

GUAYAQUIL POR SIEMPRE

Pasado, presente y futuro



Alina Delgado Bohórquez





Guayaquil por siempre
Pasado, Presente y Futuro

Alina Delgado Bohórquez
2019

UNIVERSIDAD ESPÍRITU SANTO

Km. 2,5 Vía a Samborondón - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2835630

ceninv@uees.edu.ec

www.uees.edu.ec

Autor:

Alina Delgado Bohórquez

Editores:

Fernando Espinoza Fuentes

Alexandra Portalanza Chavarría

Coordinadora editorial:

Natascha Ortiz Yáñez

Asistentes editoriales:

Michelle Espinoza

Mishel Jaime Galarza

Keyko Ríos Chiang

Cita en texto:

(Delgado, 2020)

Referencia Bibliográfica:

Delgado, A. (2020). Guayaquil por siempre. Pasado, Presente y Futuro. Editorial Universidad Espíritu Santo – Ecuador.

Portada:

Foto por Alina Delgado

Editada por Alina Delgado

Universidad Espíritu Santo

Diseño e impresión:

TRIBU Soluciones Integrales

Urdesa Norte Av. 2da. #315

Teléfono: (593-4) 2383926

ventas1@impgraficorp.net

Edición:

Primera, noviembre 2019

ISBN-E:

978-9978-25-203-1

Derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total de esta obra, por cualquier medio, sin la autorización escrita de los editores.

DEDICATORIA

A Dios, mis hijas y mi esposo por su infinito amor y comprensión

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad de Guayaquil por su apoyo para la conclusión y edición final de este trabajo. A la Universidad Espíritu Santo por financiar y apoyar el proyecto que dio origen a este libro, y a todas las personas presentes y anónimas sin cuyos aportes no sería posible la realización de este libro

INDICE

DEDICATORIA	iii
INDICE	1
PRESENTACION	9
1. LA CIUDAD DUAL: PROCESOS DE URBANIZACIÓN FORMAL - INFORMAL EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL	13
1.1. DESARROLLO HISTÓRICO	14
1.1.1 AUGE DEL CACAO, 1880 – 1920.....	19
1.1.2 AUGE DEL BANANO, 1948 - 1965.....	33
1.1.3 AUGE DEL PETRÓLEO, 1969 – 1973.....	36
1.1.4 DEL MODELO POLICÉNTRICO A LA EXTENSIÓN DE LA CIUDAD FORMAL-INFORMAL.....	39
2. DEMANDA DE VIVIENDA-EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS Y MODOS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN GUAYAQUIL Y ECUADOR	57
2.1 PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL	60
2.1.1 Proyecto viviendas Hogar de Cristo.....	61
2.1.2 Proyecto Municipalidad de Guayaquil, Isla Trinitaria.....	62
2.1.3 Proyecto Mucho Lote.....	64
2.1.4 Proyecto Mi Lote.....	66
2.1.5 Proyecto Socio Vivienda I y II.....	67
2.1.6 Proyecto Ciudad Victoria.....	78
3. ZONA DE CONURBACIÓN URBANA	79
3.1.1 SECTOR NOROESTE-MONTE SINAÍ.....	80
3.1.2 CANTON SAMBORONDÓN – SECTOR LA PUNTILLA.....	93
3.1.2.1 Desarrollo rural-urbano zona Samborondón - Caso Recinto San José.....	96
a) Caso: Recinto San José.....	97

3.1.3 SECTOR LA AURORA-CANTÓN DAULE.....	102
3.1.4 SECTOR DURÁN.....	104
4. PLANES Y PROYECTOS FUTUROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL..	107
4.1 Puente Guayaquil – Samborondón.....	108
4.2 Puente Daule – Guayaquil.....	109
4.3 Proyecto del aeropuert.....	110
4.4 Proyecto para terrenos del actual aeropuerto.....	111
4.5 Propuesta vía paralela a vía la costa hacia el nuevo aeropuerto.....	113
4.6 Propuesta viaducto sur Guayaquil-Duran, Durán Boliche y vía Naranjal.....	113
4.7 Propuesta de aerovía-transportación urbana inter-cantonal.....	115
4.8 El puerto de aguas profundas y su incidencia en Guayaquil y la región del Guayas.....	117
4.9 El índice verde urbano de Guayaquil.....	118
4.10 El índice de vulnerabilidad y adaptación al cambio climático.....	118
4.11 ANALISIS Y REFLEXION SOBRE EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE GUAYAQUIL.....	119
CONCLUSIONES Y REFLEXIONES.....	123
Bibliografía.....	125

Índice de tablas

<i>Tabla 1. Barrios de Guayaquil, 1800.....</i>	<i>18</i>
<i>Tabla 2. Incendio de 1896 en la ciudad de Guayaquil.....</i>	<i>20</i>
<i>Tabla 3. Características de la arquitectura residencial.....</i>	<i>22</i>
<i>Tabla 4. Uso de materiales en la construcción, 1911 a 1940.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabla 5. Tipo de sectores de 1900 en Guayaquil.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabla 6. Clasificación de barrios de acuerdo a su función, 1930.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabla 7. Barrios de residencia pluri-funcional, 1930.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 8. Sectores de Guayaquil de acuerdo a la Ordenanza de 1929.....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 9. Características de los asentamientos populares informales de Guayaquil.....</i>	<i>43</i>

<i>Tabla 10. Clasificación de uso de tierras en Guayaquil.....</i>	<i>52</i>
<i>Tabla 11. Asentamientos populares en Guayaquil en los últimos 20 años....</i>	<i>54</i>
<i>Tabla 12. Índice de desarrollo urbano de 1993 a 2000.....</i>	<i>56</i>
<i>Tabla 13. Déficit de vivienda en Guayaquil, 1990-2000.....</i>	<i>57</i>
<i>Tabla 14. Desarrollo de urbanizaciones en sectores de Guayaquil en los últimos 10 años.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabla 15. Distribución de áreas del Proyecto Mucho Lote.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabla 16. Procedencia de habitantes por provincia en Monte Sinaí.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabla 17. Rutas y recorridos de transporte público en Monte Sinaí, 2014....</i>	<i>87</i>
<i>Tabla 18. Número y tipo de viviendas ocupadas en Monte Sinaí, 2010.....</i>	<i>89</i>
<i>Tabla 19. Ocupación laboral en habitantes de Monte Sinaí.....</i>	<i>92</i>

Índice de figuras

<i>Figura 1. Mapa histórico de Guayaquil (A: Ciudad Nueva-trazado ortogonal; B: Ciudad Vieja-trazado irregular).....</i>	<i>16</i>
<i>Figura 2. Mapa comparativo entre los esteros fluviales de principios del siglo XVIII y las actuales calles del centro de Guayaquil.....</i>	<i>17</i>
<i>Figura 3. Vista panorámica de Guayaquil antes del incendio, 1896.....</i>	<i>21</i>
<i>Figura 4. Plano de Guayaquil (1881), incendios del año 1896. Es posible ver el estero de Saraguro o San Carlos en lo que hoy es la calle Olmedo.....</i>	<i>21</i>
<i>Figura 5. Vista Panorámica de Guayaquil después del gran incendio de 1896.....</i>	<i>21</i>
<i>Figura 6. Casa de Eva Calderón, 1900 – 1930.....</i>	<i>22</i>
<i>Figura 7. Casa de Arturo García.....</i>	<i>23</i>
<i>Figura 8. Quinta La Piedad de la familia Madinyá, parroquia Carbo, 1900 – 1905.....</i>	<i>23</i>
<i>Figura 9. Modelo A de la composición del espacio urbano de Guayaquil de 1900 a 1940.....</i>	<i>24</i>
<i>Figura 10. Modelo A de la composición del espacio urbano de Guayaquil</i>	

<i>de 1920 a 1940.....</i>	<i>25</i>
<i>Figura 11. Circulación dentro de una casa burguesa entre 1900 a 1920.....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 12. Sectores de Guayaquil, 1903.....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 13. Propiedades rurales circundantes a Guayaquil a inicios del siglo XX.....</i>	<i>31</i>
<i>Figura 14. Proyecto de planificación en Guayaquil, Ordenanza de 1929.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 15. Guayaquil de norte a sur, mediados del siglo XX.....</i>	<i>33</i>
<i>Figura 16. Edificio Cóndor, 1955.....</i>	<i>34</i>
<i>Figura 17. Gómez Rendón y la 29 en 1965.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 18. Inicios ciudadela Urdesa-1950.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 19. Evolución de los asentamientos populares urbanos en Guayaquil de 1900 a 1984.....</i>	<i>37</i>
<i>Figura 20. Viviendas a la orilla del Estero.....</i>	<i>38</i>
<i>Figura 21. Transformación de la vivienda, extensión vertical.....</i>	<i>38</i>
<i>Figura 22. El modelo de la ciudad Latinoamericana.....</i>	<i>40</i>
<i>Figura 23. Mapa Del Desarrollo Histórico Urbano De Guayaquil.....</i>	<i>41</i>
<i>Figura 24. Crecimiento urbano de la Isla Trinitaria.....</i>	<i>41</i>
<i>Figura 25. Movimientos migratorios de 1960 a 2010.....</i>	<i>42</i>
<i>Figura 26. Mapa del Centro de Guayaquil–Ubicación Avenidas Principales y Proyecto.....</i>	<i>47</i>
<i>Figura 27. Proyecto Malecón 2000.....</i>	<i>48</i>
<i>Figura 28. Proyecto Malecón 2000, área central.....</i>	<i>49</i>
<i>Figura 29. Antes y Después del barrio las peñas.....</i>	<i>49</i>
<i>Figura 30. Mercado sur, 1990 y Palacio de Cristal, Malecón 2000.....</i>	<i>50</i>
<i>Figura 31. Malecón de Guayaquil, 1980-1990 y Proyecto Malecón 2000.....</i>	<i>50</i>
<i>Figura 32. Malecón de Guayaquil, vista aérea y Proyecto Malecón 2000.....</i>	<i>50</i>
<i>Figura 33. Playita del Guasmo.....</i>	<i>51</i>
<i>Figura 34. Malecón del Salado.....</i>	<i>51</i>
<i>Figura 35. Expansión de las zonas de desarrollo en la ciudad de Guayaquil...53</i>	
<i>Figura 36. Desarrollos de vivienda social en Guayaquil-Ecuador.....</i>	<i>59</i>
<i>Figura 37. Planes habitacionales en Guayaquil</i>	<i>60</i>

<i>Figura 38. Modelo de casas de “Hogar de Cristo”</i>	61
<i>Figura 39. Modelo de casa de “Hogar de Cristo”</i>	62
<i>Figura 40. Proyecto en Isla Trinitaria junto con Rotary Club</i>	63
<i>Figura 41. Desarrollo comunal, Isla Trinitaria</i>	63
<i>Figura 42. Proyecto Mucho Lote</i>	64
<i>Figura 43. Plano urbano Proyecto Mucho Lote</i>	65
<i>Figura 44. Proyecto Mi Lote</i>	67
<i>Figura 45. Proyecto Socio Vivienda 1</i>	68
<i>Figura 46. Plan habitacional Socio – Vivienda I</i>	68
<i>Figura 47. Distribución del plan habitacional Socio Vivienda I</i>	69
<i>Figura 48. Socio Vivienda II, Fase 1</i>	70
<i>Figura 49. Implantación del Proyecto Habitacional Socio Vivienda</i>	71
<i>Figura 50. Vista aérea del proyecto Socio Vivienda I</i>	71
<i>Figura 51. Vista de proyecto Socio Vivienda I, al fondo sobre la colina los asentamientos de la cooperativa Horizontes del guerrero</i>	72
<i>Figura 52. Vista de edificios no habitados desde proyecto Socio Vivienda I</i>	72
<i>Figura 53. Proyecto habitacional Socio Vivienda</i>	73
<i>Figura 54. Vista de viviendas y pobladores del proyecto</i>	73
<i>Figura 55. Vista de proyecto Socio Vivienda I desde tanques de distribución de agua. Al fondo a la derecha se aprecia el proyecto Socio Vivienda II</i>	74
<i>Figura 56. Centro de Salud Socio y CIBV (Guardería y Jardín de infantes) en Socio Vivienda I</i>	75
<i>Figura 57. Programa Más Fútbol en Socio – Vivienda II</i>	75
<i>Figura 58. UPC en Socio - Vivienda I y II</i>	76
<i>Figura 59. Tanques de distribución de agua en Socio Vivienda I y II etapa 1</i>	77
<i>Figura 60. Proyecto Ciudad Victoria</i>	78
<i>Figura 61. Distrito Metropolitano de Guayaquil</i>	79
<i>Figura 62. Implantación general del sector Monte Sinaí y el proyecto Socio Vivienda</i>	80
<i>Figura 63. Cooperativa Monte Sinaí</i>	81

<i>Figura 64. Establecimientos de promoción de venta de solares en asentamientos informales.....</i>	83
<i>Figura 65. Derrocamiento de asentamiento informal en Monte Sinaí.....</i>	84
<i>Figura 66. Detención del Abg. Balerio Estacio del canal de televisión RTS.....</i>	84
<i>Figura 67. Cooperativas del sector Monte Sinaí.....</i>	85
<i>Figura 68. Pobladores de Monte Sinaí.....</i>	85
<i>Figura 69. Implantación general y proyectos en la zona de Monte Sinaí.....</i>	88
<i>Figura 70. Terrenos de Monte Sinaí transferidos al MIDUVI.....</i>	88
<i>Figura 71. Terreno para Hospital Monte Sinaí, 2014.....</i>	90
<i>Figura 72. Hospital Monte Sinaí, 2014.....</i>	90
<i>Figura 73. Avance de obra en Unidad Educativa del Milenio “Las Marías”.....</i>	91
<i>Figura 74. Asentamientos en Monte Sinaí.....</i>	92
<i>Figura 75. A. Límites del sector Tres Bocas en Monte Sinaí con el Bosque Protector Papagayo; B. Vivienda de Amada Córdova en el sector Tres Bocas.....</i>	93
<i>Figura 76. Cantón Samborondón.....</i>	94
<i>Figura 77. Puente de la Unidad Nacional y sector La Puntilla en 1971.....</i>	95
<i>Figura 78. Zona de La Puntilla en 1971 a la izquierda y 1998 a la derecha..</i>	96
<i>Figura 79. Recinto San José.....</i>	97
<i>Figura 80. Pobladores del Recinto San José.....</i>	98
<i>Figura 81. Recinto San José.....</i>	98
<i>Figura 82. Entrada No. 1 y No. 2 de lanchas, Recinto San José.....</i>	99
<i>Figura 83. Viviendas al noroeste, Recinto San José.....</i>	100
<i>Figura 84. Proceso de diseño participativo pobladores recinto San José.....</i>	101
<i>Figura 85. Diseño de propuesta de lotificación en Recinto San José.....</i>	101
<i>Figura 86. Pobladores del Recinto San José en la zona del malecón implementado por la UEES conjuntamente con el Municipio de Samborondón.....</i>	102
<i>Figura 87. Plano de la Avenida Samborondón, León Febres Cordero y Perimetral.....</i>	103
<i>Figura 88. Plano de expansión parroquia urbana satélite La Aurora.....</i>	103

<i>Figura 89. Vista oeste de Durán. Al fondo el puente de la Unidad Nacional.....</i>	<i>105</i>
<i>Figura 90. Cerro las Cabras - Durán.....</i>	<i>105</i>
<i>Figura 91. Propuesta de puentes para unir la Puntilla con Guayaquil.....</i>	<i>108</i>
<i>Figura 92. Mapa de ubicación del Puente que conectara Guayaquil con Daule.....</i>	<i>109</i>
<i>Figura 93. Futuro aeropuerto intercontinental de Guayaquil. Fase inicial....</i>	<i>110</i>
<i>Figura 94. Plan de desarrollo zona del aeropuerto Daular –Chongón.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 95. Propuesta de desarrollo para los terrenos vacantes del actual aeropuerto Jose Juaquin de Olmedo.....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 96. Propuesta conceptual de distritos para predios del actual aeropuerto.....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 97. Principales ecosistemas de Guayaquil y posible trazado vía alterna a la Costa.....</i>	<i>113</i>
<i>Figura 98. Viaducto Sur para Guayaquil.....</i>	<i>115</i>
<i>Figura 99. Proyecto aerovía Guayaquil-Durán.....</i>	<i>115</i>
<i>Figura 100. Proyecto aerovía Guayaquil-Durán.....</i>	<i>116</i>
<i>Figura 101. Proyecto Puerto de Aguas Profundas de Posorja.....</i>	<i>117</i>
<i>Figura 102. Plan maestro para Guayaquil-2004 y proyecciones de conectividad.....</i>	<i>119</i>

Guayaquil, 22 de enero de 2020

PRESENTACIÓN

Nací y crecí gran parte de mi vida en Guayaquil, pude presenciar gran parte de los cambios de esta ciudad hasta la actualidad. Tuve la oportunidad de recorrer en mi niñez junto a mis padres el parque centenario, pasear en bote por el estero salado, subirme a la estatua del jabali en el malecón y subir las interminables escaleras de la casa de la cultura. En mayo de 1985 regrese a Guayaquil a estudiar arquitectura después de haber residido en Portoviejo por algunos años. La ciudad que reencontré era mucho más conflictiva que la que recordaba, fueron los años en que se acentúa la degradación del centro de la ciudad y la congestión vehicular, a su vez se hace cada vez más presente la presencia de vendedores en las calles. El sector del malecón de la ciudad se fue también deteriorando así como también el edificio municipal en su aspecto físico y administrativo. Recuerdo como estudiante de arquitectura la experiencia de tener que ir al municipio con mis compañeros a pedir información sobre la ciudad, y en especial una ocasión que necesitábamos datos de catastro y los papeles en los que estaba la información habían sido ubicados en un patio que con la lluvia se mojaron y destruyeron. Las inundaciones en época de invierno eran frecuentes, así como las enfermedades como el dengue y el cólera; la inseguridad era de manera general en la ciudad. El sistema de recolección de basura no funcionaba eficientemente y en algún momento dejó de funcionar, recuerdo en la esquina de mi casa en la Alborada, octava etapa, una montaña literal de basura, y en varias partes de la ciudad, en el centro, en los mercados.

En el año 1991 empieza una nueva administración para la ciudad con el Ing. León Febres Cordero y empieza por poder en orden la casa adentro, es decir la reconstrucción del edificio del municipio y la reorganización administrativa. Los “pipones, que era personal que estaba enlistado en la nómina pero no trabajaba hicieron por meses ronda en los alrededores del municipio. Posteriormente estuve un tiempo fuera de Guayaquil siguiendo unos estudios de master. Al regresar tuve la oportunidad de trabajar en uno de los proyectos más representativos para la ciudad, en el equipo de diseño del proyecto Malecón 2000, de 1997 al 2000. Una nueva etapa había empezado para la ciudad, se hizo un inventario completo y maqueta de la vegetación del

malecón, con el fin de preservar la mayor cantidad de vegetación y combinarla con las edificaciones que se planteaban para el lugar. Se planificaron áreas comerciales, plazas públicas y recreativas para el sitio. El proyecto si bien fue también criticado por unos que consideraban que más bien separo a la ciudad del río, marco también una etapa en la vida del centro de la ciudad, con el fin de atraer turismo e inversiones. Otros proyectos se derivaron de este como fue la reorganización de los mercados al sur y la regeneración de los escalones del cerro Santa Ana, gracias a la cual pude visitar por primera vez, así como los innumerables turistas y ciudadanos que siguieron el lugar emblemático de la fundación de la ciudad.

Posteriormente viví por algunos años fuera de mi ciudad y del país, al otro lado del Atlántico para hacer mis estudios doctorales, pero tuve la oportunidad de siempre mantener el contacto con mi ciudad y poder hacer una recopilación de esta al publicar un *City profile* de mi ciudad como un artículo de un *Journal*, en la revista científica *Cities* en el 2011. Pasaron los años y regrese una vez más a mi ciudad Guayaquil, la cual se muestra una vez más conflictiva, y comparte los problemas urbanos y sociales de muchas otras ciudades Latinoamericanas, pero a su vez una ciudad con muchos proyectos y la cordialidad y calor característicos de sus habitantes y clima.

La presente obra pretende hacer una recopilación de diversos momentos que han marcado el desarrollo de la urbe, sin pretender hacer una descripción exhaustiva y cronológica de los mismos. Se presenta una primera parte en donde se destaca la historia de Guayaquil a partir de su fundación y las diferentes épocas o booms que la posicionaron como centro del comercio y punto de atracción de los movimientos migratorios, como la era del cacao, banano, y el petróleo, contextualizándolos dentro del marco nacional y como este a su vez influyo en la configuración y la vida de la ciudad. Posteriormente se destacan los proyectos de vivienda social más relevantes, sin ser esta una lista exhaustiva, pues solo se destacan los más prominentes, los que han sido provistos especialmente en los últimos años, además de por el estado por un gran número de desarrolladores privados que han encontrado en este tipo de mercado una opción más para construir ciudad. La inclusión de esta parte de los proyectos de vivienda en el libro corresponde al carácter social y enfoque humano que junto con el desarrollo económico y urbano de la ciudad el autor pretende infundir a la obra. Además, se releva el crecimiento metropolitano de

la ciudad que sin ser esta una zona todavía reconocida como tal, comprende zonas como Monte Sinaí y ciudades satélites como Duran y Samborondón, con su desarrollo urbano-rural en estas zonas periféricas y se releva la experiencia académica-comunitaria realizada en la Universidad Espíritu Santo, con uno de los recintos del área de Samborondón, el recinto San José.

Finalmente se destacan los proyectos futuros de la ciudad, en un futuro en el cual el desarrollo sustentable de los recursos deberá ser cuidado por las presentes y futuras generaciones. Proyectos como el nuevo aeropuerto para la ciudad en la zona de Daular, la nueva carretera paralela a la vía a la Costa para acceder a este aeropuerto pueden afectar e impactar zonas protegidas como la reserva Cerro Blanco. A su vez se deberá continuar protegiendo la zona de reserva de manglar, los ríos y todas las reservas naturales de bosques y zonas protegidas de la ciudad, para que los futuros habitantes y generaciones puedan seguir disfrutando de la ciudad que creció a un lado del río, sobre el manglar y al pie de sus cerros, en conjunto con el desarrollo de la urbe y el de cada uno de sus ciudadanos hacia una ciudad más justa y más equitativa.

Alina Delgado Bohórquez

1. LA CIUDAD DUAL: PROCESOS DE URBANIZACIÓN FORMAL-INFORMAL EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Introducción

El desarrollo urbano de América Latina en las últimas décadas se ha caracterizado por procesos de ocupación formal e informal del suelo. Guayaquil, la ciudad más populosa y capital económica, alberga más del 40% de la actividad comercial del Ecuador (Cristiansen, 2010). Es una ciudad en la cual se ha generado un área de expansión metropolitana que sobrepasa los límites naturales de la ciudad (colinas, ríos y esteros), y ha dado lugar a la conformación de asentamientos (in)formales como Monte Sinaí al noroeste y ciudades satélites, como Duran y Samborondón al norte y noreste. Produciéndose de esta forma, un paisaje urbano fragmentado como resultado de un modelo de expansión difuso y periférico.

Guayaquil ha sido la ciudad más poblada del Ecuador, con 2'654.264 habitantes¹ hasta el año 2018, cuando Quito según publicación de El Comercio, en base a datos del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), paso con 2'700.000 habitantes a ser la ciudad con mayor número de habitantes del país (Diario el Comercio, 2019). Guayaquil sigue una tendencia de crecimiento urbano similar a otras ciudades latinoamericanas, ha ido expandiéndose desde los años 1950 desde el centro hacia la periferia como consecuencia de los movimientos migratorios provenientes del campo y otras ciudades de país. En los últimos años, aun cuando la ciudad no mantiene los niveles de crecimiento de años anteriores (debido al incremento de la migración internacional, bajas tasas de nacimientos y disminución de la migración campo-ciudad) continúa sin embargo extendiéndose y fragmentándose en la periferia a un ritmo de 336 hectáreas por año (Sanchez, 2014, p. 43) y con una extensión del área urbana de 34,449 hectáreas² (Delgado A. , Guayaquil-City Profile, 2013, p. 516). De esta forma, Guayaquil incluye dentro de su área metropolitana los cantones de Duran (235.768 hab.), Samborondón (67.590 hab.) al noreste, y la zona de Monte Sinaí al noroeste (Sanchez, 2014, p. 43).

¹Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador, *Censo Nacional de Población* – (INEC, 2011).

² MG, M. M. *Reporte de Planificación y Crecimiento Urbano de la ciudad de Guayaquil* (2008).

Guayaquil funda su dinamia en el comercio y se convierte en el primer puerto para exportaciones e importaciones de productos agrícolas y soporte físico para el desarrollo del modelo agroexportador del país, de cacao y banano, que generaron un proceso de migración masivo a Guayaquil. La ciudad se desarrolló inicialmente en el centro, donde la población de la clase alta ubicada al frente del malecón se mezcló con la de bajos recursos y trabajadores alojados en los denominados tugurios, y posteriormente al sur, donde se conformaron los primeros asentamientos informales, sobre los esteros y en las últimas décadas la ciudad informal se extendió hacia las zonas del norte fuera de los límites urbanos en la zona conocida como “Monte Sinaí”. Adicionalmente, la ciudad se extendió al otro lado de uno de sus principales cursos de agua, el río Guayas, y de sus afluentes, los ríos Daule y el Babahoyo, creándose ciudades satélites como Duran y los cantones de Samborondón y Daule, conformándose espacios periurbanos marcados por una alta heterogeneidad como resultado de los agentes económicos y los procesos sociales y espaciales (Ávila, 2009, pp.94-95) que configuran el territorio.

1.1. DESARROLLO HISTÓRICO

La primera fundación de la ciudad de Guayaquil data del siglo XVI, año 1535, en el Estero de Dimas por Sebastián De Benalcázar, pero fue destruida por los Huancavilcas. Su reconstrucción fue por el capitán Zaera en la confluencia de los ríos Babahoyo y Yaguachi sin embargo nuevamente vuelve a ser destruida por los Huancavilcas y los españoles abandonan Guayaquil. Dos años más tarde, el capitán Orellana en el Cerro de la Culata vuelve a fundar definitivamente la ciudad de Guayaquil. A consecuencia de la crisis económica de la sierra, el poder político y económico se centra en la región costa a partir del siglo XIX, permitiendo un rápido crecimiento y desarrollo en Guayaquil (Bock M. S., 1992).

El desarrollo de Guayaquil parte del Río Guayas, el Cerro Santa Ana y el Estero Salado que por su cercanía a estos, los primeros asentamientos españoles se ubican hacia el sur y luego al oeste (Cristiansen, 2010). Siendo su crecimiento frenado por las limitaciones del sitio y del clima, presencia de epidemias que reducen a los habitantes y paralizan los movimientos migratorios, incendios frecuentes y los piratas que a menudo atacaban por sorpresa en la parte posterior del Cerro Santa Ana, un lugar estratégico de

defensa con construcciones en pendiente con inestabilidad y sin simetría en el trazado de calles, hecho que más tarde provocaría el abandono progresivo por extensión espacial, 1692 (Bock M. S., 1992).

Durante el siglo XVII, ocurre el desplazamiento del centro a terrenos planos situados más al sur de la ciudad, con trazado de calles más anchas para evitar la propagación de incendios y la presencia de esteros que afectaba con inundaciones. La ciudad aún no cuenta con ninguna calle pavimentada y medios de desagüe, 1730 (Bock M. S., 1992). Con un área no mayor a 50.000 Km², siendo más de 6.000 españoles, 5.000 indios y entre 12.000 a 14.000 mulatos, zambos y negros (Touma, 2007), la ciudad se divide en dos grupos (Ver figura 1).

Ciudad nueva, se basó en un trazado ortogonal (Laviana, De pueblo a ciudad: Evolución urbana del Guayaquil Colonial, 2008), clásico y reticular. Se agrupa en siete manzanas a lo largo del Río Guayas y cinco al interior. La llamada Ciudad nueva, comprendía aproximadamente entre las actuales calles Loja y Colón hasta Boyacá por el lado oeste. Eran construcciones de gente de escasos recursos, zona de constante inundación atravesada por cinco clásicos esteros: Villamar, lo que es hoy la calle Loja; Junco, actual Padre Aguirre; Campos, calle Tomás Martínez; Murillo, calle Imbabura; Lázaro, calle Roca. Estos esteros estaban atravesados por un puente de madera “De las ochocientas varas”, donde actualmente es la calle Panamá. (Ver figura 2). De 1705 a 1709, el puente de madera era de 2 varas de ancho y 800 de largo sobre área pantanosa de tal manera que facilite el tráfico entre los dos barrios de la ciudad. Además se debe destacar que bajo el puente de madera que unía a estos dos grupos, se ubicó un barrio habitado por personas de ingresos bajos en viviendas asentadas en “palafitos” de bambú (Bock M. S., 1992).

Posteriormente, de 1774 a 1775, se reemplaza el puente de madera por uno construido en piedra, lo que actualmente se conoce como la calle Panamá (Bock M. S., 1992). En cuanto al equipamiento está la construcción de plazas, centros de administración pública y lugares de residencia para el estrato social medio – alto, en edificaciones de uso mixto, es decir, en planta baja funcionan pequeños comercios y en planta alta se da lugar a la vivienda (Allan, Regeneración urbana y exclusión social en la ciudad de Guayaquil, 2010). Además, las viviendas de las elites locales estaban ubicadas a lo largo

del Malecón sobre el río Guayas, y eran de dos pisos: en la planta alta residían las clases altas mientras que la planta baja se destinaba a locales comerciales (Allan, Regeneración Urbana y Exclusion Social en la ciudad de Guayaquil, 2010, p. 23).

Al mismo tiempo, otro grupo de estrato social bajo se sitúa en un esquema irregular (Laviana, De pueblo a ciudad: Evolucion urbana del Guayaquil Colonial, 2008), conformado por el Barrio del Puente y Barrio del Astillero (Bock M. S., 1992). De acuerdo al historiador Gaitán Villavicencio, la importancia de Guayaquil para la época consistía en que era un puerto de intermediación entre el Virreinato de Lima y la Capitanía de Panamá para avituallar las naves y repararlas, convirtiéndose en el mayor astillero del Pacífico Sur pero a su vez víctima de pérdidas, incendios y pestes que estancaron su desarrollo poblacional y urbanístico (Touma, 2007).



Figura 1. Mapa histórico de Guayaquil (A: Ciudad Nueva-trazado ortogonal; B: Ciudad Vieja-trazado irregular).

Fuente: Archivo histórico del Guayas. Editado por autora



Figura 2. Mapa comparativo entre los esteros fluviales de principios del siglo XVIII y las actuales calles del centro de Guayaquil

Fuente: El Universo, 2002.

Hacia el sur, la ciudad limitaba con el estero de Saraguro o San Carlos en lo que es hoy la avenida Olmedo, existiendo también el estero Mejía o Carrión, en lo que es hoy calle Colón. Hacia el sector oeste, el estero Salado tenía algunos ramales que han sido cubiertos. Como el estero Duarte que iba en dirección norte-sur hasta lo que es hoy Capitán Nájera y José Máscote. En cambio, otros ramales del estero llegaban hasta Los Ríos y Aguirre y hasta Hurtado y Tulcán.

Así también, la calle Piedrahíta era otro ramal del estero que llegaba hasta Pedro Moncayo. Había un ramal que atravesaba lo que es hoy el Hospital de Aislamiento rodeando el Cerro del Carmen en lo que es actualmente la Ciudadela Naval y otro que llegaba hasta el sitio donde se encuentra el estadio Modelo.

Al suroeste de la ciudad, como ramales del estero del Muerto tenemos los esteros de Puerto Liza y Las Ranas. El de Puerto Liza llegaba hasta las calles Bolivia y Abel Castillo y el de Las Ranas partía de Los Ríos y Benjamín Rosales hasta Rosendo Avilés y José Mascote, y hacia el este se prolongaba atravesando la avenida Veinticinco de Julio. Asimismo en el estero Salado se encontraba la isla San José, actualmente unida a la ciudad por medio de rellenos. Igual se hizo frente al aeropuerto en el que se encontraban ramificaciones del estero ya desaparecidos.

A fines del siglo XVIII se diferencian seis grupos de barrios representados por entidades sociales y económicas (Ver tabla 1), y dos tipos de vivienda: casa de caña de dos plantas con fachada enlucida de yeso con techo de teja y la choza cubierta con techo vegetal (Bock M. S., 1992).

Tabla 1. Barrios de Guayaquil, 1800

Barrio	Característica
Ciudad Nueva	33 manzanas con 309 viviendas y edificios públicos, 7,500 habitantes.
Ciudad Vieja	4,200 habitantes.
Barrio del Puente	Estrato social de ingresos bajos de viviendas asentadas en "palafitos" de bambú.
Barrio del Bajo	Poblamiento esporádico habitantes pobres que se instalan en zonas inundadas.
Barrio del Astillero	Formado por 3 calles nuevas, 2 paralelas al río. 2,000 habitantes.
Barrio de Las Peñas	

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

Referente al entorno urbano para este entonces, a fines de 1800, la ciudad ya poseía calles pavimentadas, canalizadas y alumbrado público con aceite, construcciones de edificios administrativos e iglesias ya se hacían notar, tomando como un eje principal el Malecón donde se realizaban actividades de embarque y transporte de cacao. En la vía pública se solía secar el cacao y se instalaba el Palacio de Gobierno, el mercado y la aduana. Además el crecimiento en la producción cacaotera ayudó a que la población también aumente viniendo personas tanto de la sierra ecuatoriana como del norte del vecino país Perú (Bock M. S., 1992).

1.1.1. AUGES DEL CACAO, 1880 – 1920

En el siglo XIX, con la firma del Acta de Independencia de la Provincia Libre de Guayaquil en 1820, la ciudad empezó a valer por sí sola, ya que los gobiernos centrales no prestaron atención a la situación que se vivía. El impulso de la economía de la ciudad se dio por familias criollas o mestizas como: Olmedo, Rocafuerte, Antepará, Illingworth, Vivero, Febres Cordero, Luzarraga, Bejarano, Marcos, Villamil, Roca, entre otros (Touma, 2007). De esta forma, población alcanzó a 20.000 habitantes, atrayendo inmigrantes por el vínculo comercial con Inglaterra y Francia. Los grupos dominantes estaban formados por grandes terratenientes, exportadores y banqueros, mientras que la prosperidad económica se centró en la navegación a vapor, disminuyendo el tiempo de transporte entre 30 a 48 horas de Guayaquil a Babahoyo, considerando a este último como punto principal de la producción de cacao y convirtiendo a Guayaquil en el primer puerto mundial de exportación cacaotera en inicios del siglo XX (Bock M. S., 1992). Así, a medida que se presentaban avances económicos, las necesidades sociales no contaban con la cobertura requerida, razón por la cual nace la idea de la creación de instituciones de autodefensa en contra de la exclusión y el sectarismo centralista (Touma, 2007).

Posteriormente, a raíz de las migraciones procedentes del interior y exterior del país en el año 1880, durante el apogeo del cacao como principal fuente agrícola y económica, la población se expande hacia el centro y sur de la urbe en los Suburbios y Guasmos (Delgado A., 2013), subdividiéndose en ocupación de suelo residencial – comercial y residencial (Bock M. S., 1992). Hasta el momento se encontraba vigente la ley regulada por el régimen de comunas campesinas, heredado por la normativa española (Jordan, Reforma Agraria en el Ecuador, 2003). En los años 1884 y 1887, aparece la Asociación Gremial, actuando de manera similar a una Cámara de Agricultura, siendo la célula del sistema bancario de 1860 y el campo de la salud y educación se beneficiaría con la creación de la Junta de Beneficencia Municipal a cargo del Concejo Cantonal de Guayaquil (Touma, 2007). A raíz del boom del cacao (1880), Ecuador llegó a ser el líder mundial exportador de este producto, generando alrededor del 20-25% de la producción total mundial. Movimientos migratorios provenientes de otras ciudades del país y del exterior comenzaron a arribar a la ciudad, ubicándose inicialmente en el centro en unidades

habitacionales conocidas como “tugurios”³ y luego ubicándose al sur en los denominados “Suburbios” y “Guasmos” (Delgado A. , Guayaquil-City Profile, 2013, p. 520).

Un aspecto significativo en el desarrollo urbano y social de la ciudad de Guayaquil se ve marcado en el año 1896, a causa de dos incendios. Un año antes, 1895, la ciudad poseía alrededor de 4,266 construcciones de las cuales 1,130 (26.5%) resultaron afectadas junto con la pérdida de 12 manzanas entre la calle 10 de Agosto y Pichincha, zona céntrica. A su vez representó la pérdida de más de S/. 5'000.000 y 8.000 habitantes quedaron sin hogar. Más tarde en octubre del mismo año (1896) ocurre un segundo incendio de mayor magnitud que el anterior. Desaparecieron 89 manzanas al norte de la calle Aguirre y 3 manzanas al sur entre la calle Chile y Boyacá, alrededor de 1.200 casas quemadas, 25.000 guayaquileños afectados y una cifra aproximada de S/. 18'000.000 en pérdidas (Ver tabla 2 y figura 3, 4 y 5). En 1905 el número de construcciones era de 3,723 (Bock M. S., 1992) basándose en tres principales grupos en relación a su ubicación, características constructivas y estrato social (Ver tabla 3 y figura 6, 7 y 8).

Tabla 2. *Incendio de 1896 en la ciudad de Guayaquil*

Incendio de 1896	
Febrero	Octubre
12 manzanas destruidas	92 manzanas destruidas
8.000 habitantes sin hogar	25.000 habitantes sin hogar
S/. 5'000.000 en pérdidas	S/. 18'000.000 en pérdidas

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

³Espacios de habitación en el centro de la ciudad, como resultado de la subdivisión de lotes y espacios en las viviendas, muchos de ellos en estado precario y carente del espacio mínimo habitable y de las condiciones básicas de salubridad y habitabilidad.



Figura 3. Vista panorámica de Guayaquil antes del incendio, 1896
Fuente: D.C. Endara, Panamá

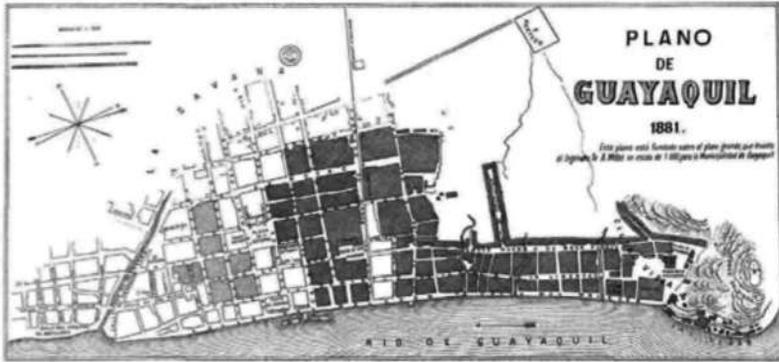


Figura 4. Plano de Guayaquil (1881), incendios del año 1896. Es posible ver el estero de Saraguro o San Carlos en lo que hoy es la calle Olmedo.
Fuente: Archivo histórico del Guayas

Nota: La parte sombreada en gris oscuro fueron las manzanas afectadas en el incendio del 5 de octubre de 1896. Las manzanas con sombra más tenues fueron afectadas por otro incendio anterior, febrero de 1896 y las que constan en blanco son las que quedaron en pie.



Figura 5. Vista Panorámica de Guayaquil después del gran incendio de 1896
Fuente: D.C. Endara, Panamá.

Tabla 3. Características de la arquitectura residencial

Características de la arquitectura residencial	
	<p>Barrio Las Peñas</p> <p>Al borde del río Guayas con conexión a la calle y al río. Adosadas a la colina con conexión a la calle. Pacios interiores debido a la influencia europea durante el periodo colonial. Fachadas decorativas. Importancia en ventanas por medio de pilastras de estilo toscano.</p>
<p>Casa sin soportal (Ver figura 6)</p>	
	<p>Centro de Guayaquil</p> <p>Edificaciones de 1 o 2 pisos en plano reticular. Soportales: sirven a la vez de vestíbulos a la casa, elemento arquitectónico típico y funcional, permite la protección de sol y lluvia en la circulación peatonal. Se plantea medidas municipales imponiendo las normas de construcción Ventanas con celosías: permiten aeración y protección del sol. Salón de reunión: varios, de acuerdo a la clase social de la visita. Planta baja: Bodega Planta alta: Vivienda Área de servicio: Aislada y con ingreso particular</p>
<p>Casa con soportal (Ver figura 7)</p>	
	<p>Periferia</p> <p>Pertencientes a familias adineradas Arquitectos italianos construían las edificaciones en el estilo solariego (Quinta La Piedad). Construcción en madera y techo de zinc Rodeada de jardines Ocupan a menudo una manzana entera sin conexión a la calle Sótano: Reposo la vivienda y destinado a bodega Planta baja: Habitaciones principales para el desarrollo de vida social (salón, sala de música y de estar) Planta alta: Habitaciones por medio de un solo acceso por escalera de madera</p>
<p>Arquitectura de quintas (Ver figura 8)</p>	

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

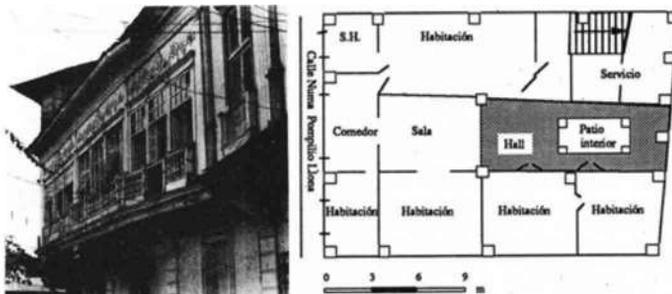


Figura 6. Casa de Eva Calderón, 1900 – 1930

Fuente: (Bock M. S., 1992)

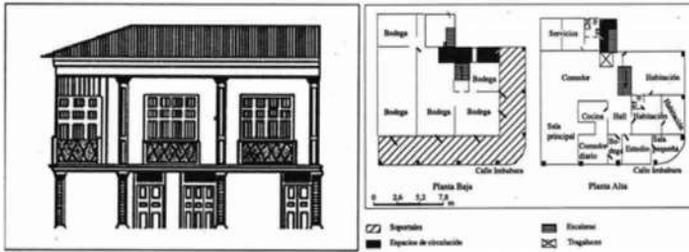


Figura 7. Casa de Arturo García

Fuente: (Bock M. S., 1992).



Quinta Piedad
Parroquia Carbo
C. General Córdova 505
(1900-1905)

Estructura	madera
Paredes	madera
Techo	zinc
Puertas y ventanas	madera/vidrio

Figura 8. Quinta La Piedad de la familia Madinyá, parroquia Carbo, 1900 – 1905

Fuente: (Bock M. S., 1992)

En este periodo, de 1900 a 1940, dos tipos de modelización del espacio urbano y de las edificaciones de Guayaquil se identifican, el primero de 1900 a 1920, representativo de espacios sectoriales yuxtapuestos donde los diferentes estratos sociales se apropian del espacio urbano. El lugar de residencia se confunde con el área de trabajo (Ver figura 9); el segundo de 1920 a 1940 es la interacción de los espacios sectoriales, la identidad arquitectónica no siempre corresponde al estrato social y el lugar de residencia se desliga del área de trabajo (Ver figura 10). El tipo de material que se usaba en las construcciones se ve influenciado en estos dos modelos, así con el paso del tiempo se reemplazan por nuevos (Ver tabla 4) (Bock M. S., 1992).

Hasta 1920 las actividades de la ciudad eran explícitamente industriales, de carácter mercantil y artesanal. Generalmente estas actividades puntuales y reducidas, se situaban al sur a lo largo del río Guayas. El tipo de arquitectura correspondía a la tradición colonial y aportes europeos, en relación a funciones económicas en general y comerciales en particular. La clase social dominante era la burguesía agro exportadora. Con el final de la fase de prosperidad cacaotera de la costa ecuatoriana, 1920 a 1925, ocurre la ruptura de la composición del espacio social dando resultado a la segregación al interior de la ciudad y distinguiendo tres tipos de sectores (Ver tabla 5 y figura 11 y 12), (Bock M. S., 1992).

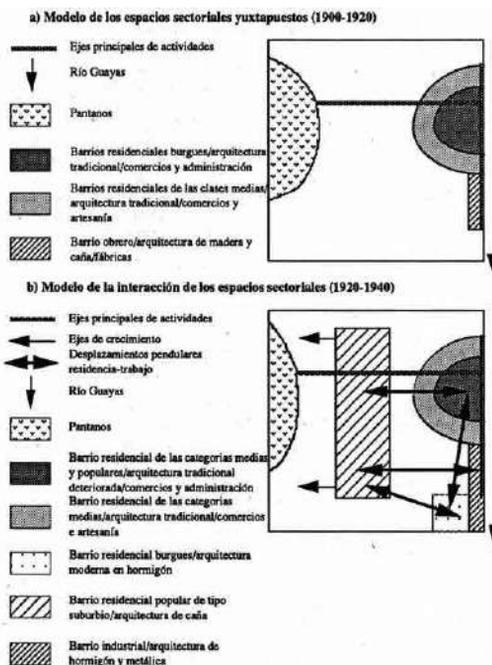


Figura 9. Modelo A de la composición del espacio urbano de Guayaquil de 1900 a 1940.

Fuente: (Bock M. S., 1992)

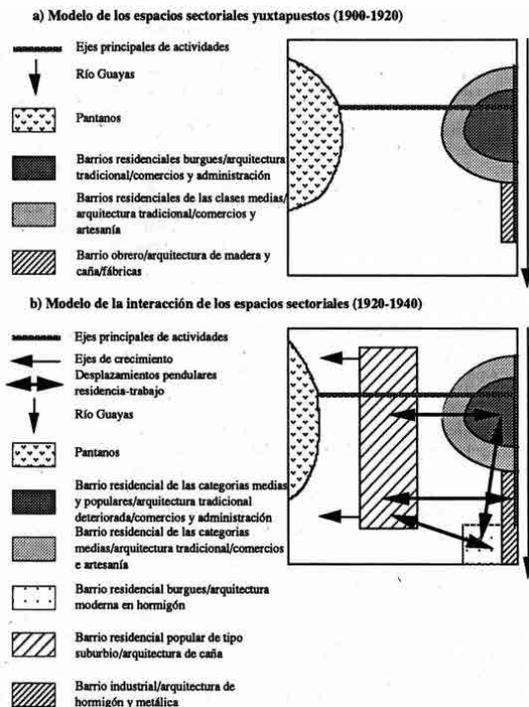


Figura 10. Modelo A de la composición del espacio urbano de Guayaquil de 1920 a 1940.

Fuente: (Bock M. S., 1992)

Tabla 4. Uso de materiales en la construcción, 1911 a 1940

Año	Estructura	Pared	Techo	Puertas – Ventanas
1911 a 1920	Madera 76.3%	Madera 47.6%		
1921 a 1930	Hormigón 58.3%	Ladrillo (*) 42.7%		Madera
1930	Madera 20.8%	Hormigón (*) 22.6%		
1932	Fábrica de cemento Rocafuerte no abastece, se comienza a importar cemento Portland (USA)		Zinc: más utilizado por su bajo costo.	Madera – Hierro: Casas de ventanas con celosías a inicio de
	Combinación madera – ladrillo disminuye, aparece madera – cemento (5.6%)			
	Tendencia general: Consolidación de barrios centrales		Lozas de	

1931 a 1940	Hormigón	80%	Ladrillo	71.1%	cemento:	siglo.
	Madera	4.4%	Cemento	13.4%	Crecimiento	Vidrio:
			(Disminuye)		regular en	Utilizado en
			Madera	2.2%	barrios	el último
			(Desaparece)		residenciales.	periodo hasta
	Parroquia Rocafuerte:					la actualidad.
	Zona oriente: Consolidación progresiva de construcciones					
	Zona occidental: Crecimiento reciente de la ciudad en estructuras de hormigón.					

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

Nota: (*) Ladrillo, uso en viviendas de la parroquia Rocafuerte, Bolívar y Carbo. *Hormigón, uso para servicios o equipamientos (colegios, cuarteles de bomberos, bancos, entre otros).

Tabla 5. Tipo de sectores de 1900 en Guayaquil.

		Tipo de sector		
		Residencial burgués	Residencial de clase media	Hábitat obrero
		Desarrollo paralelo al río Guayas a partir del eje del Malecón, en extensión perpendicular a la calle 9 de octubre.	1930: Ubicación de clases desfavorecidas en la periferia, marcando como cinturón de tugurio permitiendo el amortiguamiento de las presiones sociales en la centralidad urbana.	Al sur de la ciudad al borde del río Guayas. Se prolonga al oeste, zona de poblamiento residencial popular ligar a actividades industriales y al norte en el Barrio Villamil como zona comercial de productos agrícolas.
Arquitectura	Tradicional	Tradicional	Tradicional	Tradicional
Material	Madera	Madera	Madera	Madera o caña
Influencia	Modelos neoclásicos europeos			
Función	Comercial, administrativa y financiera		Comercial y artesanal	Industrial
Espacio urbano	Calle y manzana como elementos básicos de la constitución del barrio. Calles comerciales: hoteles, clubs, casas exportadoras. Malecón: Establecimientos financieros. Calle 9 de octubre: Edificios reservados a escuelas, colegios, servicios públicos y privados. Plazas: Actividades de mercado.		Desarrollo homogéneo y semi-concéntrico en relación al Residencial burgués. Manzanas más cercanas al río están densamente pobladas.	Industrias, manzanas adyacentes para uso residencial. Pequeñas fábricas esencialmente alimentarias.
	2 pisos, patio central, de madera y techo de zinc o tejas.		Lenguaje arquitectónico similar a la clase residencial burgués, a diferencia del tamaño de casas y número de piezas son menores en este sector.	Integrado a actividades industriales, principalmente astilleros
	Planta baja Función: Comercial			
	1. Cerrados (almacenes)			
	2. Abiertos (mostradores)		Desaparecen las decoraciones al exterior siendo las fachadas más sobrias.	

	Primer piso		
Espacio habitacional	Función: Residencial	Planta baja	Las principales actividades industriales se desarrollan en pequeñas fábricas.
	Burguesía y empleados domésticos en espacios reservados.	Función: Comercial	
	Movimiento de vía según la clase social (Ver figura 11).	Ocupada por almacenes en la parte frontal (hacia la calle), y en la parte posterior funcionamiento de talleres de los almacenes.	Ubicación de viviendas cerca a las fábricas, de material de madera o caña a un costo menos elevado.
	- Burguesía: Mucho contacto con el exterior. Circula sólo en su área residencial.	Primer piso	
	- Empleados domésticos: Circulan al interior de la casa. Contacto parcial con el exterior.	Función: Residencial	
		Asimilado al lugar de trabajo.	

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

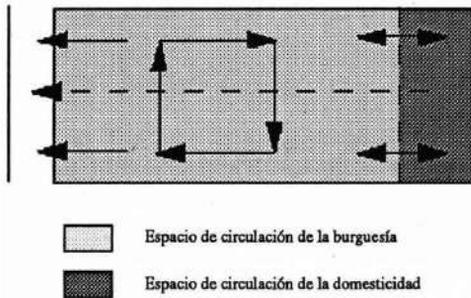


Figura 11. Circulación dentro de una casa burguesa entre 1900 a 1920.

Fuente: (Bock M. S., 1992)

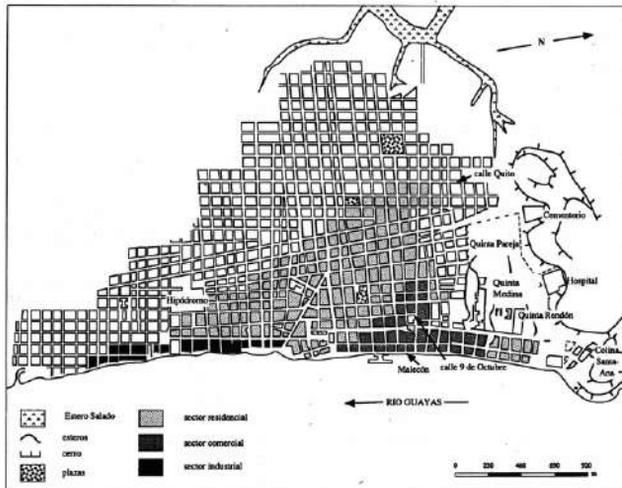


Figura 12. Sectores de Guayaquil, 1903.

Fuente: Rojas, M.; Villavicencio, G., 1988, p. 24. (Bock M. S., 1992)

Posterior a 1900, nacen barrios socialmente definidos e identificados. Así el barrio central habitado por la burguesía, se convierte en un lugar de residencia para estrato social medio y popular alquilado en subdivisiones de las antiguas viviendas y un lugar temporal para migrantes, manteniendo su aspecto comercial y administrativo. Los habitantes conservan el esquema de lugar de residencia – lugar de trabajo, viviendo principalmente de actividades informales. El segundo barrio, residencial de las clases medias, continúa viviendo de manera autónoma con la variación de que los empleados artesanos de talleres, optan por vivir en el centro tugurizado o en barrios periféricos (Bock M. S., 1992).

A finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, ocurre el acaparamiento de las tierras rurales y con esto también se da la conformación de toda la estructura de las haciendas, cuyos principales propietarios eran: Aspiazú, Seminario, Morla, Marcos, Chambers, Parra y Gómez (Touma, 2007). Con respecto a la administración de la ciudad, por parte del concejo municipal no existe una política de planificación, manejo del espacio y control de crecimiento urbano. No se controla la repartición de funciones, dotación de servicios y equipamientos básicos, localización de actividades comerciales, industriales, portuarias, entre otras. A su vez, la intervención del espacio urbano es decidida de manera arbitraria (Bock M. S., 1992). Un caso en particular, es el movimiento que realizó la burguesía huyendo del centro por su densidad poblacional, la cual decide instalarse al sur de la ciudad, en el barrio llamado Centenario, hecho que provocó el desplazamiento de los empleados domésticos, buscando un lugar de residencia fuera del Centenario asentándose en un nuevo tipo de barrio: Burgués – Centro y Suburbio o Centro – Barrio Burgués. Los trabajadores a su vez, también se desligan del ritmo de vida impuesto por la burguesía y dan inicio al desarrollo de actividades independientes entorno a gustos personales y distracciones particulares. Se localizan en barrios suburbanos, lugares de poblamiento temporal no consolidados (viviendas hechas de caña situada en terrenos pantanosos e inestables) en un intento de adquisición de vivienda, sometidos a migraciones pendulares, lugar de residencia – lugar de trabajo trasladándose de esta manera: periferia – centro, centro – periferia o periferia – periferia y en algunos casos el barrio industrial se extiende progresivamente, dando paso a la creación de pequeños barrios obreros, viviendas cercanas a la zona de fábricas (Ver tabla 6) (Bock M. S., 1992). De esta manera, se

conforma el Suburbio y posteriormente el Guasmo, al sur de la ciudad y se desarrollan zonas al suroeste de la ciudad.

Posteriormente, de 1925 a 1930, como consecuencia de la caída de la producción y exportación cacaotera, principal fuente de ingreso, se desarrolla una crisis económica. A nivel urbano las construcciones públicas disminuyen mientras que las privadas aumentan con nuevos modelos (Bock M. S., 1992). El número de habitantes también varía, a principios de siglo **XX** la ciudad estaba habitada por alrededor de 70.000 personas, 30 años más tarde (1930), (ver tabla 6 y 7), junto con la expansión urbanística de 460 a 590 hectáreas, la población habría alcanzado a 120.000 personas. La ciudad estaba conformada en ese entonces, por grandes haciendas y terrenos rurales como: La Atarazana, que tenía en ese entonces una extensión de 3.600 ha que abarcaban desde el río Guayas (al norte del Cerro Santa Ana) hasta Cerro Azul (hoy Los Ceibos y Puerto Azul); pertenecía a la Junta de Beneficencia. Otro sector era: Mapasingue, dedicado a la agricultura y ganadería, y que en los años 50 pertenecía a los herederos de la familia Gómez Ycaza, invadida a finales de los años 60. La Prosperina, en el norte de Mapasingue pertenecía a un solo propietario hasta finales del siglo XIX, Eduardo Arosemena. Su ocupación se da desde los años 70 hasta la actualidad. La Saiba, en 1890 la ciudad en el límite sur colindaba con la hacienda, propiedad de George Chambers. Poco después los terrenos pasaron a la Junta Protectora de la Infancia y al Municipio. El Guasmo, en 1893 correspondía a Manuel Antonio Luzarraga, luego a Juan Aguirre, director de las primeras financieras de la ciudad, y luego a la familia de Juan X. Marcos. El Recreo, en 1891 la hacienda Cerro de Cabra de propiedad de Ramón de la Paz y Francisco Lecaro. Hoy se ubica en lo que es Durán, siendo propiedad de Leonardo Stagg y cambia el nombre actual (Ver figura 13) (Touma, 2007). A su vez, la Ordenanza de 1929, se presenta como un proyecto de planificación y división de la ciudad. El área urbana se divide en cinco sectores (Ver tabla 8 y figura 14 y 15) (Bock M. S., 1992).

Tabla 6. Clasificación de barrios de acuerdo a su función, 1930

Barrio	Características	Vivienda / Actividad
Residencial	Constituido por una unidad social "sector" sociológicamente distinto. Años 30: Pluri-funcional: antiguos Uni-funcional: residencial	Estilo arquitectónico definido.
Residencial pluri-funcional	El centro, asociado a las actividades comerciales y artesanales No existe dispersión de los residentes Artesanos + comerciantes + habitantes = población estable La población generalmente nace, vive, trabaja y muere en el mismo barrio. Años 30: - Burguesía: comercio internacional y finanzas. - Nuevos inmigrantes: depresión económica, crisis cacaotera (tugurización).	- Burguesía: Casa de madera o material duro - Nuevos inmigrantes: Alquiler de piezas en las antiguas casas de la burguesía. Ej: Barrio Villamil y Barrio de los Obreros (Ver tabla 7)
Estrictamente residencial	Ubicados en la periferia conformado por barrios antiguo de clase acomodada mayormente. - Las Peñas - Centenario - Cerros - Suburbio Años 30: Sector de invasión por migrantes expulsados de las haciendas.	- Las Peñas Casa tradicional de madera. - Centenario Infraestructura moderna. Modelo europeo y norte americano. Calles anchas bordeadas de acera y adornada con terraplenes centrales. - Cerros Norte de la ciudad. Cabañas de madera o caña sin equipamiento básico. - Suburbio Construcción de caña sobre pilotes en terrenos pantanosos e inundables.
De actividades	Parroquias Bolívar y Rocafuerte Barrios: - Industria - Actividad portuaria	- Industria A lo largo del río con extensión hacia el sur de la ciudad. - Actividad portuaria Bodegas e industrias pesadas alrededor de los muelles con extensión a la parroquia Carbo. - Oficina de aduanas y casas importadoras – exportadoras.

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

Tabla 7. Barrios de residencia pluri-funcional, 1930

Barrio	Ubicación	Vivienda
Villamil	A lo largo de la calle Eloy Alfaro al borde de la zona industrial.	Problemas de higiene e insalubridad. Trazado irregular y calles estrechas. Construcción desalineada a la calle. Casas antiguas y vetustas de caña, riesgo de propagación de incendios.
	Al norte en el antiguo barrio del Astillero.	No todos los portales respetan la altura reglamentaria. Proyecto de renovación, 1928: Ensanchamiento de las calles: Eloy Alfaro y Av. Olmedo. Expropiación de manzanas insalubres. Restauración en la Av. Olmedo por la visita de extranjeros.
De los Obreros	Oeste de la ciudad a lo largo de la calle Guaranda.	Viviendas construidas por el municipio para la clase obrera y expulsada de antiguos barrios. 7 manzanas densas por el número de unidades de habitación por manzana son superiores al promedio (130).

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.



Figura 13. Propiedades rurales circundantes a Guayaquil a inicios del siglo XX

Fuente: Diario El Universo (Touma, 2007). Editado por Keyko Ríos.

Tabla 8. Sectores de Guayaquil de acuerdo a la Ordenanza de 1929

Sector	Ubicación
Comercial	Norte, a orillas del Guayas
Industrial	Sudeste, al borde del río
Residencial	Norte, Barrio Las Peñas Sur, Barrio Centenario Oeste, Suburbio
Suburbio	
Futura extensión	Norte, emplazamiento de quintas Oeste del Suburbio

Fuente: Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M.S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

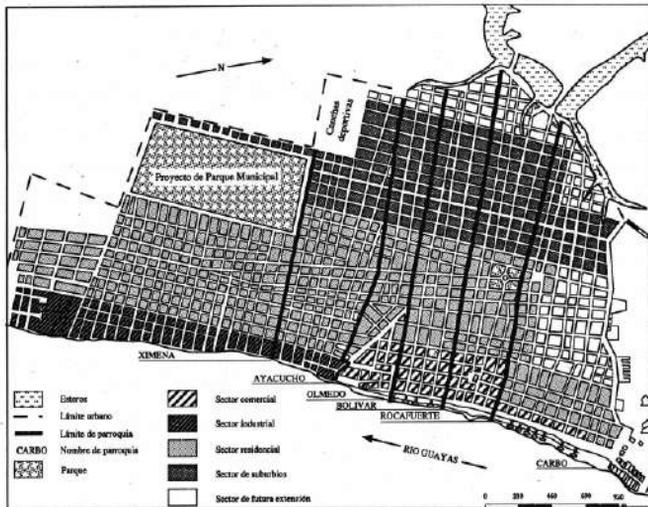


Figura 14. Proyecto de planificación en Guayaquil, Ordenanza de 1929

Fuente: Obras Públicas Municipales, Plano general de la ciudad de Guayaquil, Concejo Cantonal de 1928, (Bock M. S., 1992)



Figura 15. Guayaquil de norte a sur, mediados del siglo XX

Fuente: John Orellana

(<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1652436&page=10>).

1.1.2. AUGE DEL BANANO, 1948 - 1965

Poco después para el año 1950 a 1960, junto con el auge del banano, el puerto al sur (Gonzales C. , 2003) y la reforma agraria se opta por medidas y leyes, en donde se enuncia por primera vez la función social de la propiedad (Jordan, Reforma Agraria en el Ecuador, 2003), evitando la apropiación de tierras y la devastación ambiental. También la empresa privada impulsa el desarrollo de programas de vivienda en el Norte de la ciudad: La Alborada, Urdesa y Miraflores (Diario El Universo, Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe, 2008). De esta forma, Guayaquil se convierte en exportador mundial y las primeras edificaciones en altura se desarrollan en el centro de la urbe, uno de ellas fue el edificio Cóndor, con 12 pisos de altura siendo el más alto de su época, se mantiene hasta la actualidad, y en el año 2011, por su importancia arquitectónica modernista fue declarado Patrimonio Cultural del Ecuador por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (Ver figura 16) (La Revista, 2014). Sin embargo, esto provocó el deterioro de los espacios urbanos, especialmente en el centro de la ciudad, (Gonzales C., 2003), los cuales fueron quedando relegados en los planes administrativos municipales, lo que fomentó la expansión y fragmentación urbana (Delgado A., 2013).

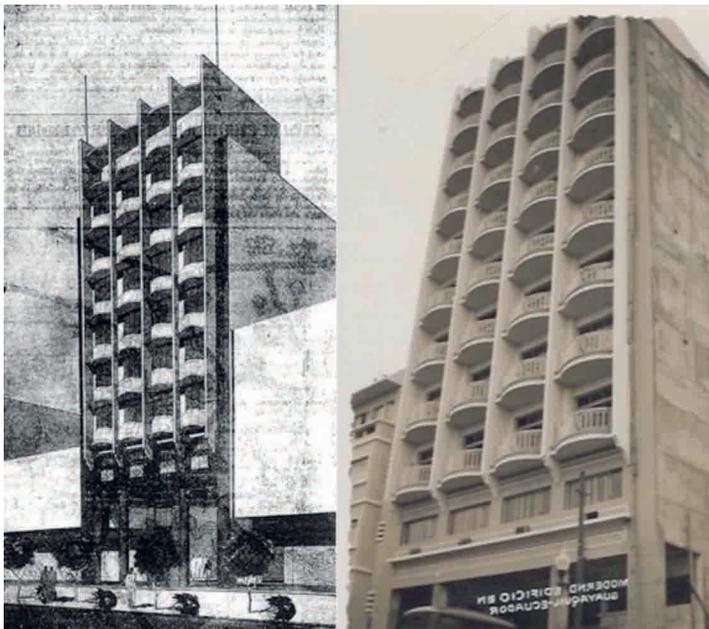


Figura 16. Edificio Cóndor, 1955

Fuente: (La Revista, 2014)

Nota: El propietario original fue el banco La Previsora, estuvo a cargo de la compañía Edificaciones Ecuatorianas, diseño del arquitecto chileno Alamiro González Valdebenito (Uno de los fundadores del Colegio de Arquitectos del Guayas). Se realizó en poco tiempo al utilizarse por primera vez un producto químico acelerante, reduciendo el tiempo de fraguado del cemento, levantando un piso cada tres semanas.

A su vez, entre los 60 y 70', una nueva ola de migración se extendió al sur de la ciudad, en los denominados Guasmos y al Suroeste, en la parroquia Febres Cordero (ver figura 17). Para 1968 la mitad de la población vivía en los llamados Suburbios (Delgado A., 2013). Las clases medias y altas se desplazaron al norte (Urdesa – 1956; Miraflores – 1957; Paraíso –1960; Los Ceibos – 1960), (ver figura 18).



Figura 17. Gómez Rendón y la 29 en 1965.

Nota: El Municipio todavía no había rellenado esa parte del estero y tampoco había agua potable, la cual se compraba de camiones.

Fuente: Jim Samiljan

El deterioro del centro de la ciudad se acrecentó aún más con el desplazamiento del puerto de la ciudad al sur, en 1960. Un nuevo puerto capaz de acoger a naves de mayor calado se implementó y construyó al sur, en lo que hoy es el Puerto Marítimo (Delgado A., 2013).



Figura 18. Inicios ciudadela Urdesa-1950

Fuente: Archivo Histórico del Guayas

1.1.3. AUGA DEL PETRÓLEO, 1969 – 1973

Posteriormente, y debido a la crisis bananera, la mayor parte de la población se desplazó a diferentes zonas periféricas, a lo largo de las principales vías de acceso: vía a la Costa, vía a Daule y la vía Perimetral, encontrando la oportunidad de establecer asentamientos informales invadiendo las antiguas haciendas como: Prosperina, Mapasingue, Flor de Bastión, El Fortín, Balerio Estacio, Paraíso de la Flor y Horizontes del Guerrero (Sánchez, 2014), las cuales eran tierras vírgenes, de fácil adquisición por su ubicación y alejadas del control urbano por parte de las autoridades públicas (Ver figura 19).

Hecho que a su vez fue impulsado por Assad Bucaram (1967 – 1970), en donde se prometió proveer de infraestructura pública, como vías y servicio eléctrico, y adquisición de tierras a bajo costo, a cambio de votos políticos (Villavicencio, 1989). La conveniencia de la venta de terrenos por metros cuadrados y no por hectáreas produjo que los “cabecillas” o traficantes de tierra, sean los intermediarios entre políticos y campesinos en beneficio de la campaña política (Touma, 2007).

Para este entonces, también surge la Ley del Régimen Municipal (LORM, 1966), en la cual constaba la norma de la obligación de construir y las sanciones en caso de incumplimiento, como lo es: imposición de tributos a solares vacíos, progresividad de este recargo a través del tiempo y la expropiación como máxima ordenanza. A pesar de estar estipulada la Ley del Régimen Municipal, esta fue muy amplia, dando paso a diversas interpretaciones de su contenido lo que ocasionó la ineficacia del control urbanístico, el cual era principalmente tributario dificultando su aplicación (Neira, 2014). Posteriormente para el año 1970 en búsqueda de un orden urbano, ocurre la demolición de 130 “tugurios” (Bock M., 2014), donde muchas personas perdieron su vivienda y los primeros habitantes, aproximadamente el 75% que antes vivían en “tugurios” (Godard, 1988), se asientan en el sur de Guayaquil, en los Guasmos, paralelamente se construye la Avenida 25 de Julio y el Puerto Marítimo, encontrando mayores oportunidades en el sector (Diario El Universo, Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe, 2008).

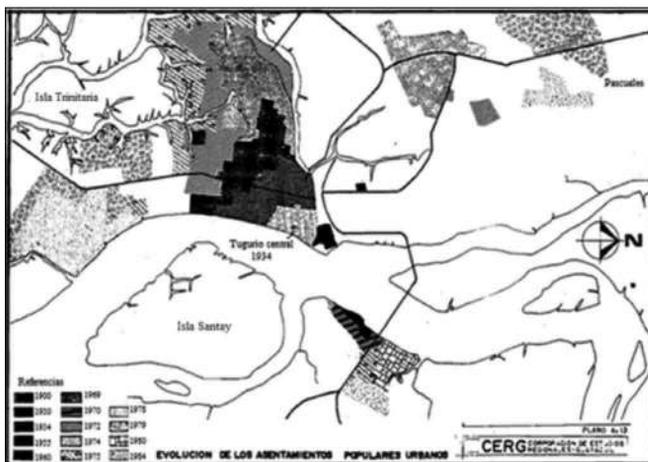


Figura 19. Evolución de los asentamientos populares urbanos en Guayaquil de 1900 a 1984

Fuente: CERG (Corporación de Estudios Regionales de Guayaquil).

Zonas cercanas a fuentes de agua fueron especialmente escogidas por la población que buscaba obtener una vivienda propia (Olga Peek, 2017), (ver figura 20). Es así como la distribución de tierras se repartió entre el Municipio, IESS y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (Diario El Universo, Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe, 2008), enfocándose en el “Suburbio”, que por la acción colectiva de sus habitantes se había levantado, puesto que el centro de la ciudad ya se encontraba sobrepoblado (Olga Peek, 2017). Este tipo de asentamiento trajo consigo la tala del manglar ocupando parte del Estero Salado (Diario El Universo, Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe, 2008), resultado también de la colisión entre el poder municipal corrupto y los gobiernos centrales débiles (Touma, 2007). La principal característica de este asentamiento fueron las pasarelas que servían para unir las viviendas, y a su vez para el desplazamiento de un lugar a otro, ya que estas se encontraban sobre el agua asentadas en “palafitos”. En su mayoría este tipo de hábitat se construyó con madera y materiales de bajo costo, en primera instancia estas viviendas albergaban a una familia por cada unidad, sin embargo al pasar los años la familia creció y en busca de cubrir sus necesidades, se ampliaron a apartamentos multifamiliar, de tal forma que en una misma calle o manzana vivían varias personas de una misma familia. La tipología de las viviendas en el “Suburbio” permitió que de alguna manera exista flexibilidad en cuanto a la

distribución espacial de acuerdo a las necesidades que se presentaban con el tiempo, así también permitió el autoempleo y el mejoramiento tanto urbano como social (Ver figura 21) (Olga Peek, 2017).



Figura 20. Viviendas a la orilla del Estero

Fuente: M.I. Municipio de Guayaquil, 2010. (Cristiansen, 2010)

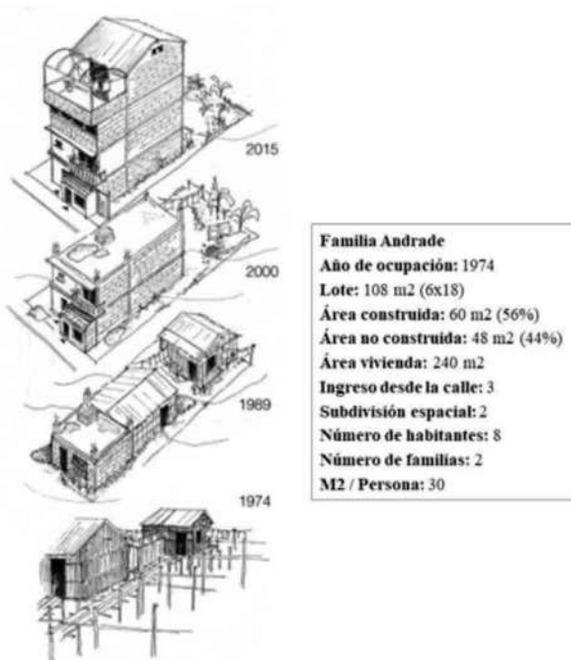


Figura 21. Transformación de la vivienda, extensión vertical

Fuente: (Olga Peek, 2017).

1.1.4. DEL MODELO POLICÉNTRICO A LA EXTENSIÓN DE LA CIUDAD FORMAL-INFORMAL

Durante los años 80 y 90, debido a la crisis socio-económica por el “Fenómeno del niño” y la baja de petróleo empieza en la ciudad un proceso de deterioro urbano, marcado por el debilitamiento institucional del gobierno local, inseguridad, corrupción y fenómenos naturales como el fenómeno del niño. En 1982-83 El Niño (temporada extraordinaria de lluvias) afecta la costa de Ecuador y el delta del (Rossel , F. ; Cadier, E. ; Gomez, G., 1996), causando no solo un gran daño físico sino también importantes efectos socio-económicos. La epidemia de cólera de 1991 y la epidemia de fiebre del dengue de 1988-1991 afecto Guayaquil más que el resto de Ecuador (Real Cotto, J; Alva Alprech, A; Mosquera Martinez; Ruddel; Douglas, 2000), exacerbando los severos problemas de saneamiento de la ciudad.

La ciudad se convierte de un modelo poli-céntrico a un modelo expandido (Fuentes, 2004), cambiando el modo de urbanizar radicalmente (Rolnik, 2013). En los años posteriores y hasta la actualidad la ciudad se fue extendiendo y fragmentado, al igual que el modelo de crecimiento de ciudades similares en América Latina (ver figura 22 y 23), dando lugar a una ciudad extensa y difusa. Según menciona (Ortiz, 2000) las discontinuidades territoriales se producen porque las ciudades se articulan funcionalmente en relación a los procesos económicos de división de trabajo, producción y localización de mano de obra. Esta generación discontinua de la ciudad ha sido la característica principal de la transformación de Guayaquil, basado en un patrón de expansión urbana (centro-periferia) y nuevas relaciones y articulaciones entre centros y sub-centros urbanos (Armijos, 2013).

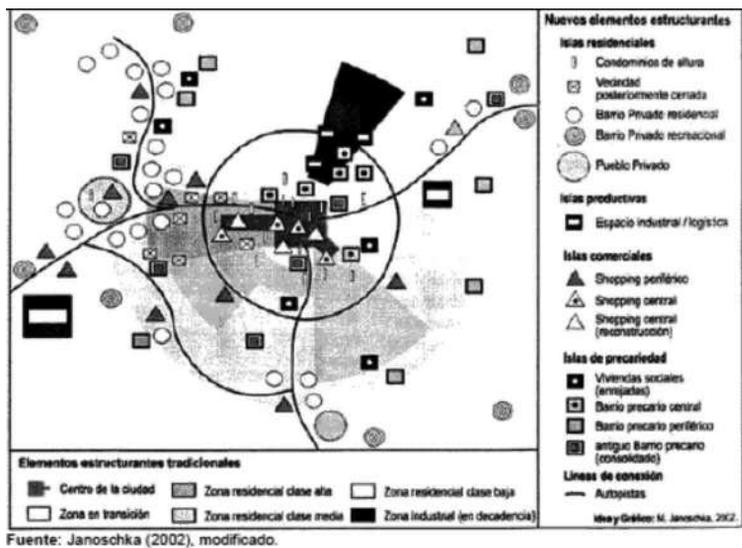


Figura 22. El modelo de la ciudad Latinoamericana
Fuente: Armijo, 2013

La provisión de infraestructura pública y servicios básicos influyó en la composición espacial urbana promoviendo la expansión del hábitat en las zonas fuera del límite urbano, vías como la Vía a la Costa, la vía a Daule y luego la Perimetral, el anillo vial que rodea a la ciudad. Así, antes de la construcción de esta vía en 1987, la isla Trinitaria, uno de los lugares por donde atraviesa la Perimetral no estaba urbanizada, a partir de la terminación de su construcción en 1991 se puebla de asentamientos informales (ver figura 23). De igual manera surgieron asentamientos en áreas al noroeste de la ciudad que en su mayoría intervinieron “concesionarios desarrolladores de tierra” informales (Rapoport, 1994), creándose zonas como Flor de Bastión, Paraíso de la Flor, Prosperina, Mapasingue y posteriormente Monte Sinaí.

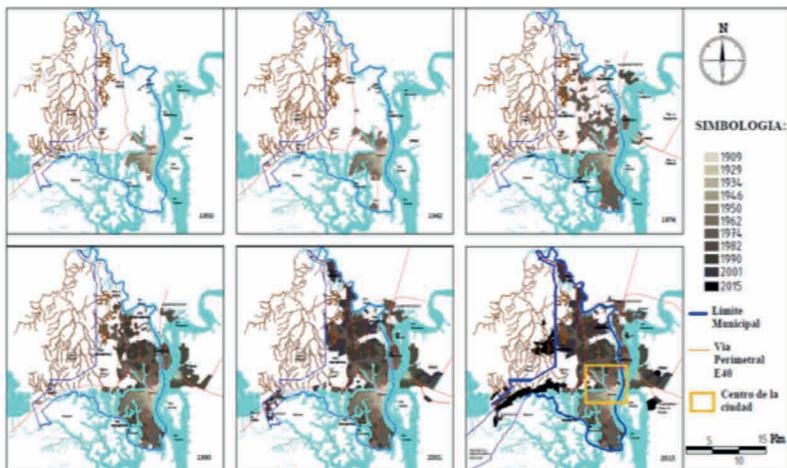


Figura 23. Mapa Del Desarrollo Histórico Urbano De Guayaquil.

Fuente: Editado por autor en base a Delgado 2013.

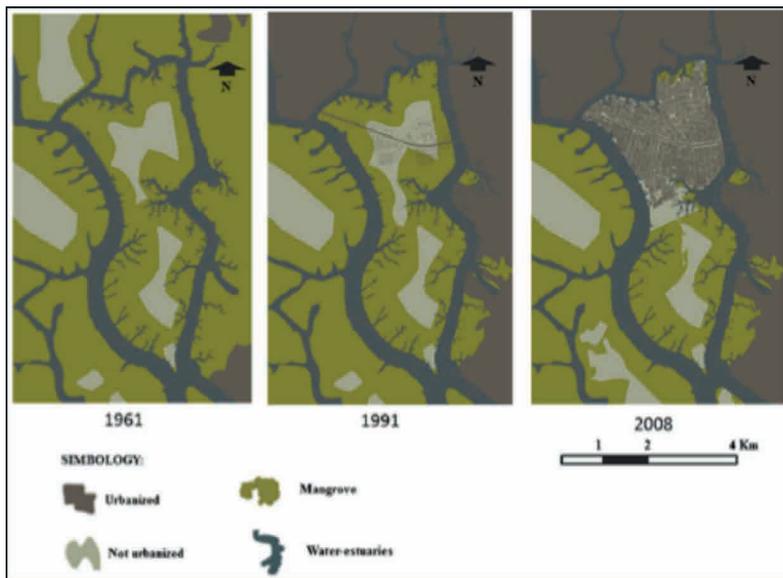


Figura 24. Crecimiento urbano de la Isla Trinitaria

Fuente: (Verrewaere & Wellens, 2010), editado por Alina Delgado

Al mismo tiempo, la zona céntrica de Guayaquil continuó en un proceso de degradación urbana. Familias de estrato social medio y alto, se reubicaron en la zona Norte de la ciudad mientras que movimientos migratorios internos

a nivel país y regionales, mayormente del área rural, llegaron a asentarse en las periferias de la ciudad dando lugar al desarrollo urbano fragmentado (Ver figura 25) (Rapoport, 1994). Creándose zonas como Monte Sinaí, donde los dueños de grandes extensiones de tierra tienen los nombres de Toral, Estacio, Solís, Castro, entre otros y nuevos asentamientos al noreste de la ciudad, como Flor de Bastión, Paraíso de la Flor, Balerio Estacio, Fortaleza, Sergio Toral. El bajo costo y las facilidades que brindan los desarrolladores informales a las familias de bajos recursos son las principales razones para la expansión de estas áreas con el asentamiento de familias provenientes de otras zonas de la ciudad, de las zonas rurales y de ciudades intermedias del país. Por ejemplo, familias localizadas bajo la línea de pobreza y viviendo en asentamientos de Sergio Toral y Marcos Solís, tienen un ingreso mensual promedio de 78 dólares. Este ingreso es distribuido en aproximadamente la siguiente forma: \$20 para el pago del lote; \$22 para el pago de la casa (Hogar de Cristo); \$22 por agua (3 veces por semana, \$1, c/tanque); \$22 por electricidad; \$22 por seguridad (Pozo, 2011).

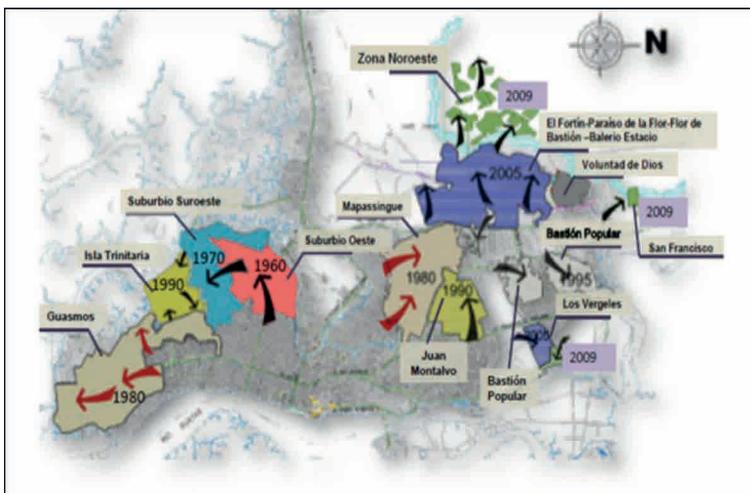


Figura 25. Movimientos migratorios de 1960 a 2010.

Fuente: M.I. Municipio de Guayaquil. Editado por (Cristiansen, 2010)

De acuerdo a datos extraídos del censo de población del año 1982, en 14 asentamientos populares de la ciudad de Guayaquil, el total de viviendas fue de 172.856 para 156.028 familias en un área de 4587.6 hectáreas aproximadas (Ver tabla 9).

Tabla 9. Características de los asentamientos populares informales de Guayaquil

Asentamiento	Área aprox. (has)	Población	Número de familias	Número de viviendas	Número de manzanas
<i>Pascuales</i>	92	10.809	2.630	1.885	83
<i>Bastión Popular</i>	20	(*)	(*)	2.000	(*)
<i>Juan Montalvo</i>	10	(*)	(*)	6.000	(*)
<i>Coop. Luz del Guayas</i>	5	(*)	(*)	1.500	(*)
<i>Pancho Jácome</i>	27	(*)	(*)	4.000	(*)
<i>Prosperina</i>	93	7.680	1.477	1.641	95
<i>Mapasingue Oeste</i>	154.7	18.355	3.530	3.906	126
<i>Mapasingue Este</i>	194.7	24.390	4.690	5.240	222
<i>Barrio Chemise</i>	3.2	2.090	402	559	16
<i>Los Cerros</i>	28	9.550	1.837	2.117	65
<i>Suburbio Oeste</i>	219.9	502.860	96.704	96.266	2.514
<i>Guasmo Oeste Fertisa</i>	168.2	18.565	3.570	5.068	282
<i>Guasmos</i>	1260.1	164.710	31.675	32.754	1.845
<i>Durán</i>	332.7	50.907	8.513	9.920	800
Total	4587.6	809.916	156.028	172.856	6.048

Fuente: Milton Rojas, G. V. (1989). El Mercado del Suelo Urbano y Barrios Populares en Guayaquil. Guayaquil: Primera Edición: CER-G – IORC – CIUDAD. Elaborado por Michelle Leal.

Nota: (*) Asentamientos populares originados después del censo de 1982. No hay información confiable, no dispone oficialmente.

En 1991, se dio la Ordenanza Reformatoria de Delimitación Urbana basada en la extensión de los límites a parroquias rurales: Pascuales y Chongón, debido a que la ciudad ya no tenía hacia dónde crecer (Diario El Universo, Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe, 2008).

En este mismo año, 1991, se realizaron desalojos de tierras pertenecientes al señor Marco Solís consideradas invasiones en un área llamada Monte Sinaí, específicamente a 15 km al oeste de la vía a Perimetral. De acuerdo a declaraciones de Solís, el anterior dueño era el señor Otolino Coppion junto con una empresa privada, mediante juicios de posesión lograron que el antiguo Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA), otorgue 1.300 hectáreas de las cuales 800 hectáreas se destinarían al área de Reserva Cerro

Blanco. Para el año 2000 ya se conocería esta zona como Cooperativa Monte Sinaí, conformándose en un área para asentamientos informales. Fueron 3.000 socios quienes realizaron el pago de cuota de inscripción y relleno de calles, así el proceso para atraer más gente consistiría en la donación de 100 a 200 solares para familias con quienes se habría mantenido reuniones de planificación y quienes pagarían para recuperar la inversión serían las familias siguientes en ir a vivir en el sector (Diario El Universo, INDA le dio las tierras a Solís tras acción legal, 2010).

Dos años más tarde, 1993, arranca el Plan de Legalización por parte de la Municipalidad, que en el año 2007 otorgó alrededor de 4.000 nuevos títulos de propiedad (Touma, 2007). El abogado y predicador evangélico Balerio Estacio, inicia sus actividades como “negociador” de tierras en zonas periféricas del noroeste de Guayaquil (Diario El Universo, Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras, 2010). Proveniente de la ciudad de Esmeraldas, dice haber brindado seguridad a los propietarios de las haciendas quienes más tarde le habrían regalado predios. Además incursionó en la política, siendo dirigente barrial de asentamientos populares consiguió el apoyo con los votos de su gente para el Partido Social Cristiano (PSC), y en el 2006 para la candidatura del actual presidente Rafael Correa, formando parte de los asambleístas del mismo partido Correísta, Alianza País (Diario El Universo, Asentamientos ilegales crecen sin control, 2011).

El centro de la ciudad continuó un proceso de degradación urbana y los grupos de altos y medianos ingresos migran hacia el norte de la ciudad. Así, con respecto al movimiento intra-migratorio, la ciudad no solo se constituyó en un “polo de atracción” para los inmigrantes provenientes de áreas rurales y otras ciudades del país, sino también una “zona de expulsión” para una población seleccionada. La dinámica urbana creada por estas fuerzas, junto con problemas de inseguridad, produciría años después, en el área de Guayaquil y en la zona metropolitana, las primeras comunidades llamadas “ciudadelas cerradas”.

En el período 1985-1990, la degradación del centro urbano continua, con aumentos en la congestión del tráfico y la falta de espacios de estacionamiento. Además de la amplia presencia de vendedores y mercados informales, ocupando calles, aceras peatonales y plazas. La falta de una política nacional dirigida hacia la agricultura rural en pequeña escala, causó

que pequeños agricultores (principalmente indígenas de áreas centrales del país), abandonaran sus parcelas y se trasladaran a Guayaquil para realizar actividades en el sector informal (Swanson, 2007). Es así, que alrededor del 70% de los vendedores en los mercados de Guayaquil son indígenas (Fernández, 2006). La colonización de algunas calles de Guayaquil fue tal que ya no funcionan como espacios públicos durante el día, y permanecían en un estado no higiénico. Además, masas de electricidad y cables telefónicos que cruzaban las calles, contribuyendo a la imagen del caos visual, junto con un gran deterioro de la infraestructura pública, calles, aceras, soportales y fachadas de edificios. Áreas de viviendas antiguas se convirtieron en nuevos tugurios, y las empresas privadas buscaron nuevas ubicaciones fuera del centro de la ciudad. El centro de la ciudad perdió su carácter multifuncional, (como lugar de recreación, comercio, producción y vida urbana), y se convirtió en un lugar destinado principalmente para transacciones comerciales. El Malecón degeneró de un antiguo paseo de recreación a un espacio público maloliente, sucio y peligroso para los habitantes y visitantes, junto con su entorno inmediato como el mercado al sur y el cerro Santa Ana al norte (Delgado A., 2013).

A nivel de ciudad, los servicios de infraestructura eran insuficientes, existían zonas de inundaciones frecuentes, la inseguridad y la criminalidad estaban generalizadas (Palomeque, 2002) (Ponton, 2008). Además, se presentaron problemas de degradación del medio ambiente (contaminación de ríos y estuarios).

Había además, una gran escasez de áreas verdes; en 1990 el área verde por habitante era de 1,12 m² (Municipio de Guayaquil, 2005) . El servicio de recolección de basura era ineficiente, y en cierto punto no funciono por completo. En 1990 Guayaquil produjo 1266 toneladas diarias de basura; de los cuales 700 no fueron recolectados (Foro Democrático Guayaquil, 2009). Además, debido al gran flujo de migrantes provenientes del resto del país, la ciudadanía se caracterizó por una sensación de anomia y falta de pertenencia a la ciudad. El interés colectivo y el uso del espacio público fueron relegados al reino de la conveniencia inmediata (Murillo, 2007).

Los ciudadanos no se preocupaban por los espacios públicos, arrojando basura y desechos en calles y espacios abiertos, que en combinación con el insuficiente sistema de recolección crearon montañas de basura en varias

partes de la ciudad. La infraestructura pública fue robada y destrozada, y las áreas verdes no fueron mantenidas y destruidas. Todos estos factores produjeron un paisaje urbano caracterizado por caos visual, que en combinación con la criminalidad, administración local municipal ineficiente y la corrupción institucional, llevaron al estancamiento de inversión inmobiliarias en la ciudad (Fernandez-Maldonado & Fernandez-Davila, 2007).

Al mismo tiempo, el país estaba en una de las peores crisis económicas de su historia. La moneda fue en gran parte devaluada. El sucre, (la anterior ecuatoriana antes de la dolarización en 2000), tuvo una tasa de cambio frente al dólar estadounidense de 25 sucres en 1995, en comparación con una tasa de 2564 sucres en 1995 y una tasa de 2000 de 25,000 sucres (Schuler, 2002). Además, en 1997-98, la de El Niño, con extraordinaria temporada de lluvias azota severamente las ciudades costeras, causando cuatro veces más daño que el de 1982-83 (MSP y Organización Panamericana de la Salud, 2000); y también como consecuencia, un nuevo oleada migratoria como consecuencia de la devastación sufrida por las zonas rurales.

A su vez, el estado de crisis y decadencia urbana descrito anteriormente, fue el resultado de la corrupción desenfrenada (Transparency International, 1998) inestabilidad política, concentración de recursos y poder político y la falta de una agenda nacional coordinada para el desarrollo urbano y de las áreas rurales del país.

Es así, que en consecuencia de la crisis que atravesó la ciudad y en la búsqueda de su revalorización, surge el anteproyecto urbanístico y turístico Malecón 2000, presentado y acogido por el Alcalde, Ing. León Febres Cordero (Guayaquil M. M., Fundación Malecón 2000, 2007), en el año 1995. El proyecto "Malecón 2000", está ubicado a lo largo de la Avenida Simón Bolívar, frente al río Guayas en el malecón de la ciudad y tiene una extensión de 2,5 km entre el mercado al sur y las Peñas y Cerro Santa Ana al norte (ver figura 26 y 27).

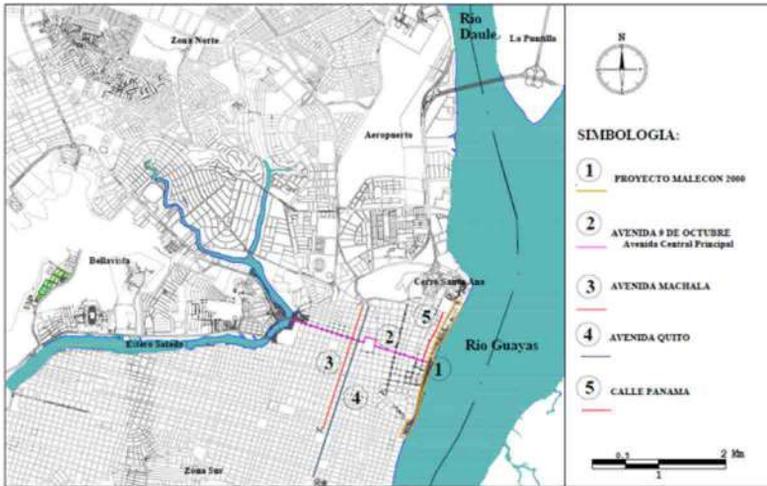


Figura 26. Mapa del Centro de Guayaquil–Ubicación Avenidas Principales y Proyecto

Fuente: Adaptado por autor en base a planos de la Municipalidad de Guayaquil.

Nota: El Proyecto Malecón 2000 (1), se conecta con el Estero Salado por medio de la Av. 9 de Octubre (2), principal axis de la ciudad. Perpendicular a este, las avenidas Machala (3) y Quito (4) conectan el norte y sur de la ciudad. Adicional y paralelo al Malecón se encuentra la avenida Panamá (5) reconocida por su valor histórico-comercial.

Se creó la “Fundación Malecón 2000” que se encargaría de su diseño, construcción, dirección y mantenimiento. El proyecto, concebido como un catalizador del desarrollo urbano de la urbe y generador de nuevos proyectos (Delgado A. , 2013), se construyó en varias etapas que marcan los sucesos más importantes a la largo de la historia. Contando con áreas públicas, plazas y jardines, zonas comerciales y de estacionamiento subterráneo vehicular, además de espacios culturales como el Museo Antropológico y de Arte Contemporáneo del Banco Central del Ecuador (MAAC), el restaurado Mercado Sur como área de exposiciones y el Teatro IMAX, generando empleos, brindando seguridad y reactivación al sector, incremento de áreas de recreación y turismo para desarrollo de la ciudad. Se crearon zonas de parqueos y comerciales que iban a sustentar económicamente el mantenimiento del proyecto y áreas públicas como plazas y jardines.

Adicionalmente, la Municipalidad cedió los terrenos donde se implantaría el proyecto en comodato a la Fundación Malecón 2000 por el espacio de tiempo de 100 años y se promulgaron leyes especiales a nivel nacional que permitieron que los contribuyentes donen voluntariamente el 25% del impuesto a la renta para el financiamiento y construcción del proyecto.

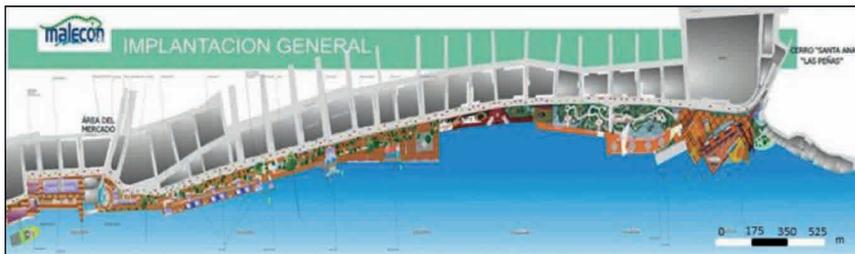


Figura 27. Proyecto Malecón 2000.

Fuente: Fundación Malecón 2000 y editado por Arq. Douglas Dreher.

El proyecto Malecón 2000, fue concebido como proyecto revitalizador del área central de la ciudad contigua al malecón del río Guayas (ver figura 28) y como generador de futuros proyectos, como la regeneración de las escalinatas del cerro Santa Ana (ver figura 29) y la rehabilitación del mercado del sur en lo que es actualmente el Palacio de Cristal (ver figura 30, 31 y 32). Con respecto a esto último, el impacto del proyecto ha sido controversial. Así, algunos críticos consideran que el proyecto contribuyó a generar exclusión de grupos de comerciantes informales, imposición de reglas en el uso de este espacio público (Andrade, 2007b); (Andrade, 2007a); (Swanson, 2007), y segregación espacial (Moser, 2009); además de no contribuir a promover proyectos de vivienda social o mejoramiento de infraestructura en el centro o en otras áreas de la ciudad (Verrewaere & Wellens, 2010). Adicional, a partir de este proyecto se generó el desarrollo inmobiliario “Puerto Santa Ana”, al extremo norte, criticado por su carácter elitista dirigido para vivienda y oficinas de las clases sociales de mayores ingresos en un 80% y solo un 20% del área destinada para espacios públicos (Delgado A., 2013).



Figura 28. Proyecto Malecón 2000, área central

Fuente: Delgado 2013.

Nota: La edificación predominante al lado izquierdo de la foto corresponde al edificio del Banco La Previsora, entidad promotora del proyecto junto con la Municipalidad de Guayaquil. Al fondo el cerro Santa Ana, lugar de fundación histórica de la ciudad y a la derecha el río Guayas.



Figura 29. Antes y Después del barrio las peñas.

Fuente: Fundación Malecón 2000

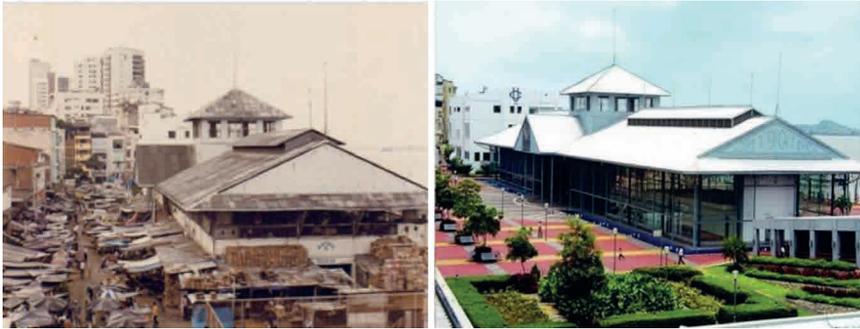


Figura 30. Mercado sur, 1990 y Palacio de Cristal, Malecón 2000.
Fuente: Archivo histórico del Guayas (izq.) y Fundación Malecón 2000 (der)



Figura 31. Malecón de Guayaquil, 1980-1990 y Proyecto Malecón 2000
Fuente: Archivo histórico del Guayas (izq.) y Arq. Alina Delgado (der)



Figura 32. Malecón de Guayaquil, vista aérea y Proyecto Malecón 2000
Fuente: Archivo histórico del Guayas (izq.) y Arq. Alina Delgado (der)

Con relación a los problemas del crecimiento de la ciudad, una alternativa de solución expuesta por el director ejecutivo de ONU – Hábitat, Joan Clos, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano

Sostenible (Hábitat III), es el encauzamiento del crecimiento de las ciudades a que sean inclusivas, accesibles, productivas, seguras, generadoras de empleo y que su planeación y diseño sean estratégicos beneficiando a los ciudadanos. De igual manera, el alcalde de Guayaquil, Jaime Nebot, expone que durante su mandato lo que se ha optado por hacer es componer a la “ciudad vieja” e impulsar el desarrollo ordenado de la “ciudad nueva”, así brindando el mantenimiento o reparación de edificaciones antiguas que lo requieran y que las nuevas que se ejecuten cumplan un debido control. Además, es necesario realizar un control del valor del suelo en cuanto al crecimiento horizontal para evitar más asentamientos en zonas periféricas (Diario El Universo, Ciudades del país han crecido sin planificación, 2016). Posteriormente, se constituirían proyectos recreacionales similares como lo son: Playita del Guasmo (Ver figura 33) en el año 2004 y dos años después el Malecón del Salado (Ver figura 34).



Figura 33. Playita del Guasmo

Fuente: Guayaquil es mi Destino (www.guayaquilesmidestino.com)



Figura 34. Malecón del Salado.

Fuente: Guayaquil es mi Destino (www.guayaquilesmidestino.com)

Conforme el crecimiento urbano se desarrollaba, el número de personas aumentaba, y es así como en 1990 la ciudad tenía 1'500.000 habitantes mientras que en 2006 incrementó a 2.35 millones de habitantes correspondiendo un 2.7% al área rural y un 97.3% a Guayaquil, generando mayor necesidad de servicios básicos y demanda de áreas residenciales (Sanchez, 2014).

El director de Urbanismo, Avalúos y Registro (DUAR) del Municipio, José Núñez, indica que anualmente son 5.000 familias quienes migran de zonas rurales para asentarse en el noroeste de Guayaquil, representando 150 hectáreas por año, situación que no ocurre en la ciudad de Quito, capital de Ecuador, en la cual apenas 1.200 familias son las que se movilizan a zonas no urbanizadas (Diario El Universo, Crecimiento de la ciudad cuesta \$280 millones y 150 hectareas cada año, 2011).

En referencia a un informe entregado por el MIDUVI a la ONU en Hábitat III, son 2.8 millones de ecuatorianos quienes viven en asentamientos precarios e irregulares, siendo alrededor de 37.064 hogares del país que están en zonas de amenazas naturales o no habitables (Diario El Universo, 2.8 millones viven en asentamientos precarios en Ecuador, 2016).

De acuerdo a la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil (M.I Municipalidad de Guayaquil, 2000), existen 3 tipos de usos de la tierra (Ver tabla 10).

Tabla 10. Clasificación de uso de tierras en Guayaquil.

TIERRA		
Urbanizada	Para desarrollo	No apta para desarrollo
Corresponde al 67% del área total urbanizada.		Corresponde al 33% del área total urbanizada.
Usos: Residencial, económico, social, recreacional, vial.		Usos: Áreas protegidas, actividades de alto riesgo (gas, petróleo), planta eléctricas, canales de agua.

Fuente: Elaborado por Michelle Espinoza Leal en base a mapas de la Municipalidad de Guayaquil.

A lo largo de los años cada vez se hacía más crítica la planificación urbana-habitacional de la ciudad, puesto que a medida que incrementaba la cantidad de habitantes mayor era la demanda de unidades habitacionales. Es así, como familias de bajos recursos económicos comenzaron a asentarse de manera desordenada en terrenos cercanos a bordes de ríos o esteros, áreas

que no correspondían para el desarrollo urbano, considerando la clasificación del uso de tierra antes mencionada, comprometiendo su seguridad y cuidado al medio ambiente. Por consiguiente, autoridades procedieron al desalojo forzoso y a la legalización de tierras en áreas marginales como: Prosperina, Isla Trinitaria, Guasmo y Bastión Popular (Guayaquil M. M., Urban indicators for Guayaquil. 1993-2000). En la figura 35 se puede apreciar el desarrollo de los asentamiento informales 1980-2009 y los proyectos sociales habitacionales de la última década.



Figura 35. Expansión de las zonas de desarrollo en la ciudad de Guayaquil.

Fuente: (Diario El Universo, Crecimiento de la ciudad cuesta \$280 millones y 150 hectareas cada año, 2011).

En la tabla 12 se puede apreciar un cuadro comparativo de los asentamientos populares más representativos en los últimos 20 años a fin de seleccionar casos de estudio representativos, en base a las siguientes variables: fundador, año de inicio, ubicación, población (número de habitantes), acceso al suelo (cómo se consolidó), provisión de servicios

básicos, limitaciones (medio urbano), problemática, migración, organización e intervención (mejoramiento).

Tabla 11. Asentamientos populares en Guayaquil en los últimos 20 años.

Asentamiento	Nueva Prosperina	Mapasingue	El Guasmo	Bastión Popular	Monte Sinai
Fundador	El crecimiento poblacional, no control de natalidad y ordenanzas municipales para el ordenamiento territorial, además por ser una ciudad llena de posibilidades económicas.	Proceso de tuguración, caso barrio Garay. Cristo del Consuelo, que se manifiesta bajo la forma del tugurio de patio. Cecilia Gómez Iturralde de Pareja y hermanos (Propietaria).	Juan X. Marcos (Propietario). Dirigencia de Carlos Castro y Paco Oñate (Olmos, 2005).	Abg. Carlos Castro	Marco Solís Sergio Toral Valerio Estacio (Traficante de tierras)
Año de inicio	Mediados S. XX 25 años – Vía Perimetral	1972	1975 Finales de los 50: puerto marítimo "Puerto Nuevo"	1986	1989
Ubicación	Noroeste de Guayaquil	Norte de Guayaquil	Sur de Guayaquil	Km 12. al norte de Guayaquil, por la vía Daule	Noroeste de Guayaquil
Población	25.590 habitantes (2010)	100.000 habitantes (1989)	250.000 habitantes (1989) 500.000 habitantes (2016)	39.949 habitantes (1990) 12 bloques	274.000 habitantes (2016) 54 cooperativas
Acceso al suelo	Propiedad privada, traficantes de tierra amenazaban a los propietarios para su venta fraccionando por lote y revender.	Lotización de terrenos cercanos a la carretera para zona industrial, trabajadores se dieron cuenta de la posibilidad de la toma de tierras.	En 1975 se forma la primera cooperativa "Casitas del Guasmo" con 500 socios; más tarde se conforma la "Río Guayas"	Etapas: - Antes del asesinato de Castro.	Traficantes de tierra amenazaban a los propietarios para su venta
				- Constituida por el proceso de lucha de la legalización de tierras. - Posterior de haberse consumado la expulsión de los dirigentes barriales del grupo de Castro y la legalización de tierras.	fraccionando por lote y revender.
Asentamiento	Nueva Prosperina	Mapasingue	El Guasmo	Bastión Popular	Monte Sinai
Provisión de Servicios básicos	Interagua, concesionaria de los servicios AAPP, saneamiento, y AALL del sector. Existe dentro del plan de desarrollo para todos los sectores terminar el 100% de agua potable hasta el 2014, el 100% de AASS, y hasta el 2016 el 100% de AALL. Recolección de desechos.	Municipalidad de Guayaquil, a través de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil (ECAPAG), realiza la expansión del servicio de alcantarillado sanitario.	Dificultades de acceso a servicios de calidad (agua potable, sistema séptico) como resultado de su crecimiento desordenado, aunque la atención ha mejorado en los últimos años (Diario El Telégrafo, El Guasmo, corazón del sur, 2012).	Pozos sépticos, el uso de agua procedente de tanqueros o piletas comunitarias y la conexión a la luz eléctrica tomada de la calle.	Carencia de calles en buen estado, salud, seguridad, agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, mercados, áreas recreativas (Diario El Comercio, 2010).
Limitaciones	Terreno arcilloso que no es apto para construir viviendas menos para habitar.	Terreno en pendiente Escalinatas Lodo e inundación en época de lluvia.	Construido sobre un pantano de una península.	Terreno en pendiente Viviendas de materiales precarios.	Terreno en pendiente propenso a inundaciones

gran medida, del 59.3% al 67.2%, lo que más tarde generaría el planteamiento de alternativas de solución al acceso de vivienda (Ver tabla 12) (Guayaquil M. M., Urban indicators for Guayaquil. 1993-2000).

Tabla 12. Índice de desarrollo urbano de 1993 a 2000

Residencia	1993	2000
Formal	40.7%	32.8%
Informal	59.3%	67.2%
Comercio	24.2%	27.5%
Comunal (Salud, Educación, Recreación)	44.3%	48.5%

Fuente: Municipio de Guayaquil, 2000. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

2. DEMANDA DE VIVIENDA-EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS Y MODOS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN GUAYAQUIL Y ECUADOR

Guayaquil tiene una demanda de vivienda estimada en unas 200.000 unidades, de las cuales unas 56.000 corresponden a los sectores de menores recursos (MIDUVI, 2008). El déficit de vivienda en Guayaquil por año corresponde a unas 10.000 unidades, estimación realizada en base a proyecciones efectuadas por la Municipalidad de Guayaquil y el INEC, (Municipio de Guayaquil, 2005), como se puede ver en la tabla no. 13.

Tabla 13. Déficit de vivienda en Guayaquil, 1990-2000.

Años	No. of unidades de vivienda	Nuevas viviendas	Viviendas en mejoramiento	Total de requerimientos de unidades de vivienda	Índice del déficit de unidades de vivienda
1990	341.781	47.414	88.745	136.159	100,00
1993	377.026	56.554	91.592	148.148	108,81
1996	416.078	70.733	93.866	164.599	120,89
1998	454.132	86.385	95.699	182.084	133,73
2000	484.353	93.127	97.610	189.637	139,28
2002	99.582	99.582	98.884	198.466	145,76

Fuente: DPLAN-G, Departamento de Economía Urbana, Municipio de Guayaquil.

Según el alcalde de Guayaquil, Jaime Nebot, el crecimiento anual por migraciones es de unas 25.000 personas, una cifra muy alta que representa la búsqueda de soluciones habitacionales (El Universo, 2011).

La ciudad actual es el resultado de oleadas migratorias que se asentaron inicialmente en el centro de la ciudad, en los denominados tugurios, posteriormente al sur y en las últimas décadas al noroeste y noreste de la ciudad, extendiéndose fuera de sus límites urbano-administrativos y atravesando sus recursos naturales de afluentes de agua como los ríos Daule y Babahoyo, y creándose una gran zona metropolitana que abarca asentamientos informales como Monte Sinaí y ciudades satélites como Daule, Duran y Samborondón (Delgado A., 2013).

Con el propósito de responder a las necesidades de vivienda no solo en Guayaquil sino también a nivel nacional, el gobierno ecuatoriano crea en 1961 el Banco Ecuatoriano de la vivienda. En ese entonces el estado era el principal productor y proveedor de vivienda social. Se crearon programas y proyectos de vivienda en la ciudad, como los bloques multifamiliares al sur de la ciudad, en la av. Quito, los bloques del seguro. Posteriormente se desarrollaron

programas como el Plan Techo, (1958-88). Este programa fue bastante criticado por la mala calidad de los materiales utilizados y el diseño de las viviendas (Carrión, 1987). En 1994 como resultado de la implantación de la Ley de Modernización del estado, nuevas formas de participación público-privadas se fueron implantando en el país para la provisión de vivienda social. De esta forma, el estado pasa de ser un proveedor de vivienda a ser un regulador del proceso de planificación e implementación de proyectos de vivienda social. En 1997 la Municipalidad de Guayaquil establece una ley para la legalización y regularización de asentamientos informales. Esta ley permitió la regularización de los asentamientos informales en la periferia de la ciudad. Posteriormente, creo el programa Lotes con servicios, dentro de los cual se proyecta el proyecto Mucho lote, como uno de los primeros del gobierno local destinados a satisfacer en una mayor escala (estaba destinado para contener unas 14.000 unidades de vivienda).

En 1999 el MIDUVI, propone el sistema de incentivos para la vivienda a nivel nacional, que consistía en el otorgamiento de un bono subsidiado por el estado y un crédito dado por una institución financiera, sea esta privada o pública. Este sistema permitió la construcción de 53.425 nuevas unidades de vivienda en el país en los años 1998-2006 y el mejoramiento de 48.905 unidades de vivienda (MIDUVI, 2009). El sistema beneficio principalmente mujeres, el 45% de aplicantes al programa en esos años. También el sistema aplicaba para mejoramiento de vivienda, además de la construcción de vivienda nueva.

Las cooperativas de vivienda son también organismos e instituciones financieras que han desempeñado también un rol para la provisión de vivienda de carácter social, además del papel principal ejecutado por el sector privado que en las últimas décadas y por efecto de la Ley de Modernización desempeño un papel preponderante en la provisión de vivienda a nivel nacional y local.

Es así que en cuanto al sector privado, en los últimos 10 años se han construido alrededor de 78 urbanizaciones, en un área de 7'306.847 metros cuadrados, siendo 61.500 viviendas con 307.761 habitantes (Sanchez, 2014). Debido a la saturación poblacional en Guayaquil, el crecimiento se ha desviado a sectores del noroeste, en la vía a la Costa y vía a Daule. Primero, al noroeste, se proyectan programas para familias de estrato social medio y medio bajo, se ha brindado solución a 10.700 viviendas, en 20 urbanizaciones

con una población de 54.145 personas, en el segundo, en la vía a la Costa, se han concentrado cerca de 32 urbanizaciones para 10.071 viviendas a una población de 50.353 personas de estrato social medio y alto, mientras que en la vía a Daule encontramos las soluciones habitacionales gubernamentales, municipales y con la intervención de entidades privadas de la ciudad (Ver tabla 14) (Diario El Universo, 78 urbanizaciones formales se construyeron en 10 años, 2011).



Figura 36. Desarrollos de vivienda social en Guayaquil-Ecuador.
A: Prototipos de vivienda, (Fuente: Ministerio de Vivienda del Ecuador-MIDUVI);
B: “Beata Mercedes Molina”, Desarrollador privado, 1.600 viviendas-15 ha, (Fuente: Consorcio Beata); **C:** “Mucho Lote”, (Fuente: M.I. Municipalidad de Guayaquil); **D:** “Caracol”, Desarrollador privado, 681 viviendas-8,8 ha, (Fuente: Etinar).

Tabla 14. Desarrollo de urbanizaciones en sectores de Guayaquil en los últimos 10 años.

Sector	Urbanizaciones	Viviendas	Población
Noroeste de Guayaquil	20	10.700	54.145
Vía a la Costa	32	10.071	50.353
Vía a Daule	Programas de vivienda por el Gobierno Nacional del Ecuador, M.I. Municipio de Guayaquil y entidades privadas.		

Fuente: Diario El Universo (10 de Julio de 2011). 78 urbanizaciones formales se construyeron en 10 años, pág. 1. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

2.1.1. Proyecto viviendas Hogar de Cristo

El proyecto viviendas Hogar de Cristo fue promovido por la Fundación “Hogar de Cristo” planteado con el fin de proveer viviendas para los grupos de menores recursos económicos de la población, es decir para aquellos que no tienen acceso a los sistemas formales para obtener una vivienda, y cuyos niveles de ingresos no les permite acceder a los proyectos de vivienda social de la ciudad. Las viviendas son de materiales tradicionales, bambú, tablas y zinc para el techo. Tienen un área de 36 m², su espacio consiste en una sola habitación, sin subdivisiones internas. No se proporcionan servicios básicos, como provisión de agua potable o instalaciones eléctricas y sanitarias. Estas viviendas podrían ser de dos pisos (figura 38) o mayormente de un piso (figura 39). El costo total de las unidades básicas de 23 m² es de \$ 506 a devolver en 3 años. Los costos de transporte de los paneles y materiales de bambú no están incluidos en este precio. En el caso de viviendas con estructura metálica, el precio es de \$ 1.300. Un paquete de construcción de paneles de bambú se les da a las familias para construir sus unidades habitacionales. La Fundación “Hogar de Cristo” también proporciona el asistente técnico para la construcción de las viviendas.



Figura 38. Modelo de casas de “Hogar de Cristo”.

Fuente: Fundación “Hogar de Cristo”.

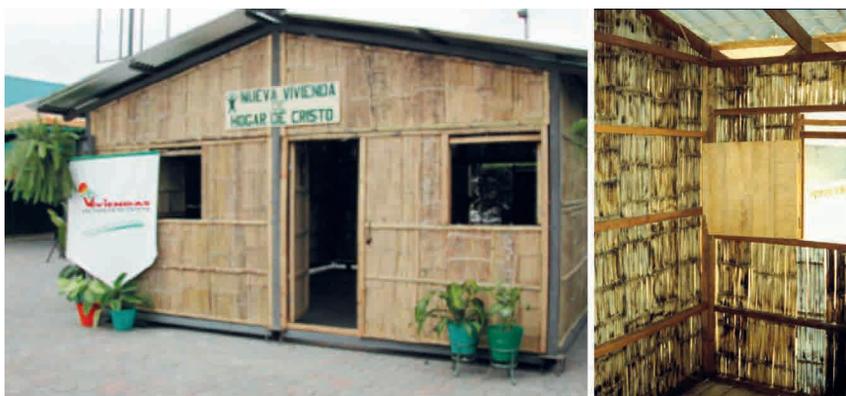


Figura 39. Modelo de casa de “Hogar de Cristo”.
Fuente: Fundación “Hogar de Cristo” (Cristo, 2009).

2.1.2 Proyecto Municipalidad de Guayaquil, Isla Trinitaria

Uno de los primeros proyectos emprendidos por el gobierno local se ejecutó al sur de la ciudad, en colaboración con Inmaconsa y Rotary club, el cual constaba de 44 casas dentro de un programa mucho más grande que comprende la posibilidad de implementación en aproximadamente 13.662 parcelas en Isla Trinitaria, de igual manera la implementación de 41.081 en Guasmos norte, sur, centro y oeste, 43.671 parcelas en la isla Trinitaria, al suroeste de Guayaquil. Cada una de estas casas consistió en una unidad básica de 36 m² por familia (una planta), con las especificaciones mínimas de una unidad de un programa de vivienda social.

El proyecto requirió la participación de la comunidad para la construcción de la vivienda, por ejemplo, la construcción de muros internos; instalaciones eléctricas y sanitarias. Se proporcionaba solo una letrina y un punto para el suministro de agua en la cocina, además del tablero de distribución principal para la electricidad. Se planificaron otros tipos de instalaciones, incluidas puertas y rejillas para las aberturas de las ventanas, para que las complete el propietario. De esta forma, el Municipio y el BEV (Consejo Nacional de la Vivienda) realizan estos trabajos dejando que el propietario culmine la construcción de su vivienda, una forma distinta de auto-ayudar a la vivienda. A su vez, los elementos prefabricados se plantearon con el fin de reducir costo y tiempo. Los elementos considerados en las especificaciones técnicas del proyecto fueron: cimientos: zócalos, vigas de tierra y planta baja; estructura:

columnas y vigas - paredes de bloques; techo de hojas de asbesto cemento (Delgado, 1996). Es de resaltar que el proyecto se realizó en el mismo sitio donde antes habitaban las familias, las cuales en el tiempo que duro la construcción se trasladó a vivir provisionalmente en otros sitios o con familiares y luego una vez terminadas sus viviendas regresaron a habitarlas, realizándose un mejoramiento en la calidad de ambiente urbano y habitacional de este grupo de pobladores sin tener que recurrir a desplazamientos o reubicaciones fuera de su contexto original de vida urbana.



Figura 40. Proyecto en Isla Trinitaria junto con Rotary Club.

Fuente: M.I. Municipio de Guayaquil, 1996.



Figura 41. Desarrollo comunal, Isla Trinitaria

Fuente: M.I. Municipio de Guayaquil, 1996.

2.1.3 Proyecto Mucho Lote

“Mucho Lote” fue un proyecto de viviendas de 14.383 viviendas destinado para grupos de la población de medianos ingresos, en un área de 189 hectáreas (ver figuras 42 y 43). Este programa de vivienda fue uno de los principales lanzados por la Municipalidad para tratar de hacer frente a la demanda de vivienda. Estaba dirigido a los grupos de la población de bajos y medianos ingresos bajos, en una extensión de 189 hectáreas, con áreas verdes, comunales e infraestructura básica.

El proyecto está rodeado de carreteras principales y transporte público. La mayoría de los lotes tienen un área de 72 mt², (6 x 12 m.), lotes intermedios y 7 x 12 esquineros, considerando también lotes comerciales. El área de urbanización del proyecto “Mucho Lote” se subdivide espacialmente en siete etapas. En la Figura 43, está marcada la etapa 4 del proyecto. Los siguientes tipos de lotes se consideran en “Mucho Lote”:

- Residencial: 6x12 – 72 m².....12.186 lotes
- Residencial (esquinas): 7x12 – 84 m².....1.703 lotes
- Residencial y comercial: 8x14 - 112 m².....494 lotes



Figura 42. Proyecto Mucho Lote.

Fuente: Procasa, 2009; Municipio de Guayaquil, 2010



Figura 43. Plano urbano Proyecto Mucho Lote

Fuente: Municipio de Guayaquil, 2010

En este proyecto el Municipio además de encargarse de la planificación, diseño, gestión y construcción del proyecto urbano, también fue el proveedor de los créditos para la compra de los lotes. Para la construcción se encargó a diferentes desarrolladores privados que se encargaron de la construcción de las casas. Las parcelas tenían un subsidio implícito cubierto por el Municipio; es decir, no se ofrecían a la tasa de precio normal del mercado (\$ 45 m²), sino a un precio reducido de \$ 24 m². En consecuencia, cada parcela tenía un subsidio implícito de \$ 20 m². Esto es posible debido a la adquisición de esta tierra mediante expropiaciones por parte de la Municipalidad por medio del uso de regulaciones legales que permiten considerar algunas zonas de la ciudad como áreas prioritarias para desarrollo social y también como resultado de importantes economías de escala. En la tabla 15 se muestra la distribución de las diferentes áreas del proyecto. Para su desarrollo e implementación se consideraron las siguientes fases:

- 1.- El diseño de la urbanización del proyecto, desarrollo de infraestructura, calles, adjudicación de parcelas.
- 2.- La construcción de viviendas.

Tabla 15. Distribución de áreas del Proyecto Mucho Lote.

Area total	1'889.963 m2	
Calles Municipales	157.854 m2	
Área total de la urbanización	1'732.109 m2	100%
Area residencial	1'079.622 m2	62,33%
Áreas verdes (ACM)	78.944 m2	4,56%
Áreas comunales (ACV)	131.501 m2	7,59%
Áreas de circulación-vías	442.042 m2	25,52%
Numero de manzanas	497 unidades	
Numero de lotes	14.383 unidades	
Lores medianos	12.186 unidades	877.392 m2
Lotes esquineros	1.703 unidades	143.052 m2
Lotes comerciales	494 unidades	59.178 m2
Densidad total	415 habitantes/hectareas	
Densidad neta	666 habitantes/hectare	
Parqueos	1.715 unidades	1 carro por/8 viviendas

Fuente: Municipio de Guayaquil, 2010

De esta forma, con base en la densidad utilizada para el proyecto “Mucho Lote”, que corresponde a 0,0135 parcelas/hectáreas (189 hectáreas/14,000 parcelas), fue posible para la fecha al 2011, calcular el área promedio que se necesitaría para desarrollos habitacionales en la ciudad para sectores de bajos ingresos de la población (Delgado A. , 2013). De esta forma, el área estimada para este tipo de desarrollos de vivienda sería de 756 hectáreas, que corresponden aproximadamente a 4 proyectos con características similares de “Mucho Lote”.

2.1.4. Proyecto Mi Lote

Otro proyecto de desarrollo de vivienda social promovido por el gobierno local - Municipio fue “Mi Lote”, pero destinado solo a vender parcelas con servicios, (ver figura 44). Las casas serian construidas en una etapa posterior por cada propietario o también por las compañías constructoras. Las dimensiones de los lotes fueron 8x12 m y 8x15 m. El proyecto tiene un total de

6.583 lotes y está ubicado al noroeste de la ciudad. El precio de los lotes era de \$ 2.250 dólares, con un subsidio municipal de \$ 1.125 dólares

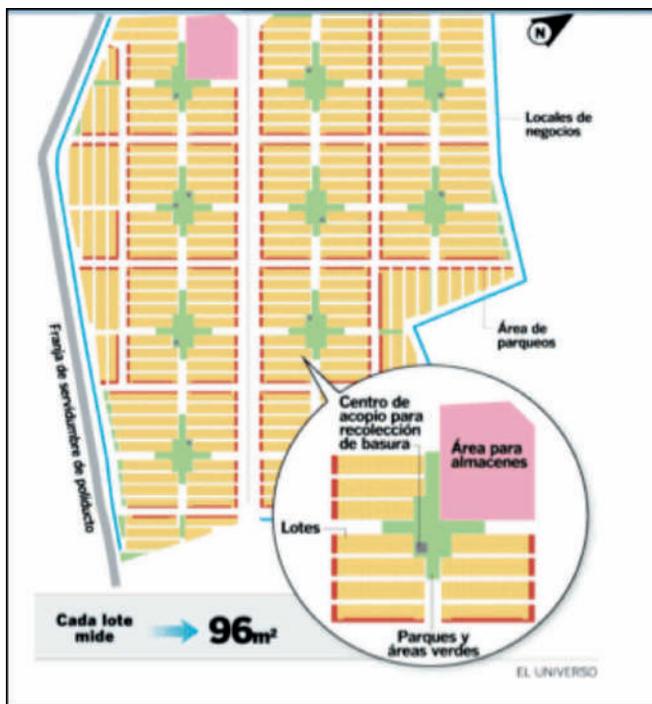


Figura 44. Proyecto Mi Lote

Fuente: Municipio de Guayaquil, 2010

2.1.5 Proyecto Socio Vivienda I y II

A nivel del gobierno central, el Ministro de Vivienda, MIDUVI, promueve también un proyecto de vivienda social (ver figura 45); que se implementó en un área de 38,7 hectáreas (ver figura 46 y 47), Socio Vivienda I. Se encuentra ubicado entre las cooperativas Nueva Prosperina (al norte), Lomas de la Florida (al sur), Guerreros del Fortín (al oeste) y un canal de agua (al este). El proyecto se conformó para 2800 unidades habitacionales, áreas verdes y recreativas, áreas comunes y comercio. El área de los lotes oscila entre 91 y 105 m². El proyecto estaba destinado para familias de escasos recursos.



Figura 45. Proyecto Socio Vivienda 1
Fuente: Arq. Víctor Barrera, 2007; MIDUVI, 2010



Figura 46. Plan habitacional Socio – Vivienda I.
Fuente: Eco – Arquitectos, 2017



Figura 47. Distribución del plan habitacional Socio Vivienda I

Fuente: (Sectores Urbanos Guayaquil, 2016).

Posteriormente, se planifica una segunda etapa Socio Vivienda II (ver figura 48), la cual ha sido construida una primera etapa y cuyas viviendas fueron entregadas y se encuentran actualmente habitadas. Socio Vivienda II, etapa 1 alberga 3027 familias de recursos limitados, el área destinada fue de 38.7 hectáreas, distribuidos en lotes de terreno desde 91 a 105 m². El proyecto estaba dirigido a personas de escasos recursos, principalmente, habitantes reubicados del Estero Salado por efecto del proyecto Guayaquil Ecológico, en un área de 208.36 hectáreas en lotes de terreno de 45 m² (ver figura 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55) (Zambrano, 2010).



Figura 48. Socio Vivienda II, Fase 1.

Fuente: MIDUVI, 2011.

Este programa proyecta viviendas de 39 m² a un costo de \$13.500, del cual el usuario tenía que pagar \$900 para acceder a la vivienda y mensualmente realizar el pago de \$15 por el tiempo de 5 años. De igual manera, la falta de permisos de construcción y la titulación legal de tierras, debido a la no aprobación de los diseños del proyecto por parte del municipio considerando la zona ajena a la ciudad de Guayaquil y falta de dotación de servicios básicos, han estancado el programa en donde solo una parte del proyecto, Socio Vivienda II, ha sido entregado a familias que fueron reubicadas, específicamente de la cercanía del Estero Salado y otras zonas de riesgo (Olga Peek, 2017). Se construyó además una fase adicional pero debido principalmente a la provisión de agua potable no se ha realizado todavía la entrega de estas unidades habitacionales (ver figura 49).

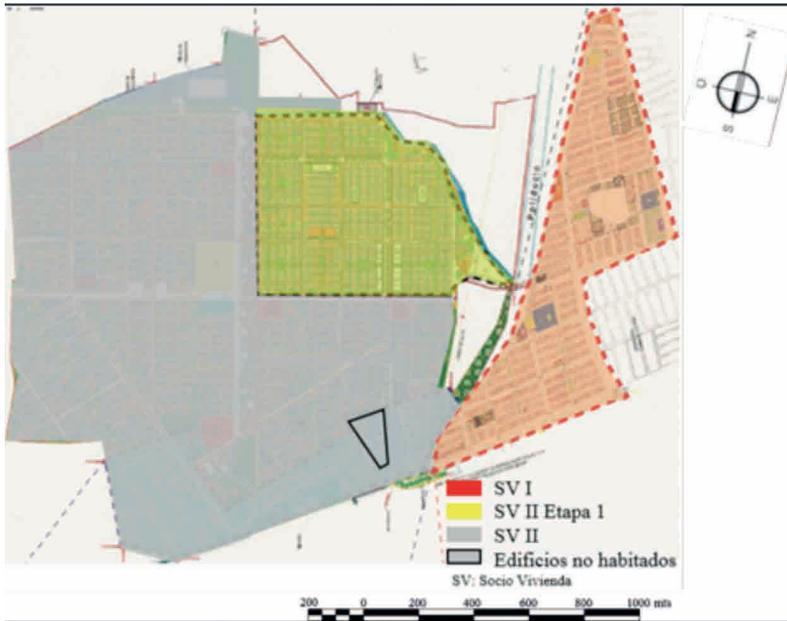


Figura 49. Implantación del Proyecto Habitacional Socio Vivienda.
Fuente: (MIDUVI M. d., 2013). Editado por Michelle Espinoza Leal



Figura 50. Vista aérea del proyecto Socio Vivienda I
Fuente: (MIDUVI. d., 2013).



Figura 51. Vista de proyecto Socio Vivienda I, al fondo sobre la colina los asentamientos de la cooperativa Horizontes del guerrero
Fuente: Arq. Alina Delgado, 2016



Figura 52. Vista de edificios no habitados desde proyecto Socio Vivienda I
Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017



Figura 53. Proyecto habitacional Socio Vivienda

Fuente: Google Earth, 2016. Elaborado por Michelle Espinoza Leal, 2017

Nota: (A) Socio Vivienda I, (B) Socio Vivienda II, (B1) Socio Vivienda II Etapa 1, (B2) Socio Vivienda II – Edificios no habitados, (C) Cerro Azul, (D) ESPOL, (E) Cooperativa Horizontes del Guerrero (F) Cooperativa Nueva Prosperina.

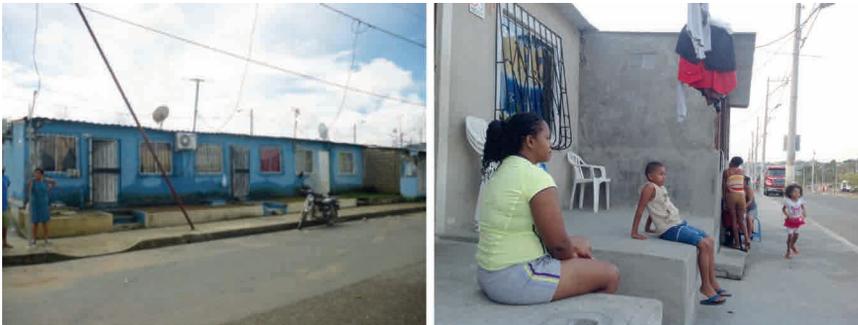


Figura 54. Vista de viviendas y pobladores del proyecto

Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017 (izq.) y (Diario La Historia, 2014) (der.)



Figura 55. Vista de proyecto Socio Vivienda I desde tanques de distribución de agua. Al fondo a la derecha se aprecia el proyecto Socio Vivienda II.
Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017

El proyecto en su segunda etapa, esto es Socio Vivienda II, estuvo dirigido mayormente a aquellas familias que no contaban con un trabajo formal, no tenían terreno ni casa propia y no son sujetos a crédito (Zambrano, Planes Habitacionales en Guayaquil, 2010). La mayoría de las familias provienen desde sectores marginales del sur de la ciudad, como Las Malvinas, Esmeraldas Chiquito, Isla Trinitaria y Cooperativas del Suburbio que limitan con las riberas del Estero Salado (Diario La Historia, 2014). El proyecto fue planificado para contar con el equipamiento necesario: mercados, centros educativos, centros de salud, retén policial, áreas verdes, comunales y recreacionales (Zambrano, 2010), sin embargo en lo que respecta a áreas verdes de Socio Vivienda II, estas no fueron implementadas dentro de la etapa de construcción del proyecto y las que existen actualmente se han realizado por autogestión de sus moradores. Actualmente el sector de Socio Vivienda I, cuenta con un pequeño centro de salud y un CIBV (Centro Infantil del Buen Vivir), (ver figura 56).



Figura 56. Centro de Salud Socio y CIBV (Guardería y Jardín de infantes) en Socio Vivienda I

Fuente: (Sectoros Urbanos Guayaquil, 2016).

Con respecto a infraestructura educativa y de deportes, en el proyecto Socio Vivienda II, el M.I. Municipio de Guayaquil intervino con la Dirección de Deportes la inauguración de la escuela del programa “Más Fútbol”, como alternativa recreacional debido al alto índice de micro tráfico de drogas. El objetivo principal del programa es la formación de niños, niñas y jóvenes desde los 6 hasta 16 años de edad por medio del entrenamiento deportivo con instructores especializados de manera gratuita (M.I. Municipio de Guayaquil, 2016) (ver figura 57). En cuanto a instituciones educativas podemos encontrar: Jardín de infantes “Nuevas Raíces”, Escuela de educación básica completa fiscal “Manuel Rendón Seminario”, Colegio réplica “Nuevo Vicente Rocafuerte”, entre otros (Sectoros Urbanos Guayaquil, 2016).



Figura 57. Programa Más Fútbol en Socio – Vivienda II.

Fuente: (M.I. Municipio de Guayaquil, 2016)

La incidencia delictiva aún sigue siendo un problema en el proyecto Socio Vivienda I y II. La Secretaría Técnica de Droga (SETED) junto con la comunidad y la participación de policías intervienen constantemente para el control de venta y consumo de drogas, así mismo los actos de delincuencia como asaltos a pasajeros de buses o robos en centros de atención pública, para esto los dirigentes del sector sugieren se habiliten espacios públicos seguros en donde puedan realizar actividades tanto niños como jóvenes (Universo D. E., 2017). El sector sólo cuenta con una unidad policial con 8 miembros, lo cual no abastece para la población en ambas etapas de Socio Vivienda (ver figura 58).



Figura 58. UPC en Socio - Vivienda I y II.
Fuente: (Sectores Urbanos Guayaquil, 2016)

Las personas reubicadas en Socio Vivienda II ya no tienen cercanía a sus familiares como en el Suburbio, tampoco facilidades de empleo ni de actividades comunales, es decir, pese a dar solución al número de unidades habitacionales, a la par se generó una ruptura social que las personas comenzaron a regresar a sus antiguos hogares, abandonando las viviendas otorgadas por el Gobierno y a su vez creando un desorden urbano del cual no se estaba previsto (Olga Peek, 2017).

El principal problema que ha enfrentado Socio Vivienda II es la falta de servicios básicos, así la municipalidad de Guayaquil desaprobó el plan de desechos y lluvia por la cantidad de viviendas proyectadas en el mismo, sin

dejar a un lado en que la zona es propensa a inundaciones (Olga Peek, 2017). Con respecto a la dotación de agua potable, actualmente Socio Vivienda I y II etapa 1, se abastecen por medio de 3 tanques ubicados en el sector de Socio Vivienda I (ver figura 59).



Figura 59. Tanques de distribución de agua en Socio Vivienda I y II etapa 1.
Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017

Además, el sistema de alcantarillado presenta varias deficiencias, roturas en tuberías, bloqueos por mal uso de la eliminación de los desechos sólidos por parte de los habitantes, además de la falta de control del funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas servidas para el sector. Socio Vivienda I y II etapa 1 cuentan con energía eléctrica y alumbrado público. Adicional, la mayoría de viviendas en Socio Vivienda I y II etapa 1 cuentan con telefonía.

De acuerdo al Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), el proyecto Socio Vivienda desde el mes de agosto del 2013 cuenta con el acceso vial que conecta el plan habitacional Socio Vivienda y la Cooperativa Nueva Prosperina con el Km 26 de la vía Perimetral. La vía tiene 2,38 Km de extensión y 4 carriles, 2 de ingreso y 2 de salida, además del circuito de ciclovia (Diario El Telégrafo, 2013).

2.1.6 Proyecto Ciudad Victoria

Ciudad Victoria fue un proyecto promovido por el Gobierno, a través del MIDUVI, Ministerio de la Vivienda, en conjunto con la empresa privada para la construcción de viviendas y está compuesto por 8000 viviendas, con precios que van desde 12.500 a 18.500 dólares. Las áreas de vivienda son de 40- 47- 50 m². Un modelo de la casa y el plan se muestra en la figura 60.



Figura 60. Proyecto Ciudad Victoria
Fuente: <http://www.elciudadano.gov.ec>.

3. ZONA DE CONURBACIÓN URBANA

En la última década la ciudad ha continuado extendiéndose en una zona de conurbación que se prolonga hacia el noroeste por asentamientos informales, fuera de los límites urbanos, en la area conocida como “Monte Sinaí” y se amplía a su vez al otro lado de uno de sus principales cursos de agua, el rio Guayas, y de sus afluentes, los ríos Daule y el Babahoyo, creándose ciudades satélites como Duran y los cantones de Samborondón y Daule (ver figura 61). De esta forma, el crecimiento urbano de Guayaquil se ha caracterizado por una extensión y fragmentación de su territorio, causando importantes problemas de conectividad, movilidad, provisión de servicios, así como una fuerte inequidad social territorial (MIDUVI-BID, 2011). Según estudios de sectores informales de Guayaquil (Universidad Católica Santiago de Guayaquil – UCSG, 2011), el 43% de la población total de Guayaquil está bajo la línea de la pobreza, el estrato medio corresponde al 50% y alto al 7%. A su vez, fue estimado el crecimiento anual del estrato más bajo de la población en unas 5.000 familias y con una necesidad de espacio de unas 150 hectáreas anuales (MIDUVI-BID, 2011).

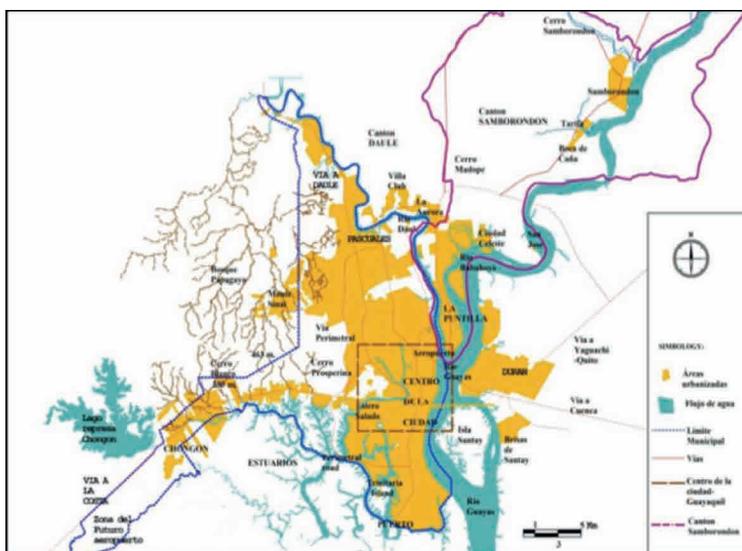


Figura 61. Distrito Metropolitano de Guayaquil

Fuente: Elaborado por autor en base a mapas de M.I. Municipalidad de Guayaquil y Samborondón.

3.1.1 SECTOR NOROESTE-MONTE SINAI

La expansión de la ciudad al Noroeste se originó a partir de los años 90 como un proceso sostenido de ocupación de territorios ubicados en la periferia de la ciudad en terrenos privados y públicos, y como consecuencia de la crisis económica-social existente en esa época a nivel nacional, conformándose una zona de asentamientos informales entre los que se encuentran Flor de Bastión, Paraíso de la Flor, Fortín, Nueva Prosperina que concentran una población de 165.000 habitantes, mientras que sectores más consolidados como Bastión popular, Paquisha y Vergeles tienen una población de 205.000 habitantes (Municipalidad de Guayaquil-MG, 2005).

Actualmente el sector de Monte Sinaí alberga aproximadamente 80.000 habitantes correspondiente a la parroquia Tarqui (Delgado P. y., 2017), promovido en sus inicios por Marcos Solís, conocido como el fundador de este asentamiento (Delgado P. y., 2017). Sus límites son: oeste, Área de reserva Cerro Azul, al sur y parte del este bordea el canal trasvase, en la parte este mayormente se encuentran asentamientos espontáneos como Sergio Toral, El Fortín, Nueva Prosperina y el programa habitacional Socio Vivienda II (ver figura 62 y 63), y por último al norte se encuentra el Área de reserva Cerro Azul y asentamientos de Sergio Toral.

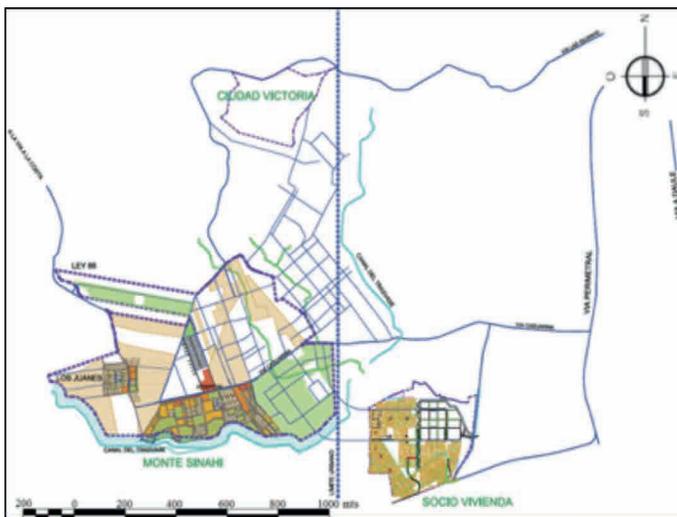


Figura 62. Implantación general del sector Monte Sinaí y el proyecto Socio Vivienda

Fuente: MIDUVI, 2014



Figura 63. Cooperativa Monte Sinaí.

Fuente: Google Earth, 2016. Elaborado por Michelle Espinoza Leal, 2017

Nota: (A) Monte Sinaí, (B) Área de reserva Cerro Azul, (C) Canal trasvase, (D) Proyecto habitacional Socio Vivienda II, (E) Cooperativa Nueva Prosperina, (F) El Fortín, (G) Cooperativa Sergio Toral.

En cuanto a la procedencia de los habitantes, 64.3% proviene de la provincia del Guayas, 17.2% de Manabí, 6.1% de los Ríos y del resto del país con 12.4% (Ver tabla 16) (Gordillo, 2014). En su mayoría las familias en Monte Sinaí son numerosas, conformadas generalmente por seis miembros (Gordillo, 2014).

Tabla 16. Procedencia de habitantes por provincia en Monte Sinaí

Provincias	Guayas	Manabí	Los Ríos	Resto del país	Total
%	64.3	17.2	6.1	12.4	100

Fuente: Censo de Población y Vivienda. INEC. 2010, (Gordillo, 2014). Elaborado por Michelle Espinoza Leal

En su conformación tanto el gobierno central como el local comparten responsabilidades, así como también es el resultado de una serie de dinámicas sociales y de ocupación ilegal de terrenos propiciada por una serie de traficantes de tierras que negociaban terrenos a base de amenazas o presiones a sus dueños originales y vendían terrenos fraccionados a grupos

de personas la mayoría migrantes de otras zonas del país o de la ciudad. Es necesario reconocer el papel sustancial jugado por estos actores como desarrolladores informales en la escena del desarrollo periférico urbano de Guayaquil, la estrategia inicial era donar 100 o 200 lotes de terrenos para familias que se encargaban de conseguir otras familias que pagaran por sus terrenos. Estos desarrolladores informales realizaban el trazado de las calles, la gestión administrativa de los cobros por los terrenos, dotaban de seguridad y electricidad a los habitantes, además de proveer escuelas y transportación pública. Fundaciones como Hogar de Cristo proporcionaban el material y recursos para la edificación de las viviendas.

De esta forma, la tenencia de la tierra en Monte Sinaí es el resultado de dinámicas sociales y ocupación ilegal de terrenos por traficantes de tierra, quienes por medio de amenazas (Delgado P. y., 2017), conseguían la venta de ellos a sus propietarios para luego revenderlos en terrenos fraccionados, generalmente a migrantes del interior como exterior del país (Delgado P. y., 2017). Muchos de los desarrolladores informales participaban en política y eran respaldados por algún político durante épocas de proselitismo político.

De acuerdo a declaraciones realizadas a Diario El Universo en el año 2010, de la familia Espinoza Arévalo, el hermano de Balerio, Tony Estacio, también estaría involucrado en el delito de tráfico de tierras en un terreno de 30 hectáreas del área denominada Las Iguanas, al norte de Guayaquil. La familia asegura a ver sido constantemente amenazada y sus sembríos dañados desde 1997, por parte de Tony y su gente con invasiones en el sector. Las estrategias de los “negociadores” de tierra, se basaban en el fraccionamiento y venta de predios, lo cual está considerado como un delito de estafa según COOTAD y en el artículo 575 del Código Penal la sanción es de 1 a 5 años de prisión a quienes realicen actividades de tráfico de tierra. Para poder fraccionar y vender un terreno en un área que no sea de reserva, es necesario por parte de los propietarios legales obtener una autorización municipal, en la que se presente un proyecto de urbanización con provisión de servicios básicos (Diario El Universo, Asentamientos ilegales crecen sin control, 2011). Debido a la necesidad de vivienda y la migración, los traficantes se aprovechaban de las personas vendiendo lotes entre \$500 a \$3.000 y engañando sobre la provisión de servicios básicos e infraestructura estaría en un determinado tiempo (Ver figura 64) (Diario El Universo, 2011) . Entre los impulsores de

asentamientos ilegales consta: Carlos Castro, Paco Oñate, Pancho Jácome, Jorge y Andrés Quiñónez, Jaime Toral Zalamea, Sergio Toral, Jeaneth Toral, Balerio Estacio, Tony Estacio, Marco Solís, entre otros (Diario El Universo, Asentamientos ilegales crecen sin control, 2011).



Figura 64. Establecimientos de promoción de venta de solares en asentamientos informales.

Fuente: (Diario El Universo, Asentamientos ilegales crecen sin control, 2011).

Para el año 2010, se dio fin a esta dinámica, bajo la nueva Ley 88 promulgada por el gobierno Ecuatoriano en la cual se declaró como zona de reserva, realizándose desalojos forzosos en el área (ver figura 65), (Universo E. , Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras, 2010), a excepción de los pobladores establecidos antes de la fecha, definiéndose lotes de 8 x 15 metros en un área máxima de 300 m² por lote.

Además, por orden del presidente Rafael Correa, se dicta prisión preventiva para Balerio Estacio, por supuesto tráfico de tierras en el noroeste de la ciudad (Ver figura 66) (Universo E. , Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras, 2010).



Figura 65. Derrocamiento de asentamiento informal en Monte Sinaí.

Fuente: (Diario El Universo, Con militares se derribaron 29 casas en ladera de Monte Sinaí, 2016)



Figura 66. Detención del Abg. Balerio Estacio, en canal de televisión RTS.

Fuente: Luis Almeida (Diario El Universo, Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras, 2010)

Diferentes zonas o cooperativas conforman Monte Sinaí, lo cual ha incentivado a la organización por parte de los pobladores, ya sea comité barrial o la agrupación de vecinos que mutuamente se ayudan, inclusive en la

Con respecto a los servicios básicos, la mayoría de las conexiones eléctricas son artesanales y para el abastecimiento de agua potable se depende de tanqueros (Diario El Universo, Con militares se derribaron 29 casas en ladera de Monte Sinaí, 2016). Los carros repartidores de agua ofrecen este servicio por un valor de \$1.00 un tanque de 55 galones, lo que para una familia promedio de 4 miembros es insuficiente, puesto que se requiere de 2 a 3 galones diarios. Además existe en menor cantidad familias que reciben agua a través de pozos subterráneos, quedando expuestas a diversos problemas de salud (Gordillo, 2014).

El sector no cuenta con alcantarillado, predomina el uso de letrinas de construcción rústica y sin cuidados sanitarios. No existen redes de alcantarillado. Con respecto a la energía eléctrica, según Jorge Pérez, del departamento de planificación Eléctrica de Guayaquil, la dotación de servicios básicos depende de la legalidad de los sectores por cuanto todo nace de una planificación y debe tener un financiamiento. Situación que no ha ocurrido hasta el momento en Monte Sinaí ya que cerca del 90% de las viviendas se han establecido de manera ilegal por ende no poseen un documento de posesión legal del predio a ser beneficiado (Gordillo, 2014).

La comunicación telefónica fija de los habitantes de Monte Sinaí no existe aún la cobertura necesaria por parte de la entidad estatal CNT, sin embargo la compañía Claro ha instalado 2 antenas repetidoras que ofrece el servicio por medio de teléfonos celulares y en ciertos establecimientos como cybers el servicio de internet (Gordillo, 2014). Hay carencia de alumbrado público en vías secundarias, lo que hace más propenso a ser un lugar inseguro y de frecuentes incidentes delincuenciales (Gordillo, 2014).

Con respecto a la infraestructura vial, la vial principal está pavimentada, sin embargo las vías secundarias son caminos arcillosos e irregulares, el uso de motocicletas, tricimotos, camionetas y furgonetas es frecuente en este sector (Diario El Universo, Con militares se derribaron 29 casas en ladera de Monte Sinaí, 2016). El servicio de este tipo de movilización se ofrece desde la Avenida Casuarina cubriendo únicamente el transporte interno a un valor inferior a lo que cobra un taxi particular. Otra alternativa de transporte, es el público, el cual ofrece recorridos desde las 05H00 de la mañana con doce líneas de buses (Ver tabla 15) (Gordillo, 2014).

Tabla 17. Rutas y recorridos de transporte público en Monte Sinaí, 2014

Rutas	Recorrido
8 (ruta 1), 110	Llegan hasta el sector de “Valerio Estacio”
8 (ruta 2), 14, 105, 112, 123, 132 (ruta 1), 132 (ruta 2), 153, 154	Llegan hasta el sector de “Monte Sinaí”
116	Llegan hasta el sector de “Las Cañas”

Fuente: Gordillo, E. O. (Julio de 2014). Repositorio Nacional en Ciencia y Tecnología. Recuperado el 7 de Marzo de 2017, de “El microcrédito para emprendimientos productos a mujeres que habitan en la Cooperativa”. Elaborado por Michelle Leal.

Además, el Ministerio de la Vivienda y Desarrollo Urbano, MIDUVI, planteó la elaboración de un plan masa en el cual se preveía regular el uso de tierras, proyectos de programa de viviendas y equipamiento recreativo junto con la participación ciudadana. Los principales proyectos están localizados en el área de Las Thalías, las Marías y el área de los Juanes (ver figura 69), en donde se planifico un programa de reajuste de tierras, se consideró para el efecto a los pobladores establecidos antes de Diciembre de 2010 y se definieron lotes de 8 x 15 el cual es la medida de la mayoría de los lotes de la zona, se estableció un área máxima del lote de 300 m², para aquellos pobladores que tuvieran un excedente de terreno tendrían que pagar la diferencia (MIDUVI M. d., 2013).

Con respecto a la tenencia de la tierra, hay zonas que fueron transferidas al MIDUVI por parte del MAGAP y por expropiaciones realizadas a propietarios privados como se puede notar en la figura 70 y la nota de página correspondiente.

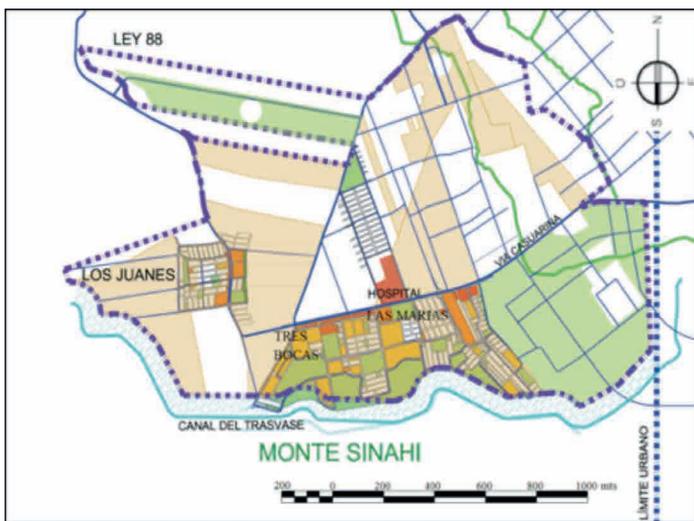


Figura 69. Implantación general y proyectos en la zona de Monte Sinái.

Fuente: MIDUVI, 2013

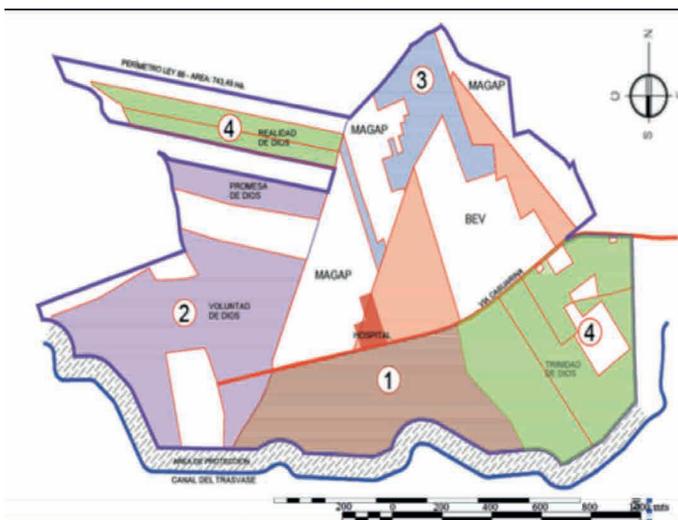


Figura 70. Terrenos de Monte Sinái transferidos al MIDUVI

Fuente: MIDUVI, 2014

Nota: (1) “Las Marías”, transferencia del MAGAP, 2013, Área: 189 Há. Coop. Thalía Toral, Las Marías, Valle Verde, Ribera del Arbolito, La Castellana, Las Palmeras, Tres bocas, La Melania, Arco Iris, Cerro Porteño, Ebenezer, Casa Alta y Cien Fuegos. (2) “Voluntad de Dios”, expropiación (Resolución 1013 de julio de 2013), Área: 155.55 Há, Coop. Voluntad

de Dios, La Camila y Promesa de Dios. (3) “Monte Sinaí”, expropiación (Resolución 1041 de agosto 2013), Área 37.31 Há, Coop. Monte Sinaí y Cerro Porteño. (4) “Trinidad de Dios – Realidad de Dios”, en proceso de expropiación, Área: 181.31 Há.

Con respecto al tipo de vivienda del sector, de acuerdo a datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del año 2010, el tipo de vivienda predominante en este sector es el tipo “cabaña” con 51.9% seguido del tipo de “casa/villa” con un 33.4% (INEC, 2010). El tipo de vivienda de mayor rango, la cabaña, es una construcción precaria, carente de materiales que garanticen la seguridad y bienestar de las personas. Entre sus características está: techo de zinc, paredes de cartón o caña guadua y piso de tierra, de fácil derrumbamiento por algún viento fuerte o desastre natural (Ver tabla 16) (Gordillo, 2014).

Tabla 18. Número y tipo de viviendas ocupadas en Monte Sinaí, 2010

Tipo de vivienda	No.	%
Casa / Villa	3.792	33.4
Departamento en casa o edificio	24	0.2
Cuarto en casa de inquilinato	11	0.1
Mediagua	1.063	9.4
Cabaña	5.894	51.9
Covacha	544	4.8
Choza	10	0.1
Otro	12	0.1
Total	11.350	100

Fuente: Censo de población y vivienda. INEC, 2010. Elaborado por Michelle Espinoza Leal.

En lo que concierne a equipamiento hospitalario en la zona de Monte Sinaí, hasta el año 2013 aproximadamente, el hospital más cercano era el Universitario el cual cuenta con 100 camas, por lo que el Gobierno Nacional optó por la construcción un hospital de especialidad con capacidad de 400 camas para atender a los pobladores de este sector de la ciudad (ver figura 71 y 72). El hospital de Monte Sinaí, estará habilitado con servicio de emergencia y sala de primera acogida, hospitalización, unidad de cuidados intensivos, neonatología, diagnóstico, área de imagenología, endoscopía, colonoscopía, broncoscopía y colposcopía. Además para evitar el congestionamiento de visitantes, el área de consulta externa de especialidades clínicas y quirúrgicas

se ubicará en bloques externos al edificio principal (Ministerio de Salud Pública, 2016).



Figura 71. Terreno para Hospital Monte Sinaí, 2014
Fuente: (Skyscrapercity, 2014).



Figura 72. Hospital Monte Sinaí, 2014
Fuente: (Skyscrapercity, 2014)

Al principio los habitantes en este sector se beneficiaban por las escuelas que los traficantes de tierra construían para los niños. Actualmente el Gobierno Nacional del Ecuador, construye la Unidad Educativa del Milenio “Las Marías”

(ver figura 73), en la cual alrededor de 1140 estudiantes por jornada con laboratorios y aulas equipadas, podrán beneficiarse (Espinel, 2017).



Figura 73. Avance de obra en Unidad Educativa del Milenio “Las Marías”.

Fuente: (Espinel, 2017).

A esto también se suma la presencia de una unidad de policía comunitaria, UPC. De acuerdo al Ministerio del Interior de Ecuador en Enero 2016 se realizó la entrega y funcionamiento de cuatro UPC móviles para actividades de seguridad y servicio de la comunidad en Monte Sinaí (Ministerio del Interior de Ecuador, 2016). Sin embargo al ser un área de gran magnitud y en vía de desarrollo, es necesario fortalecer este aspecto para brindar tranquilidad y mejor calidad de vida a los ciudadanos.

De acuerdo a datos proporcionados por Fundación Hogar de Cristo, en su investigación “Monte Sinaí: La herencia de los vulnerados” (2012), el 54% de las personas laboran mientras que el 46% no desempeña ninguna actividad laboral. Entre las personas que se encuentran laborando, la ocupación que más se desarrolla es el empleado u obrero privado, siendo un 42.2% mientras que la que menos se practica es el empleado doméstico con un 7.7% (Ver tabla 17). Adicional, es común que las mujeres sean madres solteras desde la adolescencia lo que provoca que exista mucha población joven y la necesidad de salir a trabajar, dejando a los hijos de corta edad solos en las viviendas. En su mayoría los trabajos que realizan los pobladores de Monte Sinaí son actividades manuales o de mercadeo que no requieren el uso de la tecnología de un computador.

Tabla 19. *Ocupación laboral en habitantes de Monte Sinaí.*

Ocupación	%
Empleado u obrero privado	42.2
Cuenta propia	8
Empleado doméstico	7.7
Otros (Manufacturas, microempresas)	42.1
Total	100

Fuente: Censo de población y vivienda. INEC, 2010.

**Figura 74.** *Asentamientos en Monte Sinaí.*

Fuente: Elena Paucar, Diario El Comercio.

Al mismo tiempo que la expansión de la periferia de la ciudad, el abandono de áreas centrales ocasionó el deterioro de los espacios públicos en el centro y a nivel general de la ciudad, caos vehicular, las actividades económicas se desplacen e igual el comercio informal se hizo evidente. El centro de Guayaquil pasó de ser un núcleo multifuncional para la recreación, producción, comercio y vivienda, a solo un lugar de transacciones comerciales, generando segregación espacial, inseguridad, estancamiento económico y devaluación de valores de bienes muebles e inmuebles, afectando a los procesos urbanos, económicos y sociales (Rapoport, 1994).



Figura 75. A Límites del sector Tres Bocas en Monte Sinaí con el Bosque Protector Papagayo; **B.** Vivienda de Amada Córdova en el sector Tres Bocas.

Fuente: Arq. Alina Delgado, 2015.

3.1.2 CANTÓN SAMBORONDÓN – SECTOR LA PUNTILLA

El cantón Samborondón forma parte de la provincia del Guayas, tiene una superficie de 252 km² y limita con los cantones Salitre, Daule, Guayaquil, Yaguachi y es parte de la zona de planificación no. 8 del INEC y del área metropolitana de Guayaquil. Según datos del Municipio de Samborondón, cuenta actualmente con una población de 100.000 habitantes, lo que significa un crecimiento poblacional del 500% a partir de 1950 (16.500 hab.), (Transformaciones socio-territoriales en la parroquia urbana satélite La Puntilla, 2013) y para el año 2030 se calcula que se habrá triplicado (Vistazo, 2010). Consta de una parroquia urbana (La Puntilla) y una rural (Tarifa), y tiene además 120 recintos, en los cuales la provisión de servicios básicos es todavía deficiente o inexistente. Al mismo tiempo La Puntilla es el área de residencia de gran parte de la elite Guayaquileña, que emigra a esta zona con el fin de alejarse de los “peligros” de la ciudad, estar en un sector de mayor plusvalía y en contacto con la naturaleza, idea con la que surgen las urbanizaciones cerradas de esta zona.

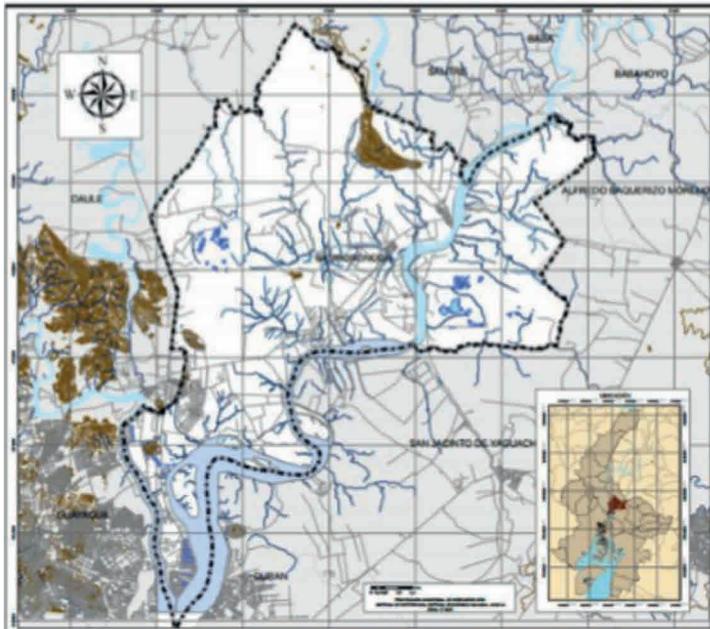


Figura 76. Cantón Samborondón.

Fuente: GAD Municipal del cantón Samborondón

Antes de 1955 Samborondón fue una parroquia rural del cantón Guayaquil, y a partir de esa fecha se le otorga la categoría de cantón. En ese entonces su cabecera parroquial tenía 5000 habitantes (Lopez, 1997). Zona donde predominantemente agrícola y ganadera como actividades generadoras de dinero, con terrenos bajos destinados en gran parte al cultivo del arroz (Municipio de Samborondon, 2017). La reforma agraria aplicada en Samborondón permitió la adjudicación de un 28,9% de tierras de un total de 31.000 hectáreas a favor de adjudicatarios, con el pasar de los años fue decreciendo y resultando en pequeñas áreas adjudicadas, dando origen a la existencia de minifundios (Lopez, 1997).

En 1986 se determinó en un estudio de la DINAC que el 22,87% de la población rural era propietaria de sus tierras y el 77,13% restante correspondía a trabajadores asalariados. La construcción del puente de la Unidad Nacional (1968-70) y la carretera de la Puntilla-Samborondón (1985-1991) fueron las obras viales que le dieron mayor impulso al desarrollo urbano de la zona de la Puntilla, Samborondón. Antes de que terminara la construcción del puente

de la Unidad Nacional (ver figura 77) ya se proyectaba la urbanización “La Puntilla” (1969) en terrenos de lo que fue la hacienda ganadera “Tornero” de Luis Gómez Icaza, en un área de 39 has con 215 lotes, destinadas para la clase media-alta. La intervención en la zona de la Puntilla no fue fiscalizada por el gobierno local, que en ese tiempo no tenía fortalecida su capacidad de gestión y reglamentos para regular una zona urbano-rural. Guayaquil mantenía su patrón de crecimiento hacia la periferia y el valor del suelo en el sector de la Puntilla era más bajo que en ciudadelas del norte de Guayaquil como Miraflores, Urdesa o los Ceibos, por lo que los terrenos se comercializaron rápidamente, así, mientras en la Puntilla el metro cuadrado costaba unos 900 sucres, en lugares como Miraflores el valor ascendía a 2.400 (Diario El Universo, Asentamientos ilegales crecen sin control, 2011).



Figura 77. Puente de la Unidad Nacional y sector La Puntilla en 1971

Fuente: Diario el Universo, 2013

Consecutivamente, se construyó “Entrerios”, también en terrenos de la hacienda “Tornero” (1971), en un área de 244 has y la urbanización “Los Lagos”, destinada para los mayores estratos sociales, con terrenos de 1200 m² que antes de 1980 costaban 1000 sucres el m² y que en la actualidad tienen valores de \$200-250/m². Este valor contrasta con los valores del suelo en las zonas rurales, como por ejemplo el recinto San José, donde el valor del suelo es \$30/ m² (Municipio de Samborondón, 2012). Seguidamente otras

urbanizaciones cerradas iban tomando esta zona. El desarrollo se debió al flujo de familias provenientes de zonas de Guayaquil como Urdesa, Kennedy, Centro, Sur, en busca de privacidad, seguridad, exclusividad, contacto con la naturaleza y normas y ordenanzas menos restrictivas que en la zona de Guayaquil. Actualmente se han construido 142 urbanizaciones según registros de Municipio de Samborondón. De esta forma, el desarrollo urbano impulsado por iniciativas privadas de desarrollo inmobiliario y no de acuerdo a una visión integral, se concentra a lo largo del eje vial principal La Puntilla Samborondón (ver figura 78), sin vías secundarias que la conecten, lo que ha generado un tráfico vehicular intenso en la actualidad, que pretenden aligerar con los proyectos como, puentes sobre el río Daule que la conectarían con Guayaquil (Armijos, 2013).



Figura 78. Zona de La Puntilla en 1971 a la izquierda y 1998 a la derecha

Fuente: Diario el Universo y Armijos 2013.

3.1.2.1. Desarrollo rural-urbano zona Samborondón - Caso Recinto San José

Con respecto al desarrollo rural de la zona de Samborondón, existen todavía numerosas deficiencias o inexistencias en cuanto a la provisión de servicios básicos, infraestructura y equipamientos. El sector rural cuenta con 120 recintos que concentran al 30% de los habitantes de Samborondón (Diario El Universo, Recintos de Samborondón con necesidades, 2013). En dicho sector, en el 2010, solamente el 22,3 % de las viviendas del sector rural recibía agua de red pública, apenas el 4,9 % contaba con alcantarillado y el 70,6 % incineraba la basura porque carecían del servicio de recolección. Con respecto a salud, existen tres centros médicos públicos para atender a una población de más de 90.000 habitantes y centros privados como la clínica Kennedy (Expreso, 2017). Como caso representativo de la situación

rural del área de Samborondón, se escogió uno de aquellos recintos dentro de un marco de proyecto comunitario entre la Universidad Espíritu Santo, la comunidad del recinto San José y en coordinación con la Municipalidad de Samborondón, con el fin de plantear un rediseño de lotes y la posibilidad de utilizarlo como una herramienta para la gestión del suelo en beneficio de la comunidad.

a) Caso: Recinto San José

El recinto San José fue antiguamente conocido como Cooperativa Palma Sola en el año 1966, a raíz de la legalización del terreno albergando 23 lotes para ser poblados, paso a llamarse Recinto San José. Pertenece a la parroquia Tarifa, se ingresa por el km 9 de la vía La Puntilla-Samborondón, pasando el colegio Alemán Humboldt. A partir de allí 7 km hacia el noreste, en los márgenes del río Babahoyo, entre los $2^{\circ} 04' 30''$ y $2^{\circ} 05' 6''$ de latitud Norte-Sur; y $79^{\circ}48' 18''$ y $79^{\circ}47' 42''$ de longitud Este – Oeste. Es una comunidad compuesta de 25 familias que se dedican a la agricultura y pesca (ver figura 79).

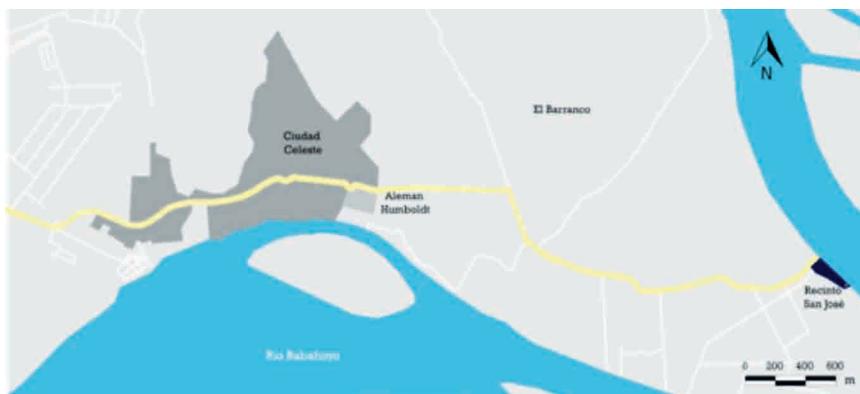


Figura 79. Recinto San José.

Fuente: Google Earth, 2016. Elaborado por Keyko Rios, 2017. En: Delgado & Hidalgo, 2019.



Figura 80. Pobladores del Recinto San José.

Fuente: Arq. Alina Delgado, 2016.

Como características principales del sector está la cercanía del río Babahoyo y la facilidad para el desarrollo agrícola por el suelo fértil del que está compuesto, sin embargo parte de las debilidades está la falta de infraestructura urbana y vial, servicios básicos y deficiencias constructivas en las viviendas debido a la no planificación y ordenamiento urbano (Proyecto de Vinculación con la Sociedad, 2017). En cuanto al transporte público no existe ninguno que llegue hasta el Recinto San José, sin embargo está la línea de bus 81 Panorama Buijo que hace el recorrido por la vía asfaltada según pobladores también se da uso del servicio de motos a un valor de \$2, aunque ciertas viviendas cuentan con movilización propia ya sea moto o vehículo.



Figura 81. Recinto San José.

Fuente: Google Earth, 2016. Elaborado por Michelle Espinoza Leal, 2017

Nota: (A) Recinto San José, (B) Río Babahoyo, (C) Cooperativa Palma Sola, (D) Sabanilla, (E) Hacienda Santa Isabel, (F) Hacienda La Florida.

El abastecimiento de agua potable depende de la compra a los carros tanqueros, cada vivienda en la parte exterior dispone de 2 a 4 tanques grandes, además no cuenta con alcantarillado, predomina el uso de letrinas de construcción rústica y sin cuidados sanitarios. No existen medidores, la energía es proporcionada de manera rústica por medio de los postes de alumbrado público a la cancha. En toda la vía principal de ingreso no existe ningún poste de alumbrado público, a excepción dentro del Recinto en donde están colocados 4 postes con reflectores enfocados a la cancha deportiva construida por el Municipio de Samborondón. Dentro del recinto funciona una pequeña tienda solidaria. Entre las actividades laborales que se realiza dentro del Recinto San José, está el empleo de jornalero, agricultor y especialmente a la pesca, ya que cuentan con dos entradas o muelles aldaños al río Babahoyo (ver figura 82).



Figura 82. Entrada No. 1 y No. 2 de lanchas, Recinto San José.

Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017

La organización de las viviendas se desarrolla alrededor de una cancha de futbol que se encuentra en el centro del recinto. En su mayoría las viviendas son de caña de un 1 piso y sostenidas con “palafitos” y muy pocas de cemento, uso de una letrina por vivienda (ver figura 83).



Figura 83. Viviendas al noroeste, Recinto San José.
Fuente: Michelle Espinoza Leal, 2017

Dentro del Recinto San José no existen centros de salud, la farmacia más cercana se encuentra en la Piazza de Ciudad Celeste y el dispensario médico en el Buijo, justo en el ingreso a la Urbanización Ciudad Celeste. Entre las instituciones educativas privadas próximas al recinto está: Colegio Alemán Humboldt, Centro Educativo Soler y Colegio Menor. Años atrás funcionaba una pequeña escuela pero fue suspendida por falta de docentes e infraestructura, la mayoría de los niños y jóvenes asisten a la escuela ubicada en La Sabanilla. No existe ninguna unidad de policías o de seguridad dentro del recinto, el UPC más cercano junto con el ECU 911 se encuentra al inicio de la vía a Samborondón a lado de la Urbanización La Puntilla.

En el recinto se realizó en el marco de un proyecto de vinculación una experiencia participativa para un rediseño de lotes dentro de un proceso de regularización de sus tierras, para lo cual se realizaron talleres participativos (ver figuras 84 y 85) para recabar la opinión de pobladores sobre diseños preliminares de la lotificación, realizado por estudiantes de la Universidad Espíritu Santo, conjuntamente con la Municipalidad de Samborondón. Posteriormente se realizó la adecuación de un espacio urbano-paisajístico en el recinto, contiguo al río Babahoyo, con la participación de estudiantes, comunidad y Municipio de Samborondón.



Figura 84. Proceso de diseño participativo pobladores recinto San José
Fuente: Arq. Alina Delgado, 2017



Figura 85. Diseño de propuesta de lotificación en Recinto San José.
Fuente: Taller de diseño participativo UEES, pobladores Recinto San José y M.I. Municipalidad de Samborombón, 2017



Figura 86. Pobladores del Recinto San José en la zona del malecón implementado por la UEES conjuntamente con el Municipio de Samborondón

Fuente: Arq. Alina Delgado. 2017

3.1.3. SECTOR LA AURORA-CANTÓN DAULE

El sector de La Aurora comprende a partir del kilómetro 10 ½ de la vía Samborondón, y a partir de este punto empieza la Av. León Febres Cordero y el cantón Daule (ver figura 87). A su vez la Av. León Febres Cordero forma parte y se une al circuito vial de la vía Perimetral que une a este sector con Guayaquil. El sector de la Aurora, así como Samborondón tiene su origen agrícola y ganadero, como sectores dedicados principalmente al cultivo del arroz. El desarrollo inmobiliario de este sector se origina hace aproximadamente unos treinta años a partir del desarrollo de la vía que lo une con Guayaquil y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda para un sector medio de la población (Armijos, 2013).



Figura 87. Plano de la Avenida Samborombón, León Febres Cordero y Perimetral.

Fuente: Editado por Arq. Delgado en base a google maps.

La parroquia La Aurora, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010 tiene 24 835 habitantes. Fue creada a través de Ordenanza Municipal el 24 de agosto del 2001. Posteriormente, el 20 de Mayo del 2013 el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón de Daule (GAD), se extiende el territorio de La Aurora por medio de una ordenanza y debido al crecimiento urbanístico de la zona. De esta forma, la superficie alcanza 7 793 Has (Municipio Daule, 2015).

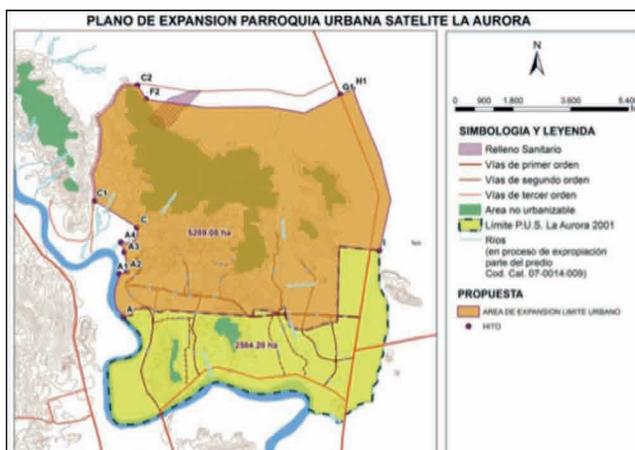


Figura 88. Plano de expansión parroquia urbana satélite La Aurora
Fuente: Gaceta Oficial N°18. Órgano de Difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule

Además, La Aurora posee la mayor cantidad de urbanizaciones, comparando con las parroquias urbanas del cantón de Daule. Así, tiene 25 urbanizaciones que se desarrollan a lo largo de la vía León Febres Cordero, entre estas están: Castilla, Cataluña, Condado Vicolinci, La Joya, Matices, Milán, Plaza Madeira, Santa María Casa Grande, Villa Club, Volare, entre otras. En el año 2004 el sector empezó una aceleración en su desarrollo, especialmente con la primera ciudad satélite Villa Club, en la que existe una oferta de viviendas desde 40 mil hasta 110 mil dólares (El Universo, Sector en crecimiento, 2013) La tipología de las viviendas sigue la misma tendencia que Samborondón y la Puntilla, de urbanizaciones cerradas y centros comerciales.

En este sector tanto como en el sector de Samborondón se han elaborado de acuerdo con el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización, COOTAD, planes de ordenamiento territoriales, así el plan de Ordenamiento Territorial 2011-2016 proporciona un diagnóstico del sector y lineamientos para el desarrollo del cantón en los aspectos sociales, económicos y de desarrollo regional.

3.1.4. SECTOR DURÁN

Este sector a pesar de estar separado por el río Guayas está conectado por los puentes de la Unidad Nacional y forma parte de la zona Metropolitana de Guayaquil al constituirse en una ciudad satélite de la misma. Con una población de 235.00 habitantes (INEC, 2011), y un número de 20.000 personas que diariamente conmutan entre Guayaquil-Duran (El Telégrafo, 2015). Forma parte de los cantones de la provincia del Guayas. La parte oriental del cantón está recorrida por el río Guayas, situándose al frente de la isla Santay; por la parte suroeste se encuentra una pequeña cadena de elevaciones, donde se destaca el Cerro de las Cabras, con una altura de 88 sobre el nivel del mar, (Municipio Duran, 2014). El sector de Duran tiene un origen predominantemente agrícola y ganadero, si bien en las últimas décadas tuvo un fuerte desarrollo industrial. En el km 2 ½ de la avenida León Febres Cordero se ubican las instalaciones de la Feria de Duran, evento que se realiza anualmente en Octubre con ocasión de las festividades de Guayaquil.

Fue creada como parroquia rural del cantón Guayaquil el 16 de octubre de 1902. El 10 de enero de 1986 fue separada administrativamente de Guayaquil, siendo convertida en cantón durante el gobierno de León Febres-

Cordero. Es considerada parte de la Conurbación de Guayaquil la cual es la segunda ciudad más poblada de la conurbación y es también parte de la Zona de Planificación No.8 junto con el cantón Guayaquil y Samborondón, ambos separados por el puente de la unidad nacional (Municipio Duran, 2014). El sector Duran debe su nombre a un migrante de origen español, el sr. Josep Duran, quien además dono las tierras por donde pasaría el ferrocarril en la época de Eloy Alfaro, razón por la cual se adoptó el nombre Eloy Alfaro-Duran.



Figura 89. Vista oeste de Duran. Al fondo el puente de la Unidad Nacional

Fuente: Municipio Duran, 2014

Los sectores populares correspondientes al Recreo, 28 de Agosto, Brisas de Santay, El Dorado, Panorama, la Pedro Menéndez y Cerro Redondo constituyen alrededor de 150.000 habitantes (EL UNIVERSO, 2003)



Figura 90. Cerro las Cabras - Duran

Fuente: Arq. Alina Delgado, 2012

4. PLANES Y PROYECTOS FUTUROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En los últimos tiempos América Latina ha sido el resultado de procesos tanto formales como informales en lo que respecta al desarrollo urbano, particularmente ocupación de suelo. La ciudad de Guayaquil no es una excepción, y presenta una configuración urbana compleja y fragmentada, que hace relación con la transformación de la sociedad de un contexto rural a un contexto urbano, con diferentes implicaciones culturales que dicho cambio ocasiona, refiriéndonos a la situación social que se deriva del cambio, dado por los acelerados crecimientos en las ciudades no industrializadas.

Guayaquil es una ciudad donde la degradación de sus recursos naturales (esteros y cerros), las circunstancias políticas, y falta de aplicación de políticas urbanas equitativas y coordinación entre los diferentes niveles de gobierno han degenerado en un paisaje urbano fragmentado, intensificando así la inequidad social.

De acuerdo con lo expuesto, se hace necesario promover y empezar gestiones que permitan de una u otra manera articular apropiadamente la estructura de la ciudad, tanto la realidad urbana como la ecológica. El crecimiento se ha extendido más allá de las áreas pobladas, a zonas distantes a través de los movimientos migratorios a la periferia, ubicados en los asentamientos informales y también al desarrollo de planes habitacionales.

En lo que respecta al estudio realizado, un dato considerado certero es la deficiencia en la calidad de vida que se expresa en la aglomeración de los espacios habitacionales existentes en la ciudad. De acuerdo con lo expuesto, se hace necesario emprender acciones que permitan articular convenientemente la estructura ecológica principal y la realidad urbana de nuestra ciudad.

Por ellos, existen planes por parte del gobierno para la dotación de proyectos de vivienda social en zonas que contendrían el reordenamiento de los asentamientos existentes como proyectos de vivienda, de igual manera áreas recreacionales e infraestructura comunitaria, infraestructura vial, asimismo como la dotación de servicios básicos y programas de legalización. En cuanto a movilidad, en la ciudad se está proyectando:

4.1. Puente Guayaquil - Samborondón.

El puente conectará a Guayaquil con la parroquia urbana satélite de Samborondón atravesando el río Daule, proyecto que busca dar soluciones viales a la zona considerada como el gran Guayaquil. Con ello, se descongestionaría el puente de la Unidad Nacional.

Este puente no solo será de paso vehicular liviano, sino peatonal y ciclístico, permitiendo interactuar con el Área de Nacional de Recreación Parque Samanes a un importante grupo de habitantes de Guayaquil, Samborondón, Daule y Durán.

Dicho puente contara con una longitud de 700m, desde el km 3.5 de la av. Samborondón, a la altura del liceo Panamericano, hasta el km 1.3 de la autopista Terminal Terrestre-Pascuales.



Figura 91. Propuesta de puentes para unir la Puntilla con Guayaquil.

Fuente: El Universo, 2015

4.2. Puente Daule - Guayaquil

El puente Daule-Guayaquil conectará las urbanizaciones del norte de la urbe porteña con la zona residencial de Daule (La Aurora). Adicional a eso, la obra tendrá accesos y pasos elevados en las avenidas León Febres cordero en Daule y la autopista Narcisa de Jesús Martillo Moran en Guayaquil. El propósito del proyecto será descongestionar los puentes de la Unidad Nacional.

El puente iniciara en el km 15.73 de la av. León Febres cordero, a la altura de la urbanización La Joya, hasta el Km 9.15 de la autopista Terminal Terrestre Pascuales o Narcisa de Jesús, Donde se sitúa la ciudadela Mucho Lote 2, contando con una longitud de 411 m



Figura 92. Mapa de ubicación del Puente (200 m.) que conectara Guayaquil con Daule.

Fuente: Diario el Universo, 2015

4.3. Proyecto del aeropuerto

Construcción de nuevo Aeropuerto internacional en la zona de Daular - Chongón a 30 kilómetros al oeste de Guayaquil. Cuenta con un área de 2.020 hectáreas donde se construirá el nuevo aeropuerto intercontinental de Guayaquil.



Figura 93. Futuro aeropuerto intercontinental de Guayaquil. Fase inicial

Fuente: Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil

Se trata de un sitio sin restricciones climáticas, geográficas y físicas. Es una zona que se encuentra localizada al oeste de la ciudad de Guayaquil, Daular – Chongón, empieza al este cerca de la Urbanización Puerto Azul y culmina, viajando 42 kilómetros, por la autovía Guayaquil-Salinas.

Con el proyecto del nuevo aeropuerto los terrenos en la zona aumentarían su plusvalía, tomando como referencia el aeropuerto de Tababela en Quito, donde terrenos que antes de su construcción valían entre 10 y 25 dólares el m² aumentaron a 80 y 100 (Acosta, 2015). No obstante, el interés por el desarrollo inmobiliario de la zona, se teme que el desarrollo que generen estas obras afecte la reserva natural del bosque seco tropical de Cerro Blanco, hoy reducida a 6.000 hectáreas y afectada por múltiples amenazas, el proyecto del aeropuerto es una de ellas, el desarrollo inmobiliario, asentamientos informales, las canteras y la contaminación ambiental.

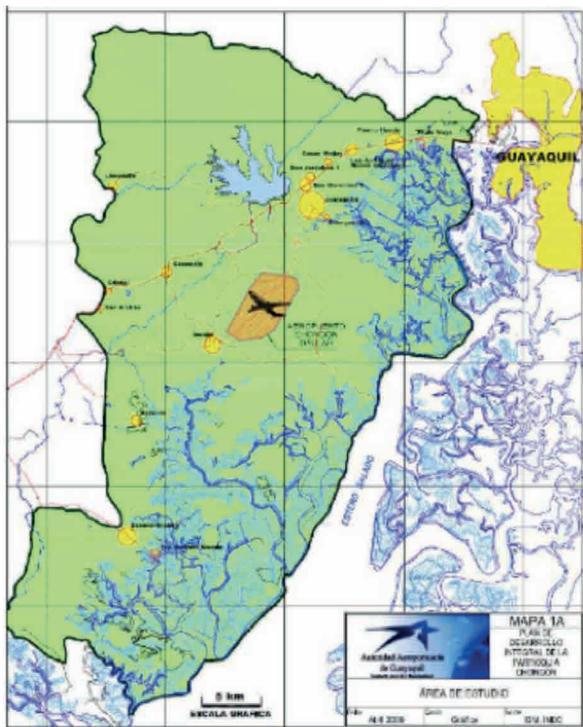


Figura 94. Plan de desarrollo zona del aeropuerto Daular –Chongón

Fuente: Municipalidad de Guayaquil

Sin embargo, el nuevo aeropuerto de Guayaquil, ubicado en el sector de Daular, a 26 kilómetros del centro de la urbe, no será inaugurado en el 2024 en su primera fase como estaba previsto, debido a un descenso en el número de pasajeros, del orden del 6%. Con esta situación también se afectaría la idea de desarrollar una nueva zona de distritos en los predios del actual aeropuerto de Guayaquil, el José Joaquín de Olmedo (Diario el Comercio, 2018).

4.4. Proyecto para terrenos del actual aeropuerto

Los terrenos donde se encuentra actualmente el aeropuerto de Guayaquil al ser este trasladado a Daular, quedarían vacantes, para esto el Municipio convocó a la empresa Perkins Eastman para que plantee un proyecto conceptual para estos predios.

Así, se planteó el concepto de una zona-ciudad ecológica, con tres distritos, jardín, central y marino, con zonas de oficinas, parques y zona de recreación, a su vez serviría por medio de vías de conexión entre la zona suroeste y noreste de la ciudad, con dirección al puente de la Unidad Nacional y viceversa.



Figura 95. Propuesta de desarrollo para los terrenos vacantes del actual aeropuerto José Joaquín de Olmedo

Fuente: Municipalidad de Guayaquil

Propuesta conceptual para predios del actual aeropuerto



Figura 96. Propuesta conceptual de distritos para predios del actual aeropuerto

Fuente: Municipalidad de Guayaquil

4.5. Propuesta vía paralela a vía la costa hacia el nuevo aeropuerto

Contará con dos vías alternas para llegar al Aeropuerto Internacional de Daular – Chongón, la primera que se ejecutará será paralela a la vía a la costa hacia el km 24 y sus alrededores, para luego girar hacia los terrenos del Daular, mientras que la segunda prevé un crecimiento adicional de esa vía a ser ejecutada cuando el aeropuerto esté en funcionamiento. Como se puede ver en la imagen siguiente el trazado de la vía atravesaría la zona de reserva Cerro Blanco, para lo cual se deberían implementar medidas de mitigación del impacto ambiental y participar a la ciudadanía de las implicaciones de este proyecto.

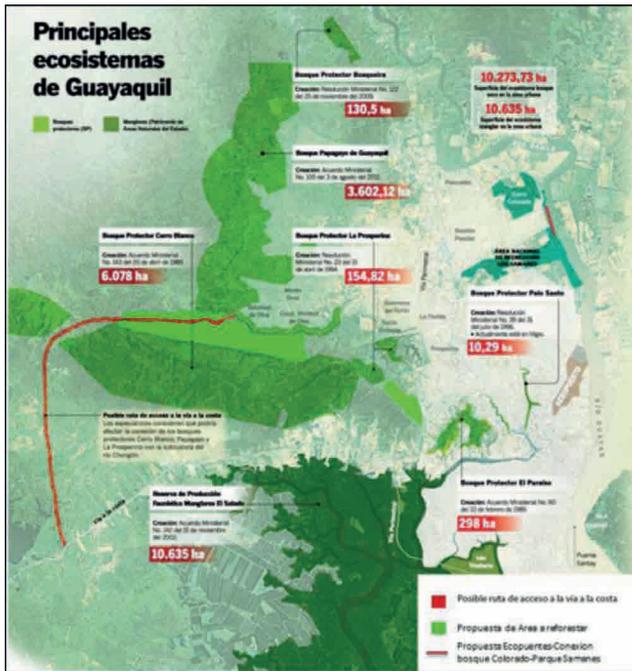


Figura 97. Principales ecosistemas de Guayaquil y posible trazado vía alterna a la Costa.

Fuente: Diario El Universo, 2014

4.6. Propuesta viaducto sur Guayaquil-Duran, Durán Boliche y vía Naranjal

La propuesta del viaducto sur para Guayaquil conectará a Guayaquil con la vía Puerto Inca-Naranjal, pasando por el río Guayas, tendrá un

costo aproximado de \$ 1.040 millones entre financiamiento, construcción y operación de la estructura (Telegrafo D. e., 2018). De acuerdo a un documento del MTOP, publicado en la página web en el 2016, el objetivo es permitir el fácil acceso a Guayaquil, en especial a las instalaciones portuarias, canalizar el tráfico proveniente del sur del país, cruzando el río Guayas por el sur de Guayaquil y comunicar a la urbe con Durán (Ministerio de Transporte y Obras Publicas, 2018).

El puente que cruzara por el río Guayas en esta parte sur de la ciudad será también llamado Puente de Bicentenario, debido a que su construcción coincidirá con la celebración de los 200 años de la Independencia de Guayaquil (Universo D. E., Puente del Bicentenario, 2019), y es también el que se conoce como “quinto puente” (Diario el Universo, 2019).

Esta obra, a cargo del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP), es uno de los pilares del Plan de Desarrollo Portuario y constara de tres tramos: La parte que corresponde al cantón Guayaquil, -que representa el 70% de la inversión del proyecto- nace en el sur de la zona urbana, en donde estarán emplazados dos puentes y 7 km de vía. Incluye el puente sobre el estero Cobina (855 metros de longitud) y el puente sur sobre el río Guayas (3.440 m). La segunda parte corresponde a Durán y tendrá 22 km de vía. Finalmente, está el enlace que conectará las dos primeras infraestructuras a través de un puente sobre el estero Mojahuevo (Universo D. E., Lenin Moreno ofrece hacer realidad el Punte Sur sobre el río Guayas, 2017).



Figura 98. Viaducto Sur para Guayaquil.

Fuente: Diario El Universo, 2017

4.7. Propuesta de aerovía-transportación urbana inter-cantonal



Figura 99. Proyecto aerovía Guayaquil-Duran

Fuente: Diario El Universo, 2017

El sistema de transporte aero-suspendido Aerovía conectara las orillas de Guayaquil y Duran en un tiempo de entre 15 y 20 minutos y podría transportar

a 40.000 usuarios al día. En la actualidad unas 100.000 personas viajan al día entre Guayaquil y Durán, trayecto que les toma entre 45 y 60 minutos en bus (El Universo, 2017). El alcalde Jaime Nebot firmó en Agosto del 2017 con un representante de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) el convenio de financiamiento para la construcción del sistema (El Universo, 2017).

Constará inicialmente de cuatro estaciones, una en Duran, una estación en Malecón 2000, un estación Técnica al pie del Cerro del Carmen, una estación en la Calle Julián Coronel o denominada Estación de los Cuatro Mosqueteros y una estación a la altura del Parque Centenario. Este macro proyecto, que trasladará a unas 40 000 personas al día, tiene un avance del 50% (Diario el Comercio, 2019). La adjudicación de este proyecto municipal la ganó, en julio del 2016, el consorcio Aero-suspendido Guayaquil, integrado por las empresas Poma S. A. y Sofratesa INC.

Para el financiamiento de este medio de transporte alternativo, con el que se prevé movilizar a 36.000 pasajeros a diario, la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) otorgó un crédito al Cabildo por \$ 114,3 millones a 20 años plazo, 5 de gracia y un interés del 4,5%.

Ese valor cubre el 85% del proyecto que, según el cronograma, estaría operativo el próximo año. El restante 15% (\$20,1) lo asumirá el consorcio Aero suspendido Guayaquil, que a más de la construcción del sistema se encargará de la operación y del mantenimiento respectivo.



Figura 100. Proyecto aerovía Guayaquil-Durán
Fuente: Diario El Universo, 2017

4.8. El puerto de aguas profundas y su incidencia en Guayaquil y la región del Guayas



El avance de la construcción del Puerto de Posorja es de 73%. La inversión en la primera fase suma USD 539 millones. Foto: Mario Faustos / El Comercio

Figura 101. Proyecto Puerto de Aguas Profundas de Posorja

Fuente: Diario El Comercio, 2019

El puerto de aguas profundas en Posorja permitirá el acceso de los buques de mayor calado que no pueden acceder al puerto marítimo de Guayaquil y junto con el dragado del canal de acceso, la carretera de acceso y las terminales del puerto, será parte del mayor proyecto portuario de los últimos 50 años. Actualmente hay 1 500 personas que trabajan en las diferentes empresas subcontratadas por la multinacional de origen dubaití DP World. En julio del 2016, la firma ganó la concesión por 50 años para construir y operar el primer puerto de aguas profundas en Ecuador. Esta terminal marcará un hito en el país. Permitirá el ingreso de barcos de mayor calado, tipo Neopanamax, ya que su canal de acceso marítimo -de 21 millas- tendrá una profundidad de 16,5 metros (Diario el Comercio, 2019). Javier Moreira, presidente de la Cámara Marítima del Ecuador (Camae), señala que el 2019 el sistema portuario nacional se verá favorecido. A la operación de Posorja se suman otras inversiones en terminales privadas; los trabajos del dragado del canal de acceso a los puertos de Guayaquil, contratado por el Municipio, y la consolidación de las concesiones de Manta y Puerto Bolívar. El avance en la construcción del puerto de Posorja es de un 73% a Diciembre del 2018 y la inversión suma 539 millones de dólares (Diario el Comercio, 2019).

4.9. El índice verde urbano de Guayaquil

Guayaquil es una ciudad que según el INEC en el 2010 tenía un índice verde urbano de 1,12 m² por habitante, en el 2012 no presenta información oficial y que al año 2018 de acuerdo a datos de la municipalidad de Guayaquil el índice verde urbano llegó a los 9 m²/habitantes (Diario El Universo, 2018) que establece la Organización Internacional para la Salud (OMS).

Guayaquil, de acuerdo al INEC, tendría 1,12 m²/habitante, cifra muy diferente a los 9 m²/habitante que indica la Municipalidad de la ciudad. La diferencia tan marcada estaría en la inclusión o no de grandes extensiones verdes en áreas periféricas a los asentamientos, aunque dentro de los límites cantonales (Florencio, 2018).

Más allá de esas diferencias metodológicas, según Florencio, (2018), lo que está claro es la necesidad de contar con la mayor cantidad de áreas verdes posibles, que sean útiles, cercanas y accesibles, a no menos de 300 metros de los habitantes y que su uso sea cotidiano, de manera que permitan la interacción social, mejoren las condiciones ambientales del entorno urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

4.8. El índice de vulnerabilidad y adaptación al cambio climático

Guayaquil es una ciudad que a lo largo de su historia, ha estado y estará sometida a las alteraciones del clima. Según un informe de la CAF (2018) con respecto al cambio climático previsto para la ciudad de Guayaquil en base a un escenario medio se prevé un aumento del 26 a 30 cm del nivel del mar y en base a estudios de Hallegate (2013), Guayaquil es la cuarta ciudad costera del mundo que tendría mayores pérdidas con relación a un contexto de cambio climático (CAF, 2018), (Hallegate, 2013). Estos datos señalan la necesidad de elaborar planes y políticas que permitan que Guayaquil se desarrolle como una ciudad resiliente, preparada para afrontar las consecuencias de los cambios climáticos globales, poniendo especial atención a las zonas vulnerables que son los sectores más pobres de la población y ubicados al borde de esteros, ríos, canales, en zonas de deslizamientos de tierras y fuera de los límites administrativos de la ciudad, con altas tasas de pobreza, falta de acceso a servicios básicos e infraestructura, así como las zonas ubicadas al noroeste de la ciudad.

4.10. ANALISIS Y REFLEXION SOBRE EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE GUAYAQUIL



Figura 102. Plan maestro para Guayaquil-2004 y proyecciones de conectividad

Fuente: Editado por autora (2019) en base a planos de M.I. Municipalidad de Guayaquil (2008).

Guayaquil es una ciudad que para su desarrollo económico y urbano está planificada crecer sobre dos de sus principales reservas naturales, como son la reserva natural Cerro Blanco y la zona de reservas Manglares del Salado, lo que impone desafíos para un desarrollo sustentable, equitativo e integral del territorio. Así, el trazado de la vía paralela a la vía a la Costa atravesaría la zona de Cerro blanco, saliendo a la altura del campus de la Politécnica y llegando a la vía a la Costa a la altura de Chongón para conectarse con la zona de Daular, del futuro aeropuerto. Para el proyecto de esta vía, se deberían plantear simultáneamente con este proyecto alternativas de mitigación del impacto ambiental (como puentes de animales que unan zonas de bosques, túneles o realizar el trazado donde exista el menor impacto ambiental), para esto los estudios de dicha vía deberían ser comunicados a la población durante la fase de planificación y no en la implementación cuando ya las principales decisiones estén tomadas. A su vez, es necesario considerar medidas con respecto a los posibles asentamientos a lo largo de esta vía, asumiendo

criterios de vía rápida para su diseño, de tal forma que no sea susceptible de recibir población en su recorrido.

Con respecto a la zona de reservas Manglares del Salado, sobre esta pasaría una vía férrea o vial elevada para conectar la zona sur de la ciudad (el viaducto sur de Guayaquil, que conecta a Guayaquil con la vía Puerto Inca-Naranjal), con el futuro aeropuerto en Daular. Esta zona está conformada de terrenos fangosos sujetos al flujo y reflujo de mareas, lo que representaría fuertes inversiones para poder realizar el trazado de una vía sobre esta zona. De esta forma, así como para el trazado de la vía sobre el cerro blanco es necesario considerar medidas para mitigar el impacto ambiental sobre este ecosistema, así como el posible impacto de asentamientos que pudieran producirse por su trazado.

Es necesario a su vez, considerar instrumentos de gestión de suelo que permitan una más justa y equitativa distribución de recursos para la población existente y futuros migrantes a establecerse en la zona del territorio de Guayaquil. De tal forma, que no persista en el futuro desarrollo una desarticulación de la estructura urbana, lo que actualmente se refleja en: los problemas de conectividad, transporte, carencia de servicios para todas las zonas urbanas y equipamientos colectivos, déficits de vivienda, asentamientos ilegales, problemas con la provisión de servicios básicos como la recolección de basura y desechos, a lo que se suman los problemas sociales como el desempleo, y criminalidad.

Es esencial considerar en el desarrollo a una actual población segregada de este desarrollo, cuya exclusión de los beneficios de este se agrava en los aspectos territoriales, económicos, social, cultural y político, reproduciendo un modelo de desarrollo urbano que continua excluyendo a esta población. Es por tanto, esencial dar especial atención a las áreas segregadas en las actuales periferias y en los llamados vacíos urbanos del centro de la ciudad, con el fin de compensar los desbalances históricamente acumulados en estos sectores. Para esto, la construcción de la ciudadanía como factor clave en la construcción de una nueva sociedad es esencial, para construir territorios que garanticen el derecho a la ciudad para todos, convocando para esto a todos los sectores de la sociedad, a las clases dirigentes y a los sectores populares que deben estar plenamente integrados al desarrollo económico, social del territorio de Guayaquil, y que los desequilibrios socio-territoriales puedan ser

reducidos. Para esto los principios de democratización, descentralización y participación (Carrion F. &, 1992), serian esenciales pilares para la edificación de un Distrito Metropolitano de Guayaquil, de tal forma que den lugar a nuevas formas de organización territorial, de administración, y participación de la comunidad, siendo necesario incluir un sistema de planificación integral que incluya además de la problemáticas espacial y de los diferentes proyectos planteados para el desarrollo de Guayaquil, los aspectos relacionados con el desarrollo social, económico y administrativo de los cantones colindantes como Duran, Daule, Samborondón.

CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

El crecimiento de Guayaquil así como el de otras ciudades Latino Americanas, ha sido el resultado de acciones no planificadas a través de su historia (Neira, 2014); (Delgado A., 2013). Instrumentos de regulación, políticas de planificación e inclusive planes maestros fueron desarrollados pero poco implementados. El resultado fue una ciudad que se extendió y sobrepasó sus límites naturales y de infraestructura urbana, siguiendo el modelo de crecimiento urbano expansivo y fragmentado, intensificando las inequidades y desigualdades sociales. El modelo administrativo y urbano que se pretendió implementar en el año 2000 utilizando como proyecto simbólico la regeneración del Malecón de la ciudad si bien representó un cambio sustancial para el centro de esta (contribuyendo a la creación de zonas económicas y a la inversión por el turismo) y el modo de administrar un proyecto, tuvo en cambio resultados limitados en cuanto al campo social. Así, existe hasta el momento un gran porcentaje de la población dentro del área metropolitana de Guayaquil sin acceso a servicios básicos, calidad de vida y vivienda, al mismo tiempo se mantiene la degradación de recursos naturales de la ciudad.

Actualmente, la ciudad de Guayaquil abarca en su zona de conurbación territorios como Samborondón, Daule, Duran, donde las desigualdades sociales y la inequidad en la distribución de los recursos se evidencian en la fragmentación de su territorio. El desarrollo marcado por los promotores inmobiliarios conjugado con la flexibilización de normas por parte del gobierno local ha generado un paisaje urbano fragmentado y segregado socialmente. Por consiguiente, es necesario reforzar y articular los diferentes procesos de planificación considerando las necesidades de la población de menores recursos conjuntamente con el desarrollo de proyectos de infraestructura y de inversiones inmobiliarias.

Adicional, es necesario promover una visión más integral para la planificación del desarrollo urbano para la zona de conurbación de la ciudad de Guayaquil, que mire más allá de los límites administrativos de las municipalidades locales, y que permita la creación de un Distrito Metropolitano de Guayaquil (DMG), no como una propuesta utópica sino como una alternativa real para ese desarrollo. A su vez, es necesario considerar el riesgo debido al cambio climático, Guayaquil según la CAF 2018, tiene un elevado factor de vulnerabilidad, es por tanto necesario incluir esa vulnerabilidad dentro de

los diferentes procesos de planificación de la ciudad. El estado se traduce de esta forma en el ente capaz de generar las condiciones necesarias y el desarrollo de políticas que protejan a la población más vulnerable. El control sobre los usos de suelo, regulaciones, normas y permisos se convierten en los mecanismos a través de los cuales los gobiernos locales pueden lograr la planificación de una política de desarrollo urbano y de vivienda más justa e incluyente.

La ciudad de Guayaquil seguirá creciendo junto con las necesidades y expectativas de su población, de mejoramiento de su calidad de vida, por medio del trabajo, la educación, la obtención de vivienda, así como la necesidad de conservar los recursos naturales de la ciudad, de forma que las futuras generaciones puedan hacer uso de ellos. Utilizar los instrumentos de gestión de suelo como oportunidades para el financiamiento de infraestructura, equipamientos y vivienda. Para esto la creación de un Distrito Metropolitano sería el marco que permitiría generar un nuevo modelo administrativo para Guayaquil, más descentralizado, participativo y equitativo. Esta nueva propuesta se fundamentaría en todos los resultados positivos del modelo implementado en 1992 con la administración de León Febres Cordero, pero reconociendo al mismo tiempo las necesidades de una población que debe estar plenamente reconocida en los planes de la ciudad para la proyección del futuro Guayaquil, como ciudad competitiva y parte de un sistema aéreo, marítimo y comercial estratégico para la zona de Sudamérica, Asia y Norte América. De esta forma, una planificación más integral, participativa y completa para Guayaquil por los próximos años deberá intentar resolver no solo los problemas físico-económicos de esta, sino sobre todo los aspectos sociales y de medio ambiente de ese desarrollo urbano.

Bibliografía

- Municipio de Guayaquil. (2005). Areas de Desarrollo Social. DPLANG. Guayaquil.
- Acosta, V. (2015). *Evolucion del mercado del suelo en las parroquias nororientales del DMQ, a raiz de la construccion del nuevo aeropuerto internacional Mariscal Sucre de Quito*. Quito: FLACSO.
- Allan, H. (2010). *Regeneracion Urbana y Exclusion Social en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: FLACSO.
- Allan, H. (2010). *Regeneración urbana y exclusión social en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: FLACSO.
- Andrade, X. (2007a). "More City", less citizenship: Urban renovation and the annihilation of public space. In F. Carrion & L. Hanley (Eds.), *Urban regeneration and revitalization in the Americas*. Quito-FLACSO/Woodrow Wilson International C.
- Andrade, X. (2007b). Disciplining Urbanites in Contemporary Guayaquil. *Iconos, Revista de Ciencias Sociales*, FLACSO.
- Armijos, T. (2013). *Transformaciones socio-territoriales en la parroquia urbana satélite La Puntilla*. Santiago, Chile.
- Bock, M. (2014). Guayaquil, Arquitectura, Espacio y Sociedad. Institut français d'études andines.
- Bock, M. S. (1992). Evolución del espacio guayaquileño 1900-1940. En M. S. Bock, *Guayaquil: Arquitectura, espacio y sociedad, 1900-1940* (págs. 99-120). Institut français d'études andines.
- Borrero, O. (2013). *Contribucion de valorizacion o mejoras en Colombia-Analisis de la experiencia Colombiana*. Boston: Lincoln Institute of Land Policy.
- CAF. (2018). *Vulnerabilidad y Adaptacion al Cambio Climatico en Guayaquil*. Quito: CAF.
- Callavita, N. y Mallach, A. (Enero de 2009). Vivienda Inclusiva, Incentivos y Recaptura del Valor del Suelo. *Land Lines*.
- Carrion, F. &. (1992). La planificacion de Quito: del plan director a la ciudad democratica. En F. Carrion, *Ciudades y Politicas Urbanas* (págs. 143-170). Quito: Codel.
- Carrion, F. (2007). *The historic centre as an object of desire*. In F. Carrion & L. Hanley (Eds.), *Urban regeneration and revitalization in the Americas*. QuitoFLACSO/Woodrow Wilson International Center for Scholars.
- Codigo Organico de Ordenamiento Territorial Autonomo Descentralizado (COOTAD). (2010). *Borrador Proyecto de Ley Organica de Ordenamiento Territorial y Gestion del Suelo*. Quito: Lexis.

- COOTAD. (2011). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito.
- Cristiansen, J. N. (1 de Diciembre de 2010). Planificación y Crecimiento Urbano de Guayaquil. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Cristo, H. (2009). *Foundation for Housing*. Guayaquil.
- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital. Why Capitalism triumphs in the West and Fails everywhere else*. New York: Basic Books.
- Delgado, A. (2011). Guayaquil. *Cities*, 31, 515–532.
- Delgado, A. (2013). *Guayaquil City Profile*, 31(Abril), 515-532.
- Delgado, A. (2013). Guayaquil-City Profile. *Cities*, 515-532.
- Delgado, A. y De Troyer, F. (2011). Modelling Qualities and Housing Preferences for Affordable new Housing Developments. *Open House International*, 27-37.
- Delgado, P. y. (2017). (In)formality amidst conflicting competences in the urbanization of Guayaquil's contested periphery. En O. P. Alina Delgado.
- Diario El Comercio. (31 de Diciembre de 2010). En la Coop. Monte Sinaí se convive con la falta de servicios básicos. *Diario El Comercio*, pág. 1.
- Diario el Comercio. (12 de 22 de 2018). Nuevo aeropuerto de Guayaquil aplaza su construcción prevista para el 2024. pág. 1. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/aeropuerto-guayaquil-aplazado-construccion-jaimenebot.html>. Si está pensando en hacer uso del mismo, por favor, cite la fuente y haga un enlace hacia la nota original de donde usted ha tomado este contenido. ElComerci
- Diario el Comercio. (6 de Mayo de 2019). Aerovia alcanza un 50% de su construcción. *El Comercio*.
- Diario el Comercio. (26 de Abril de 2019). El puerto de aguas profundas de Posorja marca una nueva era portuario en Ecuador. *El Comercio*.
- Diario el Comercio. (10 de Enero de 2019). Quito se convirtió en la ciudad más poblada del Ecuador con 2,7 millones de habitantes en el 2018. *Diario El Comercio*.
- Diario El Telégrafo. (26 de Junio de 2012). El Guasmo, corazón del sur. *Diario El Telégrafo*, pág. 1.
- Diario El Telégrafo. (1 de Agosto de 2013). *Socio Vivienda ya tiene vía de acceso*, pág. 1.
- Diario El Universo. (17 de Julio de 2008). *Asentamientos ya rebasan límites en el norte de la urbe*, pág. 1.
- Diario El Universo. (31 de Diciembre de 2010). *Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras*, pág. 1.

- Diario El Universo. (31 de Diciembre de 2010). *INDA le dio las tierras a Solís tras acción legal*, pág. 1.
- Diario El Universo. (10 de Julio de 2011). *Crecimiento de la ciudad cuesta \$280 millones y 150 ha cada año*, pág. 1.
- Diario El Universo. (10 de Julio de 2011). *Las grandes ciudades fueron fruto de grandes migraciones internas*, pág. 1.
- Diario El Universo. (10 de Julio de 2011). *78 urbanizaciones formales se construyeron en 10 años*, pág. 1.
- Diario El Universo. (2 de Enero de 2011). *Asentamientos ilegales crecen sin control*. pág. 2.
- Diario El Universo. (12 de Septiembre de 2013). *Recintos de Samborondón con necesidades. VIVA Guayaquil y Samborondón*, págs. <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/09/12/nota/1427451/recintos-necesidades>.
- Diario El Universo. (16 de Octubre de 2016). *Ciudades del país han crecido sin planificación*, pág. 1.
- Diario El Universo. (16 de Octubre de 2016). *2.8 millones viven en asentamientos precarios en Ecuador*, pág. 1.
- Diario El Universo. (9 de Enero de 2016). Recuperado el 3 de Marzo de 2017, de *Con militares se derribaron 29 casas en ladera de Monte Sinaí*: <http://www.eluniverso.com/noticias/2016/01/09/nota/5332342/militares-se-derribaron-29-casas-ladera-monte-sinai>
- Diario El Universo. (1 de Julio de 2018). *Guayaquil llega al 9 m2 por habitante. El Universo*.
- Diario el Universo. (26 de Julio de 2019). *Guayaquil ha hecho lo suyo en seguridad, la carta esta en la mesa*.
- Diario Expreso. (20 de Julio de 2015). *Monte Sinaí, el objeto del deseo de políticos. El proselitismo político se toma el sector con bingos, mingas, y talleres - PSC, PAIS y Centro Democrático buscan dominio*, pág. 1.
- Diario La Historia. (20 de Agosto de 2014). *La Historia, tal y como es. Socio Vivienda: una 'lotería' para los pobres*, pág. 1.
- Ecuador, A. C. (2008). *Nueva Constitución del Ecuador*. Quito: Asamblea Constituyente del Ecuador.
- EL UNIVERSO. (2003).
- El Universo. (2011). *Deficit de áreas verdes persiste, pese a que se suman proyectos*.
- El Universo. (Junio de 2013). *Municipio de Guayaquil avanza con trabajos de regeneración urbana de la calle Panama*. Recuperado el 2013, de

<http://www.eluniverso.com/noticias/2013/06/27/nota/1080586/avanzan-trabajos-calle-panama>

- El Universo. (6 de Junio de 2013). Sector en crecimiento. *El Universo*. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/06/06/nota/995991/sector-crecimiento>
- Espinel, L. M. (6 de Marzo de 2017). Recuperado el 8 de Marzo de 2017, de <https://twitter.com/search?q=%23montesinai&src=typd>
- Espino, A. (2007). *El Desarrollo de Viviendas de Interés Social en el Centro Histórico de la Ciudad de Panamá*. Panamá: Lincoln Institute of Land Policy.
- Expreso. (2013). Concurso-Guayaquil frente al futuro. *Diario el Expreso*.
- Expreso. (2017). Samborondon redujo las desigualdades.
- Fallu, J. Y Medina, I. (2014). *Propuesta para la creación de un bar restaurante que impulse el arte y el turismo urbano en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Fernández, N. (2006). *Migrantes Kitchwas y Regeneración Urbana en Guayaquil. Migraciones y Modelos de Desarrollo en América Latina y el Caribe*. Buenos Aires, Argentina: Programa Regional de becas CLACSO.
- Fernandez-Maldonado, A., & Fernandez-Davila, A. (2007). *Malecon 2000 as a strategic project for the regeneration of Guayaquil*. In *43rd IsoCaRP congress: "Urban dialogues. Co-productive ways to relate visioning and strategic urban projects"*.
- Florencio, C. (12 de Julio de 2018). Índice Verde. *El Expreso*.
- Foro Democrático Guayaquil. (2009). Diagnóstico del Sistema de Recolección de Basura en Guayaquil. Observatorio Ciudadano de Servicios Públicos. Guayaquil, Ecuador.
- Fuentes, L. y. (2004). Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global? *Santiago de Chile: Eure*, 30 (91). Obtenido de <https://doi.org/10.4067/s0250-71612004009100002>
- Furtado F. y Smolka O. (2001). *Recuperación de Plusvalías en América Latina. Alternativas para el Desarrollo Urbano*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Furtado, F. y Acosta, C. (2012). *Recuperación de Plusvalías Urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: legislación, instrumentos e implementación*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Gaasic I.; Narvaez L.; Quiroz R. (2015). *Reapropiaciones de Henri Lefebvre: Crítica, Espacio y Sociedad Urbana*. Santiago: Editorial Triángulo.
- Godard, H. (1988). Quito, Guayaquil: Evolución y consolidación en ocho barrios populares. Quito.

- Gonzales, C. (2003). *Guayaquil siglo XXI: Imágenes de una nueva urbe*. Guayaquil: Tropical books.
- Gonzales, C. (2003). *Guayaquil siglo XXI: Imágenes de una nueva urbe*. Guayaquil: Tropical Books.
- Gordillo, E. O. (Julio de 2014). *Repositorio Nacional en Ciencia y Tecnología*. Recuperado el 7 de Marzo de 2017, de "El microcrédito para emprendimientos productivos a las mujeres que habitan en la Cooperativa Monte Sinaí de la ciudad de Guayaquil". : <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/5255/1/S%C3%A1nchez%20Gordillo,%20Olinda%20Celia.pdf>
- Guayaquil, M. d. (2015). Departamento de Avaluos y Catastros. Guayaquil.
- Guayaquil, M. M. (2007). *Fundación Malecón 2000*. Recuperado el 8 de Febrero de 2017
- Guayaquil, M. M. (2008). *Report of Planning and Urban Growth of the city-Guayaquil*. Guayaquil: M.I.Municipality of Guayaquil.
- Guayaquil, M. M. (s.f.). Urban indicators for Guayaquil. 1993-2000. Guayaquil.
- Hallegate. (2013). *Future Flood Losses in Major Coastal Cities*.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades Rebeldes-Del Derecho de la Ciudad a la Revolución Urbana*. Madrid: Akala.
- Hernandez, C. L. (22 de Marzo de 2019). Puente del Bicentenario. *El Universo*.
- INEC. (2011). *Censo Nacional de Poblacion*. Quito: INEC.
- INEC. (2013). *Presentacion del Indice Verde Urbano*. Quito: INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-INEC. (2011). *Censo Nacional de Poblacion*. Quito: INEC.
- Jordan, F. (2003). Reforma Agraria en el Ecuador. En CLACSO, *Proceso Agraria en Bolivia y América Latina* (pág. 285.316). CLACSO.
- Jordan, F. (2003). Reforma Agraria en el Ecuador. En CLACSO, *Proceso Agraria en Bolivia y America Latina* (pág. 285.316). CLACSO.
- Killinger, C. L. (11 de Julio de 1997). *Formas familiares, procesos históricos y cambio social en América Latina*. Recuperado el 16 de Febrero de 2017, de Familia y asentamientos populares en Guayaquil: <http://www.equiponaya.com.ar/congresos/contenido/49CAI/Killinger.htm>
- La Revista. (2014). 60 años del edificio Cóndor. *La Revista*, 1.
- Laviana, M. (2008). De pueblo a ciudad: Evolucion urbana del Guayaquil Colonial. *Revista-Archivo Historico*, págs. 47-57.
- Laviana, M. (2008). De pueblo a ciudad: Evolución urbana del Guayaquil Colonial. *Revista del Archivo Histórico del Guayas*, 2, 47-57. Obtenido

- de Revista del Archivo Histórico del Guayas: [http://digital.csic.es/bitstream/10261/78257/1/De pueblo a ciudad.pdf](http://digital.csic.es/bitstream/10261/78257/1/De_pueblo_a_ciudad.pdf)
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (2007). *Gentrificación, Positiva o Negativa?* New York: Routledge.
- Lefebvre, H. (1970). *La Revolución Urbana*. Madrid.
- Ley, D. y Dobson, C. (2008). Are there limits to Gentrification? The Context of Impeded Gentrification in Vancouver. *Urban Studies*, 2471-2498.
- LOOTUGS. (2016). *Ley Organica de Ordenamiento Territorial y Gestion del Suelo*. Quito: Asamblea del Ecuador.
- Lopez, C. (1997). *Samborondon, Ayer y Hoy*. Samborondon-Guayaquil: Grafimpac S.A.
- M.I. Municipalidad de Guayaquil. (2000). Obtenido de <http://www.guayaquil.gob.ec/>
- M.I. Municipio de Guayaquil. (7 de Julio de 2016). *Municipio de Guayaquil interviene con deporte para niños y jóvenes en Socio Vivienda 2 y abre escuela de Más Fútbol* . Recuperado el 3 de Marzo de 2017, de <http://guayaquil.gob.ec/noticias-actuales/454>
- M.I. Guayaquil. (2007). *Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil*. Guayaquil: Municipalidad de Guayaquil.
- Machado, D. (3 de Julio de 2013). *Los desalojos en Monte Sinai: ¿políticas de reubicación o desplazamiento masivo de población?* Recuperado el 23 de Febrero de 2017, de <https://www.aldeha.org/los-desalojos-en-monte-sinai-politicas-de-reubicacion-o-desplazamiento-masivo-de-poblacion/>
- Macías, V. (27 de Junio de 2015). *Guasmo Sur se desarrollará urbanísticamente con el Plan Masa*. Recuperado el 23 de Febrero de 2017, de Medio oficial de la revolución ciudadana, El Ciudadano: <http://www.elciudadano.gob.ec/guasma-sur-se-desarrollara-urbanisticamente-con-el-plan-masa/>
- Marshall, R. (2011). *Waterfront in Post-Industrial Cities*. London: Spon Press.
- McCarthy. (1998). Reconstruction, Regeneration and re-imaging: The Case of Rotterdam. *Cities*, 337-344.
- MG, M. M. (2008). *Report of Planning and Urban Growth of the city-Guayaquil*. Guayaquil: M.I. Municipality of Guayaquil.
- MIDUVI. (2008). *Ministry of Urban Development and Housing of Ecuador. Report of Socio Vivienda Project*. Guayaquil.
- MIDUVI. (2009). *Estimations of a basic housing unit-"Casa Lista"-Mutualista Pichincha*. Guayaquil.
- MIDUVI. (2014). *Proyecto Ley Organica de Ordenamiento Territorial y Gestion del Suelo-Borrador*. Quito: MIDUVI.

- MIDUVI. (s.f.). *Ministro de Desarrollo Urbano recorre urbanización Ecocity en Guayaquil*. Recuperado el 10 de Febrero de 2017, de Habitat y Vivienda: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/ministro-de-desarrollo-urbano-recorre-urbanizacion-ecocity-en-guayaquil/>
- MIDUVI, M. d. (2013). Reporte del plan objetivo y plan masa para Monte Sinai.
- MIDUVI-BID. (2011). *Intervención urbana integral en la zona de expansión del noroeste de la ciudad de Guayaquil, Ecuador*. Subsecretaría de Hábitad y Asentamientos Humanos .
- Miltón Rojas, G. V. (1989). *El Mercado del Suelo Urbano y Barrios Populares en Guayaquil*. Guayaquil: Primera Edición: CER-G - IORC - CIUDAD .
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2014). Notas Conceptuales. *I Jornadas de Derecho Urbano* (pág. 7). Quito: MIDUVI.
- Ministerio de Salud Pública. (15 de Abril de 2016). *La Ministra de Salud recorrió la construcción del hospital de Monte Sinai*. Recuperado el 7 de Marzo de 2017, de <http://www.salud.gob.ec/la-ministra-de-salud-recorrio-la-construccion-del-hospital-de-monte-sinai/>
- Ministerio de Transporte y Obras Publicas. (2018). *Diseño, Financiamiento, Construcción, Ampliación a 4 carriles, Operación y Mantenimiento del Viaducto Sur de Guayaquil*. Quito: MTOP.
- Ministerio del Interior de Ecuador. (19 de Enero de 2016). *Cuatro UPC móviles reforzarán seguridad en Monte Sinai*. Recuperado el 8 de Marzo de 2017, de <http://www.ministeriointerior.gob.ec/cuatro-upc-moviles-reforzaran-seguridad-en-monte-sinai/>
- Miranda, S. (18 de Agosto de 2015). Diario El Universo. *Cabildo avala 95% de plan de Miduvi en Monte Sinai*, pág. 1.
- Molinatti, C. (2013). Financiamiento Urbano a través de la Movilización de Plusvalías. En D. A. Erba, *Definición de Políticas de Suelo Urbano en América Latina-Teoría y Práctica* (pág. 134). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Moser, C. (2009). *Ordinary families, extraordinary lives: Assets of poverty reduction in Guayaquil, 1978–2004*. Washington DC: Brookings Institution Press.
- MSP y Organización Panamericana de la Salud. (2000). *Report El Fenomeno del Niño en Ecuador*. Ecuador.
- Municipalidad de Guayaquil-MG. (2005). *Plan de Desarrollo Social*. Guayaquil: M.I.Municipalidad de Guayaquil.
- Municipio de Samborondón*. (2012).
- Municipio de Samborondón*. (2017). Obtenido de <http://www.samborondon.gob.ec/>

- Murillo, G. (2007). *The relationship between state stability and urban regeneration*. In F. Carrion & L. Hanley (Eds.), *Urban regeneration and revitalization in the Americas* (pp. 37–50). . Quito-FLACSO/Woodrow Wilson International Center for Scholars.
- Neira, J. (2014). *La Ineficacia del Cootad y de la Ley Derogada por aquella en Materia de Regulación y Control del Mercado Inmobiliario*. Guayaquil: Universidad Católica.
- Neira, J. (2014). *La Ineficacia del Cootad y de la Ley Derogada por aquella Materia de Regulación y Control del Mercado Inmobiliario*. Guayaquil: Universidad Católica.
- Núñez, J. (2011). El crecimiento urbano de la urbe. (A. Delgado, Entrevistador)
- Olga Peek, M. H. (19 de Enero de 2017). *User-based design for inclusive urban transformation: learning from 'informal' and 'formal' dwelling practices in Guayaquil, Ecuador*. Recuperado el 6 de Febrero de 2017, de International Journal of Housing Policy: file:///C:/Users/alina%20delgado/Documents/AÑO%202017/UEES/PROYECTO%20DE%20INVESTIGACIÓN/PROCESOS%20FORMALES-INFORMALES%20DE%20GUAYAQUIL/OLGA%20PEEK-URBAN%20TRANSFORMATIONS-IJHP.pdf
- Olmos, J. (10 de Julio de 2005). 'Invasiones' resurgen con frecuencia en Guayaquil. *Diario El Universo*, pág. 1.
- Ortiz, R. (2000). *Otro Territorio*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmas Ediciones.
- Palomeque, E. (2002). Diagnostico Sobre Seguridad Ciudadana en el Ecuador. In F. Carrion (Ed.), *Seguridad Ciudadana, ¿Espejismo o Realidad?* pp 235–258.
- Ponton, J. (2008). Políticas de Seguridad Ciudadana en el Ecuador. Foro Iberoamericano de Seguridad Ciudadana. *Foro Iberoamericano de Seguridad Ciudadana*. .
- Pozo, R. (2011). Human Settlements in the Northwest Zone of Guayaquil: From Illegal Settlements to areas under the army control. *AUC, Revista de Arquitectura*, 29-30, 47-53.
- Proyecto de Vinculación con la Sociedad. (Enero de 2017). *Procesos Urbanos y Sociales del Habitat para el mejoramiento habitacional del Recinto San José*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Rapoport, A. (1994). *The Need for What Knowledge*. St. Antonio: Plenary Speech: Proceedings of the 25h Annual International Conference of the Environmental Design Research Association-EDRA.
- Real Cotto, J., Alva Alprech, A., Mosquera Martinez, Ruddel, & Douglas. (2000). *Seroprevalencia de dengue en la ciudad de Guayaquil y Duran, Ecuador*. *Revista Colegion Medicos del Guayas*, 150, 23–26.

- Rodriguez, W. C. (2013). *Facultad de Ecología Humana, Educación y Desarrollo, UCG*. Recuperado el 16 de Febrero de 2017, de Diagnóstico de vulnerabilidades y capacidades en Nueva Prosperina desde la realidad socioeconómica de la comunidad, ante amenazas de deslizamientos e inundaciones: <http://dspace.casagrande.edu.ec:8080/bitstream/ucasagrande/168/1/Tesis569ROMd.pdf>
- Rojas, E. (2004). *Volver al Centro: La recuperacion de Areas Urbanas Centrales*. New York: IDB Bookstore.
- Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3).
- Rossel , F., Cadier, E., & Gomez, G. (1996). *Las Inundaciones en la zona costera Ecuatoriana: Causas, obras de protección existentes y previstas*. Bulletin de l'Insitut Français d'Études Andines, XXV(3), 399–420.
- Rossel, F., Cadier, E., & Gomez, G. (1996). *Las inundaciones en la zona costera Ecuatoriana: Causas, obras de protección existentes y previstas*. . Bulletin de l'Insitut Français d'Études Andines, XXV(3), 399-420.
- Rossel, F., Cadier, E., & Gomez, G. (1996). *Las Inundaciones en la zona costera Ecuatorina: Causas, obras de protección existentes y previstas*.
- Samborondon, M. d. (2011). Obtenido de <http://www.samborondon.gob.ec/samborondon/historia/>
- Samborondon, M. d. (2011). *Historia de Samborondon*. Obtenido de <http://www.samborondon.gob.ec/samborondon/historia/>
- Samborondon, M. d. (2011). *Historia de Samborondon*. Obtenido de <http://www.samborondon.gob.ec/samborondon/historia/>
- Sanchez, B. (2014). *Mercado de Suelo Informal y Politicas de Habitat Urbano en la Ciudad de Guayaquil*. Quito: Flacso.
- Sánchez, B. (2014). *Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil*. Quito: FLACSO.
- Sandroni, P. (2011). *Experiencias Recientes con la Recuperacion de Plusvalias en Sao Paulo, Brasil*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Schuler, k. (2002). *El Futuro de la Dolarizacion en Ecuador. Guayaquil, Ecuador: Instituto Ecuatoriano de Economía Política*. Obtenido de <<http://www.his.com/~ieep>>.
- Sectores Urbanos Guayaquil. (1 de Marzo de 2016). *Sectores Urbanos Guayaquil*. Recuperado el 7 de Marzo de 2017, de https://twitter.com/sectoresurb_gyq

- Skyscrapercity. (17 de Agosto de 2014). *Hospital Monte Sinaí*. Recuperado el 7 de Marzo de 2017, de <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1744971>
- Smolka, M. (2013). *Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Swanson, K. (2007). *Revanchist urbanism heads south: The regulation of indigenous beggars and street vendors in Ecuador*. *Antipode journal*. University Of Glasgow, Glasgow: UK: Department of Geography and Earth Sciences.
- Telegrafo. (Julio de 2013). Las Peñas: bajo la mirada patrimonial.
- Telegrafo, D. e. (27 de Julio de 2018). Puente sobre el rio Guayas se construira en tres tramos. pág. 1. Obtenido de <https://www.letelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/1/guayaquil-quintopuente-puerto-durantambo>
- Tingo, B., Arana, K., Reinoso, M., Guizado, R., Yañez, M., Olivo, D., & ...Guaman, A. (2014). *Analisis de las Avenidas Quito y Machala, sector comprendido entre las calles Luque y Manabi*. Guayaquil: Universidad de Especialidades Espiritu Santo.
- Touma, T. Q. (22 de Julio de 2007). Propiedades rurales circundantes a Guayaquil. pág. 1.
- Transformaciones socio-territoriales en la parroquia urbana satélite La Puntilla. (2013). En T. Armijo.
- Transparency International. (1998). *Corruption Perceptions Index, CPI*. Obtenido de <[http:// www.transparency.org/policy_research](http://www.transparency.org/policy_research)>
- Universidad Católica Santiago de Guayaquil – UCSG. (2011). Procesos de Crecimiento de Guayaquil entre los años 1987 y 1995. Guayaquil.
- Universo, D. E. (22 de Octubre de 2017). *Lenin Moreno ofrece hacer realidad el Punte Sur sobre el rio Guayas*, pág. 1.
- Universo, D. E. (22 de marzo de 2019). *Puente del Bicentenario*, pág. 1.
- Universo, E. (31 de Diciembre de 2010). Dictan prisión de Balerio Estacio por supuesto tráfico de tierras.
- Universo, E. (Junio de 2015). 22.000 predios pagarian por el nuevo puente sobre el rio Daule a Samborondon. *El Universo*.
- Urbanización EcoCity. (2011). Recuperado el 8 de Marzo de 2017, de www.ecocity.com.ec
- Vejarano, M. (2007). Bogota, D.C. Primera Experiencia de Recuperacion de la Plusvalia Urbana para la Colectividad en el Marco de la Ley de Desarrollo Territorial. *Architecture, City and Environment*, 79-106.

- Verrewaere, S., & Wellens, E. (2010). *Water urbanisms, upgrading invasion settlements in the Estuary of Guayaquil-Ecuador*. Masters Thesis, Asro Department. K.U. Leuven.
- Villao, A. (2015). *Estudio del uso del suelo del entorno del eje vial Quito-Machala en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Universidad de Especialidades Espiritu Santo.
- Villavicencio, G. (1989). El mercado de suelo urbano y barrios populares en Guayaquil.
- Vistazo. (30 de Septiembre de 2010). Del polvo al concreto. *Revista Vistazo*.
- Wong, C. (2005). Del caos al orden: Guayaquil y su desarrollo urbano actual. *Revista Ciudades*, 179-191.
- Zambrano, C. (Agosto de 2010). Plan Habitacional del Gobierno. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Zambrano, C. (Agosto de 2010). *Planes Habitacionales en Guayaquil*. Recuperado el 2 de Febrero de 2017, de Plan Habitacional del Gobierno: <http://carloszambrano3a1.blogspot.com/p/plan-habitacional-del-gobierno.html>

Guayaquil es una ciudad que nació y creció junto al manglar, el río y sus cerros. Que se ha caracterizado siempre por su carácter resiliente y adaptable, saliendo adelante de incendios, pestes y crisis; que vive el presente intensamente y se proyecta al futuro. Es sobre esas visiones de ciudad que se presenta esta obra, haciendo una recopilación de diversos hitos y etapas sin pretender hacer una descripción exhaustiva de los mismos. De esta forma, se aborda la narrativa desde la época de su fundación, el boom cacaotero, bananero, petrolero, como antecedentes de los procesos de migración urbano-rurales, para posteriormente centrarse en las últimas décadas hasta el presente. Guayaquil es puerto principal del Ecuador, y una ciudad que experimento uno de los más interesantes procesos de regeneración urbana en América Latina en los últimos 20 años. A partir de 1991 y en el marco de un nuevo modelo administrativo, se planteó un proyecto catalizador del desarrollo y nueva visión de Guayaquil, el proyecto Malecón 2000, como respuesta a un periodo de decadencia y deterioro urbano, económico y social de finales de los años 80-90. Este libro presenta las implicaciones de ese modelo en la vida de la ciudad, los resultados positivos y limitaciones en el campo social. Posteriormente, expone los principales proyectos de la ciudad y hace un análisis crítico de su problemática, abordándolos dentro de una visión integral sobre el futuro del crecimiento y la planificación de Guayaquil. Al mismo tiempo, abarca los temas sociales y ecológicos como los otros dos vértices de un triángulo que junto con el desarrollo económico deberían conformar la triada para promover el desarrollo sustentable de Guayaquil; considerando la variable del cambio climático, en la transformación hacia una ciudad más justa, equitativa, y sustentable.

 Centro
de Investigaciones

ISBN: 978-9978-25-203-1



9 789978 125203 1

 uees_ec

 universidadespiritusanto

 www.uees.edu.ec

 Km. 2,5 La Puntilla,
Samborondón

ceninv@uees.edu.ec

Teléfono: (593-4) 283 5630 Ext: 178 - 150