

---

# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y ESPACIO PÚBLICO EN GUAYAQUIL, ECUADOR

Arq. Mauro Pérez Moreno

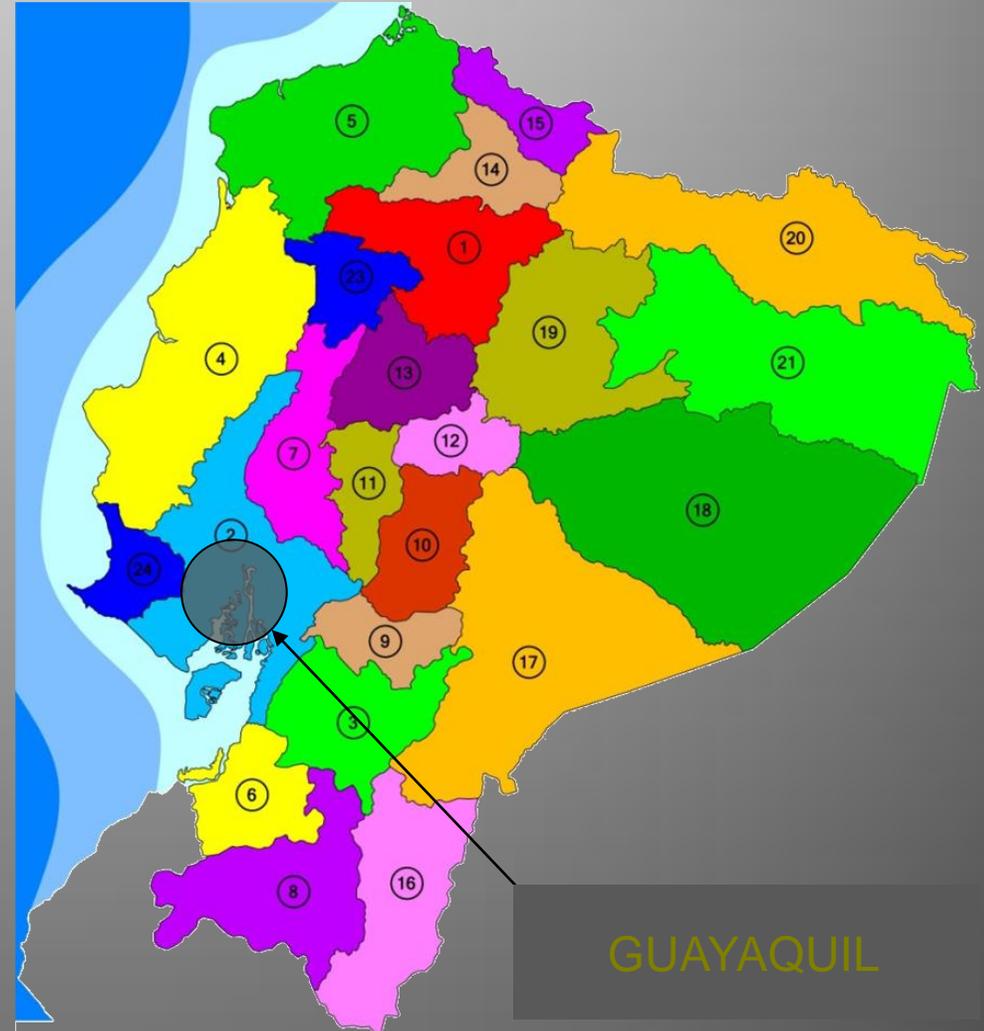
Asesor en Gestión Urbana del M.I. Municipio Guayaquil  
Presidente Fundación Municipal, Guayaquil, Siglo XXI



# POSICIONAMIENTO GEOGRÁFICO Y POBLACIÓN

## DATOS DE GUAYAQUIL

- Guayaquil, es la Capital de la Provincia del Guayas.
- Ciudad más poblada del Ecuador, al año 2010 cuenta con mas de **3`000.000 hab.** Incluyendo su área de influencia inmediata (población flotante). **Un cuarto de la población del país.** (Datos estadísticos corroborados con datos del VII Censo de Población y VI de Vivienda del año 2010).
- Principal puerto económico, centro demográfico y político del país por su densidad, **migraciones convergentes y población flotante.**



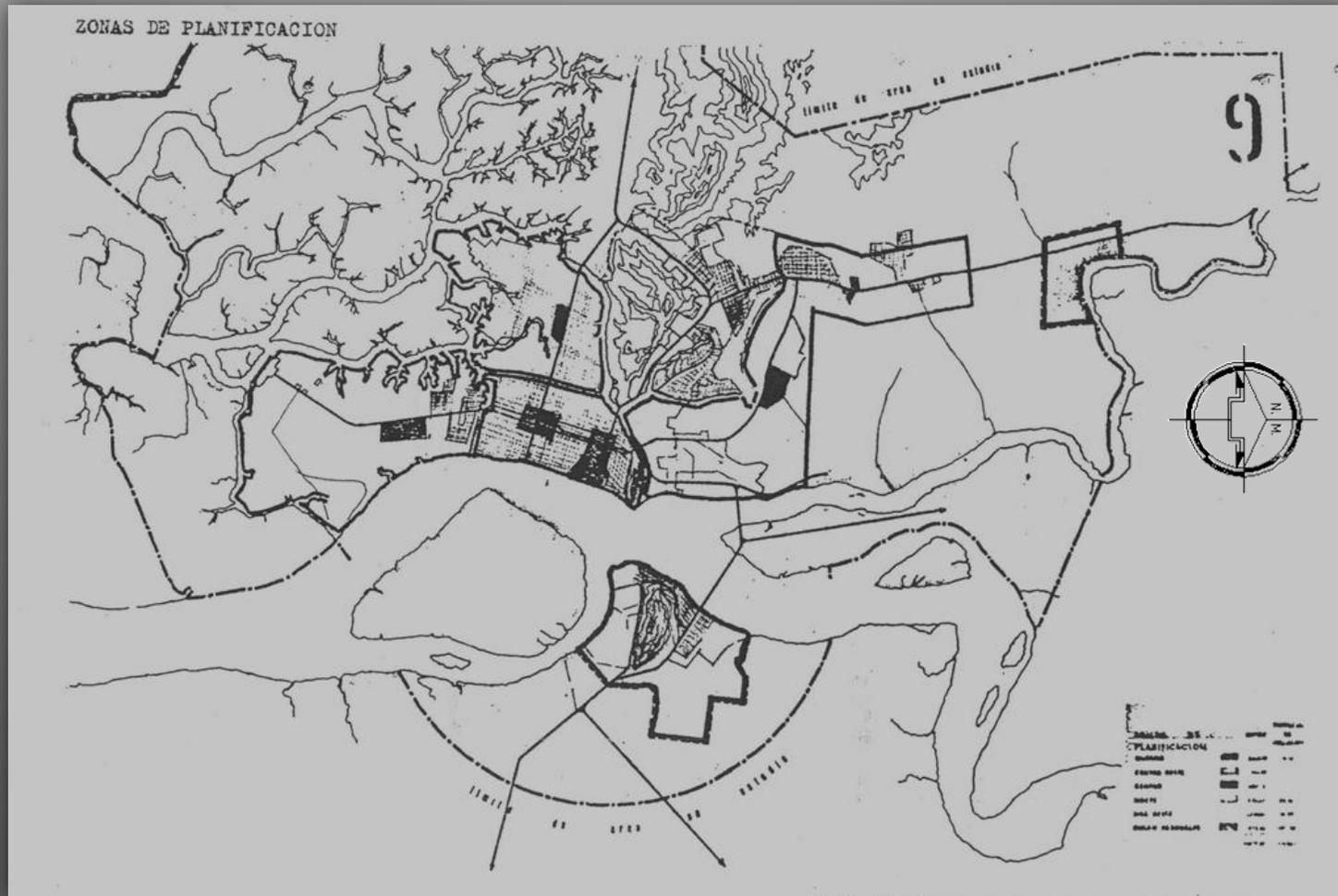
PROVINCIAS	
① PICHINCHA	⑬ COTOPAXI
② GUAYAS	⑭ IMBABURA
③ AZUAY	⑮ CARCHI
④ MANABÍ	⑯ ZAMORA CHINCHIPE
⑤ ESMERALDAS	⑰ MORONA SANTIAGO
⑥ EL ORO	⑱ PASTAZA
⑦ LOS RÍOS	⑲ NAPO
⑧ LOJA	⑳ ORELLANA
⑨ CAÑAR	㉑ SUCUMBÍOS
⑩ CHIMBORAZO	㉒ GALÁPAGOS
⑪ BOLÍVAR	㉓ STO. DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS
⑫ TUNGURAHUA	㉔ SANTA ELENA

# CRONOLOGÍA DE PLANES MAESTROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



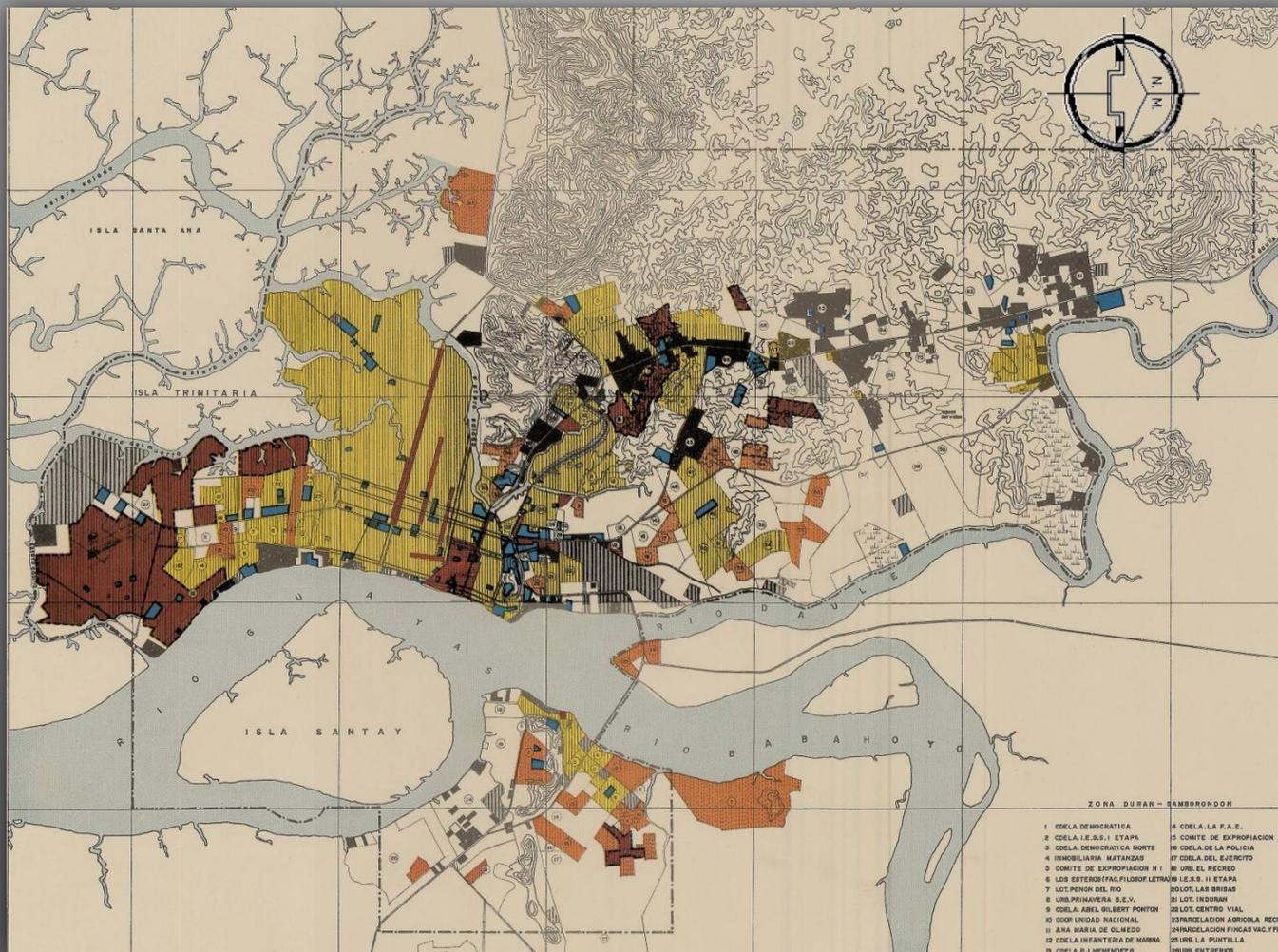
Guayaquil a lo largo de la historia ha tenido planes maestros o reguladores, sin embargo en su morfología la ciudad, evidentemente, es otra. En América Latina los planes maestros **se cumplen solamente en promedio de 40 %**.

•Ordenanza Preventiva-Esquema Urbano de Guayaquil, Municipalidad de Guayaquil, Registro Oficial 958 del 23 de diciembre de 1975.



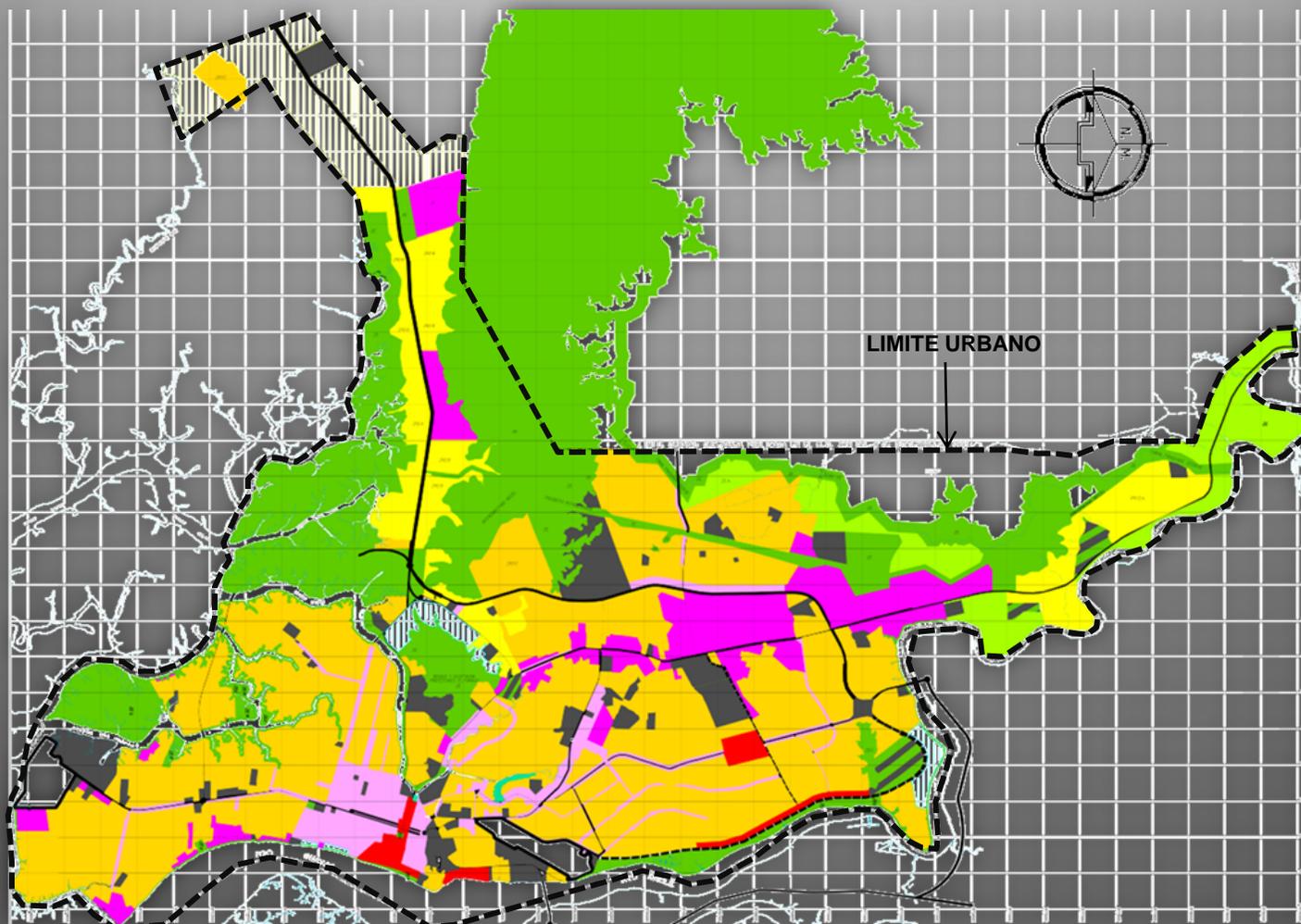
# CRONOLOGÍA DE PLANES MAESTROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

• Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil, Municipalidad de Guayaquil-FONAPRE (Fondo Nacional de Preinversión), 1986.



# CRONOLOGÍA DE PLANES MAESTROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

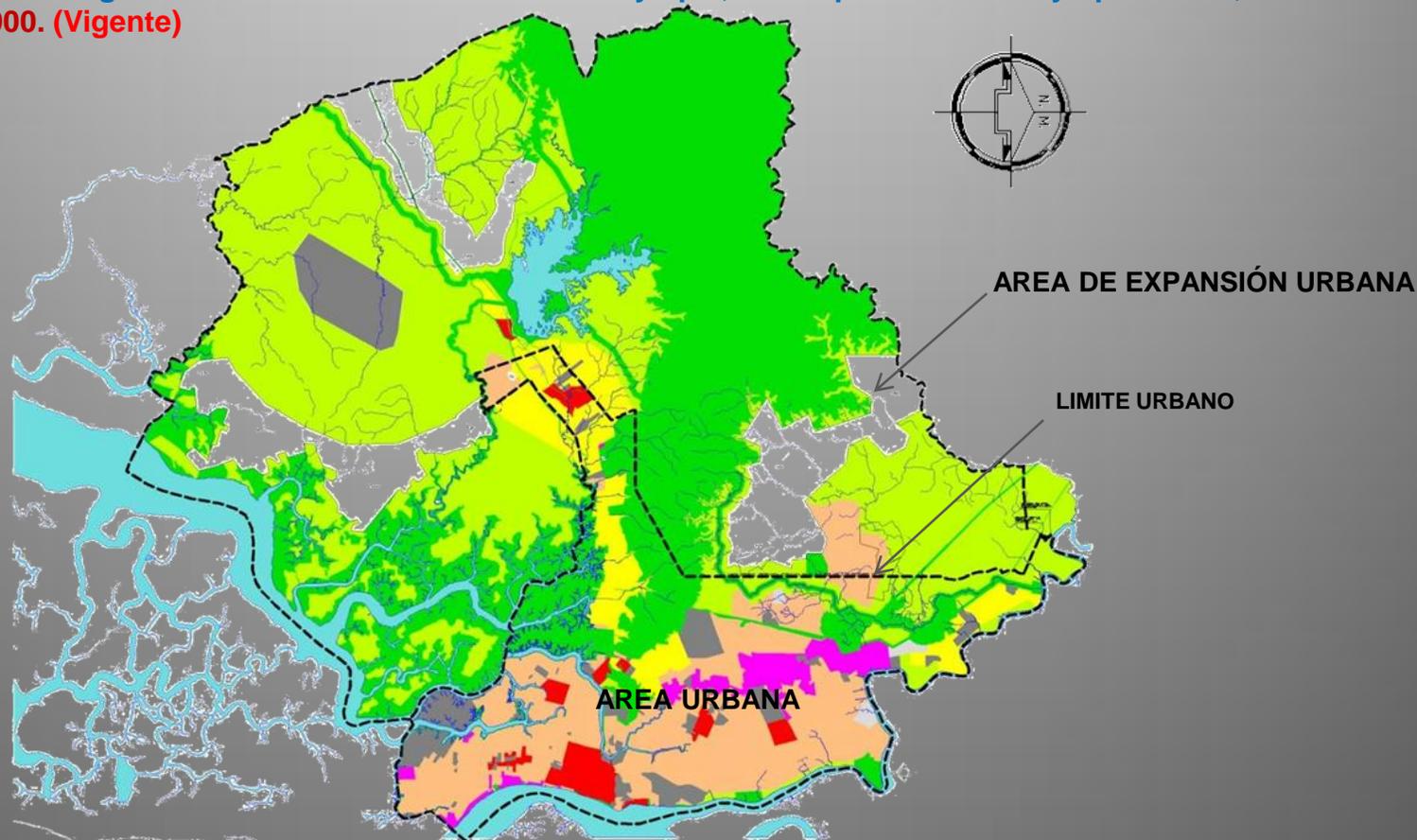
- Ordenanza de Esquema Urbano de Guayaquil, Municipalidad de Guayaquil (DPLAN-G), Registro Oficial 846 del 20 de diciembre de 1995.



# CRONOLOGÍA DE PLANES MAESTROS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



•Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, Municipalidad de Guayaquil-PNUD, 25 de julio del 2000. (Vigente)



Art.1. Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto promulgar y aplicar el Plan Regulador de Desarrollo Urbano de Guayaquil, a efecto de reglar de manera flexible, el crecimiento físico de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, canalizar proyectos de desarrollo, e imponer lineamientos para una estrategia de ejecución progresiva.

# DATOS DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN Y ESPACIOS URBANOS, AÑO 2010



## Población al año 2010

Población del cantón: 3'350.000 hab.  
Población del área neta urbana: 3'000.000 hab.  
Equivalente al 24.92% población del país.

## Crecimiento Poblacional

❖ Tasa de crecimiento anual de Guayaquil, 2.47% = 74.000 hab.  
Vegetativo 1.20% = 36.000 hab.  
Migratorio 1.27% = 38.000 hab.

❖ Tasa de crecimiento anual de país, 1.30% = 222.000 hab.

Crecimiento anual de Guayaquil equivalente al 1/32 del total del país

## Crecimiento anual poblacional por Estratos

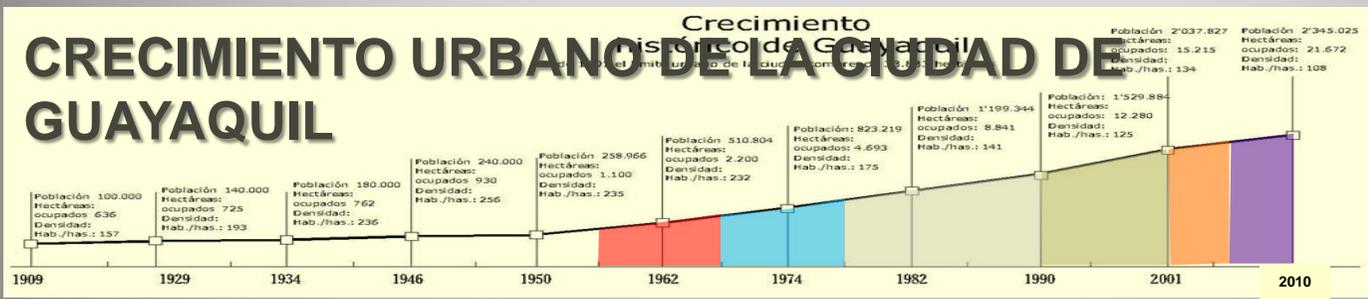
Total Anual 74.000 hab./5 miembros = 14.800 familias  
Estrato Alto 7% = 1036 familias  
Estrato Medio 50% = 7400 familias  
Estrato Popular Bajo 43% = 6500 familias = 32500 hab.

## Uso Residencial Estrato Popular Bajo – Año 2010 :

Densidad Bruta Promedio sin consolidarse = 155 hab/ha.  
N°. de habitantes = 32500 hab  
Superficie ocupada = 200.00 ha./año (2010)



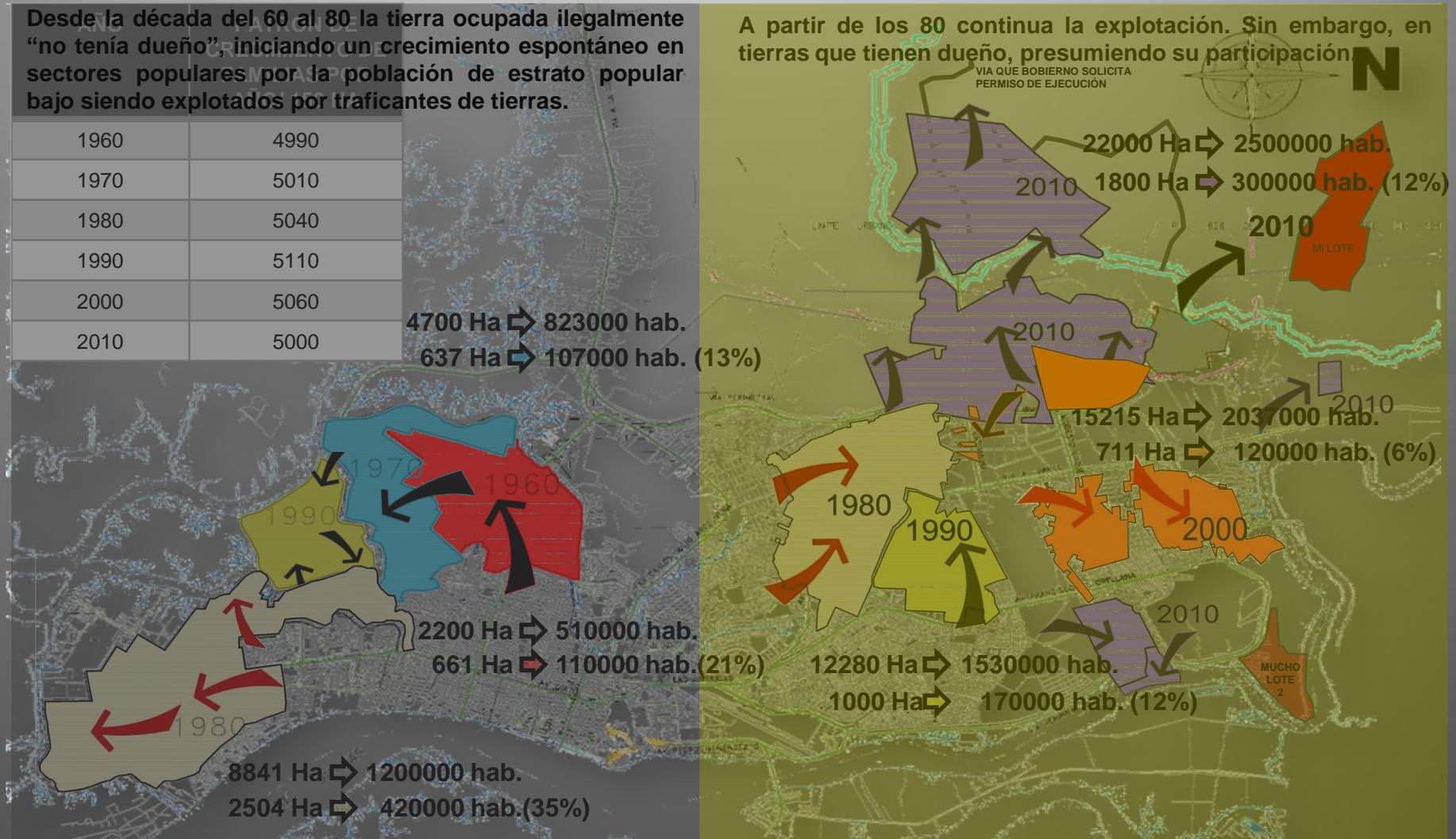
# CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



Desde la década del 60 al 80 la tierra ocupada ilegalmente “no tenía dueño”, iniciando un crecimiento espontáneo en sectores populares por la población de estrato popular bajo siendo explotados por traficantes de tierras.

1960	4990
1970	5010
1980	5040
1990	5110
2000	5060
2010	5000

A partir de los 80 continua la explotación. Sin embargo, en tierras que tienen dueño, presumiendo su participación.



MARCO TEÓRICO

## SITUACIÓN ACTUAL

Guayaquil constituye el punto de atracción de flujos poblacionales que se asientan ocupando las **riberas de los esteros, zonas vulnerables, zonas protegidas, terrenos privados**, etc., de manera informal, desordenada, ineficiente y perjudicial.

Bajo este patrón espontáneo de crecimiento, en paupérrimas condiciones de salubridad, seguridad, carentes de todo tipo de servicios básicos; estos asentamientos se consolidan en un lapso aproximado de 20 años, ubicándose en la última década hacia **el oeste de la vía Perimetral, Casuarina y las Iguanas**.



### Características sociales :

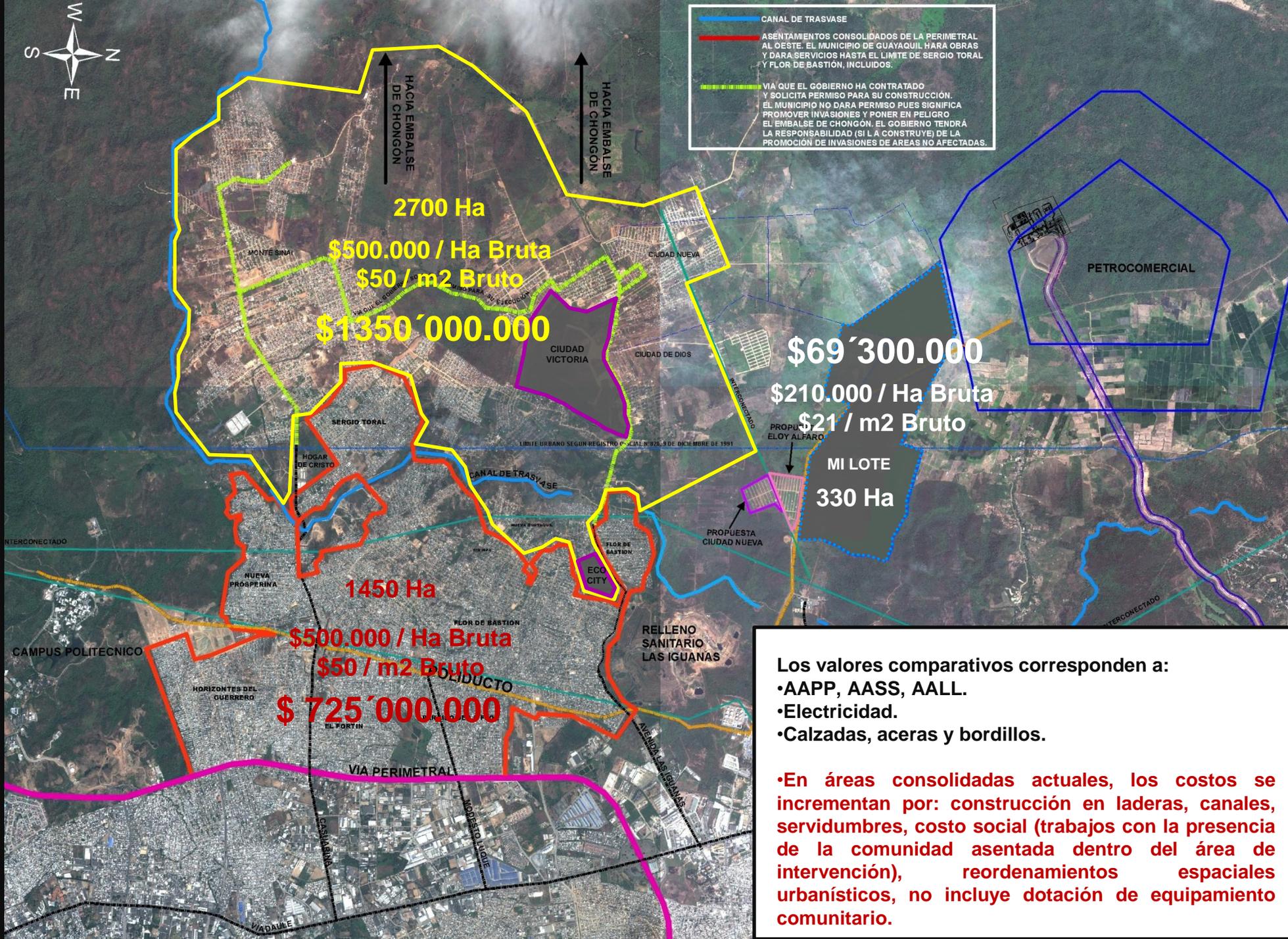
- 25% Migración de diversas provincias del país (campo-ciudad) - diversidad cultural- (familias jóvenes)
- 25% Migración de cantones y zonas aledañas.
- 50% Crecimiento vegetativo.



**CANAL DE TRASVASE**

**ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS DE LA PERIMETRAL AL OESTE. EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL HARÁ OBRAS Y DARÁ SERVICIOS HASTA EL LIMITE DE SERGIO TORAL Y FLOR DE BASTIÓN, INCLUIDOS.**

**VIA QUE EL GOBIERNO HA CONTRATADO Y SOLICITA PERMISO PARA SU CONSTRUCCIÓN. EL MUNICIPIO NO DARÁ PERMISO PUES SIGNIFICA PROMOVER INVASIONES Y PONER EN PELIGRO EL EMBALSE DE CHONGÓN. EL GOBIERNO TENDRÁ LA RESPONSABILIDAD (SI LA CONSTRUYE) DE LA PROMOCIÓN DE INVASIONES DE ÁREAS NO AFECTADAS.**



**2700 Ha**  
**\$500.000 / Ha Bruta**  
**\$50 / m2 Bruto**  
**\$1350'000.000**

**\$69'300.000**  
**\$210.000 / Ha Bruta**  
**\$21 / m2 Bruto**

**1450 Ha**  
**\$500.000 / Ha Bruta**  
**\$50 / m2 Bruto**  
**\$ 725'000.000**

**MI LOTE**  
**330 Ha**

Los valores comparativos corresponden a:

- AAPP, AASS, AALL.
- Electricidad.
- Calzadas, aceras y bordillos.

•En áreas consolidadas actuales, los costos se incrementan por: construcción en laderas, canales, servidumbres, costo social (trabajos con la presencia de la comunidad asentada dentro del área de intervención), reordenamientos espaciales urbanísticos, no incluye dotación de equipamiento comunitario.

# Presupuesto Municipal

**Presupuesto municipal para el año 2010 : \$ 445'228.000**

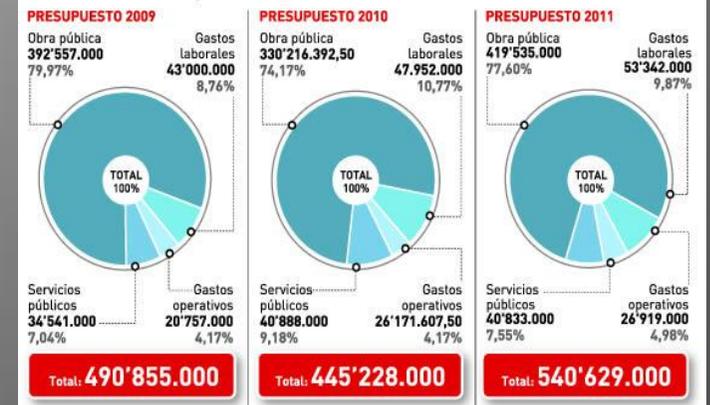
- Obras públicas -79% \$ 352'753.200
- Gastos laborales y operativos -11%: \$ 47'952.000
- Obras de regeneración- 10%: \$ 44'522.800

**Presupuesto municipal para el año 2011 : \$ 540'629.000**

- Obras Públicas Populares -79% \$ 427'930.260
- Gastos laborales y Operativos-15%: \$ 80'261.000
- Obras de Regeneración- 6%: \$ 32'437.740



Inversión en obras y servicios públicos (DATOS: MUNICIPIO DE GUAYAQUIL)



# CONCEPTO DE HÁBITAT

En el Ecuador, en cuanto a vivienda, hay un déficit cuantitativo de 40% y cualitativo de 75.5%. Sin embargo, las políticas de vivienda se han enfocado en el déficit cuantitativo.



El término **hábitat** viene de la ecología, e incluye muchas características correlacionadas, especialmente el ecosistema físico inmediato, el ambiente urbano y el ambiente social.



“La vivienda adecuada” es un todo que se extiende más allá de la vivienda **“llave en mano”**.

## CONCEPTO

### PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROYECTOS DE MITIGACIÓN IMPULSADOS POR LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL “MI LOTE” y “MUCHO LOTE 2”

- Procurar una ocupación a corto plazo.
- Impulsar paralelamente el concepto de crecimiento progresivo de la vivienda formal.
- Mejoramiento progresivo de las infraestructuras de servicios básicos, conforme a responsabilidades y atribuciones de la M.I.Municipalidad.
- Dotación paulatina de los equipamientos comunales correspondientes a los ACM (Áreas Cedidas al Municipio) y demás servicios públicos tales como: Parques, Mercados, Dispensarios Médicos, Recolección de desechos sólidos, Paraderos para transporte público, etc.

En proyectos formales, la morfología espacial es el resultado de las necesidades planteadas relacionadas con características socio-económicas de los estratos de extrema pobreza (grupo objetivo), además de otros factores y componentes del entorno, incluyendo a la **política auténtica** y otros **aspectos exógenos** derivados de debilidades estructurales de la región y el país (**migración campo-ciudad**).

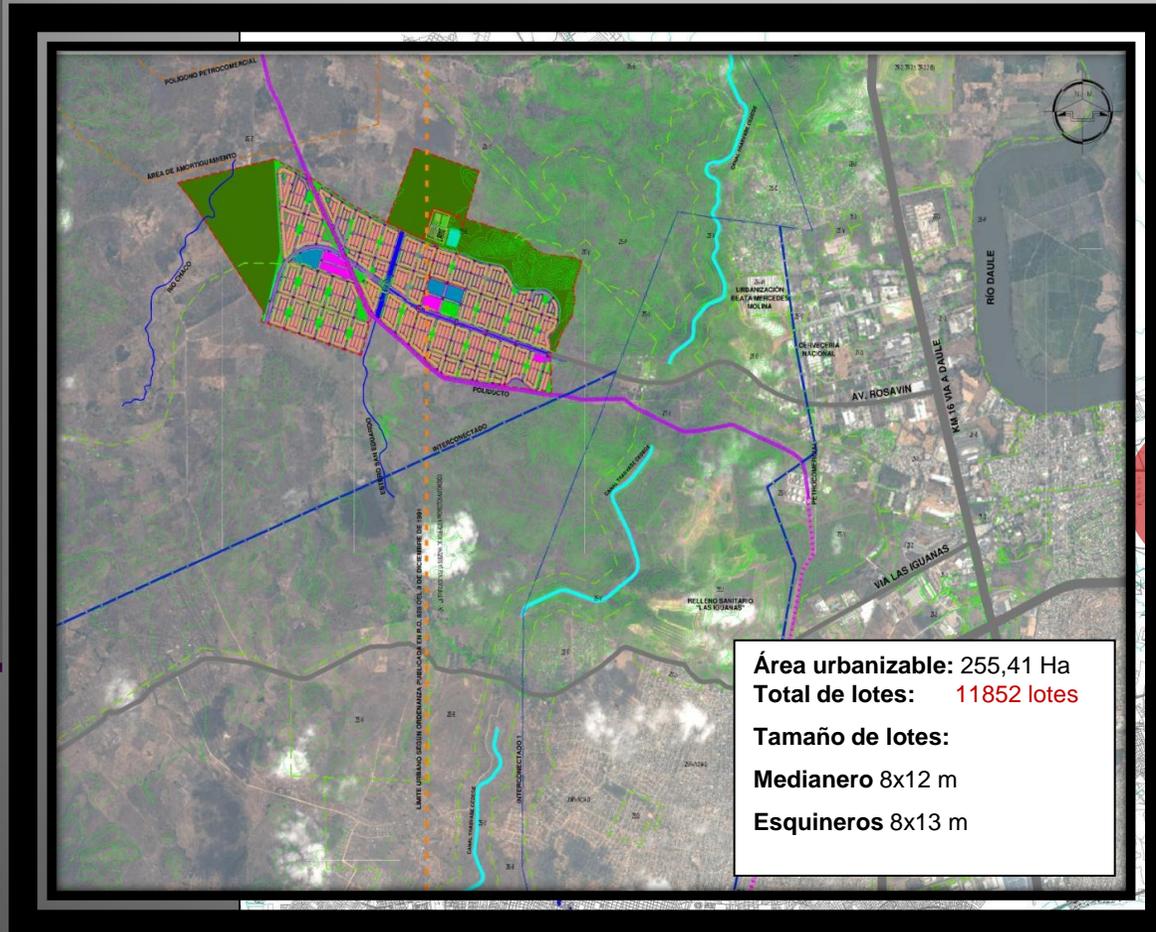




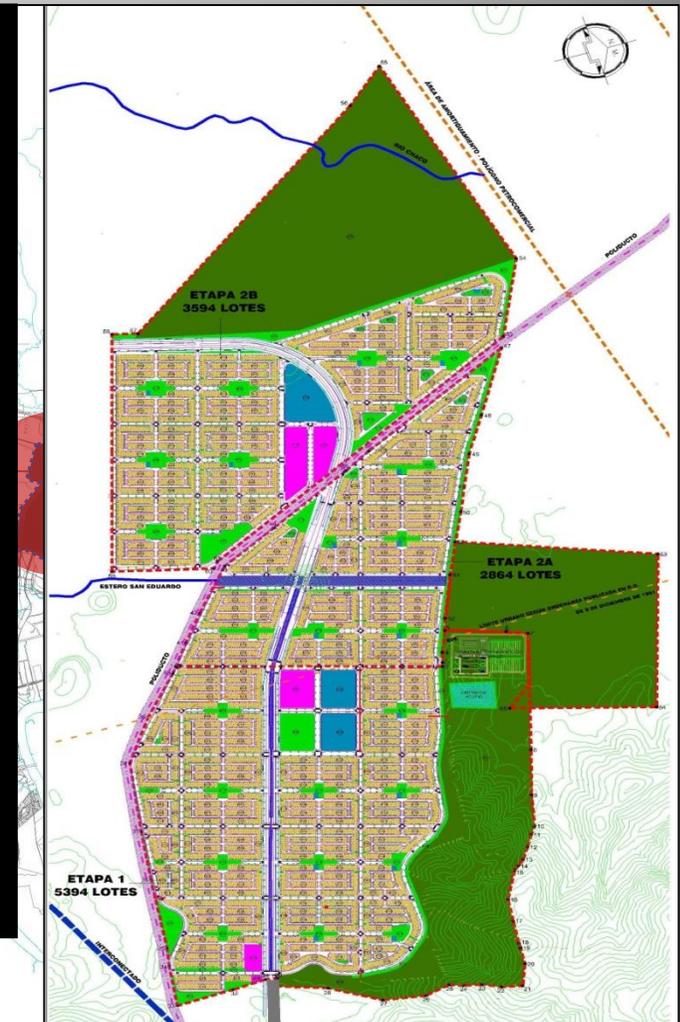


# PROYECTO URBANÍSTICO MI LOTE

## -11852 lotes-



UBICACIÓN



IMPLANTACIÓN

# CONCLUSIÓN

Los problemas del crecimiento inadecuado de las ciudades se fundamentan en cuestiones exógenas al ámbito local-urbano, que se originan en los ámbitos regional y nacional. Guayaquil es un reflejo clásico de esta situación.

Consecuentemente los planes reguladores, maestros, estratégicos y operativos de los municipios se ajustan en las obras y proyectos que se convierten en mitigaciones de los problemas resultados de un círculo vicioso, cuyos **causales no están en la dimensión local-urbano sino en la dimensión regional-nacional.**

**Mientras se producen las obras, se está generando mayor demanda (invasiones, asentamientos informales) por efecto de lo poco o nada que el Estado ha hecho en el área rural (campo) y centros urbanos intermedios. Este círculo vicioso supone inversiones en infraestructura y obras públicas en sectores consolidados, a muy altos costos comparativos.**

**Medidas de prevención y mitigación ante el proceso de urbanización.**

Es necesario enfrentarlo simultáneamente en 3 ámbitos:

1. Acciones y medidas de prevención en el origen del problema (Ámbitos regional y nacional).
2. Medidas de acción, mitigación y/o curativas (de toda índole: jurídicas, sociales, físicas), donde se evidencian las consecuencias del problema, en áreas informales consolidadas.
3. Medidas de acción, mitigación y/o curativas en áreas en proceso de consolidación, cuidando que estas intervenciones no se conviertan en propiciadoras o alentadoras de mayor migración, con lo cual se incrementaría el círculo vicioso.





