1055	2232	630	9108	1182	1035	2344	26709			

FUENTE JUNAYI, 1986
 ELABORACION: CER-8

que aportan las Instituciones Estatales provivienda es similar a la cantidad de residencias particulares que se producen en el mercado formal (144), las cuales sumadas llegan a representar apróximadamente el 40% del parque habitacional total (Formal e Informal) producido en la ciudad (145).

Sin embargo, es necesario realizar algunas precisiones que permiten entender mejor el funcionamiento de instituciones referidas.

Por un lado, el IESS el aspecto de vivienda lo aborda desde una doble vertiente, la una, la ejecución de programas de viviendas propias, y la otra, a través de préstamos hipotecarios a sus afiliados para la adquisición o construcción de su vivienda, destacándose que del monto total a nivel nacional, a la Regional de Guayaquil (que comprende cuatro provincias costeñas, con excepción de Esmeraldas), le corresponde asignaciones sobre el 40% y a la ciudad de Guayaquil, apróximadamente un 30% del total nacional.

Cabe mencionar que según el cuadro No. 21 (146), del total de préstamos hipotecarios realizados por el IESS a nivel nacional, el 94% se destinaron solo a viviendas (compra, mejoramiento, construcción, etc.), lo cual representa el 97% del volumen de dinero entregado a los afiliados, y según los funcionarios entrevistados, dicha tendencia se mantiene hasta la actualidad en cada una de las regionales del IESS.

De otra parte, en la acción habitacional del IESS en la ciudad de Guayaquil, se distingue en el cuadro correspondiente, ha sido relativamente escasa (213 viviendas en promedio por año, si consideramos los 44 años señalados), con el agravante que desde inicios de la década actual, ya no se han formulado nuevos proyectos para programas de vivienda, lo cual ha sido ratificado en los últimos meses por el Gobierno, a pesar de que la entidad en cuestión es "autónoma".

(144) cfr. A. Orellana. Aspecto Vivienda: Diagnóstico D.P.U. I. Municipio de Guayaquil, 1986. Cuadro No. 7, pág. 58.

(145) *ibid.*, pp. 44-45. El estudio considera que de la producción formal de viviendas particulares, no se registran en el Municipio apróximadamente el 10% de ellas.

(146) El cuadro arroja las cifras del año 1983, debiendo anotar que igual desglose para los años subsiguientes no nos fue posible obtener.

CUADRO No. 21

NUMERO Y MONTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS POR OBJETIVOS DEL IESS
1983 (Nacional)

OBJETIVO	PRESTAMOS		VALORES	
	No.	%	Millones S/.	%
Ampliación, reparación y/o terminación vivienda.	1.754	18.2	457.9	6.6
Construcción, compra oficina o taller.	76	0.8	34.8	0.5
Construcción de vivienda.	2.836	29.4	1.879.0	27.0
Valor adquisición de vivienda	5	0.1	1.545.6	22.2
Compra de terreno y vivienda.	1.077	11.2	736.6	10.6
Compra de vivienda.	3.384	35.1	2.127.1	30.6
Otros	238	2.5	115.5	1.7
T O T A L	9.649	100	6.952.8	100

A todo esto hay que agregar que varios programas de vivienda del IESS en Guayaquil continúan sin adjudicarse y peor entregarse, sumando 3.712 soluciones habitacionales en Durán, urbanización Valdivia 4 y la Primavera.

En el caso del BEV-JUNAVI, desde el año 1964 en que inició las obras para su primer programa habitacional en Guayaquil : La Atarazana (entregado a partir de 1966), hasta inicios del año 1986, había construido un total de 26.709 unidades habitacionales, lo cual para los 22 años de acción significa un promedio anual de 1.214 viviendas.

A diferencia del IESS, que en promedio históricamente mantiene un ritmo similar, el BEV-JUNAVI si ha aumentado su producción, ya que considerando el quinquenio 1980-85, el promedio sube a 2.368 viviendas anuales, anotándose que ello se debe, en gran parte, al impulso que se dió entre 1981-82 a la ejecución de estos programas, llegándose a entregar 9.108 viviendas en Guayaquil, a raíz de lo cual decrecieron grandemente las adjudicaciones anuales, teniendo un repunte hacia 1985, pero que no significa una tendencia sostenida, ya que en 1986 fue mínimo el número de soluciones entregadas (147).

En cuanto al sistema de producción empleado por el BEV-JNV hay que tener en cuenta que hasta que se constituyó la JUNAVI, el sistema normal fue la producción por la empresa privada a través de licitación o concurso de precios (148). En 1972 se inició de manera experimental el Sistema de construcción directa en el programa La Atarazana de Guayaquil y luego en el Programa Primavera de Durán, con miras a desarrollar programas masivos, asumiendo el control técnico además del control económico, es decir, toma el papel de constructor y promotor inmobiliario.

Este sistema continuó, utilizándose más tarde en Quito, pero se mantenía el sistema de licitación o de concurso de precios para las obras de infraestructura de urbanización (149) con empresas constructoras privadas.

(147) En la Regional de la JUNAVI, no facilitaron la información requerida para este año, pero de acuerdo a las informaciones periodísticas, se determina que las viviendas entregadas no superan las 2.500 unidades.

(148) cfr. Rosario Aguirre. La Acción Habitacional del Estado en Guayaquil 1972-1979. Tesis de Maestría, Flacso: Quito, 1980. Cap. VI.2.

(149) íbid. pag. 5.

Según los informes internos de la Junta Nacional de la Vivienda del sistema de construcción directa se obtuvo valiosas experiencias (introducción de nuevas técnicas constructivas, variedad tipológica en las soluciones de diseño, disminución de los costos finales, etc.), aunque siempre tuvo una frontal oposición de la Cámara de la Construcción y Gremios profesionales.

Hacia los años 80, con el afán de cumplir con los ofrecimientos del "Plan de Emergencia de la Vivienda Popular en Guayaquil", se volvió al sistema de licitaciones que copó más del 90% de lo construido por el BEV en dos años en Guayaquil (150).

En la actualidad, con la implementación a partir de 1984 del "Plan Techo", se consolidó la "vuelta atrás" en cuanto a la entrega de las construcciones de viviendas del BEV a los promotores privados, y lo que consideramos peor, se acentuó la "devaluación" que ha experimentado la vivienda ya que hasta los años setentas se entregaba una vivienda completa (incluso con acabados), y luego se ha pasado a las "viviendas de carácter básico", a las "Unidades Básicas", al "piso techo", a los "lotes con servicio", etc., es decir que por razones económicas se ha ido deteriorando la caracterización de la vivienda de interés social, reduciéndola e insistiendo en menos metros cuadrados, como si las familias de limitados recursos no necesitaran un aceptable grado de confort.

Para objetivizar lo dicho, basta con exponer los cuatro esquemas sobre los que se diseñó el "Plan Techo":

Unidades básicas	24 m ² de construcción
Unidades con un dormitorio	30 m ² de construcción
Unidades con dos dormitorios	41 m ² de construcción
Unidades con tres dormitorios	50 m ² de construcción

(150) Fue entre 1980-82 que se incrementó notablemente la producción de viviendas del BEV-JUNAVI en Guayaquil, llegando a más de 9.000 viviendas entregadas en 1982.

Con el agravante que en Octubre de 1984, cuando se inicio el "Plan Techo", el costo por metro cuadrado de construcción lo calculaba el BEV-JUNAVI en 7.220 sucres, y hacia fines de 1986 ya se había duplicado (151), esto sin contar el costo de la tierra que es aproximadamente un 30% del total que tiene que pagar el adquirente.

En conclusión, la acción del Estado en el sector inmobiliario intenta favorecer justamente los intereses del sector de la construcción y sus ramas conexas, además de habilitar líneas de crédito y mecanismos de financiamiento que se circunscriben a grupos económicos dominantes, con lo cual -en la práctica- se desvirtúa el financiamiento de las entidades gubernamentales provivienda que no sirven a los estratos más necesitados de la población, sino a sectores de una mínima -y garantizada- solvencia económica, convirtiéndose en última instancia en un factor más de reforzamiento de las tendencias de ocupación urbana y de segregación socio residencial.

V. La oferta en el mercado formal de lotes.

La determinación de las principales características de la Oferta de Lotes en el Mercado Formal se realizará mediante el análisis de anuncios clasificados de periódicos sobre ventas de lotes.

(151) Hacia fines de 1986, una vivienda de 48 m² en un terreno de 63 m², se adjudicaba en 980.000 sucres; de los cuales la construcción resultaba aproximadamente a S/. 15.000 por metro cuadrado (S/. 720.000) que significaba el 73% del total, y el costo del terreno era de unos S/. 4.126,90 sucres/m² (S/. 260.000), es decir, el 27% del total.

Hay que considerar que para conseguir la adjudicación, se debía tener un depósito inicial en el BEV de 160.000 sucres, y una vez adjudicaba la vivienda, cubrir los gastos notariales por 36.000 sucres, para empezar la amortización de la vivienda con cuotas de S/. 11.980 sucres mensuales, por el lapso de 30 años (4'312.800 sucres), lo cual sumado resulta 4'508.000 sucres en total.

A. Algunas limitaciones del Método.

Dado la estrechez del mercado de bienes territoriales de Guayaquil, el método presenta algunas limitaciones que deberán ser consideradas en el momento del análisis e interpretación de los resultados. Las limitaciones señaladas son básicamente:

1. Los anuncios presentan un sesgo hacia las ofertas de mayor valor. De consiguiente, los resultados deben ser utilizados principalmente para detectar tendencias antes que la estructura de la oferta; y
2. Algunas variables suelen estar mal representadas en los anuncios. Así, algunos omiten la superficie total ofrecida particularmente en el caso de urbanizaciones o lotizaciones. En estos casos por lo general solo indican la superficie de los lotes-tipo. En consecuencia, el indicador "No. de anuncios" es relativamente impreciso en cuanto a Oferta de superficie, debiendo ser utilizado básicamente en el análisis de tendencias.

B. Tendencias de la Oferta.

En el cuadro No. 22 se presentan los resultados de la cuantificación de anuncios de periódicos realizada por muestreo en el período 1980-85. Las observaciones han sido clasificadas según usos de los terrenos y según estratificación de barrios o lotizaciones.

Algunos usos del suelo de escasa presencia en el mercado, tales como edificios educacionales, etc., no han sido considerados en la clasificación.

En la categoría "Uso Mixto" se incluye todo el casco central de la ciudad más la prolongación de la franja con eje en la 9 de Octubre hasta el Puente 5 de Junio (152). Las viviendas existentes en este sector deben ser consideradas en general como de altos y medianos ingresos.

(152) Se entiende como "Casco Comercial" el área comprendida entre el Malecón Simón Bolívar y la Avda. Quito, en el sentido Este-Oeste, y entre Roca-Urdaneta y la Avda. Olmedo-Colón, en el sentido Norte-Sur. Se considera además como Centro, a la prolongación de la franja que tiene como eje la Avda. 9 de Octubre, desde la calle Quisquis a Aguirre, hasta el puente 5 de Junio.

CUADRO 23

OFERTAS DE LOTES EN GUAYAQUIL SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS, CLASIFICADOS POR USOS Y POR ESTRATOS DE BARRIOS O URBANIZACIONES, EN ALGUNOS ANOS SELECCIONADOS.

USOS Y ESTRATOS	ANOS					
	1980	1981	1982	1983	1984	1985
1. <u>USO RESIDENCIAL</u>	225	303	336	270	443	457
1.1 ALTO	36	72	116	101	206	289
- Nor-Oeste Urdesa, Ceibos, Lomas, a/	36(*)	72(*)	116(*)	101(*)	206(**)	190
- Otros: Centenario, La Puntilla, b/	36(*)	72(*)	116(*)	101(*)	206(**)	99
1.2 MEDIO ALTO						
- Alborada, Samanes, c/	24(*)	55(*)	77	66	55	66
1.3 MEDIO, MEDIO-BAJO	165	176	143	103	182	102
- Unifamiliar: Cdías. en Durán, Pascuales, Sur, d/	88	77	77	55	77	36(**)
- Multifamiliar: Periferia de Centro, e/	77	99	66	48	148	66
2. <u>USO MIXTO</u> (Vivienda y comercio, oficinas, - parqueo)	55	24	77	36	24	24
- Centro, Casco + f/		(*)		(**)	(*)	(*)
3. <u>USO INDUSTRIAL</u> (Con - eventual cambio de uso a vivienda)	116	(*)	48	(*)	24(*)	36(**)

<u>TOTAL</u> (1) + (2) + (3)	396	327	461	306	491	517

a/ Además Kennedy, Paraiso, Miraflores, Pto. Azul y otras.
 b/ Además La Saiba, Almendros y similares en otros sectores.
 c/ FAE, Atarazana, Garzota, Guayacanes, Bellavista, EntreRios, etc.

d En general, urbanizaciones incompletas en varios sectores.
 e/ y f/ Definición del casco Central y Periferia. Ver el texto.

(*) Observaciones insuficientes en la muestra.

(**) Número de observaciones de baja representatividad.

FUENTE : Investigación Propia

ELABORACION : CER-G.

La estratificación de los barrios y de las lotizaciones está claramente explicada en el cuadro No. 22.

En algunos casilleros del cuadro se ha indicado con un asterisco o con dos cuando las observaciones correspondientes resultaron insuficientes o de representatividad muy baja.

En el gráfico No. 10 se exponen algunos resultados del Cuadro No. 22. Se han trazado curvas de las tendencias de los anuncios de uso residencial, de uso mixto y del total. Debido a valores muy erráticos no se incluyó el uso industrial.

En vista de la elevada importancia del uso residencial, su curva influye drásticamente en la curva total. Se aprecia que ambas curvas son ligeramente ascendentes con una breve depresión en el año 1983.

En el gráfico No. 11 se han representado las ofertas de lotes de uso residencial clasificados como: 1) Altos, 2) Medio-Altos y 3) Medios y Medios-bajos. La figura muestra para los tres estratos tendencias dispares. En los Medios y Medios-bajos, la curva cae en los años 82-83, tiene una leve recuperación el 84 para volver a caer en el 85. En el período analizado se muestra levemente descendente.

La curva Medio-alto parece en general ligeramente ascendente, si bien desciende en los años 83 y 84.

La curva del estrato Alto es claramente ascendente en el año 83 hace una leve pausa pero luego trepa rápidamente.

La suma de las tres curvas da por resultado la curva total de uso residencial presentada en el gráfico 10, y que muestra una tendencia general ascendente.

5.1 Evolución Reciente de los Precios de Oferta de Lotes.

Siempre en base a los anuncios de periódicos, se analiza en segunda la evolución reciente de los precios de oferta de lotes. Los resultados resumidos de las observaciones se presentan en los cuadros 23 y 24 y en los gráficos 12, 13, 14 y 15. Se estudió en primer término la evolución de los precios reales, es decir, en moneda deflactada según el Índice de precios al consumidor de Guayaquil. Las variaciones de los precios promedios se muestran en los cuadros

GRÁFICO 10
 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LA FLORES EN EL MARCO FORMAL DE LOS
 CLASIFICADOS DEPARTIVO

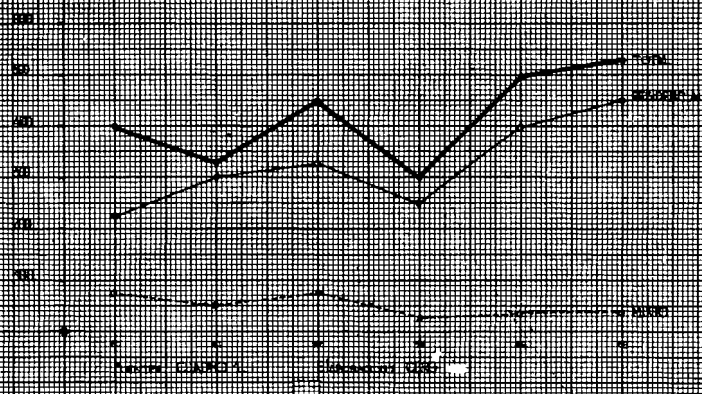
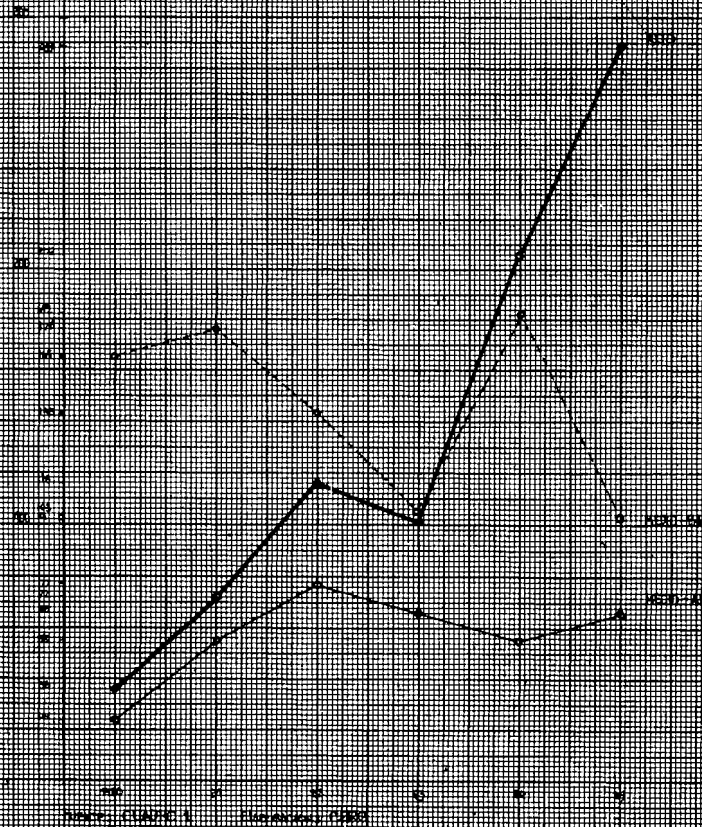


GRÁFICO 11
 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ANÁLISIS EN EL MARCO FORMAL DE
 CLASIFICADOS DEPARTIVO DE LOS



PRECIOS PROMEDIOS DE OFERTAS DE LOTES EN GUAYAQUIL, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS CLASIFICADOS POR USOS Y POR ESTRATOS DE BARRIOS O URBANIZACIONES.

VALORES DEL M2 EN SUCRES, DEFLACTADOS POR IPC DE GUAYAQUIL. BASE 1978 = 79 = 100

USOS Y ESTRATOS	ANOS						
	1978	1980	1981	1982	1983	1984	1985
1. USO RESIDENCIAL							
1.1 ALTO							
- Nor-Oeste (Urdesa, Ceibos, a/	1920	2963(**)	2741	2647	1730	2121	1493
- Otros (Cente-nario, La Pun--tilla, b/	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2057	1806
1.2 MEDIO ALTO (Albo-rada, Samanes, FAE, c/	(*)	(*)	1465	1459	1823	1335	1146
1.3 MEDIO, MEDIO-BAJO							
- Unifamiliares: Cdlas. en Durán, Pascuales, Sur, Prosperina, d/	(*)	495	572	428	529	291	316(**)
- Multifamiliares: Periferia del Centro, e/	1133(**)	3360	3073	4266	2876	2321	1485
2. USO MIXTO (Viv- vienda, comercio, oficinas, parqueos, etc.)							
- Centro, f/	7730	7400	(*)	12570	6090(**)	(*)	(*)
3. USO INDUSTRIAL (Con eventual cambio de uso a vivienda)							
	528	473	(*)	669	(*)	(*)	147(**)

Para las llamadas a/, b/,, f/, véase Cuadro 1

(*) Observaciones insuficientes

(**) Numero de observaciones (Anuncios en los periodicos) de baja representación.

FUENTE : Investigación Propia

ELABORACION : CER-E

CUADRO 24

PRECIOS DE LA OFERTA DE LOTES DE TERRENO EN GUAYAQUIL, SEGUN VALOR DE LAS MEDIANAS DE ANUNCIOS DE PERIODICO Y CLASIFICADOS POR USOS (RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, MIXTO), Y POR ESTRATOS DE BARRIOS O URBANIZACIONES. EN SUCRES CORRIENTES.

USOS Y ESTRATOS	AÑOS						
	1978	1980	1981	1982	1983	1984	1985
1. USO RESIDENCIAL							
1.1 ALTO							
- Nor-Deste: Urdesa, Ceibos, a/	2000	2527(**)	1702	2706	1702	2023	1325
- Otros: La Puntilla, Centenario, b/	---	---	---	---	---	1824(**)	1776
1.2 MEDIO ALTO (Alborada, Samanes, FAE), c/							
	(*)	(*)	1480	1503	1536	1493	987
1.3 MEDIO, MEDIO BAJO							
- Unifamiliares: Cdías. en Durán, Pascuales, Sur, Prosperina, d/	(*)	488	607	366	360	223	331(**)
- Multifamiliares: (Periferia del centro), e/	1200(**)	3347	3039	5284	2449	2301	1375
2. USO MIXTO (Vivienda y oficina, comercio, parqueo, etc.)							
- Centro, f/	6000	6950	(*)	14640	6670	(*)	(*)
3. USO INDUSTRIAL (Eventual cambio de uso a vivienda)							
	250	251	(*)	193	(*)	(*)	144(**)

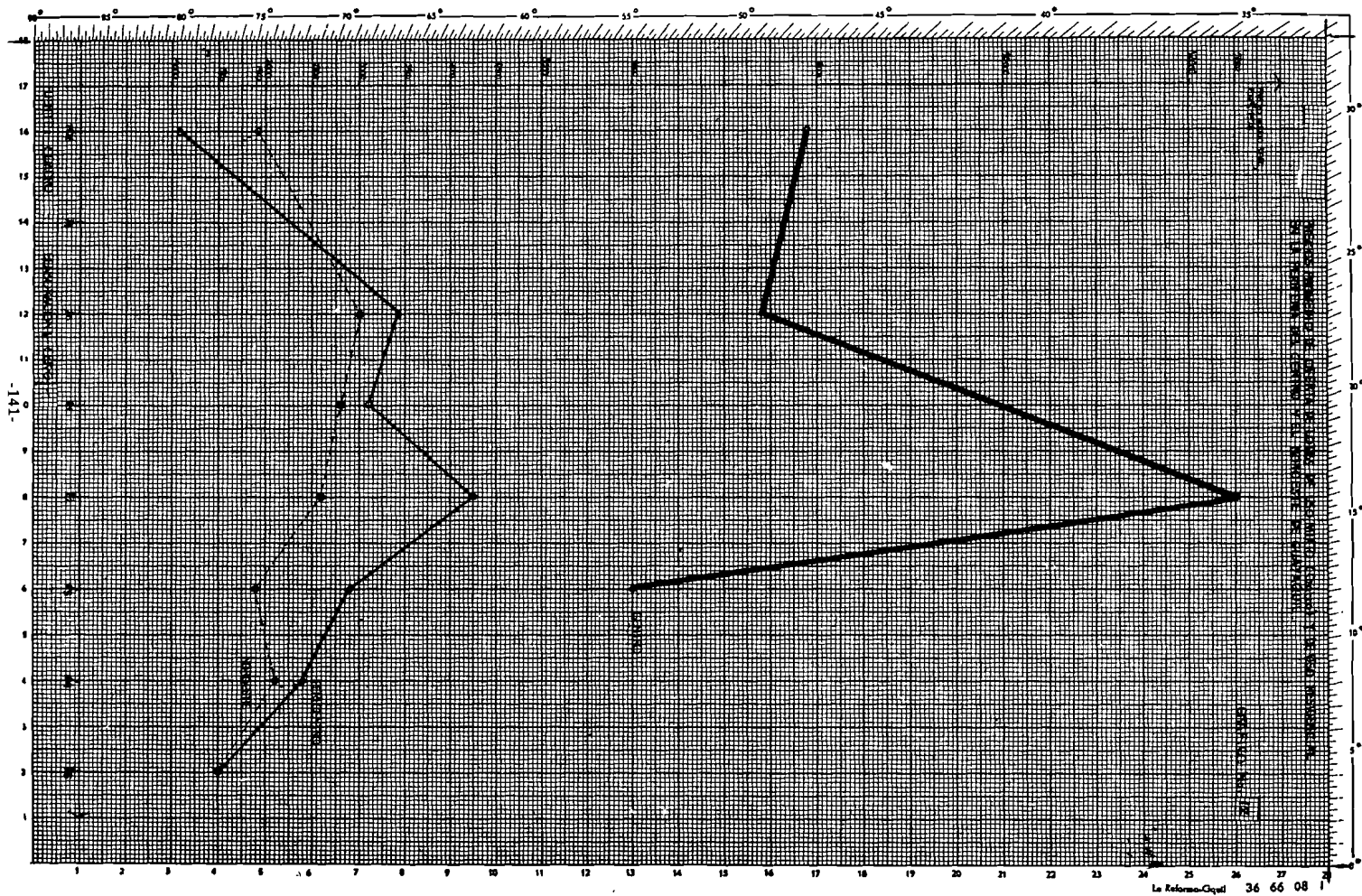
Para las llamadas a/, b/,, f/, véase Cuadro 1

(*) Observaciones insuficientes

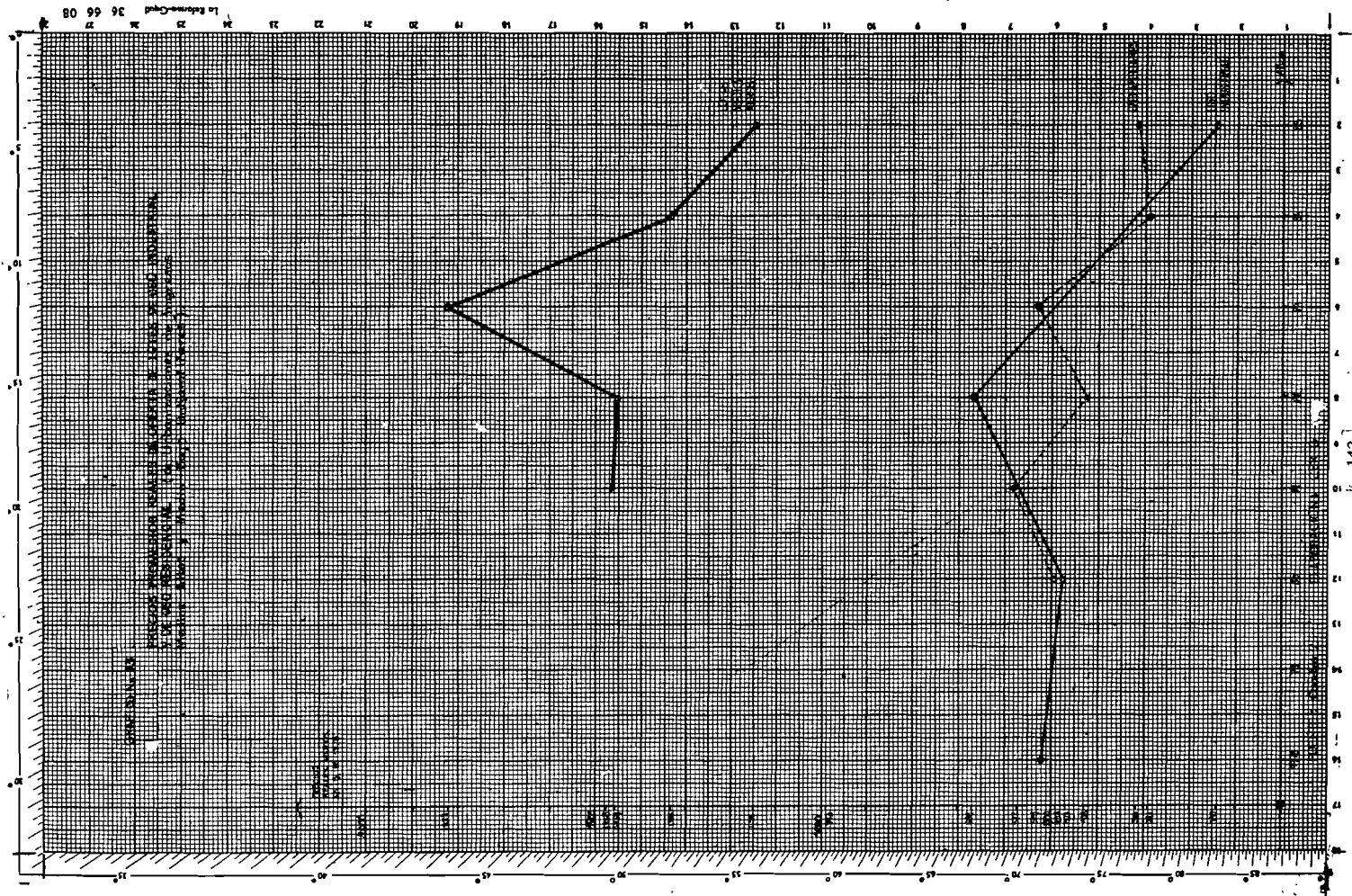
(**) Número de observaciones (Anuncios en los periódicos) de baja representación.

FUENTE : Investigación Propia

ELABORACION : CER-G



-141-



La Estación Central 36 66 08

PROYECTO:
MECANISMO DE LOS FRENOS MECANICOS DE OPERACION AL TORQUE
DE 1000 KILOGRAFOS (CANTIDAD DE LOS CUERPOS FABRICACIONALES
MUCHAS MAS QUE CANTIDAD DE TIPO-ESPECIMEN)

Modelo
de FRENOS MECANICOS
de OPERACION AL TORQUE

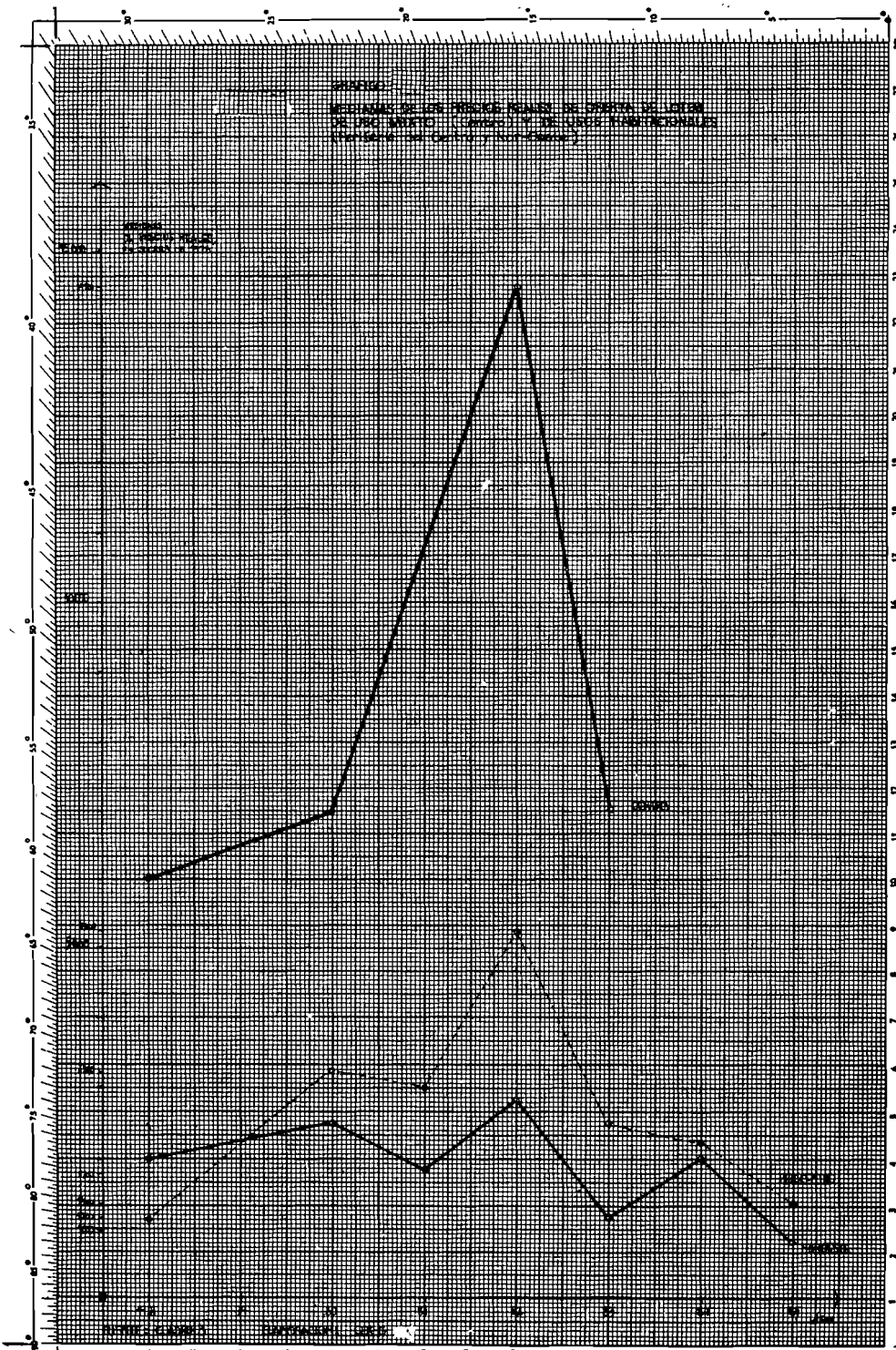
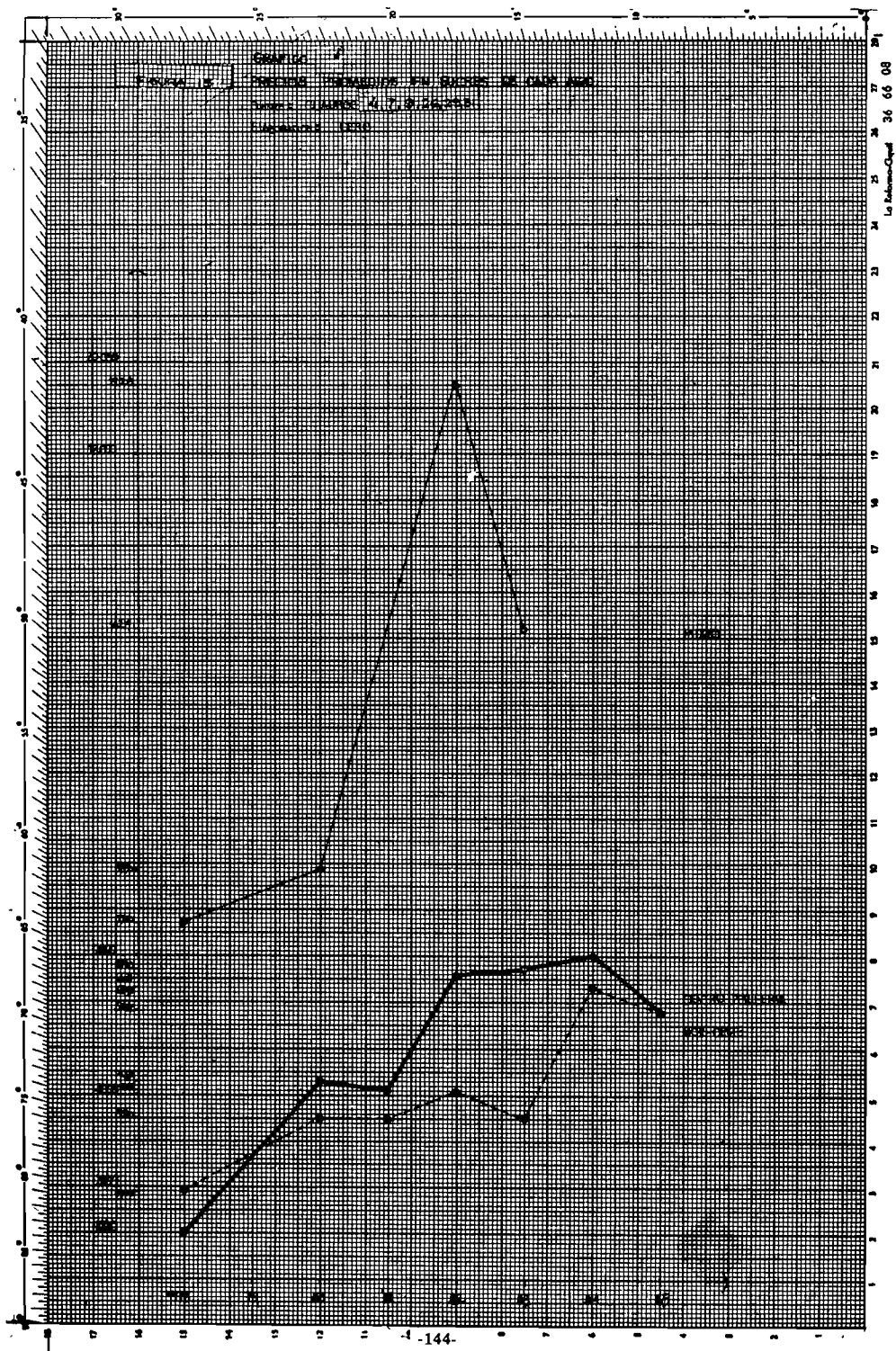


Figure 1a
 Pressure (mmHg) vs. Time (min)
 Date: 11/11/66
 Subject: 1000



La. Electronic Corp. 36 66 08

ya citados. Adicionalmente en el Cuadro 25 se presentan las tendencias de precios reales, pero esta vez de las medianas de los precios. Como se sabe la mediana tiene algunas ventajas respecto a la media o promedio, especialmente cuando se presentan datos extremos muy irregulares.

En los Cuadros 25a 31 se entregan los datos detallados sobre los diferentes tipos de submercados de suelos según estratificación.

5.1.1 Los precios reales promedios.

Los gráficos 12 y 13 basados en el Cuadro 23, muestran que los precios reales en los distintos sub-mercados de lotes asciende progresivamente hasta los años 82 y 83 y luego caen vertiginosamente.

Se puede apreciar que el desplome de los precios en los distintos sub-mercados se relacionan visiblemente con los ascensos previos. Así, se observa que las caídas más bruscas se producen justamente en los submercados -tales como el de los lotes centrales y el de lotes para ingresos Medios-Altos- que habían mostrado las mayores tendencias alcistas.

La curva de los precios reales de los lotes del Norte-oeste presenta algunas características diferentes. Probablemente por una alta competencia no se advierte un período de fuertes alzas y luego, muy prematuramente, empieza a sentir los efectos de la depresión de los precios que afectará posteriormente a todo el mercado.

5.1.2 Las Medianas de los precios reales.

Tal como se ha insinuado anteriormente, el uso de la mediana en lugar de la media o promedio, presenta diversas ventajas especialmente en casos como el analizado en que se cuenta con pocas observaciones y que algunas de las extremas pueden tener valores extraordinariamente altos o bajos, que introducen deformaciones a la medición de tendencia central.

En el gráfico 14 se ha graficado los resultados del Cuadro 24 sobre la evolución de las medianas de los precios de los diferentes sub-mercados de lotes de Guayaquil.

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS EN NOR-OESTE, URDESA CENTRAL, URDESA NORTE, MIRAFLORES, LOS CEIBOS, ETC.

AÑOS	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Nº DE ANUNCIOS EN EL AÑO.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR MEDIANA EN \$.	VALOR MEDIANA EN \$.
	DE CADA AÑO	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	DE CADA AÑO	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1978		1920	1920	2000	2000
1980	36(**)	3540 (**)	2963(**)	3020(**)	2827(**)
1981	72	3704	2741	2320	1702
1982	116	4108	2647	4200	2706
1983	101	4036	1730	2500	1072
1984	170	6395	2121	6100	2025
1985	190	5862	1492	5200	1325

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS "EL UNIVERSO"
ELABORACION CER-G

CUADRO 26

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO (SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICO EN OTROS BARRIOS O URBANIZACIONES DE INGRESO ALTO.

AÑOS	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Nº DE ANUNCIOS EN EL AÑO.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR PRO-MEDIO EN \$.	VALOR MEDIANA EN \$.	VALOR MEDIANA EN \$.
	DE CADA AÑO	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	DE CADA AÑO	DEFLAC- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1984	36(**)	6201(**)	2057(**)	5300(**)	1824(**)
1985	99	7087	1006	6970	1775

(A) Obtenidos por muestreo del diario "EL UNIVERSO" de Guayaquil

(B) Sumatoria de observaciones / Nº de observaciones.

(C) Valores de columna (B) / Índice de precios al consumidor de Guayaquil presentado en el cuadro anexo.

(D) Valor de la observación central del conjunto de observaciones ordenadas.

(E) Valores (D) / Valores del IPC de guayaquil de base :
1978 - 79 = 100

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS DE "EL UNIVERSO"
ELABORACION : CER-G.

CUADRO 27

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS EN NORTE : URBANIZACIONES NUEVAS, ALBORADA, ETC.

AÑOS	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
	Nº DE ANUNCIOS EN EL AÑO.	VALOR PRO-MEDIO EN \$. DE CADA AÑO	VALOR PRO-MEDIO EN \$. DEFLAC-TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	VALOR ME-DIANA EN \$. DE CADA AÑO	VALOR ME-DIANA EN \$. DEFLAC-TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1981	55	1986	1465	2000	1450
1982	77	2264	1459	2332	1505
1983	65	4253	1823	3593	1735
1984	55	4026	1305	4500	1493
1985	66	4500	1145	3675	987

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS "ÉL UNIVERSO"
ELABORACION CER-G

CUADRO 28

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS EN PERIFERIA DEL CENTRO.

AÑOS	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
	Nº DE ANUNCIOS EN EL AÑO.	VALOR PRO-MEDIO EN \$. DE CADA AÑO	VALOR PRO-MEDIO EN \$. DEFLAC-TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	VALOR ME-DIANA EN \$. DE CADA AÑO	VALOR ME-DIANA EN \$. DEFLAC-TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1978		1333(**)	1333(**)	200(**)	1200(**)
1980	77	4374	3560	4000	3347
1981	99	4151	3073	4105	3089
1982	65	6221	4263	6200	5224
1983	48	6710	2875	5714	2449
1984	105	6997	2321	6936	3301
1985	66	5830	1485	5397	1375

(A) Obtenidos por muestreo del diario "EL UNIVERSO" de Guayaquil

(B) Sumatoria de observaciones / Nº de observaciones.

(C) Valores de columna (B) / Índice de precios al consumidor de Guayaquil presentado en el cuadro anexo.

(D) Valor de la observación central del conjunto de observaciones ordenadas.

(E) Valores (D) / Valores del IPC de guayaquil de base : 1978 - 79 = 100

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS "EL UNIVERSO"
ELABORACION: CER-G

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS EN SECTOR MEDIO BAJO, CIUDADELAS EN SUR, PASCUALES, ETC.

AÑOS	(A) N° DE ANUN-- CIOS EN EL AÑO.	(B) VALOR PRO-- MEDIO EN - \$. DE CADA AÑO	(C) VALOR PRO-- MEDIO EN - \$. DEFLAC-- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	(D) VALOR ME-- DIANA EN - \$. DE CADA AÑO	(E) VALOR ME-- DIANA EN - \$. DEFLAC-- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1980	58	592	495	583	488
1981	77	773	572	520	607
1982	77	664	428	548	366
1983	55	1235	529	840	360
1984	77	877	291	675	222
1985	35(**)	1239(**)	316(**)	1300(**)	331(**)

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS "EL UNIVERSO"
ELABORACION: CER-G
CUADRO 30

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS EN CASCO CENTRAL : EJE 9 DE OCTUBRE - LAS PEÑAS.

AÑOS	(A) N° DE ANUN-- CIOS EN EL AÑO.	(B) VALOR PRO-- MEDIO EN - \$. DE CADA AÑO	(C) VALOR PRO-- MEDIO EN - \$. DEFLAC-- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	(D) VALOR ME-- DIANA EN - \$. DE CADA AÑO	(E) VALOR ME-- DIANA EN - \$. DEFLAC-- TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79
1978		7730	7730	6000	6000
1980	55	8850	7400	9300	6950
1981	24(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1982	77	19.508	12.570	22.727	14.640
1983	36(**)	14.219(**)	6090(**)	15.555(*)	6670(**)
1984	24(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1985	24(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (A) Obtenidos por muestreo del diario "EL UNIVERSO" de Guayaquil
- (B) Sumatoria de observaciones / N° de observaciones.
- (C) Valores de columna (B) / Indice de precios al consumidor de Guayaquil presentado en el cuadro anexo.
- (D) Valor de la observación central del conjunto de observaciones ordenadas.
- (E) Valores (D) / Valores del IPC de guayaquil de base :
1978 - 79 = 100

FUENTE: ANUNCIOS CLASIFICADOS "EL UNIVERSO"
ELABORACION : CER-6.

PRECIOS DE OFERTA DE LOTES DE TERRENO DURANTE VARIOS AÑOS SELECCIONADOS, SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS DE EVENTUAL USO INDUSTRIAL.

AÑOS	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Nº DE ANUNCIOS EN EL AÑO.	VALOR PROMEDIO EN \$.	VALOR PROMEDIO EN \$.	VALOR MEDIANO EN \$.	VALOR MEDIANO EN \$.	VALOR MEDIANO EN \$.
	DE CADA AÑO	DEFLAC. TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	DE CADA AÑO	DEFLAC. TADOS POR IPC, BASE 1978 - 79	
1978		526	526	250	250
1980	116	539	473	300	291
1981	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1982	48	1037	669	300	193
1983	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1984	24(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1985	36(**)	577(**)	147(**)	566(**)	144(**)

- (A) Obtenidos por muestreo del diario "EL UNIVERSO" de Guayaquil
- (B) Sumatoria de observaciones / Nº de observaciones.
- (C) Valores de columna (B) / Índice de precios al consumidor de Guayaquil presentado en el cuadro anexo.
- (D) Valor de la observación central del conjunto de observaciones ordenadas.
- (E) Valores (D) / Valores del IPC de Guayaquil de base : 1978 - 79 = 100

FUENTE: EL UNIVERSO

ELABORACION : CER-G.

1

Las tendencias de las curvas, en base a las medianas, no muestran grandes diferencias con aquellas de los precios medios. Tal vez la única diferencia se advierte en los precios del sub-mercado Nor-Oeste. La curva de las medianas es similar a las de los otros sub-mercados, es decir ascendentes hasta 1982 y decrecientes en los años siguientes. Tal como se dijo anteriormente, la curva de los promedios mostraba el inicio del descenso en el año 80.

5.1.3 Evolución de los precios nominales.

El gráfico 15 presenta las tendencias de los precios nominales de los principales sub-mercados de lotes urbanos de Guayaquil.

La curva de lotes mixtos o lotes del Centro, muestra el mismo comportamiento que su homóloga de precios reales, naturalmente amortiguadas por los efectos inflacionistas. Se observa de la misma manera una brusca caída de precios a partir de 1982.

En las otras dos curvas dibujadas los efectos inflacionarios ocultan en buena medida la depresión de los precios reales constatadas en los cuadros y gráficos anteriores. En el caso del submercado "Periferia del Centro", la curva se detiene o se estanca en el año 82 luego se produce un levantamiento en el año siguiente para finalmente descender en el 85.

En el caso del sub-mercado Nor-Oeste, los precios nominales muestran un leve descenso en el año 82, luego repuntan al 84 y se estancan en el último año de observación

5.1.4 Los precios del suelo en los principales ejes urbanos de la ciudad.

En seguida se investigan las variaciones de los precios del suelo urbano a través del recorrido de los principales ejes urbanos de Guayaquil.

En primer término se analiza los precios de los solares a lo largo del Par Quito-Machala.

En segundo término se tratan las dos arterias más importantes del centro de la ciudad: el Malecón Simón Bolívar y la Avda. 9 de Octubre.

Finalmente se estudia un grupo de vías externas al Centro de Guayaquil, ellas son: el par Chile-Eloy Alfaro y su prolongación, la Avda. Portete, la Avda. Víctor Emilio Estrada, la Avda. San Jorge y la Avda. Principal de La Alborada.

I. Los precios en el par Quito-Machala.

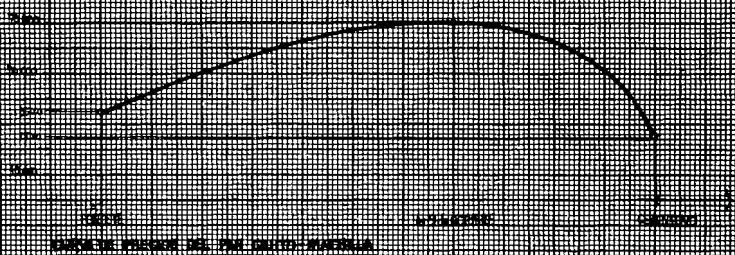
Las observaciones de precios de solares del par Quito-Machala han sido graficados en el gráfico 16. En base a los puntos correspondientes se trazó una curva que conjetura sobre el comportamiento general de los precios a lo largo de toda la vía. Tal como era de esperarse la curva tiende a tomar la forma de una campana de Gauss con valores máximos a la altura de la Avda. 9 de Octubre. Sin embargo, la figura carece de simetría y se aprecia una rápida degradación de precios hacia el sector norte en las inmediaciones del Cementerio. Dado el bajo número de observaciones no es posible hacer mayores precisiones sobre la rama sur de la curva.

II. Avenida 9 de Octubre.

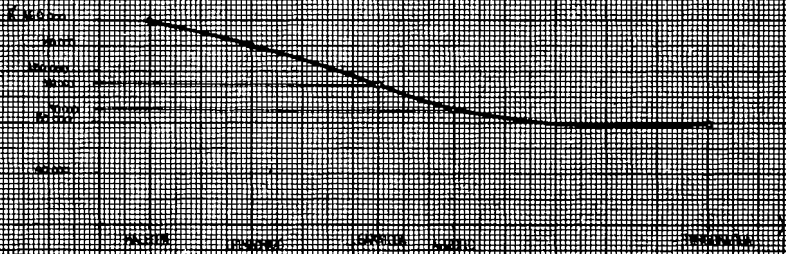
Para visualizar el comportamiento de precios en esta arteria, sus observaciones se presentan en el gráfico 16. Los valores observados permiten ajustar una rama de una campana de Gauss a partir del inicio de la Avenida en la intersección con el Malecón. Este resultado, es decir, los mayores precios junto al Río, es altamente significativo pues demuestra que la proximidad del Guayas se la valoriza no sólo por consideraciones históricas sino también comercialmente.

Los valores encontrados junto al Malecón disminuyen suavemente hasta Chimborazo. A partir de allí la gradiente es mayor y da la impresión que se produce un punto de inflexión entre Garaicoa y la Avda. Quito. De este punto hasta Tungurahua no hubo otras observaciones de manera que no se tiene certeza que efectivamente la curva haya tomado la forma asintótica que muestra la Figura II. Otra hipótesis plausible es que más allá del área relativamente deprimida en las cercanías de la Avda. Quito, los precios suban y que entre Mascote y Los Ríos se encuentre un nuevo punto de máximo,

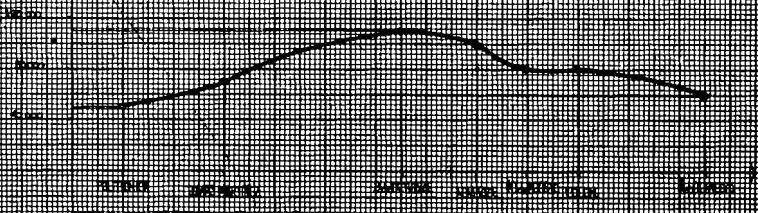
FIGURE 16



GRAPH OF PROCESS OF THE QUANTUM THEORY



GRAPH OF PROCESS OF THE QUANTUM THEORY



GRAPH OF PROCESS OF THE QUANTUM THEORY



GRAPH OF PROCESS OF THE QUANTUM THEORY

III. Los precios en Malecón Simón Bolívar.

Los precios en esta arteria, siguen en orden de magnitud a los de la Avda. 9 de Octubre, en consecuencia, los terrenos de mayor valor de la ciudad se encuentran en la intersección de ambas vías. Los datos recogidos señalan, valores un poco más bajos por el lado de Malecón. En todo caso y tal como lo muestra el Gráfico 16, el centro de la curva se ubica en esa zona.

Se observa que la curva es más bien simétrica, aún cuando hacia el Norte, su inclinación es mayor y desciende a precios más bajos que en la rama Sur.

IV. El Par Chile-Eloy Alfaro.

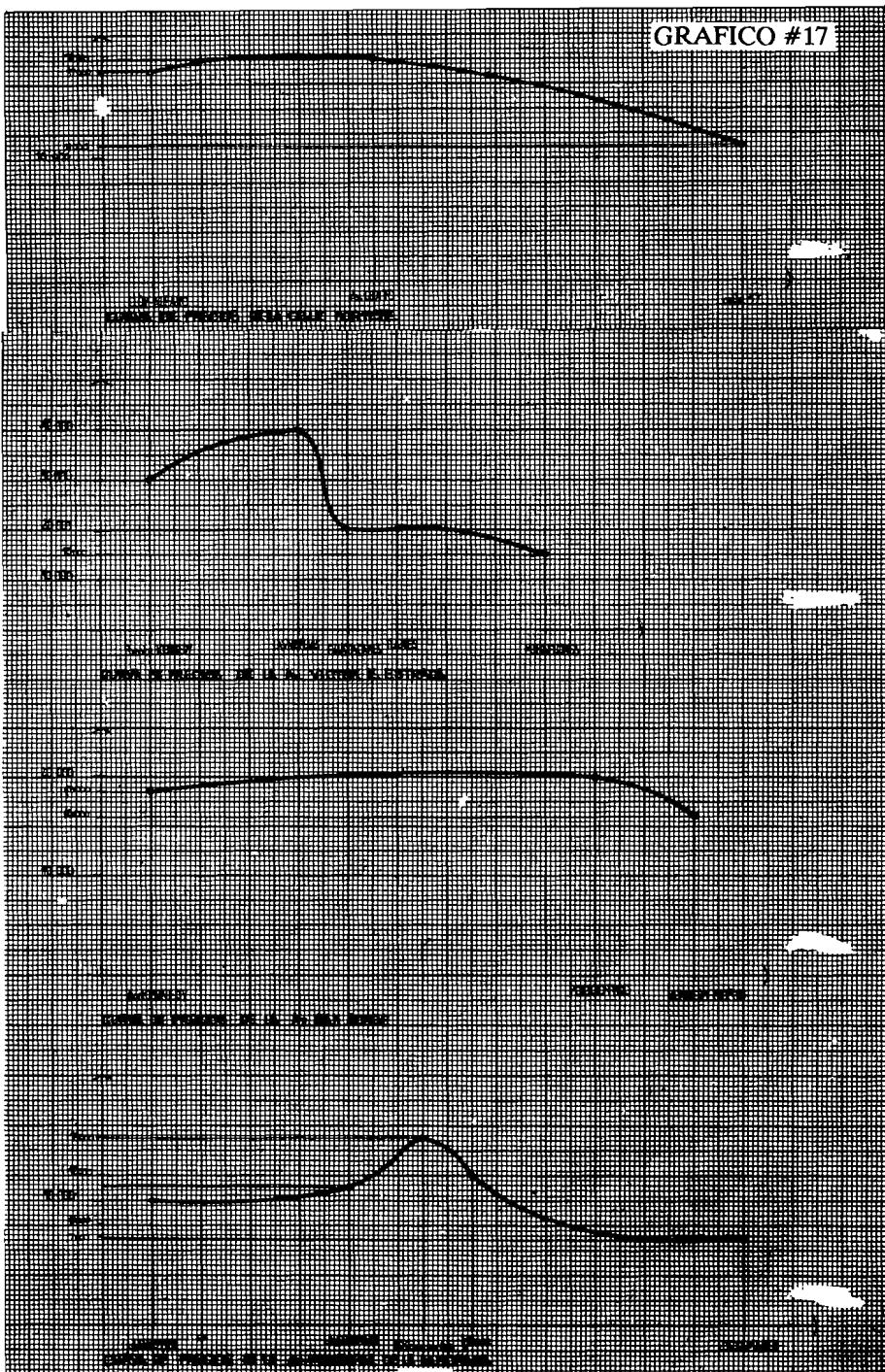
Partiendo de la intersección con Olmedo hacia el Sur, los precios de los solares sobre éstas descienden suavemente hasta Gómez Rendón. Más adelante se produce una situación atípica. Aparentemente, un poco más al Sur de Gómez Rendón los precios bajan rápidamente hasta las cercanías de la calle El Oro, luego esta vía pasa tangencialmente a uno de los barrios elegantes de la ciudad -El Centenario- entonces sus precios se elevan fuertemente y se mantienen en ese nivel hasta el término de este sector, bajando nuevamente en la Avda. Domingo Comán (Sector de Industrias en acera este, y viviendas al oeste) que se prolongan hasta el sector popular de El Guasmo donde se dan los menores valores. En el gráfico 16 se muestran los valores observados y la forma que se le dió a la curva, señalándose que a lo largo de la prolongación de la calle Eloy Alfaro (en el sector del Barrio del Centenario) se encuentra el "Barrio Cuba", que consta de amplios sectores populares en el sector del Camal Municipal, y por sus características sociales y de implantación de madereras y otras industrias, posee un costo del suelo bastante menor que las zonas adyacentes que se han graficado.

V. Avenida Portete.

Los valores observados en este eje urbano están consignados en el gráfico 17. La curva ajustada visualmente es muy extendida y muestra variaciones suaves de precios.

Dada que tiene la misma orientación -Este Oeste- que la Avda. 9 de Octubre, es interesante hacer una rápida

GRAFICO #17



comparación de sus formas. En el caso de la Avda. Portete su máximo valor se da en el cruce con la Avda. Quito, a diferencia de la 9 de Octubre cuyos solares están relativamente desvalorizados en las cercanías a la Avda. Quito.

VI. Precios en la Avda. Víctor Emilio Estrada.

La información sobre esta arteria ha sido graficada en el gráfico 17. Esta muestra un comportamiento anómalo para un eje radial, pues en teoría los precios deberían descender en la medida que los solares se alejan del Centro. En este caso, sin duda influida por la actividad comercial en la parte media de esta vía, se produce un "monte" que se inicia junto al puente al inicio de Urdesa y llega hasta la Avda. Las Monjas, donde los precios vienen bajando rápidamente y la curva muestra un punto de inflexión -es decir hay un cambio en la curvatura- y luego la gradiente se suaviza en dirección hacia Miraflores.

VII. La Avenida San Jorge.

Sus valores y su curva conjetural se entregan en el gráfico 17. Se trata de un caso con cierta similitud con el anterior. Nuevamente un centro comercial, localizado en un lugar intermedio de la arteria, genera un trecho de mayores precios los cuales bajan rápidamente más allá de dicho centro comercial.

VIII. La Avda. Principal de La Alborada.

Esta vía está ubicada en el programa habitacional que en la década de los 70 fue el pionero para la ocupación hacia el norte de la ciudad, "descentralizando" amplios sectores medios de la población.

En el gráfico se puede apreciar una asimetría de la campana de Gauss, y ello obedece a que del sector analizado, el área central fue la primera en entrar al mercado inmobiliario y en ella se concentran las actividades comerciales, bancarias y de recreación.

En el sector señalado "La Garzota", que es de reciente promoción (desde 1985), los precios son relativamente altos, considerando que desde 1975 que se empezó a vender La Alborada han sido terrenos de "engorde".

En la zona de "Los Samanes" decrece la curva, principalmente debido a la lejanía de esta áreas, pero manteniéndose una tendencia asintótica.

CUADRO No. 32

PRECIOS DE LOTES EN LAS PRINCIPALES ARTERIAS DE GUAYAQUIL

9 de Octubre	Malecón	120-150-200.000
	Chimborazo	120-150.000
	Garaycoa	100-120.000
	Quito	80-100.000
	Tungurahua	70- 80.000
Malecón	Politécnica	40- 50.000
	Tomás Martínez	60- 70.000
	9 de Octubre	100-120.000
	10 de Agosto - Colón	70- 80.000
	Av. Olmedo	50- 70.000
Quito - Machala	Cementerio	20- 25.000
	9 de Octubre	50- 90.000
	Portete	35.000
Chile - Eloy Alfaro	Av. Olmedo	25.000
Domingo Comín	Gómez Rendón	20.000
	El Oro	13.000
	A lo largo de Rosa Borja de Icaza	
	Sector La Saiba	14- 20.000
Portete	Eloy Alfaro	12- 17.000
	Av. Quito	15- 20.000
	Calle 17 ava. 20	8- 13.000
Av. San Jorge	Av. Kennedy	18.000
	Policentro	20.000
	Kennedy Norte	16.000
V. Emilio Estrada	Puente (Kennedy)	30.000
	Av. Las Monjas	40.000
	Guayacanes - Ilanes	20.000
	Miraflores	15.000
Principal de La Alborada	La Garzota	10.000
	Mi Comisariato	15.000
	Iglesia	12.000
	Los Samanes	7.000

FUENTE: Entrevistas a Corredores de bienes raíces.

ELABORACION: CER-G.

NOTA: Para observar la evolución de los valores comerciales del suelo urbano en Guayaquil nos remitimos a los planos con valores promedios obtenidos en base a los avisos clasificados (Diario El Universo) y varios Corredores de Bienes Raíces, entre los años 1970-1986. (10 planos que se adjuntan al final).

5.1.4 Precios de Oferta de Lotes Industriales

El rápido proceso de industrialización de los años 70 en Guayaquil condujo a las empresas a buscar localización en las afueras de la ciudad. Las nuevas plantas se establecieron principalmente en algunas vías de acceso a Guayaquil. Sin embargo, la mayor parte de ellas prefirió establecerse a lo largo de la vía a Daule, principalmente entre Mapasingue y Pascuales. Con el propósito de conocer el comportamiento de los precios de los lotes industriales, a continuación se analizará los anuncios de periódicos referentes a la vía a Daule.

Debido a la crisis de la industria local a partir del año 82, en los años recientes, la actividad de compra y venta de lotes industriales se ha paralizado completamente. En consecuencia para el análisis que sigue se ha debido trabajar con información de los años 81 y 82.

Los resultados de las observaciones de precios se presentan en el Cuadro No. 33 y de otra parte han sido presentados en el Gráfico 18.

En esta Figura se aprecia un comportamiento parecido de las curvas de los promedios y de las medianas. Se encuentra que luego del kilómetro 4 y medio, los precios de los lotes descienden progresivamente en la medida que se avanza hacia el norte. Finalmente, en las cercanías de Pascuales, los precios suben rápidamente llegando a niveles ligeramente inferiores a los del kilómetro 4 y medio tal como era de esperarse, los valores de la mediana son más suaves que los de la media.

CUADRO No. 33

PRECIOS DE LOTES INDUSTRIALES A LA VIA DAULE (en sucres del año 1981)

LOCALIZACION EN VIA A DAULE	PRECIOS DE LOTES	
	MEDIA	MEDIANA
4 1/2 - 7 1/2	417	300
7 1/2 a Km. 10	250	225
Km. 10 - Km. 13	130	140
Km. 13 adelante	420	250

FUENTE: Anuncio de periódicos, agencias y corredores.

ELABORACION: CER-G.

5.2 Promedio de Superficie Ofrecida

Se dijo anteriormente que los anuncios de lotes en urbanizaciones y lotizaciones por lo general no indican la superficie total de éstas. La simple consulta de las superficies totales de dichas lotizaciones no soluciona el problema puesto que la mayor parte de ellas se hacen por etapas a través de varios años.

En lo que sigue, se analizan las superficies promedios de lotes ofrecidos por los anuncios según los sectores de la ciudad definidos en acápite anteriores.

En el Cuadro No. 34 se presentan los resultados de las medias y de las medianas de las áreas para los años 78, 81 y siguientes hasta 1985.

Para el análisis gráfico se ha preferido utilizar los valores de las medianas, por su mayor regularidad.

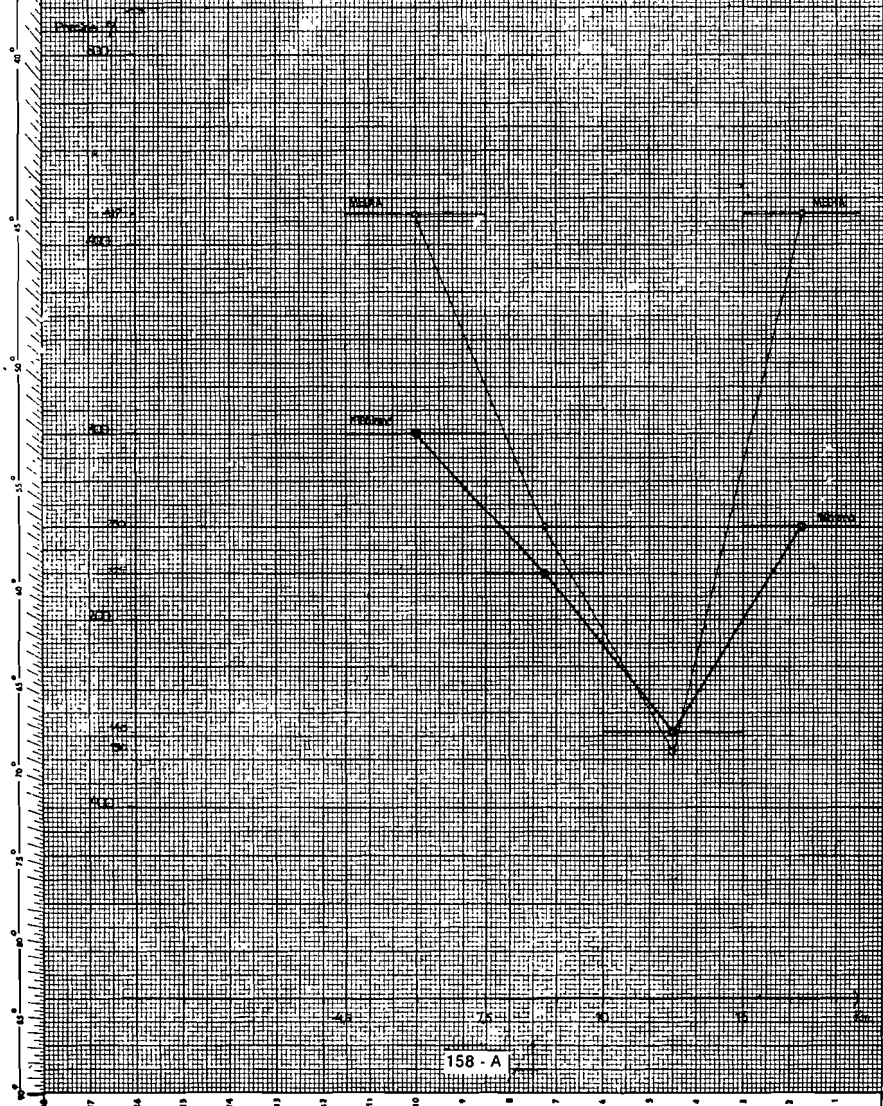
En el Gráfico No. 19 se muestra las curvas de los lotes en los barrios medios-altos, medios-bajos y altos (o Noroeste). Tal como era de esperar, la curva del estrato Alto se mantiene en la mayor parte de su recorrido por encima de las otras. De la misma manera la curva de las superficies medianas de los "medios-altos" en general muestra cifras más altas.

Las tres curvas muestran un descenso en el año 81 y 82. Este fenómeno coincide con el efímero "Boom" de la construcción en Guayaquil de 1982. De manera que se podría sostener que la reducción de la superficie media de los lotes se debió o se explica por un esfuerzo de los lotizadores de alcanzar a un mayor número de beneficiarios o clientes.

En el Gráfico 20 se ha presentado las observaciones de superficies de lotes del Centro y de la Periferia que muestran una tendencia ligeramente decreciente a través de todos los años de observación. En el caso de las superficies de lotes en el Centro se advierte una fuerte alza a partir del año 82. Este aumento se explica por el fuerte descenso de ventas de lotes en el Centro, donde habiéndose transado unos pocos, éstos fueron de superficie relativamente extensa y costo sumamente elevado.

GRAFICO 18

PROCESO DE MOVES INDUSTRIALES A LO LARGO DE LA ERA A SUAVE
(Formación y Mediana del Movimiento Industrial en el año de 1970)



C U A D R O No. 34

SUPERFICIES OFERTADAS (MEDIA Y MEDIANA) DE LOTES URBANOS EN GUAYAQUIL SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS, CLASIFICADOS POR BARRIOS ESTRATIFICADOS

	7 8		8 1		8 2		8 3		8 4		8 5	
	\bar{X} (a)	Md.(b)	\bar{X}	Md.	\bar{X}	Md.	\bar{X}	Md.	\bar{X}	Md.	\bar{X}	Md.
N - 0	-	557	267	250	303	300	-	-	416	384	320	250
MEDIO-ALTO	-	-	245	166	183	200	-	-	-	-	490	480
PERICENTRO	400	384	262	291	299	300	-	-	291	300	264	233
MEDIO-BAJO	1.752	1.200	191	189	312	265	248	250	250	300	-	-
CENTRO	368	330	203	200	220	150	431	465	-	-	-	-

(a) Media

(b) Mediana

FUENTE: Anuncios de periódicos.

ELABORACION: CER-G.

GRAFICO #19

TEMPERATURA DE AGUAS DE MAR
ESTACION: LA HABANA

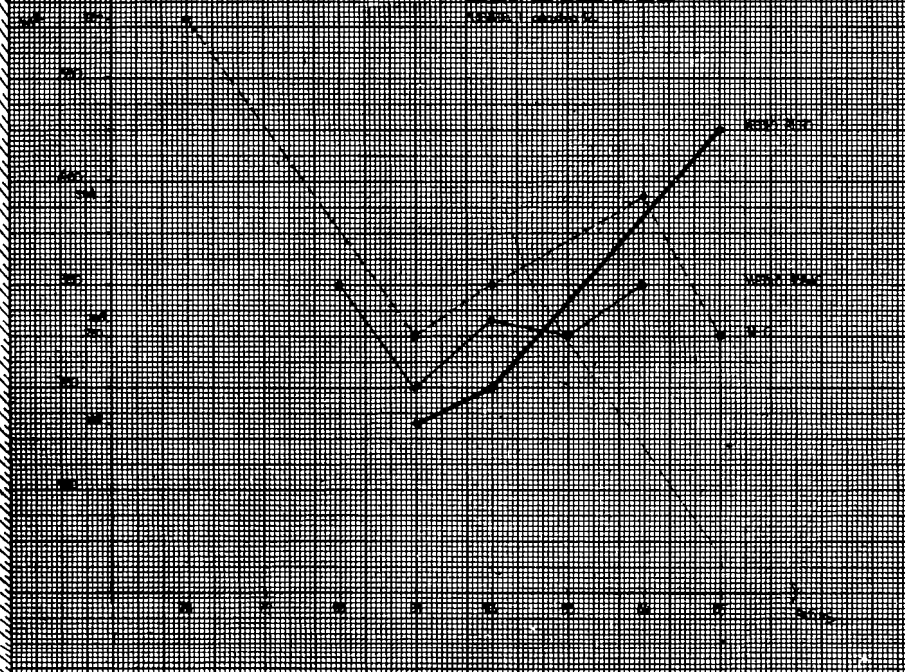


GRAFICO #20

TEMPERATURA DE AGUAS DE MAR
ESTACION: LA HABANA



VI LA DEMANDA DEL SUELO URBANO

De acuerdo a estimaciones del Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Guayaquil (153) la demanda de espacio urbano en el Area Metropolitana de la ciudad, será durante el quinquenio 1986-90 del orden de 400 Hás. por año. De esa cantidad, aproximadamente la mitad correspondería a espacios para vías y áreas verdes.

De las 200 Hás. restantes, según nuestras estimaciones, un poco más de la mitad sería ocupada anualmente por la construcción del sector formal (154). En las páginas que siguen nos ocuparemos justamente de esta demanda del suelo urbano por la construcción formal. En cuanto a la Demanda informal, ella será tratada en el Capítulo IX, que trata sobre el mercado inmobiliario informal.

a. La Metodología

Para la determinación de la demanda de lotes por la construcción formal se utilizará la información proveniente de los permisos municipales de construcción. En tales permisos se declara el área de terreno total y el área a ser edificada. En el análisis de la distribución por usos o destinos se empleará directamente los datos sobre superficie de terrenos. En el análisis de tendencias se utilizarán las series de la superficie construida, la cual en los distintos usos es prácticamente proporcional a la demanda de lotes para dichas construcciones.

6.1 Estructura de la demanda de suelos según sus usos

En el Cuadro No. 35 se muestra en la segunda columna la composición de la demanda de terrenos según usos de 1985, último año de estadísticas disponibles. Para efectos de comparación en la primera columna se presentan los datos equivalentes del año 81. Luego del efímero auge de 1982 se inicia en la actividad constructora de la ciudad un ciclo descendente, de manera que el año 81 se puede considerar como un año "normal", desde el punto de vista de la actividad de la construcción. Pero además es normal desde el punto de vista de la actividad industrial, pues en ese año aún se produce una cantidad apreciable de permisos de construcciones industriales.

(153) Plan Emergente de Desarrollo Urbano de Guayaquil. Informe sobre Usos del Suelo. Guayaquil, 1986: DPU-Municipalidad de Guayaquil.

(154) En 1985, según los permisos municipales de construcción, la demanda de terrenos fue de 830 mil m², esto es: 83 Hás.

C U A D R O No. 35

SUPERFICIE DE LOTES DEMANDADOS POR LA CONSTRUCCION FORMAL EN
DOS AÑOS SELECCIONADOS EN GUAYAQUIL

U S O S	MILES DE M ² (1981)	%	MILES DE M ² (1985)	%
1. RESIDENCIAL	348	41.2	489	59.0
2. NO RESIDENCIAL	491	58.2	254	30.7
2.1 COMERCIAL	115	13.6	48	5.8
2.2 INDUSTRIAL	205	24.3	-	-
2.3 EDIFICIO PUBLICO	1	0.1	1	0.1
2.4 EDUCACION	25	3.0	4	0.5
2.5 HOSPITAL	-	-	-	-
2.6 OTROS	145	17.2	201	24.3
3. MIXTO	5	0.6	85	10.3
T O T A L	844	100.0	828	100.0

FUENTE: INEC, Permisos de construcción.

ELABORACION: CER-G.

De acuerdo a las cifras del cuadro citado, en 1981 más del 24% de los terrenos demandados correspondían a permisos de construcciones industriales. Tal cantidad influye claramente para que la demanda en usos no residenciales se acerque al 60% de la demanda total de terrenos en 1981.

Al pasar a las cifras de 1985 se encuentran una situación completamente distinta. La construcción industrial se ha desplomado totalmente. La demanda de terrenos para el uso comercial se ha reducido a menos de la mitad y también la del uso educacional ha caído notoriamente. Todo lo anterior determina que el Uso No Residencial se haya reducido a poco más del 30%.

En contraste la demanda para uso residencial aumentó en términos absolutos y naturalmente se elevó fuertemente su participación porcentual.

6.2 Tendencias de la Demanda de Suelo Urbano

En el Cuadro No. 35 se presentan las cifras de superficie de lotes demandados por los permisos de construcción desde 1978 a 1985 en Guayaquil. Tales demandas se han separado en: 1) lotes para uso residencial, 2) lotes para uso No Residencial y, por último, 3) lotes para uso mixto (Vivienda y otros usos). En el Gráfico No. 21 se han graficado: La Demanda total de lotes, la Demanda Residencial y la Demanda No Residencial. La Figura 21 permite obtener varias conclusiones de gran interés:

1. La demanda total de lotes muestra un ciclo de parecidas características al de la construcción, pero anticipado en dos años. Así, mientras en el caso de la construcción -véase gráfico en mención- se produce un pico en el año 82, en el caso de la demanda de lotes, el pico está en 1980. De la misma manera en el descenso, en el punto mínimo y en el ascenso, la curva de la construcción presenta un rezago de 2 años.
2. La violenta caída en la demanda total de suelos urbanos a partir de 1980 se explica fundamentalmente por la caída en la demanda no residencial.
3. La demanda de suelos de uso residencial ha crecido fuertemente desde 1980, originando la caída de la demanda total.

CUADRO No. 36
CONSTRUCCION INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
EN EL PERIODO 1975 - 1985

AÑOS	METROS CUADRADOS (a)	CRECIMIENTO ANUAL % (b)	INDICE DE CRECIMIENTO 1975=100 (c)
1975	53.1	--	100.0
1976	81.1	52.7	152.7
1977	63.0	-22.3	118.6
1978	133.1	111.3	250.7
1979	66.3	-50.0	124.1
1980	58.8	-11.3	110.7
1981	32.0	-45.6	60.3
1982	3.2	- 0.9	6.2
1983	1.4	-56.2	2.6
1984	--	--	--
1985	--	--	--

(a) Permisos Municipales. M. de Guayaquil.

(b) $\frac{\text{Valor de año } t+1}{\text{Valor del año } t} - 1 \times 100$

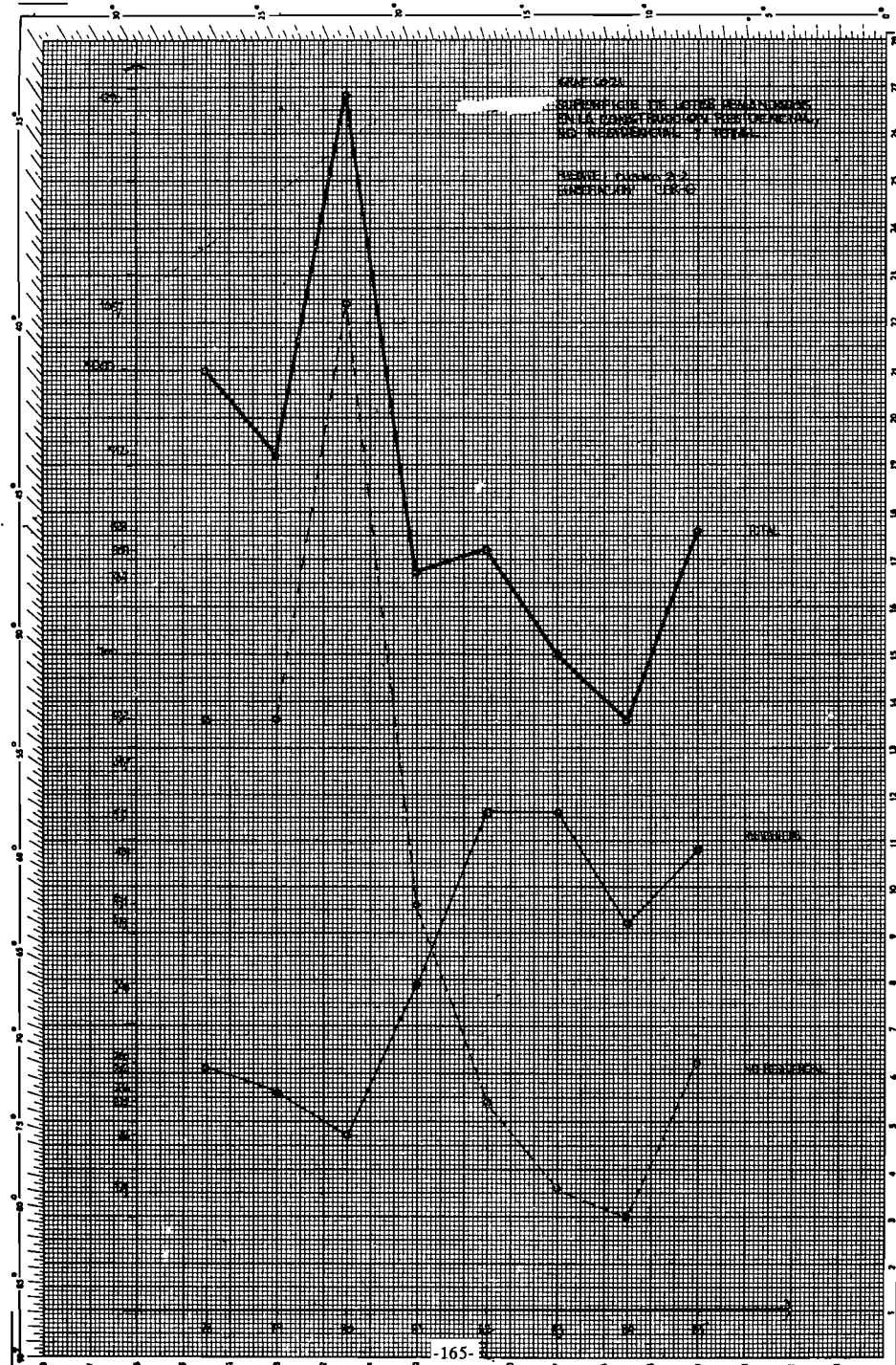
(c) Indice de la columna (a) calculado con 1975 como base.

FUENTE: INEC: Permisos de construcción.

ELABORACION: CER-G.

GRAFICO:
 SUPERFICIE DE LAZAR, HERRERA, JIMENEZ
 EN LA POSICION ESTACION DE LAZAR,
 EN EL PERIODO DEL 1-1-1966 AL 1-1-1967

SERIE: 1.0000 2.00
 UNIDAD: 1000



4. La recuperación que se observa en la demanda total a partir de 1984 parece una consecuencia de los aumentos simultáneos de la demanda de lotes de uso residencial y de no residencial.

El Gráfico No. 22 muestra las tendencias de la construcción en Guayaquil según diferentes destinos y que permiten comprender las tendencias de la demanda de lotes por tipo de uso o destino.

La Figura permite advertir la presencia, de dos ciclos "largos" en la construcción de la ciudad, el primero se inicia antes de 1978 y culmina en 1982. Cabe hacer que el ciclo para la construcción industrial se prolonga más allá de 1982 (Véase al respecto el Cuadro No. 36) y no se detienen hasta tocar fondo en el 84. El derrumbe en la construcción industrial se refleja claramente en la curva de construcción no residencial de la Figura No. 22 la que declina visiblemente desde 1978 y sólo en 1983 detiene su caída.

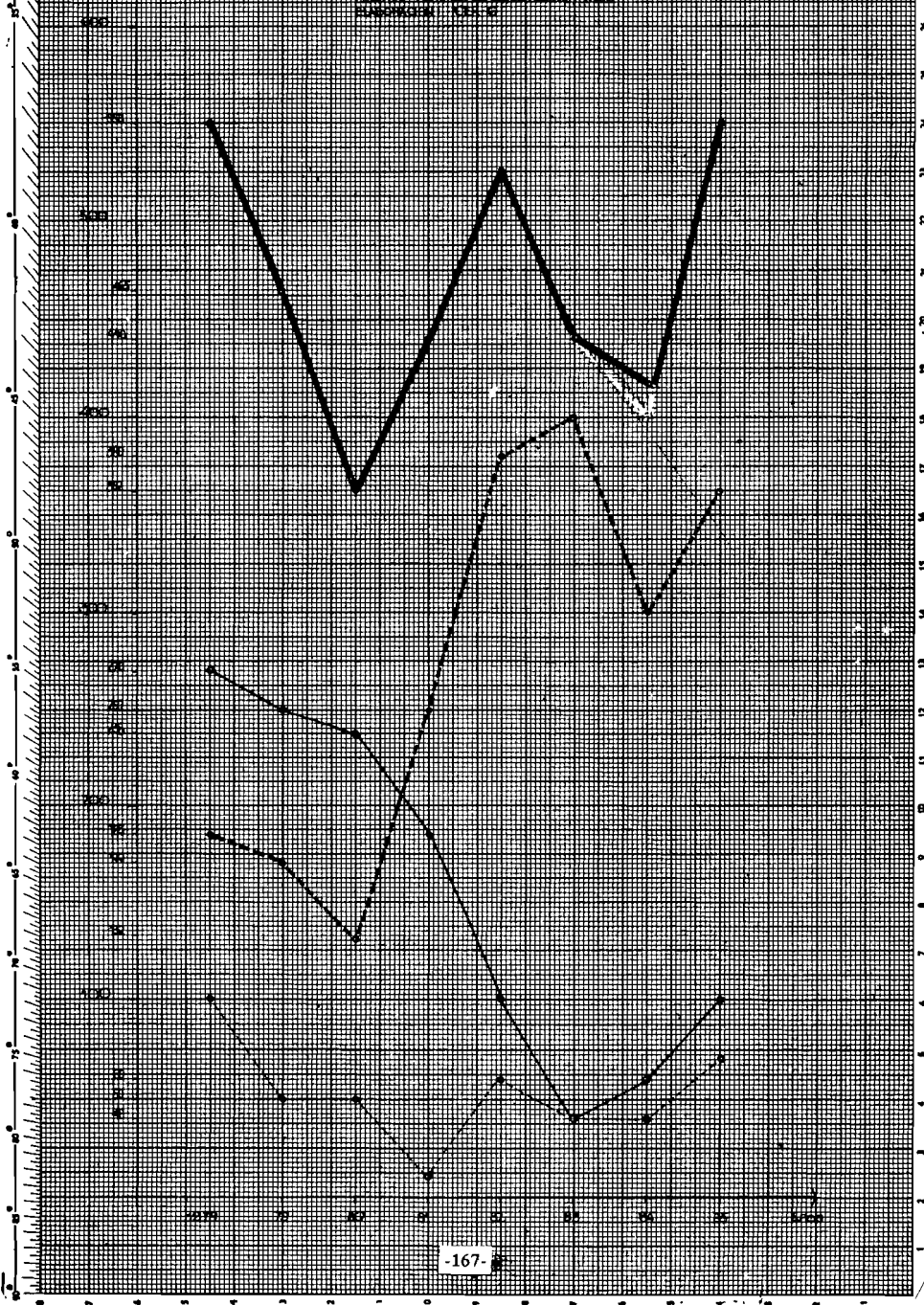
6.3 Las dificultades de cuantificación del financiamiento en el mercado de lotes urbanos

Uno de los propósitos iniciales de esta investigación era el de lograr una medición de los diferentes flujos financieros que concurren al mercado de lotes urbanos. Lamentablemente, tal propósito se ve seriamente obstaculizado por la carencia de estadísticas debidamente regionalizadas y/o por las deficiencias de ellas. De manera que sólo es posible plantear algunas estimaciones sobre el orden de magnitud de tales flujos.

En cuanto a los Flujos de Demanda, y de acuerdo a las cifras de permisos de la construcción en Guayaquil, para 1983 hubo una inversión de 3.829 millones de sucres. Aún cuando estos permisos no declaran el valor del terreno se estima que éste fluctúa en la ciudad alrededor del 20-25%. Es decir los terrenos implicados en tales permisos tendrían un valor de 800 a 1.000 millones de sucres de 1983. Además de estas cifras habría que agregar los gastos de inversión del BEV-IESS, cuyas construcciones no se incluyen en las cifras de los permisos de la construcción.

Para 1984, el BEV realizó inversiones en urbanización por cerca de 900 millones de sucres y de otra parte gastó en terrenos urbanizados y sin urbanizar, respectivamente, 47 y 275 millones -véase Cuadros 37, 38 y 39. Pero estas cifras son de nivel nacional. Si se admite que

ESTACION 24
SERIE DE TEMPERATURAS HORARIAS DEL GRUPO 24
DIA 15 DE ABRIL DE 1966 (15/04/66)
HABANA, CUBA



CUADRO No. 37
INVERSIONES EN OBRAS DE URBANIZACION DEL BEV EN EL
PERIODO 1982 - 1985

AÑO	MILLONES DE SUCRES DE CADA AÑO (a)	% DEL TOTAL INVERTIDO POR EL BEV (b)	MILLONES DE SUCRES DEFLACTAD. (c)	CRECIMIENTO ANUAL % (d)
1982	2.656	41.6	1.711.3	--
1983	1.632	22.1	699.5	- 59.1
1984	2.716	25.8	900.8	28.8
1985	3.755	24.8	956.7	6.2

(a) y (b) Memorias de Superintendencia de Bancos.

(c) Columna de (a) deflactada por el Índice General de Precios. Ver Cuadro Anexo 1.

(d) $\frac{\text{Valores de año } t + 1}{\text{Valor de año } t} - 1 \times 100$

Valor de año t

FUENTE: INEC.

ELABORACION: CER-G.

C U A D R O No. 38
INVERSION DEL BEV EN TERRENOS URBANIZADOS EN EL
PERIODO 1982 - 1985

(En millones de sucres)

AÑOS	Millones de sucres de cada año (a)	% del total invertido por el BEV (b)	Millones de sucres deflactados (c)	% Crecimiento anual (d)
1982	36	0.6	23.2	-
1983	319	4.3	136.7	489.2
1984	142	1.4	47.1	-65.5
1985	136	0.9	34.6	+26.5

FUENTE: JNV - Regional Guayaquil.

C U A D R O No. 39
INVERSION EN TERRENOS SIN URBANIZACION DEL BEV EN EL
PERIODO 1982 - 1985

(En millones de sucres)

AÑOS	Millones de sucres de cada año (a)	% de inversión total del BEV (b)	Millones de sucres deflactados (c)	% de aumento anual (d)
1982	500	7.9	324.7	-
1983	564	7.6	241.7	-25
1984	828	7.8	274.6	13
1985	1.000	6.6	254.8	- 7

FUENTE: JNV - Regional Guayaquil.

en Guayaquil se utilizó el 30% de tales cifras, el gasto en compra de terrenos habría sido del orden de 100 millones y la inversión en urbanización de unos 330 millones.

En breve, los solares utilizados en construcción en el año 83 tendrían un costo que varía entre 1.200 a 1.400 millones de sucres. Estas cifras no incluyen las inversiones realizadas por otras entidades del sector público en diferentes servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado, electricidad, etc.

Es necesario señalar que la cifra mencionada no indica necesariamente que tales solares hayan sido transados en el mercado "libre" de lotes de la ciudad. Como se ha planteado en otras oportunidades, muchos de los terrenos de los urbanizadores o loteadores son aportados por socios propietarios de terrenos. La cuantificación de esa proporción ha sido imposible de obtener.

6.4 Financiamiento para los Urbanizadores y Lotizadores

Además de los aportes en terrenos, las empresas promotoras y urbanizadoras cuentan con otras fuentes de financiamientos. Una de ellas es el crédito a constructores que otorgan las Mutualistas. De acuerdo a las cifras del Cuadro 40 que se refiere a las Mutualistas de Guayaquil, ellas recibieron en 1983 la cantidad de 145 millones, pero no se especifica qué porcentaje puede haber sido empleado en terrenos.

Finalmente, habría que mencionar el cuantioso crédito externo que en el pasado reciente han obtenido las empresas constructoras e inmobiliarias, que es tratado en un aparte de este trabajo.

VII EL FINANCIAMIENTO DEL MERCADO DEL SUELO URBANO DE GUAYAQUIL

El financiamiento de la compra y venta de lotes urbanos hace parte del complejo sistema de financiamiento de construcción y transferencia de bienes inmuebles. Este sistema, a su vez, está inserto en el Sistema Nacional Financiero y Económico.

Con el propósito de una explicación esquemática se ha elaborado el Gráfico No. 23.

En la parte alta de aquel se presentan, encerrados en rectángulos, los sectores que constituyen fuentes básicas de fondos. Se muestran I) las familias, II) el Sector Público y III) el Sector Externo. Para no complicar el

C U A D R O No. 40

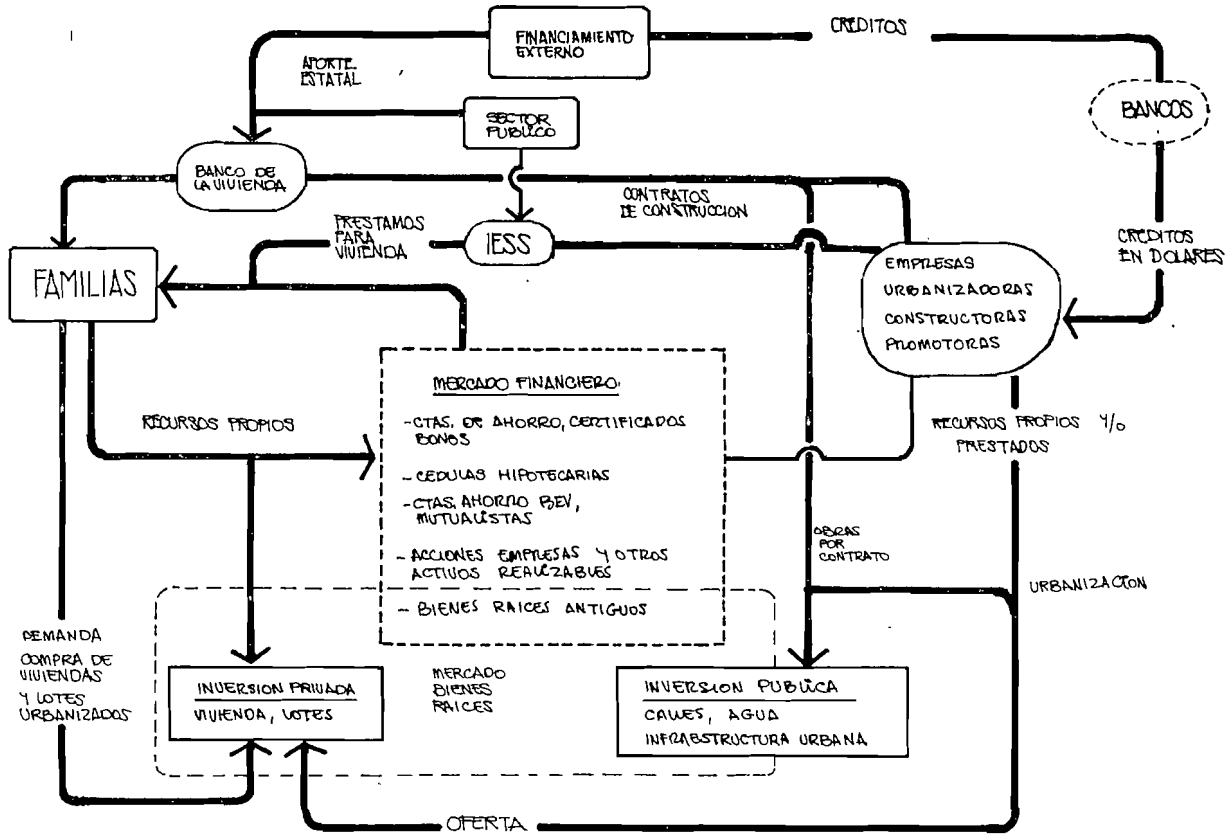
PRESTAMOS HIPOTECARIOS A CONSTRUCTORES DE LAS MUTUALISTAS DE GUAYAQUIL

AÑOS	Mutualista Guayaquil (a)	Mutualista Previsión y Seguridad (b)	Total en sucres (c)=(a) + (b)	Total en sucres deflactados (d)	Crecimiento anual (e)
1979	26.1	135.1	161.2	151.5	--
1982	--	115.7	115.7	74.5	--
1983	--	145.0	145.0	62.1	-16.6
1984	--	153.4	153.4	50.9	-19.3

FUENTE: Secretaría de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador.

ELABORACION: CER-G.

GRAFICO 2.3
 EL MERCADO DE BIENES INMOBILIARIOS, EL SISTEMA FINANCIERO
 DE LA CONSTRUCCION Y EL SISTEMA GENERAL FINANCIERO.



Esquema no se ha incluido el Sector de Empresas, aún cuando en la línea siguiente de la figura, se incluyen varias empresas estatales y privadas, pero si bien ellas generan excedentes o ahorros netos y disponen de importantes saldos líquidos, no se las incluye tanto como fuentes de fondos sino como entidades intermediadoras y/o ejecutoras de políticas y acciones viviendas o constructivas.

En la parte media y baja de la figura se muestra el Mercado Financiero y el Mercado de Bienes Raíces, enmarcados por rectángulos de líneas punteadas.

Por último se incluye la Inversión Privada y Pública en construcciones y obras de infraestructura. Se observa en la figura, que parte de tales inversiones están dentro del mercado de bienes inmobiliarios, sobre este punto se volverá más adelante.

Otra simplificación del Esquema es que las entidades financieras, en general no han sido explicadas, sino que suponen implícitas en el Mercado Financiero.

En cuanto a la captación de fondos por el Sistema o Mercado Financiero, se muestra básicamente el flujo de fondos procedentes de las Familias. La flecha que proviene del Sector Familias y que apunta hacia el Mercado Financiero, simboliza las opciones que se le presentan para usar sus recursos propios.

Por su parte, el Mercado Financiero, principalmente mediante las Mutualistas y los Bancos, coloca ciertos fondos o presta a las Familias para que compren viviendas o lotes urbanizados (nuevos, por lo tanto que realicen inversión) o bien que adquieran bienes raíces usados, por lo tanto, inversión financiera por ser simples transferencias.

Igualmente la figura muestra que contribuyen a los fondos prestados a las Familias, el Instituto Ecuatoriano de Seguro Social (IESS) y el Banco de la Vivienda. Se debe señalar que los préstamos del IESS son los más cuantiosos. El Esquema muestra igualmente que una parte considerable de los fondos del BEV provienen de créditos externos, fundamentalmente de préstamos blandos de entidades financieras internacionales.

Financiamiento Externo

Se observa, de otra parte, un flujo importante de crédito externo (155) en dirección hacia las empresas promotoras y constructoras privadas, tales créditos son intermediados por los bancos privados, y se realizan normalmente en su equivalencia a la moneda extranjera, con tasas de interés de mercado y de mediano plazo.

El Gráfico No. 23 muestra de otra parte que la construcción del BEV es realizada fundamentalmente por contrato con empresas constructoras privadas, lo mismo que las principales obras de urbanización o de infraestructura.

Por razones de simplicidad no se han incluido en el Esquema las empresas de servicios básicos, tales como las de Agua Potable, electricidad, teléfonos, obras sanitarias, pavimentación, etc.

Aportes del Sistema Financiero a las Empresas Constructoras :

La Figura 23 muestra un importante flujo de fondos que el Sistema Financiero coloca en las empresas promotoras, urbanizadoras y constructoras. Tales créditos provienen principalmente de los bancos comerciales o de la cartera de éstos. En cuanto a las Mutualistas, sus créditos a las actividades de urbanización y construcción son muy limitados (no se está hablando del financiamiento de viviendas, rubro en que las Mutualistas desempeñan un rol activo).

Recursos Propios de las Empresas Promotoras Urbanizadoras y Constructoras:

Tal como se verá más adelante, los recursos propios de estas empresas constituyen la principal fuente de financiamiento de corto y mediano plazo. No es frecuente que este tipo de empresas realice inversiones de largo plazo, como el caso de las empresas inmobiliarias, las que no han sido incluidas en el esquema. Normalmente los recursos propios utilizados en la actividad son recuperados con la venta de las construcciones transfiriéndose las deudas de largo plazo al sistema mutualista o los créditos hipotecarios del IESS y de los bancos correspondientes.

(155) El cual proviene tanto de las Agencias Internacionales de Desarrollo (AID, BIRF) y que se dirigen, principalmente, hacia programas promocionados por Instituciones del Estado; como también, de la Banca Privada Internacional a través de préstamos directos a los Promotores Inmobiliarios (como a la Constructora Perrone Galarza, ADINCA, JOSEPA, etc.).

Dentro de los recursos propios se deben considerar dos tipos de aportes: El primero, se refiere a los aportes en terrenos de algunos socios de las promotoras y urbanizadoras. El segundo se refiere a las ventas a crédito de materiales de construcción que realizan las empresas fabricantes y que son a la vez socias de las urbanizadoras, promotoras o constructoras.

En lo que se refiere a los aportes en terrenos, es posible que se den modalidades jurídicas que no le otorguen al propietario del terreno la condición de socio, sin embargo lo esencial es que existe un acuerdo previo de reunir capitales para desarrollar una actividad relativamente prolongada (156).

El Financiamiento del Mercado de Bienes Raíces:

La Figura No. 23 representa con ciertas dificultades la inserción del Mercado de Bienes Raíces en el Esquema Financiero General. Esa dificultad se debe a que el Mercado de Bienes Raíces cubre a bienes que pertenecen a categorías antagónicas entre sí. De una parte, contiene bienes raíces nuevos o construcciones nuevas, es decir pertenecientes a la categoría inversión; y de otra, contiene bienes raíces usados, es decir, que su venta no constituye ahora inversión sino simplemente una transferencia financiera, y por lo tanto hacen parte del Mercado Financiero.

Finalmente, el Mercado de Bienes Inmobiliarios incluye, de una manera indirecta, ciertas inversiones públicas -generadoras de rentas diferenciales-, que cambian el valor de los inmuebles, tales como alcantarillado, agua potable, etc. Esta inclusión indirecta ha sido representada en la forma como se aprecia en la Figura en mención.

El Financiamiento de la Demanda:

En la Figura No. 23 se ha graficado a las Familias como los demandantes principales en el Mercado de Bienes Raíces. Se tuvo dificultades para representar la demanda de lotes por empresas constructoras o por constructores independientes.

(156) En el Capítulo sobre Mercado Formal se desarrolló este aspecto en relación a casos específicos, como en la ALBORADA, Colinas de los Ceibos, etc.

Respecto a la forma como las familias financian los bienes raíces, la Figura en mención muestra los flujos provenientes del IESS, del BEV, de las Mutualistas, etc. todos los cuales deben ser aplicados específicamente a la compra de viviendas o lotes. De otra parte las Familias, disponen de sus fondos propios, ahorros o saldos líquidos, los cuales pueden ser aplicados a su opción en el Mercado Financiero o en la compra de bienes raíces. Naturalmente, dentro del Mercado Financiero pueden elegir entre sus distintas alternativas. Entre ellas -tal como lo muestra la Figura No. 23 - están los depósitos en cuentas del Banco de la Vivienda y de las Mutualistas, las cuales facilitan la obtención de los correspondientes créditos.

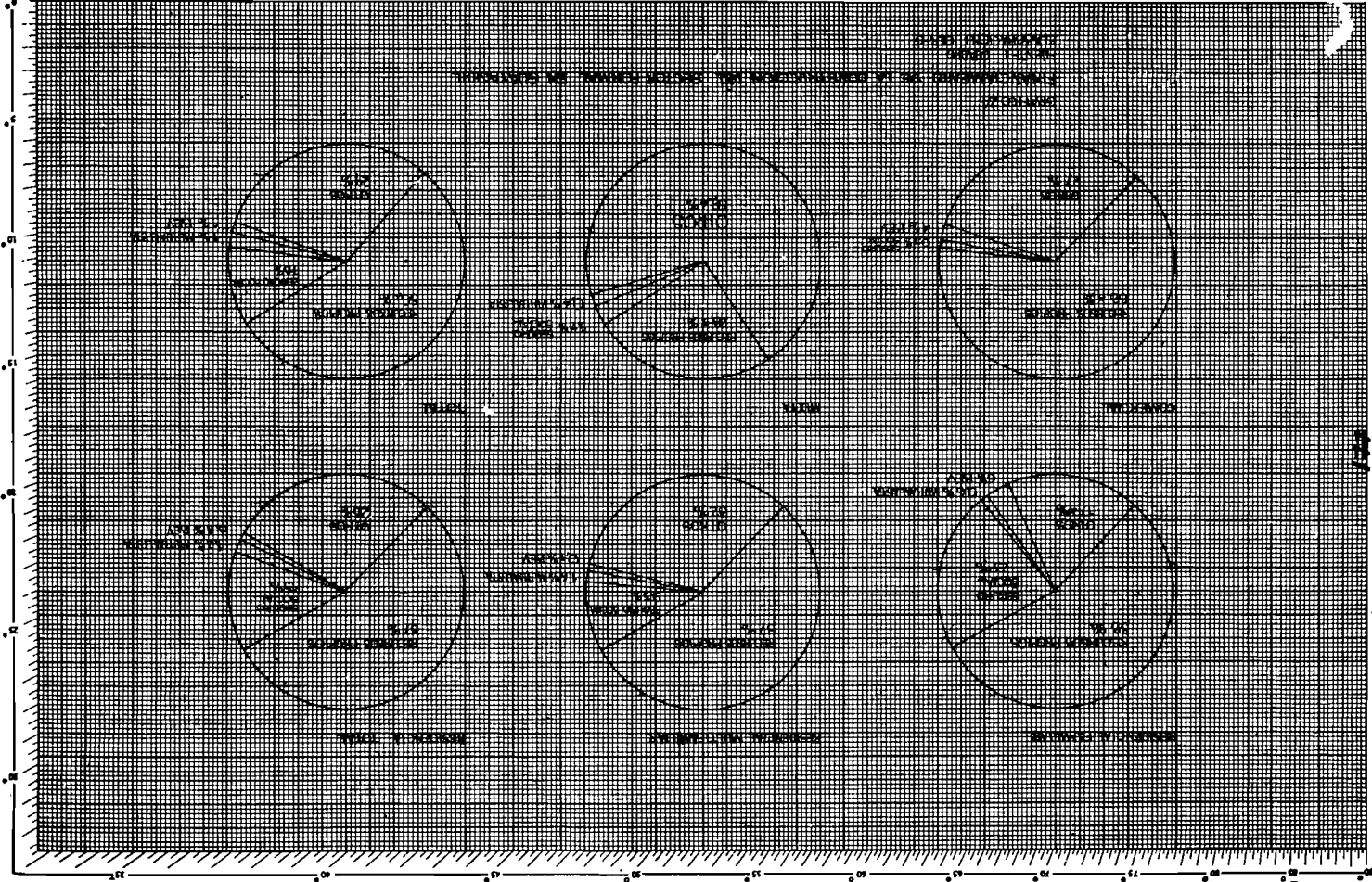
En el Gráfico No. 24 se presenta la composición del financiamiento de la construcción según las fuentes utilizadas. Esta información ha sido obtenida de las declaraciones de los permisos de la construcción, véase el Cuadro No. 41. Los diferentes círculos de la Figura No. 24 muestran claramente que la principal fuente está constituida por recursos propios, con la excepción de la construcción mixta, en la que la fuente "otros" es abiertamente predominante. En este rubro "otros", los principales componentes son los créditos de mediano plazo de los bancos y financieras. También en la construcción residencial y en la comercial, el financiamiento "Otros", tiene bastante importancia en Guayaquil, mucho más que entidades como el Banco de la Vivienda y las Mutualistas.

Mercado Financiero y el Mercado de Bienes Raíces:

A propósito de la aplicación de ciertas medidas monetaristas en el país, se ha producido una discusión acerca de los efectos del mercado financiero en el mercado de Bienes Raíces.

Al respecto se ha planteado que las bajas tasas de interés, especialmente, las tasas reales negativas, han generado una distorsión en la inversión nacional, provocando un desvío hacia la inversión en bienes raíces.

En las líneas siguientes se examinará en qué medida están vinculados los comportamientos de las tasas de interés con las inversiones en construcción. El problema no es fácil de tratar por dos factores:



C U A D R O No. 41

FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION RESIDENCIAL EN EL MERCADO FORMAL DE GUAYAQUIL EN 1984

TIPO DE CONSTRUCCION FUENTES DE FINANCIAMIENTO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		RESIDENCIAL TOTAL		COMERCIAL		MIXTA		T O T A L	
	Millones	%	Millones	%	Millones	%	Millones	%	Millones	%	Millones	%
RECURSOS PROPIOS	930,7	57,7	1.111,1	56,8	2.041,8	57,2	254,8	64,4	84,1	28,5	2.380,7	56,2
SEGURO SOCIAL	365,5	22,7	185,6	9,5	551,1	15,4	2,7	0,7	5,2	1,7	559,0	13,2
MUTUALISTAS	10,5	0,6	31,7	1,6	42,2	1,2	-	-	1,2	0,4	43,4	1,0
BANCO DE LA VIVIENDA	25,8	1,6	2,8	0,1	28,6	0,8	14,3	3,8	-	-	42,9	1,0
OTROS	280,2	17,4	624,5	32,0	904,7	25,4	100,8	27,1	204,9	69,4	1.210,4	28,6
T O T A L	1.612,7	100	1.955,7	100	3.568,4	100	372,6	100	295,4	100	4.236,4	100

FUENTE: INEC, PERMISOS DE CONSTRUCCION.

ELABORACION: CER-G

1. Por la existencia durante largos años de múltiples tasas de interés, y por lo tanto resulta difícil establecer una tasa representativa de la actividad económica general y de la existente en el mercado de la inversión inmobiliaria.
2. No existen estadísticas completas sobre las inversiones en el sector inmobiliario.

Aún cuando el análisis no tiene el nivel de refinamiento que quisiéramos, los indicadores que se eligieron dan una idea aproximada de lo que ocurre en la parte gruesa o central de la actividad de la construcción.

El Cuadro No. 42 busca mostrar la relación -o la falta de relación- entre la inversión real en la edificación y las tasas de interés real.

Para visualizar las tendencias de las mencionadas variables fueron graficadas en el Gráfico No. 25, se dijo anteriormente que en teoría mientras más bajo sea el tipo de interés, mayor deberá ser la inversión en bienes raíces.

Especialmente, en procesos fuertemente inflacionarios, los inversionistas lograrían mantener el valor real de sus capitales más los ingresos por arrendamiento y eventualmente obtendrían una ganancia adicional por la plusvalía diferencial.

Al examinar la Figura No. 25 no se encuentra realmente una estrecha relación entre la tasa de interés y la inversión en edificación.

Se observa en primer término una caída en la tasa de interés a niveles negativos en 1977, la inversión -contrariamente a lo esperado- también desciende en el 77 y en el 78.

En 1979 el tipo de interés se hace levemente positivo y la construcción en edificios también sube ligeramente.

A partir del año 81 el tipo de interés empieza a descender con cierta suavidad, en 1982, para luego caer violentamente en 1983. Se observa en la Figura que frente al leve descenso del tipo de interés en el 82, se encuentra que la construcción aumentó fuertemente, todo lo cual parecía muy lógico.

CUADRO No. 42
INVERSION EN CONSTRUCCION HABITACIONAL Y EN EDIFICACION Y TASAS DE
INTERES NOMINAL Y REAL

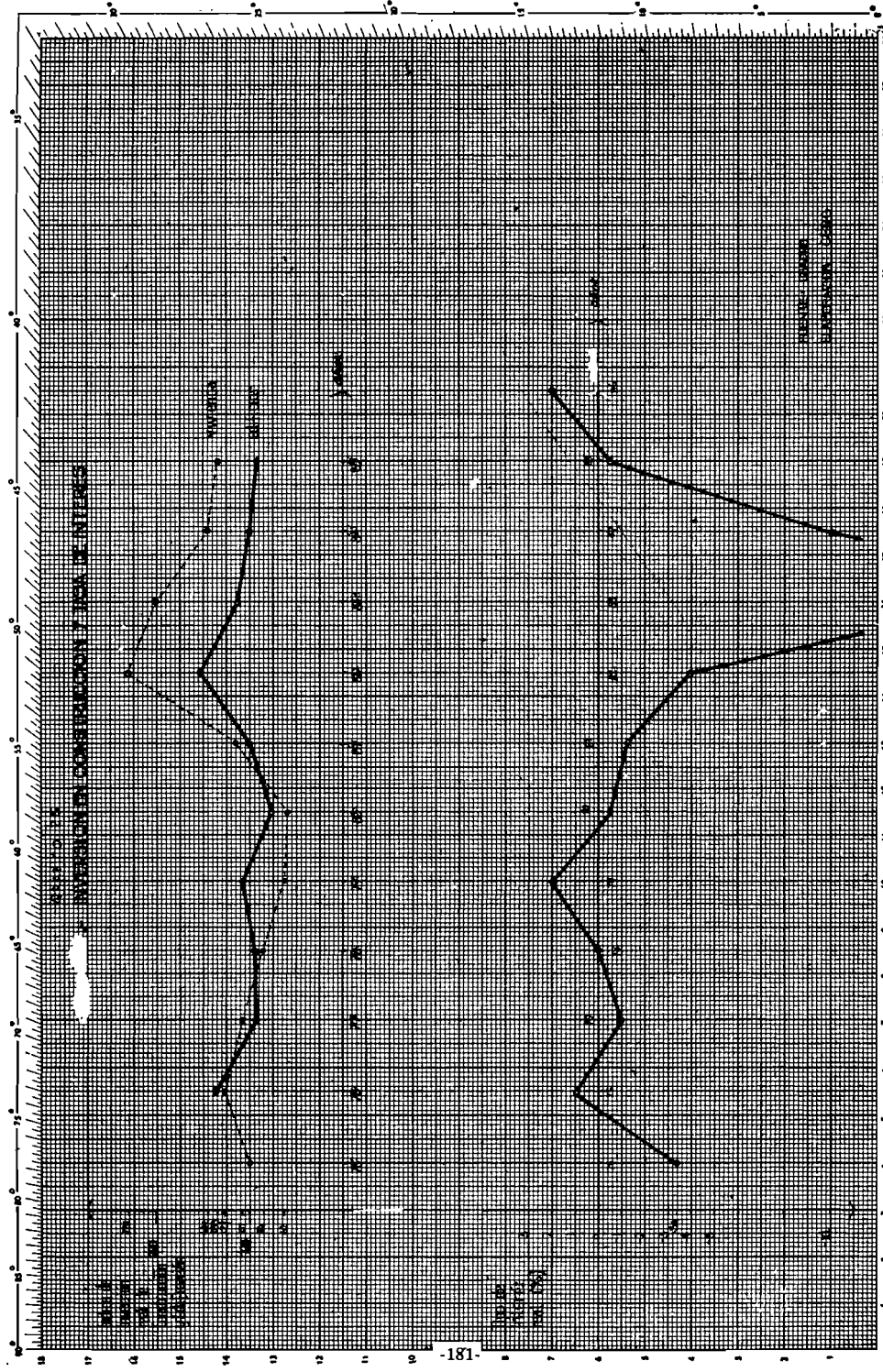
AÑO	INVERSION HABITACIONAL MILLONES SUDES		INVERSION EDIFICIOS MILLONES SUDES		TASA DE INTERES NOMINAL (EN %)	VARIACIONES ANUAL DE I.P.C. DE GUAYAQUIL	TASA DE INTERES REAL (EN%)
	CONSTANTES (a)	INDICE (b)	CONSTANTES (c)	INDICE (d)			
1975	746	100	1.525	100	11.0	14.4	- 3.4
1976	952	127	1.983	130	11.0	10.1	0.9
1977	798	107	1.340	88	8.8	12.0	- 0.9
1978	629	84	1.462	96	12.0	12.0	0
1979	471	63	1.567	103	12.0	9.8	2.2
1980	461	62	1.142	75	12.0	12.3	- 0.3
1981	930	125	1.511	99	12.0	13.1	- 1.1
1982	1.725	231	2.324	152	12.0	16.3	- 4.3
1983	1.513	203	1.720	113	13.0	50.3	- 37.3
1984	1.062	142	1.523	100	19.0	29.2	- 10.2
1985	990	133	1.447	95	30.0	30.2	- 0.2
1986	-	-	-	-	32.0	30.0	2.0

(a) Cuadro A
 (b) 1975 = 100
 (c) Cuadro B

(d) 1975 = 100
 (e) Resoluciones de la Junta Monetaria
 (f) Cuadro C

(g) (e) - (f)

ELABORACION: CER-G.



Pero el año siguiente cuando se desploma la tasa de interés, contrariamente a lo que la Teoría diría, también desciende la inversión en edificios y en vivienda.

Durante 1985 y 86, el tipo de interés vuelve a ser positivo, después de varios años de haberse mantenido negativo.

Finalmente, en 1985, el tipo de interés promedio real se acerca a valores positivos, pero los índices de la construcción no muestran cambios significativos.

En consecuencia, el análisis paralelo y comparativo de los desempeños de la tasa de interés y de los índices de la construcción, permiten afirmar que la vinculación entre el mercado financiero local y el mercado de inversiones en construcción, es sin duda poco fluida. Las razones de la débil relación en el país -o al menos Guayaquil- entre los mercados analizados, son complejas, y numerosas, así tenemos:

- a. Un primer grupo de razones se relacionan con las características intrínsecas del mercado de la inversión en vivienda. Tal como lo han señalado diversos autores, la persona que invierte en su vivienda, obviamente no se comporta como el prototipo del inversionista racional, elemento "sine quanon" de la Teoría Económica convencional.
- b. La "entrada" y "salida" de un inversionista al mercado de bienes raíces es engorrosa y dispendiosa en cualquier lugar del mundo. El Ecuador no es una excepción a ese problema. De manera que tan sólo unos pocos promotores, que operan en gran escala pueden sacar provecho en la compra-venta de bienes raíces.
- c. El mercado monetario-financiero en la ciudad es estrecho e incipiente. El ahorro personal no tiene carácter masivo. De acuerdo a diferentes estudios los niveles de indigencia y de pobreza en la ciudad son muy elevados. Las mediciones realizadas señalan que el nivel de pobreza alcanza a más del 60% de la población de Guayaquil; y,
- d. El carácter indivisible de la inversión en bienes raíces es otro elemento que conspira contra el ingreso del ahorrista de ingresos medios en el mercado.

VIII EL SUBMERCADO DEL INQUILINATO

Al ser entrevistados los moradores de los barrios marginales más recientes (Guasmos, Mapasingue, etc.) presentaron como una de las causas para haber optado por la toma de tierras el argumento de que no tenían con que pagar el alquiler, puesto que éstos habían aumentado los precios de una manera tal que se vieron obligados a buscar otras vías para dar solución a sus problemas de vivienda. Este hecho real parece contradictorio cuando lo contraponemos a la situación de que, supuestamente, a partir de 1972 hasta 1984 el arrendamiento estuvo congelado sucesivamente desde S/. 2.000 hasta 6.000 sucres. Cabe anotar que es precisamente durante este período que se forman los nuevos barrios marginales de la ciudad, así como el gran salto y consolidación de la Promoción Inmobiliaria Formal.

Durante este período existieron varios Decretos (7 en total) que disponían terminantemente la congelación de los arriendos (157). Es por esto que un análisis del asunto inquilinato se torna importante para hallar las causas de esta aparente contradicción. El esquema propuesto para abordarlo es el siguiente:

- Análisis de los antecedentes de la Ley de Inquilinato.
- Aplicación real de dicha Ley, y
- Causas que inciden en la aplicación o no de la misma.

(157) 1. D.S. 4 (*)	R.O. No. 1 de 22 de Junio/1970
2. D.S. 322 de 5 Mayo/1972	R.O. No. 61 de 15 Mayo/1972
3. D.S. 100-C de 13 Feb/1976	R.O. No. 33 de 25 Feb/1976
4. D.S. 2185 de Enero 24/1978	R.O. No. 523 de 10 Feb/1978
5. D.S. 3246-C de 12 Feb/1979	R.O. No. 786 de 7 Marzo/1979
6. D.L. 28 de Julio de 1980	R.O. No. 243 de Agosto 1/1980
7. D.L. 116 de Dicbre 8/1982	R.O. No. 399 de Dicbre 29/1982

Los orígenes de esta institución jurídica datan desde el año 1947, cuando en la época del Presidente Carlos Julio Arosemena Tola se dicta el primer Decreto de congelamiento de arrendamiento, después hubieron algunos otros con existencias efímeras.

- * D.S. Decreto Supremo
- D.L. Decreto Legislativo
- R.O. Registro Oficial

Las regulaciones en materia de Ley de Inquilinato que están en actual vigencia son las de la Ley dictada el 8 de Octubre de 1962, R.O. de Noviembre del mismo año, - aunque fue codificada el 14 de Septiembre de 1978 -, y sus reformas posteriores.

La Ley de Régimen Municipal codificada en el año 1971, en actual vigencia, no contiene expresamente disposición relacionada con la materia de Inquilinato. No obstante lo anterior, puede indicarse que existe la Ordenanza Municipal de la Ley de Inquilinato, que fija la pensión del arrendamiento que debe cobrar el arrendador, la cual no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial con que consta el inmueble en el catastro municipal, sumándose los impuestos municipales que graven a la propiedad urbana; para este efecto se toma en cuenta todos los departamentos, piezas, locales del inmueble, incluso los ocupados por el arrendador. Anotándose que el avalúo catastral exigido para la determinación del pago del impuesto al predio urbano, por lo general, es muy inferior a su valor comercial.

A pesar de las sucesivas reformas con las que se pretendió "dar alcance social a la Ley de Inquilinato" y evitar la evasión de impuestos "por parte de los que perciben rentas de sus propiedades", todas fueron ineficaces, por cuanto no se implementaron las regulaciones concretas que la doten de mecanismos idóneos y ágiles de control, y más bien en la propia Ley se daban las armas para su violación, como lo veremos más tarde.

Es importante mencionar que según los resultados definitivos del censo de vivienda de 1982 (158), en Guayaquil existen alrededor de 77.636 viviendas arrendadas, que hacen el 32.9% del total de las viviendas particulares ocupadas, cobijando al 28.8% de la población.

(158) Armando Orellana.- Aspecto Vivienda: Diagnóstico. Fase I, Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil, Municipalidad de Guayaquil. 1985. Pág. 56.

**VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS EN ARRIENDO
EN EL AREA URBANA DE GUAYAQUIL
SEGUN CENSO DE 1982**

		%
Casa o Villa	19.368	8.2
Departamento	30.196	12.8
Cuartos de Inquilinato	24.925	10.6
Rancho o Covacha	2.041	0.9
Otros	1.106	0.4

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil
Fase I. Aspecto vivienda - Diagnóstico, p. 58

ELABORACION: CER-G

El Cuadro presentado nos está indicando que un significativo segmento de los usuarios de la ciudad deben recurrir a este submercado para resolver sus problemas habitacionales. Además, nos plantea que al interior del mismo hay un altísimo nivel de heterogeneidad con relación a los bienes a ofertar (159), que van desde inmuebles de gran lujo y confort, pasando por las suites para ejecutivos, hasta los cuartos de alquiler en edificios obsoletos.

Podemos encontrar un paralelismo entre los sucesivos decretos que pretendían regular la Ley de Inquilinato y los principales acontecimientos en lo que a tomas de tierra se refieren, como se lo ha expuesto en la parte primera de este trabajo.

(159) En este submercado debido a los bienes existentes se pierde con mucha facilidad la división entre lo formal e informal. por ello hemos dejado de lado aquellos inmuebles que están emplazados en ciertos barrios (en expansión o en proceso de consolidación) y, generalmente, no usan como medio de información los medios de comunicación colectiva; estos los veremos en la promoción inmobiliaria popular.

En términos generales estos decretos de congelamiento fueron la respuesta del Estado a este joven movimiento poblacional, sin embargo la forma en que creció Guayaquil durante este período y la agudización del caos, hicieron que se expanda horizontalmente la ciudad y se agrave la problemática del inquilinato, como lo demuestra el Cuadro siguiente:

CUADRO No. 44
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES
EN GUAYAQUIL SEGUN LOS CENSOS

TIPO DE TENDENCIA	AÑO 1962		AÑO 1974		AÑO 1982	
	AÑO	%	AÑO	%	AÑO	%
PROPIA	22.578	24.7	51.143	36.0	139.563	59.2
ARRENDADA	60.437	66.2	79.071	55.6	77.636	32.9

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil.

Fase I - Aspecto Vivienda, p. 56

ELABORACION: CER-G.

Si bien las viviendas propias han crecido aceleradamente, vale señalar que aquí se refugian la mayor cantidad -o la totalidad- de las viviendas construidas en los barrios de ocupación. También es importante destacar que en números relativos se observa un gran decremento del rubro "arrendadas", esta situación no pasa en cifras absolutas; aunque la diferencia entre 1974 y 1982 nos está mostrando la real vigencia de la crisis económica y su impacto en los propietarios endeudados.

Otro factor muy importante de destacar en nuestro análisis es el incremento de los juicios por inquilinatos producidos durante los últimos años, de 1977-1986.

Estos juicios por desahucio dejan al descubierto la poca protección legal o social con que cuenta el inquilino. Existe consignada en la Ley de Inquilinato una disposición relativa a los derechos del arrendador, es el caso del art. 31, el cual faculta al arrendador de notificar al arrendatario con 90 días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del contrato. Estos tres meses, a partir de la notificación del desahucio, se otorgan con el fin de que desocupe el local arrendado; lo cual no lo exime del pago de las pensiones hasta la desocupación.

CUADRO No. 45
CAUSAS INICIADAS EN LOS JUZGADOS DE INQUILINATO
PERIODO OCTUBRE 77 - SEPTIEMBRE 86 - GUAYAQUIL

AÑOS	JUICIO VERBAL SUMARIO	JUICIO POR DESAHUCIO	TOTAL ANUAL	OBSERVACIONES
1977	265	458	723	Conteo por 3 meses (Octubre-Diciembre)
1978	1.310	1.276	2.586	
1979	1.900	1.422	3.322	
1980	1.540	1.147	2.687	
1981	1.473	774	2.247	
1982	1.506	960	2.466	
1983	1.645	864	2.509	
1984	1.481	801	2.282	
1985	1.602	1.122	2.724	
1986	1.276	1.130	2.406	

FUENTE: Archivo de los Juzgados de Inquilinato - Corte Superior de Justicia de Guayaquil.

ELABORACION: CER-G.

Las principales causas para el desahucio son:

- La imposibilidad del arrendatario de seguir pagando el precio del alquiler exigido por el dueño, y
- La necesidad del dueño en dar por terminado el contrato de arrendamiento. Esta se da en la mayoría de los casos para poder elevar el precio del arriendo, tras haberle hecho algunas "mejoras" al departamento.

Una consecuencia de los congelamientos de alquileres y de la maleabilidad de la Ley, debido al uso del desahucio, ha sido la gran proliferación de compañías inmobiliarias, sean éstas de Responsabilidad Limitada o Compañías Anónimas.

Generalmente los propietarios o "casatamientos" para poder desalojar a los inquilinos se apoyan en el Art. 29 de esta Ley, que dice textualmente: "La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento". Esta situación ha hecho que se constituyan una gran cantidad de esas compañías, como nos lo presenta el Cuadro No. 46.

Según este cuadro en los últimos 15 años se han creado en la ciudad de Guayaquil 2.385 compañías inmobiliarias (160), lo cual significa que es "un sector que merece especial atención por su crecimiento sostenido tanto en número como en volumen de capital (es el grupo dedicado a servicios y bienes inmuebles) que al final del último año (1978) supera en 8 veces la inversión de 1973" (161). Según la misma fuente, en 1977 se capitalizan 2.118 millones de sucres y 2.108 millones en el año siguiente que corresponden a un conjunto de 1.544 y 1.492 sociedades respectivamente, es decir que en estos años en el Ecuador cada día se crearon 4 nuevas empresas anónimas y de responsabilidad limitada. Mientras que en 1977 aumentaron su capital 843 compañías y en 1978 lo hacen 921 compañías con montos de 4.769 millones y 4.686 millones en orden. Podemos indicar que este crecimiento coincide con el desarrollo que el sector de la construcción de vivienda tuvo en la década pasada, como reflejo condicionado de la bonanza petrolera.

(160) Nosotros creemos que existen, en la realidad, muchas más compañías que se han creado, o tienen entre sus varios objetivos el menester de la promoción inmobiliaria, pero que por fallas o resumen de la tabulación de resultados de la institución encargada no aparecen. El dato señalado es tomado de un listado general regional.

(161) Superintendencia de Compañías del Ecuador.- Memoria 1964-1979.- Quito.- pág. 87. Los datos son a nivel nacional.

CUADRO No. 46
CONSTITUCION DE COMPAÑIAS INMOBILIARIAS EN GUAYAQUIL
1970 - 1985

A Ñ O	NUMERO DE COMPAÑIAS LIMITADAS	NUMERO DE COMPAÑIAS ANONIMAS
1970	19	9
1971	19	36
1972	80	61
1973	66	35
1974	57	35
1975	55	39
1976	28	35
1977	28	65
1978	28	80
1979	28	67
1980	28	120
1981	28	140
1982	53	150
1983	59	200
1984	84	206
1985	89	230
TOTAL	777	1.508

NOTA: No obstante los índices anotados de constitución de compañías inmobiliarias anónimas y limitadas, cuya actividad principal es la compraventa, alquiler, etc. de bienes raíces urbanos y rurales estos pueden verse incrementados en aquellas compañías que teniendo un objeto social distinto, abarquen esta actividad, sin que pueda distinguirse ésta por la denominación que utilizan.

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Listados anuales.

Listado de computación 1970-1985

ELABORACION: CER-G.

Una cuestión interesante a destacar es que si consultamos la gafa telefónica, la lista de corredores de Bienes Raíces y/o promotores-constructores es grandemente inferior al número de compañías inmobiliarias constituidas, dato que al cruzarlo con la información primaria recogida, permita deducir que un alto número de éstas sirven principalmente para desalojar inquilinos e incrementar arriendos.

Una nota a relevar del Cuadro No. 46 es que las compañías anónimas superan en el doble a las limitadas, lo cual es comprensible por las múltiples ventajas que presentan las primeras para el desenvolvimiento de la actividad (162).

Lo anterior nos permite sugerir, que este submercado del alquiler está concentrado en manos de diferentes grupos (163) y familias que tienen un gran nivel de control e información sobre el mismo, uniformando precios y requisitos (164).

Por último, podemos apreciar en el cuadro ya mencionado, que con la liberación de los precios de los arriendos instaurada al finalizar la vigencia del Decreto

(162) Como dato interesante tenemos, que a nivel nacional, el 58% de las compañías anónimas están formadas por el mínimo de accionistas (3) que dispone la Ley y otro grupo importante tiene hasta 10 accionistas, límite que puede servir para considerar la empresa como cerrada o de tipo familiar. Es decir, el 87.5% de estas sociedades tienen estas características y disponen aproximadamente de los dos tercios del capital total.

El carácter cerrado de este conjunto es el principal atractivo para la inversión porque el control directo de las sumas aportadas la ejercen los accionistas que son al mismo tiempo directivos y administradores.

Ver: Superintendencia de Compañías-Memoria ob.cit.pág 96 y ss

(163) La mayor parte de los Bancos y Financieras de la ciudad tienen secciones "Mandatos", las cuales aglutinan un alto porcentaje de los inmuebles pertenecientes al submercado del alquiler formal; que son en última instancia las que fijan las pautas para el resto de los otros agentes, corredores, administradores y propietarios.

Por otra parte, los sectores bancarios-financieros han creado en la actualidad una serie de grupos, que suelen manejar varias compañías dedicadas a las diferentes actividades que engloba la promoción inmobiliaria y el arrendamiento.

(164) Actualmente se exige letras de cambios, cheques sin fechas, garantías personales y/o comerciales, hasta 3 meses del alquiler en garantía, etc., para arrendar una vivienda.

No. 116, del 19 de Noviembre de 1984, se da un repunte en la creación de estas sociedades que no se compadece con la crisis económica del país o del sector, sino que se explica por otros factores como son la especulación, evasión tributaria, acaparamiento de créditos, etc.

En lo relacionado a la oferta de locales de alquiler nos hemos basado como fuente de información en los avisos clasificados del principal periódico de la localidad y en las informaciones de los corredores de bienes y mandatos (165), como se presentan en los Cuadros 47 y 48.

Según el primer cuadro mencionado podemos observar que de acuerdo a la estratificación planteada se encuentra en la ciudad una gama muy amplia de objetos inmobiliarios en alquiler, cuyos precios oscilan desde S/. 120.000,00 hasta S/. 3.000,00. Obviamente los mayores cánones corresponden a servicios urbanos y locales que poseen altos estándares de confort y habitabilidad. Generalmente los inmuebles de más bajos precios corresponden a la zona turgurizadas situadas en las áreas periféricas del casco central (CBD).

En general podemos decir que aún los precios de alquiler más bajos representan aproximadamente el 25% del salario nominal mínimo vigente, lo cual hace que grandes segmentos de la población estén verdaderamente excluidos de este submercado y deban resolver sus problemas habitacionales más ocupación o en el inquilinato informal.

Si comparamos los precios de alquiler de Enero de 86 y 87 encontramos que los mismos han disminuido para el estrato alto mientras que para el más bajo se han incrementado significativamente. Lo que significa que:

1. Hay una inestabilidad en los precios de los alquileres en los inmuebles de altos ingresos, dado que éstos no pueden superar un cierto techo ya que sino no tienen salida en el mercado, son arrollados por los otros competidores. Salvo que sean adquiridos por una restringida demanda de origen foránea, la cual paga siempre en dólares, y
2. Mientras que los situados en los estratos más bajos se incrementan de acuerdo al nivel de inflación existente, por ello la situación actual de aumento.

(165) Hemos usado solamente el diario "El Universo", señalando que en la ciudad existen 4 matutinos y 4 vespertinos, porque éste tiene el mayor tiraje, que es de 220.000 ejemplares diarios (el que le sigue sólo tiene 30.000 ejemplares) y abarca alrededor del 80% de los avisos clasificados locales.

OFERTAS DE VIVIENDA DE ALQUILER EN GUAYAQUIL SEGUN ANUNCIOS DE PERIODICOS, CLASIFICADOS POR USO Y POR ESTRATOS DE BARRIOS O URBANIZACIONES, EN LOS AÑOS SELECCIONADOS.

USOS Y ESTRATOS

AÑOS

	AÑOS							
	86		86		MARZO		87	
	ENERO		FEBRERO		MARZO		ENERO	
	MEDIA	AMPLITUD	MEDIA	AMPLITUD	MEDIA	AMPLITUD	MEDIA	AMPLITUD
1. USO RESIDENCIAL								
1.1 ALTO	50.500	35.000 - 120.000	54.500	30.000 - 100.000	62.000	35.000 - 120.000	52.100	35.000 - 80.000
- Centro, e/	35.000	35.000	51.500	35.000 - 100.000			35.000	35.000 - 36.000
- Norte, a/	60.000	35.000 - 120.000	55.500	30.000 - 80.000	86.500	60.000 - 120.000	56.250	40.000 - 80.000
- Sur, b/	35.000	35.000			37.000	35.000 - 40.000		
1.2 MEDIO ALTO	25.000	15.000 - 30.000	28.000	25.000 - 30.000	27.500	25.000 - 30.000	30.000	30.000
- Centro, e/	25.000	25.000			30.000	30.000		
- Norte, a/ + c/	25.000	15.000 - 30.000	28.600	25.000 - 30.000	27.500	25.000 - 30.000	30.000	30.000
- Periferia del centro, e/			25.000	25.000	25.000	25.000		
- Sur, b/	25.000	25.000						
1.3 MEDIO, MEDIO-BAJO	11.300	2.800 - 20.000	10.000	3.800 - 20.000	10.000	5.000 - 20.000	10.400	2.500 - 20.000
- Centro, e/	15.500	7.000 - 20.000	12.500	6.500 - 20.000				
- Unifamiliar: Norte Cdlas. en Durán, Pascuales, a/ + d/	12.250	4.500 - 20.000	12.250	4.000 - 20.000	11.700	8.500 - 18.000	18.000	16.000 - 20.000
- Suburbio Deste, d/	5.700	3.800 - 10.000	4.700	3.800 - 6.000	5.000	5.000	6.925	2.500 - 15.000
- Multifamiliar: Periferia de Centro, e/	9.900	2.800 - 20.000	7.350	4.500 - 20.000	6.850	5.200 - 8.500	11.200	7.000 - 16.000
- Sur, b/ + d/	12.600	6.000 - 16.000	13.500	7.000 - 20.000	9.800	6.000 - 20.000	10.300	5.000 - 20.000

- a/ Nor-Deste de Úrdesa, Ceibos, Lomas, Kennedy, Paraíso, Miraflores, Pto. Azul y otras.
 b/ Centenario, La Puntilla, La Saiba, Almendros y similares en otros sectores.
 c/ FAE, Atarazana, Garzota, Guayacanes, Bellavista, EntreRíos, etc.
 d/ A partir de la calle Lizardo García hacia el Deste, barrio Lindo, La Chala, Cristo del Consuelo, etc.
 e/ y f/ Definición del casco Central y Periferia. Ver el texto.

FUENTE : Avisos clasificados del diario EL UNIVERSO

ELABORACION : CER-6.

CUADRO # 54

LISTADO DE OFERTAS DE ALQUILERES DURANTE LOS MESES
ENERO - FEBRERO - MARZO DEL 86 Y ENERO DEL 87
Datos ordenados según los parámetros
ESTRATO - SECTOR - FECHA

Record#	ESTRATO	SECTOR	FECHA	PRECIO	USO	DIRECCION
1	ALTO	CENTRO	01/27/86	35.000	mixto	
2	ALTO	CENTRO	01/29/86	35.000	mixto	
3	ALTO	CENTRO	02/04/86	35.000	mixto	
4	ALTO	CENTRO	02/06/86	100.000	residencial	Zona Bancaria
5	ALTO	CENTRO	02/19/86	35.000	mixto	
6	ALTO	CENTRO	02/27/86	36.000	mixto	
7	ALTO	CENTRO	03/20/87	35.000	residencial	Rocafuerte y Loja
8	ALTO	CENTRO	03/20/87	36.000	residencial	Boyaca entre 9 de Octubre y P. Icaza
9	ALTO	NORTE	01/23/86	50.000	residencial	Urdesa Central
10	ALTO	NORTE	01/29/86	120.000	residencial	Policentro, alrededores. (villa)
11	ALTO	NORTE	01/29/86	35.000 - 45.000	residencial	Urdesa
12	ALTO	NORTE	01/31/86	50.000	residencial	Urdesa
13	ALTO	NORTE	02/04/86	50.000	residencial	Urdesa
14	ALTO	NORTE	02/04/86	50.000	residencial	Sauces (villa)
15	ALTO	NORTE	02/06/86	70.000 - 40.000	residencial	Cdla. Albatros
16	ALTO	NORTE	02/24/86	80.000	residencial	Urdesa
17	ALTO	NORTE	02/25/86	30.000 - 40.000	residencial	cerca del Tenis Club
18	ALTO	NORTE	02/27/86	80.000	residencial	Urdesa Norte (villa)
19	ALTO	NORTE	02/29/86	60.000	residencial	Los Ceibos
20	ALTO	NORTE	03/12/86	60.000	residencial	Ceibos
21	ALTO	NORTE	03/12/86	120.000	residencial	Urdesa
22	ALTO	NORTE	03/12/86	80.000	residencial	Urdesa
23	ALTO	NORTE	03/20/87	40.000	residencial	Urdesa
24	ALTO	NORTE	03/20/87	80.000	residencial	Ceibos
25	ALTO	NORTE	03/20/87	60.000	residencial	Kennedy
26	ALTO	NORTE	03/20/87	50.000	residencial	Miraflores
27	ALTO	NORTE	03/20/87	60.000	residencial	Cdla. Kennedy
28	ALTO	NORTE	03/20/87	29.000	residencial	Kennedy
29	ALTO	NORTE	03/20/87	40.000	residencial	Loez
30	ALTO	NORTE	03/20/87	40.000	residencial	Kennedy
31	ALTO	SUR	01/10/86	35.000	residencial	Barrio del Centenario
32	ALTO	SUR	03/12/86	36.000	residencial	
33	ALTO	SUR	03/31/86	40.000	residencial	La Samba
34	ALTO	SUR	03/31/86	35.000	residencial	
35	MEDIO ALTO	CENTRO	01/27/86	25.000	mixto	
36	MEDIO ALTO	CENTRO	01/28/86	25.000	residencial	
37	MEDIO ALTO	CENTRO	01/30/86	25.000	mixto	
38	MEDIO ALTO	CENTRO	03/31/86	30.000	mixto	Velez y Boyaca
39	MEDIO ALTO	NORTE	01/06/86	30.000	residencial	Cdla. Ferroviaria
40	MEDIO ALTO	NORTE	01/06/86	25.000	residencial	Cdla. Miraflores
41	MEDIO ALTO	NORTE	01/23/86	15.000	residencial	Kennedy
42	MEDIO ALTO	NORTE	01/28/86	30.000	residencial	cerca del Tenis Club
43	MEDIO ALTO	NORTE	01/29/86	25.000	residencial	Ceibos
44	MEDIO ALTO	NORTE	01/29/86	30.000	residencial	Cerca al Tenis Club
45	MEDIO ALTO	NORTE	01/30/86	26.000	residencial	CDLA. KENNEDY
46	MEDIO ALTO	NORTE	01/30/86	18.000	residencial	Urdesa
47	MEDIO ALTO	NORTE	01/30/86	25.000	residencial	Urdesa
48	MEDIO ALTO	NORTE	02/17/86	30.000	residencial	Entre Rios
49	MEDIO ALTO	NORTE	02/23/86	30.000	residencial	Urdesa
50	MEDIO ALTO	NORTE	02/24/86	26.000	residencial	Alborada

LISTADO DE OFERTAS DE ALQUILERES DURANTE LOS MESES
ENERO - FEBRERO - MARCO DEL 86 Y ENERO DEL 87

Datos ordenados según los parámetros
ESTRATO - SECTOR - FECHA

51	MEDIO ALTO	NORTE	02/28/86	25.000	residencial	Cdla. Kennedy
52	MEDIO ALTO	NORTE	02/28/86	30.000	residencial	Por el Policentro
53	MEDIO ALTO	NORTE	03/01/86	30.000	residencial	por el Policentro
54	MEDIO ALTO	NORTE	03/15/86	25.000	residencial	Entre Rios
55	MEDIO ALTO	NORTE	03/20/87	30.000	residencial	Ceibos
56	MEDIO ALTO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/26/86	25.000	residencial	Tungurahua y 10 de Agosto
57	MEDIO ALTO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/12/86	25.000	residencial	Tungurahua y 10 de Agosto
58	MEDIO ALTO	SUR	01/06/86	25.000	residencial	Centenario Sur
59	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	01/17/86	7.000	residencial	Junin y Boyacá
60	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	01/29/86	20.000	mixto	Boyaca y P. Icaza
61	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	01/31/86	20.000	mixto	
62	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/04/86	7.000	mixto	
63	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/21/86	20.000	residencial	García Aviles y Luque
64	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/21/86	6.500 - 8.500	residencial	sector Clínica Guayaquil
65	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/22/86	15.000	residencial	Boyaca y Padre Solano
66	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/27/86	10.000	mixto	
67	MEDIO, MEDIO BAJO	CENTRO	02/27/86	20.000	residencial	cerca del Unicentro
68	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	01/18/86	4.500	residencial	cerca del terminal terrestre
69	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	01/31/86	20.000	residencial	Urdesa
70	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/02/86	4.000	residencial	Cdla. Ferroviaria
71	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/22/86	20.000	residencial	Cdla. Kennedy
72	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/22/86	18.000	residencial	Urdesa Central
73	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/28/86	5.000	residencial	Por el terminal
74	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/28/86	20.000	residencial	Cdla. El Paraíso
75	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	02/28/86	9.000 - 9.500	residencial	Los Ceibos
76	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/01/86	18.000	residencial	sector Tenis Club
77	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/01/86	10.000	residencial	Alborada
78	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/08/86	14.500	residencial	Alborada
79	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/12/86	12.500	residencial	Urdesa
80	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/12/86	9.000 - 9.500	residencial	Los Ceibos
81	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/12/86	8.500	residencial	Cdla Nva. Kennedy
82	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/20/87	16.000	residencial	Cdla. Nva. Kennedy
83	MEDIO, MEDIO BAJO	NORTE	03/20/87	20.000	residencial	Alborada
84	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	01/06/86	3.800	residencial	Letamendi y la 14
85	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	01/25/86	5.000	residencial	Callejón 10 y Alcedo
86	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	01/23/86	10.000	residencial	Babahoyo y Letamendi
87	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	01/30/86	4.000	residencial	Capitan Najera entre la 32 y la 33
88	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/04/86	4.000	residencial	La 17 y Letamendi
89	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/06/86	6.000	residencial	La 13 y Alcedo
90	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/06/86	5.500	residencial	Octava y Ayacucho
91	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/24/86	4.000	residencial	Capitan Najera entre la 32 y la 33
92	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/24/86	3.800	residencial	Cuenca y la 20
93	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	02/28/86	5.000	residencial	Brasil y la Octava
94	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/30/86	5.000	residencial	Fco. de Marcos y la 14
95	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/20/87	5.500	residencial	Cuenca y la 20
96	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/20/87	5.000	residencial	Cdla. La Chala
97	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/20/87	15.000	residencial	Barrio Lindo
98	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/20/87	5.000	residencial	Brasil entre la 32 y la 33
99	MEDIO, MEDIO BAJO	OESTE SUBURBIO	03/20/87	2.500	residencial	La Chala
100	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/03/86	7.500	residencial	4 de Noviembre y García Moreno
101	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/06/86	4.500	residencial	6 de Marzo y Maldonado
102	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/17/86	20.000	residencial	...

LISTADO DE OFERTAS DE ALQUILERES DURANTE LOS MESES
ENERO - FEBRERO - MARZO DEL 86 Y ENERO DEL 87
Datos ordenados según los parámetros
ESTRATO - SECTOR - FECHA

103	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/17/86	6.500	residencial	Sucre y Jose Mascote
104	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/23/86	2.800	residencial	García Goyena y Ballegos Lera
105	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/29/86	8.000	mixto	Padre Aguirre 531
106	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	01/31/86	20.000	mixto	Lorenzo de Garaycoa y Brasil
107	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/04/86	4.500	residencial	General Gomez y G. Valenzuela
109	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/20/86	5.000	residencial	Maldonado y Los Rios
109	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/22/86	7.000	residencial	P. Moncayo y P.P. Gomez
110	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/23/86	20.000	residencial	Azuay y Capitan Zaera
111	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/24/86	7.000	residencial	General Gomez y Villavicencio
112	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/24/86	6.500	residencial	Guaranda y gaabi
113	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/26/86	5.500	residencial	Asisclo Garay y Alcedo
114	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/28/86	5.000	residencial	Victor Hugo Briones y Capitan Najera
115	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/28/86	4.500	residencial	General Gomez y Babahoyo
116	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	02/28/86	8.500	residencial	Huancavilca y Av. del Ejercito
117	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/12/86	5.200	residencial	Guerrero Martinez y Maldonado
118	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/12/86	8.500	residencial	Febres Cordero y 6 de Marzo
119	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/20/87	16.000	residencial	Pablo Arenas y Manuel Galecio
120	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/20/87	10.000	residencial	Tungurahua y Gomez Rendon
121	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/20/87	15.000	residencial	Sucre y Carchi
122	MEDIO, MEDIO BAJO	PERIFERIA DEL CENTRO	03/20/87	8.000 - 7.000	residencial	Parque Chile
123	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	01/06/86	15.000	residencial	Las Acacias
124	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	01/10/86	16.000 - 14.000	residencial	Los Esteros
125	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	01/27/86	15.000	residencial	Guaranda y Portete
126	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	01/29/86	10.000	residencial	
127	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	01/31/86	6.000	residencial	Oriente entre Antepará y Machala
128	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/04/86	10.000	residencial	Cdla.9 de Octubre
129	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/04/86	14.000	residencial	Los Esteros
130	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/04/86	20.000	residencial	
131	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/06/86	20.000	residencial	Eloy Alfaro y Brasil
132	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/22/86	7.000	residencial	Machala y Portete
133	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/23/86	7.000	residencial	Oriente y Amarilis Fuentes
134	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/26/86	20.000	residencial	
135	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	02/28/86	10.000	residencial	Cdla. Villamil
136	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/01/86	7.000	residencial	Machala y Portete
137	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/08/86	6.000	residencial	Oriente y Machala
138	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/08/86	2.000	residencial	Callejon B y El Oro
139	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/12/86	18.000	residencial	Centenario Sur
140	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/15/86	20.000	residencial	Acacias
141	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/30/86	6.000	residencial	Venezuela y Quito
142	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/20/87	5.000	residencial	Venezuela y Quito
143	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/20/87	20.000	residencial	Pradera J
144	MEDIO, MEDIO BAJO	SUR	03/20/87	6.000	residencial	San Salvador y O'Connor

FUENTE : Diario EL UNIVERSO
ELABORACION : CER-G

Otro elemento importante a destacar en los precios de los alquileres de los inmuebles para viviendas es que nunca éstos se adecúan o relacionan con lo que obliga la Ley, especialmente lo vinculado con el artículo 8 de la Ley de Arrendamiento que hace referencia a la inscripción en la Oficina de Registro de Arrendamiento Municipal (166).

De todo lo expuesto se deduce que las rentas por arrendamiento están libradas a la especulación e intereses de los arrendadores, los cuales perciben grandes ganancias y, por otra, evaden impuestos de una forma manifiesta y dolosa, lo cual -hasta el momento- el Estado no puede controlar y/o reciclar.

IX EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL

Para el desarrollo de esta parte nos hemos basado en las entrevistas hechas a los dirigentes poblacionales históricos y actuales, como también por barrios estudiados, así como por los dos encuentros realizados con dirigentes poblacionales para hablar sobre el tema en desarrollo y sus implicaciones para los asentamientos populares (167).

9.1 Los Agentes y la Valorización del Suelo Urbano

Cuando hablamos de los agentes estamos haciendo referencia a los actores que permiten que los grupos populares o destechados puedan acceder, valorizar, comprar y/o

(166) ARTICULO 10.- Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento. Las Oficinas de Registro de Arrendamientos o las Jefaturas de Catastros Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

(167) Primer Encuentro celebrado el 30 de Agosto de 1986 y el Segundo realizado el 17 de Enero de 1987.

legalizar la tierra y/o la vivienda (168); así como también las diferentes formas o momentos de valorización del suelo urbano o la vivienda, hasta su integración definitiva al mercado inmobiliario formal.

Primera Forma de Valorización:

A. Los Propietarios Territoriales Fraccionadores

Son aquellos agentes que por ser propietarios legales, en la mayor parte de los casos, de terrenos de mala calidad o sin posibilidades de venta, según la coyuntura de la crisis económica prefieren hacer alguna negociación antes que se las invadan sin posibilidad de recuperar alguna ganancia, presentándose en este caso varias situaciones:

1. El propietario fomenta o permite una invasión y luego se hace expropiar el predio por la Municipalidad, es el caso de La Chala y terrenos de la familia Chambers. Aquí, hay necesidad de tener en cuenta la coyuntura política, así como también el nivel de vinculación del propietario con los conductores de los aparatos del Estado. Aquí el fraccionamiento se deja en manos de los dirigentes barriales y/o promotores informales.

En este caso la sobreganancia del propietario está dada en el precio que logró arrancarle a las autoridades estatales, en algunos casos contra la Ley de Régimen Municipal y la Ordenanza de Avalúos, dado que en la mayor parte de los casos son tierras que están fuera del límite urbano.

- (168) El acceso a la tierra urbana es un acto social legitimado por la necesidad de habitación. Y es también un acto económico expresado en el pago que desembolsa el morador para acceder a la misma. Ambos aspectos otorgan un peculiar derecho conocido como el "Derecho de posesión", que es un acto de ocupar un terreno mediante una transmisión comercial realizada entre el ocupante y el promotor inmobiliario (particular o funcionario). Lo que hace que el eje de esta promoción inmobiliaria popular sea el acceso individual a la tierra urbana, aunque la operación se haga en grupo.

Jorge Legorreta.- El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular.- Ponencia, XIV Congreso Interamericano de Planificación, SIAP, Morelia, México, 10-15 Octubre 1982, Pág. 6.

2. Cuando el propietario por su propia iniciativa, para evitar la ocupación, fracciona la tierra sin los permisos legales correspondientes y sin hacer ningún plan de lotización, peor inversión en obras. Es el caso de lo sucedido en Durán, Mapasingue, Prosperina, entre otros.

Aquí la sobreganancia del propietario está en que vende tierras agrícolas a precios urbanos, a espaldas de la Municipalidad. Señalando que las venden siempre a créditos.

Generalmente en estas circunstancias se recurren a dos arbitrios: a) el propietario vende directamente al vecino, dándole una promesa de compra-venta, y la escritura cuando amortice totalmente el valor del predio. b) El propietario fomenta a promotores intermediarios que se encargan de la venta directa al usuario. En este caso el propietario vende al segundo una extensión de terreno, a un cierto precio, para que éste a su vez lo venda fraccionado.

3. El Estado-propietario territorial, en esta situación se pueden dar varios casos: a) cuando se invade su patrimonio de renta nula, caso del suburbio del oeste, entra en un plan de legalización de la tenencia vía compra-venta de los lotes a precios mínimos, acorde a la valorización hecha por el ocupante. b) cuando se invade su patrimonio donde tiene programada su iniciativa habitacional para ciertos grupos sociales específicos reacciona por medio de los desalojos. c) Es un caso atípico, cuando expropia áreas de reserva que más tarde serán invadidas, caso de los Guasmos, no pudiendo ejercer sus capacidades represivas por la masividad de la acción y compromisos clientelares.

B. Los Intermediarios Fraccionadores

Estos actores actúan tanto sobre propiedades públicas como privadas, lo cual condiciona su comportamiento como también la ganancia inmobiliaria (169), tratándose siempre de sujetos particulares.

(169) Es necesario indicar que a cada forma de propiedad corresponden formas distintas de relaciones entre los promotores inmobiliarios y propietarios territoriales y por tanto distintas formas de repartir la renta del suelo. Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular", op. cit., pág. 3.

En un primer caso los intermediarios fraccionadores se caracterizan por ser los promotores de las operaciones de ocupación de terrenos, ésto significa que son los organizadores, aglutinadores y conductores de las ocupaciones, lo que hace que las conduzcan antes, en el momento y después; lo que provoca que muchos de ellos, en algunos casos, devengan dirigentes barriales o de sectores.

Las tareas de este intermediario o promotor fraccionador son: identificar el sitio a ocupar, aglutinar el grupo, organizarlo, buscar rozadores y medidores, así como los "carpinteros de ribera" o la confección de los materiales precortados, cobro de cuotas y gastos, etc., aquí es necesario distinguir si la forma de ocupación es clandestina, es permitida o apoyada. Esto último hace referencia al hecho que la ocupación de la tierra "son acciones organizadas, promovidas y dirigidas por núcleos de personas articuladas a instancias políticas clientelares, que sirven de sustentación a operaciones inmobiliarias que se desarrollan posteriormente" (170).

Generalmente en estos casos el morador debe realizar una serie de gastos que son: compra de materiales para la vivienda (171); pago a rozadores y medidores, y a carpinteros que ayudan a armar la covacha, éstos dos últimos hacen parte del pago por acceso inicial, lo que se puede traducir en:

$$GAI = CP + GP$$

GAI = Gasto de acceso inicial

CP = Costos de promoción

GP = Ganancia del promotor

A estos gastos se debe agregar los pagos desembolsados para la consecución de los servicios básicos (172) y, más tarde si se quiere el título de propiedad, el precio de la tierra fijado por el Estado, lo cual nos da:

(170) Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana", ob. cit., Pág. 2.

(171) Generalmente éstos son de segunda mano, comprados en las construcciones que son demolidas; o con materiales desechables.

(172) Aquí también están incluidos las coimas y agasajos a funcionarios públicos.

$$\text{MTA} = \text{GAI} + \text{PS} + \text{PFTE}$$

MTA = Monto total de acceso

GAI = Gasto de acceso inicial

PS = Pago de servicios

PFTE = Precio final de la tierra al Estado

En un segundo caso cuando la tierra es privada, se da la situación que el intermediario (o promotor) debe pagar directamente el precio de la tierra al propietario, que generalmente es mayor al fijado por el Estado, así como también el plazo de pago es mucho más corto, generalmente nunca hay intereses. Lo que nos da:

$$\text{MTA} = \text{PPT} + \text{GP} + \text{PS}$$

PPT = Pago de la tierra al propietario territorial.

GP = Ganancia del promotor

PS = Pago de servicios

Si tomamos el Cuadro No. 49, encontramos por ejemplo, que en la Cooperativa de Vivienda "Juan Montalvo" de Prosperina, el MTA se puede calcular en alrededor de S/. 5.500,00 sin contar el valor de la vivienda, cuyo gasto será por S/. 15.000,00, cosa que nos da que el poblador de esta área necesita aproximadamente S/. 20.000,00, para acceder a un lote; esta modalidad se da en las áreas afectadas con decretos de compra-venta especiales. En esta actividad el promotor tiene una ganancia de alrededor de S/. 3.000,00 por lote, que hacen 54.5% del MTA, a lo cual debe agregarse la ganancia por terrenos no asignados. Aquí también debe incluirse los terrenos vendidos posteriormente con nuevos precios incrementados, que oscilan sus cotizaciones entre S/. 15.000,00 a S/. 30.000,00, como consecuencia de la transferencia territorial del valor (173).

Mientras que en el segundo caso, cuando el promotor informal debe repartir su ganancia con el propietario territorial, ésta se reduce obviamente, como sucede en Durán, en donde la utilidad de promoción varía entre los S/. 5.000,00 a S/. 7.000,00 por lote, cuyo precio fluctúa entre los 30 y 40 mil sucres por 200 mts² sin infraestructura; señalando que la ganancia se encuentra en función

(173) Se entiende por tal valorización de los terrenos que se adquiere por los aledaños, ya trabajados o con inversión, o por obras de urbanización.- Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana" op. cit. pág. 13.

CUADRO 55

PRESENTACION

MERCADO DEL SUELO

SECTOR	BARRIO	AÑO	AREA (Has.)	% DE FAMILIAS ORIGINALES	CAUSA DE LA VENTA	MECANISMO DE DETERMINACION DEL PRECIO	PRECIO		FORMALIZACION DE LA VENTA	FORMA DE PAGO
							AÑOS	M²		
SUBURBIO	BARRIO GARAY	1940				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1940-50 1970 1980	115-120 300 1500-3000		
SUBURBIO	ISLA SAN JOSE	1940				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1970 1980	300-200 1.000		
CERRO DEL CARMEN	CERRO DEL CARMEN, UBACC	1959		90 %	Malas condiciones físicas. Tomas en otros sectores.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1960 1980 1985	100 1.000 2.500	FIRMA DE DOCUMENTOS	CONTADO CREDITO
SUBURBIO	BARRIO LINDO	1965				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1970 1980	300 1.000		
SUBURBIO	CISNE I	1965				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1980	800		
LOMAS DE SAN PEDRO	SAN PEDRO	1969	8%	90 %	Problemas Particulares.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1970 1980-85	200 1.000	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION.	CUOTAS MENSUALES \$400
SUBURBIO	CISNE II	1970				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1980	300		
MAPASINGUE LOMAS	27 DE ENERO	1970	8	60 %	Negociación, tras lado a otras invasiones.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1980-85	1.200 1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS	CONTADO
MAPASINGUE	16 DE SEPTIEMBRE	1973	2.9		Negociación.	COMPARACION CON OTROS SECTORES.	1984 1986	1.777 2.000	FIRMA DE DOCUMENTOS (Promesas de compra-venta).	AL CONTADO
SAN EDUARDO	ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA	1974	24		-----	IMPONE EL PRECIO EL VENDEDR.	1986	1.000	FIRMA DE DOCUMENTOS	PLAZO MAXIMO 10 AÑOS

GUASMO NORTE	CASITAS DEL GUASMO	1975	16	50 %	Negociación.	IMPONE EL PRECIO EL VENDEDOR POR COMPARACION	1978 1979 1983 1986	100 300 300 1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE TESTIGOS	AL CONTADO
SUBURBIO	BATALLON DEL SUBURBIO	1976				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1980	500		
MAPASINGUE	26 DE FEBRERO	1976	10	70 %	Negociación, traslado a otras invasiones.	COMPARACION CON OTROS SECTORES.	1985	1.500 2.000	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION	AL CONTADO Derecho de posesión \$1.600
MAPASINGUE	24 DE OCTUBRE	1976	10	20 %	Malas condiciones físicas.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1985-86	2.000 1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION	AL CONTADO Derecho de posesión \$400
SUBURBIO	PLAN PILOTO	1977				RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1974-75	FABRIL- MENSUA- LES. \$200-300	FIRMA DE DOCUMENTOS	PLAZO A 25 AÑOS PAGO \$25.000
MAPASINGUE	ANTONIO ANDRADE FAJAPDO	1978	5	15 %	Malas condiciones físicas, negociación.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL. EL VENDEDOR IMPONE EL PRECIO.	1985-86	1.500 2.000	FIRMA DE DOCUMENTOS	AL CONTADO Aportes, costas semanales \$20
GUASMO SUR	CAUSA PROLETARIA	1978	4,9	30 %	Malas condiciones físicas.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1982-83 1986	20-50 300-500 300 1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS	AL CONTADO TRAQUE PERMUTA
GUASMO OESTE (FERTISA)	SANTIAGUITO ROLDOS BUCARAM N° 1	1979	No hay dato preciso	95 %	-----	IMPONE EL PRECIO LA DIRIGENCIA	1979	100	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION	CONTADO
GUASMO OESTE (FERTISA)	SANTIAGO ROLDOS	1979	10	70 %	TRASPASOS NEGOCIACION.	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1979 1986	10 300-500	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION	CONTADO Derecho de posesión \$2.000
AM B	EL PUEBLO Y SU PEING	1980		99 %	-----	RELACION CON AVALUO CATASTRAL.	1980	10	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION.	CONTADO Derecho de posesión \$4.000
MAPASINGUE	LUZ DE AMERICA	1980	10		Malas condiciones físicas.	POR COMPARACION CON OTROS SECTORES.	1985-86	1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE TESTIGOS	AL CONTADO
MAPASINGUE	14 DE FEBRERO	1981	10	90 %	Traspaso a otro sector.	IMPONE EL PRECIO EL VENDEDOR POR COMPARACION.			FIRMA DE DOCUMENTOS	AL CONTADO cuotas semanales \$20
MAPASINGUE	LAS ROCAS	1982	9	100 %	-----	DETERMINADO	1986	1.000	FIRMA DE	AL CONTADO

					POR LA DIRI-- GENCIA.		2.000	DOCUMENTOS	Derecho de po- sesión.	
KM 8½	JUAN PARUISHA	1982	10	99 %	----- RELACION CON AVALUD CATA- TRAL.	1982	10	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ABOGADO.	CONTADO	
KM 8½	PANCHO JACOME	1982	27 ocupa- das. 200has. de re- serva	40 %	Malas RELACION CON condicio- AVALUC CATA- nes socia- TRAL Y POR -- les (cons- COMPARACION. tantes de (como referen abandono. cia pues no - se dan ventas)	Pago de vivienda 1984	45.000	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION. (ADJUDICACION).	PAGO INICIAL Y APORTES (cuotas mensuales).	
KM 8½	UNION CIVICA	1984	8.5	50 %	NEGOCIA--- SIGN.	IMPONE EL PRE- CIO EL VENDE--- DOR.	1984	1.500	FIRMA DE DOCUMENTOS ANTE ORGANIZACION.	CREDITO

FUENTE : INVESTIGACION PROPIA.
ELABORACION : CER-6.

directa a la amortización mensual del lote y del plazo, que se fija entre 12 a 18 meses; todo lo que hace que la ganancia de promoción sea el 20% del MTA (*). Además aquí el promotor tiene una serie de gastos de promoción que son cubiertos por él y trasladados al precio final del lote (caso del loteamiento, y medición de los terrenos, el plan de lotización, etc.), sin pasar del 5% del precio final de venta; aunque muchos lotizadores exigen dineros aparte a los usuarios por estos servicios. Es válido señalar que la cartera vencida de estos promotores es sumamente alta, con la peculiaridad que nunca aplican la vía judicial para el pago de estos haberes, lo que provoca que éstos también retrasen sus pagos al propietario.

C. El Funcionario Fraccionador

Es aquel funcionario generalmente municipal, ya sea de elección popular o de carrera, que por tener acceso o contactos con el patrimonio territorial de la Institución realiza una serie de transacciones comerciales, ya sea con grupos organizados o personas individuales, en unos casos garantizándoles la posesión, en otros otorgándoles el título de propiedad.

Es el caso que ha pasado en Los Esteros, en la zona del Guasmo, así como también en algunas áreas del suburbio del oeste.

Por esta actividad ilegal, pero frecuente desde hace mucho tiempo en la Municipalidad (174), ciertos funcionarios municipales se han convertido en verdaderos promotores informales, tornándose en una gran fuente de ingresos suplementarios de éstos, mayor que el propio sueldo.

Generalmente los precios de los lotes vendidos por un funcionario fraccionador dependen de los lugares donde se localizan éstos, en cuanto a la existencia de infraestructura urbana y ciertos servicios comunales, en los

(*) En el caso expuesto los promotores informales tienen una gran ganancia basada en el gran número de terrenos que venden.

- (174) Los únicos entes jurídicos autorizados a negociar el patrimonio territorial del Municipio según ordenanza municipal son los Departamentos de Terrenos, Donaciones y Desarrollo de la Comunidad; y por necesidad de un proyecto específico en ejecución, "Alcantarillado del Suburbio Oeste", también la Empresa Municipal de Alcantarillado.

mismos. Todo lo cual incide directamente en el incremento de los precios. Se da el caso de áreas de ocupación reciente, donde, venden la posesión en alrededor de S/. 3.000,00 por lote mientras que en terrenos dotados con ciertos servicios "oscilan alrededor de S/. 200.000,00, como en "Los Esteros".

Aquí debido a que la operación es ilegal en sí, entiéndase por esto la no competencia del funcionario-promotor y el abuso del cargo público, la ganancia es totalmente para éste, siendo en algunos casos compartida con otros funcionarios solamente.

D. El Dirigente Fraccionador y/o Vendedor

Generalmente cuando la ocupación pasa y se inicia el paulatino proceso de expansión del asentamiento podemos encontrar dos situaciones:

1. Que el promotor original venda sus derechos a otra persona y desaparezca para dirigir en otra parte del territorio urbano una nueva "empresa" inmobiliaria; o
2. Que éste promotor se convierta en dirigente barrial.

En el primer caso, la persona que adquiere los derechos del promotor original sólo va a tener control sobre los solares no vendidos es decir "los faltantes", los cuales se irán vendiendo de acuerdo a las oscilaciones de la demanda, aprovechándose de la valorización real del suelo así como de la transferencia territorial del valor dadas por los terrenos habitados, o por los asignados o vendidos pero no habitados.

Estos terrenos incrementan grandemente sus precios en relación a los ya habitados por efecto de la ocupación. Generándose un verdadero proceso especulativo que no es otra cosa que el "reflejo" de la lógica económica imperante y hegemónica, la del capital inmobiliario formal.

Este tipo de situación se da principalmente en los barrios de ocupación no consolidados o de reciente formación, como en Durán. Por último, este nuevo promotor fija su residencia en el sector y generalmente tiene apetencias de liderazgo y de participación política, léase clientelar.

En el segundo caso, el promotor original se asienta definitivamente en el asentamiento que ha fundado asumiendo también el rol de dirigente barrial. En el primer momento fue solamente un actor que perseguía un fin exclusivamente económico, en esta última situación se agrega un accionar político, al convertirse en intermediario del sector ante los organismos del Estado, así como con los aparatos políticos clientelares que necesita el barrio.

Generalmente en esta posición de promotor-dirigente barrial comienza a seleccionar a los futuros moradores de sus lotes, principalmente, apuntando a un reclutamiento político-electoral, como forma de asegurar su dominio y garantizar el desarrollo de las obras.

Vale destacar que el incremento de la ganancia de promoción hay que inventariarla si se da sobre un terreno público o privado, sin problemas de desalojo, y si a ello se conjuga seguridad, protección y/o padrino, y por otra parte, también aumenta gracias a la iniciativa de los ocupantes originales. Es, por ejemplo, el caso de la lotización popular "Mi Hogar" de Durán-Norte que en 1983 promocionaba el m² a S/. 50,00 y ya para 1986 se vendía a S/. 300,00 (175).

Podemos sostener que el instante de mayor desarrollo de la organización barrial se da en el momento de la aportación económica de los socios para conseguir un servicio urbano, y una vez que se los adquiere o se consolida físicamente el sector, desaparece la organización eclipsándose la personalidad del dirigente, el cual comienza a frecuentar o aparecer en organizaciones poblacionales de segundo grado vinculadas a algún partido político; aquí vale reseñar que es diferente el comportamiento de la máquina electoral clientelista de la actitud asumida por un partido con bases ideológicas y programa político, tanto en lo relacionado al tratamiento cotidiano como en la forma de conseguir las obras de consumo urbano. Por último, es muy frecuente encontrar casos de dirigentes-promotores que los terrenos no habitados los venden dos y tres veces provocando agudos enfrentamientos entre moradores y largos procesos judiciales.

(175) Es el caso de Julio Coll, que es un dirigente barrial promotor inmobiliario y dirigente político de la CFP, actualmente diputado alterno.

E. El Ocupante-Morador Acaparador

Este pequeño grupo de agentes que conforman un reducido submercado inmobiliario está conformado por esos moradores originales que generalmente cuando se da la ocupación adquieren para sí dos o tres solares, sea con el ánimo de transferirlos a un familiar próximo o de venderlo -con una cierta ganancia- para resarcirse de los gastos incurridos. Según Salomón (176) en esta práctica incurrieron entre 10% y 13% de los jefes de hogares del Guasmo Norte.

Esta situación también se explica como parte de la estrategia de sobrevivencia desarrollada por ciertos moradores de las áreas suburbanas como forma de poder conseguir unos ingresos que le permitan "ampliar/reponer" su casa original.

Vale también señalar que muchos vecinos se apropian de los solares asignados o vendidos no habitados para comercializarlos, y que es una de las principales fuentes de problemas con que se encuentran los Departamentos Municipales de legalización de la propiedad, retrasando totalmente estos trámites (177), ya que aquí se presentan los conflictos legales de posesión, que hacen que a veces aparezcan hasta 3 personas diferentes reclamando la ocupación y legalización de un mismo solar; a lo que también se agrega los trámites burocráticos existentes y los funcionarios-promotores (178).

Este tipo de morador-acaparador se da principalmente en las tierras públicas o en las privadas asumidas por el Estado, es muy escaso en los fraccionamientos inmobiliarios populares privados. Con relación a este último lo que sí se encuentra es que ciertos moradores del Guasmo compran su lote de terreno en Durán, ya sea para cambiarse acá por tener en esta zona menor inseguridad urbana, o por mayor facilidad de movilidad.

(176) Jorge Salomón.- Estudio Socio-económico del Guasmo Norte. S/ed.

(177) Según cifras del Departamento de Donaciones de la Municipalidad, para 1978, con un total de 40.000 lotes a donar; pero desde el año de 1974 -fecha en que se conforma la oficina- hasta la fecha anteriormente citada sólo habían extendidos 2.000 títulos, 1.500 tienen listas las minutas y 5.000 donatarios tienen sus papeles que han pasado por resolución del Concejo.

(178) Generalmente se da la participación del promotor-dirigente, el posesionario original y un particular demandante.

En este caso el morador puede vender, sea el terreno o éste con vivienda, generalmente lo que se da en el primer caso. De acuerdo a datos recogidos la venta de un lote en este submercado oscila entre S/. 20.000,00 y S/. 30.000,00. Aquí toda la ganancia de promoción es para el morador acaparador, salvo ciertos gastos en que ha incurrido como son: cercarlo con caña, cuotas al comité, coimas al dirigente para que avalice la apropiación, gastos para servicios urbanos, etc.; todo lo cual hace que la ganancia se reduzca en alrededor de un 50%.

Para comprender mejor los 5 actores existentes es válido consultar el Cuadro No. 50, sobre "mecanismos de asentamientos", donde se aprecia con claridad la actividad de los mismos y los submercados que conforman.

Segunda Forma de Valorización:

F. Venta del Derecho de Posesión del Suelo o Vivienda

La primera cosa que se debe plantear es que la venta del derecho de posesión constituye una segunda forma de valorización, lo cual está dado principalmente por el traspaso del mismo en base de una transacción comercial, que entrega a otro morador la capacidad de uso y goce de un lote como si fuera el ocupante original. En este traspaso se vende una garantía social de ocupación y no desalojo dado por los vecinos y la organización barrial, en muchos casos también por las redes clientelares, así como un valor de cambio dado por el tiempo de posesión (179) y por la valorización real de tierra hecha por el ocupante original y sus inversiones. Existen distintos tipos de traspasos del derecho de posesión, ya que puede ser de la tierra sola o de la tierra y vivienda juntas.

Los datos existentes sobre esta parte no son muy confiables, ya que generalmente los valores son reducidos, y además no se tiene un registro y cifras de las transacciones de este tipo que se hacen en las zonas suburbanas, las cuales siempre son infladas por los promotores formales para acusar a los ocupantes de invasores inveterados, lo cual en la realidad no es verdad como lo demuestra el Cuadro No. 51, que nos presenta que es relativamente bajo el número de ocupantes que venden su derecho de posesión; según el propio cuadro el

(179) Exigidos por los decretos que permiten la legalización de la propiedad.

PRESENTACION

MECANISMOS DE ASENTAMIENTO

SECTOR	BARRIO	AÑO	TIPO DE ORGANIZACION	MECANISMO DE ACCESO			TRAZADO		FACILIDADES DE LA ORGANIZACION	
				INFORME	MODOS DE OCUPACION	DISTRIBUCION DE LOTES	ASESORIA	DISEÑO		
SUBURBIO	BARRIO GARRY	1940	COMITE BARRIAL	DIRIGENTES POLITICOS. CFP	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA				ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
SUBURBIO	ISLA SAN JOSE	1940	COMITE BARRIAL	DIRIGENTES POLITICOS. CFP	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA				ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
CERRO DEL CARMEN	CERRO DEL CARMEN. USMCC	1959	COOPERATIVA DE VIVIENDA	SECTOR PUBLICO	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA	Propia iniciativa. Asesoramiento profesional. Departamento Planeamiento Urbano.	LOTES IRREGULARES.		ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
SUBURBIO	BARRIO LINDO	1965	COMITE BARRIAL	DIRIGENTES POLITICOS.	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA				ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
SUBURBIO	CISNE I	1965	COMITE BARRIAL	DIRIGENTES POLITICOS.	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA				ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
LOMAS DE SAN PEDRO	SAN PEDRO	1969	0.4	COOPERATIVA DE VIVIENDA	SECTOR PUBLICO	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA	Propia iniciativa. Asesoramiento profesional.	LOTES PARA VIVIENDA.	PLAZO, TIEMPO PARA PAGAR, CONTROL EN NEGOCIACION.
SUBURBIO	CISNE II	1970	COMITE BARRIAL	DIRIGENTES POLITICOS.	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA				ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
MAPASINGUE LOMAS	27 DE ENERO	1970	0	COOPERATIVA DE VIVIENDA	SECTOR PUBLICO	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA	Propia iniciativa. Asesoramiento profesional. Estudios Técnicos	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS COMUNALES LIBRES	PLAZO, TIEMPO PARA PAGAR.
MAPASINGUE	16 DE SEPTIEMBRE	1973	2.9	COOPERATIVA DE VIVIENDA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGA	Propia iniciativa. Asesoramiento profesional. CIO COMUNAL (Sociedad Comunal)	VIVIENDA Y AREAS DE SERVICIOS COMUNALES	TRAMITACION DE ESCRITURAS.

							ción municipal.	VACIAR. HOSPITAL MATERNO.		
GUASMO DESTE (FERTISA)	SANTIAGUITO ROLDOS BUCARAM N° 1	1979	No - hay dato preciso	PRECOOPERATIVA	DIRIGENTES POLITICOS. (C.F.P.)	ORGANIZACION PREVIA	DETERMINADA POR LA ORGANIZACION	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS DE SERVI- CIO (mer- cado, la- vandería, retén, - guardería)	ADJUDICACION, -- TRAMITACION DE ESCRITURAS. Escritura \$5000 Trámite \$3500
GUASMO DESTE (FERTISA)	SANTIAGO ROLDOS	1979	10	PRECOOPERATIVA	DIRIGENTES POLITICOS. (C.F.P.)	ORGANIZACION PREVIA	POR SOPTEO	Asesoramien- to profesio- nal.	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS DE SERVI- CIO (casa comunal, empóvit, escuelas, centro de salud)	READJUDICACION, TRASPASOS DE -- POSESION A NUE- VOS SOCIOS.
KM 8 1/2	EL PUEBLO Y SU REINO	1980		PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGABA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA.	ADJUDICACION, ASESORIA PARA - LEGALIZACION.
MAPASINGUE	LUZ DE AMEFICA	1980	10	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. NO SERVI- CIOS CO-- MUNALES	TIEMPO, PLAZO PARA PAGAR.
MAPASINGUE	14 DE FEBRERO	1981	10	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. NO AREAS COMUNALES	TIEMPO, PLAZO PARA PAGAR. TRAMITACION DE ESCRITURAS.
MAPASINGUE	LAS ROCAS	1982		PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGABA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. TERRENDOS DESCCUPA- DOS PARA AREAS CO- MUNES.	TIEMPO, PLAZO PARA PAGAR.
KM 8 1/2 PAQUISHA	JUAN MONTALVO	1982	10	COOPERATIVA DE VIVIENDA.	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGABA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- posterior - intervencion profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. NO AREAS COMUNALES	TIEMPO PARA -- PAGAR, ASESORIA PARA LA LEGALI- ZACION.
KM 8 1/2	PANCHO JACOME	1982	27 ocu- padas.	COOPERATIVA DE VIVIENDA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGABA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- posterior -	LOTES PARA VIVIENDA	READJUDICACION A NUEVOS SOCIOS, PRE-ASENTAMIENT-

SAM EDUARDO	ASOCIACION DE EMPLEA- DOS JUNTA DE BENEFI- CENCIA	1974	24	COOPERATIVA	JUNTA DE BENEFICEN- CIA.	ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGABA	Propia ini- ciativa y - asesoría -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS COMUNALES VACIAS.	ADJUDICACION
GUASMO NORTE	CASITAS DEL GUASMO	1975	16	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	-----	-----	LOTES PARA VIVIENDA. PARCELA-- CIONES IN- TERIORES-- TURRIZA- CION.	FACILITACION DE UBICACION.
SUBURBIO	BATALLON DEL SUBURBIO	1976		COMITE BARRIAL	DIRIGEN- TES POLI- TICOS.	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA			ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
MAPASINGUE	26 DE FEBRERO	1976	10	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGA	Propia ini- ciativa. Fosterior - asesoria -- profesional.	LOTES PARA VIVIENDA, ESCUELA. (no hay - más ser- vicios - comunales)	TIEMPO PARA PAGAR.
MAPASINGUE	24 DE OCTUBRE	1976	10	COOPERATIVA DE VIVIENDA.	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional. Consejo Pro- vincia! y - D.P.U.	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS LI- BRES PARA SERVICIOS COMUNALES	TRAMITACION DE LEGALIZACION.
SUBURBIO	PLAN PILOTO	1977		COOPERATIVA DE VIVIENDA	DIRIGEN- TES POLI- TICOS.	GRUPO ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGA	Departamen- to de Desa- rrollo de la Comunidad.		ASESORIA PARA LA LEGALIZACION
MAPASINGUE	ANTONIO ANDRADE FAJARDO	1978	5	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION MINIMA	CONFORME SE LLEGA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional.	VIVIENDA Y AREA - DE ESCUE- LA. NO -- SERVICIOS COMUNALES	TRAMITACION DE LEGALIZACION.
GUASMO SUR	CAUSA PROLETARIA	1978	4.8	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION PREVIA	POP JERARQUIA	Propia ini- ciativa y - asesoria -- profesional e interven-	LOTES PARA VIVIENDA. AREAS COMUNALES	-----

			200has. de re- serve						intervencion Y SERVI- TO Y EXONERA- profesional. CIO (con- CION DE CUOTAS. sultorio medico- juridico, guarderia)	
8½	UNION CIVICA	1984	8.5	PRECOOPERATIVA	SECTOR PUBLICO	ORGANIZACION PREVIA	CONFORME SE LLEGABA	Efectuado - por el ven- dedor	LOTES PARA VIVIENDA Y SERVI- CIO COMU- NAL (igle- sia, es- cuela).	REDDJUDICACION A NUEVOS SOCIOS.

FUENTE : ENCUESTA A DIRIGENTES POBLACIONALES. -NOV. 1986-
ELABORACION : CEA-6

promedio no pasa del 10%, incrementándose ésto en los barrios que tienen problemas topográficos y/o físicos o por problemas de inseguridad en la posesión debido a los constantes desalojos. Esto nos permite sostener que los moradores de los barrios populares en expansión o recientes, guardan un patrón muy estable de posesión y uso de su lote, provocándose los cambios de posesionario o propietario generalmente cuando el barrio se ha consolidado, lo que por regla común toma mucho más de 10 años. Así tenemos que de los moradores originales de los ejes viales Portete-Venezuela en el suburbio del suroeste en un período de 25 años, solamente alrededor de un 40% han vendido sus lotes y viviendas (180).

Según Legorreta (181), el monto por traspaso que tiene que pagar el morador es considerablemente alto pues abarca todo el valor real acumulado hasta ese momento en el terreno, incluyendo los servicios pagados.

Lo anterior lo podemos plantear en la siguiente fórmula:

$$\text{PTR} = \text{CAI} + \text{GS} + \text{GTR}$$

PTR = Pago total del traspaso

CAI = Cuota de acceso inicial

GS = Gastos de servicios

GTR = Ganancia por el traspaso

De donde la ganancia es:

$$\text{GTR} = \text{PTR} - (\text{CAI} + \text{GS})$$

Según el Cuadro No. 51 y lo antes afirmado en cuanto a los componentes del costo final del terreno, podemos deducir que el precio del m² oscilaría finalmente desde los S/. 800,00 hasta los S/. 20.000,00, dependiendo el aumento de éste al mayor nivel de consolidación del barrio, lo que significa una mayor dotación de servicios urbanos.

(180) Situación ésta que no hace otra cosa que confirmar que la consolidación del barrio y de las edificaciones conlleva un rápido crecimiento de los procesos de legalización de la propiedad, todo lo cual provoca la expulsión gradual de sus ocupantes más desfavorecidos hacia las nuevas periferias.

(181) Jorge Legorreta, art. cit., pág. 18

CUADRO 57

EVOLUCION DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO Y LA VIVIENDA EN LA PROMOCION INMOBILIARIA POPULAR

PROSPERINA

	PANCHO JACOME (1982)	JUAN MONTALVO (1982)	ÉL PUEBLO Y SU REINO (1980)	LUZ DEL BUAYAS
COSTO INICIAL	Cuota \$ 50 al mes	\$1600	\$4000	\$5000
PAGO POR SERVICIOS	Acumulacion de cuotas	\$1500	\$5000	
LEGALIZACION		Cuotas \$ 200	Cuota \$ 150 mensuales	
TERRENO	Acumulacion de cuotas	10 M ²	10 M ²	1978 10 M ² 1985 150 M ² 1986 600 M ²
VIVIENDA	\$45000 Viv. de caña	\$50000 Viv. de caña \$300,000 ladrillo \$120,000 madera	\$80000 Viv. de caña, madera \$500,000 - \$1'000,000 Bloque	

MAPASINGUE

	UNION CIVICA	14 DE FEBRERO	26 DE FEBRERO (1976)	LAS ROCAS (1982)
COSTO INICIAL	\$2000		\$1600	\$ 300
PAGO POR SERVICIOS	\$30000	\$20 cuota semanal	\$150 cuota mensual	
LEGALIZACION		\$20 cuota semanal	\$150 cuota mensual	
TERRENO	1983 \$150 el M ²	10 M ²	10 M ²	1982 \$150 M ² 1986 Avaluo \$1000
VIVIENDA		\$30000 Viv. de caña	\$30000 - 40000 Viv. de caña \$400,000 Viv. de bloque	\$30,000 Viv. de caña \$300,000 Viv. de bloque
	24 DE OCTUBRE	ANTONIO ANDRADE	LUZ DE AMERICA	27 DE ENERO
COSTO INICIAL	\$400	\$1000	\$1000	
PAGO POR SERVICIOS	Cuota \$50 - \$100 mes	\$30 cuota semanal	\$60,000 total	\$100 Cuota mensual
LEGALIZACION	Cuota \$50 - \$100 mes	Cuotas	\$60,000 total	
TERRENO	1985 \$200 el M ²	10 M ²	10 M ²	Acumulacion de cuotas : \$10 cada mes
VIVIENDA	\$45000 Viv. de caña \$350,000 - 1'000,000 bloque	30 a \$40000 de caña \$500,000 bloque	\$30000 Viv. de caña	Caña: \$40000 - \$50000 Cemento: \$200,000 Viv. inicial: \$20,000

	SAN PEDRO / LOHAS	CERRO DEL CARMEN	SUBURBIO, BARRIO GARAY	PLAN PILOTO
COSTO INICIAL	Alquiler: \$30 al mes	Pago cuotas \$50 mes		
PAGO POR SERVICIOS	Cuota \$400 mensuales	-----		
LEGALIZACION	Cuota \$400 mensuales	-----		
TERRENO	SAN PEDRO \$2700 LOHAS \$14100	1960 \$100 M ² 1980 \$500 M ²	1940 \$15 - \$20 cada M ² 1970 \$200 - \$350 cada M ² 1975 \$1500 cada M ² 1980 \$3000 cada M ²	1983 \$150 cada M ²
VIVIENDA	Madera y Caña: \$21000	Caña: \$50000 \$500,000 bloque		

.DP

Generalmente para la conformación del precio se tiene en cuenta al mismo tiempo, varios elementos referenciales como el avalúo catastral, si existe; comparación de precios y el que se le ocurra imponer al vendedor para beneficiarse y reciclar utilidades, y que por lo general es un precio fijado para negociar, dar rebaja y determinar las formas de pago.

Por último, en la mayor parte de los casos para la formulación de la venta se estila la forma de una promesa de compra-venta, firmada entre el comprador y el vendedor y en algunos casos de un garante; cuando existe una vivienda se perfecciona con la entrega de la "Escritura de Obra" firmada por un carpintero de ribera o maestro de obras, cuya firma es legalizada (certificada) por un juez civil.

Tercera Forma de Valorización:

G. Venta del Derecho de Propiedad (Papel del Estado)

Este tipo de transacción no pertenece metodológica y operativamente a la promoción inmobiliaria popular, pero por ordenamiento del texto es necesario situarla aquí para poder explicar qué es lo que sucede cuando se legaliza la propiedad en las áreas de ocupación o en los fraccionamientos ilegales (especialmente privados). Y por otra parte nos permite explicar el papel jugado por el Estado como agente en este gran mercado inmobiliario, tanto en la ocupación como en la posterior legalización, así como también su rol en la lógica de valorización de la tierra, y por ende su inclusión dentro del mercado inmobiliario.

Primero vale puntualizar que la legalización de la propiedad planteada por el Estado no es otra cosa que un mecanismo legitimador de "actos ilegítimamente realizados", es decir que han sido repudiados y vilipendiados por las clases dominantes; pero frente a ciertas situaciones sociales que se producen, actúa de una manera particular que le permita al sistema beneficiarse y reciclar aquellos terrenos a su favor.

Entre estas acciones tenemos la regularización de la tenencia del suelo urbano que como acto jurídico promovido por el Estado, se ubica en la perspectiva de la valorización de una tierra que hasta ese momento estaba

fuera de este circuito. Lo cual se logra por medio de dos mecanismos: 1) La conversión del derecho de posesión en propiedad privada; y, 2) Por el surgimiento de nuevas rentas absolutas en el suelo urbano (182).

La necesidad del título de propiedad en la etapa de consolidación del asentamiento y las edificaciones provoca esta tercera forma de valorización de la tierra urbana, así como también el apareamiento de otro agente: El Estado, a partir de ciertos aparatos especializados, como la Municipalidad, el Congreso y en época dictatorial, la Presidencia de la República.

En el caso de Guayaquil para la regularización de la tenencia se han emitido los "decretos de donación" o también de compra-venta de las áreas marginales de la ciudad (183); lo que ha significado: 1. hay necesidad de pagar al Estado un cierto valor para obtener la propiedad, tanto de las tierras públicas o privadas, expropiadas u ocupadas (184). 2. El incremento a un triple pago que deben incurrir los moradores con motivo de la consecución del título de propiedad: a) Pago al promotor inmobiliario informal, b) Pago al Estado según el valor del m² fijado en el decreto respectivo, c) Pago de todos los trámites de legalización (incluyendo inscripción del título ante el Registrador de la Propiedad y el catastro de la Municipalidad). 3. Esta medida del Estado no sirve para regular el funcionamiento del mercado del suelo suburbano al integrar grandes áreas que antes sólo tenían un valor de uso (éstas como mercancías adquieren un considerable valor), sino que entran a diversificar relativamente la oferta formal reactivándola.

(182) Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana", op. cit. Pág. 29.

(183) Ver la lista de Decretos y su explicación en la parte IX, relacionada a la conformación de los barrios populares de Guayaquil.

(184) Son otros los procedimientos que deben seguir los fraccionamientos ilegales privados para legalizarse, lo cual se hace antes en el Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad según la Ordenanza de Urbanizaciones vigentes.

O como señala Legorreta, "por la legalización el terreno adopta su carácter más desarrollado de mercancía valorizada y legitimada jurídicamente para intercambiarse libremente en el mercado capitalista del suelo urbano" (185).

El rápido crecimiento de las áreas suburbanas de la ciudad ha hecho que proliferen una vasta, compleja y confusa legislación para la legalización de la tenencia, que ha provocado procedimientos verdaderamente engorrosos y contradictorios. Esta situación ha permitido que el proceso de legalización siga siendo puntual, lento y corrupto. A partir de diferentes estudios de casos se calcula, pero con un bajo nivel de confiabilidad, que solamente el 40% de los lotes de las áreas populares, en un período de alrededor de 20 años, han sido legalizados hasta la fecha (186).

9.2 Superficies de los lotes ofrecidos

Una de las cosas que más llama la atención en el análisis del mercado inmobiliario informal es la superficie de los lotes que se ofertan, ya que la misma varía de un barrio a otro, y de un submercado al otro. Con respecto a esta situación es importante señalar que la dimensión de los lotes está en relación estrecha y directa al proceso de consolidación de los asentamientos. Mientras el barrio sea más antiguo más difícil será encontrar grandes terrenos.

De acuerdo al Decreto de Donación No. 151 de 1967, en su artículo segundo dice: "que cada lote de terreno no podrá ser mayor de trescientos metros cuadrados". Esta es la mayor área individual que se ha entregado por decreto, después con los posteriores decretos de compra/venta/legalización, la superficie a otorgar se va disminuyendo (como la señala la ordenanza reglamentaria del Decreto Legislativo No. 144 del 8 de Septiembre de 1983, en su

(185) Jorge Legorreta, "El acceso a la tierra urbana", op. cit., Pág. 31.

(186) Según las entrevistas realizadas y el análisis de anuncios clasificados en el periódico, en la avenida principal de Durán Norte con una antigüedad de 15 años y la posesión legalizada, el m² está sobre los S/. 2.000,00; y en el Barrio Garay -el más antiguo del Suburbio del Oeste-, el m² está entre los S/. 5.000,00 y S/. 9.000,00.

artículo No. 8, que dice: "Los lotes de terreno a adjudicarse, no pueden tener un área o superficie mayor de 200 metros cuadrados los medianeros y 300 metros cuadrados los solares de esquina,..."). Señalándose que los terrenos que se adquieren por medio del "Plan Techo" del actual Gobierno, no pasan de 100 mts² (63-81 m², por lo general).

Dependiendo del nivel de acaparamiento que se haya desarrollado en un asentamiento, por lo general la superficie de los lotes ofertados oscila entre los 150 y 250 mts² en las áreas en expansión; mientras que en las áreas consolidadas disminuyen estas superficies, ya que se da por lo general un aprovechamiento en altura.

Lo que ha sucedido comunmente es que después de ocupar un solar e implantar una vivienda, que generalmente es de 20 a 30 mts² de construcción, se deja un área habilitada para el paulatino mejoramiento/reposición de la misma, de acuerdo a la situación económica y laboral del núcleo familiar. Después se comienza a dar un proceso de fraccionamiento del terreno, tanto para los miembros de la familia extendida como para el mercado; todo lo cual permite comprender las pequeñas superficies de los lotes.

Es importante relevar que en la mayor parte de las áreas consolidadas de los asentamientos populares se está dando un galopante proceso de turgurización, ya sea por la subdivisión de las viviendas para introducirlas en el mercado del alquiler, o por el fraccionamiento del terreno el cual adquiere precios verdaderamente exorbitantes -por encima de su pequeña superficie- debido a la localización de los mismos (accesibilidad) y a los servicios urbanos que gozan, aprovechando con ello, los vecinos, las rentas diferenciales que se generan.

9.3 La Demanda Informal de Lotes (y Viviendas)

Según las encuestas e informantes calificados la demanda inmobiliaria informal se presenta de la siguiente manera:

1. Lo dominante en la demanda informal son los lotes de uso habitacional, ya sea para que residan sus demandantes, y/o marginalmente para que hagan negocios.
2. Sólo en ciertos barrios consolidados, con servicios urbanos y buenas vías de acceso se da un cierto cambio -muy puntual- del uso residencial por el comercial y de servicios, como por ejemplo lo que sucede en el barrio

Garay con la proliferación de talleres de mecánica automotriz, comercios de repuestos para carros, restaurantes, etc.; igual situación se produce en los ejes viales Portete, Venezuela, Gómez Rendón, Lizardo García, Avenida 29, entre otros; y,

3. Se encuentra también una variedad tipológica en la talla de los lotes, lo cual está dado por la calidad de los agentes y por la situación legal del suelo. Así tenemos que en el Suburbio Suroeste, en la actualidad, los lotes vacantes oscilan entre los 60 a 80 metros cuadrados; en los Guasmos por los 120 m²; en la Prosperina 150 m² y en Durán -que es Informal Privado- de 200 m² para arriba.

Esto nos permite sostener que conforme se da la consolidación de un barrio popular se comienza a producir de manera paulatina y puntual cambios en el uso de suelo habitacional -por una terciarización- siguiendo los patrones de los barrios programados de clase media; y que no es otra cosa que la ampliación y absorción por el mercado del suelo urbano formal de los asentamientos precarios.

Por último, es necesario indicar que con relación a este tema no existen estadísticas confiables, ya que no son representativos ni siquiera los censos de usos de suelo urbano del Departamento de Planeamiento Urbano (DPU) de la Municipalidad; lo cual nos inhibe de profundizar este tema, presentando solamente las tendencias dominantes.

9.4 Formas de Financiamiento en el Mercado Informal del Suelo Urbano

Según los agentes existentes y la capacidad de pago de los demandantes, se encuentran en los mercados informales del suelo urbano toda una serie de formas de financiamiento que responden a la calidad de los actores y a la capacidad adquisitiva de los usuarios. Esto significa que por parte de los diferentes agentes, señalados en el acápite 9.1, el mecanismo más comúnmente usado es el del crédito, lo cual está en sintonía con los niveles de ingreso de los compradores, así como también con las características de la mercancía-suelo en la promoción informal, ya señaladas.

Además, son muy pocos los agentes que exigen el pago al contado entre los que podemos distinguir, principalmente, al funcionario fraccionador y al ocupante acaparador. El resto de los actores dan a sus clientes facilidades en la amortización del precio del inmueble.

Generalmente los pagos se hacen mensualmente según las cantidades estipuladas, y los plazos -en principio- nunca pasan de tres años, lo cual nos permite inferir un elemento importante de diferenciación con la promoción inmobiliaria formal. En la mayor parte de los casos no se estipulan intereses, ni reajustes de precios, ni multas por mora; además los incumplimientos de pago o morosidad no se resuelven en los tribunales del poder judicial, sino que son una obligación de ética social, que hacen "que las deudas contraídas deban pagarse", aunque tomen mucho tiempo. Según los promotores populares, sus carteras vencidas son relativamente altas pero siempre son recuperables, sin incurrir en ningún gasto extra -ello reduciría su tasa de ganancia- sólo con la paciencia y constancia, acosando y amenazando al deudor.

Para dar mayor solemnidad y "legalidad" a estos tipos de transacciones muchas veces se recurrirá a la confección de ciertos documentos de compraventa cuyas firmas son reconocidas ante un juez civil; o también a la firma de letras de cambio. El uso de ésta última depende principalmente del nivel de organización en la gestión del promotor popular.

De acuerdo a los resultados de las encuestas encontramos que, generalmente, el financiamiento se obtiene por medio del ahorro -de la familia extendida- y por préstamos a chulqueros (prestamistas) (187) y/o familiares. Es insignificante o nula la incidencia de los aparatos financieros (Bancos, Financieras, Mutualistas, IEISS) en este sector.

Recién últimamente ciertas cooperativas abiertas de ahorro y crédito (188) están dando préstamos para la consecución de un lote y/o vivienda, pero imponen una serie muy grande de requisitos, especialmente el de los aportes.

(187) Por lo general los prestatarios deben amortizar el capital y los intereses según las condiciones acordadas con el usurero, lo cual casi siempre es mensual. Esta situación está haciendo que se pague alrededor de 6 o 7 veces un monto de intereses mayor al que se paga en el sector financiero formal, aún en época de flotación de los mismos. Lo cual nos puede permitir calcular la incidencia que tienen en el precio final del inmueble los costos financieros.

(188) Hoy día debido a la gran demanda insatisfecha existente estas cooperativas han comenzado a implementar programas habitacionales. Desgraciadamente este nuevo actor no puede ser evaluado por estar las operaciones en la fase de habilitación de los terrenos.

Vale señalar, el crédito de la vivienda -por medio de la venta de ésta prefabricada- hecho por el Sacerdote José García, con la Corporación de Viviendas "Hogar de Cristo" para moradores que pensaban ocupar o ya eran poseisionarios de un lote (189). Podemos también incluir los programas de mejoramiento habitacional del Estado implementados por medio de la Unidad Ejecutora BEV/BIRF, así como los programas de lotes con servicios y de piso-techo que han desarrollado en el último lustro, que si bien tienen un patrón de funcionamiento peculiar son manejados desde la promoción inmobiliaria formal estatal (190). En fin, no existen programas crediticios institucionales para la adquisición del suelo urbano en la promoción inmobiliaria popular, salvo en los barrios consolidados cuando éstos se han "privatizados" por medio del título de propiedad.

9.5 La Organización Popular

Para las poblaciones residentes en los asentamientos urbanos deteriorados uno de los elementos que dentro de sus estrategias de sobrevivencia les permite mejorar en algo sus críticas condiciones de vida es por medio del desarrollo de cierto tipo de organizaciones vecinales que tienen una serie de objetivos. Así en la ciudad de Guayaquil encontramos los siguientes casos de formas asociativas, como manera de acceder al suelo urbano y asegurar la posesión efectiva:

- a. El Comité Barrial: Este tipo de organización legalizado y reconocido por el Estado, ya sea por el Departamento de Desarrollo de la Comunidad de la Municipalidad o por el Departamento de Promoción Popular del Ministerio de Bienestar Social, es uno de los mecanismos organizativos más extendidos en los barrios populares de la ciudad.

El desarrollo de estos comités se remontan en la historia urbana desde hace más o menos 50 años.

(189) Las soluciones habitacionales son de caña godúa y techo ardex, su precio está por debajo al del mercado, debido a que la promotora es una Fundación sin fines de lucro que funciona con financiamiento externo privado. Las viviendas son otorgadas a crédito, previo pago de una cuota inicial y una garantía prendaria simbólica.

(190) Son financiados con crédito subsidiados por el Estado y la cooperación multilateral internacional.

Este organismo tiene origen en el principio de vecindad, en la defensa de objetivos comunes y en la satisfacción de necesidades sentidas de los moradores. Este Comité Barrial se organiza y nombra una directiva, la cual se encarga de la gestión total del Comité y de cristalizar ante los poderes públicos los deseos de las bases.

Los comités barriales por medio de la directiva realizan sus gestiones, para alcanzar los siguientes objetivos:

1. Evitar los desalojos después de la ocupación ilegal de los terrenos, ya sea por medio de una aceptación del Estado o por medio de una situación de negociación.
2. La consecución ante el poder Municipal de ciertas obras de infraestructura básicas e imprescindibles para hacer habitables los asentamientos.
3. El presionar ante otros organismos del Estado por el resto de la infraestructura urbana; así como también poder recibir ayuda de organismos privados nacionales o internacionales.

Generalmente los dos primeros objetivos son sus funciones principales, ya que son los que dan la consistencia originaria al Comité Organizativo, ya que después de haber conseguido alguno de estos logros la organización del mismo comienza a debilitarse, en este momento empieza a reinar la apatía por parte de los miembros y sólo funciona el directorio, hasta que después desaparece totalmente.

Se debe señalar que en algunos casos cuando la organización ha sido bastante robusta, principalmente cuando han tenido que afrontar situaciones adversas, el Comité logra realizar una serie de obras por iniciativa de sus propios miembros, especialmente por el sistema de mingas.

En el caso de los barrios observados los Comités Barriales están generalmente legalizados, remarcando que no toda la población participa en el mismo, sino aproximadamente un 30% de los jefes de hogar de los asentamientos son miembros o hacen vida activa.

Por último, las cuotas que permiten el funcionamiento del Comité Barrial son aportadas por los socios, las cuales como hemos visto en el acápite IX benefician principalmente a los dirigentes.

b. Precooperativas y Cooperativas de Vivienda: Estas estructuras organizativas tienen su origen en ciertas modificaciones que se introdujeron dentro de la Ley de Cooperativas durante la década de los años setenta, especialmente para poder satisfacer las necesidades de ciertos estratos medios bajos que no podían acceder a los circuitos tradicionales de producción y comercialización de la vivienda, por no tener la capacidad de pago requerida, por no permitirle sus niveles de ingreso, el caso típico fue el del Comité del Pueblo de Quito. Después este tipo de organización se fue extendiendo hacia otras ciudades de la república.

Se debe señalar que este tipo de asociación de vecinos ha tenido muy poco éxito en sus objetivos en los grupos más pauperizados de la ciudad, ya que éstos se han organizado exclusivamente para lograr la consecución de la tierra, ya que la vivienda la han construido individualmente con sus propios ingresos y medios; es decir, han asumido -en cierto sentido- las mismas características del Comité Barrial.

Creemos sin temor a equivocarnos, que donde sí ha tenido éxito ha sido en los estratos medios, ya sean éstos profesionales liberales, o servidores públicos, éstos no solamente buscan la tierra, sino el resolver por varios canales institucionales el problema de la vivienda, especialmente con las agencias del estado o mutualistas.

En las áreas estudiadas ha sido casi nula la existencia real -según objetivos legales- de Cooperativas de Viviendas, casi no hay experiencia, y esto se explica por el hecho de que son barrios populares.

Por último, se debe acotar que la diferencia entre Cooperativas y Precooperativas está dada en la legalidad, generada por un engorroso y largo trámite burocrático exigido por parte de la Dirección de Cooperativas del Ministerio de Bienestar Social.

c. Otras Organizaciones Sociales: De acuerdo al trabajo realizado, se ha encontrado que además de los organismos de vecinos arriba reseñados, existen otros tipos de organización que tienen áreas de acción especializadas y muy restringidas y que su desarrollo se debe, principalmente, a la diversificación de las necesidades sociales de la población, así como a la heterogeneidad de ésta; la conjugación de estos factores hace que proliferen un sinnúmero de entes institucionalizados que en algunos casos

logran tener un gran nivel de consolidación, mientras que en otros sólo logran una existencia efímera, pero que ayudan a garantizar la tendencia y la evolución del asentamiento.

Así tenemos los Comités Promejoras, ya sea para el barrio o para la vivienda, su objetivo es la consecución de una meta fija y muy concreta, ya sea escuela, centro comunal, materiales, etc., cumplida ésta desaparece.

Los Comités políticos, producto del desarrollo del clientelismo político en nuestra sociedad civil, actúan como un mecanismo organizativo e integrador de una maquinaria política con miras a un proceso electoral y/o al ejercicio del poder. Estos tienen una antigua historia en el país, sus orígenes se pueden remontar a inicios del siglo con la ampliación del sufragio.

Generalmente los Comités barriales se convierten, en las coyunturas electorales, en comités políticos. La urgencia de estos últimos es única y exclusivamente durante las etapas electorales, o cuando pertenecen al partido detentador del poder local.

Los clubes sociales y deportivos son organismos dedicados principalmente al esparcimiento y ocupación del tiempo libre de los moradores. Sus funciones son la realización de ciertos tipos de eventos sociales y/o deportivos, y su vigencia depende de la persona o grupo que la lidera; sus principales agentes, en la mayor parte de los casos, son los jóvenes.

Los centros de madres son organismos destinados, principalmente, a la capacitación de mujeres, especialmente en una serie de actividades tradicionales como son: economía doméstica, manualidades y/o puericultura. En muchos casos estos centros de madres sirven para la realización de ciertas obras sociales a desarrollarse en el propio barrio.

Merita también destacarse en esta parte la labor de las iglesias, las cuales desarrollan ciertos tipos de actividades, no solamente del ámbito religioso-espiritual, sino social, como son: sesiones de capacitación, centros de escolaridad, centros de salud, distribución de alimentos, asistencia técnica, etc.

9.6 El Inquilinato

Al respecto debemos tener en cuenta la situación del mismo en los barrios populares en expansión y en los consolidados, ya que el inquilinato varía del uno al otro.

En los barrios en expansión casi no se da la institución del inquilinato, debido principalmente a que la carencia de servicios no lo hace atractivo para este submercado, y debido a que también es muy fácil en ellos devenir propietarios gracias a la existencia de lotes vacantes. En una encuesta sobre "Estrategia de sobrevivencia en los barrios populares de Guayaquil" (191), se encontró que sobre 177 hogares encuestados en el Guasmo Sur hay sólo 2 inquilinos. Generalmente, cuando se da, es una instancia para poder conseguir un lote vacante de ocasión; es decir la aspiración (y el proyecto) es dejar la situación de arrendatario y pasar a ser propietario, lo cual es un alivio para la débil economía familiar.

Mientras que en los barrios populares consolidados se da un incremento de esta modalidad de renta urbana, la cual se produce principalmente por medio de la ampliación de la vivienda o por su tugurización, lo que además se inscribe en la vigencia de la lógica de la ganancia, que se da en este tipo de asentamiento debido a la existencia de servicios urbanos y de títulos de propiedad.

De acuerdo a los datos recabados (192), de los dirigentes y moradores de estos barrios, los arriendos están en concordancia con la calidad de la habitación y su localización con respecto a los servicios urbanos existentes en las áreas. Estos elementos son los que permiten, en la mayor parte de los casos, fijar los arriendos de los inmuebles. Entre los bienes que más se encuentran en este submercado se destacan, principalmente, los cuartos en los tugurios de patio y pequeños apartamentos en vivienda mixtas o de madera. Los cánones mensuales oscilan entre S/. 1.000,00 y S/. 5.000,00, según las características y comodidades de los inmuebles (193).

(191) Encuesta realizada en el Guasmo Sur, Guayaquil, por la FIDES de Quito. (Marzo-Abril de 1987).

(192) Sobre estos barrios no se registra información en los avisos clasificados de los periódicos de la ciudad.

(193) Hemos dejado de lado ciertos edificios de arrendamiento existentes que por sus características y naturaleza pertenecen al submercado del inquilinato formal.

Generalmente estas viviendas son ocupadas por moradores que no pueden seguir pagando los altos alquileres del centro o de los barrios residenciales de estratos medios, por lo cual deben de recurrir al inquilinato informal o al circuito más bajo del formal de los barrios consolidados.

En la gran mayoría de los casos en este submercado el arrendatario se encuentra totalmente desprotegido, ya que no se cumple en nada lo prescrito por la Ley de Inquilinato; por lo general no se dan contratos escritos sino acuerdos eminentemente verbales, en donde la voz cantante la lleva el arrendador al fijar él las condiciones de arriendo y el canon; "o la toma o la deja".

X. EL PAPEL DEL ESTADO EN EL DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DEL SUELO URBANO

10.1 Las Políticas de Tierras del Estado Central: Planes e Instituciones Existentes

Se puede señalar que la planificación como "Instrumento de Desarrollo" adquiere carta de naturalización a partir del Plan Decenal de 1964 (194), anotándose que en éste, el problema regional se lo trata someramente al analizar los problemas del sector agrario, de la estructura de la tenencia de la tierra agrícola y de la colonización. En relación al aspecto urbano, este plan no lo trata explícitamente, salvo en el caso de la vivienda, las migraciones y la dotación de agua potable y alcantarillado, y cuyas metas trazadas no se cumplieron ni remotamente (195).

En relación al Plan Integral de Transformación y Desarrollo 1973-1977, basado en la Filosofía y Plan de Acción del Gobierno de las Fuerzas Armadas, en el Capítulo Quinto sobre "Los aspectos Regionales del Plan", plantea la utilización racional de todos los recursos en el territorio nacional con miras a desarrollar las áreas deprimidas, descentralizar la implantación industrial, "conseguir una estructura urbana territorial, que permita iniciar servicios y actividades

(194) Adoptado por presiones externas a partir de la Alianza para el Progreso y puesto en vigencia por la Dictadura Militar de esos años. Cfr. G. Villavicencio. "Las Políticas Urbanas y Regionales del Estado Ecuatoriano en el Desarrollo de Guayaquil", en M. Rojas y otros. Documento Base, op. cit., s/n.

(195) *Ibid*, s/n.

a todo el país"; y a nivel local, persigue "ordenar y remodelar el espacio urbano y el uso del suelo, mejorar progresivamente la dotación de servicios públicos y equipamiento urbano" (196). Cabe anotar que en este plan sí se señalan unas políticas a seguir y unas metas a cumplir, en las cuales tienen responsabilidad también los Municipios; pero una evaluación de las ejecuciones llevadas a efecto, arroja un real incumplimiento de tales proposiciones.

Sin embargo, hay que reconocer que la elaboración del proyecto de Desarrollo Urbano para Guayaquil (ECU-72-019) en cooperación y asistencia del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (P.N.U.D.) fue una respuesta que se dio en el marco del Plan Integral de Transformación y Desarrollo (1973-1977), lo cual se tratará en el Item 10.3

Más adelante, con el advenimiento del Régimen Constitucional en 1979, el Consejo Nacional de Desarrollo CONADE (197) elaboró el Plan Nacional de Desarrollo 1980-1984, en el cual la "Política de Articulación Espacial y Desarrollo Regional pone énfasis en la adecuada ocupación y utilización del territorio en relación a las necesidades económicas y sociales, a la comunicación entre regiones y provincias, con miras a reducir el poder concentrador de las grandes ciudades; mejorar la articulación entre espacios rurales y urbanos, y entre centros urbanos".

Este plan es el primero en el país que entra a una cierta particularización y operatividad en sus planteamientos, en relación a su Programa de Desarrollo Urbano; anotándose entre sus objetivos planteados: fortalecer la base económica de los asentamientos urbanos (198), poniendo énfasis en las áreas marginales de condiciones precarias, habilitar la tierra circundante de las ciudades, etc.

(196) *Ibid*, s/n.

(197) El CONADE se crea con la Constitución Política de la República en 1979, y reemplazó a la antigua Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica que había operado por más de 25 años, Cfr. Vicepresidencia de la República-Programa Nacional de Desburocratización, ILDIS, Gobiernos Seccionales del Ecuador Quito: ILDIS-PND, 1988, Pág. 57 y ss.

(198) Intenta superar el "Enfoque espacialista" imperante en los planes previos, Cfr. Gaitán Villavicencio. "Las Políticas Urbanas...", art. cit., s/n.

Para llevar a efecto tales planteamientos, este Plan pretendía estructurar un Sistema Nacional de Desarrollo Urbano que involucre a los centros poblados de más de 2.000 habitantes, y por otra parte, desalentar el proceso concentrador de Quito y Guayaquil. Es de anotarse que el Plan preveía la conformación de varias instancias político-administrativas, además de varios instrumentos legales y la implementación de recursos financieros para la ejecución de programas concretos, pero en la práctica, no se llegó a satisfacer las expectativas surgidas.

En este contexto, por iniciativa del Municipio de Guayaquil, se planteó la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad en el año 1981, a través de financiamiento enteramente nacional mediante el Fondo Nacional de Preinversión (FONAPRE), que es una institución pública integrante del Sistema Nacional de Proyectos y adscrita al CONADE (199); anotándose que hasta la actualidad no se concluyen los estudios (200).

En la actual coyuntura, también se ha elaborado un Plan Nacional de Desarrollo 1985-1988, el mismo que fue dado a conocer hacia fines de 1985 (201).

En este Plan, su Anexo II "Programas y Proyectos para la Integración Espacial y Organización del Territorio" señala que en cuanto al Desarrollo Regional, se trata de "Impulsar el Desarrollo Económico, Social, Cultural e Institucional de las regiones, provincias y cantones del país, mediante políticas y proyectos de amplios efectos integradores, tanto hacia el interior de estas unidades geográficas y políticas como entre las mismas. Así mismo, se vigorizarán los organismos de Desarrollo Regional..." (202).

De esta manera, se propone la ejecución de una serie de Proyectos de Desarrollo Regional y Provincial, y levantamientos cartográficos varios, lo cual, debido a una serie de factores, tanto de índole político como producto de la crisis económica vigente, no han podido ser afrontados significativamente hasta el momento.

(199) Vicepresidencia de la República-ILDIS, op. cit., pp. 71 y ss.

(200) Ver: Item 10.3.

(201) Plan Nacional de Desarrollo 1985-1988. Quito: CONADE, Octubre de 1985.

(202) Plan Nacional de Desarrollo 1985-1988, op. cit., Anexo II, Pág. 2.

En el mismo Anexo II, al abordar el tema "vivienda", se destaca la "Escasez de terrenos aptos para construcción de viviendas populares en las ciudades grandes y medianas", la "falta de regulaciones y control sobre el uso del suelo que ha provocado una excesiva subdivisión y especulación del precio de la tierra urbana", así como también un "deficiente e incontrolado mercado de materiales para la construcción...", a lo cual se suman los "Excesivos y lentos trámites burocráticos para la adjudicación de las viviendas (...que...) son causas principales para las invasiones y elevación de costos finales" (203).

Ante estos señalamientos reales de la situación actual, el Plan propone una "Política Nacional de Asentamientos Humanos que contemple el aprovechamiento de la tierra apta para vivienda popular", lo cual implica que en los Planes de Desarrollo Urbano a ejecutarse, "conste como un requisito, la reserva de tierra para programas de vivienda popular" (204).

Por otra parte, al acometer el "Programa General de Diseño y Actualización de Catastro y de Planes de Desarrollo Urbano" se parte de afirmar la existencia de "Distorsiones en el Mercado de la tierra y en el uso del espacio urbano construido y no construido, y que se manifiesta en el proceso especulativo del precio de uso de las tierras que tienen vocación agrícola y una subutilización de las áreas urbanas consolidadas, al dejar espacios vacíos que cuentan con la infraestructura básica" (205).

A lo señalado se suma el hecho de que la gran mayoría de los Municipios del país (206) carecen de Planes de Desarrollo Urbano, de ordenamiento físico y de catastro, "Generando un uso no adecuado de los recursos, la ausencia de proyectos de inversión, de mecanismos que eviten la especulación de la tierra urbana e incapacidad para generar sus propios recursos" (207).

(203) *Ibid*, pp. 7 y 8.

(204) *Ibid*, Pág. 7.

(205) *Ibid*, Pág. 26.

(206) Para 1986, en el país existían 147 cantones, cada uno de los cuales posee un Consejo Municipal, Cfr. Vicepresidencia de la República-ILDIS, Gobiernos Seccionales del Ecuador, op. cit., Pág. 90.

(207) Plan Nacional de Desarrollo 1985-1988, op. cit., ANEXO II, Pág. 26.

Como política orientada al respecto, el Plan señala el aumentar la densificación urbana, impedir la continuidad de una expansión urbana depredadora de tierras de uso agropecuario, mientras se acumula tierras ociosas en áreas consolidadas; generar asignaciones de recursos para nuevas programaciones de inversiones y planes de Desarrollo Urbano; estudiar alternativas de reformas a la legislación municipal vigente; y, por otra parte, recoger "los criterios y planteamientos de los grupos sociales organizados, para lo cual se diseñarán los diversos mecanismos de comunicación y consulta" (208).

Vemos pues, en primer lugar, que existe un reconocimiento de las deficiencias que caracterizan al sistema urbano nacional, en especial Quito y Guayaquil, y en ese contexto se destaca la importancia del recurso "suelo" en el desarrollo urbano, para lo cual se enuncian políticas y acciones a ejecutarse; pero actualmente, faltando escasamente año y medio para concluir el límite temporal del Plan, vemos que las propuestas han quedado impresas, sin ejecutarse, por lo cual las tendencias señaladas en la caracterización de estos problemas se mantienen e incrementan inconteniblemente.

10.2 La Política Municipal de Tierras Urbanas y la Legislación Urbana en Guayaquil

Los Municipios son entes jurídicos creados por el Estado, que someten su accionar a un marco de normatividad que nace en la Constitución, la Ley de Régimen Municipal, los reglamentos y ordenanzas y demás leyes pertinentes, normas con las que están obligados, en principio, alcanzar los fines para los que han sido creados.

Uno de los fines esenciales de los Municipios es el de planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y para ello, dentro de la estructura orgánica de los mismos, es el Consejo sobre quien recae directamente la obligación de cumplir con dicha finalidad.

Históricamente en la ciudad, no ha existido una política municipal explícita que prevea y oriente las acciones y efectos de los asentamientos no controlados.

En relación a los sectores populares, ya hemos señalado varios mecanismos que se han implementado para afrontar tal situación, todos ellos sujetos a los vaivenes político-coyunturales, tanto locales como nacionales.

En cuanto a los instrumentos jurídicos y políticos actuantes, indicaremos que hacia fines de la década de 1960 se toman una serie de disposiciones legales frente a la presión de los poseionarios de las zonas suburbanas, incorporando éstas al territorio urbano (209), lo cual tiene su antecedente en la expedición del Decreto Legislativo No. 151 del 2 de Mayo de 1967 que facultó al Municipio la "donación" de extensas áreas de su propiedad a los moradores que satisfacían ciertos requisitos (tiempo mínimo de residencia, no poseer otras propiedades, pagar 10 sucres por metro cuadrado, etc.).

Estas acciones constituyen el inicio de una política para legalizar la ocupación de hecho que tenía varias décadas de existencia, ya que a partir de aquí, se dan sucesivamente una serie de instrumentos legales que reglamentan las "donaciones", su procedimiento, la competencia de los Jueces Provinciales del Guayas para resolver la legitimidad de las mismas, etc. (210).

Hay que anotar que todas estas medidas surgen en las instancias más altas del Estado (Poder Legislativo y Ejecutivo); y sólo más tarde, en base a esos Decretos, el Municipio expide la Ordenanza Normativa de Donaciones de Solares Municipales en la zona de donación (26 de Septiembre de 1974), creándose el Departamento de Donaciones (211) del Municipio, dedicado a la investigación, estudio y análisis de cada uno de los casos, antes de proceder a la transferencia de dominio.

Más adelante, con las ocupaciones de Mapasingue, El Guasmo y sectores de la Prosperina surgen varios Decretos y sus correspondientes ordenanzas, y similarmente a lo ocurrido para el Suburbio, se crea otro Departamento Municipal: de Desarrollo de la Comunidad, que tramitará la compra-venta de los terrenos a los moradores, indicándose

(209) Ordenanza de Limitación Urbana de 1968.

(210) Decreto 1457 del 15 de Diciembre de 1972.
Decreto 753 del 26 de Julio de 1974.

(211) La acción de este Departamento como de los instrumentos legales citados no ha tenido la eficacia que se esperaba, por lo cual en los actuales momentos, sólo un pequeño porcentaje de los potenciales beneficiarios se han acogido a los procedimientos establecidos, manteniéndose la "ilegalidad" de los demás poseionarios.

que de igual manera y por los pasos burocráticos imperantes, sumados al manejo clientelista-electoral, constantemente se entorpecen los procedimientos con el resultado lógico de un proceso de legalización de la posesión sumamente lento, que apenas ha cubierto un 30% del total de los moradores (212).

Hasta la presente, el Municipio de Guayaquil no ha elaborado integralmente un Plan de Desarrollo Urbano, por lo cual, en relación al crecimiento urbano, sólo se han dictado algunas normas u ordenanzas que no han logrado controlar el "caos" urbano.

Los instrumentos de regulación del uso del suelo urbano que han tenido, y/o tienen, aplicabilidad legal en la ciudad son principalmente (213):

- a) La Ordenanza codificada de construcción y ornato, que data de 1940, la misma que se limita -según una cierta sectorización urbana- a señalar normas para determinar retiros de la construcción en relación a sus linderos, tipo de edificación (número de pisos, de uso residencial u otro, etc.), requisitos para ejecutar la obra, otorgamiento de los permisos municipales respectivos, etc. (214).
- b) La Ordenanza de Limitación Urbana del 13 de Febrero de 1968, que amplió el perímetro urbano de la ciudad incorporando a varios sectores como Urdesa, Miraflores, El Paraíso, Mapasingue y una gran extensión del Suburbio Suroeste.
- c) Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones del 10 de Mayo de 1969, expedida para intentar controlar la proliferación de urbanizaciones formales ilegales que se asentaban hacia el noroeste y al norte (rumbo al aeropuerto), y al Sur (hacia el Puerto Nuevo), señalándose

(212) Información aproximada tomada de informantes calificados, ya que no existe una estadística al respecto.

(213) Cfr. Letty Chang, Régimen Urbanístico Municipal del Cantón Guayaquil, 1940-1986, op. cit. pp. 1-34 y 57-92.

(214) Que ha sido reemplazada recientemente por una Ordenanza "que reglamenta el otorgamiento de los permisos de construcción, aumento, remodelación y reparación de inmuebles", del 15 de Marzo de 1986.

que en el texto de ésta es bastante confuso tanto técnica como jurídicamente, pero a pesar de ello subsiste con ciertas modificaciones, en vista de la inexistencia de un instrumento legal aplicable a toda el área urbana.

- d) La Ordenanza de Desarrollo Urbano del 23 de Julio de 1969 que pretendió orientar el crecimiento urbano de la ciudad, pero su contenido fue insuficiente por ser muy limitado y no estuvo acompañada con la formulación de un Plan de Desarrollo Urbano; sin embargo, estableció ciertas medidas previsivas de interés, pero que no se cumplieron. Todo ello partiendo de declarar a Guayaquil como "Centro de Desarrollo Urbano de Emergencia", y enfocando su interés principalmente, en la zona central a través de varias normas y regulaciones impositivas.
- e) El 31 de Mayo de 1973, el Consejo Municipal expide una resolución (amparándose supuestamente en la Ordenanza de 1969, citada) que impone medidas de carácter restrictivo, impositivas y de planificación a un sector de la ciudad (215), mediante el denominado "Plan Quito-Machala", el mismo que provocó violentos desalojos de zonas tugurizadas al norte (cerca del cementerio) para construir distribuidores de tráfico y supuestamente varios edificios públicos (216).

Al respecto de esta resolución Municipal, desde su expedición se esgrimieron algunos argumentos jurídicos que la invalidaban (217), pero sólo recientemente dejó de surtir efecto.

-
- (215) El sector se ubica en la periferia del casco central, abarcando las calles Quito y Machala (paralelas y continuas), desde Julián Coronel al norte, hasta Gómez Rendón, al sur.
- (216) De éstos, hasta la fecha, sólo se ha construido uno que se inauguró a más de 10 años de iniciados sus trabajos: El Ministerio de Agricultura y Ganadería "semi-inaugurado" en 1984 y luego en 1986, y aún inconcluso.
- (217) Según la Ley de Régimen Municipal, las "Resoluciones" del Consejo Cantonal tienen una vigencia de un año, y por otra parte, ninguna "Resolución" puede reformar una Ordenanza y peor de carácter tributario como es la de Impuesto Progresivo a los solares no edificados que afectaba a ese sector.

- f) El 6 de Febrero de 1974 se promulga la Ordenanza que reglamenta la aprobación de Proyectos y Permisos de Construcción de Edificios en el Cantón Guayaquil, cuyo objetivo en última instancia era la "renovación" del casco central que favoreció la demolición de tugurios con el consiguiente desplazamiento de sus residentes hacia áreas periféricas. Hoy día reemplazada por la nueva ordenanza de otorgamiento de permisos de construcción de 1986.

Hasta aquí, hemos revisado ciertos instrumentos legales que han servido para el manejo y control relativo del área urbana del cantón, hasta inicios de la década de los setentas. Más adelante, podemos anotar otros 2 elementos: La Ordenanza Preventiva del Esquema Urbano de 1975 y la Ordenanza de Límites Urbanos de 1979, que serán tratados en otra parte de este trabajo.

10.3 La Planificación Urbana

En los últimos 20 años se han elaborado para Guayaquil, cinco proyectos de planificación urbana:

1. El Plan General Urbano de 1967
2. El Pre-Plan General Urbano de 1972
3. El Esquema de División de Distritos de Planificación y Estructura Vial de 1973-74.
4. El Plan de Desarrollo Urbano PNUD-ECU. 72-019 (Inacabado) y el Esquema Urbano de 1975.
5. El Plan Emergente de Desarrollo Urbano 1985-87, en la actualidad suspendido (concluida la Fase I).

En cuanto a los tres primeros, éstos son "proyectos de planes", ninguno ha sido concluido, y, por lo tanto, no han tenido -ni tienen- vigencia oficial (218).

Técnicamente hablando son incompletos, ya que sus propuestas se basan exclusivamente en planteamientos físico-espacialistas referidos principalmente a la conformación de una "Nueva Estructura Urbana" en base a una zonificación

(218) Aún cuando existe la Ordenanza de Desarrollo Urbano de 1969, ésta no se basa en ningún Plan de Desarrollo Urbano.

dada por los usos del suelo y otros rasgos físicos del entorno y su trazado vial. Indicando que ninguno de éstos englobó en sus planteamientos la dimensión metropolitana y regional, sino que se limitaron a la ciudad, según los límites urbanos vigentes en la fecha de su elaboración.

Si bien el Plan de Desarrollo Urbano de 1975 tampoco fue concluido, y lo único que tiene vigencia legal y oficial es el Esquema Urbano -por medio de la Ordenanza Preventiva del 17 de Octubre de 1975- que forma parte del capítulo quinto de la Propuesta del Esquema Urbano de Guayaquil, consideramos que ha sido el plan más completo en cuanto a su concepción e implementación en materia de formulación; aquello debido a un enfoque multidisciplinario y la inclusión de la dimensión metropolitana y regional como una unidad básica en el contexto del estudio.

Hay que anotar que el Esquema Urbano es un instrumento de uso temporal hasta que entre en vigencia el Plan de Desarrollo; por lo tanto perseguía objetivos muy concretos (219): a) Dirigir la expansión urbana hacia las áreas más apropiadas; b) Canalizar los usos del suelo; c) Definir una estructura vial; d) Detener la destrucción del ambiente natural; e) Propender al equipamiento racional de los servicios de infraestructura y facilidades comunales; y, f) Especificar normas generales de urbanización y construcción que permitan un control adecuado del crecimiento físico de la ciudad (en áreas actuales y proyectadas).

Sin embargo, tales objetivos no se cumplieron, y esto permite también comprender la no finalización de la formulación del Plan de Desarrollo Urbano, principalmente por las siguientes consideraciones:

- a) Este primer instrumento de ordenamiento urbano pretendía ser un freno para la expansión incontrolada de los capitales inmobiliarios y el sector de la construcción (de un auge inusitado en esos momentos), con las atribuciones conferidas al Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad.

(219) Cfr. G. Villavicencio. "Las Políticas Urbanas y Regionales del Estado Ecuatoriano en el Desarrollo de Guayaquil", en M. Rojas y otros. DOCUMENTO BASE, op. cit., s/n.

- b) Atentaba contra las sobreganancias de los propietarios territoriales en las áreas de expansión (lotizaciones y urbanizaciones), ya que según el artículo 6 de la Ordenanza, no se aprobarían nuevas lotizaciones o urbanizaciones en las zonas fuera del límite urbano, y dentro de él, sólo urbanizaciones que acaten los delineamientos del Esquema Urbano.
- c) Se evidenció que al interior del Gobierno Municipal no le convenía el cumplimiento de la ordenanza citada, por ello ésta se aprobó pero no se hizo cumplir. Lo cual también incidió de una manera directa en el apoyo político y logístico a la finalización en la formulación del Plan.
- d) Al respecto esta ordenanza hubiera sido un freno relativo a la renovación urbana de los años 70 (220), ya que planteaba prolongar la vida útil de los Inmuebles mediante el cumplimiento de las obligaciones pertinentes por parte de los propietarios.
- e) Además, la Ordenanza Preventiva no se la reglamentó como hubiera sido el caso, y al Departamento de Planeamiento Urbano no se le dió la suficiente capacidad organizativa y legal para hacer cumplir la misma.

Hacia los años ochentas, cuando se hallaban en elaboración varios Proyectos Regionales, como el gas del Golfo, trasvase Daule-Peripa, Refinería Atahualpa y otros, la necesidad de un Plan de Desarrollo Urbano para Guayaquil que vincule el aspecto regional con el local, se mostró como imperiosa.

Por ello, en el mes de Marzo de 1981, el Consejo Municipal inició los primeros pasos para la elaboración de las bases para la contratación de tales estudios, mediante un financiamiento del Fondo Nacional de Preinversión (FONAPRE).

Uno de los objetivos básicos de este proyecto era la elaboración de un Plan de Desarrollo realmente utilizable para la ciudad y que "inicie la institucionalización real de la Planificación Urbana de la ciudad" (221).

(220) Que consistía en demoler las "casas viejas" así consideradas por el Municipio o la Jefatura de Salud.

(221) I. Municipio de Guayaquil. "Términos de Referencia. I. Fase, Plan Inmediato", Fotocopias s/d., Pág. 6.

Cabe anotar que luego de una serie de propuestas y contra propuestas, recién a fines de Enero de 1984 el FONAPRE informa de su aceptación a la selección de consultores individuales que colaborarían en la elaboración del Plan según las modalidades convenidas (222).

Este Plan constaría de dos fases de trabajo, la primera, tendría como intención la elaboración de un Plan Inmediato cuyo objetivo "Será orientar el crecimiento urbano y las acciones públicas durante la duración de los estudios de la Segunda Fase y que tendría como propósito la elaboración del Plan a Mediano y Largo Plazo para el crecimiento y desarrollo de la ciudad" (223).

Señalándose que la Fase I debía ser desarrollada por el personal de técnicos del Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad, debidamente reforzada con especialistas y asesores, y cuyo resultado debería ser el Plan Inmediato; simultáneamente se iniciarían los pasos tendientes a la contratación de la Consultora para que ejecute los Estudios de la Segunda Fase, cuyo resultado sería el Plan Definitivo (224).

En la práctica, los estudios de la Fase I, originalmente previstos para 6 meses, se dilataron a más de un año, prolongándose hasta el Segundo Semestre de 1986, siendo importante que tales estudios sean "Difundidos a la colectividad en Julio de 1987 con motivo de los 450 años de Fundación de la ciudad" (225).

Por otra parte, si el alcance temporal era de apenas dos años, ello se ve seriamente afectado al considerar que aún al finalizar el primer trimestre de 1987, no se había procedido a iniciar los pasos que posibiliten la ejecución de la Fase II.

(222) I. Municipalidad de Guayaquil-Plan de Desarrollo Urbano. "Reseña Histórica de las distintas alternativas seguidas para lograr la elaboración del nuevo Plan Urbano para la ciudad de Guayaquil", Fotocopias s/d., pp. 1-6.

(223) I. Municipio de Guayaquil. "Términos de Referencia. I. Fase" Copias cit., Pág. 6.

(224) *Ibid.*, Pág. 7.

(225) La publicación de los volúmenes de los estudios de la Fase I fue encargada al Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo Provincial del Guayas, cosa que no se realiza por la falta de presupuesto de la entidad encargada.

En este sentido, y en vista que los estudios de la Fase I y las medidas (Ordenanzas) en ellos contenidas, no han sido legalizadas por el Consejo Municipal, sus propuestas no se han implementado, y, por lo tanto, no pueden evaluarse aún.

10.4 Acciones Especiales de la Municipalidad: La Unidad Ejecutora Municipal y el Proyecto de Lotes con Servicios

Como se ha señalado ya, en varias ocasiones, la principal preocupación de la Municipalidad es de regular los usos del suelo urbano, dotar de infraestructura urbana y, en las cinco últimas décadas, "facilitar" a los grupos sociales más precarios el acceso al suelo urbano.

Pero será solamente a finales de los años 70 que la Municipalidad comenzará a darse cuenta de lo compleja que es la gestión urbana y de su incapacidad para dar soluciones a los problemas de la ciudad y sus habitantes. Para lo cual solicita el apoyo del Banco Mundial (226), en 1978, que conjuntamente con el Banco Interamericano de Desarrollo proponen el "primer proyecto de desarrollo urbano de Guayaquil" (227). La misión plantea un proyecto integral basado en 3 componentes, que explicamos sintéticamente:

1. Programa de lotes con servicios.
2. Financiamiento para un programa de mejoramiento de viviendas en diferentes áreas populares de la ciudad, conjuntamente con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda; y,
3. Apoyo a la microempresa por medio del otorgamiento de créditos dados por el sector financiero privado. Este programa lo conducía el CENAPIA, habiéndosele integrado únicamente, de una forma experimental y transitoria, el Banco del Pacífico (228).

(226) Durante la misma década la institución municipal solicitó el apoyo financiero-técnico del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) para el Plan de Desarrollo Urbano y a la UNICEFF para llevar adelante el Plan de Rehabilitación de áreas marginales (PREMAM), principalmente.

(227) Ecuador. First Guayaquil Urban Development Project. Staff Appraisal Report, Mat., 11 1979. Preliminary Draft Confidential. Report No. 2415-Ec., Urban Project Department.

(228) El Banco del Pacífico se retira alegando que los costos administrativos son sumamente onerosos para él. Es interesante conocer la evaluación del consultor del Banco Mundial Larry Salmann al respecto.

Lo novedoso es que el Banco plantea para la conducción, coordinación y control financiero del proyecto la creación de una Unidad Ejecutora totalmente desvinculada de la Municipalidad, manejada directamente por el Alcalde y un Director Ejecutivo. Esta Unidad comenzó a funcionar a comienzos de 1980.

La primera labor que desarrolló fue la contratación de la Consultora CONSUR para la ejecución de los estudios de un primer paquete de lotes con servicios, para situarlos en el sector de "Alegria", los mismos que se implementan entre 1981 y 1982. De acuerdo a éstos el programa de lotes con servicios "Alegria" consta de alrededor de 3.300 lotes, que están emplazados en la vía a Daule, en el Km. 9,5, a un costado del Batallón Quinto Guayas y, al lado, de la pre-cooperativa de vivienda Juan Montalvo (229). Después, durante la administración del Alcalde Abdalá Bucaram se contrató la ejecución de las obras de urbanización con la compañía constructora VICESA.

En 1982 la Unidad Ejecutora contrata con el consorcio SOM-PLURAL (Norteamericano-ecuatoriano) la ejecución del Proyecto "Desarrollo Integral de Asentamientos Populares en el área urbana de Guayaquil", para el estudio de 10 mil lotes con servicios (230), así como un programa de generación de empleo. Desgraciadamente los estudios no han quedado totalmente concluidos por problemas y diferencias surgidas entre las partes contratantes.

Originalmente el planteamiento del proyecto era de que los lotes con servicios sean adjudicados directamente a los usuarios, desgraciadamente hoy día éstos han sido traspasados al BEV para que realicen en ellos la construcción de viviendas. En la actualidad alrededor del 1/3 de la urbanización se encuentra concluida y está siendo adjudicada a diferentes constructores privados para la realización de las

(229) Era la última gran extensión de suelo urbano que poseía la Municipalidad.

(230) Desde que se iniciaron las primeras conversaciones con el Banco Mundial durante la administración edilicia del Ing. Raúl Baca Carbo, se habló que el proyecto global comprendía un total de 50.000 lotes con servicios, sobre lo cual no existe una información documental fidedigna salvo reseñas periódicas.

viviendas con los fondos del proyecto BIRF-BEV, que es también otra unidad ejecutora (231). Es importante destacar que esta unidad controla el desarrollo de los lotes con servicios así como los programas de mejoramiento de viviendas existentes en el A.M. de Guayaquil.

En lo que respecta a la Unidad Ejecutora Municipal, originalmente, se encargó del control de los contratos de estudio -ya mencionados- y se dedicó también a realizar investigaciones sociales sobre los barrios populares, así como también implementar pequeños proyectos pilotos, como la construcción de un mercado en el Guasmo Norte, estudios sobre el mejoramiento de materiales constructivos vernáculos o tradicionales y la modernización de la registraduría de la propiedad, desgraciadamente éstos dos últimos no se pudieron ejecutar. Hoy día la labor de la unidad es la fiscalización de las obras de VICESA en el proyecto "Alegria" y la supervisión de la selección de beneficiarios del mismo.

Vale señalar que ésta ha sido la primera vez que la Municipalidad se ha preocupado por resolver el problema de la tenencia y uso del suelo urbano, así como también de darle salida a la cuestión de la vivienda, pero infelizmente la incapacidad municipal, la imposición externa y los manejos clientelares y promocionales han hecho que se distorsione y deforme esta iniciativa municipal.

(231) Es importante indicar que la Municipalidad por medio de convenio con el BEV va entregando la urbanización concluida, para que este último edifique y comercialice; y más tarde le cancele la parte invertida por el Cabildo, que a su vez debe pagarla al BIRF.

CONCLUSIONES

1. Las características estructurales del proceso de urbanización de la economía nacional, especialmente, en esta etapa de aguda crisis económica están provocando un mayor nivel de desarrollo de las desigualdades socio-espaciales y de las contradicciones urbanas, que se objetivizan en el aumento del desempleo visible y subempleo, incremento desmedido del sector informal y en la proliferación de barrios deteriorados o invadidos, tanto en las ciudades primadas como en las intermedias y secundarias de la red urbana nacional.
2. La crisis económica nacional hace que cada vez se obstaculice la dotación de bienes de consumo colectivo a los usuarios de la ciudad, debido a las dificultades financieras del Estado y sus aparatos respectivos, lo cual agudiza la pobreza urbana y deteriora las condiciones de vida de la población citadina.
3. Este patrón de urbanización ha hecho que se visualice con mayor claridad, y descaro, una división social del espacio urbano, que ha provocado una extensión y reforzamiento de la segregación urbana, haciendo cada vez mucho más inhóspita la ciudad para sus usuarios.
4. Las crisis urbanas que soportan las dos ciudades primadas ecuatorianas se están repitiendo con sus particularidades y especificidades respectivas, en el resto de ciudades de la red de centros urbanos del país haciendo que se pueda hablar de una crisis urbana nacional; y por otra parte, presentándonos una relatividad y agotamiento de ciertos tipos de esfuerzos y medidas destinadas a morigerar el caos urbano vigente a escala nacional.
5. El proceso de urbanización de Guayaquil se ha caracterizado por el explosivo crecimiento demográfico de su área metropolitana -especialmente de Durán- y el impresionante incremento de su planta urbana, que han hecho que se reduzcan bruscamente las densidades urbanas provocando un alarmante crecimiento horizontal del cuadro construido, lo que conlleva la generación de una serie de deseconomías urbanas y de desmedro a la inversión y recaudación municipales.

6. La agroexportación primero y, luego, la industrialización sustitutiva provocaron un patrón de apropiación y de uso del espacio urbano guayaquileño, permiten comprender la integración de las tierras agrícolas a la ciudad, así como también los mecanismos y procedimientos para el acaparamiento de la misma, que han permitido la conformación de un mercado de suelo de tipo oligopólico que ha impedido totalmente el acceso al mismo a los grupos populares urbanos sin capacidad de pago.
7. El mercado del suelo urbano debe concebirse como una totalidad, indivisible en su realidad y funcionamiento, conformado por una serie de sub-conjuntos articulados, identificados por los diferentes tipos de mercancías-suelos, las características del cuadro construido, pertenencia a las instancias de formalidad o informalidad, etc.; que hacen que combinadamente éste asuma una serie de características y comportamientos, teniendo siempre en cuenta obviamente los contextos histórico-sociales donde se desenvuelve.
8. Este mercado altamente imperfecto sólo puede ser aprehendido a partir de las prácticas de sus agentes, especialmente de los promotores inmobiliarios formales o capitalistas, ya que son ellos los que van a hegemonizar y/o dominar a las otras prácticas y actores imponiendo patrones de funcionamiento, transformación y articulación.
9. Debido a las diferentes formas de ocupación y apropiación del espacio se estructura como una realidad concreta un mercado del suelo urbano, a donde concurren una serie de mercancías inmobiliarias, conformándose una gama de submercados y agentes, que articulándose entre sí permiten comprender el mercado como totalidad.
10. El mercado inmobiliario informal se vincula o articula al formal-dominante, principalmente por medio de la legalización de los lotes y/o la consolidación de los barrios, haciendo que éste sea altamente funcional como acrecentador del mercado y resolvidor de las demandas de los no solventes, preservando la estabilidad del sistema urbano.
11. A partir de la década de los 70 se ha dado todo un proceso de consolidación de la promoción inmobiliaria gracias al impulso dado por los petrodólares, situación que ha permitido el apareamiento de una serie de agentes que dinamizan y complejizan el mismo. Fuera de los

corredores de bienes raíces encontramos un total de ocho agentes diferenciados que tienen que ver con esta actividad. Todos ellos buscan solamente un beneficio o utilidad económica, que en última instancia incide en el precio del bien inmobiliario.

12. Mientras que en el sector informal los agentes se conforman y desarrollan según factores económicos y extra-económicos al mismo tiempo, debido al papel jugado por los mecanismos clientelares en las áreas populares. Esto hace que encontremos también una gama de alrededor de ocho agentes, incluyendo al Estado, que participen en la valorización y transacciones en estas áreas de la ciudad.
13. De acuerdo a los datos expuestos sobre los precios de los bienes inmobiliarios en el sector formal podemos concluir que por sus niveles de ingresos un porcentaje bastante importante de residentes de la ciudad se ven impedidos de acceder a los mismos; por lo cual deben recurrir a soluciones "ilegales" que les permitan solventar sus problemas habitacionales. Esto significaría que los niveles de ingresos y empleos de la población, así como las características del mercado del suelo urbano son los causantes de la proliferación de las "ocupaciones" y, por ende, de los asentamientos populares subequipados.
14. Si bien aparentemente encontramos un fraccionamiento de la propiedad territorial en la ciudad, esto no es sinónimo de facilidad para acceder a la misma; más bien lo que se encuentra es un sutil, pero poderoso, proceso de concentración de la propiedad realizado por un reducido grupo de promotores inmobiliarios, que son los verdaderos "planificadores" de la ciudad.
15. Debido a su vulnerabilidad la promoción inmobiliaria ha debido cobijarse bajo la protección del sistema financiero, el cual lo ha copado en su totalidad; esto se torna más evidente en una época de crisis económica como la actual. Tal situación ha hecho que el capital financiero juegue el rol principal en el sector en lo relacionado a fijar las reglas de juego y las tasas de rentabilidad.
16. Uno de los cuellos de botella de la promoción inmobiliaria formal es el bajo nivel de elasticidad de la demanda, lo cual es imputable a las características de la oferta y a los precios de la misma, que provoca que grandes segmentos de la población urbana deban recurrir a otros mercados o circuitos.

17. Igual cosa sucede con el financiamiento para acceder a los lotes, los circuitos financieros formales sólo prestan servicios a los "sujetos" con capacidad de ahorro y pago, marginando a grandes conglomerados urbanos, que deben recurrir a sus fondos propios -que son de sobrevivencia-y/o los usureros; lo cual en términos reales encarece el acceso al suelo urbano (y la vivienda) para estos grupos sociales.
18. El papel del Estado se ha limitado a fijar una serie de pautas generales, que son fácilmente burladas o trastocadas por los agentes inmobiliarios, en cuanto a ordenar el espacio urbano en general. En lo relacionado al mercado del suelo urbano, en particular, lo que existe son una serie de normas dadas por la Municipalidad, que intentan "regular y equilibrar" las imperfecciones del mismo, pero desgraciadamente estas no logran sus objetivos.
19. Por el contrario las leyes y ordenanzas vigentes más bien se prestan a que los asentamientos populares sean el caldo de cultivo de estrategias políticas-clientelares, por medio del manejo de la inseguridad en la ocupación y tenencia del suelo, haciendo con ello que los moradores adopten cierto tipo de opciones electorales y de solidaridad con relación a los "beneficiadores", así como también ciertos comportamientos sociales y políticos; y
20. Por último, en una etapa de crisis económica el mercado del suelo urbano se distorsiona y desarticula asumiendo cada vez más un carácter especulativo y marcadamente segregacionista, que hace que un grupo muy reducido de promotores lo manipulen y conduzcan, haciendo que se agudice la crisis ciudadana y la expoliación urbana, agravando la situación de los pobres de la ciudad.

RECOMENDACIONES

El trabajo realizado así como los contactos tenidos con los agentes y actores sociales nos han permitido llegar a las siguientes recomendaciones operativas, válidas para "morigerar" en algo la problemática del mercado del suelo urbano y que permitan reducir -en algo- los desequilibrios e injusticias que generan:

1. Realizar un control real y efectivo en el mercado del alquiler de viviendas, que permita cumplir con los objetivos de la Ley de Inquilinato; dinamizando la Oficina de Control de Inquilinato de la Municipalidad y vinculándosela con los Juzgados de Inquilinato y la Oficina de Saneamiento Ambiental de la Jefatura Provincial de Salud.
2. Creación de un Banco de Tierras (BT), con la participación de la Municipalidad, JNV/BEV, IESS, Consejo Provincial y MOP, que se apropie -vía expropiación por utilidad pública- de las tierras urbanas situadas en las zonas de expansión urbana y de conurbación.

En este Banco pueden también participar como accionista el sector financiero privado hasta un 40% del capital total.

El BT con todas estas tierras podría regular, en algo, el mercado; y sus beneficiarios pueden ser: agencias del Estado, organizaciones populares, cooperativas de vivienda y promotores inmobiliarios que se sometan a las reglas de juego que imponga el Banco.

3. Presentar semestralmente un listado de precios típicos de terrenos, por su localización y superficie. Esta lista será confeccionada por el Departamento de Avalúos y Catastros y sería un elemento de referencia para los usuarios del mercado. Y al mismo tiempo ser un elemento de control en materia impositiva.

Estas listas deben ser exhibidas en los locales de corredores de bienes raíces, promotores inmobiliarios, constructores y en la prensa local.

5. Necesidad de conformar un mecanismo de coordinación, ágil e idóneo, entre los Departamento de Avalúos y Catastros de la Municipalidad del A.M. de Guayaquil, la Dirección de Avalúos y Catastro (DINAC) y los Registradores de la Propiedad de los cantones implicados, con la finalidad de evitar la evasión de impuestos sobre los precios reales en venta de los terrenos, o la fijación de precios ficticios.
6. Control Municipal de las inversiones públicas que permitan ir revaluando, progresiva y automáticamente, los terrenos beneficiados como una forma de recabar las plusvalías diferenciales entre avalúos municipales y precios de mercado. Que permitan tener en cuenta, además, las características y consolidación del habitat.
7. Los cambios en la utilización del suelo, especialmente el paso del uso agrícola al uso urbano, deben estar sometidos a un control y reglamentación de la DINAC/IERAC como de la Municipalidad del cantón, tanto en términos de planificación del territorio como en el sentido que no se oponga a la implementación del Banco de Terrenos.
8. Cruzar información sobre los cánones de arrendamiento y de compraventa de inmuebles con la declaración del impuesto a la renta hecha a la Jefatura de Renta, para detectar los precios ficticios y la evasión de impuestos.
9. Fortalecer la capacidad de control y actuación del Departamento de Planificación Urbana, y con ello la institucionalización de la Planificación Urbana.
10. Implementar un paquete de incentivos materiales (reducción de impuestos, principalmente) para lograr una mayor densificación de la ciudad, tanto en las áreas de expansión como en los asentamientos populares.
11. Revisar y actualizar el sistema de expropiación de tierras, por necesidad de utilidad pública o beneficio social, proponiendo mecanismos más ágiles, con un sólo fallo inapelable.
12. Dictar una ordenanza de urbanizaciones diferenciadas, a partir de una tipología que se confeccione, que tenga en cuenta las características socio-económicas de los moradores para la fijación de las normas de urbanizaciones adecuadas, para que por medio de la inversión estatal reducir los niveles de segregación socio-residencial existentes.

- 13. Innovar y agilizar los procedimientos para legalizar la tenencia en las áreas de ocupación haciendo que ésta sea una iniciativa de la Municipalidad y no del ocupante; realizándola operativamente por manzanas y/o barrios.**
- 14. Centralizar los trámites en un sólo Departamento Municipal, lo cual va a permitir estandarizar procedimientos y reducir requisitos.**
- 15. Manejar nuevas formas jurídicas de propiedad especialmente las comunitarias, aplicándolas en los nuevos asentamientos dirigidos. Además a los beneficiarios con tierras (o edificaciones) del Estado deben impedirseles la transferencia del dominio hasta por un tiempo mínimo de 20 años.**
- 16. Necesidad de readecuar toda la legislación existente, especialmente del Código Civil, para lograr el cumplimiento integral del numeral 14 del artículo 19 sobre "los Derechos de la Persona" de la Constitución Política vigente; así como también la función social de la propiedad contemplada en el Art. 48 del mismo texto.**
- 17. Crear mecanismos participativos que permitan que la población actúe y decida en los asuntos relacionados con la ciudad, especialmente dando cumplimiento, vía reglamentación, del Art. 139 de la Ley de Régimen Municipal; y**
- 18. Es necesario investigativamente profundizar en lo relacionado al papel del crédito usurario en la consecución del lote, así como también en los mecanismos financieros-crediticios que se puedan implementar para que la demanda no solvente pueda acceder al lote, devolviendo el préstamo y sin provocar paternalismo.**

XIV B I B L I O G R A F I A

- CARRION, Diego y otros. Renta del Suelo y Segregación Urbana. Quito: Ediciones del Colegio de Arquitectos del Ecuador, 1979; 135 pp.
- CARRION, Diego y VILLALBA, Patricio. Algunas Manifestaciones del Desarrollo Urbano: ¿Una expresión de los mecanismos de Propiedad de la Tierra?. Quito: Colegio de Arquitectos del Ecuador, 1982; 38 pp.
- CENTRO ECUATORIANO DE INVESTIGACION GEOGRAFICA (CEDIG). Documentos de Investigación No. 1-2. Quito, Junio de 1985.
- CONSULTORA TECNICA ECONOMICA (CONSULTEC). Estudio del Mercado de la Vivienda en Guayaquil. Guayaquil, Julio de 1978 (fotocopia).
- CUENYA, B.; GAZZOLI R. y YUNOUSKY O. Políticas de Asentamientos Humanos. Buenos Aires: SIAP-CLACSO, 1979; 188 pp.
- CUEVA, Agustín. El Proceso de Dominación Política en el Ecuador. Quito: Edic. CRITICA, 1973.
- CHANG, Letty. Regimen Urbanístico Municipal del Cantón Guayaquil. 1940-Julio de 1986. Guayaquil, 1986.
- EGAS, Raúl; ROJAS, Milton y otros. Documento Base. Seminario Internacional de Urbanismo. Universidad Católica de Guayaquil. Mayo de 1982.
Documento de Mayo: Sobre Guayaquil. Guayaquil: Universidad Católica, Noviembre de 1982.
- GOBIERNO DEL ECUADOR. Plan Integral de Transformación y Desarrollo: 1973-77. Resumen General. Quito: Editorial Santo Domingo, 1973.
Plan Nacional de Desarrollo 1980-1984 del Gobierno Democrático. Otavalo: Editorial Gallo Capitán, 1980.
- GOBIERNO DEL ECUADOR - Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE). Plan de Desarrollo 1984-1988. Quito: CONADE, Julio de 1985.
- I. MUNICIPIO DE GUAYAQUIL. Proyecto de Desarrollo Urbano. PNUD-ECU 72-019. Informes y Documentos de Trabajos Varios. Guayaquil, 1975-77.
Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil. Fase I. Diagnósticos varios y estrategias globales para el Plan Emergente. Guayaquil, 1985-1986.

RODRIGUEZ, Alfredo. "Notas sobre el Suburbio y el Tugurio de Guayaquil". s/d. (Fotocopias).

ROJAS, Milton y VILLAVICENCIO, Gaitán. "Tenencia de la Tierra y los Mercados del Suelo Urbano en Guayaquil en una Etapa de Crisis Social". Ponencia al V Encuentro de Historia y Realidad Económica y Social del Ecuador. Cuenca, Noviembre de 1986.

"Crisis Urbanas y Poderes Locales en Guayaquil". Ponencia al III Simposio Nacional de Desarrollo Urbano, Cuenca, Noviembre de 1986.

SABATINI, Francisco. "Precios del Suelo y Tendencias Globales de la Economía: El Caso de Santiago: 1980-1981". Ponencia presentada al XIV Congreso Interamericano de Planificación. Morelia, Michoacán-México, Octubre de 1982.

SCHTEINGART, Martha. "Crecimiento Urbano y Tenencia de la Tierra. El caso de la ciudad de México", en Revista Interamericana de Planificación. Vol. XV-No. 60 México DF: SIAP, Diciembre de 1981.

TAFUR, Marco. "Los Beneficiarios de la Sucretización", en Orientación. Quito: Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Central, Febrero de 1986. (Fotocopias).

YUNOVSKY, Oscar. "La Renta del Suelo y la Configuración del Espacio y Medio Ambiente Urbanos". Buenos Aires: CEUR-Instituto Torcuato Di Tella, 1976. (Fotocopias).

REVISTAS

Cifra, Revista Económica. Quito, 1985-1986. (Mensual).

Revista del Archivo Histórico del Guayas. Guayaquil, 1972-1977.

Revista Interamericana de Planificación. México: SIAP, Varios.

Trama, Revista de Arquitectura. Quito, 1979-1981. No. 13-14 y 24-25.

Suma, Revista Económica del Diario Hoy, 1983-1984. (Mensual).

PONECIAS Y ARTICULOS VARIOS

- CLICHEVSKY, Nora. "El Mercado de Tierras en el Area de Expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares (1943-73)". Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales-Instituto Torcuato Di Tella, 1975. (Fotocopias).
- DIAZ, Guido. "Campo y Ciudad" ¿Contradicción o Complemento?. Ponencia al VII Congreso Nacional de Arquitectura del Ecuador. Ambato Noviembre de 1983.
- GEISSE, Guillermo y SABATINI, Francisco. "Renta de la Tierra y Heterogeneidad Urbana", en Revista Interamericana de Planificación. Vol. XV-No. 59. México DF: SIAP, Septiembre de 1981.
- GODARD, Henri. "Quito-Guayaquil: Croissance Urbaine et Mécanismes Dévolution, Consolidation et d'integration des quartiers Populaires. IFEA-CIUDAD. Quito, Diciembre de 1985.
- "Approche Comparative des Mécanismes d'evolution et d'consolidation des Quartiers Populaires a Quito et a Guayaquil". Bolletín de L'Institut Francais d'Etudes Andines. 1985, XIV, No. 3-4.
- JARAMILLO, Samuel. "Apuntes para el Estudio de las Formas de Producción del Espacio Construido en Bogotá". Bogotá: CEDE-Universidad de los Andes, Mayo de 1978. (Fotocopias).
- "Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano". Bogotá: CEDE Documento D46, Universidad de los Andes, 1977.Fotocopias.
- LEGORRETA, Jorge. "El Acceso a la Tierra Urbana y el Mercado Inmobiliario Popular". Ponencia presentada al XIV Congreso Interamericano de Planificación. Norelia, Michoacán-México, Octubre de 1982.
- ORELLANA, Armando y VILLAVICENCIO, Gaitán. "La Renovación Urbana en América Latina: El caso de Guayaquil". Ponencia a la VIII Regional de Arquitectos del Grupo Andino (RAGA). Guayaquil, 1983.
- PONCE, Alicia y VALENCIA, Hernán. "Configuración del Espacio Regional Ecuatoriano y Desarrollo Urbano de Quito y Guayaquil". Documento HABQUI 019 para el Seminario Habitat Popular Urbano en el Tercer Mundo -III Encuentro del Grupo de Trabajo Africa- América Latina sobre Asentamientos Humanos Precarios. Quito, Octubre de 1981.

- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONOMICAS Y POLITICAS (IIEP) de la Universidad de Guayaquil. Coyuntura 1978. Guayaquil, Agosto de 1979.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS (INEC). Censos Nacionales de Población. 1950-1962-1974 y 1982. Resultados definitivos
Censos Nacionales de Vivienda. 1962-1974 y 1982. Resultados definitivos.
Proyección de la Población del Ecuador por Areas Urbanas y Rural. Provincias y Cantones. 1974-1994. Quito, Septiembre de 1979.
- JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA-BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA. Leyes y Reglamentos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda. Quito, 1978, 344 pp.
Ecuador: 20 años de Vivienda. Ensayo. Quito, 1984, 119 pp.
- JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY. The study of the Guayaquil City Urban Transportation Plan in the Republic of Ecuador. Final Report. August, 1983.
- LIPIETZ, Alain. Le Tribut Foncier Urbain. París: F. Maspero, 1974.
- MENENDEZ Carrión, Amparo. La Conquista del Voto. De Velasco a Roldós. Quito: Corporación Editora Nacional FLACSO, 1986.
- MOLINA, Humberto (Edit.). Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano. Bogotá: CPU-FINISPRO, 1979.
- PLAN DE REHABILITACION DE AREAS MARGINALES (PREMAM). Análisis Socio-económico Preliminar de las Areas de Concentración de la Pobreza de la Ciudad de Guayaquil. Tomo II. Guayaquil: JUNAPLA 1976.
- PRADILLA, Emilio (Comp.) Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en América Latina. México D.F. Universidad Autónoma Metropolitana, 1982.
- ROJAS, Milton y VILLAVICENCIO, Gaitán. Evolución Urbana y Estructura de la Tenencia de la Tierra en Guayaquil, 1870-1980. CER-ILDIS, 1986 (en prensa).
- TOPALOV, Christian. La Urbanización Capitalista. Algunos Elementos para su Análisis. México: Edit. EODICOL, 1979.
- VARIOS. Ecuador, el Mito del Desarrollo. Quito: ILDIS-El Conejo, 1982.

VARIOS. Políticas Estatales y Organización Popular. Quito: Instituto de Estudios Ecuatorianos (IEE)-Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio (FEPP), Junio de 1985.

VILLAVICENCIO, Gaitán (Comp.) Explotación y Miseria Urbana. La Lucha por la Tierra y la Vivienda en Guayaquil. Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas de la Universidad de Guayaquil, 1980.

VILLAVICENCIO, Gaitán y otros. Características y Funcionamiento de la Oferta de Transporte Urbano Automotor en Guayaquil, Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas de la Universidad de Guayaquil. Julio de 1985.

TESIS DE GRADO

AGUIRRE, Ma. del Rosario. La acción Habitacional del Estado en Guayaquil, 1972-1979. Tesis de Maestría Ciencias Sociales. Quito: FLACSO, Julio 1980.

ALLAN, Pamela. Tomas de Tierra, Conciencia Poblacional y Perspectivas de Cambio Social en Guayaquil. Tesis de Licenciatura en Sociología. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador Enero de 1987.

FUENTES, Wilda y GARZON, Cecilia. La Renta el Suelo y la Segregación Urbana en Guayaquil. Fac. de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil, 1980.

LEE, Pablo; ROJAS, Milton y otros. Arquitectura en Guayaquil. 1930-1960 Guayaquil: Universidad Católica. Fac. de Arquitectura, 1980.

LEON, Carlos y otros. Marginalidad y Miseria Urbana. Guayaquil, Universidad de Guayaquil-Facultad de Economía, 1976.

VALENCIA, Hernán. Invasiones de Tierras y Desarrollo Urbano de Guayaquil. Tesis de Maestría en Ciencias Sociales. Quito: FLACSO, 1982.

VARIOS. El Tugurio Central. Guayaquil: Universidad de Guayaquil; Facultad de Arquitectura, 1975.

INDICE DE PLANOS

- # 1 Mapa de Propiedades Agrícolas Circundantes a Guayaquil a inicios de siglo (Privadas y Públicas)
- # 2 Zonas de Conurbación de Guayaquil
- # 3 Caracterización del Cuadro Construido según su Forma de Producción 1940 - 1986.
- # 4 Urbanizaciones en Guayaquil ingresadas al Municipio (1948 - 86).....
- # 5 Evolución del Límite Urbano de Guayaquil
- # 6 Ubicación de los Asentamientos Populares Urbanos
- # 7 Evolución de los Asentamientos Populares Urbanos
- # 8 Ubicación de las Cooperativas, Lotizaciones y Pre-Cooperativas de la Zona Norte del Cantón Eloy Alfaro (Durán).....
- # 9 Localización de Areas Industriales
- # 10 Ubicación de las Principales Vías, Puentes y Distribuidores de Tráfico en Guayaquil
- # 11 Plano de la Vía Perimetral
- # 12 Equipamiento en Guayaquil: Abastecimiento
- # 13 Equipamiento en Guayaquil: Salud
- # 14 Plano de Avalúos Municipales 1979 - 1982
- # 15 Plano de Avalúos Municipales 1983 - 1987
- # 16 Avalúos del Suelo Urbano para la Liquidación de Préstamos Hipotecarios-IESS. Años 1985 - 1986
- # 17 Avalúos del Suelo Urbano para Liquidación de Préstamos Hipotecarios-IESS. Años 1986 - 1987
- # 18 Urbanizaciones de Promoción Reciente en Guayaquil 1980 -1987

- # 19 Programas de vivienda realizadas por el IESS en Guayaquil (1942-1987)
- # 20 Viviendas construidas JNV Regional Guayaquil ..
- # 21 Número y monto de préstamos hipotecarios por objetivos del IESS. 1983 (Nacional)
- # 22 Ofertas de lotes en Guayaquil según anuncios de periódicos, clasificados por usos y por estratos de barrios o urbanizaciones, en algunos años seleccionados
- # 23 Precios promedios de ofertas de lotes en Guayaquil, según anuncios de periódicos clasificados por usos y por estratos de barrios o urbanizaciones
- # 24 Precios de la oferta de lotes de terreno en Guayaquil, según valor de las medianas de anuncios de periódico y clasificados por usos (residencial, industrial, mixto) y por estratos de barrios o urbanizaciones, en sucres corrientes ..
- # 25 Precios de oferta de lotes de terreno durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, en noroeste, Urdesa Central, Urdesa Norte, Miraflores, Los Ceibos, etc.
- # 26 Precios de oferta de lotes de terrenos, según anuncios de periódicos, en otros barrios o urbanizaciones de ingreso alto
- # 27 Precios de oferta de lotes de terreno durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, en Norte: urbanizaciones nuevas, Alborada, etc.
- # 28 Precios de oferta de lotes de terrenos durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, en la periferia del centro
- # 29 Precios de oferta de lotes de terrenos durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, en sector medio-bajo: ciudadelas del sur, Pascuales, etc.
- # 30 Precios de oferta de lotes de terrenos durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, en casco central: Avenida 9 de Octubre, Las Peñas

- # 31 Precios de oferta de lotes de terrenos durante varios años seleccionados, según anuncios de periódicos, de eventual uso industrial
- # 32 Precios de lotes en las principales arterias de Guayaquil
- # 33 Precios de lotes industriales a la vía Daule ..
- # 34 Superficies ofertadas (media y mediana) de lotes urbanos en Guayaquil, según anuncios de periódicos, clasificados por barrios estratificados ..
- # 35 Superficie de lotes demandados por la construcción formal en dos años seleccionados en Guayaquil
- # 36 Construcción industrial en la ciudad de Guayaquil en el período 1975-1985
- # 37 Inversiones en obras de urbanización del BEV en el período 1982-1985
- # 38 Inversiones del BEV en terrenos urbanizados en el período 1982-1985
- # 39 Inversión en terrenos sin urbanización del BEV en el período 1982-1985
- # 40 Préstamos hipotecarios a constructores de las Mutualistas de Guayaquil
- # 41 Fuentes de financiamiento de la construcción residencial en el mercado formal de Guayaquil en 1984
- # 42 Inversión en construcción habitacional y en edificación y tasas de interés nominal y real ...
- # 43 Viviendas particulares ocupadas en arriendo en el área urbana de Guayaquil, según censo de 1982 ..
- # 44 Evolución de las viviendas particulares en Guayaquil según los censos
- # 45 Causas iniciadas en los Juzgados de Inquilinato. Período Octubre 77 - Septiembre 86. Guayaquil ...
- # 46 Constitución de compañías inmobiliarias en Guayaquil. 1970-1985

- # 47 Ofertas de vivienda de alquiler en Guayaquil según anuncios de periódicos, clasificados por uso y por estratos de barrios o urbanizaciones, en los años seleccionados
- # 48 Listado de ofertas de alquileres durante los meses de Enero, Febrero, Marzo del 86 y Enero del 87. Datos ordenados según los parámetros estrato-sector-fecha

INDICE DE CUADROS

- # 1 Servicio de que dispone la vivienda, según censos de 1974 y 1982
- # 2 Viviendas construidas en el Ecuador. 1974-1978...
- # 3 Población y crecimiento por área. 1956-1982.....
- # 4 Evolución de la población y del área urbana de Guayaquil
- # 5 Evolución de la población y densidades de las parroquias urbanas del Cantón Guayaquil, según los censos 1950-1974
- # 6 Características de los asentamientos populares informales en Guayaquil
- # 7 Evolución del Guasmo: datos comparativos 1980- y 1982
- # 8 Evolución de los servicios urbanos en Guayaquil según los censos de 1962-1974 y 1982
- # 9 Usos del suelo en Guayaquil 1974-1982
- # 10 Volumen de recaudaciones por impuesto predial urbano en Guayaquil 1973-1986
- # 11 Amortización de préstamos hipotecarios-IESS 1986. (S/. 2'000.000,00 a 25 años)
- # 12 Amortización de préstamos hipotecarios-IESS 1986. (S/. 2'000.000,00 a 30 años)
- # 13 Corredores de bienes raíces, mandato e inmobiliarias: publicidad en guía telefónica
- # 14 Nómina de los afiliados a la Asociación de Corredores de bienes raíces del Guayas. Abril 1985 ..
- # 15 Oferta de lotes y viviendas en la Alborada 1975-1985
- # 16 Grado de concentración de los 100 mayores deudores privados, saldo al 30 de Abril de 1983 en dolares
- # 17 Principales deudores en la rama de construcción e inmobiliaria en Guayaquil
- # 18 Empresas que conforman el grupo ADINCA

INDICE DE GRAFICOS

- # 1 Préstamos Hipotecarios del IESS
- # 2 Préstamos Hipotecarios en 1986
- # 3 PIB Total y de la Construcción - Participación de la Construcción y la Industria en el PIB.....
- # 4 Relación entre Precio Comercial y Avalúo Municipal en Zonas Urbanas de Guayaquil: Sector 9 de Octubre y Malecón Simón Bolívar
- # 5 Relación entre Precio Comercial y Avalúo Municipal: Sector Av. Olmedo y Urdesa.....
- # 6 Relación entre Precio Comercial y Avalúo Municipal: Barrio Orellana, Astillero, Centenario y La Saiba....
- # 7 Relación entre Precio Comercial y Avalúo Municipal: La Puntilla, La Atarazana-Aeropuerto, Alborada y Mapa síngue
- # 8 Relación entre Precio Comercial y Avalúo Municipal: Parroquias Letamendi y Febres Cordero
- # 9 Isana - Peñón del Río
- # 10 Evaluación Reciente de la Oferta en el Mercado Formal de Lotes, Clasificados según usos
- # 11 Evolución del Número de Anuncios en el Mercado Formal, Clasificados según Estrato de Barrios.....
- # 12 Precios Promedio de Oferta de Lotes de Uso Mixto (Centro) y de Uso Residencial en la Periferia del Centro y el Noroeste de Guayaquil
- # 13 Precios Promedios Reales de Oferta de Lotes de Uso Industrial y de Uso Residencial (de Urbanizaciones de Ingresos Medios, Altos y Medio Bajo unifamiliares)...
- # 14 Medianas de los Precios Reales de Oferta de Lotes de Uso Mixto (Centro y de Usos Habitacionales (Periferia del Centro y Nor-oeste).....
- # 15 Precios Promedios en Sucres de cada año
- # 16 Curva de Precios del Par Quito - Machala
Avda. 9 de Octubre
Malecón Simón Bolívar
Par Chile - Eloy Alfaro

- # 17 Curva de Precios de la Calle Portete
 Avda. Víctor E. Estrada
 Avda. San Jorge
 Avda. Principal de la Alborada....
- # 18 Precios de Lotes Industriales a lo Largo de la Vía a
 Daule
- # 19 Mediana de Areas de Lotes
- # 20 Medianas de Areas de Lotes
- # 21 Superficie de Lotes Demandados en la Construcción Residenci
 cial, No Residencial y Total
- # 22 Metros Cuadrados Construidos en Guayaquil
- # 23 El Mercado de Bienes Inmobiliarios, el Sistema Financiero
 de la Construcción y el Sistema General Financiero.....
- # 24 Financiamiento de la Construcción del Sector Formal en
 Guayaquil
- # 25 Inversión en Construcción y Tasa de Intereses

INDICE DE ANEXOS

- # 1 Listado de los Proyectos de vivienda y urbanizaciones encontrados en el Municipio de Guayaquil, ordenados cronológicamente. 1948-1986
- # 2 Ubicación de sectores del Departamento de Avalúos y Catastro. 1986
- # 3 Precio comercial de la tierra urbana en Guayaquil..
 - 3.1 Período 1970-1973
 - 3.2 Período 1974-1977
 - 3.3 Año 1978
 - 3.4 Año 1980
 - 3.5 Año 1981
 - 3.6 Año 1982
 - 3.7 Año 1983
 - 3.8 Año 1984
 - 3.9 Año 1985
 - 3.10 Año 1986
- # 4 Compañías inmobiliarias afiliadas a la Cámara de la Construcción de Guayaquil. 1986

A N E X O No. 1

**LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y
URBANIZACIONES ENCONTRADOS EN EL MUNICIPIO
DE GUAYAQUIL ORDENADOS CRONOLOGICAMENTE
1948 - 1986 EN GUAYAQUIL**

ANEXO #1

LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIONES
ENCONTRADOS EN EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL ORDENADOS
CRONOLOGICAMENTE 1948 - 1986

- GUAYAQUIL -

URBANIZADO	NOMBRE	APROBACION	SUPERFICIE	OBRAS	EXPROPIETA	UBICACION
	LOT. SAN FRANCISCO	/ /	4,515.50 M2.	S.D.	F. GOMEZ VALLARINO	(N)VERGELES(SyD)Hda.ALEGRIA
Coop. de viv.	HOSPITAL TERRITORIAL	/ /	S.D.	URB. INFRAESTRUCTURA	S.D.	Calle A, atras del CHIFA CHINA
	URB. JUVENAL SAEZ G.	/ /		URB. INFRAESTRUCTURA	J. DE BENEFICENCIA	Av.D.AFOSEMENP, antes Liaite MAPA
CONST. CHALELA	RIO GUAYAS CLUB	/ /	167,675.87 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	S.D.
	FINCAS AGRICOLAS	/ /	S.D.	S.D.	S.D.	via DURAN-TAMBO, junto a la FERIA
COMANSA	HPTAL. LUIS VERNAZA	/ /	252,376 M2	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	Av. J. Tanca, La Garzota, C.S. BOL
	HDA. ALEGRIA	/ /	1'048,509 M2	URB. INFRAESTRUCTURA	J.A. GOMEZ ITURRALDE	KM 10 via a DAULE
ANIBAL SANTOS & LA FILANTROPICA		/ /	20,298 M2.	URB. INFRAEST.	BDO. LA FILANTROPICA	Km 7 1/2 via a DAULE
CDLA. FRENTE DE LUCHA FOLULAR.GUASMO		/ /	56.6 HA.	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	GUASMO, al OESTE de terrenos BEV
	LA COSPA	/ /	1,350 M2	SD	OP. EDMUNDO VERA M.	OBS: plano sin firma responsab
COOP. de VIV.	AMAZONAS	/ /		URB. INFRAESTRUCTURA	JUAN X MARCOS Y SRA.	Parr. JIEMENP, Av 25 de Julio
	TERRENOS SCC.TERRITO	/ /	13,552 M2.	URB. INFRAEST. VIV.		Av. PUERTO, entre COLOMBIA y BOLIVIA
	HDA. LOS MERINOS	/ /	472 Ha.	LOTIZACION	S.D.	(NE)Hda.ALEGRIA(S)VERGELES
INTERSA	COLINAS AL SOL	/ /	45,561.25 M2.	LOTIZACION	J.A. GOMEZ ITURRALDE	Km 8 y 9 via a DAULE
CONST. ORIGINAL	CDLA. ORIGINAL	/ /	240,958 M2	URB. INFRAEST.	S.D.	GUASMO, frente Av. 25 de Julio
	CDLA. NAVAL NORTE	/ /	408,86 M2	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	entre H. MILITAR, U. LAICA, Tdel BEV
TESS	SINCHAL-CHIRIJOS	/ /	227,975.28 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. A. MARCOS Y SRA.	frente a Av. 25 de Julio
pre-cooperative	9 DE OCTUBRE	/ /	37,022.30 M2	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	H. TERRITORIAL, Av. P. M. GILBERT
STIVOLI S.A.	TIVOLI	/ /	88,446 M2	URB. INFRAEST. VIV.	VIENA ROGGIERO E.	Km 5 1/2 via a COSTA, frente CEIBOS
	CDLA. 9 DE OCTUBRE	/ /	S.D.	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	frente a HOSPITAL DEL SEGURO
Mista.GUAYAQUIL	LOS SENCEROS	/ /	73,812.81 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	Km 0 1/2 via a COSTA, frente CEIBOS
Coop. de viv.	PUERTO NUEVO	/ /	50,040 M2	URB. INFRAEST. VIV.	EVA FREIRE MONTJOY	Km 11 via a la costa
	CDLA. SUPAN	/ /	20,400 M2	URB. INFRAEST.	ISIDRO ANTAG PRETO	Av. C. J. AROSEMENA, f.al monument
TRAFECIO Ciudad	URB. TRAFECIO	/ /	25,000 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	Km 6 1/2 via a la COSTA
Coop. de viv.de	AVIACION CIVIL	/ /	174,973.50 M2	URB. INFRAEST. VIV.	JOSE A. GOMEZ I.	Km 9 via DAULE, (S)HDA. PROSPER.
	HDA. LAS MERCEDES	/ /	S.D.	S.D.	S.D.	OBS: solo hay planc sin firma
	Lot. Indust. RESAVIV	/ /	36.4 Ha.	LOT. TRAZADO CALLES	S.D.	Km 15 via DAULE, acera oeste
CONST. CIVILES	EL PRADO	/ /	S.D.	URB. INFRAEST. VIV.	C. GOMEZ ITURRALDE	Km 4 1/2 Av. C. J. Arosemena, ac. N.
	INVERSIONES S.A SRA. DE PAREJA	/ /	1'182,149 M2	S.D.	C. GOMEZ ITURRALDE	Km 5 1/2 via DAULE, M. Av. D. AROSE
CAJA DEL SEGURO	CDLA BOLIVARIANA	01/01/49	147,172.09 M2	URB. INFRAEST. VIV.	BDO. CENTRAL, VARIOS	Av. DELTA, Av. KENNEDY, LOS FIOS
licitacion	LA FERROVIARIA	12/30/54	S.D.	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	Junta Puente de Julio, acera SUR
URBALACHALA C.A LA CHALA		01/01/56	561,525,76 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	FLIA. ROBLES CHAMBERS	(S) Calle 11 (E) ETOLO (O) R. AVILES
DE.PP.	LA FAE	07/08/60	325,000 M2.	URB. TRAZADO CALLES	J. DE BENEFICENCIA	lado oriental pista Aeropuerto
S.E.V.	LA ATARAZANA	06/06/63	157,200 M2	urb. infraest. viv.	J. DE BENEFICENCIA	AL NORTE DE LA CIUDAD
INMACOS	INMACOS	01/01/64	756,501 M2 112	LOTIZ. TRAZADO CALLE	GABRIEL MASSUCH R.	Km 12 /2 via DAULE
CODECA	CDLA. EL PARADISO	07/17/64	10,071 M2	URB. INFRAEST. VIV.	FLIA. LEVI CASTILLO	Km 3 1/2 Av. C. J. AROSEMENA
Exp. Conet. Reg.	Ccia. ADACE	01/01/68	750,000 M2	urb. infraest.	J. de Beneficencia	FRENTE AL AFROPOCANTO de las AMERI
BEV	LOT. YHDC. MAPASINQUE	06/02/68	41,674.50 M2	URB. INFRAEST. VIV.	C. GOMEZ ITURRALDE	Km 5 via DAULE, al N. de CEIBOS
PERRONE-GALARZA	CDLA. KENNEDY	11/11/68	359,713 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	Av. KENNEDY terr. Sagrada Familia
	Lot. Sta. ADRIANA	01/17/69	21,400 M2	urb. infraest.	La Prosperina	Junto Lot. de J. L. DOS, Av. J. TANCA
PREDIOS RUSTICO	CERRO COLORADO	12/09/70	20,660.50 M2	LOTIZACION	SD	Delinda Forc. Sur. Hda. MAPASINQUE
CONST. PERRONE	BELLAVISTA	02/01/71	54,350 M2.	URB. INFRAESTRUCTURA	J. DE BENEFICENCIA	Parroquia TAPUPI
PERRONE GALARZA	LA FUENTE	02/10/71	64,133.95 M2.	URB. INFRAEST.	JTA. DE BENEFICENCIA	Colonia de Arraque Cora. CH-COLON.
ROSAVIN CIA LTD	PIESA	0-1/14/71	364,380 M2.	LOTIZ. INFRAEST.	PREDIOS GUAYACANES	via DAULE, a lado Penitenciaría
Cooperativa	SAGRADA FAMILIA	08/11/71	52,169.99 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	al lado de Cda. KENNEDY
LA RIVERA	Fincas Veca La RIVERA	08/25/71	48,040 M2	LOT. INFRAEST.	HDA. LA JOSEFINA	Parroquia XIEMENP
CLCSA	CENTERARIO SUR	09/01/71	125,213,36 M2	URB. INFRAESTRUCTURA	DR. A. PARRA VELASCO	entre Av. QUITO y Boleros Sucre, al E
CIA. AS. STA. INES	SANTA INES	05/09/72	14,950 M2	LOTIZ. INFRAEST.	CIA. AGRIC. SANTA INES	Km 10 Parroquia PASCUALES
	TRAFECIO, del CENENTARIO	01/02/73	S.D.	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	(O) H. TERRITORIAL y REED COOP

**LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIONES
ENCONTRADOS EN EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL ORDENADOS
CRONOLÓGICAMENTE 1948 - 1984
- GUAYAQUIL -**

IESS	CDLA. HUANCAYILCA	12/19/73	993.975 M2	URB. INFRAEST. VIV.	ROSA VELASCO DE PARRA	Parroquia XIENENA
	URB. RADIO LA PRENSA	07/09/74	14.400 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	EL GUASMO, Parroquia XIENENA
ETINAR Cia.Ltda	ALTAMIRA	09/12/74	185 Ha	Urb., Infraestructura	C. GOMEZ ITURRALDE	EntreURDESAYAv. OTTO AROSENE
As.ObraCultural	SDPENNA	09/19/74	80.000 M2	URB. INFRAEST. VIV.	EL ESTADO	A continuación HOSP.de ISEGURA
ETINAR	VILLAS-Y JARDINES	01/01/75	18.127,25 M2	URB. INFRAEST.	S.D.	Km 6 1/2 via a la COSTA
LOMASdePROSPERI	LOMASdePRGSPERINA	01/29/75	139.037 m2	URB. INFRAEST.	BEATRIZ GOMEZ I.	Km 7 1/2 via DAULE, atrasc. AMERIC
MOSAL CIA LTDA.	GUAYASUR	02/24/75	20.000 M2	URB., INFRAEST., VIV.	SERGIO PEREZ	Colinda con Cdla. 9 de OCTUBRE
Coop. de viv.	Colegio Aguirre Abad	04/03/75	44.180 m2	urb., infraest.	J. de Beneficencia	Parr. TARRQUI, Av. de las Americas
C.deViv. Amazona	Dique Amazonas	06/29/75	60.000 M2	urb., infraest.	Juan X. Marcos	AV.QUITO, frente a GUASMO NORTE
CEDI CIA. LTDA.	P. IND. HUANCAYILCA	07/10/75	982.009 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	Km 10 via a la COSTA
COOP. DE VIV.	EMPLEADOS C. PROVINC	07/10/75	110.791,97 M2	PARC.URB. INFRAESTRUC	J. DE BENEFICENCIA	entre Av. de las AMERICAS y Est. SALADO
COOP. de VIV.	CELOPLAST	07/22/75	4.103,15 M2	URB. INFRAEST. VIV	PRE. URB. ROSA AMIRA	Km 6 via DAULE
Armas. Nacional	LOS ALBATROS	08/15/75	84.784,55 M2	urb., infraest.		ent. Soc. GARRIBALDI y Tec. S. BOLIVAR
COMS. VSRUJGA	P.IND. SAN CRISTOBAL	10/24/75	1.163.378,25 M2	LOT. TRAZADO CALLES	S.D.	Km 12 via DAULE, lado derecho
INBAR?	CONT. RES. BRANADA	01/01/76	3.786,49 M2	INFRAEST. Y VIV.	S.D.	Esq. Mc. Av. 25 de Julio y Av. E
	LA FLORIDA	01/01/76	60.000 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J.A. GOMEZ ITURRALDE	Km 8 1/2 via DAULE
SACAHER	PAR. IND. SACAHER	01/01/76	400.414 M2	URBANIZACION	FLIA. GILBERT E. DURAN	
ETINAR	LOS PARQUES	08/28/76	111.856 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	Km 6 1/2 via a la COSTA
	PAR. IND. GUAYAQUIL	09/22/76	290.150,36 M2.	URB. INFRAEST.	S.D.	Km 13 via DAULE
PRENOR PREDIAL	SANTA LEONOR	10/05/76	585.313,39 M2	URB. INFRAEST.	Ma. ICAZA BUSTAMANTE	Entre Terr. AEROPORTO y PUENTE U.M.
FRE. ROSA AMIRA	PAP. IND. EL SAUCES	11/23/76	824.620	URB. INFRAEST.	HDA. EL SAUCES.	Km 11 via DAULE
Los Almerdros SA	LDS ALMENDROS	02/08/77	259.064 m2	urb. e infraestruct.	A. Parra Velasco	Entre Cdlas. SAIBA y GUAYASUR
CIA. CAPEIRA SA	CAPEIRA	04/01/77	460.550 m2	LOT. URB. INFRAEST. VIV	HADA ROSA ELVIRA	Km 23 1/2 via DAULE
	EapleadosMunic.pales	04/14/77	460.550 m2	URB. INFRAEST	MUNICIPAL	GUASMO
MUT. GUAYAQUIL	EL FORTIN	06/27/77	62.999,80	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	Km 5 via a COSTA, frente CEIBOS
FITSA	CIUDAD JARDIN	07/22/77	1.200 Ha.	URB. INFRAEST.	S.D.	Km 6 via DAULE (NIMMACOSA) (S) Prosp
Cia. Ecu. de CONS	LOS BALCONES	10/01/77	26 Ha.	URB. INFRAEST. VIV.	FPOCINCA	Km 3, Av. C. J. AROSENE
TIEMACO	Coop. VIV. LORENZO PONCE	11/08/77	32.875,24 M2	URB. INFRAEST.	J. DE BENEFICENCIA	Av. P.M. GILBERT, junto REED PARK
ORAVID	LOS CEDROS	12/01/77		URB. INFRAESTRUCTURA	E. VIGNOLO QUIROLA	Km 6 via a la COSTA
ASOC. S. BOLIVAR	URB. SIMON BOLIVAR	01/09/78	173.317 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	frente al AEROPUERTO
JUNAV?	MAPASINGUE II	02/28/78	173.317 M2	URB. INFRAEST. VIV.	C. GOMEZ ITURRALDE	Km 5 1/2 via DAULE
URB-TESA	PUESTO AZUL	03/09/78	S.D.	URB. INFRAEST.	Parq. Ind. HUANCAYILCA	Km 10 1/2 via a la COSTA
LOMASdePROSPERI	COLINASdePROSPERINA	03/17/78	139.037 M2	LGITIZACION, INFRAEST.	B. GOMEZ ITURRALDE	Km 7 1/2 via DAULE
ETINAR-FAVID SA	MONTE-BELLO	07/15/78	S.D.	URB. INFRAEST.	S.D.	parte de HDA. MAPASINGUE
Coop. de viv. IPE	ADOS J. BENEFICENCIA.	08/01/78	240.014 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	junto a Fab. Cemento San EDUARDO
IESE	GUANGALA	11/16/78	6.474 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	A. PARRA VELASCO	entre Urb. HUANCAYILCA y ACACIAS
Doct. de viv.	UNION Y PROGRESO	03/13/79	21.904,96 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	junto 451LODE ANCIANOS, P. TARRQUI
COORF. ISURAS	COLINASde las ISURAS	05/22/79	1.980.000 M2	URB. INFRAEST.	S.D.	Km 14 via DAULE, acera ESTE
Junav?	ANEX. coop. de viv.	06/15/79	42.250 m2	urb., infraest., viv.	El Municipio	Los VERGELÉS, Spreidio Cerro COLORADO
EMBI SA	LA COSTEVITA	07/01/79	44.449 M2	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	Km 2 1/2 Av. C. J. AROSENE
Coop. de viv.	JUAN PONDOLA - VEGAS	07/12/79	3.744.443,55 M2	URB. INFRAESTRUCTURA	C. GOMEZ ITURRALDE	entre STA. CECILIA y LOS OLIVOS
COMFESER S.A.	LAS CUMBRES	11/04/79	113.000 M2	URB. INFRAESTRUCTURA	S.D.	Av. 25 de Julio, GUASMO CENTRAL
PRECIPIAL COLINAS	333VICENTE PASCUALES	11/21/79	482.064 m2	URB. INFRAEST.	ROSSANA YINUEZA de T	Km 7 via a la COSTA
LOMASdePROSPERI	LOMASdePROSPERINA	01/01/80	640.000 m2	URB. INFRAEST. VIV	MA. LA PROSPERINA	Al sur Parroquia PASCUALES
INMOBESVICIO	POLIXENMEDA	03/21/80	12.345 M2	URB. INFRAEST. VIV.	Sec. de Enf. MANABITA	entre STA. CECILIA y LOS OLIVOS, Km 5 1/2 J. TANCA
CIA. FORTER SA	FUNDAS VACACIONALES	04/23/80	609.223 M2	PARC. TRAZADO CALLES	S.D.	diagonal al POLICENTRO
	EL REMANSO	04/30/80	53.000,25 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	Parroquia PASCUALES, LOMA ALTA
	URB. LA UNIVERSAL	06/20/80	491.864,58 M2	URB. INFRAEST.	S.D.	Km 9 1/2 via DAULE
MTO PREDIAL	BRISAS DEL DAULAR	11/07/80	7.144.449 Ha.	LOTIZ., INFRAESTRUC.	LIDIA BRUNAUER DE F.	Km 11 1/2 via DAULE
						Km 35-36, via a la COSTA

LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIONES
ENCONTRADOS EN EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL ORDENADOS
CRONOLOGICAMENTE 1948 - 1986
- GUAYAQUIL -

CONST. ORIGINAL	LAS TERRAZAS	11/11/80	2,5 Ha.	URB. INFRAEST.	S.D.	(E)Av.25deJulio(10)BEV(5)PROCAR
MAPRECO-SIVINA	URB. MONTECARLO	05/25/81	344.508 M2	URB. INFRAEST. VIV.	DELIA AURIA CASTRO	Km 12 1/2 via DAULE
JUNAVI	MAPASINGUE LOTE I y II	07/01/81	S.D.	URB. INFRAEST. VIV.	C. GOMEZ ITURRALDE	Km 5 1/2 via DAULE
LADAGA	LAGOS DEL DAULE	07/31/81	25,32 Ha.	LOTIZACION	DLGA MERINO DE PLAZA	Km 25 via DAULE.
ULNSA	LA HERRADURA	08/11/81	113.970 M2	URB. INFRAESTRUCTURA	JTA. DE BENEFICENCIA	Av. J. TANCA H. entrada ALBORADA
CONST. RIPALDA	CINAS	09/01/81	105.887 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	Km 6 via a la COSTA
CONST. TRIANGULO	CONDOR	11/19/81	17 HAS.	URB. INFRAEST. VIV.	HOA. LA PROSPERINA	Costado Izk. Av. FCO. de ORELLANA
ETINAR-LICEVISA	CENTRO VIAL	12/01/81	2'350.000 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	SICACO PRED. SANTAY	Interc. de Trafico DURAN-BOLICHE
COMANCO	ALDAN BORJA	08/01/82	17.684,55 M2	Urb., infraest., viv.	J. de Beneficencia	Junto Cdja INIA FLORES, Av. C. J. ARO parte del LOTE 2, HDA. ALEGRIA
ARGOS C.A.	LOS SAMANES et. I, II, III	09/02/82	160Ha/zona A:49	URB. INFRAEST. VIV.	FILANBANCO	
Coop. de viv.	trab. Autoridad Port.	11/10/82	53.320,50 m2	urb., infraest.	La Municipalidad	
CIA. SAVINOR	LOS CLAVELES	12/01/82	119.697 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	URB. INFRAEST.	dentro de PROSPERINA, Av. J. Tanca
CIA. SAVINOR	MACROLOTI. LA PROSPE	12/01/82	120.490 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	HDA. LA PROSPERINA	dentro de PROSPERINA, Av. J. TANCA
COHEGUAS "A"	BRISAS DEL RIO I	01/06/83	113.554,11 M2.	URB. INFRAEST.	C. GOMEZ ITURRALDE	(E)T. Terrest (S) Sauced (N) Brisas
CETI	LAS TEJAS	02/22/83	76.372 M2.	URB. INFRAEST.	COMPLESUR S.A.	P. KIMENA, prolongac. Av. D. COMIN
VICESA	LOS OLIVOS et. I	03/09/83	45,3Ha/et. I:16	URB. INFRAEST. VIV.	J. DE BENEFICENCIA	CEIBOS, Sta. Cecilia, LOS PARQUES
NACESA SAPIC.	LA GAVIOTA	08/01/83	57.500 M2.	URB. INFRAEST. VIV.	B. GOMEZ ITURRALDE	lote 47 MACROLOTI 2. PROSP. Km 8.5
JUNAVI - BEV	Coop 16 de SEPTIEMBRE	09/13/83	9.641,75 m2	URB. INFRAEST.	C. GOMEZ ITURRALDE	MAPASINGUE
BEV - JUNAVI	FLORESTA I	07/16/84	432.159,37 M2	URB. INFRAEST. VIV.	EXPROPIACION	A) Sur. Terrenos BEV: LOTE B-3
BEV - JUNAVI	FLORESTA II	07/16/84	378.164 M2	URB. INFRAEST. VIV.	EXPROPIACION	(S) FLORESTA II (E) GUASO NORTE
AERODOSA	BODEGAS DEL NORTE	01/03/85	160.653,55 M2	Urb., Infraest.	PRENDR S.A.	Cancera AEROPUERTO, Av. de la AME
ANNOBILIA. JUNO	Ait. de Chongon	02/25/86	475 Ha y 6895 m2	urb., infraest.	Sra. Carmen Sierra H	CHOMBON, sitio SAN PEDRO
	LOS ALAMOS	03/24/86	195.250,70 M2	URB. INFRAEST.	B. GOMEZ ITURRALDE	L33-L34 MACROLOTI 2. PROSPERINA
	GUAYACANES	08/26/86	1'296.029 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	(1) LOS SAMANES (N) Hda. Los MERINOS
	LAS ORQUIDEAS	11/01/86	6'784.405,63 M2	URB. INFRAEST. VIV.	S.D.	junto VERGELLES, orillas R. DAULE

LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIONES
REGISTRADOS EN EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL Y ORDENADOS
CRONOLOGICAMENTE 1948 - 1986
- DURAN -

URBANIZADO	NOMBRE	APROBACION	SUPERFICIE	OBRAS	EXPROPIETA	UBICACION
	COMITE de EXPROPIACION	/ /	618.973,10 M2	LOT. TRAZADO CALLES	SACABER, VARIOS	(E) Cdja. BEV (N) est. MATANZA (S) FE
	LOS NIROS	/ /	54.000 M2	URBANIZACION	Dr ROBERTO GILBERT E.	Mz 24, s:7a y 22a24 (*)
	CDLA. FAE #3	/ /	1'022.000 M2	LOT. TRAZADO CALLES	S.D.	FINCAS VACACIONALES SACABER
	FERROVIARIA I	/ /	164.000 M2	LOT. TRAZADO CALLES	FERROCARRILES del EST	Al Lado De Los Talleres De FERROCAR
BEV	PRIMAVERA	/ /	S.D.	URB. INFRAEST. VIV.	SACABER, FLIA. GILBERT	(S) via a GYE. Entrada al Sub. DU
	Hnos. MARTIN REINBERG	/ /	9.870,37 M2	URB. INFRAEST. VIV.	Hnos. MARTIN REINBERG	Mz 23 y 24 de DURAN
MEGAMA S.A.	MEGAMA, LOMAS de DURAN	/ /	39.953 M2	URB. INFRAEST. VIV.	NORLIM INTERNACIONAL	Cerro de las Cabras
	ENRIQUE GRAU RUIZ	/ /	82.827 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr. ABEL GILBERT P.	Mz 23, s:10a15 y 21a26 (*)
	DEMOCRATICA NORTE	/ /	S.D.	LOT. TRAZ. CALLES, INFR	S.D.	Via Ferrea, Cdja BEV e Inf. Marina

LISTADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIONES
REGISTRADOS EN EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL Y ORDENADOS
CRONOLÓGICAMENTE 1948 - 1986

- DURAN -

	DEMOCRATICA NORTE	/ /	S.D.	LOT. TRAZ. CALLES, INFR	S.D.	Via Ferrea, Cda BEV e Inf. Marina
CDLA. INFANTERI	A DE MARINA; NAVAL	06/05/69	S.D.	LOT. TRAZADO CALLES	Dr. ROBERTO GILBERT E	FINCAS VACACIONALES SACAHER
	Soc. INMOBILIARIA IND	06/30/70	124.875 M2	LOT. TRAZADO CALLES	FUNDO SANTAY	Lotes A-B-C. FUNDO SANTAY
ABINCA - SICACO	LAS BRISAS	06/30/70	2'535.774,02 M2	URB. INFRAEST. VIV.	JOSEFA MANDIYA L.	(N)inter.D.-TAMBOyD.-BOLICHE
	A. GILBERT PONTON I	01/13/71	223.168 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr ROBERTO GILBERT E	Mz10,s.:11y17;Mz11,s.:1a23 (*)
	LOTIZACION FERTAS SA	02/10/71	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
SACAHER. modifi	LOTESYF.VACACIONALES	02/10/71	S.D.	S.D.	SACAHER.FLIA.GILBERT	(S)F.Santay(E)terr.Anglo(N)via
	DEMOCRATICA SUR	11/18/71	S.D.	LOT. TRAZ. CALLES, INFR	Dr ROBERTO GILBERT E.	(N)CdaPRIMAVERA(S)viaGUAYAQUI
Empleados de la	CLINICA GUAYAQUIL	06/14/72	50.100,62 M2	LOT. TRAZ. CALLES, INFR	Dr ROBERTO GILBERT E.	(NE)ELRECREO(E)p.c.COMDOR (*)
Ciudadela	SAN VICENTE FERRER	04/25/73	211,67 Ha.	S.D.	S.D.	Ka 11 via DURAN-TAMBO
Soc. Sta. ELENA	SANTA MARIANITA	06/18/75	200 Ha.	LOT. TRAZADO CALLES	HDA. ISABEL AMA	sitio MATANZAS y PITA-JAYAL
D.BIENESTAR ARM	COMBATIENTES JAMBELI	06/10/76	48.565 M2	LOTIZACION	SACAHER FLIA GILBERT	(NE)ELRecreo(S)OIA.GilbertP.(*)
Coop. de viv.	A. GILBERT PONTON II	09/05/79	164.803 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr. ABEL GILBERT P.	Mz 23, solares: 1 al 27 (*)
Precooperativa	LEDOR ELIZALDE	10/02/79	57.450,75 M2	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 11, s: 6a8 y 17a19 (*)
Coop. de viv.	POPULAR BUAYAS	10/05/79	30.398,75 M2	LOTIZACION	SACAHER.FLIA GILBERT	Mz. 28, s: 18a20 (*)
	HDSAR Y TECHO	11/01/79	27.000 M2	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 24, s: 1-2-16 (*)
	JESUS del GRAN PODER	12/17/79	72.881,14 M2	LOT. TRAZADO CALLES	SACAHER.FLIA GILBERT	Mz.17, s:7a11 y 24a28 (*)
	ENRIQUE GIL GILBERT	12/17/79	60.975 M2	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 17, s: 13a17 y 30a34 (*)
	LOS ESTEROS - DURAN	02/21/80	82.780 M2	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	(N-D-S)Est.MATANZAS(E-SE)SECAP
	GUAYAQUIL INDEPENDIE	05/16/80	25.165,20 M2	LOTIZACION	SACAHER.FLIA GILBERT	Mz 28, s: 23 y 24 (*)
	G. GARCIA MORENO	08/15/80	36.000 M2	LOTIZACION	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 5, s: 5-6-12-13 (*)
	EL RECREO I	10/30/80	404.459,85 M2	LOT. TRAZ. CALLES, INFR	Dr ROBERTO GILBERT E.	(N)DURAN.AILado de Terr. IESSyRio
Lot. ASOCIACION	COMBATIENTES DEL 41	10/31/80	54.384,80 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr ROBERTO GILBERT E.	Mz. 28, solares: 3 al 7 (*)
JEMBER SA-ADINC	INDURAN-PANORAMA	10/15/81	134.420 M2	URB. INFRAEST.	CIA. FERTAS S.A.	D.-TAMBO,D.-BOLICHE,D.-BARAHYO
	GRILLO GILBERT	02/10/82	30.039 M2	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 40, s: 6-7-24-25 (*)
SERTECO	SERTECO (FAE-DURAN)	04/06/82	100 Ha.	URB. INFRAEST.	SACAHER FLIA GILBERT	Ka 1.6 via DURAN - BOLICHE
	LOS TULIPANES	06/07/82	27.000 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr ROBERTO GILBERT E.	Mz 30, s: 1-2-3 (*)
Coop. de viv.	Ma. LUISA de GILBERT	06/07/82	108.000 M2	LOT. TRAZADO CALLES	SACAHER.FLIA GILBERT	Mz.24,s: 10a15 y 25a30 (*)
	LOS ROSALES	06/07/82	75.000 M2	LOT. TRAZADO CALLES	Dr ROBERTO GILBERT E.	Mz 40, s: 12-22-14a16 y 31a34(*)
	HERMANN GREGORIO I	06/07/82	67.240 M2	URBANIZACION	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 1, s: 1 al 6 (*)
	SAN JACINTO	06/25/82	76.547,02 M2	LOTIZACION	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 41, s: 3 al 7 (*)
	LAS PEREGRINAS	06/25/82	1.500 M2	LOTIZACION	SACAHER.FLIA GILBERT	Mz 40 s: 17 y 35 (*)
	UNION Y PROGRESO	01/30/85	60.000 M2	URBANIZACION	SACAHER FLIA GILBERT	Mz 40, s: 8a11 y 26a29 (*)
IESS	Prog.HabitacionDURAN	02/25/86	663.686 m2	URB. INFRAEST. VIV.	CIA. FERTAS S.A.	Ka 2 1/2 via DURAN-TAMBO

(*) : Formaron parte de FINCAS VACACIONALES EL RECREO - S.A.C.A.H.E.R

FUENTE : Archivo del DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO (DPU)

ELABORACION : CER - G

ANEXO #2

**Sectorización de Departamento
de Avalúos y Catastros - 1986**

ANEXO N° 2

SECTORIZACION DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS - 1986

NUMERO DE PREDIOS POR SECTOR

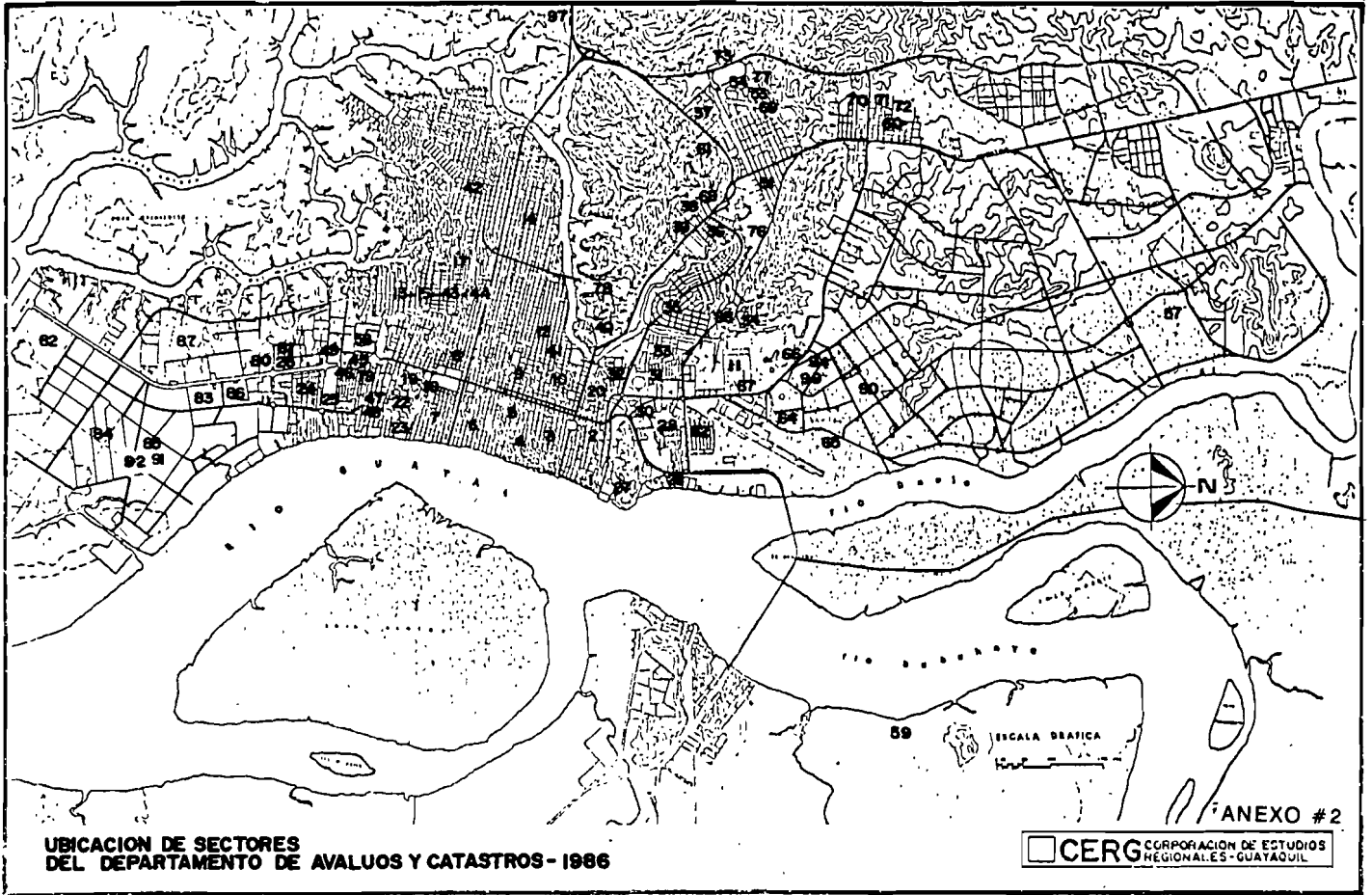
PARROQUIAS	SECTOR	Nº PREDIOS
Pedro Carbo	01	2.526
Roca	02	1.512
Rocafuerte	03	3.786
Olmedo	04	1.768
Bolívar	05	930
Ayacucho	06	2.020
Ximena	07	1.032
García Moreno	08	6.642
Sucre	09	1.682
9 DE Octubre	10	1.626
Tarqui	11	1.510
Urdaneta	12	2.826
Letamendi	13	2.556
Febres Cordero I	14	6.631
Letamendi II	15	3.723
Inmobiliaria Sur	16	510
Urbanización La Chala	17	563
Ciudadela Naval Sur	18	160
Ciudadela de las Américas	19	682
Lotización Caja de Pensiones	20 (Barrio ORELLANA)	363
Lotización Parra Nueva Granada	21	513
Barrio del Centenario	22	654
Barrio Cuba	23	653
Unidad Vecinal del Sur	24 (Cdo. 9 DE OCTUBRE)	949
Los Almendros-Guayasur (Mosali)	25	586
Guangala-Las Terrazas	26	203
Cerro Santa Ana y el Carmen	27	1.037
Av. Pedro Menendez Gilbert	28	122
Coop.Lorenzo Ponce-Atarazana Hospital Territorial. Coop. Aguirre Abad	29	2.269
Ciudadela Naval Norte	30	172
Modelo - Albatros	31	356
Ciudadela Bolivariana	32	150
Ciudadela Kennedy	33	2.016
NUMERO DE PREDIOS POR SECTOR		

PARROQUIAS	SECTOR	Nº PREDIOS
Urdesa Norte-Jardines del Salado	34	934
Urdesa Central	35	3.393
Miraflores	36	619
Los Ceibos-Los Cedros	37	1.071
El Paraiso	38	591
Cdla. Prof.28 de Mayo-La Costeñita Av. Carlos Julio Arosemena	39	455
Cdla. 5 de Junio-Los Balcones. Barrio San Pedro-Cdla. La Fuente	40	331
Isla San José	41 (Barrio GARAY)	686
Febres Cordero II	42	27.746
Letamendi III	43	4.156
Letamendi IV	44	2.095
Los Esteros-Las Acacias-La Sai ba- La Floresta I y II-Pradera I,II, y III	45	6.841
Coop. Naval General Villamil	46	224
Mza. ubicada -Barrio Centenario	47	31
	48	3
Lotes del I.E.S.S.	49	2
Cdla. Huancavilca-Bloque Los Jar dines	50	1.767
Mapasingue 2 A-Coop. Mapasingue	51	2.610
Hipódromo Sta. Cecilia-Colina de los Ceibos	52	1.090
Santa Adriana A	53	220
Santa Cecilia	54	184
Lot. San Francisco (INTERSA)	55	150
Colinas del Sol	56	258
Cerro Colorado-Los Vergeles	57	1.657
Inmaconsa-Los Ranchos	58	515
Peñon del Río	59	53
Parque Industrial el Sauce-Terreno del I.E.S.S.-La Prosperina-Exp.Ecua toriana Cía. Ltda.	60	2.587
Carretero a la Costa- Lot. Cimas Los Parques	61	285
LA FAE	62	631
ADACE	63	155
Aeropuerto Simón Bolívar-Asociación Simón Bolívar	64	597
Carretero Av. de las Américas	65	5

PARROQUIAS	SECTOR	Nº PREDIOS
Av. Juan Tanca Marengo-Parque Industrial-Campo Alegre	66	174
Coop. Unión y Progreso	67	161
Lotización Cogra	68	64
Lotización Sta. Adriana B	69	123
Lotización Sta. Marfa	70	58
Lomas de la Prosperina-Lot. Sta. Beatriz	71	82
	72	38
Colinas del Hipódromo	73	404
Asociación Comercial-Terrenos Buen Pastor	74	1.020
Lot. Los Angeles	75	74
Lot. El Prado- El Prado (Urdesa)	76	218
Lot. Anexo Sta. Cecilia	77	70
Cdla. Bella Vista	78	2.504
Urbanización Centenario Sur La Ronda	79	274
Cdla. Empleados Municipales Lote C1	80	588
Propiedad del IESS-Lote C3 - C4	81	55
Sopeña-Propiedades del Gobierno G1, G10	82	365
Terrenos Frente a la Av. Quito	83	24
Trabajadores Municipales-Lotes de J.X. Marcos. Coop. Juan Pédola-Coop. Vivienda el Guasmo	84	1.145
Cadena Meneses	85	30
Lotes de J.X. Marcos	86	18
Lotes de J.X. Marcos	87	197
Lomas de Urdesa	88	910
Lot. Banco de Descuento	89	8
Alborada y Sauces	90	8.364
Frente de Lucha Popular-Unión y Progreso-Pedregal-Molina de Franc	91	31.510
Coop. Guayaquil	92	1
Empleados de IETEL	94	302
Coop. de Vivienda 27 de Febrero.	95	90
Puerto Azul	97	990
Inmobiliaria Jumbo	98	1
La Garzota	99	618

NOTA: El número de predios fué reajustado con la inspección final de 1986, contabilizandose 173.768.

165.150.



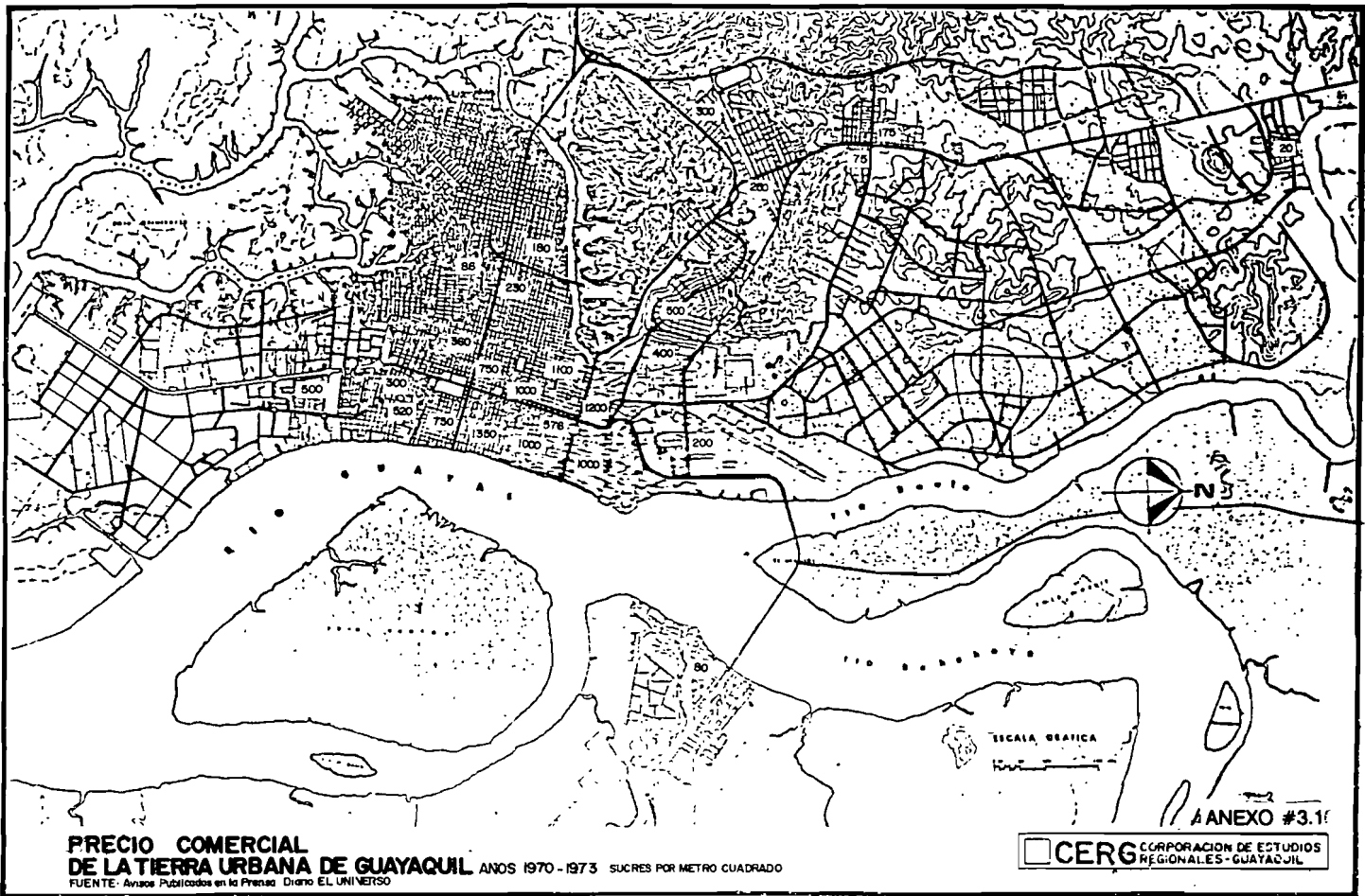
**UBICACION DE SECTORES
DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS - 1986**

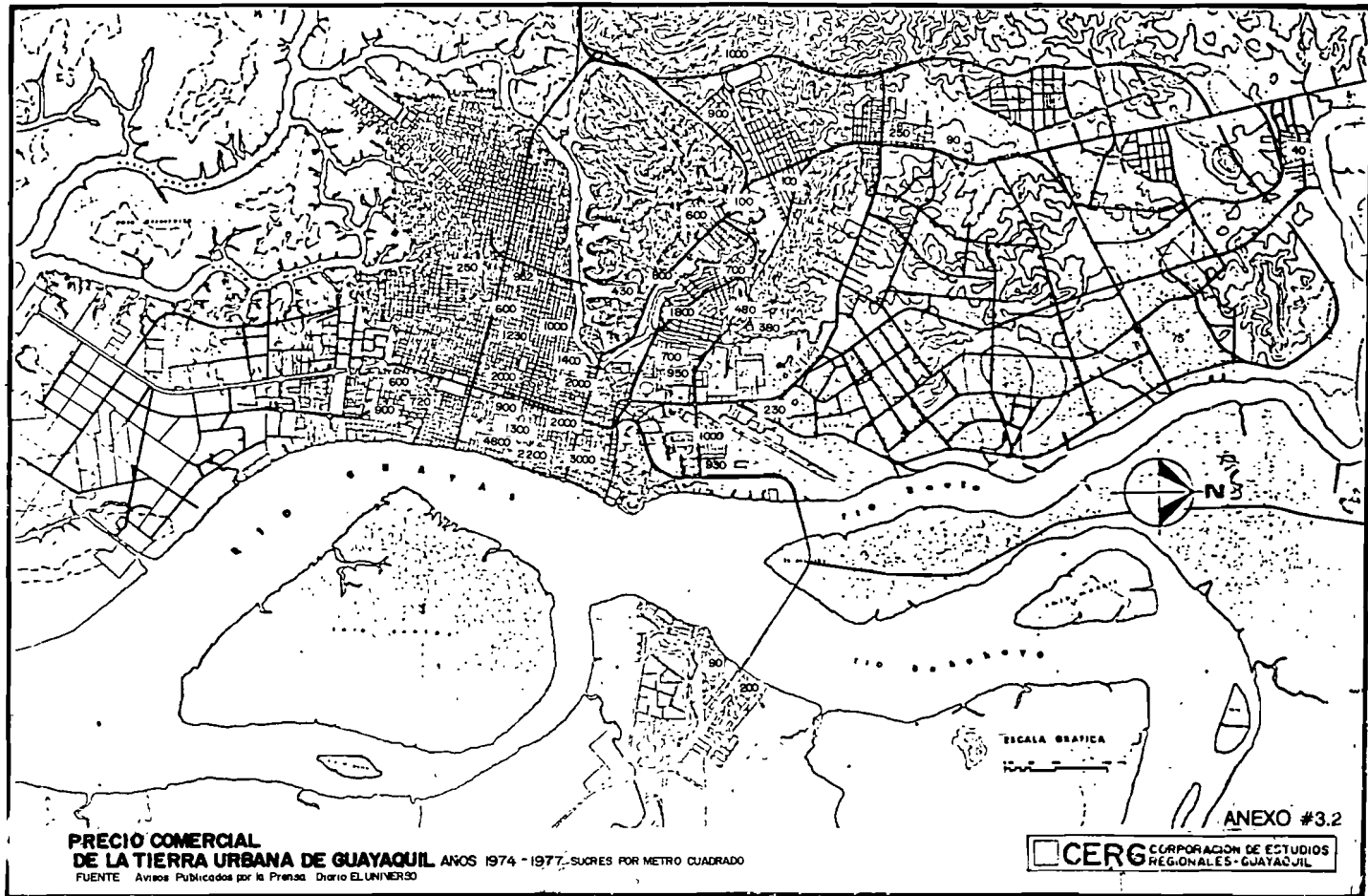
CERIG CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUATEMALA

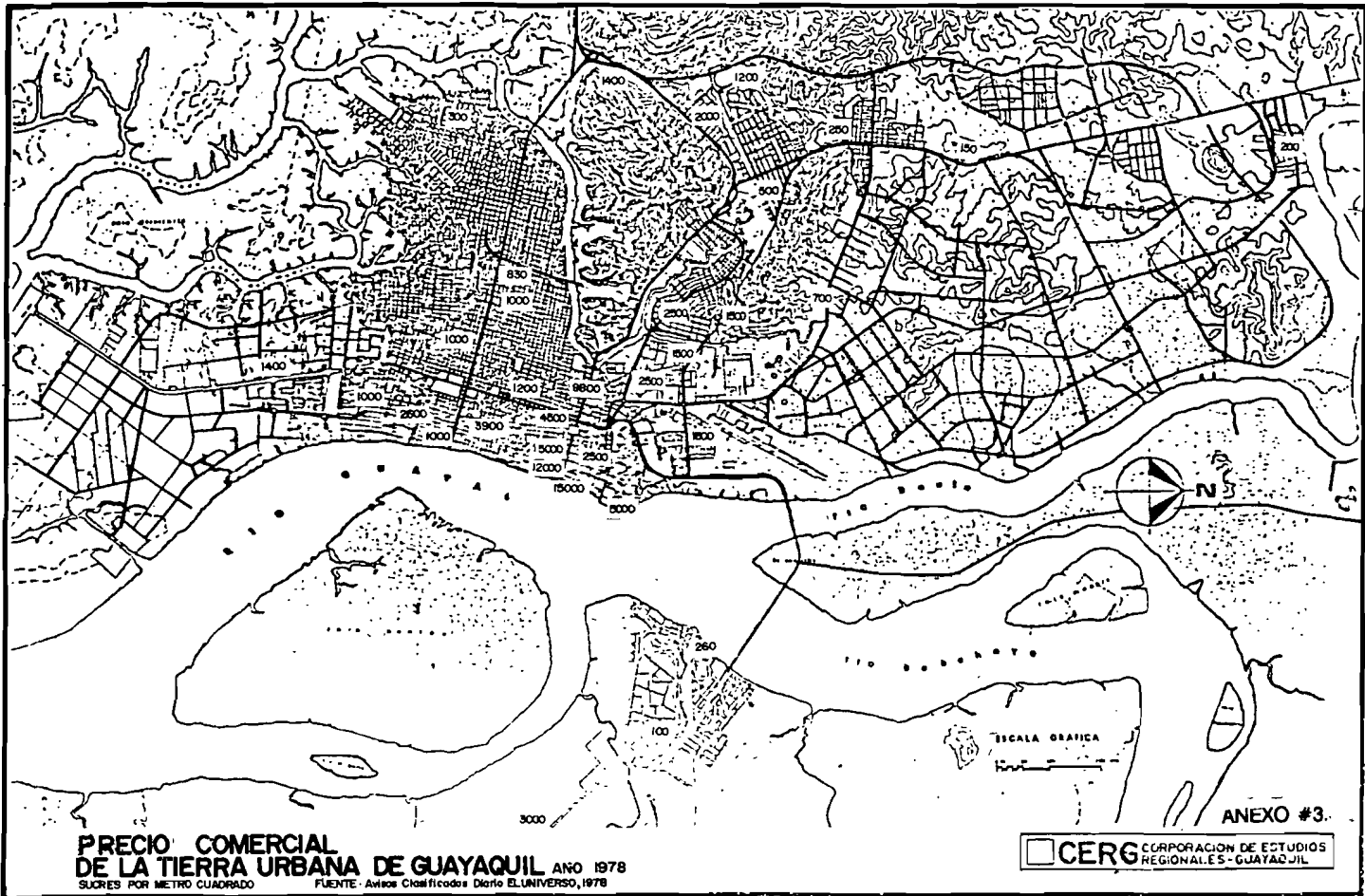
ANEXO #2

ANEXO #3

**Precio Comercial de la tierra urbana
en Guayaquil**



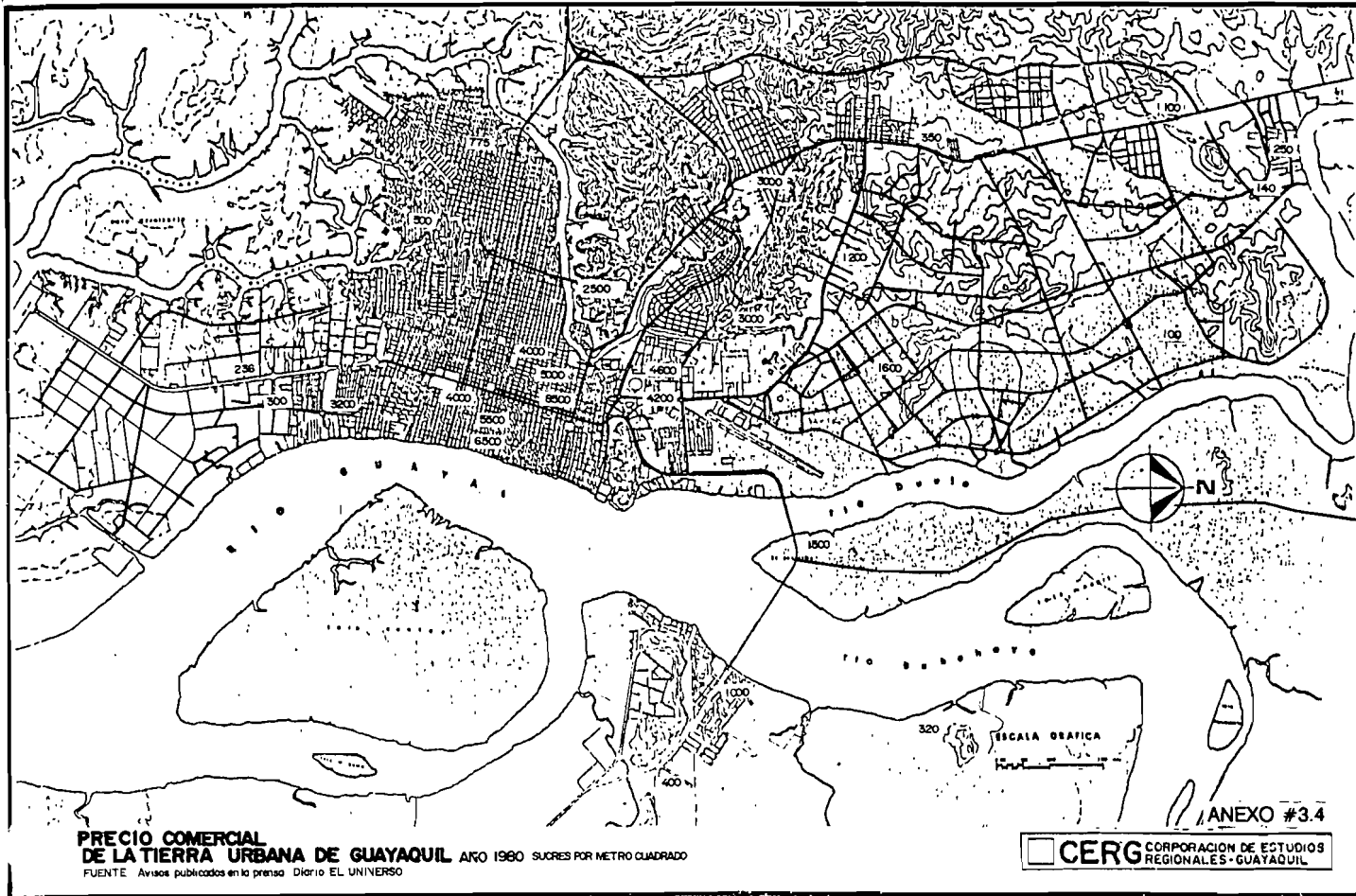


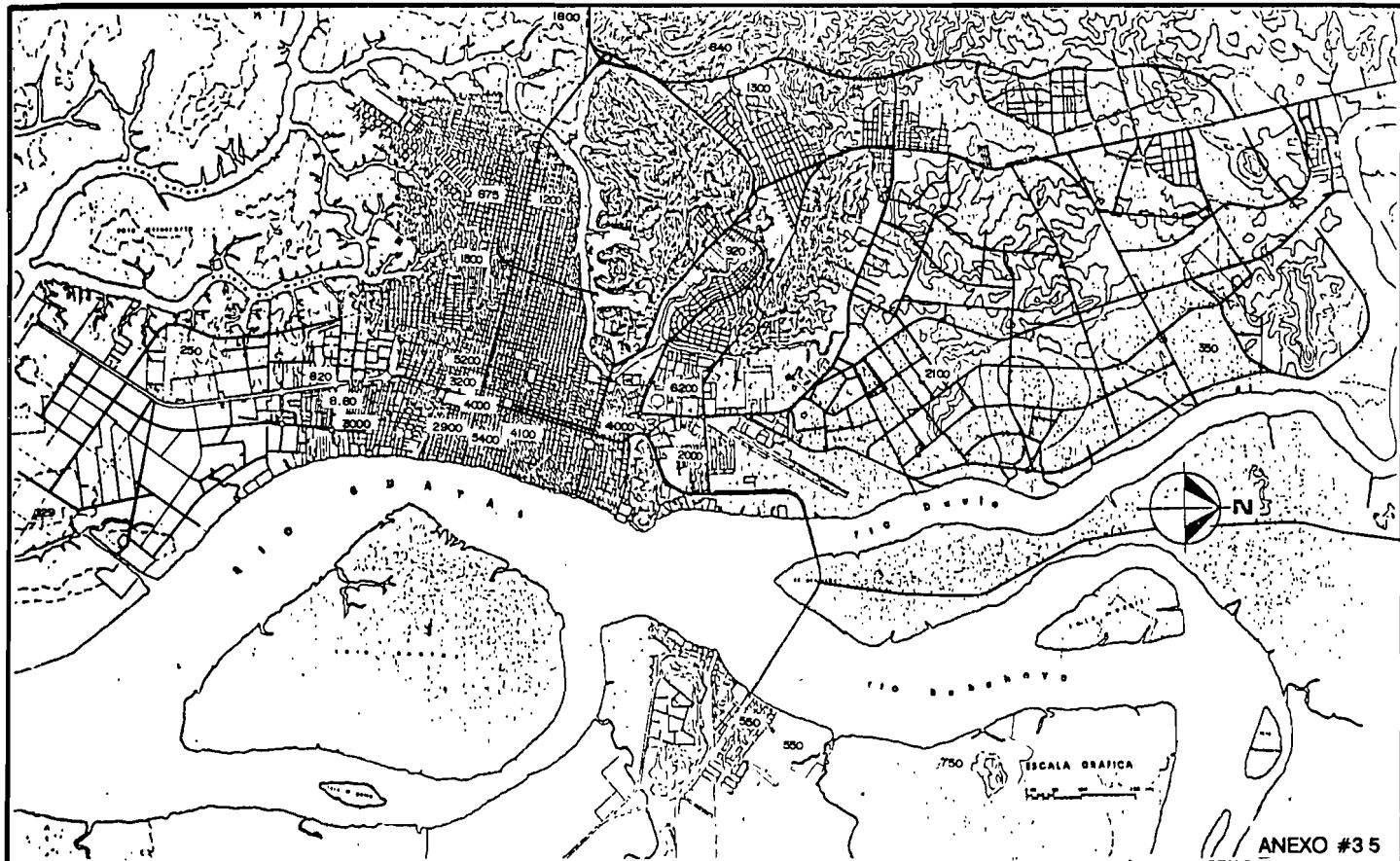


**PRECIO COMERCIAL
DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL AÑO 1978**
SUORES POR METRO CUADRADO FUENTE: Avance Clasificados Diario EL UNIVERSO, 1978

CEREG CORPORATION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

ANEXO #3.

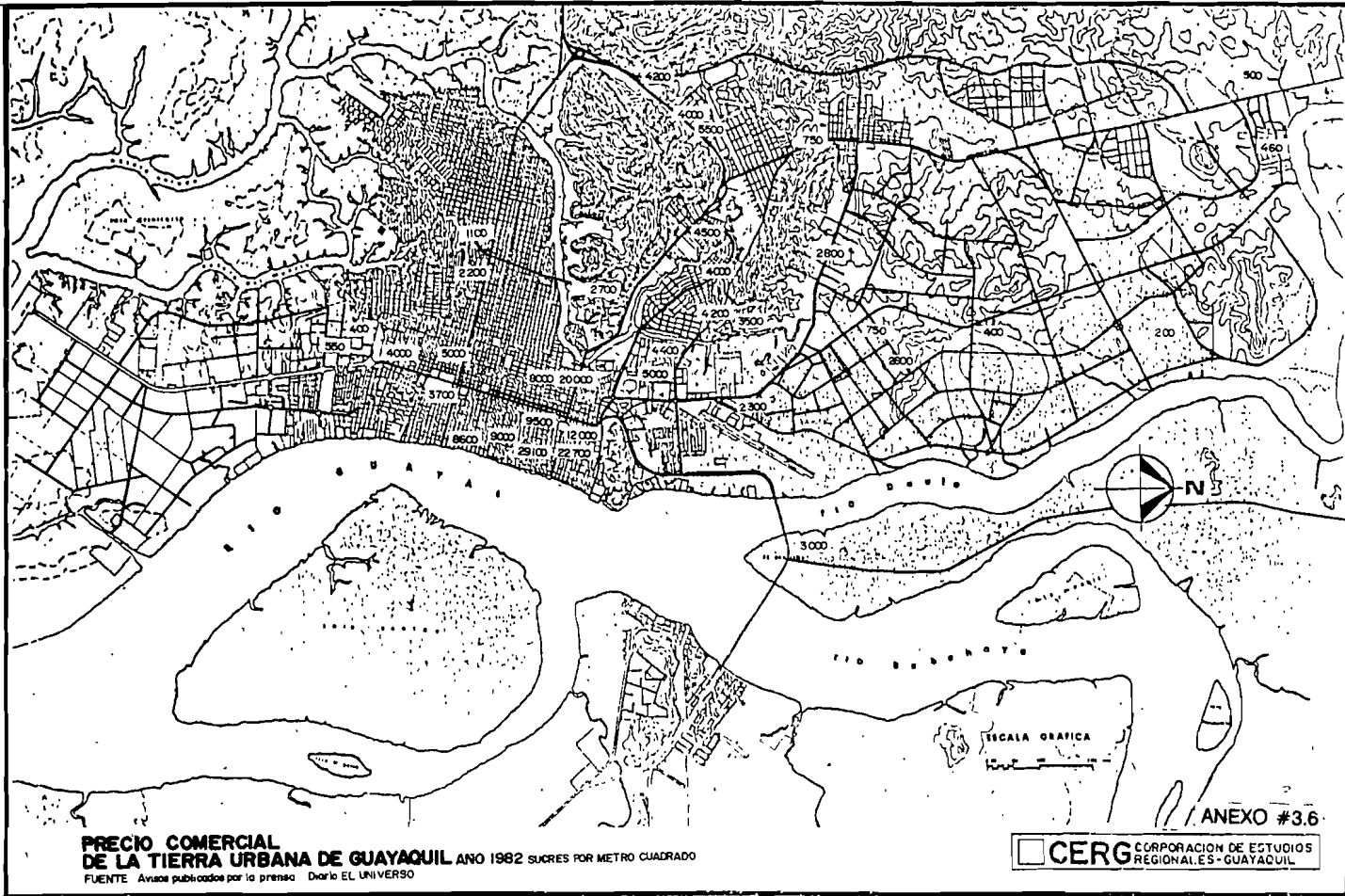


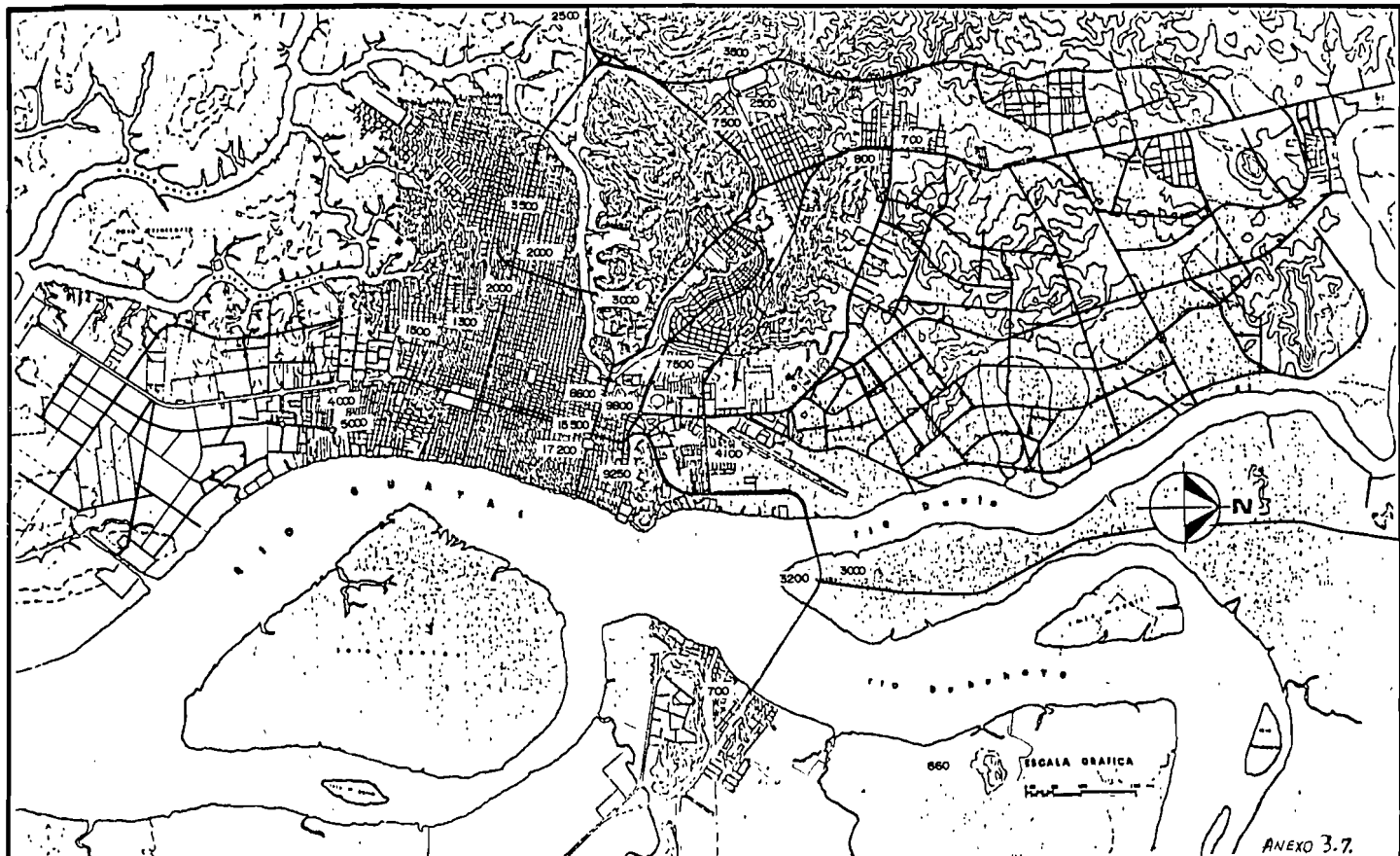


**PRECIO COMERCIAL
DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL AÑO 1961 SUAVES POR METRO CUADRADO**
FUENTE : Anuncios publicados en la prensa. Diario EL UNIVERSO


CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

ANEXO #35

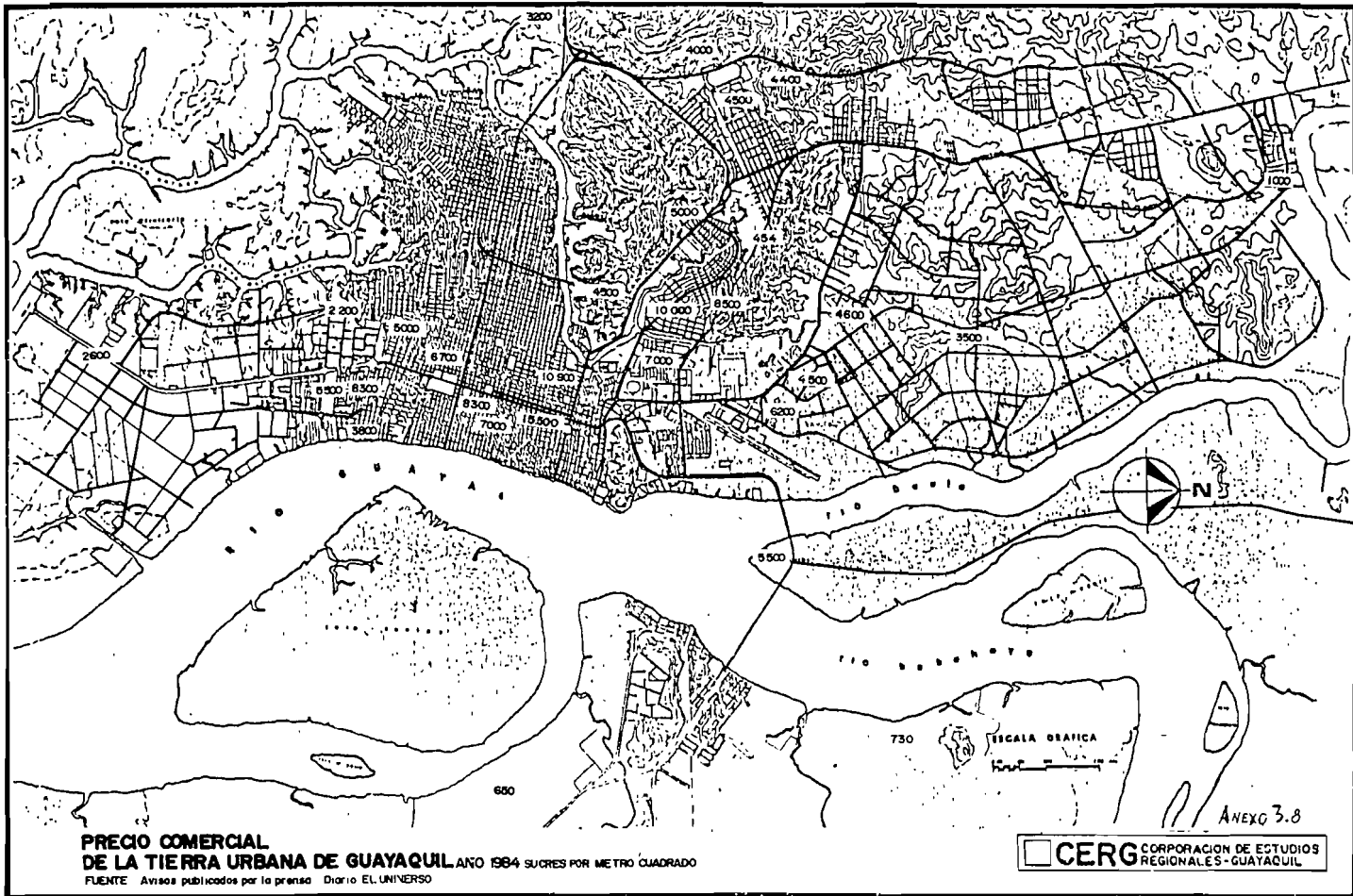




PRECIO COMERCIAL DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL AÑO 1983 SUORES POR METRO CUADRADO
 FUENTE Avisos publicados por la prensa Diario EL UNIVERSO

 **CERIG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES GUAYAQUIL

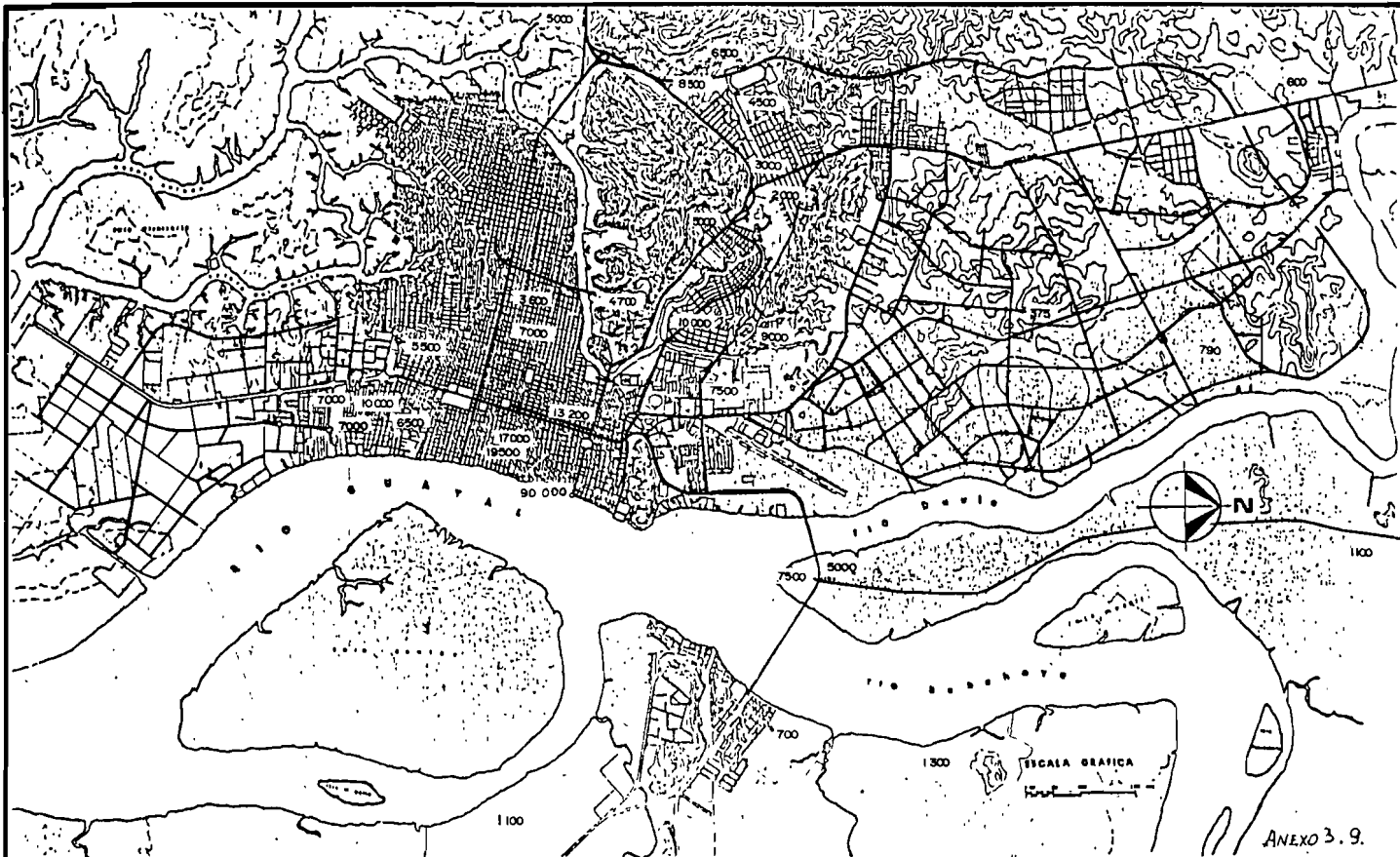
ANEXO 3.7.



**PRECIO COMERCIAL
DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL AÑO 1984 SUORES POR METRO CUADRADO**
FUENTE: Areas publicados por la prensa. Diario EL UNIVERSO

 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

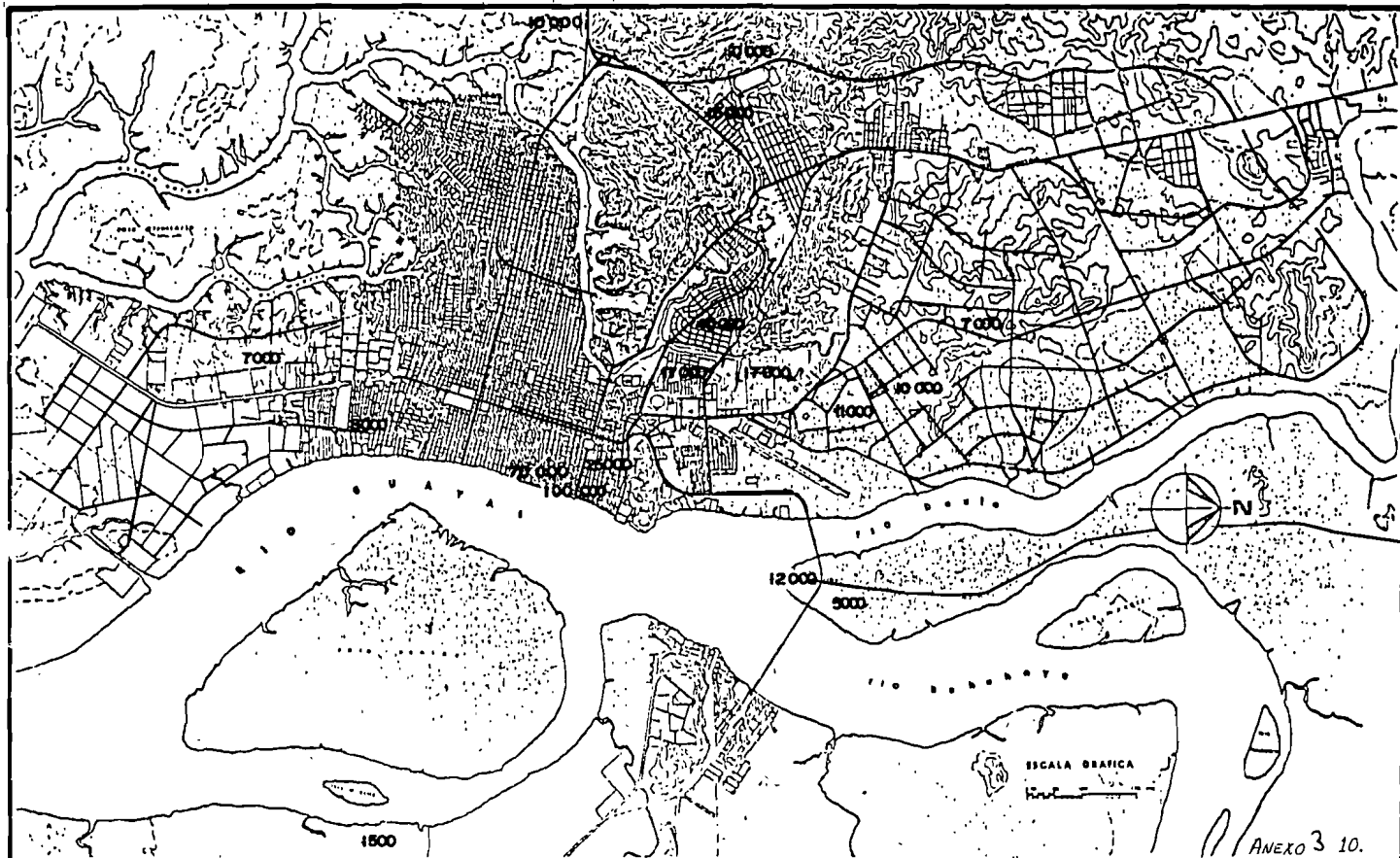
ANEXO 3.8



PRECIO COMERCIAL DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL AÑO 1965 SUORES POR METRO CUADRADO
 FUENTE: Anuncios publicados en la prensa. Diario EL UNIVERSO

 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

ANEXO 3.9.



**PRECIOS COMERCIALES
DE LA TIERRA URBANA DE GUAYAQUIL**

A OCTUBRE DE 1986

Suores por metro cuadrado FUENTE Anos publicados en la prensa Diario EL UNIVERSO; ACBIR-GUAYAQUIL

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES-GUAYAQUIL

ANEXO 3 10.

ANEXO #4

**Compañías Inmobiliarias Afiliadas
a la Cámara de la Construcción
de Guayaquil 1986**

COMPAÑIAS INMOBILIARIAS AFILIADAS A LA CAMARA DE LA CONSTRUCCION DE GUAYAQUIL 1986

REGISTRO	NOMBRE	REP. TECNICO	DIRECCION	TELEFONO
R-J-394	INM. LUGO S.A.	ING. FABIAN BASTIDAS R.	BALLEN 214 Y P. MONCAYO (BRIZ S	515638
R-J-446	INM. SILCOR C.LTDA.	ARG. EDISON ROBALINO V.	CORDOVA 1013 Y 9 DE OCTUBRE 4t	303410
R-J-1111	INMARIESA S.A.	ING. JULIO JALIL MATA	CALLE 4ta. No. 403 Y AV. MIRAF	385280
R-J-386	INMESA S.A.	ING. ENRIQUE BOLONA A.	CORDOVA 812 Y V.M. RENDON 2do. P	309308
R-J-946	INMIGA INVER Y VALORES SA	ING. OSWALDO TERREROS D.	SUCRE # 222 Y PEDRO CARBO 3er.	523431
R-J-463	INMOZUL S.A.	ARG. JULIO OJEDA AGUIRRE	POLICENTRO LOCAL # 1 PLANTA AL	397066
R-J-695	INMOB. A Y V S.A.	ARG. EDUARDO BOMILLA V.	MALECON 514	310836
R-J-734	INMOB. ADEMATO S.A.	ARG. CESAR BERRU CUEVA	Km. 4 1/2 AV. J.T. MARENGO	270993
R-J-631	INMOB. ALBEROS C.A.	ING. OSCAR TOROYO R.	6. AVILEZ 520 Y AGUIRRE OF. 602-	523651
R-J-215	INMOB. AMALIA S.A.	ING. REINALDO RAMALDI R.	10 DE AGOSTO 103 Y MALECON 4to	515963
R-J-745	INMOB. AMASIS S.A.	ARG. CARLOS BERNO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 11er.	527396
R-J-347	INMOB. ANGARMOS S.A.	ING. LEOPOLDO AMADOR P.	RUMICHACA 828 Y 9 DE OCTUBRE 7	304293
R-J-849	INMOB. ASTURIAS C.LTDA.	ING. CARLOS ALVAREZ	P. SOLANO 1417 Y Av. DEL EJERCIT	385605
R-J-965	INMOB. ATLANTIDA	ING. COLON QUEVEDO SANCHEZ	VILLAMIL 215 Y GUTIERREZ	517528
R-J-426	INMOB. ATLANTIDA C.LTDA.	ARG. JOSE VELASCO TERAN	ILAMES 317 B Y AV. LAS AGUAS "L	389642
R-J-265	INMOB. ATLAS C.LTDA.	ING. ERNEST MDSUERA MORAN	EDIF. GRAN PASAJE 3er. PISO OF.	306229
R-J-498	INMOB. BACHITA	ARG. LUIS YCAZA CORDOVA	Km. 7 1/2 VIA DAULE 10F. DE TORO	352034
R-J-418	INMOB. BAQUERIZO FLORES	ARG. LUIS BASANTES J.	COLA. LOS ALAMOS CLINICA UNIVER-	510096
R-J-722	INMOB. BECLA S.A.	ING. DAVID SOTONAYOR M.	LOS CEIBOS AV. 3ra 512 ENTRE L	353773
R-J-585	INMOB. BOTONESA S.A.	ING. PABLO ABAD FREIRE	P. YCAZA 407 Y CORDOVA	307090
R-J-755	INMOB. BRIGOS S.A.	ARG. CARLOS BERNEO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 11er.	527396
R-J-825	INMOB. CAMIRIVA S.A.	ARG. JORGE RIBADENEYRA B.	KENNEDY Av. OLIMPO Y CALLE 13 I	393562
R-J-949	INMOB. CAMPO ALEGRE	ING. PATRICIA GONZALEZ	EDIF. VALRA 4to. 10 DE AGOSTO Y	329663
R-J-287	INMOB. CAMPO VERDE S.A.	ING. REINALDO RAMALDI R.	EDIF. VALRA 4to. PISO (PROTINOR)	513386
R-J-198	INMOB. CARLOS FERNANDO S.A	ARG. FERNANDO ILLINGWORTH	9 DE OCT. # 416 Y CHILE. (FI. RE	0
R-J-534	INMOB. CATALANA S.A.	ING. ALFREDO SCHELL PAGES	E. ALFARO 312 (JUNTO A MACISA)	511800
R-J-1166	INMOB. CEBAROS C.LTDA	ING. CESAR BAQUERIZO SILVA	SUCRE 203 Y PICHINCHA 5to PISO	513565
R-J-830	INMOB. CHAVAPAL S.A.	ARG. NISQUEL RIVAS	CALLE 3ra. 426 (URDESA)	382345
R-J-1078	INMOB. CHIDIEZ C.LTDA	SR. WALTER MERA ORTIZ	CHILE 604 Y 10 DE AGOSTO	523903
R-J-571	INMOB. CIUDAD CONDAL S.A.	ARG. JULIO SCHMID SALDES	BALLEN 517 Y BOYACA	513554
R-J-1038	INMOB. COINMOBLE S.A	ING. CARLOS PAZMIND	E. ALFARO 334 Y AV. DUNEDO (PLANT	312400
R-J-128	INMOB. COM. MADCO S.A.	ING. JAVIER TRUJILLO P.	AV. GUILLERMO PAREJA Y J. MARIA	272190
R-J-717	INMOB. COMERC. MANAL S.A.	ING. LOURDES BOHORQUEZ	EDIF. GRAN PASAJE 10mo. PISO OF.	300644
R-J-568	INMOB. COMERC. NUCCASA S.A	ARG. NAPOLEON IZQUIERDO O.	VELEZ 513 Y BOYACA	514966
R-J-539	INMOB. COMODISA S.A.		DOLORS SUCRE # 903 Y CALLE D	331666
R-J-1130	INMOB. CONST. INICIAR C.A.	ARG. JORGE NARANJO CORDOVA	Km 3 1/2 VIA J.T. MARENGO	272918
R-J-132	INMOB. CONST. JALFER C.LTDA		RUMICHACA 1621 Y ALCEDO 3er. PI	512188
R-J-361	INMOB. COSTANDES S.A.	ING. JAVIER TRUJILLO P.	C.L.P. DANIN Y AV. LAS AMERICAS (301325
R-J-383	INMOB. CRISVERSE S.A.	ING. WINSTON VERDUGA V.	E. ALFARO 1208 Y MALDONADO	403337
R-J-558	INMOB. DEL LITORAL INLI		SUCRE # 203 Y PICHINCHA	527864
R-J-922	INMOB. DELCAN S.A	ARG. MA. PAZ FURDIANI.	BALSAMOS 1016-A (URDESA)	386032
R-J-757	INMOB. DITCHA C.LTDA.	ARG. HARRY SORIA LAMAN	COLA. NUEVA KENNEDY CALLE D 1º	396044
R-J-760	INMOB. DISCIBOLD S.A.	ARG. CARLOS BERNEO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 1vo P	527396
R-J-761	INMOB. DAVIS S.A.	ARG. CARLOS BERNEO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 4to. P	527396
R-J-712	INMOB. ECUATORIANA C.LTDA.	ING. GUIDO USCOCOVICH B.	AV. 1ra. S/N Y CALLE 2da. (MAPASI-	351200
R-J-738	INMOB. EL ATTARIN	ARG. CARLOS BERNEO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 11er	527396
R-J-1168	INMOB. EL AZHAR S.A.		EDIF SAN FRANCISCO 300 10mo PI	302425
R-J-477	INMOB. ELECCIN C.LTDA.	ARG. PEDRO CARRILLO F.	APARTADO POSTAL 5676	302795
R-J-249	INMOB. ELEMITA S.A.	ING. REINALDO RAMALDI R.	EDIF. VALRA 4to PISO (PROTINOR)	0
R-J-777	INMOB. ENCANITO S.A.		RUMICHACA 1237 Y VELEZ	529592
R-J-270	INMOB. ESPERANZA S.A.	ING. REINALDO RAMALDI R.	10 DE AGOSTO Y MALECON EDIF. VA	513386
R-J-872	INMOB. ESPISA S.A.	ARG. FLAVIO REINOSO RUIZ	9 DE OCTUBRE 2009 Y LOS RIOS 6	373402
R-J-690	INMOB. EXPORT. J. MIGUEL	ING. FLAVIO LOPEZ CALERO	RUMICHACA 832 Y 9 DE OCTUBRE 2	387478

REGISTRO	NOMBRE	REP_TECNICO	DIRECCION	TELEFONO
R-J- 945	INMOB. EXASIN S.A.	ARG. LUIS RIVAS SILVA.	EDIF. FILANBANCO 10mo. PISO OF. 1	518097
R-J- 988	INMOB. FAVEPE S.A.	ING. LUIS CEDENO VELASQUEZ	EDIF. GRAN PASAJE 2do PISO OFIC	0
R-J- 138	INMOB. FID S.A. FIDSA	ING. MARCO YAMBAY	M. GALECII Y RIDBAMBA (COMISARI	519779
R-J- 1100	INMOB. FRATERNIDAD C.A.	ING. ISIDRO BARCIA BRAVO	RUNICHACA 1629 Y ALCEDO	525401
R-J- 387	INMOB. FUDAFE S.A.	ARG. JOSE FURDIAMI	10 de AGOSTO 209 Y P. CARBO 4to	512464
R-J- 1121	INMOB. GERARDA S.A.	ING. ARTURO CABRERA S.	CARTA A LA CAMARA (AGOSTO CINCO	333944
R-J- 928	INMOB. GOMIL S.A.	ARG. FERNANDO ILLINWORTH	LOS RIOS 825 Y HURTADO	369463
R-J- 800	INMOB. GRECOS S.A.	ARG. JULIA DEL HIERRO D.	VELEZ 513	517674
R-J- 407	INMOB. HITTI S.A.	ING. ENRIQUE VITERI ERAZD	Km. 5 VIA A DAULE	353192
R-J- 423	INMOB. IGAMA C.LTDA	ING. CESAR BAQUERIZO SILVA	EDIF. TORRES DE LA MERCED 22do.	514566
R-J- 736	INMOB. INCOMPROS C.LTDA	ING. CARLOS PEREZ VERA	CORDOVA 1033 Y 9 DE OCTUBRE 3e	311989
R-J- 1174	INMOB. INMAYTA S.A.	ING. VERDI ZAMBRANO L.	P. YCAZA 715 Y BOYACA OF. 1.A-31	300390
R-J- 805	INMOB. INNOGAMA C.LTDA.	ING. CARLOS BAQUERIO A.	ACACIAS 708 Y FICUS (URDESA CE	389174
R-J- 1138	INMOB. INMOPACOA S.A.	ING. JOSE ZEREGA CARVAJAL	CALLE 7ma # 112 Y Av. S. JDRGEC	395343
R-J- 861	INMOB. INMORA C.A.	ING. HARRY SHEPHARD	5 DE JUNIO 501 Y COLUMBIA (PESQ	330100
R-J- 460	INMOB. INMOVAL S.A.	ARG. JULIO DJEDA AGUIRRE	POLICENTRO LOCAL # 1 2da. PLANT	397066
R-J- 806	INMOB. INMOVEFA C.LTDA.	ARG. ALBERTO SANTORO W.	COLON 602 3er. PISO. OF. 302	517825
R-J- 297	INMOB. INDRSA S.A.	ING. EVARISTO CHANG VITERI	9 DE OCTUBRE 2009 Y LOS RIOS	371476
R-J- 139	INMOB. INTRADECA C.A.	ING. MARCOS YAMBAY	LUQUE Y P. CARBO (FILANBANCO) 2do.	524580
R-J- 1020	INMOB. JAILUG C.LTDA	ARG. JONY ARELLANO PARADA	LOS RIOS, 609 2do FISO OF. 2 1ro	390377
R-J- 816	INMOB. JAQUE C.LTDA.	ARG. ALEX JARAMILLO G.	10 DE AGOSTO 639 Y BOYACA 1er P	518735
R-J- 581	INMOB. JARRIN DUENAS S.A	ARG. JAIME RUMBEA MOWAK	POLICENTRO LOCAL 25	398165
R-J- 452	INMOB. JEMBER S.A	ING. JORGE HURTADO I.	10 DE AGOSTO 103 Y MALECON STO	328073
R-J- 864	INMOB. JOCAMPO S.A.	ING. ENRIQUE BOLOÑA A.	P. CARBO Y LUQUE (ALMACEMES VIGN	0
R-J- 382	INMOB. JOSEPA S.A.	ING. JOSE MORA HIDALGO	EDIF. SAN FRANCISCO 300 10mo PI	300671
R-J- 458	INMOB. JUND S.A.	ING. CESAR RODRIGUEZ	AV. J. T. MARENGO Km 4 (2 CUADRAS	272121
R-J- 1108	INMOB. KATTY PATRICIA C.A.	ARG. CARMELO ROBLES Z.	AYACUCHO 3425 Y LA Bava	370080
R-J- 290	INMOB. LA MAGDALENA S.A.	ING. OSCAR IDROVO ROSALES	Km. 9 1/2 VIA A DAULE	529712
R-J- 584	INMOB. LA PIEDRA S.A	ING. PABLO ABAD FREIRE	P. YCAZA 407 Y CORDOVA	307090
R-J- 596	INMOB. LEOPERSA S.A.	ING. GALD PEREZ MORTOLA	COLON 404 Y CHILE. OF. 206	527915
R-J- 447	INMOB. LEOPUX S.A.	SR. NICOLAS VALDIVIESO	C. BALLEÑ Y BOYACA (JOYERIA DOR	527333
R-J- 838	INMOB. LIDIA S.A.	ING. JULIO JALIL MATA	P. CARBO 523 Y 9 DE OCTUBRE 2d	516919
R-J- 357	INMOB. LISETTE C.LTDA.	ARG. RAFAEL CASTRO ABAD	C. BALLEÑ 1042 *PLASTICOS SORIA	529168
R-J- 71	INMOB. LOMAS DE PRÓSPERINA	ING. MANDEL ABDUM	URDANETA ENTRE TULCAN Y LOS RI	0
R-J- 820	INMOB. LOMAS PRIMERA S.A.	ARG. SUSANA VALAREZO	CORDOVA 709 Y JUNIN (CORP. CET	0
R-J- 1027	INMOB. LUDEMAN C.LTDA	ARG. RICARDO ZEILER ZEREGA	CDLA. KENNEDY 5va DESTE Y AV. S.	397584
R-J- 422	INMOB. MAGISTRAL C.LTDA.	ING. CESAR RODRIGUEZ SILVA	EDIF. TORRES DE LA MERCED 22do	514566
R-J- 1021	INMOB. MARENAR S.A.	ING. EDUARDO CRESPO DEL C.	MALECON 1009 Y P. YCAZA	308300
R-J- 648	INMOB. MARGIO C.A.	ING. ENZO NEGROMI BENEDETT	PUERTO AZUL KM 10 1/2 VIA A LA	352701
R-J- 671	INMOB. MARYHLES S.A.	ARG. ANGEL ESCUDERO PROANO	C. COMERCIAL ALBAN BORJA PLANTA	395110
R-J- 178	INMOB. MARYMER S.A.	ING. BOLIVAR NEIRA MENEDE	AGUIRRE # 426 Y CHILE (ALMACE	522480
R-J- 652	INMOB. MENSTE C.LTDA.	ING. CARLOS FREIRE SANCHEZ	V. M. RENDON 301 Y P. CARBO	308185
R-J- 741	INMOB. MEZQUITA S.A.	ARG. CARLOS BERMO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 11er.	527396
R-J- 1062	INMOB. MOBANDO S.A.	ARG. ROBERTO ITURRALDE M.	AV. GUAYAS 109 Y CALLE 2da	387227
R-J- 483	INMOB. MODAL C.LTDA	ING. SEGUNDO VELASCO REYES	9 OCTUBRE 416 CHILE 8vo P. OF. 8	310220
R-J- 505	INMOB. MUERIDOS S.A.	ARG. PEDRO CARRILLO F.	PDR CASILLA 5676	0
R-J- 770	INMOB. ORA S.A.	ARG. GUSTAVO ORELLANA A.	V. E. ESTRADA 1009 E ILANES (URD	388211
R-J- 658	INMOB. ORBE C.LTDA	ING. ALEX MONTESEDECA V.	Av. C. J. AROSEMENA, Km. 2 1/2	389991
R-J- 299	INMOB. ORDOSA S.A.		CENTRO COMERCIAL URDESA (INTER	302301
R-J- 713	INMOB. PAXESA S.A.	ING. EDGAR DIMINICH M.	AGUIRRE 418 - 420	514720
R-J- 743	INMOB. PAUSIAS S.A.	ARG. CARLOS BERMO M.	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE	527396
R-J- 634	INMOB. PEYCORDSA S.A.	ING. GONZALO VILLACIS OLEA	9 DE OCTUBRE 411 Y CHILE 1er P	527590
R-J- 672	INMOB. PILMARZA S.A.	ING. OSCAR IDROVO ROSALES	6. AVILEZ 520 Y AGUIRRE	523651

REGISTRO	NOMBRE	REP TECNICO	DIRECCION	TELEFONO
R-J- 647	INMOB.PISI C.A.	ING. JULIO NEGROMI BENEDET	PUERTO AZUL Km. 10 1/2 VIA A LA	352687
R-J- 1076	INMOB. PLAZA DEL TRIANGULO	ING. CESAR BAQUERIZO C.	CORDOVA 709 Y JUNIN	310200
R-J- 661	INMOB. POKARSA C. LTDA	ING. CARLOS VALDANO RAFFO	P. CARBO 531 2do. PISO DF. 4	519857
R-J- 726	INMOB. POLIGNOT S.A.	ARQ. CARLOS BERNEO	9 DE OCTUBRE 411 11er. PISO Y C	527396
R-J- 398	INMOB. PRISCILLA MARIA C.A	ARQ. ALFREDO ENDERICA M.	PICHINCHA 334 Y ELIZALDE 1er P	510651
R-J- 1166	INMOB. PROPIMPRES S.A.	ING. HERNAN BENITES E.	1ro DE MAYO 306 Y MACHALA 1er	398837
R-J- 546	INMOB. REUNIDAS INMOB S.A	ING. ALBERTO VARGAS ARTEAGA	P. ICAZA 302 Y CORDOVA 4to PISO	312572
R-J- 600	INMOB. RIO BLANCO S.A.	ARQ. JAIME RUMBEA NOWAK	POLICENTRO LOCAL 100* SUPERMAXI	398057
R-J- 1164	INMOB. ROMABAL DIECINUEVE	ING. BOLIVAR CALLE H.	ALBOR. 5 ETP. PAREJA ROLANDO EDI	273222
R-J- 1163	INMOB. ROMABAL DIECIOCHO	ING. BOLIVAR CALLE H.	ALBOR. 5 ETP. PAREJA ROLANDO EDI	273222
R-J- 1162	INMOB. ROMABAL DIECISIETE	ING. BOLIVAR CALLE H.	ALBOR. 5 ETP. PAREJA ROLANDO EDI	273222
R-J- 1165	INMOB. ROMABAL VEINTE S.A.	ING. BOLIVAR CALLE H.	ALBOR. 5 ETP. PAREJA ROLANDO EDI	273222
R-J- 624	INMOB. ROSA INES S.A	ARQ. MILTON FRANCO PIEDRA	Km. 10 1/2 VIA DAILE	353873
R-J- 953	INMOB. RU-ZE S.A.	ING. JORGE HURTADO I.	EDIF. VALRA 10 DE AGOSTO 103 5	528035
R-J- 616	INMOB. RUPANQUITO C. LTDA	ING. RICARDO CABRERA M.	LOS CEIBOS CALLE 2da. # 100 Y A	353955
R-J- 1024	INMOB. SALCAM S.A.	ING. RODOLFO BAQUERIZO M.	6 DE MARZO 629 Y LUQUE	524337
R-J- 1142	INMOB. SALIPASI S.A.		P. ICAZA 200 Y PICHINCHA	311010
R-J- 742	INMOB. SAMOTRACIA S.A.	ARQ. CARLOS BERNEO M.	9 DE OCTUBRE 411 11er. PISO	527396
R-J- 517	INMOB. SAN LUIS DEL SAUCE		Km. B 1/2 VIA DAILE * PROTEX*	0
R-J- 897	INMOB. SCHEEL-JACOBSON C.L	ING. ALFREDO SCHEEL PAGES	CENTRO COMERCIAL ALBAN BORJA O	383770
R-J- 1090	INMOB. SONIA GUADALUPE S.A	ING. JORGE IDROVO SANCHEZ	9 DE OCTUBRE 820 Y G. AVILES 1e	308268
R-J- 478	INMOB. SONIA MARIA C. LTDA.	ARQ. JOSE FURDIANI V.	AV. DE LAS AMERICAS 904 (FURDIAN	399448
R-J- 1064	INMOB. STA. FELICITA C. LTDA	ING. MANUEL CASTRO C.	13ra. 712 Y CAPITAN MAJERA	460127
R-J- 629	INMOB. SUBICOM C. LTDA.	ING. BOLIVAR SUBIA BARREIR	COLON 609 Y BOYACA	529501
R-J- 927	INMOB. TAIPAI S.A.	ING. JUAN CORDERO GARCIA	CALLE SEGUNDA 109 (LOS CEIBOS)	352689
R-J- 1102	INMOB. TIERRA GRANDE S.A.	ING. COLON GONZALEZ LEON	LA SAIBA * ALMENDROS Y D. SUCRE. E	340185
R-J- 829	INMOB. TORMES S.A. INTORSA	ING. FABIAN BASTIDAS R.	AGUIRRE 112 Y MALECON	526970
R-J- 448	INMOB. TRAMONTO C. LTDA	ING. RAFAEL TRAMONTANA M.	COLON 514 Y CHIMBORAZO 1er PIS	514960
R-J- 1135	INMOB. TULA S.A.	ARQ. CAROLINA TASAN	CHILE 326 Y AGUIRRE 8vo PISO O	512536
R-J- 878	INMOB. URVICENTRO S.A.	ING. ENRIQUE BOLONA A.	V.M. RENDON 811 Y CORDOVA 9no. P	303300
R-J- 1055	INMOB. VALENZUELA MORLA	ING. XAVIER MARCILLO MORLA	AGUIRRE # 324 Y CHILE 3er. PISO	527396
R-J- 431	INMOB. VALRA S.A.	ING. EDUARDO MONCAYO MARMOL	EDIF. VALRA 9no. PISO (FINACD)	514138
R-J- 141	INMOB. VICTORIA XIMENA S.A	ING. BOLIVAR CALLE	ALBORADA AV. GUILLERMO PAREJA Y	272190
R-J- 987	INMOB. VISTA GRANDE S.A.	ARQ. CARLOS BERNEO	JUNIN 444 Y B. MORENO 1er PISO	309779
R-J- 127	INMOB. Y COM. CONSADOR S.A.	ING. XAVIER TRUJILLO P.	AV. PAREJA ROLANDO Y J. M. EGAS	272190
R-J- 126	INMOB. Y COM. COTATSA S.A.	ING. XAVIER TRUJILLO PAULS	AV. B. PAREJA ROLANDO Y J. M. E	272190
R-J- 836	INMOB. Y CONST. MARRON S.A	ING. WINSTON MATA BRUCKMAN	BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE	518515
R-J- 151	INMOB. YCAPESA S.A.	ING. BALDO PEREZ MORTOLA	ELIZALDE 114 Y PICHINCHA 1er. P	513773
R-J- 520	INMOB. ZEUS S.A.	ING. URBANO PINDARGOTE V.	EL ORO 101 Y LA RIA (LADO EXPOR	342055
R-J- 714	INMOBEMESA S.A.	ARQ. ANA VACA RIBADENEIRA	POLICENTRO POLICHELIN	0
R-J- 413	INMOBICOSA S.A.	ING. COLON RUIZ CHAVEZ	RUMICHACA 1226 Y BALLEN 4to P1	519048
R-J- 639	INMOBILAR S.A.	SR. CARLOS BERNEO MARTINEZ	9 DE OCTUBRE 411 1er PISO Y CH	527590
R-J- 188	INMOBISA S.A.	ING. PEDRO VELEZ AGUIRRE	P. SOLANO 219 Y ESCOBEDO (MEZZA	309174
R-J- 1049	INMOCARDISA S.A.	ING. LEONARDO HERNANDEZ A.	B. MORENO # 1119 Y 9 DE OCTUBRE	303222
R-J- 1046	INMOCASTOR S.A.	ARQ. JUAN BORJA BARREZUETA	QUITO 806 Y 9 DE OCTUBRE 20 mo	390531
R-J- 134	INMOCONSTRUCCION S.A.	ING. WALTER EGAS PENA	MALDONADO Y E. ALFARO EDIF. EST	400769
R-J- 231	INMOCOPE CIA. LTDA.	ING. ANTONIO PATINO GOMEZ	CARCHI 1524 Y COLON	370157
R-J- 834	INMOFLAVIA S.A.	ING. FLAVIO REINOSO RUIZ.	C.C. ALBAN BORJA LOCAL 53 LQ.	386051
R-J- 809	INMOGAR S.A.	ARQ. CARLO BERNEO	9 OCTUBRE 411 Y CHILE 1er PISO	527396
R-J- 850	INMOLEASING S.A.	ARQ. JOSE MUNEZ CRISTIANSE	PICHINCHA 334 Y ELIZALDE	517823
R-J- 1012	INMOMARIUI C.A.	ING. CESAR RODRIGUEZ B.	CHILE 2510 Y GRAL. GOMEZ	402321
R-J- 1170	INMOPLAN CONST. Y PLANIFI.	ARQ. GINA GARCIA PRIEGO	V.M. RENDON 120 Y PANAMA 3er P1	306385
R-J- 611	INMORLESA S.A.	ING. CARLOS ORDONEZ BELTRA	AGUIRRE 223 Y PEDRO CARBO 1er.	529411
R-J- 720	INMOVENTAS S.A.	ING. CARLOS REJIA S.	P. YCAZA 203 Y PICHINCHA	309526