

El Proceso Urbano de Guayaquil 1870-1980

Milton Rojas M.
Gaitán Villavicencio



Gaitán Villavicencio (Guayaquil, 1949) estudios realizados en la Universidad de Lovaina-Bélgica, en Sociología Urbana y en Desarrollo Económico. Profesor de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil. Ex-Director del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad de Guayaquil. Presidente de la Corporación de Estudios Regionales-Guayaquil (CER-G).

Milton Rojas M. (Guayaquil 1956), se diplomó de Arquitecto en 1980 en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, con el trabajo "La Arquitectura en Guayaquil 1930-1960". Coautor del "Documento Base" y "Documento de Mayo". Comisión Académica del Seminario Internacional de Organismo (U. Católica, mayo/82). Como miembro de CER-G desde 1985, ha realizado varias investigaciones relacionadas al proceso urbano de Guayaquil, así como artículos, folletos de difusión popular sobre el tema y ponencias a diversos encuentros nacionales.

**El Proceso Urbano de Guayaquil
1870-1980**

**Milton Rojas M.
Gaitán Villavicencio**

**El Proceso Urbano de Guayaquil
1870-1980**



Las opiniones vertidas en el presente trabajo son de exclusiva responsabilidad de los autores y no comprometen el criterio institucional de ILDIS y CER-G.

Es una publicación del Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales, ILDIS y del Centro de Estudios Regionales de Guayaquil, CER-G.

© ILDIS CER-G 1988

Edición a cargo de
Santiago Escobar

Edición
Alejandra Adoum

Mapas:
Pedro Gambarrotti

Secretaría
Enna Arboleda

Diseño y Diagramación
Grupo Esquina editores-diseñadores, S.A.

ILDIS, Avenida Colón 1346, Casilla Postal 367-A,
Teléfono: 562.103, Quito-Ecuador.
CER-G, Baquerizo Moreno 910 y Víctor Manuel Rendón, 6° piso,
Casilla 9421, Teléfonos: 307.388 - 305.012, Guayaquil-Ecuador.

Contenido

Introducción	11
1. La Fundación de Guayaquil y su desarrollo urbano en los siglos XVI y XVII	15
2. El desarrollo de la Ciudad Nueva en los siglos XVIII-XIX	19
3. El proceso de urbanización de Guayaquil (1880-1980)	23
4. Tendencias y perspectivas de la urbanización y tenencia de la tierra en Guayaquil en una etapa de crisis social	171
Anexos	
Anexo 1. Cuadros Estadísticos	179
Anexo 2. Dirigentes del Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil (1863-1986)	183
Anexo 3. Directivos de la Junta de Beneficencia de Guayaquil	201
Anexo 4. Cronología de los principales hechos urbanos de Guayaquil	207
Anexo 5. Anexo Cartográfico	223
Bibliografía	239
Indices	249
Indice de Cuadros	251
Indice de Planos	253

Presentación

El estudio de los problemas urbanos en el Ecuador es relativamente nuevo. Ello se explica, principalmente, por el crecimiento aluvional que desde fines de la década pasada ha tenido todo lo relacionado al tema urbano, y la predominancia en las ciencias sociales de temas relacionados con lo étnico o lo agrario.

Sin embargo, la compleja dinámica urbana de los últimos años —desarrollada sobre todo en Quito y Guayaquil— operaron como acicate al interés y la formación académicas. Temas como la planificación del espacio urbano, las migraciones campo-ciudad o los movimientos sociales urbanos, empiezan a ocupar la atención de investigadores y científicos.

En esta perspectiva, una visión sobre la constitución de las ciudades, sobre los procesos en los cuales se asienta su crecimiento y desarrollo —y, naturalmente, sus desarticulaciones— es aún incipiente. Más aún una investigación desarrollada sobre el estudio de las decisiones de política municipal y sobre los asientos edilicios de propiedad y obras, que explique la actual situación.

El libro "El Proceso Urbano de Guayaquil" de los autores Gaitán Villavicencio y Milton Rojas intenta esta última perspectiva con gran rigurosidad científica, poniendo orden a una gran cantidad de información hasta ahora dispersa o poco analizada, y entregando una visión completa y acabada de la formación de la ciudad moderna.

Para el Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales, ILDIS, la presentación de esta obra constituye un motivo de satisfacción, pues nos asiste la convicción de que ella deberá constituirse en un punto de reflexión clave para futuras investigaciones sobre el tema en el país.

Dr. Alexander Kallweit
Director ILDIS

INTRODUCCION

La ciudad latinoamericana aún no permite dilucidar con claridad su papel en los procesos de desarrollo social, a pesar de ocupar un lugar importante en ellos. La diversidad de funciones —implícitas o explícitas— que desempeña, y su particular dinámica social han determinado el surgimiento de una serie de teorías, interpretaciones e hipótesis que intentan llegar a la formulación del “papel posible”¹ que la ciudad puede cumplir en el presente.

Es justamente ese presente el que debe ser aprehendido a partir de un conocimiento de los orígenes del proceso urbano y sus consecuencias y de las formas de desarrollo e interacción de las políticas urbanas y los agentes sociales, considerando —en nuestro caso— la *sobredeterminación* de la estructura de tenencia de las tierras urbanas y circundantes en la producción del espacio construido y en las operaciones básicas con suelo urbano.²

Consideramos a la ciudad como parte esencial de la valorización del capital y la reproducción de la fuerza de trabajo y, además, como capital fijo necesario para una serie de etapas del proceso económico.

-
1. Cfr. al respecto Marcos Kaplan, Prólogo al libro de Jorge Enrique Hardoy. *Las ciudades en América Latina*. Buenos Aires: PAIDOS, 1972.
 2. Samuel Jaramillo, *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Centro de estudios para el desarrollo económico de la Universidad de Los Andes - Bogotá. pp. 13 y ss.

El proceso de conformación urbana y regional en América Latina debe ser entendido a través de un estudio de la evolución de las distintas formaciones sociales,³ que ha permitido el desarrollo de una gama de formas de propiedad muy variadas de la tierra urbana.

El estudio particularizado de la cuestión del suelo urbano en relación con una formación social específica, resulta básico para entender el proceso urbano.

La evolución de una ciudad, de su forma y estructura, de sus tipos de tenencias y usos del suelo, supone un complejo de acciones y reacciones, concesiones y conflictos entre sus habitantes y entre los sistemas sociales y económicos vigentes en la formación económico-social (FES).⁴

Este trabajo intenta identificar los factores que han incidido en la evolución urbana de Guayaquil,⁵ relacionándolos con las formas en que se ha manifestado la estructura de la tenencia de la tierra urbana y/o urbanizable, y el papel que en este proceso han asumido tanto los propietarios territoriales privados como el Municipio. Se trata, en un primer nivel de aproximación, de rescatar el tipo de vinculación existente entre estos y los procesos sociales que se han desarrollado interactuantes y articuladamente.

Hemos puesto énfasis, en este estudio, en las dos principales formas de propiedad que han sido decisivas para la estructuración del espacio urbano: la propiedad privada y la propiedad Estatal, en nuestro caso Municipal, para luego —tras exponer los mecanismos

3. Pablo Lee, Milton Rojas y otros. *Arquitectura en Guayaquil 1930-1960*. Tesis de Grado. Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica, Guayaquil 1980. Cap. I "La ciudad Latinoamericana". El planteamiento se ubica en las líneas de investigación propuestas por Manuel Castells, Roberto Segre y Hardoy en sus estudios pertinentes.

4. Ver a este respecto el ensayo de MARTHA SCHTEINGART: "Crecimiento Urbano y Tenencia de la Tierra. El caso de la ciudad de México", en *Revista SIAP*, Volumen XV, N° 60, Diciembre de 1981, pp. 168, 181.

5. La ciudad de Guayaquil se ha caracterizado desde fines del siglo pasado, por una dinámica de crecimiento económico y físico mayor que cualquier otra urbe del país, debido a las relaciones productivas y sociales generadas por la agroexportación, el comercio y el capital financiero, situación que, con altibajos, la mantiene aún en un lugar de privilegio en el contexto nacional y marca, a su vez, sus particularidades.

legales y operativos que han permitido transformar el suelo rural en urbano— puntualizar el tipo de consecuencias, tanto a nivel físico-espacial como social, que aquello ha suscitado, así como los niveles de concentración que se han desarrollado en los mercados del suelo urbano y en la promoción inmobiliaria.

En los actuales momentos la población de Guayaquil ha superado el millón y medio de habitantes, que se asientan en aproximadamente 15.000 hectáreas, de las cuales más de 2.000 se encuentran vacías. La superficie metropolitana de Guayaquil está ubicada dentro de unidades político-administrativas diferentes, que comprenden tres cantones: Guayaquil, Samborondón y Durán, lo que ha agravado la gestión municipal en cuanto al control y manejo del espacio urbano.

Este crecimiento se ha producido sobre diferentes tipos de tenencia de la tierra y a través de una tipología de acceso y posesión también diferenciada: se puede apreciar que casi el 70% de la población total (la de menores recursos económicos) ocupa un 40% de la trama urbana en las zonas de menor calidad habitacional, sea por su difícil accesibilidad o por la deficitaria dotación de servicios públicos y comunales.

Las conclusiones de este trabajo son un intento sistemático por exponer las tendencias actuales de la urbanización y la tenencia de la tierra en Guayaquil, y por abrir a este respecto nuevas perspectivas en la discusión de “la cuestión urbana” ecuatoriana.⁶

Hemos tenido en cuenta, permanentemente, el papel desempeñado por el Estado, principalmente en lo que se refiere al destino de su inversión, la misma que ha permitido en algunos casos el incremento del cuadro construido y, por ende, la generación de rentas diferenciales y, en otros, ha creado las condiciones para la ampliación de los límites urbanos.

Y, por último, presentamos también las relaciones existentes entre propietarios urbanos y conductores de la gestión urbana, se-

6. Principalmente en lo que tiene que ver con las formas de producción del espacio construido, especialmente lo vinculado a la industria de la construcción y a la promoción inmobiliaria.

ñalando las coincidencias y diferencias entre éstos al momento de apropiarse o valorizar el espacio urbano. Ello, en última instancia, nos ha permitido comprender una serie de situaciones vinculadas con la evolución de la totalidad urbana.

El objetivo final de este trabajo es visualizar como el desarrollo desigual pero combinado al interior de un conjunto urbano produce toda una gama de contradicciones socioespaciales. Esto no es otra cosa que la reproducción de la apropiación privada de los valores de uso urbano, que ha generado una diferenciación muy marcada en el espacio. Sus secuelas son la segregación socio-residencial y la proliferación de las áreas subequipadas y deterioradas, así como su conversión en un mecanismo de asignación espacial de las actividades urbanas.

Cabe señalar, finalmente, que éste constituye un primer trabajo de aproximación, toda vez que la labor de obtención de datos se volvió en determinados momentos crítica debido a la dispersión de los mismos, tanto en los archivos municipales como en las fuentes secundarias.⁷ Y, como todo trabajo de investigación, el presente se abre a la crítica y confrontación necesarias para develar nuestra realidad urbana actual. Por ello, este estudio deja una serie de temas esbozados, como el de la tenencia de la tierra y el clientelismo político entre otros, dando paso a que otras investigaciones asuman el reto.

7. Hemos encontrado limitaciones a la pérdida de documentos del Archivo Municipal, lo que nos ha impedido conocer, por ejemplo, qué sucedió con la propiedad comunal. Por la imposibilidad de acceso a los archivos de la Junta de Beneficencia, no hemos podido seguir detalladamente las controversias jurídicas entre ésta y una serie de reclamantes, entre los que se destaca el Municipio, como el caso presentado en septiembre de 1984, en cuanto a ciertos terrenos al norte de la ciudad.

1. La Fundación de Guayaquil y su desarrollo urbano en los siglos XVI y XVII

El proceso de fundación y consolidación de la "Inquieta Guayaquil"⁸ es bastante complejo y relativamente largo hasta su definitiva ubicación, y se sitúa entre 1535 y 1547.

Las diferentes localizaciones que tuvo el asentamiento de la ciudad de Santiago de Guayaquil han causado una diversidad de criterios entre los investigadores de estas décadas oscuras,⁹ sin que hasta ahora se pueda establecer una evaluación definitiva en este sentido.

Guayaquil fue, desde sus inicios, cabecera del Corregimiento que lleva su nombre, y se constituyó en puerto de aprovisionamiento, descanso y reparación de navíos dada su relativa seguridad: se en-

8. Término utilizado por Julio Estrada Y. *La Fundación de Guayaquil*. Guayaquil: Archivo Histórico del Guayas, 1974, p. 225.

9. Al respecto, consideramos de mayor veracidad histórica el trabajo de Julio Estrada *La Fundación de Guayaquil* por un minucioso estudio de las fuentes originales disponibles; además, se debe considerar los trabajos de Miguel Aspiazú Carbo, *Las Fundaciones de Guayaquil* (Casa de la Cultura Ecuatoriana, 1955); Eliecer Enriquez, *Guayaquil a través de los Siglos* (Quito: Talleres gráficos Nacionales, 1946); Anónimo, "Descripción de la Gobernación de Guayaquil" en *Revista del Archivo Histórico del Guayas* N° 4; Varios. *Rehabilitación de la Ciudad Vieja* (Tesis de Grado, Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guayaquil, s/d); Modesto Chávez Franco, *Crónicas de Guayaquil Antiguo* (Imprenta y Talleres Municipales, Guayaquil, 1944) y otros.

contraba a unas 16 leguas del mar, y a unas 7 de la Isla Puná.

La ciudad estaba limitada al norte por el cerro Santa Ana, al sur por una zona inundable atravesada por el Estero Villamar (filtraciones del Río Guayas) cuya ubicación coincide con la actual calle Loja; al este por el Río Guayas, y al oeste por una extensa zona de manglares y brazos del Estero Salado.¹⁰

En la parte norte del Cerro Santa Ana —donde había un Estero que más tarde se llamaría Estero de la Atarazana—, se instaló, con el correr de los tiempos, un astillero, alrededor del cual se situaron viviendas de trabajadores. Para llegar a esta zona se usaba la actual vía Numa Pompilio Llona,¹¹ único vestigio colonial en la "Ciudad Moderna".

Se puede afirmar que el crecimiento poblacional de la ciudad fue bastante lento en sus inicios pues según los datos disponibles,¹² para 1571 había 320 personas; para 1605 eran 1.100; hacia 1620, aproximadamente 2.000; y para 1678 sumaban 6.000 habitantes.

A pesar de los graves problemas de la ciudad —insalubridad, hacinamiento, los continuos incendios y ataques piratas— se dio una diversificación de la estructura productiva del asentamiento, impulsada por un capital comercial, vía intermediación, y sustentada en la existencia de excelentes maderas que convirtieron a Guayaquil en uno de los principales astilleros del Pacífico. Ya para 1620, Guayaquil era un floreciente Centro de Comercio entre la Real Audiencia con Panamá, Lima y Nueva España, encontrándose entre los productos exportables: maderas, alquitrán, jarcia, zarzaparrilla, paños, tejidos y quesos de la Sierra. Los historiadores señalan, además, que para esa época se había iniciado ya la exportación de cacao.¹³

10. Cfr. al respecto Varios. *Rehabilitación de la Ciudad Vieja*, Tesis cit., s/n.

11. *Ibid*, s/n.

12. Particularmente en Julio Estrada Y. "Evolución Urbana de Guayaquil", en *Revista del Archivo Histórico del Guayas N° 1*. Primer Semestre de 1972; también, Michael T. Hamerly. "Un Censo Olvidado: el Padrón de Vecinos de 1738", en *R.A.H.G. N° 15*, junio de 1979.

13. Fray Antonio Vásquez E. "Compendio y Descripción de las Indias Occidentales", citado por J. Estrada en "Evolución Urbana...", art. cit., pp. 38-39.

La morfología urbana que caracteriza los primeros siglos de la ciudad de Guayaquil, se define por el desorden del asentamiento de las viviendas: no había ningún trazado previo de manzanas o calles. Algunos historiadores y cronistas han afirmado que esta disposición tan irregular permitía un sistema de seguridad ante eventuales ataques o invasiones de piratas. Tal conformación, sin embargo, favoreció en repetidas ocasiones la pronta propagación de los incendios que azotaron a la ciudad con mucha frecuencia. Este original urbanismo fue, paralelamente, un escollo para la defensa de la ciudad.

Hacia fines del siglo XVII, el Cabildo —según las actas del 11 de junio y 22 de diciembre de 1688—, previa aprobación de las autoridades coloniales superiores, decidió que la ciudad tomara otra ubicación, aproximadamente un kilómetro al sur de la "Ciudad Vieja".

El 14 de julio de 1692, el Presidente de la Real Audiencia aprobó la delineación de la "Ciudad Nueva" en Puerto Cazones y el reparto de solares: "Ciudad Nueva debía constar de 24 manzanas edificadas y la plaza principal tendría 5 manzanas de fondo, entre Pichincha y Boyacá".¹⁴

Si analizamos los diferentes recuentos historiográficos sobre la información en torno a esta nueva zona de la ciudad, encontramos que lo que se buscaba era concentrar dentro de un mismo espacio la fuerza de trabajo que necesitaba la economía urbana: "Que los indios que tienen oficios entren a ejercerlos en la Ciudad y no en otra parte ni en la Ciudad Vieja".¹⁵ En 1701 se obliga a venir a la Ciudad Nueva a los vivientes entre los esteros Villamar y de Almas, desalojando de esa zona a los negros, mulatos, cuarterones y mestizos y "más castas de toda gente" y sometiénolos a la obediencia pues "habían desobedecido las Ordenanzas y Bandos dados al respecto desde que se fundó la nueva planta y durante ella".¹⁶ Aspiazu afirma que la razón de fondo de esta lucha "era el problema de secesión social que fue envuelto en el reparto de solares a los vecinos de Ciudad Nueva, y obstáculos con marcada preterición, si no exclu-

14. Julio Estrada. "La Evolución Urbana.....". art. cit., p. 40.

15. Modesto Chávez Franco, op. cit. p. 206.

16. Ibid, p. 138.

sión, para muchas familias que se destacaron socialmente por cruce con mestizos".¹⁷

Si bien la Ciudad Nueva no presentaba garantías frente a incendios y asaltos, cosa que tampoco sucedía con la anterior ubicación, sus objetivos específicos consistían en buscar áreas de expansión urbana, y propender a la concentración espacial de la población y de las nuevas actividades económicas. Por ejemplo, la nueva localización del Astillero en la parte sur de la ciudad.¹⁸ Con el fin de conseguirlo, se adoptan medidas impositivas y punitivas contra los residentes de Ciudad Vieja, lo cual demuestra el interés de ciertos grupos económicos por consolidar la nueva área urbana.

17. Miguel Aspiazu, *op. cit.* p. 244.

18. Al respecto, ver los Anexos cartográficos que se presentan al final del trabajo.

2. El desarrollo de la Ciudad Nueva en los siglos XVIII-XIX

Cuando se decide el traslado, la Ciudad Vieja constituía un apretado recinto entre cuyos tortuosos senderos podían distinguirse, hasta 1693,¹⁹ 2 calles longitudinales (La Orilla y la Real), 2 transversales (Sta. Catalina y la calle del Cerro), y 4 callejones (El Ciruelo, Higuierón, las Rojas y del Pozo de Felipe IV).

A pesar de las medidas coercitivas dictadas para el traslado hasta la Ciudad Nueva (núcleo urbano base de la ciudad actual), el asentamiento original se mantiene. En esta situación desempeñan un importante papel los religiosos Dominicanos que, conjuntamente con los colonos que poseían los mejores terrenos en esa zona, desafiaban y rechazaban la nueva repartición que se hacía en la sabana, de la cual los separaban 5 esteros. "El resto de los años 1690, y durante 1691 y comienzos de 1692, seguramente son los momentos de la guerra sorda mantenida por los Dominicanos y los Morán de Buitrón contra la mudanza, sin duda alguna por la depreciación de los solares que tenían en LOMINCHAO. Sabido es que por su labor obstruccionista tuvo que salir de Guayaquil esta comunidad, volviendo sólo después de algunos años".²⁰

Dichas posiciones se tornaron irreconciliables, manteniéndose en la práctica las "Dos Ciudades", por lo que hacia 1710 se constru-

19. Modesto Chávez Franco, op. cit., p. 195.

20. Miguel Aspiazú c., op. cit., p. 243.

yó un puente que uniría a los asentamientos,²¹ —el "Puente de las 800 varas"—, "que atravesaba por la actual calle Rocafuerte, teniendo 2 varas de ancho y 200 ojos (luces, sobre pies derechos de guayacán y guachapelí, unidos por traveses dentados y fijados lateralmente por cuarterones dobles, como piso era usado un entablado de roble".²²

Previamente, hacia 1695 había concluido la construcción de la Iglesia Matriz en la Ciudad Nueva, y su ubicación correspondía a la que posee la Catedral actual. Al año siguiente se repartieron los solares de 30 varas de ancho en la Ciudad Nueva.²³

En el transcurso del siglo XVIII ambas "ciudades" fueron creciendo y la zona de esteros fue rellenada, poblándose paulatinamente. El famoso puente de las "800 varas" deja de cumplir su función a fines de ese siglo y quedan sólo pequeños puentes sobre los esteros aún no desecados.²⁴

Por estos años (1793) había —al decir de Hamerly—²⁵ dos tipos de construcciones en Guayaquil: las casas de caña de dos pisos, con techo de bijao, que sumaban 655, y un número indeterminado de balsas en el río (que también eran viviendas).

Es necesario destacar que a pesar de la importancia creciente que va adquiriendo en el contexto regional, la ciudad estaba literalmente abandonada en el aspecto militar,²⁶ ya que no tenía una defensa efectiva para ataques desde el mar, con el agravante de poseer 3 vías de entrada desde éste: una por el Estero Salado (a espal-

21. Cfr.: Varios "Rehabilitación de la Ciudad Vieja", tesis, cit., s/n.

22. Dionisio de Alsedo y Herrera. "Compendio Histórico de la provincia del Guayas 1741", com. por Eliecer Enriquez B. *Guayaquil a través de los Siglos*, op. cit.

23. G. Robalino y J. Villacís. *Arquitectura Civil Tradicional en Guayaquil*. Tesis de grado Universidad Católica de Guayaquil. s/n.

24. Varios: *Rehabilitación de la Ciudad Vieja*, Tesis cit., s/n. En el plano de Francisco Requena de 1770 se puede apreciar las características morfológicas principales de Guayaquil (ver anexos cartográficos).

25. Michael T. Harmerly: *Historia Social y Económica de la Antigua Provincia de Guayaquil. 1763-1842*. (Guayaquil publicaciones del Archivo del Guayas, 1973), p. 51.

26. Jorge Juan y Antonio de Ulloa: *Noticias Secretas de América*. Parte I. - Madrid: Ed. Turner. 1982, pp. 11 ss.

das de la ciudad); otra por el brazo de Santay que desemboca justo frente a la ciudad; y, la vía principal del río.

La ciudad tampoco contaba, hacia mediados del siglo XVIII, con un Gobernador Militar; los fuertes estaban en mal estado, había escasez de armas y no había una fortaleza ni se disponía de galeras para defenderse.

Según Jorge Juan y Antonio de Ulloa, dentro de las pocas ventajas estaba la disposición de la planta de la ciudad, que le impedía ser invadida por tierra debido a los pantanos que la circundaban.

Hay que anotar que luego de las invasiones piratas de 1709 se fabricaron 2 fuertes de madera: uno por la parte del río principal, y otro por el estero Salado (aunque sin artillería, sólo para fusilería). A más de estos, existía la batería de la Ciudad Vieja, hecha de piedra.

Hacia fines del siglo XVIII se da un gran florecimiento económico como producto del incremento de la producción cacaotera. La población aumenta debido a la inmigración desde otras zonas de la región y de la Sierra, como también desde el norte del Perú. Paralelamente, se ejecutan en la ciudad varias obras públicas que denotan el progreso en esta etapa (alumbrado público por aceite, nuevas construcciones administrativas, templos, etc.).

Para la época independentista (hacia 1820), Guayaquil contaba con alrededor de 20.000 habitantes²⁷ y justamente a raíz de las nuevas vinculaciones comerciales, principalmente con Inglaterra y Francia tras la separación de la Corona Española, el crecimiento de la ciudad se vuelve más acelerado por su desarrollo como centro agroexportador. Todo esto provocó una mayor diversificación de funciones y actividades urbanas que atrajo gran cantidad de población inmigrante.²⁸

Para mediados del siglo podemos apreciar —de acuerdo a la cartografía urbana existente: un plano de Villavicencio de 1858— una marcada segregación urbana de la ciudad.

27. Julio Estrada "Evolución Urbana de Guayaquil", art. cit., p. 48.

28. Entre 1851 y 1896 se produjo un crecimiento del 145% de la población de Guayaquil. P. Lee, M. Rojas y otros. Tesis cit., p. 354.

Al noroeste se encuentra un asentamiento semi-urbano de indígenas cuyo acceso era a través del "Camino de la Legua", un terraplén que debía ser mantenido por los propios indígenas como "reemplazo" del tributo normal.²⁹ En 1842 Guayaquil sufre una epidemia de fiebre amarilla que afecta tanto la producción como la exportación cacaotera que había venido incrementándose desde 1840.

La exportación del producto recupera su curva ascendente hacia fines del siglo XIX³⁰ y genera, durante el último cuarto de ese siglo, un gran crecimiento urbano y poblacional, así como nuevas obras públicas en la ciudad.³¹

Este rápido crecimiento hará que en las últimas décadas del siglo pasado la población de Guayaquil equipare, y sobrepase, a la de Quito, situación que se ha mantenido hasta hoy. Sin embargo, a pesar de que la primera tenía la hegemonía como centro económico, el poder político continuaba concentrado en manos de los terratenientes de la Sierra, y es sólo a partir de la Revolución Liberal de 1895 que la burguesía comercial-bancaria (agroexportadora) costeña, y particularmente guayaquileña, logra captar los beneficios del control estatal. Paralelamente, la situación política interna influyó en una mayor movilidad de la población, principalmente desde la Sierra hacia las zonas de las plantaciones en la región de Guayaquil. Así, en el período comprendido entre 1896 y 1909 la ciudad alcanzó una tasa de crecimiento poblacional del 2,47% anual,³² que iría definiendo una tendencia de urbanización creciente.

29. Modesto Chávez Franco, op. cit., p. 372.

30. Michael T. Harmely: *Historia Social y Económica* p. 51 y ss.

31. Comparando la demarcación realizada por Millet con la de Villavicencio en 1858, se puede apreciar una mayor consolidación de las zonas de la "Sabana Municipal" y el paulatino desecamiento de los Esteros del Río Guayas. En el plano de Wolf (1887) se aprecia un gran crecimiento del trazado urbano aunque no estaba ocupada toda el área, se lo hacía para efectos Municipales, tanto de demarcación como de otorgamiento de solares. Al respecto, ver anexos cartográficos.

32. P. Lee, M. Rojas y otros. Tesis cit., p. 355.

3. El proceso de urbanización de Guayaquil (1880-1980)

3.1 El primer gran auge urbano: 1880-1930.

El período planteado corresponde, en lo económico, a la época de mayor auge en la exportación de cacao (que generaba la mayor cantidad de divisas para el Estado) y, en lo político, al control del país por la pujante burguesía agroexportadora guayaquileña, situación que redundó en una concentración de actividades de diversa índole. Esto atrajo gran cantidad de población a Guayaquil: de unos 70.000 habitantes a comienzos del siglo XX, llega a casi 120.000 en 1930. Se trata de un proceso de densificación urbana más que de dispersión: la ciudad creció de 460 a 590 hectáreas, lo que significa una densidad de casi 200 habitantes por hectárea.³³ Llegamos, pues, al momento en que —según Carrión—³⁴ se va superando el “período de conformación urbana” para entrar de lleno al “proceso de urbanización”, en el que Guayaquil adopta características particulares que la diferencian de las otras formaciones urbanas del país, por las siguientes razones:

En primer lugar, existe un elevado crecimiento poblacional, cuyo componente más importante es la migración interna, que se

33. Ver cuadro de Población y Densidad de Guayaquil en Anexo N° 1.

34. Fernando Carrión “Evolución del Espacio Urbano Ecuatoriano”, en F. Carrión (comp). *El proceso de Urbanización en el Ecuador (Del Siglo XVIII al siglo XX)*. Quito: Ed. El Conejo-CIUDAD, 1986, pp. 147-148.

debe al atractivo de los salarios pagados en las plantaciones costeñas, y a la paupérrima situación del agro serrano. A esto se añade, más tarde los efectos de las medidas políticas y sociales de la Revolución Liberal: abolición del concertaje, democratización de la enseñanza, etc.

En segundo lugar, la diversificación de las funciones urbanas como resultado de la "realización económica" de la producción agroexportable. Este notable desarrollo del comercio y, paralelamente, de un complejo sistema bancario,³⁵ se suma a la multiplicación de actividades terciarias y al surgimiento incipiente de las industrias, con la introducción al país de nuevas maquinarias de vapor³⁶ y procesos técnicos.

En tercer lugar, la ciudad, presenta morfológicamente tres³⁷ zonas diferenciadas (ver Plano N° 1).

- a) El Sector Central, que se desarrolló sobre dos ejes: el Malecón y, más tarde, la Av. 9 de Octubre, en donde se agruparon actividades de tipo administrativo, financiero y comercial, además de las viviendas de los sectores de más altos ingresos.
- b) Un sector predominantemente residencial que agrupaba heterogéneamente a sectores medios de la población y también, hacia su periferia, a los sectores de menores recursos. Este sector se desarrolló semi-concéntricamente al sector central; iba desde el Cerro Santa Ana, rodeando las quintas Pareja, Rendón y Medina, y alcanzaba la calle Quito, retornando hasta el sector de la Avenida Olmedo, en cuyas inmediaciones se encontraban el Barrio Villamil, esteros y el astillero. Hay que anotar que en este sector se produce una subdivisión indiscriminada y progresiva de espacios que luego van conformando el cinturón de tugurios, verda-

35. Julio Estrada Icaza. *Los Bancos del siglo XIX*. Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1976.

36. Al sur de la actual calle Gómez Rendón y al este de la calle Chimborazo se instalan la fábrica de hielo, de bebidas gaseosas, de chocolates, lavanderías, fundiciones de hierro, talleres metálicos; se modernizaron los astilleros, etc. Se conforma así el "Barrio de la Industria" que sería el límite de la ciudad hacia este sector a inicios del siglo XX. J. Estrada. "Evolución Urbana de Guayaquil", art. cit. p. 52.

37. P. Lee y M. Rojas, tesis cit. cap. IV, 358-359.

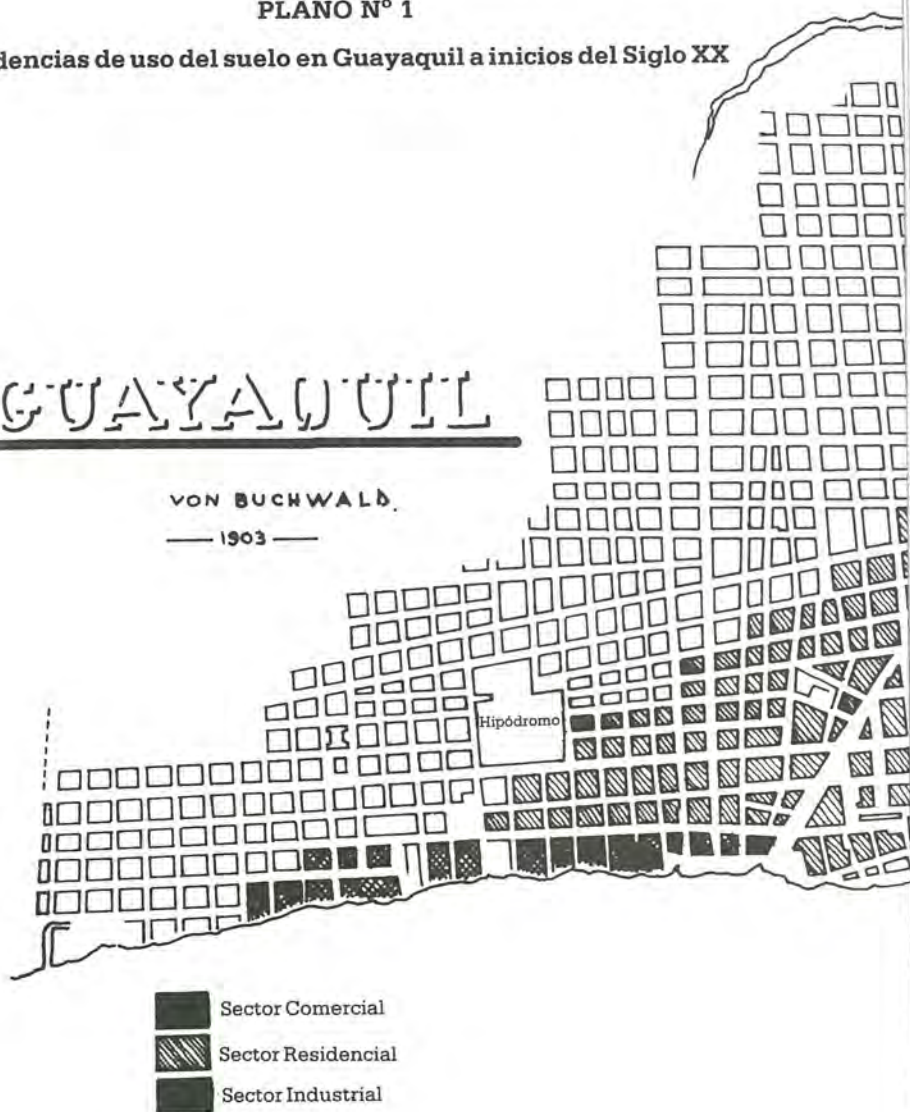
PLANO N° 1

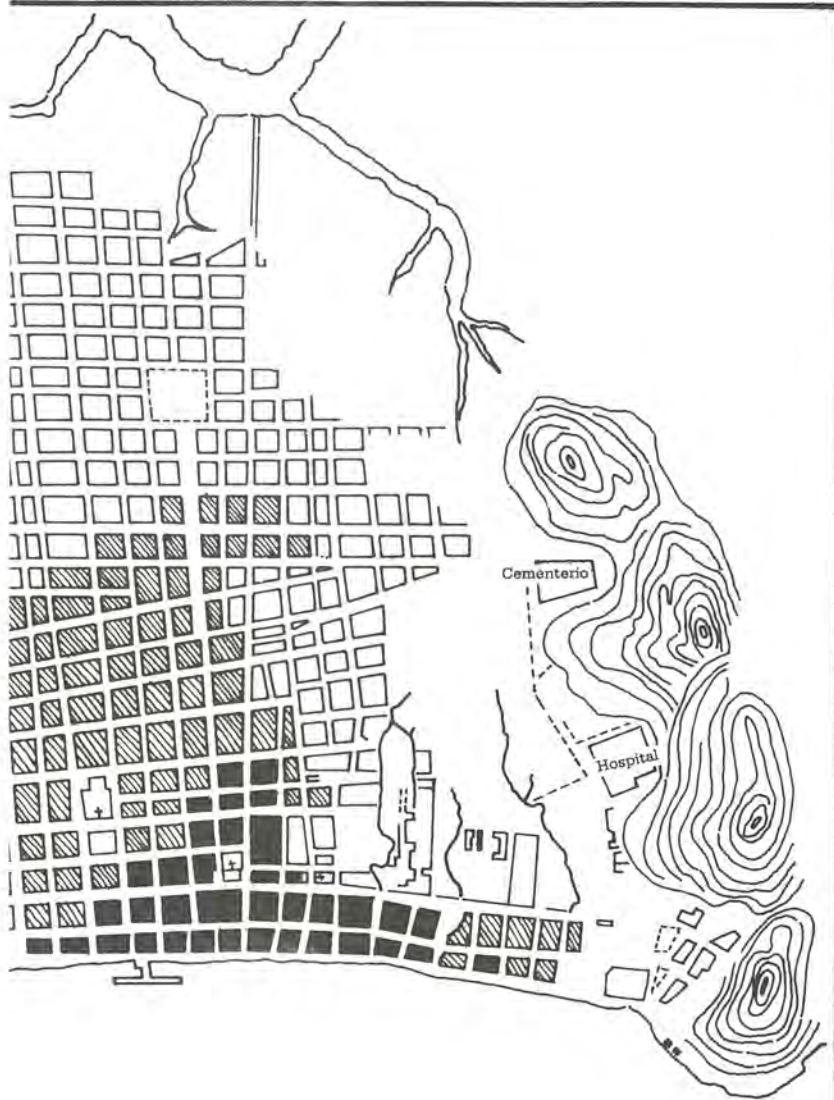
Tendencias de uso del suelo en Guayaquil a inicios del Siglo XX

GUAYAQUIL

VON BUCHWALD.

— 1903 —





PLANO N° 2

Plano de Guayaquil. Después del incendio del 6 de Octubre de 1896

Explicaciones

Número de Habitantes: 35.000 después del incendio

Número de Casas: 1.000 después del incendio

Longitud de Guayaquil: 82° 12' 31" O de Paris


Latitud de Guayaquil: 2° 12' 24" Sur


Altura: 3 metros sobre el nivel del mar

Temperatura media: 26 grados centigrados


Declinación de la aguja: 7° Este


(A) Lugares donde se refugió la gente que quedó sin albergue

 Zona destruida por el incendio del 12 de Febrero de 1896

 Zona destruida por el incendio del 6 de Octubre

 Líneas de Carros Urbanos

 Muelles y Balsas

 Limite Urbano



Escala 1: 9600

PLANO DE GUAYAQUIL



 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

dero amortiguador de las presiones sociales sobre la centralidad urbana.

- c) El Sector Industrial, ubicado al sur de la ciudad y a orillas del río, donde la actividad principal era la de los astilleros. A él se sumaba, a un elevado ritmo de crecimiento, una serie de pequeñas industrias. Hacia su zona occidental, además del Hipódromo, había un asentamiento de sectores residenciales populares vinculados principalmente a las actividades laborales del sector, como el Barrio Villamil en el sector de la actual Avda. Olmedo, junto a la zona de comercio de productos agrícolas comestibles.

Por otra parte, hay que considerar como un factor incidente en la morfología urbana y sus variaciones, la presencia recurrente de incendios³⁸ que, en muchas ocasiones, alteraron el trazado urbano destruyendo gran parte del cuadro construido (plano N° 2). Aquello fue dando origen a una serie de disposiciones municipales en cuanto a aspectos de construcción, infraestructura, etc.

En cuarto lugar, es importante reseñar el crecimiento de la obra pública, tanto municipal como del Estado.³⁹

Se inician las obras de agua potable y canalización; se construyen caminos y calles; se aceleran los trabajos del ferrocarril; hay nuevos edificios en construcción como colegios, escuelas, Capitanía del Puerto, correo, gobernación, la Aduana, etc. Paralelamente, los hacendados que desarrollaban su actividad económica en Guayaquil se incluyen en esta tendencia "constructiva", instalando bodegas, secaderos, sus propias viviendas y almacenes para el comercio

38. "Para tener una idea más clara de la magnitud e importancia de los incendios, tómesese en cuenta que las pérdidas del desastre de 1896... (fueron) ... más que lo que al país ingresó por concepto de exportaciones para el mismo año". Hernán Valencia, *Invasiones de tierras y Desarrollo Urbano de Guayaquil*. Tesis de Maestría. FLACSO: Quito 1982, p. 126.

39. "... la Revolución Liberal... comienza a utilizar parte de sus ingresos en infraestructura, edificios públicos, etc., y el sector de la construcción dinamiza relativamente la absorción de mano de obra... De forma que no es la industrialización la que concentra población en este polo de crecimiento (Guayaquil) ... sino el desarrollo de actividades de comercio, construcción y servicios, fundamentalmente". Esteban del Campo. "Ecuador 1830-1980: Las ciudades y la Política" en varios. *Política y Sociedad. Ecuador 1830-1980*. Corporación Ed. Nacional. Quito, 1980, p. 370.

de cacao. El resultado más visible de este gran movimiento económico fueron los Bancos de Guayaquil,⁴⁰ que adquieren gran importancia no sólo en el ámbito local sino nacional.

Por último, el otro factor que particulariza el fenómeno urbano guayaquileño es la estructura de la tenencia de la tierra urbana y/o semi urbana (rural), que desde fines del siglo XIX define una tendencia oligopólica —concentradora que va a condicionar, en gran medida, el crecimiento futuro de la ciudad. Por ser éste un fenómeno de gran complejidad, merece un estudio más pormenorizado.

3.1.1 La conformación de la estructura de tenencia de la tierra urbana y urbanizable

A. *Los propietarios particulares de predios rurales en las áreas de expansión de la ciudad:*

Se puede afirmar que para fines del siglo pasado y comienzos del actual, en Guayaquil se establece el patrón de propiedad territorial que marcará el desarrollo urbano en las siguientes seis o siete décadas. Aquello fue producto del acaparamiento de grandes extensiones de tierras aledañas a la ciudad por parte de un reducido número de propietarios.

Hacia el norte del Cerro Santa Ana existían varios fundos, potreros y haciendas: La Atarazana, Mapasingue, Prosperina, potrero Compoño, potrero Nuevo, Aragonó de Arriba, Aragoné de Abajo y otros.

En el año de 1896 la Junta de Beneficiencia Municipal⁴¹ adque-

40. Los edificios de los bancos fueron por lo general las mejores construcciones del momento en Guayaquil: Banco Luzarraga, Banco del Ecuador, Banco de la Unión, Banco de Crédito Hipotecario, Banco Territorial, Banco Comercial y Agrícola y otros, Cfr. Julio Estrada. *Los Bancos del siglo XIX*, op. cit. pp. 30, 135, 176, 200, 223, 230, 285.

41. La Junta de Beneficiencia Municipal fue creada en 1887 por el Concejo Cantonal en Guayaquil, con "fines de servicios a la colectividad Social y con el objetivo de crear un Sistema de Caridad Organizada", y era subvencionada en sus primeras décadas por el propio municipio y luego por especiales decretos gubernamentales. *Junta de Beneficiencia de Guayaquil 1888-1963. Setenta y Cinco años de servicio a la colectividad Social.* (Volumen I: Esquema de una Obra), cit. por P. Lee, M. Rojas y otros, tesis cit. pp. 370 y ss.

re los terrenos que conformaban la hacienda La Atarazana, de una extensión de 3.600 hectáreas, y que abarcaban desde el Río Guayas (al norte del Cerro Santa Ana) hasta el sector del Cerro Azul (actuales ciudadelas Los Ceibos, Puerto Azul, etc.): una extensión diez veces mayor que el área de asentamiento de la ciudad para esa época.⁴²

Fue ésta una compra con claros fines de beneficio económico. Los propios miembros de la Institución argumentaron "la conveniencia de efectuarla por los beneficios económicos que rendiría la creciente y constante plusvalía de ese predio tan cercano a la ciudad",⁴³ que en esa época era todavía un predio rural dedicado a la explotación agropecuaria,⁴⁴ que podía producir a la Institución un renglón apreciable de rentas.

Hacia la década de los 50 la Junta de Beneficiencia consideró oportuno abrir la "frontera" que había impuesto a la ciudad y su crecimiento. Empezó a vender parte de sus terrenos y a lotizar y urbanizar otros, como los sectores del aeropuerto, Urdesa y Miraflores.

La hacienda Mapasingue estaba, al igual que la Atarazana, dedicada a la agricultura y ganadería, y no pudo incorporarse a los linderos urbanos sino luego de que lo hiciera la Junta de Beneficiencia con sus terrenos. Así, el sector de Mapasingue se preservó como reserva territorial de uso mixto (Industrial-Vivienda) debido a la presencia de la carretera hacia Daule.

Hacia los años 50 esta hacienda pertenecía a los herederos de la Familia Gómez Ycaza. Uno de ellos, la Sra. Cecilia Gómez vda. de Pareja, decide lotizar 150 has. de su propiedad, ubicadas en la parte

42. *Ibid*, p. 371. La Junta compró estos terrenos al Dr. Francisco Xavier Aguirre Jado, utilizando S/. 60.000,00 de un legado de José Domingo Santistevan por S/. 75.000. Se hizo ante el Escribano Santiago Vallejo el 26 de mayo de 1896, y se inscribió en el Registro de la Propiedad el 27 de mayo de 1896 bajo el N° 443; Cfr. REVISITA MUNICIPAL, Oct-Nov-Dic. 1937, p. 19. Hay que señalar que el Dr. Francisco Aguirre fue Vicedirector de la Junta de Beneficiencia en la Primera Directiva de la misma (1888).

43. *Ibid*, p. 371.

44. "Con grandes sembríos de productos agrícolas con abundante existencia de excelentes ganados", cit. en P. Lee, M. Rojas y otros, op. cit., p. 371.

baja de Mapasingue,⁴⁵ en el Km. 4.5, 5.5 de la vía Daule-Quito. Con este fin se crea la Compañía Urbanizadora Mapasingue S.A. (URMASA) y se procede a vender, en lotización, los terrenos principalmente a industrias y fábricas: Seven Up, Balda, Fábrica de Clavos Guayas, etc., lo que transforma al sector en área de fuerte concentración laboral.

Uno de los efectos negativos que ha tenido este asentamiento se produce por su cercanía relativa a las riveras del Daule y ramales del Estero Salado, que ha provocado un alto nivel de contaminación de estas fuentes hídricas, convertidas en depósitos de desechos sólidos no orgánicos.

Hacia fines de los años 60 surge un fenómeno no previsto por los urbanizadores: la ocupación, de hecho, de varios terrenos por parte de pobladores sin suelo urbano, fenómeno que creció hacia los 70, trastocando las originales intenciones de conformar un sector industrial-residencial planificado en Mapasingue.

La Hacienda La Prosperina, situada al norte de Mapasingue, pertenecía a un solo propietario hacia fines del siglo pasado: el Sr. Eduardo Arosemena.⁴⁶ Para los años 10, ya era propiedad de la Junta de Beneficencia Municipal, según consta en la relación de sus activos.⁴⁷ Con igual factor condicionante que Mapasingue, La Prosperina tomó el mismo camino, aunque solo en los años 70 comienza a

45. Jorge Salomón y otros: "Análisis Socio-económico del Cerro de Mapasingue-Guayaquil": Fundación Eugenio Espejo 1983, s/n.

46. En Abril de 1879, la Hacienda La Prosperina, propiedad de Eduardo Arosemena, estaba en venta. Cfr. Diario: *La Nación*; Abril 1879. Hay que señalar que el Sr. Eduardo Arosemena fue el Primer Presidente de la Junta de Beneficencia Municipal en 1888-1893, y luego en el período 1896-1915. Por otra parte, en 1871 había sido el Director del Banco Nacional; en 1872, interventor del Banco del Ecuador, iniciando la "Epoca Dorada" del mismo; y en 1886 fue impulsador y uno de los principales accionistas del Banco Territorial. Cfr. Julio Estrada Y. *Los Bancos del Siglo XIX*, pp. 49-69-77-212.

47. En el Balance General de los años 1918 y 1919, constan como parte de los activos de la Junta de Beneficencia Municipal 3 Haciendas: La Atarazana, con un valor de S/.100.000,00, la Prosperina, con un valor de S/.9.000,00 y Los Angeles, con un valor de S/.52.000,00 Cfr. *América Libre. Guayaquil en 1920*, p. 149. *Iguals datos constan en el año 1924, en Gaceta Municipal, 1° de noviembre de 1924, p. 5.*

ser ocupada y constituye, aún hoy, asiento de tomas de tierras por parte de sectores desposeídos de la ciudad, y de implantaciones industriales y servicios.

En cuanto al sector Sur de la ciudad, la situación fue similar, aunque —como lo veremos más adelante— el Municipio poseía tierras en esta zona, lo que facilitaba el acceso de la población a las mismas.

Hacia el año 1890, el límite sur de la ciudad colindaba con terrenos pertenecientes a una sola persona: el señor George Chambers,⁴⁸ propietario de la Hacienda "La Saiba" (antes "La Esperanza") y de los terrenos al sur de la Sabana de Guayaquil, una zona de esteros, manglares y potreros.

Se puede analizar estos terrenos considerando dos áreas bien diferenciadas. La que va desde el Río Guayas hasta las inmediaciones de la calle Quito (los esteros llegaban hasta el actual Barrio del Seguro), y el sector de manglares y tierras bajas propiamente dicho, que llega hasta el Estero Salado.

En el primero de estos sectores se asentó, en la década de los 20, la primera urbanización planificada del Ecuador⁴⁹ —el Barrio de El Centenario— en los terrenos del antiguo Jockey Club, que marcó el límite de la ciudad en este sector hasta los años 50.

El segundo sector está formado por tierras bajas e inundables que, evidentemente, no poseen un valor intrínseco de uso habitacional, pero que en el contexto del proceso urbano de Guayaquil fueron las más accesibles para albergar a la gran población que recibía la ciudad, principalmente a partir de la década los años 30. En esa medida, la tenencia de este sector se diversificó en varios propietarios: Familia Robles Chambers y Jurado Gonzáles, Sociedad Protectora de la Infancia y luego el propio Municipio.⁵⁰

48. Cfr. *Revista Municipal*: 13 de diciembre 1924, p. 35.

49. Cfr. J. Estrada Ycaza, "Evolución Urbana de Guayaquil" en op. cit. El Barrio del Centenario se lotizó en la década de 1920, pero diez años después, aún eran muy pocas las construcciones del sector. p. 55. La empresa Barrio de El Centenario fue establecida en 1919 por el Dr. Rafael Guerrero Martínez (en 1909 había sido Presidente del Directorio de la Compañía Nacional de Teléfonos, establecida desde 1903), Cfr. Julio Estrada Y., *GUIA DE GUAYAQUIL*, inédito, s/n.

50. Cfr. PREDAM "Análisis Socio-económico..." op. cit. pp. 19 y ss.

Al sur de los terrenos de George Chambers⁵¹ se encontraban los de El Guasmo, que para 1893 pertenecían a Manuel Antonio Luzarraga⁵² y comprendían dos haciendas que daban al Río Guayas, con un valor de S/.31.600 (incluyendo unas pocas cabezas de ganado). En ese mismo año, Don Juan Aguirre⁵³ compró los potreros de El Guasmo en S/.11.000, lo anexó a otro fundo con potreros y formó así una sola propiedad avaluada en S/.40.000.⁵⁴

Durante la década de 1910, se efectúa la segunda gran adquisición de propiedades adyacentes a la ciudad, que limitará definitivamente el crecimiento hacia el Sur hasta los años 50. Esta adquisición la realiza, en 1915,⁵⁵ la Familia Marcos, a un precio de S/. 75.000 por 20 millones de metros cuadrados (2.000 hectáreas), que incluían terrenos del actual Puerto Nuevo.⁵⁶

La zona Sur de la ciudad estuvo en poder de unas pocas familias (Marcos, Parra Díaz, Chambers) y se mantuvo en un estado de alejamiento durante la primera mitad del siglo XX. Mientras tanto, acumulaba una apreciable renta por retención especulativa. A par-

-
51. George Chambers fue Cónsul de Inglaterra en Guayaquil hacia 1880 e inclusive hasta fines del siglo. En 1882 fue vocal suplente del Banco de Crédito Hipotecario, y en 1883, en su calidad de Cónsul, defendió al Banco del Ecuador en un conflicto legal.
 52. Estrada relata: "Sucesor de Martín de Ycaza, como comerciante exportador de cacao y armador, fue don Manuel Antonio Luzarraga, a quien indiscutiblemente podemos calificar de Banquero. Fue uno de los más activos promotores de la Junta o Banco de Seguridad Mutua ... (Luego), interviniendo en el Banco Particular y luego en el Banco Ecuador, del cual fue Presidente". Además, hacia 1860 la solvencia de "La Casa" como se conocía a la firma de LUZARRAGA, era reconocida no sólo nacionalmente, aunque en 1895 la Casa sucesora de sus hijos tuvo dificultades financieras que la llevaron a la quiebra; Cfr. J. Estrada Y. *Los Bancos del siglo XIX*, op. cit. p. 21.
 53. Don Juan Aguirre fue Director de una de las primeras financieras de la ciudad: La Previsora, en 1874, Cfr. J. Estrada Y. *Los Bancos del siglo XIX*, pp. 181, 182.
 54. J. Estrada Ycaza. Guía de Guayaquil; voz: Guasmo, El. s/n.
 55. Juan Marcos era en 1905 Director Principal del Banco de Crédito Hipotecario y, en 1922, Director Suplente del Banco del Ecuador. Cfr. J. Estrada Ycaza. *Los Bancos del Siglo XIX*, pp. 145 y 173.
 56. "De un reportaje realizado por Melchor Auños (Revista O' Cruzeiro octubre 1965), al Sr. Juan X. Marcos, podemos obtener el secreto de las 'intuiciones' de la familia profética". Dice el reportaje: "En 1905 el Departamento de Marina de los Estados Unidos, preveía que la ruta para subir a Guayaquil representaba dificultades, debido a la formación de extensos Bancos en el lecho del Río y se

tir de los años 50, cuando se inicia la construcción del Puerto Nuevo de Guayaquil (en terrenos que habían sido de Juan Marcos) y, por ende, la carretera de acceso, se revalorizaron considerablemente las tierras aledañas. Pero este proceso, que parecía promisorio, se truncó "sorpresivamente" en los años 70 con la irrupción del fenómeno de "ocupaciones" en el área de El Guasmo, en el escenario de luchas urbanas por la posesión de la tierra.

Las características oligopólicas de la propiedad de la tierra urbana y/o semiurbana, se dan también en Durán, parroquia que pertenecía a dos o tres propietarios. Así, en 1891, la Hacienda "Cerro de Cabra", con amplios potreros y ganado, era de Ramón de la Paz y Francisco Lecaro⁵⁷ y, para 1910, "los terrenos donde actualmente existe la Parroquia de Durán son de propiedad de Leonardo Stagg,⁵⁸ a excepción del sitio que ocupaban los patios y terminal del Ferrocarril del Sur (ver plano N° 3).

Esta situación se mantiene hacia fines de la década de los 20 y es recién en 1928 que se declaran "...expropiados los terrenos de propiedad particular, actualmente ocupados por las poblaciones de Eloy Alfaro, Milagro, General Antonio Elizalde (Bucay) y Naranjito";⁵⁹ es decir, las poblaciones que se habían asentado espontáneamente en la ruta del ferrocarril. Para efectos de aplicación del Decreto, se conformó —a petición de la población respectiva— una comisión que fijaría las áreas de expropiación.

recomendó que la navegación del Guayas sólo servía a Barcos de 19 y medio pies de calado: era prácticamente la sentencia de la muerte del Puerto y de su transporte marítimo internacional...

...Algunas familias también tienen terrenos en la misma dirección; pero nada podrá compararse con la fabulosa adquisición del Clan Marcos, más penetrador y eficaz en sus cálculos", cit. en "El Guasmo"; La expropiación. Un cuento Chino. Un cuento de Misterio "Revista Mañana". (Quito: II Epoca, N° 184; 2 de marzo de 1967), p. 6, en Cecilia Bermúdez y otros. *Política de Vivienda en Guayaquil ¿Hacia dónde va?* Curso de Graduación de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Facultad de Arquitectura, 1973.

57. Cfr. *Unión Colombiana Diario de Guayaquil*, Octubre, 1891.

58. *Gaceta Municipal*, 2do. Trimestre 1910, p. 44. Hay que señalar que por esta época el Sr. Leonardo Stagg fue Concejal Cantonal, según información de la Gaceta Municipal de esos años.

59. *Registro Oficial*, 10 de mayo de 1928, pp. 6617-6620 (El subrayado es nuestro)

En el caso de Durán, sólo en el año de 1965⁶⁰ se aprueba el informe de la comisión, expropiando a la Sociedad Anónima "Hacienda El Recreo" y "Compañía Inmobiliaria C.A.", algo más de 6 hectáreas (63.396,06 m²).

B. La propiedad privada dentro de los límites urbanos:

Hacia el último cuarto del siglo XIX, en el todavía reducido espacio urbano guayaquileño, las transacciones de predios urbanos ofrecían un espectro relativamente simple, en el que prevalecía la compra-venta en relación a los arriendos, según se desprende de las fuentes disponibles consultadas. (Ver cuadro en la siguiente página).

Por estos años, el Municipio ya ofrecía en arrendamiento solares de su propiedad en áreas aledañas al centro, que resultaban más convenientes para los nuevos ciudadanos.

A raíz del "Gran Incendio" de 1896, se producen cambios importantes en la tenencia de los predios centrales. El Municipio adquirió gran cantidad de fajas de terrenos en el transcurso de los años subsiguientes, con la finalidad de mejorar "técnicamente" el damero urbano. Hasta el año 1904 se había pagado a diversos propietarios S/.503.455,68, adeudándose a otro grupo la suma de S/.250.000,00.⁶¹ Es importante destacar que por los terrenos mejor situados, el Municipio pagaba entre S/.35,00 y S/.60,00 y, por los de interés menor, entre S/.6,00 y S/.25,00 el metro cuadrado⁶² (Planos 4 y 5).

Posteriormente, un factor que revalorizó notablemente los predios centrales de propiedad particular fue el mejoramiento y ornato del casco central para la celebración del Centenario de la Independencia.

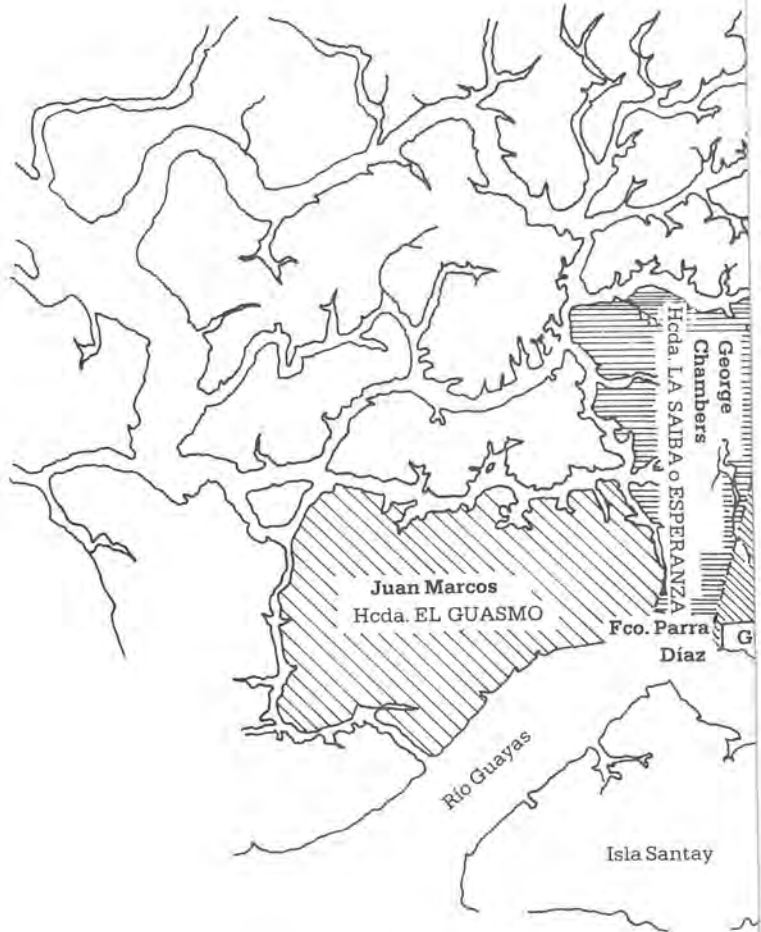
60. *Registro Oficial*, 8 de abril de 1965, p. 3.348.

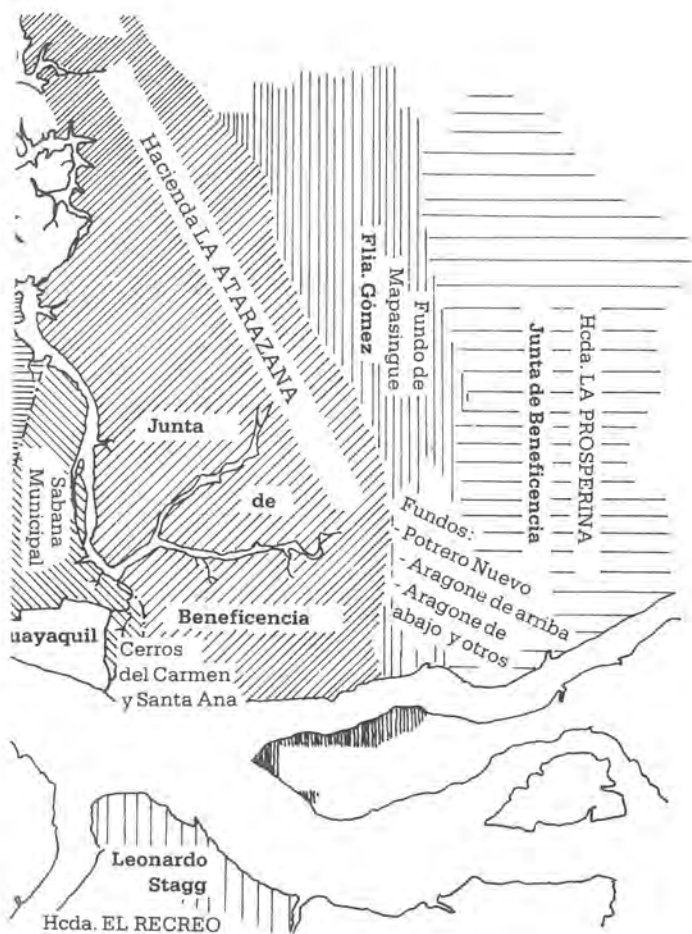
61. *Gaceta Municipal*, 11 de mayo de 1904, p. 1.

62. Cfr. *Planos: Costo de la Tierra Urbana de Guayaquil, Avalúos Municipales 1889-1906*, en Anexos, Planos 11 y 12. Por otra parte, cabe anotar que en una relación que hacen los promotores de la "New Guayaquil" en 1905, se afirma que los terrenos mejor situados en el centro de Guayaquil cuestan S/.150,00 y los medianamente importantes S/.50,00 cfr. Diario "El Telégrafo", 23 de agosto de 1907, p. 1.

PLANO N° 3

**Mapa de propiedades agrícolas circundantes a Guayaquil a inicios de siglo
Delimitaciones aproximadas (privadas y públicas)**





CUADRO N° 1
Venta de propiedades urbanas
1867-1879

Tipo	Referencias Sitio-Dirección-Dueño	Precio (pesos)	Año
Casa	Calle: Carrizal S/.2.200	2.200	1867
Casa	Calle nueva después del primer puente del Sr. A. Triviño	3.200	1867
Solar	En la Plaza de la Catedral	700	1867
Solar	Frente a la casa que fue del Finado Sr. Dr. Bravo	1.200	1867
Solar	Por la poza en la calle Nueva (por el 2do. Puente) en covachas de la plaza (frente al zaguán de la Gobernación)	Todo por 2.000	1867
Casa	Calle del Comercio (incluido Solar vacío)	60.965 pesos	1867
Casa	Calle Nueva (incluido solar)	20.317,4 reales	1879
Covachas o tiendas bajas	(7) con altillos - las tiendas producen S/.68. mensuales	14.440 (avalúo total)	1879
Quinta	(con casa en mal estado)	9.827,2	1879
Solar	adyacente a Convento La Merced y en contacto con la Quinta	5.146	1879

Arriendos* Son las mismas casas del cuadro anterior que presentan datos de alquiler.

Alquiler de locales urbanos			
Tipo	Referencias Alquiler	Valor	Año
Casa	Calle Comercio	500 mensuales	1879
Casa	Calle Nueva	125 proporcionando en seres indispensables	1879
Tiendas	Calle del Teatro	68 mensuales	1879

Fuentes: Diario "Unión Colombiana" 1867.
 Diario "La Nación" 1879.

Elaboración: CER-G

dencia de la ciudad, y también la gran cantidad de construcciones de bancos y casas comerciales en plena bonanza cacaotera.⁶³

Todas estas circunstancias favorecieron la creciente complejidad del sistema urbano tradicional, y a ellas se sumó la acción de ciertas instituciones de beneficencia, que sobre la base de donaciones, legados, permutas y compras, llegaron a poseer gran cantidad de tierras urbanas y semiurbanas. En su proceso de fraccionamiento posterior, se favoreció indirectamente la revalorización e incluso procesos de especulación en ciertos sectores, por la apertura de caminos y dotación de infraestructura o servicios públicos, como el tranvía, por ejemplo.

Estas Instituciones fueron principalmente la Junta de Beneficencia Municipal y la Sociedad Protectora de la Infancia. En cuanto a la primera, ésta poseía gran cantidad de predios en la zona central y norte de la ciudad, el Hospital General (hoy Hospital Luis Verna-za), el Bien Público, y varios solares en el área central.

El caso del patrimonio de la Sociedad Protectora de la Infancia es diferente y de menor magnitud que el de la Junta, pero tiene importancia debido a que los terrenos que posee la "Sociedad" se encuentran vinculados al casco comercial de la ciudad en forma muy directa, gracias a la existencia de vías de comunicación, con servicio de transporte urbano, y a la vecindad con terrenos municipales destinados a arrendamiento.

La Sociedad Protectora de la Infancia se constituye, entre otros aportes, gracias a un legado de Inés Chambers de Vivero, que consistió en varios terrenos al Sur y Suroeste de la ciudad, avaluados en S/.617,819,29.⁶⁴ El uno, sobre la orilla del río Guayas y frente al Barrio del Centenario, con una superficie de unos 52.000 m²; otro abarcaba desde el Barrio de El Centenario hacia el Salado, una ex-

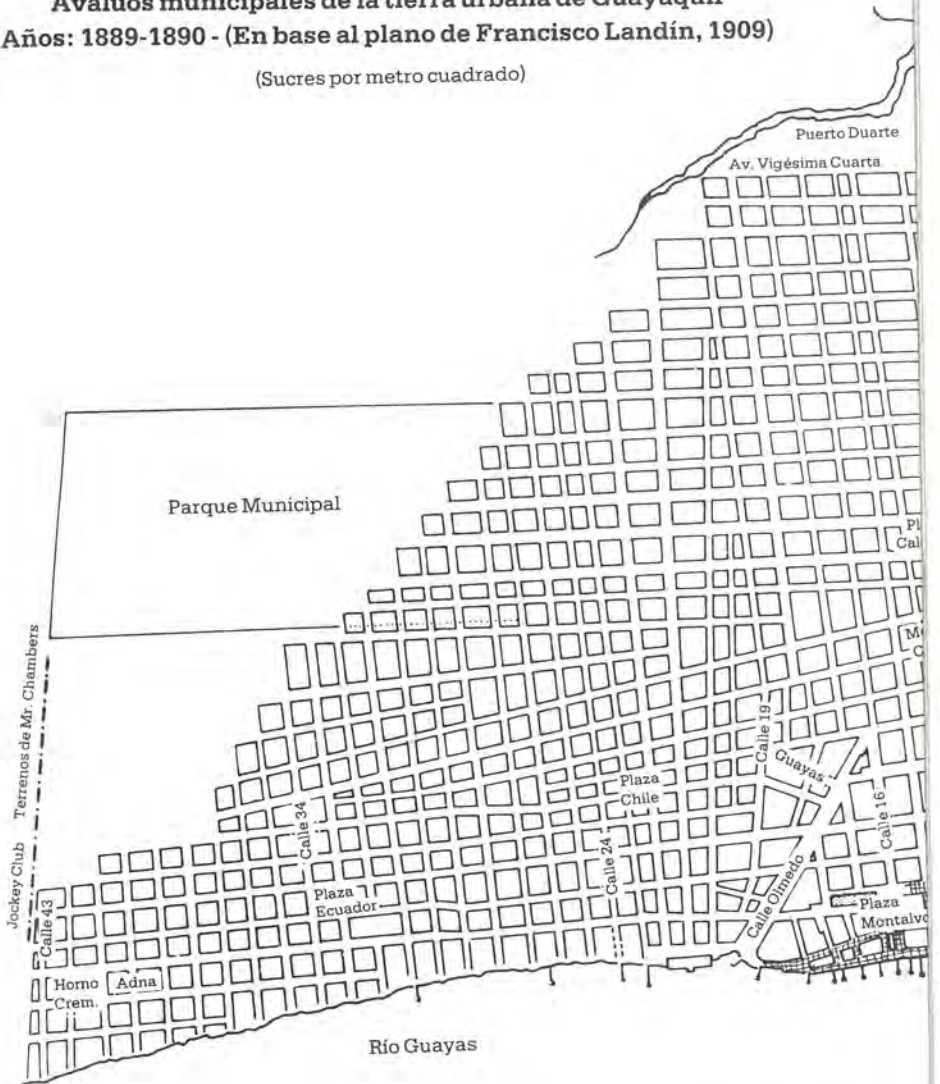
63. Ver ítem 3.1.2. "*La Gestión Municipal*". Los principales propietarios de edificaciones por esta época son los Herederos Aspiazu, Lorenzo Tous, Julio Guzmán Ycaza, Max Müller, Francisco Rizzo, Enrique Sotomayor Luna, Juan Illingworth, Juan Marcos y otros. Cfr. Miranda y otros. Análisis Tipológico de un Período Histórico de la Arquitectura en Guayaquil: 1900-1920. Tesis de Grado. Universidad Católica de Guayaquil, 1979.




64. "Informes anuales presentados por el Presidente de la Sociedad Protectora de la Infancia a la Junta General. Correspondientes a los años 1925-1934". J. M. Estrada Coello, s/d. El valor asumido es la estimación de la "Sociedad".

PLANO N° 4

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil Años: 1889-1890 - (En base al plano de Francisco Landín, 1909)

(Suces por metro cuadrado)



-  Avalúos e
-  Avalúos e
-  Avalúos e

Fuente: Cortesía del Soc. Jorge Salomón

PLANO DE LA CIUDAD
DE

GUAYAQUIL

Por Francisco Landín
Agrimensor Municipal
Guayaquil, Octubre 22 de 1909

Escala: 1: 15.000



entre 3,00 y 1,00 sucres.

entre 0,80 y 0,50 sucres.

entre 0,40 y 0,20 sucres.

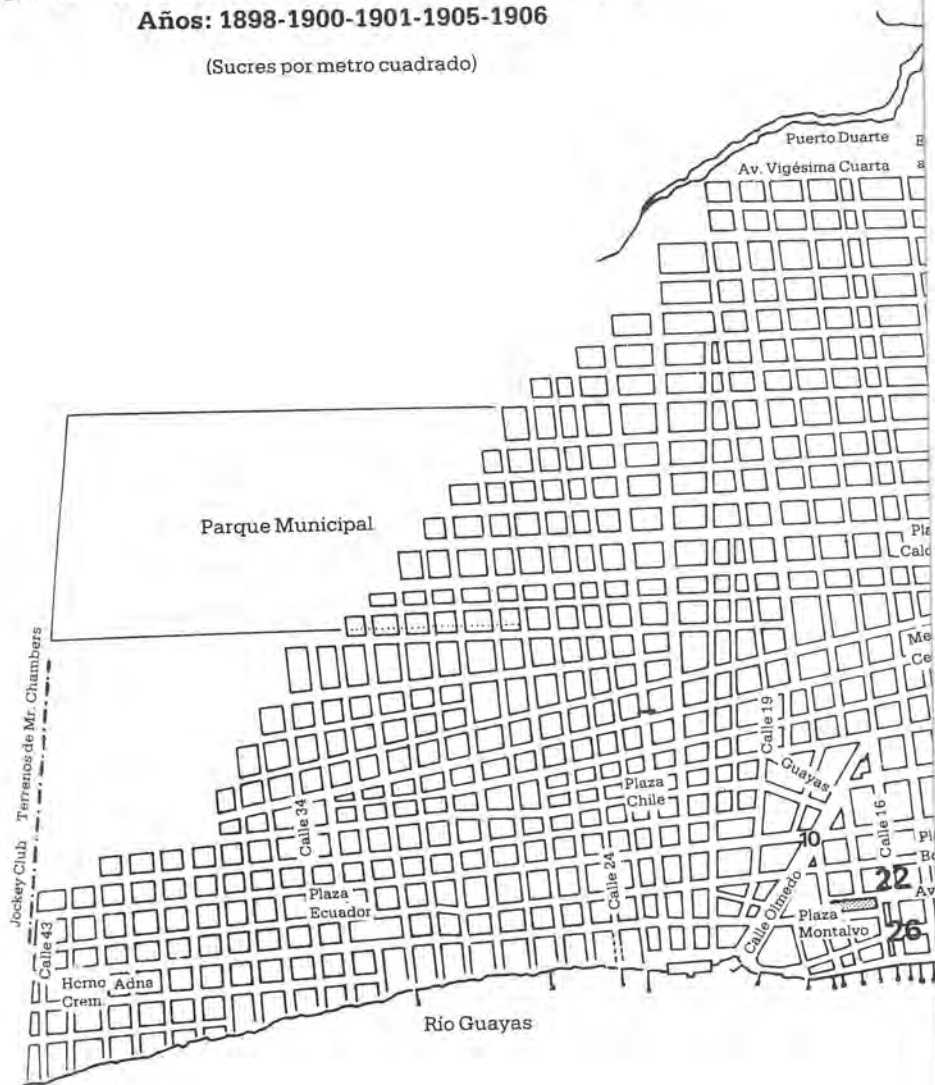


CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

PLANO N° 5

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil Años: 1898-1900-1901-1905-1906

(Suces por metro cuadrado)



PLANO DE LA CIUDAD
DE

GUAYAQUIL

Por Francisco Landín
Agrimensor Municipal
Guayaquil, Octubre 22 de 1909

Escala: 1: 15.000



□
□
□

□ **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

tensión aproximada de 83.000 m²; y otro, indiviso, en el sector de *La Chala*, hasta los manglares del Estero.⁶⁵

Es importante destacar a este respecto que los terrenos del primer lote indicado estaban arrendados, hacia los años 20, a varios inquilinos⁶⁶ con fines de edificación, y tenían gran aceptación debido a que en 1929 se prolongó la calle de la *Industria* hasta el Camal. La prolongación atravesaba los terrenos de la "Sociedad", lo que los revalorizó notablemente. Esto resulta de fácil comprobación si se revisan los avalúos municipales: hacia la década de 1910 se imponía al sector apenas S/.0.30 por metro cuadrado. Hacia los primeros años de la década de los 20 no se aprecia mayor variación en el contexto de los avalúos urbanos. En cambio, a inicios de la década siguiente, hay un notorio auge del valor catastral de los suelos urbanos hacia el sur de la ciudad, en el sentido de la calle de la *Industria* (ver planos 6, 7, 8).

Además, corroborando el naciente interés por este sector, la "Sociedad" plantea, en 1932, el inicio de un proyecto de urbanización alledaño al Barrio del Centenario —con edificaciones tipo de 2 plantas—⁶⁷ que nunca se llevó a cabo.

C. *La propiedad municipal rural en áreas de expansión urbana*

En cuanto a la propiedad pública de carácter Municipal sobre tierras urbanas y/o semiurbanas, podemos afirmar que se desarrolló, y se agotó, siempre mediatizada por intereses particulares. Esto significó que este aparato del Estado fuera acrecentando permanentemente su patrimonio territorial pero, al mismo tiempo, agotándolo para revalorizar las tierras privadas y, en determinados períodos, para dar albergue a los usuarios pobres de la ciudad. Históricamente, en el caso de Guayaquil, no se dieron intentos por adquirir

65. *Ibid*, s/p.

66. En enero de 1931, ascienden de 29 a 39 los arrendatarios que pagaban S/.627.00 por mes (menos de S/.20.00 cada uno en promedio), pero en vista de que sólo construían "casuchas" similares a las existentes en la *Quinta Pareja*, se decide suspender al arriendo hacia 1934. Cfr. *Ibid*, s/p.

67. Cada lote tendría 1.033,50 m²; cada casa de cemento armado, de 2 pisos, costaría S/.4.650.00 terminada, a lo cual se sumaría el valor del terreno, cerca de alambre y costos de urbanización. El diseñador y constructor era el Ing. Arq. *Maccafferri*.

tierras con miras a ordenar y dirigir el crecimiento urbano. La acción territorial Municipal se limitó no sólo a poseer predios en los límites urbanos y en el casco central para funciones administrativas, sino a la adquisición de las tierras de menor calidad en las zonas de manglares y esteros.

Aquí se detalla el patrimonio territorial Municipal desde mediados del siglo XVIII hasta inicios del siglo actual. Es importante anotar que en este lapso, los terrenos originalmente municipales sufren una serie de transferencias de dominio hasta volver a manos del Cabildo, hacia fines del siglo pasado.

Una de las primeras referencias al patrimonio de tierras del Municipio Guayaquileño se recoge de una sentencia del Cabildo de 1747,⁶⁸ por la que se declaran propiedad de la ciudad los Ejidos y dehesas para pastos y anejos al poblado, derecho que tuvo desde su fundación según afirman documentos de la época:

“Que por parte de abajo corren por la ribera hasta los linderos del sitio de Maza (de abajo) y por arriba desde la isla de la Atarazana hasta el Cerro de ‘Agua-Piedras’, y por el fondo hasta los manglares del Estero Salado”.⁶⁹

Por otro lado, el 31 de mayo de 1776, el Municipio incrementó su patrimonio territorial al comprar a Vicente Severo del Castillo, nueve de las veinte partes que integraban el sitio “De los Ciruelos”, a espaldas (sur) de la ciudad, por 200 pesos en plata efectiva.⁷⁰

Más tarde, en el siglo XIX, Martín Santiago de Ycaza⁷¹ donó al Municipio los terrenos que iban desde la calle Boyacá hasta el Estero Salado, y de San Carlos (Avenida Olmedo) hasta el Puerto de las Cruces (sector de la Empresa Eléctrica).

68. Cit. en *Revista Municipal*, mayo de 1929, p. 24.

69. *Ibid.*, p. 24.

70. Cfr. *Gaceta Municipal*, 13 de diciembre 1924, p. 35.

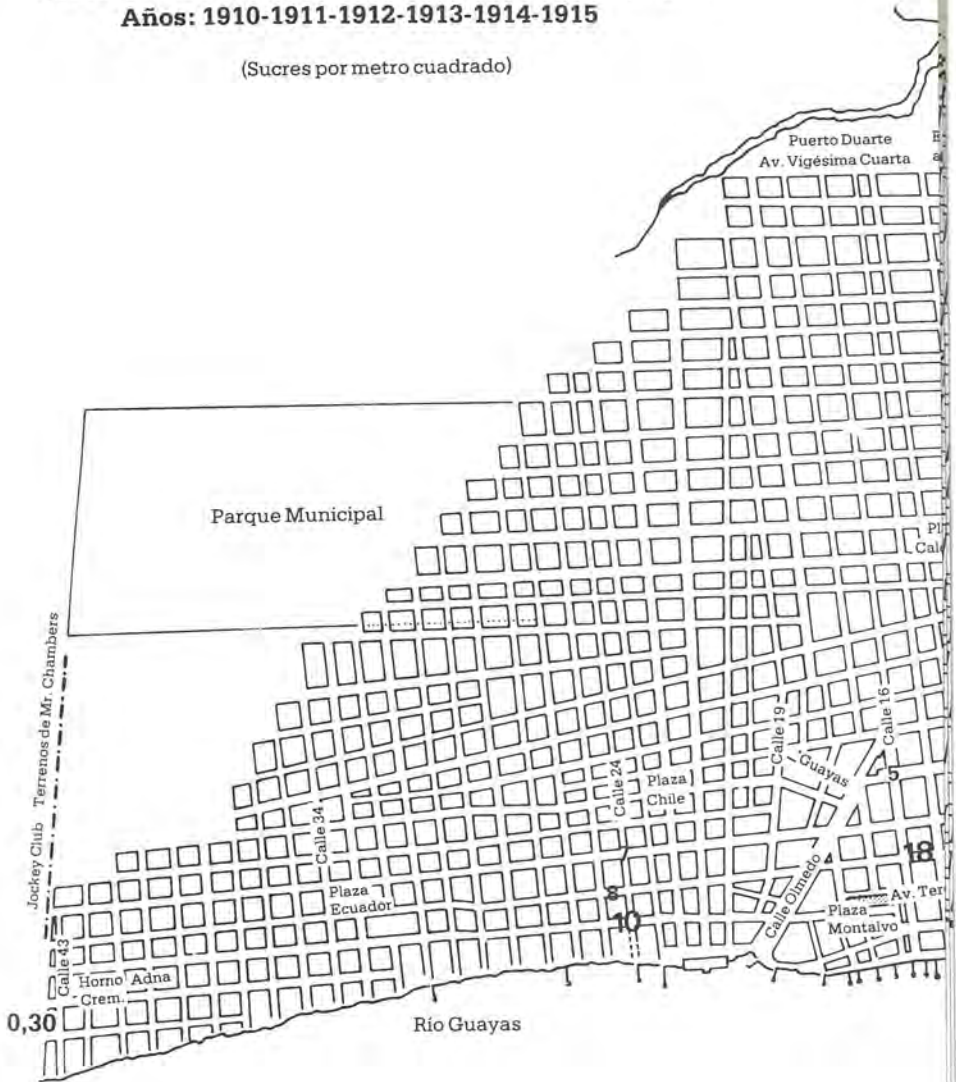
71. Estas afirmaciones se encuentran en las actas del Concejo Cantonal de Guayaquil del año 1900; cfr. *Gaceta Municipal*. 1900 p.2. Don Martín de Ycaza había financiado la campaña independentista y durante la década 1820 tenía una de las mayores fortunas de Guayaquil: hacendado, exportador de cacao y armador (en el negocio le sucedería Manuel Antonio de Luzarraga) cfr. Julio Estrada Ycaza. *Los Bancos del Siglo XIX*. op. cit., pp. 12 y 21.

PLANO N° 6

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil.

Años: 1910-1911-1912-1913-1914-1915

(Suces por metro cuadrado)



PLANO DE LA CIUDAD
DE

GUAYAQUIL

Por Francisco Landín
Agrimensor Municipal
Guayaquil, Octubre 22 de 1909

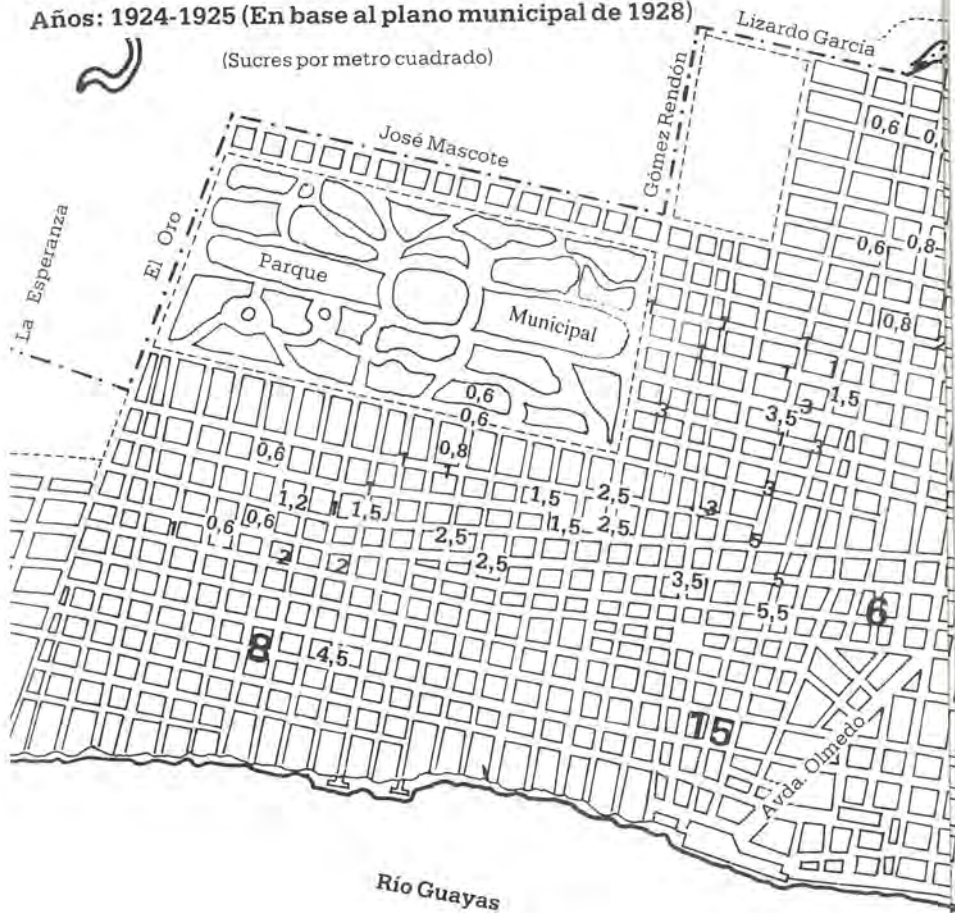
Escala: 1: 9.000



PLANO N° 7

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil
Años: 1924-1925 (En base al plano municipal de 1928)

(Suces por metro cuadrado)





Escala: 1: 20.000

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

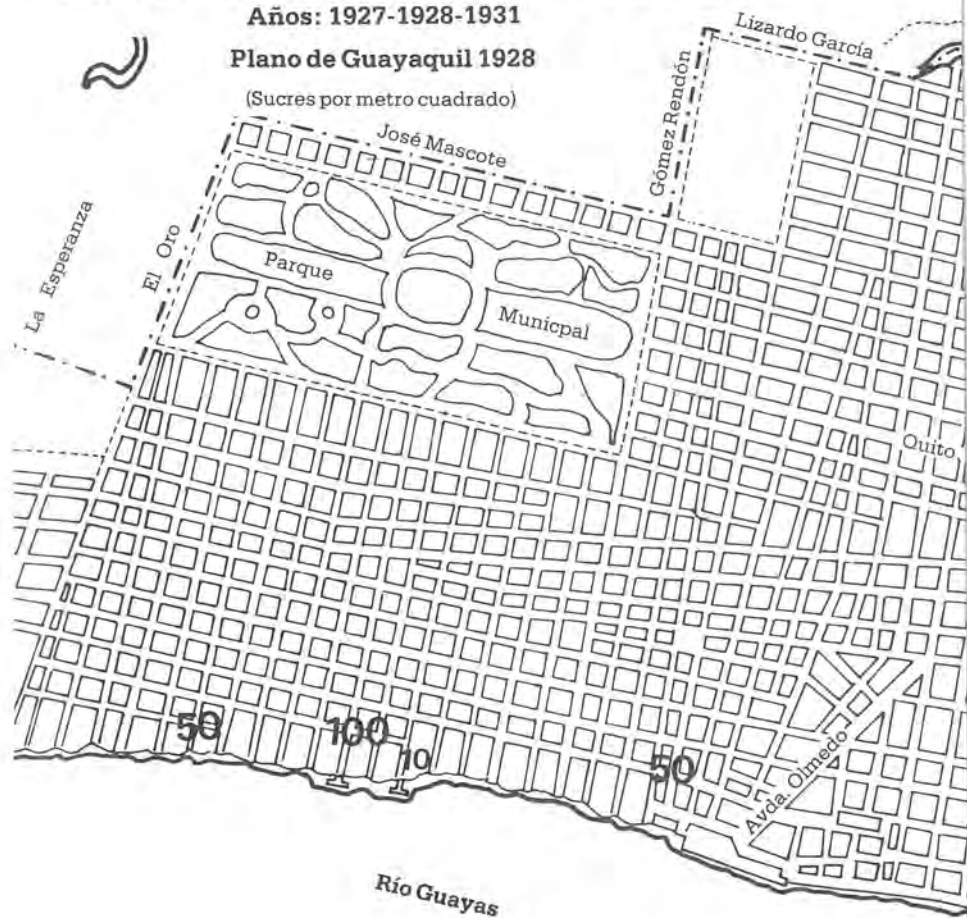
PLANO N° 8

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil

Años: 1927-1928-1931


Plano de Guayaquil 1928

(Sucre por metro cuadrado)





Escala: 1: 20.000

 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

En cuanto al sector suroeste de la ciudad, el Municipio conservaba intactos los terrenos que había adquirido en 1776.

Así lo confirma la Gaceta Municipal de 1924⁷² cuando detalla que los propietarios de "Los Ciruelos", según documentos públicos del 30 de octubre de 1843, eran:

Municipio de Guayaquil:	9 partes
Francisco de P. Ycaza:	10 partes
Venancio y Félix Soriano y Antonio Torres:	1 parte

En ese mismo año (1843), el Municipio vende a Francisco de P. Icaza⁷³ parte de los terrenos del sitio de "Los Ciruelos", ubicados entre la Cruz, Chala, Las Playas y La Casita.⁷⁴

En 1862, Martín de Ycaza (hijo de Francisco de P. Ycaza) compró a sus hermanos los terrenos que poseían en este sector, completando sus posesiones de la siguiente manera:⁷⁵ terrenos "La Cruz" sobre la orilla del Río; Potrereros "Las Casitas" y Playas (Puerto Liza); y, "La Isla" (Isla San José) en el sitio denominado "Los Ciruelos", junto al terreno de "La Cruz".

En 1872, Martín de Ycaza⁷⁶ vendió a George Chambers el potrero de Chala.⁷⁷

El 19 de abril de 1873, Martín de Ycaza realiza una escritura de Hipoteca Especial con el Banco de Crédito Hipotecario por 5.000 pe-

72. *Gaceta Municipal*. 13 de diciembre 1924, p. 34.

73. Francisco de P. Ycaza era hijo de Martín de Ycaza; en 1842, junto a Manuel Antonio de Luzarraga y otros, es firmante para constituir el Banco de Crédito Hipotecario; en 1874 fue Presidente del primer directorio de la Financiera "La Previsora". cfr. Julio Estrada Icaza. *Los Bancos del Siglo XIX*, op. cit., pp. 21, 26, 153, 181. En 1870, fue uno de los 3 socios que constituye "La Compañía de Gas de Guayaquil" para alumbrado público. cfr. Julio Estrada Ycaza. *Guía de Guayaquil - Voz: Compañía de Gas de Guayaquil*, s/n.

74. Cfr. *Gaceta Municipal*, 13 de diciembre de 1924, p. 34; también J. Estrada Y. *Guía de Guayaquil, Voz: La Chala*, s/n.

75. *Gaceta Municipal*. 13 de diciembre de 1924, p. 32.

76. Este era nieto de Don Martín Santiago de Ycaza. En 1884, fue accionista del Banco del Ecuador, y el mismo año, en su calidad del Ministro de Hacienda, aprobó los estatutos del Banco de la Unión. cfr. Julio Estrada Icaza. *Los Bancos del Siglo XIX*, pp. 86 y 114.

77. Cfr. Julio Estrada Icaza. *Guía de Guayaquil. Voz: La Chala*, s/n.

sos.⁷⁸ en ella se especifican los linderos de los terrenos entregados en Garantía, de la siguiente manera:⁷⁹

Por el Frente, el Río Guayas, en una extensión de por lo menos 1.500 varas castellanas entre los dos linderos de arriba y abajo (Norte y Sur). Por el Norte, la cerca que va del Río del Estero Salado, empezando en el extremo de la ciudad, como 300 varas más acá de la fortaleza de la Cruz.

Por el Sur, o por abajo, la línea o cerca divisoria con la propiedad del Sr. George Chambers, por la espalda el Estero Salado.

Cinco años después (7 de junio 1878), el Banco de Crédito Hipotecario remató esos terrenos ejecutando la hipoteca, y los adquirió para sí por 13.333.32 pesos; es decir, los dos tercios del avalúo total del predio.⁸⁰

Paralelamente, las obras de Agua Potable para la ciudad que realizaría el Municipio eran de primera importancia.⁸¹ En ese contexto, el Banco de Crédito Hipotecario vende al Municipio, en 14.500 pesos, los terrenos que había adquirido en 1878,⁸² como condición para financiar las obras del Agua Potable.

En consecuencia, el Municipio Guayaquileño es, desde el 10 de enero de 1880, poseedor de "todos los terrenos conocidos con el nombre de Sabana de Guayaquil", formada por el sitio 'Los Ciruelos', las 'Casitas' o 'Puertas', los potreros llamados Chala, la 'Isla', el sitio denominado 'La Cruz' o Castillo de la Cruz,⁸³ que tienen los siguientes linderos generales:

Por el Norte: Parte de la ciudad de Guayaquil en una línea recta que, naciendo de la calle Francisco de Marcos en la orilla del Río, sigue la misma dirección hasta la calle Lizardo García, tomando la curva del Estero Duarte, hasta llegar al Estero Salado.

78. Predam. op. cit., p. 18.

79. *Gaceta Municipal*. 13 de diciembre de 1924, p. 32.

80. *Ibid*, p. 35.

81. Julio Estrada Ycaza: *Guía de Guayaquil*. Voz: Agua Potable, s/n.

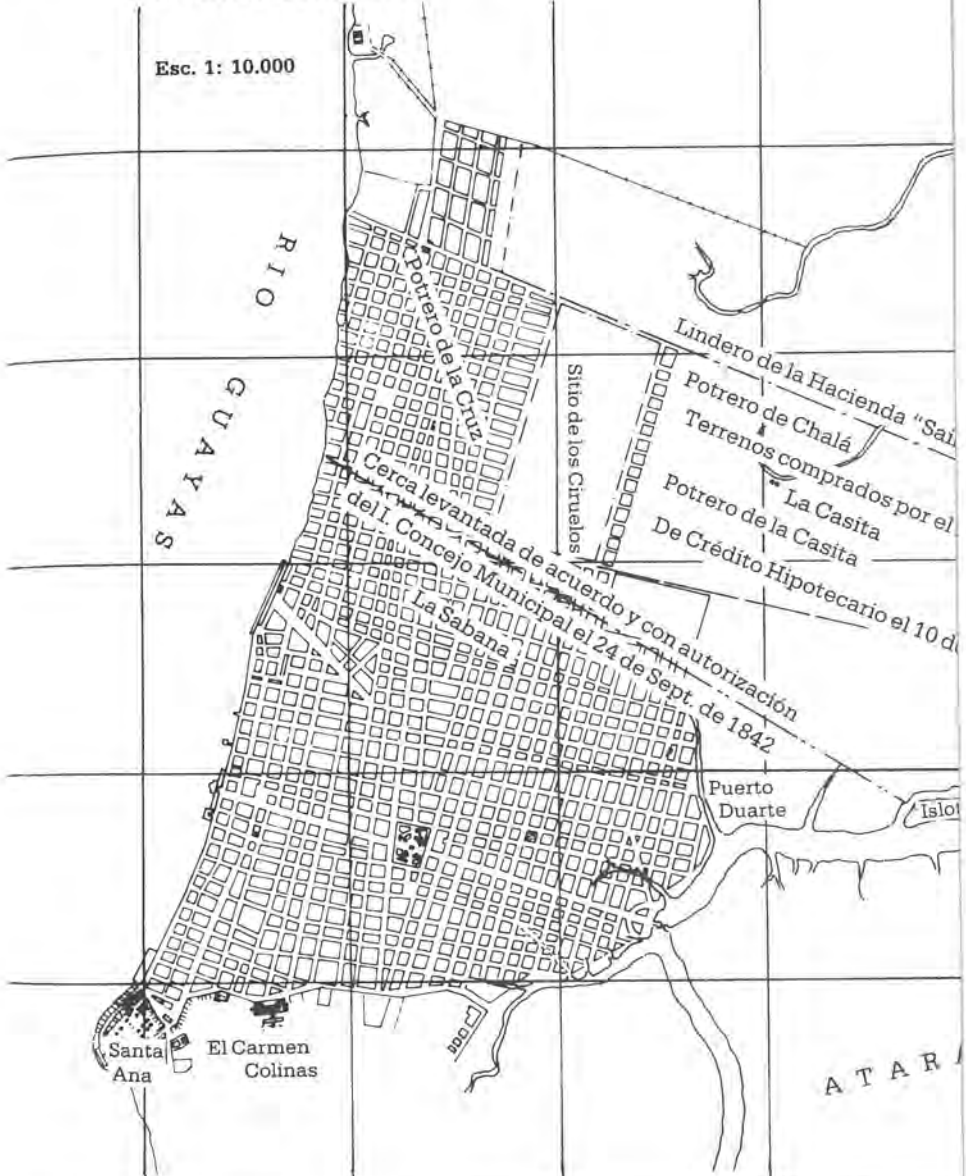
82. PREDAM: op. cit. pp. 18-19.

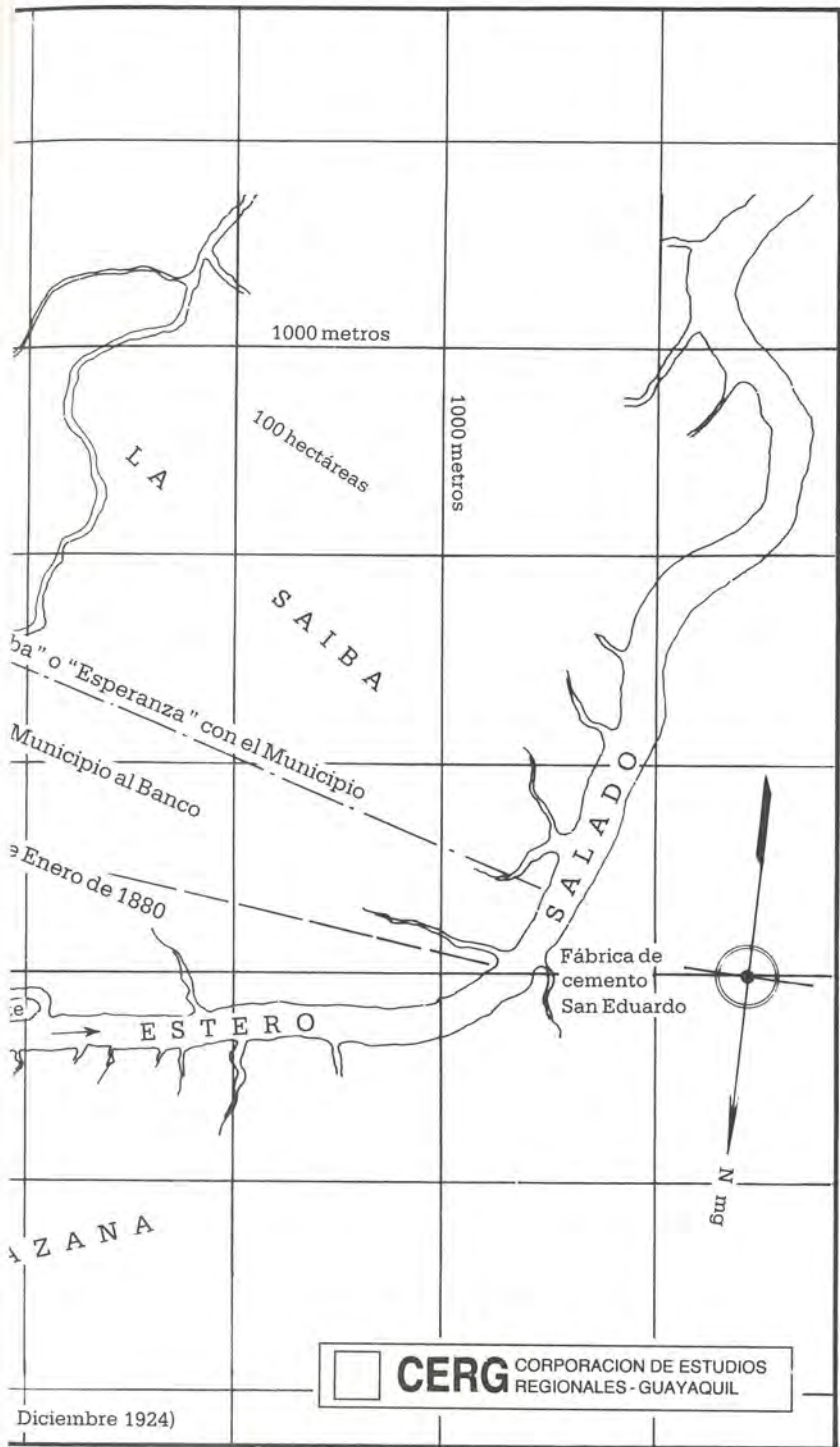
83. *Gaceta Municipal*: 13 de diciembre de 1924, p. 35.

PLANO N° 9

Plano general de la ciudad de Guayaquil
Mostrando sus linderos

Esc. 1: 10.000





Por el Sur: Con los terrenos de la Hacienda "La Saiba" —antes "La Esperanza"— en línea recta, que partiendo de la calle El Oro en la orilla del Río Guayas, sigue en la dirección hacia el oeste hasta terminar en el Estero Salado, colindando con terrenos de la familia Chambers y atravesando el Estero de Las Casitas, que baña la parte Sur de los terrenos conocidos con el nombre de "Chala".

Por el Oeste: Con el Estero Salado.

Por el Este: Con el Río Guayas (Plano N° 9).

D. La Propiedad Municipal dentro de los límites urbanos

Este tipo de tenencia de tierras urbanas se había definido puntualmente en las manzanas centrales que el Municipio poseía y que estaban dedicadas a funciones administrativas (Casa Municipal, Biblioteca y otros) o de abastecimiento (mercados y muelles), además de locales destinados a labores educativas y de ciertos servicios urbanos. Hay que recordar que la asistencia pública no la ejercía el Municipio, sino la Junta de Beneficencia Municipal.⁸⁴

Los sectores aledaños hacia el oeste y suroeste del casco central, y la zona del barrio de la industria, eran de propiedad Municipal, y se destinaban a arrendamiento, con el fin de construir viviendas. Estos se otorgaban por una renta equivalente al 6% del avalúo del solar⁸⁵ y tenían buena aceptación entre los sectores sociales de ingresos limitados.

84. Ver al respecto ítem. 3.1.1.a). Hay que señalar que para la segunda década del siglo XX, la Junta de Beneficencia Municipal tenía a su cargo:

- El Hospital General y sus Dependencias
- El Asilo Alejandro Mann
- El Hospicio del Corazón de Jesús
- El Manicomio Lorenzo Ponce
- El Instituto de Vacuna
- El Asilo Manuel Galecio
- El Cementerio General
- El Asilo José Domingo Santistevan
- El Asilo Calixto Romero

Los bienes de la Junta representaban un valor de S/.3'000.000.00 aproximadamente; teniendo una Renta Anual de S/.546.000.00. Cfr. *América Libre. Guayaquil en 1920*, Rev. cit., p. 146.

85. Cfr. *Gacetas Municipales*. 1881-1896.

Así, los terrenos municipales destinados a arrendamiento estaban ocupados por sectores populares que levantaron en ellos construcciones modestas de material liviano. Estas zonas urbanas adolecían de una infraestructura básica que facilitara su desarrollo aunque, a partir de 1914, cobran impulso al contratarse las obras de saneamiento con la J.G. White.⁸⁶

3.1.2 La Gestión Municipal

a) Políticas Municipales

En el primer período del proceso urbano de la ciudad, no existían políticas urbanas del Cabildo que tuvieran un carácter explícito y general. Estas se fueron dando parcial y coyunturalmente a partir de decisiones del momento o cuando las circunstancias lo requerían y se tradujeron principalmente en Ordenanzas y Resoluciones en torno a problemas concretos como crecimiento urbano, terrenos municipales, ornato y construcción, transporte urbano colectivo, etc.

a.1 Sobre División Política Urbana

Al iniciarse el último cuarto del siglo pasado (1875) Guayaquil tenía tres parroquias urbanas: Sagrario, San Alejo y Concepción, que abarcaban la superficie ocupada de la ciudad.

En 1889, el Concejo Cantonal, en vista de crecimiento de la ciudad —según lo afirma la ordenanza correspondiente—, decide la división de la ciudad en cinco parroquias urbanas.⁸⁷

Concepción: Desde el caserío de Pascuales hasta la vereda norte de la calle Bolívar, cortando la ciudad en toda su latitud.

Rocafuerte: Desde el límite sur de la parroquia Concepción hasta la vereda norte de la calle Aguirre.

86. Ver a este respecto el numeral 3.1.b).

87. Concejo Cantonal de Guayaquil. Ordenanza. Dividiendo la ciudad de Guayaquil en 5 parroquias. 16 de octubre de 1889. En Actas de las Sesiones efectuadas por el Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil. 1889, pp. 220/222.

Bolívar: Límite sur de la parroquia Rocafuerte hasta la vereda norte de la calle Colón.

San Alejo: Límite sur de las parroquias Bolívar, hasta la vereda norte de la calle Ayacucho.

Ayacucho: Límite sur de las parroquias San Alejo hasta el extremo de los terrenos de la ciudad.

Según esta división, se consideraba terrenos urbanos a los que conformaban las Haciendas: La Atarazana, Mapasingue y La Prosperina. Pero antes de que transcurrieran cuatro años, el 12 de junio de 1893, el propio Concejo realizó una modificación justamente de aquella zona, es decir en la parroquia de la Concepción, dividiéndola en dos ⁸⁸:

- La de Pascuales, parroquia rural, que comprende por el norte hasta los límites del Cantón Daule; por el Oriente, el Río Daule; por el sur, los límites de Mapasingue; por el Occidente, los de la parroquia Chongón; y,
- La parroquia **URBANA**: La Concepción comprenderá los límites determinados en la Ordenanza de diciembre 11 de 1889 y hacia el norte el lindero de la de Pascuales, expresado anteriormente.

Luego, en 1911, según el Plano Municipal de División de Parroquias Urbanas, aparecen cinco, las mismas que de norte a sur eran (Plano N° 10):

Carbo (parte de la antigua, de la Concepción)

Rocafuerte

Bolívar

Olmedo (antes San Alejo)

Ayacucho

Los hechos reseñados nos permiten plantear algunas hipótesis al respecto:

1. Este manejo incoherente y contradictorio de los límites urbanos hace suponer la existencia de ciertas acciones emprendidas con

88. Concejo Cantonal de Guayaquil. Ordenanzas de Parroquias. 12 de junio de 1893, oficializada el 9 de septiembre de 1893, en *Actas de las Sesiones efectuadas por el Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil*. 1893, pp. 29-31.

miras a iniciar un proceso de revalorización paulatino de ciertas áreas de la ciudad, hasta ese momento valoradas a precio de suelo agrario.

2. Estos hechos pueden igualmente ser asumidos como una forma de reorientar el crecimiento de la ciudad, fomentando la ocupación —fácil y barata— de terrenos municipales, lo que habría permitido, por otra parte, generar ingresos para la Casa Municipal.

A partir de ese momento, los límites hacia el Norte de la ciudad (en la Falda Norte del Cerro Santa Ana) se mantendrán intocados hasta mediados del presente siglo. La ciudad se extiende administrativamente hacia el Sur y hacia el Oeste, siguiendo el margen oriental del Estero Salado.

Así, en 1928 llega hasta la calle El Oro (también abarcaba el naciente Barrio del Centenario) y, rodeando los terrenos del proyectado Parque Municipal, sigue al Oeste por la calle Gómez Rendón, subiendo al Norte por Lizardo García hasta dar con un brazo del Estero que continuaba como límite natural.

Para esta época, *el crecimiento de la ciudad se realizaba únicamente hacia el suroeste*. La burguesía había paralizado la ejecución de nuevos asentamientos y construcciones en otras áreas de la ciudad, concentrando toda acción en el centro comercial. Esto hace que originalmente fracasen proyectos como el Barrio del Centenario, del Dr. Rafael Guerro M.; el viejo plan del asentamiento "Nuevo Guayaquil" en Durán, a cargo de la BANQUE DUPONT de París⁸⁹ en 1905; o, la urbanización de la Sociedad Protectora de la Infancia.⁹⁰ Sin embargo, el Municipio se encargó de diferenciar y reservar zonas para el futuro desarrollo de la ciudad a través de ordenanzas. Tal es el caso de la Ordenanza de 1929, que dividía a la ciudad en cinco zonas:⁹¹

1. Zona Comercial al noreste y en las riberas del Guayas.

89. EL TELEGRAFO, agosto 23, 1907. Edic. 6649 p.1. Guayaquil.

90. Informes Anuales presentados por el Presidente de la Sociedad Protectora de la Infancia a la Junta General. H.J.M. Estrada Coello, correspondiente a los años de 1925 a 1934. s/n.

91. Varios. "Tugurio Central". Tesis de Grado. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Univ. de Guayaquil, 1975.

PLANO N° 11

Plano de Guayaquil, 1929
Tendencias de uso de suelo





2. Zona industrial al sureste de la ciudad, a orillas del Guayas,
3. Zona residencial en dos sectores:
 - El Centro Comercial, y
 - La periferia central que arranca del Barrio Las Peñas.
4. Zona de Suburbio, en los linderos de la ciudad, tanto al oeste como al suroeste de ella; y,
5. Zona de ensanche o de futuro asentamiento, al norte entre las calles J. Coronel, Urdaneta, Quito y Chimborazo (Plano N° 11).

Para esta época (principios de la década de 1930) es notoria la aguda segregación habitacional, remarcada por el Municipio, de dos modos diferentes. El uno, por la orientación de los recursos para obras públicas como pavimentación, alcantarillado, agua potable, tranvías, etc.; que se destinan casi exclusivamente al centro y hacia el sur en dirección al Barrio de El Centenario, pese a que el gran crecimiento de la ciudad se orientaba definitivamente al suroeste. El otro, con los instrumentos legales de que está dotado el Cabildo —la Ordenanza de Límites Urbanos de 1928, planos de uso del suelo en 1929, etc.⁹²— que, en la práctica, estaban reconociendo que la valoración económica del suelo construible era factor dominante e incluso determinante en el crecimiento y estructuración física de la ciudad.

a.2 Políticas de Terrenos

En páginas anteriores se trató de la propiedad Municipal sobre terrenos rurales aledaños a la ciudad, en áreas de potreros o manglares. Los criterios de decisión municipal estaban orientados, por un lado, a obtener más tierras para poder recibir a los inmigrantes que, a fines del siglo pasado, llegaban en apreciable cantidad hacia Guayaquil y a los que se otorgaba terrenos en arrendamiento o en venta; y, por otro, a cumplir con los requisitos impuestos por el capital bancario para financiar obras de infraestructura básica de la ciudad, como el caso del Agua Potable.

92. Cfr. Letty Chang y Eduardo Calle. "Estudio de la Legislación de Desarrollo Urbano del Cantón Guayaquil"; también Milton Rojas y otros, tesis cit., pp. 358 y ss.

A partir de los datos obtenidos a través de las Gacetas Municipales de las últimas décadas del siglo XIX y los informes correspondientes de los presidentes del Ilustre Concejo de Guayaquil, se puede observar que para 1889, se produce un apreciable incremento (de más del 50%) de la demanda de tierra urbana,⁹³ tanto para arrendamiento, como para compra. En el transcurso de la década siguiente la demanda decae, para resurgir con gran ímpetu a fines del siglo pasado y comienzos del actual, en que se triplica y aún quintuplica en ciertos periodos, como en 1912⁹⁴ (Cuadros N^{os} 2 y 3).

Es importante destacar que a raíz del "gran incendio" del 5 y 6 de octubre de 1896, el Municipio fue adquiriendo fajas de terrenos centrales en apreciable cantidad, con la finalidad de ensanchar calles y prolongar otras. Surge, como consecuencia, la necesidad de normar estos procedimientos y en 1899 se expide un decreto que contiene el Reglamento para el pago de expropiaciones.⁹⁵

En el marco del objetivo de este Decreto, es importante señalar la atribución del Municipio de revisar los avalúos respectivos para determinar el valor de los predios por expropiarse. Sin embargo, el Municipio siempre pagaba, paradójicamente, un valor mayor que aquel al que vendía —en los mismos sectores y en las mismas calles—, creando distorsiones apreciables. Esto favoreció un crecimiento del valor del suelo urbano, principalmente en el área central⁹⁶ (Plano N^o 11).

93. Cfr. Cuadro de Ingresos del Municipio por VENTA de terrenos y rentas por alquiler de terrenos en Anexo N^o 1.

94. Cfr. Cuadro de venta de terrenos. Como un dato puntual, en 1909 el valor Catastral de los Predios Urbanos en Guayaquil, era de S/.25'895.441,00; en "Guía Comercial, Industrial y Agrícola del Ecuador (1909)" cit. por Jean Paul Deler. "Estructuración y Consolidación del Area Central 1830-1842" en F. Carrión (comp.) op. cit. pp. 201-238.

95. Este reglamento se aprobó en Sesión del Concejo del 24 de abril de 1899, cfr. Actas de Sesiones efectuadas por el Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil 1899, pp. 14-18.

96. Ver planos de Avalúos Municipales años 1889-1890, y años 1898-1900-1901-1905, realizados según los valores fijados por el Municipio, y contenidos en las actas del Concejo respectivas, publicadas en las *Gacetas Municipales* de esos años cfr.; también el desglose en los cuadros correspondientes, en Anexos de este Trabajo.

CUADRO N° 2

Ingresos del Municipio de Guayaquil por venta de solares (1887-1890)

Año	Solares vendidos o rematados	Mts. ²	Avalúos de predios (S/.)
1887	79	-	10.275,94
1888	103	-	23.000,00
1889	176	64.263,82	52.216,35
1890	125	46.292,46	41.002,10

Fuentes: "Informe del Presidente del Concejo Municipal de Guayaquil al Sr. Jefe Político del Cantón", Años 1888, 1889 y 1890, en *Gaceta Municipal*.

Elaboración: CER-G.

CUADRO N° 3

Rentas del Municipio de Guayaquil por arrendamiento de terrenos (1881-1912)

Años	Solares arrendados	Mts. ²	Avalúos de predios	Renta anual
1881	-	-	83.701,57	4.185,07 ^a
1886	33	-	-	-
1887	110	43.415,90	26.674,64	1.333,73 ^a
1888	104	42.592,35	13.094,02	654,70 ^a
1889	-	65.490,43	27.912,47	1.674,73 ^b
1891	-	39.257,86	19.756,74	1.185,40 ^b
1892	-	56.235,00	23.065,66	1.383,94 ^b
1900	538	187.460,00	101.785,75	6.107,14 ^b
1902	147	50.629,60	33.482,01	2.008,92 ^b
1912	755	265.905,89	212.085,07	12.725,69 ^b

a. Renta Anual del 5%

b. Renta Anual del 6%

Fuentes: Memoria del Presidente del Concejo a la I. Municipalidad. Año 1881. Informe de Agrimensor Municipal, 1900, en *Gaceta Municipal*, septiembre, 1901, p. 296.

Francisco Landín (Agrimensor Municipal). "Informe que la Agrimensura Municipal presenta al M. I. Concejo Cantonal". Guayaquil, noviembre 30 de 1912, en *Gaceta Municipal*. Cuarto Trimestre 1912.

Elaboración: CER-G.

En 1905 se realiza un nuevo Catastro General de la ciudad y al año siguiente se dicta la "Ordenanza sobre Enajenación y Arriendo de Terrenos Municipales", que entra a regular, en buena medida, la venta, alquiler, otorgamiento y adquisición de los predios urbanos municipales.⁹⁷ Esto puede apreciarse en las dos décadas siguientes en las que los terrenos urbanos mantienen cierta regularidad en cuanto a su valor, sin distorsiones significativas (Planos N^{os} 13 y 14). Ello, a pesar de que durante la década de los años 10 surgía la efervescencia por celebrar el Centenario de la Independencia de Guayaquil, que motivó la conformación de Juntas de Embellecimiento, Comité pro Monumento, etc., y de que el Municipio trabajaba, paralelamente, en el mejoramiento de servicios de infraestructura urbana, etc.

En estos años, la situación económica general era bastante promisoriosa, como consecuencia del auge de la exportación cacaotera. Esto favoreció el crecimiento de construcciones privadas en Guayaquil, principalmente bancos, casas comerciales, sitios de diversión, etc.

Tal situación, sin embargo, empezó a experimentar un cambio acelerado con la crisis cacaotera de 1922, cuyas consecuencias fueron el descenso de las actividades comerciales y bancarias, la quiebra de ciertas empresas, etc.

Se dio inicio, como uno de los mecanismos de suplencia del sistema económico,⁹⁸ a un proceso de especulación del suelo urbano, que el Municipio se vio obligado a regular en parte, mediante la elaboración del Catastro de la Ciudad en 1927.

Pero este Catastro elevó indiscriminadamente el costo del suelo en toda la ciudad, lo que ocasionó el reclamo de diferentes sectores de propietarios, como lo confirman las actas de Sesiones del

97. Cfr. L. Chang y E. Calle, op. cit.



98. Cfr. Ramón Espinel. "El costo de la tierra en Guayaquil: Un análisis histórico", en R. Egas. M. Rojas y otros. *Documento Base Seminario Internacional de Urbanismo*, Univ. Católica, Guayaquil, 1982.

PLANO N° 12

Area urbana edificada según el Censo Municipal de 1931

Esc. 1: 20.000



-  Sin edificar
-  Pocas edificaciones

Elaboración: CERG (Estimación aproximada)



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

Concejo Cantonal de esos años.⁹⁹ El propio Concejo resolvió, en 1932, rebajar en un 20% el avalúo de los predios urbanos,¹⁰⁰ estabilizando, por alrededor de una década, el valor del costo del suelo urbano municipal en Guayaquil (Ver Planos N^{os} 8 y 12).

a.3 Sobre Ornato y Construcción

Se puede afirmar que la acción Municipal en cuanto a la regulación del espacio construido ha sido históricamente muy incipiente en la ciudad de Guayaquil. La evolución de actividades urbanas constituye el único patrón de referencia al respecto, pues hasta fines de la década de los 20¹⁰¹ no existía, el menos explícitamente, sectorización funcional y/o de dotación de servicios que haya previsto un asentamiento organizado de la población, actividades comerciales, industriales, de embarques, etc.

Los escasos intentos por regular el espacio construido en Guayaquil desde las últimas décadas del siglo XIX hasta la década de 1920, se dieron a través de Ordenanzas del Cabildo que principalmente trataban de evitar, los efectos de los potenciales incendios y del clima y medio ambiente urbanos.

1885 Se limita la altura de los pisos de las construcciones: los de 2 pisos altos, 12 m.; y los de un piso, 9 m.

Se define el ancho de soportales: 3 m. y su altura se fija en 3,5 m. Las manzanas deben medir 60 metros por lado, y las calles deben tener 18 m. de ancho.¹⁰²

1889 En el Malecón los soportales deberán tener 4 m. Además, se prohíben las casas sin portales.¹⁰³

1895 Se decide el traslado de la zona de Astillero e Industrias hacia el Sur de la Avenida Olmedo.¹⁰⁴

99. Cfr. *Gaceta Municipal*, años 1928-1931.

100. *Ibid*, año 1932.

101. Cfr. El acápite a.1. sobre División Urbana de Guayaquil.

102. H. Baquerizo y otros. *Evolución Histórica de la vivienda dentro del marco del desarrollo urbano en la Región de Guayaquil*. Tesis de Grado, Universidad Católica, Facultad de Arquitectura, Guayaquil, 1976, p. 112.

103. *Ibid*, p. 114.

104. *Gaceta Municipal*. Año 1903. Hay que anotar que este proceso de traslado era el tercero en la Historia Urbana, ya que originalmente fue en la Atarazana, luego en la Ciudad Nueva (alrededor de 1710); 1895, a la zona en referencia.

1903-1906 Se prohíbe la presencia de balsas para vivienda en el Río Guayas.¹⁰⁵

1905 Para poder construir viviendas, se exigen planos con firmas responsables (Ingenieros, Arquitectos o Maestros Registrados en el Municipio).

- Sólo se permiten bodegas o almacenes comerciales en el nivel de los soportales.

- Se prohíbe el uso de maderas en fachadas y partes principales de las construcciones; debía usarse Quincha.

- Las construcciones de materiales incombustibles pueden tener 3 pisos (12m.).¹⁰⁶

1915 Se declaran inadecuadas e inconvenientes para construcción habitacional los terrenos de las Quintas Pareja, Medina y Rendón, y los dueños tienen que rellenarlos para incorporarlos a la planta urbana oficial.

Las construcciones de mampostería o cemento de dos pisos tendrán de 9 a 10 m. de altura; los de 3 pisos altos, 15 m.; y los de 4 pisos, 18 m.

Por otra parte, se indican restricciones para el uso de Quincha.¹⁰⁷

1923 En las calles Malecón, Pichincha y el Boulevard 9 de Octubre (hasta la plaza de El Centenario), sólo se puede construir casas de 3 pisos o más.¹⁰⁸

Estas medidas permiten apreciar como se privilegia a determinados sectores de la ciudad en desmedro de otros. El sector del eje Malecón 9 de Octubre es el objeto principal de aplicación de las normas y regulaciones. Por lo tanto, las construcciones y viviendas en general, al estar sujetas a estas altos standards, sólo podían ejecutarse con grandes capitales. Debido a la poca organización y a los escasos mecanismos de control del Concejo, estas normas no fueron totalmente respetadas, ni por los propietarios ni por las urbanizadoras, y las consecuencias recayeron más tarde sobre la institución municipal.

105. Cfr. *Gaceta Municipal*, 1906.

106. H. Baquerizo y otros. Tesis cit., p. 116.

107. *Ibid*, p. 118.

108. *Ibid*, p. 121.

Hay que señalar que a raíz del "Gran Incendio" de octubre 1896, el Cabildo permitió la construcción de casas provisionales de madera y otros materiales perecibles, que subsistían en el sector de la Avda. 9 de Octubre y hacia el norte de la misma aún en 1906 en que se conmina a su demolición¹⁰⁹ y nueva construcción. Como consecuencia directa, los terrenos son adquiridos por personas e instituciones con capacidad de cumplir con las obligaciones municipales.

Por otro lado, se advierte una segregación residencial ratificada por ordenanza hacia los sectores pauperizados de las Quintas Pareja, Medina y Rendón que, consecuentemente, no se beneficiaron entonces de los servicios públicos urbanos.

a.4 El Transporte Urbano y los otros medios de consumo colectivo.

La implantación de los medios de consumos colectivo en un espacio urbano, necesarios tantos para la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo como del capital, cumple un papel muy importante en las direcciones que asume la expansión de la planta urbana y también en el proceso de revalorización del suelo. Ayuda, también, a agudizar o morigerar las diferencias en los usos urbanos, tornando más visibles las situaciones de segregación socio-espacial, y, con ellas, las formas de acceso a la tierra urbana.

El antecedente directo de al transportación urbana colectiva en Guayaquil es el "Omnibus del Salado", que prestó servicios desde 1866, con fines principalmente recreativos. En 1872, el nuevo dueño de la empresa de los Baños del Salado, Ignacio Rivadeneira,¹¹⁰ decidió reemplazar el sistema de tracción animal por un pequeño ferrocarril que iniciaría sus servicios al año siguiente.

Hacia 1880, Guayaquil tenía 35.000 habitantes¹¹¹ y alrededor de 200 hectáreas. Se encontraba en un proceso de densificación urbana¹¹² y se volvía necesario un sistema de transporte colectivo.

109. Cfr. *Gaceta Municipal*. 1906.

110. Cfr. Julio Estrada Ycaza. *Guía de Guayaquil, Voz: Salado, ferrocarril. s/n.*

111. Modesto Chávez Franco. *Crónicas de Guayaquil Antiguo*, op. cit.

112. Cfr. Cuadro de Evolución de Población y sus áreas urbanas de Guayaquil, en Anexos de este trabajo: 1857: 145 habitantes/hectárea; 1886: 196 habitantes/hectárea.

Para esto, el Municipio contrató en 1881 la prestación del servicio con la "Empresa de Carros Urbanos", que lo inauguró al año siguiente.¹¹³ eran tranvías de tracción animal (tirados por 2 mulas), que se deslizaban sobre dos rieles.¹¹⁴

En 1883 apareció una nueva Empresa: "S. A. Empresa de Carros Urbanos", que absorbió en el transcurso del siguiente año a la "Empresa de Carros Urbanos".¹¹⁵ En 1887 hizo lo mismo con la surgida "Línea del Hipódromo" —incluso con las instalaciones propias del Hipódromo—¹¹⁶ y en el año 1900 adquirió la Empresa de los Baños del Salado.¹¹⁷

Para inicios del siglo XX, la Planta urbana había duplicado holgadamente el área que tenía en 1886¹¹⁸ y llegaba, en 1903, a 406 hectáreas, con una población de más de 73.000 habitantes. Se estaba produciendo más que un proceso de densificación, uno de dispersión urbana. Paralelamente, la demanda por el servicio de transportación, en el mismo lapso, se había triplicado, como lo demuestran los Cuadros Nos. 4 y 5.

Por otra parte, la distribución de las líneas de tráfico urbano muestra la primacía que ejercía el sector del Malecón, fuente principal del trabajo urbano que inicia en esa época la consolidación de la centralidad urbana del Puerto.

Hacia inicios del presente siglo, la empresa disponía de 54 carros de pasajeros, 26 de carga, 2 carrozas y una Red de Rieles de 34.473 metros,¹¹⁹ y era la única que ofrecía este servicio en la ciudad.

113. Cfr. Julio Estrada Ycaza. *Guía de Guayaquil*, Voz: Empresa de carros urbanos, s/n.

114. Graciela de Véliz y otros. *Características y funcionamiento de la oferta de Transporte Urbano Automotor en Guayaquil*. Inst. de Investigaciones Económicas y Políticas de la Universidad de Guayaquil, 1986. p. 5.

115. *Ibid.*, p. 5

116. Cfr. Julio Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, Voz: Empresa de Carros Urbanos, s/n.

117. Julio Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, Voz: Salado, Ferrocarril del s/n.

118. Ver cuadro: Evolución de Población y Area Urbana de Guayaquil, en Anexos de este trabajo.

119. Graciela de Véliz y otros, *op. cit.*, p. 6.

CUADRO N° 4

Estadística de la demanda por servicio de transportación

Años	Pasajes	Pases libres	Servicio fúnebre	Otros transportes	Total ingresos (S./.)
1889	1'835.396				
1890	2'120.617				
1891	2'121.179				
1892	2'142.657				
1893	2'291.895				
1894	2'619.768	—	5.669,55	6.936,72	143.594,67
1895	2'733.309	88.113	6.570,05	3.203,08	146.438,58
1896	3'030.001	59.054	5.862,25	155,39	158.884,69
1897	3'555.424	99.121	7.782,25	13.131,45	198.684,90
1898	4'078.844	118.416	6.335,70	11.497,10	221.775,00
1899	4'745.932	—	12.244,65	7.133,50	256.674,75
1900	4'983.126	—	14.821,20	277.367,25	
1901	5'129.365	237.322	15.048,25	11.271,61	282.788,11
1902	5'481.185	265.613	15.021,25	14.392,73	303.473,23
1903	5'928.993	510.533	12.671,25	20.265,76	329.386,66
1904	5'991.148	—	16.070,25	12.448,30	328.175,95
1905	5'667.315	—	11.838,75	24.246,76	319.450,76
1906	6'072.446	—	13.431,75	24.743,32	341.797,37

Fuente: Julio Estrada Y. *Guía de Guayaquil*. Voz: Empresa de Carros Urbanos, s/n.

En 1908, la empresa decide cambiar la tracción animal por la mecánica y llega a tener 10 locomotoras a vapor, 70 carros de pasajeros, 2 carrozas fúnebres, 20 carros y plataformas para el transporte de cascajo, muebles y mercaderías.¹²⁰

En 1910 se inaugura el servicio de tranvías eléctricos, de propiedad de la Empresa de Luz y Fuerza Eléctrica, que había sido establecida en 1904 para mejorar la planta eléctrica urbana.¹²¹ Debido a una moderna tecnología y una mejor calidad de servicio— aunque con tarifas mayores— los tranvías eléctricos fueron paulatinamente

120. J. Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, Voz: Salado, Ferrocarril del, s/n.

121. Cfr. *Ibid*, Voz: Empresa de Luz y Fuerza Eléctrica, s/n.

CUADRO N° 5

Distribución y número de usuarios de tráfico urbano (Cifras anuales)

Líneas	1895	1899	1903
Malecón	957.813	1'015.184	1'259.713
Hipódromo	432.084	781.814	1'084.515
Victoria		1'013.436	800.032
Astillero	601.855	905.034	845.783
Morro	168.716	327.239	355.593
Chanduy	141.211	264.089	311.649
Boyacá	67.431*		
Salado	184.710	256.195	309.801
Cementerio	39.871	100.016	132.670
Matadero		82.925	85.031
Luque			744.206
Ciudad Vieja	139.618		
TOTAL:	2'733.309	4'745.932	5'928.993

*. En 1896 desapareció esta línea

Fuente: Julio Estrada Ycaza. *Guía de Guayaquil*. Voz: Empresa de Carros Urbanos, s/n.

Vale señalar que el recorrido de estos se hizo principalmente en función de la localización de las actividades exportadoras y comerciales antes que en virtud a las necesidades de desplazamiento de la población. La instalación de este servicio urbano provocó un crecimiento del costo de los terrenos por donde pasaban los recorridos.

desalojando a los carros urbanos, que desaparecieron hacia los años 30.¹²²

Para 1920, 14'600.000 pasajeros por año¹²³ utilizaban los tranvías eléctricos, que poco a poco fueron cediendo paso al autobús urbano hasta que la empresa se liquida en el año 1950, cuando aún tenía 3 líneas: la del Astillero, la de Malecón y la Occidental, que llegaba a la calle Tungurahua.¹²⁴

122. Graciela de Véliz y otros. art. cit. p. 6.

123. J. Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, Voz: Tranvías Eléctricos, s/n.

124. *Ibid*, s/n.

Cabe reseñar que la implantación de este medio de transporte provocó en la ciudad, especialmente en las zonas cruzadas por sus recorridos, un proceso de incremento paulatino de las rentas diferenciales, aún en las áreas urbanas no consolidadas. Este es el caso del Camal o Matadero, dinamizado por la línea Las Peñas-Camal, zona en la cual, años más tarde, se asentó el hospital de niños "León Becerra" de la Sociedad Protectora de la Infancia, institución de beneficencia.

Dada la crisis económica de la época, que incidió en la expansión real de este servicio, los recorridos irracionales y sinuosos —se hicieron de acuerdo a los intereses de los empresarios/propietarios territoriales en su afán de valorizar ciertos sectores del espacio urbano, lo que permitió frenar el descenso de la tasa de ganancia media en un conjunto de actividades económicas por medio del incremento de las rentas territoriales.

La cronología de la transportación colectiva urbana de Guayaquil, pone en evidencia que el Municipio se limitó a ser espectador de toda la problemática, ya que si bien otorgaba determinadas concesiones o contratos a cambio de la prestación del servicio para fines determinados y emitió varias ordenanzas al respecto, no cumplió un papel determinante en la fijación del recorrido de las líneas, que se hacía sin ningún plan,¹²⁵ y sólo intervino parcialmente en la fijación de las tarifas para los usuarios.

Es necesario subrayar estos hechos pues justamente en esta época se van fijando pautas de acción —y no sólo en lo que concierne al transporte— que subsisten en la actualidad como parte integrante de la problemática urbana global.

Más adelante en este trabajo se expone la manera en que, a partir del último cuarto del siglo pasado, la política municipal en su diversos niveles, ha actuado o ha dejado de hacerlo, consiguiendo

125. Ing. J. Granja (Ing. Municipal). Informe de la Dirección de Obras Públicas. *Revista Municipal* Abril 1927, pp. 19 y ss. "Las Compañías de Tranvías como de carros urbanos han localizado sus vías sin sujetarse a ningún Plan"; se sugiere la emisión de una Ordenanza a este aspecto.

con ello definir tendencias de apropiación y utilización del espacio urbano que han demostrado una alta perdurabilidad.

La íntima —aunque no mecánica— relación entre el crecimiento físico de la ciudad y las tendencias y formas particulares de apropiación del suelo, con los diferentes procesos económicos, sociales, políticos y culturales, se evidencia en mayor grado a raíz de la crisis cacaotera de 1922 y el posterior impacto del "crack" de 1929. El Ecuador vivió más de dos décadas de marcada inestabilidad en todos los campos de la sociedad, iniciándose en este período, el proceso de las masivas transferencias de población rural hacia las ciudades, especialmente a Guayaquil.

Las migraciones internas que se producen en esos años hacen incrementar la población de Guayaquil a un ritmo impresionante. Así, en el período 1929-1934 la tasa de crecimiento poblacional de la ciudad llega a un ritmo anual del 5.22,¹²⁶ haciendo que la demanda de vivienda supere ampliamente la escasa oferta habitacional existente. Esto se traduce en dos tipos de "soluciones": la primera, ofrecida por la propia burguesía y ciertos estratos medios, consiste en aprovechar sus propias casas de habitación, subdividiéndolas indiscriminadamente para aduilarlas a los recién llegados, lo que da inicio a la formación del "tugurio central" de Guayaquil. El interés de la burguesía por mantener esta forma de explotación, puede entenderse como un mecanismo generador de mayores ingresos y como una de las formas de afrontar la crisis de la época.

La segunda alternativa surge de los propios inmigrantes que, ante la imposibilidad de afrontar los elevados alquileres, empiezan a desplazarse hacia el suroeste de la ciudad. Instalan sus precarias viviendas sobre el manglar, en los terrenos conocidos como Isla San José y que hoy conforman el "Barrio Garay", llamado así en honor a Asisclo Garay, Presidente del Concejo durante 1939 y 1940. Este proceso de asentamiento se realiza en terrenos municipales que, por sus características (manglares inundables), poseían una renta

126. Gaitán Villavicencio. "Democracia, populismo y luchas reivindicativas urbanas: el caso de Guayaquil". Ponencia. Reunión sobre asentamientos humanos. Africa-América Latina. Dakar, 1979.

nula. Se inicia así, en la década de 1930, el largo proceso de conformación del "suburbio" de Guayaquil, en terrenos que todavía eran arrendados por el Municipio.

En este momento histórico, cuando el Concejo Municipal inicia tareas de rellenos de vías y dotación de piletas de agua para estos nacientes barrios populares, comienza también el montaje de la trama del clientelismo político.

Podemos afirmar que la localización espacial señalada anteriormente determinó el patrón de crecimiento de la ciudad, por lo menos en la primera mitad del siglo. La valoración económica del suelo ya había adquirido un papel preponderante y orientó las tendencias diferenciales de crecimiento de la ciudad hacia el Sur y el Suroeste, preservando otras zonas de mejor calidad pertenecientes a unos pocos propietarios y que estaban destinadas aparentemente a tareas agrícolas y ganaderas. Fronteras urbanas que sólo se abrirían hacia la década de los 50, una vez que la retención especulativa llevada a cabo dio sus frutos en la realización efectiva de la renta acumulada.

b) *La obra pública*

La ejecución de la obra pública municipal en el período analizado dependió fundamentalmente de las rentas obtenidas de tres fuentes:¹²⁷ las que tienen su origen en la Ley de Régimen Municipal, común a todos los Municipios del país; las concedidas al Cantón por el poder Legislativo a través de Leyes Especiales; y, las producidas por los bienes del Municipio (de uso público y patrimoniales).

Hay que anotar que en las primeras décadas de este siglo el Municipio guayaquileño tenía como principal ingreso (el mayor, considerando rubros independientes) el impuesto a la exportación del cacao,¹²⁸ que alternativamente llegó a significar entre 1/3 y 1/5 del total de los ingresos municipales. Este rubro, sumado a lo que

127. Exposición del Jefe de la Oficina de Comprobación. *Gaceta Municipal*. Epoca III, Año I, Núm. 23, p. 1., 1924.

128. Cfr. Decreto Legislativo 5 de Octubre de 1905.

obtenía el Cabildo por concepto de venta y arrendamiento de solares Municipales, servía exclusivamente para el pago de los dividendos semestrales de la *Deuda Municipal interna*, que en este período fue siempre mayor al 200% del ingreso total anual del Municipio (ver cuadro N° 6).

El resto de los ingresos se destinaban esencialmente a dos grandes aspectos: el uno, al administrativo¹²⁹ y de instrucción pública; y, el otro, a la acción en obras públicas.

La Obra Pública Municipal se concentró fundamentalmente en el muro del Malecón y el desecamiento de esteros, obras de infraestructura y saneamiento, y las obras conmemorativas del Centenario de la Independencia.

El desecamiento de tierras bajas e inundables y de los esteros fue una tarea ancestral y paulatina que se aceleró hacia fines del siglo XIX, cuando la ciudad ya se extendía en el sector del Barrio de la Industria, al Sur, y había comenzado a ganar terrenos hacia el oeste, a través del eje de la calle 9 de Octubre y en dirección a los Baños del Salado.

129. Dentro de las Partidas del Rubro de Administración, es importante destacar la subvención otorgada a la Junta de Beneficencia Municipal, ya que es bastante elevada en relación a otros rubros.

Subvención anual del Municipio a la Junta de Beneficencia Municipal (1888-1948)

1888	S/. 60.000
1904 a 1906	72.000
1907 - 1909	84.000
1914	96.000
1920 - 1948*	240.000

*. En 1948 se suspende.

Fuentes: *Gaceta Municipal*, Primer Trimestre 1910, p. 250.

Gaceta Municipal, Noviembre 1º, 1924, p. 2.

Junta de Beneficencia de Guayaquil 1888-1963, op. cit., pp. 7, 39, 43 y 50.

Elaboración: CER-G

CUADRO N° 6

Los ingresos y la deuda interna del Concejo Cantonal de Guayaquil

Años	Ingresos (S/.)	Deuda Municipal a bancos (S/.)	Ingresos por Impuestos a Exportación de Cacao (S/.)
1904	995.724,54		
1905	1'166.831,58		
1906	1'201.055,46		320.611,15
1907	1'020.796,76		272.390,75
1908	1'277.966,24		272.390,75
1909	1'233.503,76	2'533.616,89	354.229,72
1910	1'177.329,36		
1911	1'158.341,21		
1912	1'210.148,06		
1913	1'675.386,27		
1914	1'694.728,37		
1915	1'730.325,70		
1916	1'642.767,57		
1917	1'844.715,98		
1918	1'731.645,81		
1919	1'836.094,03		
1920	2'018.004,10		
1921	1'913.973,50		
1922	2'068.167,29		
1923	2'400.732,80		439.765,58
1924	-	6'860.631,37	

*. En los primeros años de este siglo, el Municipio tenía deudas con 3 Bancos: el Comercial y Agrícola, Territorial y del Ecuador.

En 1924, se anota que "la única deuda que tiene la Municipalidad es la hipotecaria a favor del Banco Territorial.

Fuentes: *Gaceta Municipal*. Actas de las sesiones efectuadas por el I. C. Municipal de Guayaquil. Primer Trimestre, 1910, pp. 250-253.

Gaceta Municipal: Epoca III, Núm. 23, 1° de Noviembre de 1924. "Exposición del Jefe de la Oficina de Comprobación", pp. 1-2.

Elaboración: CER-G.

Como ciudad-Puerto, Guayaquil demandaba el mejoramiento del Malecón. Así, entre 1839 y 1862 el Cabildo realiza 6 contratos que van consolidando y asegurando esta área y permiten ganar algo de terreno al río.

Acogiendo una idea expuesta hacia fines del siglo pasado ante el Concejo Cantonal,¹³⁰ en 1906 se presenta un ambicioso proyecto de ampliación del Malecón, tomando 60 mts. del río en una longitud de 2.275 m. (ver Plano N° 13). Este se financiaría con un empréstito garantizado por el gobierno ecuatoriano ante la firma Edmundo Goignet de Francia. El proyecto toma mayor impulso en los años siguientes debido al auge de la ciudad por la bonanza cacaotera y por el afán cívico del entonces próximo Centenario de la Independencia de la ciudad. En 1910 un "Grupo de Ecuatorianos" representado por Lautaro Aspiazú¹³¹ solicita al Concejo Cantonal realizar esta obra, a la que se suman el Agua Potable, la Casa Municipal y el Nuevo Mercado, para las que ya se habían establecido contactos con la Casa Coignet de París.

Las negociaciones avanzan aceleradamente y el contrato para dichas obras se firma el 19 de octubre de 1911. Al año siguiente, sin embargo, por resolución del Poder Legislativo, el Gobierno rechaza ciertas condiciones del contrato y este caduca de hecho.¹³²

Al finalizar la primera década del presente siglo, Guayaquil se encontraba en un apogeo económico¹³³ nunca antes conocido.

130. Cfr. *Gaceta Municipal*: 4° Trimestre de 1906, pp. 418-420.

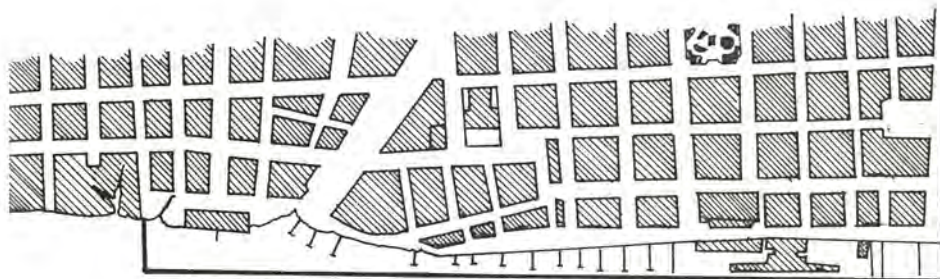
131. *Gaceta Municipal*: Agosto 1910, pp. 184 y ss. El empréstito era de 48 millones de Francos Oro: 20 millones para la Junta de Canalización y 28 millones al Municipio, Cfr. noviembre 1910.

132. Cfr. *Gaceta Municipal*. Actas de Sesiones del I.C.C de Guayaquil. 27 de julio de 1912.

133. "...Varias familias de los "Grandes Cacaoteros" vivían prácticamente en París, con ingresos que se les giraba regularmente... (El Banquero V.E. Estrada, calcula que entre 1900 y 1913 salió fuera del país un promedio de 1.5 millones de sucres anuales por este concepto)..." Andrés Guerrero. *Los oligarcas del Cacao*. Quito: Editorial El Conejo 1983. Es necesario tomar en cuenta que el promedio anual de los ingresos municipales, entre 1904-1913, fue de S/.1'211.708,32 (Ver cuadro N° 6, Relación de Ingresos Municipales 1904-1923).

PLANO N° 13
Proyecto del Nuevo Malecón
por J. F. Lince, 1906

CROQUIS PROYECTO DEL NUEVO MALECON

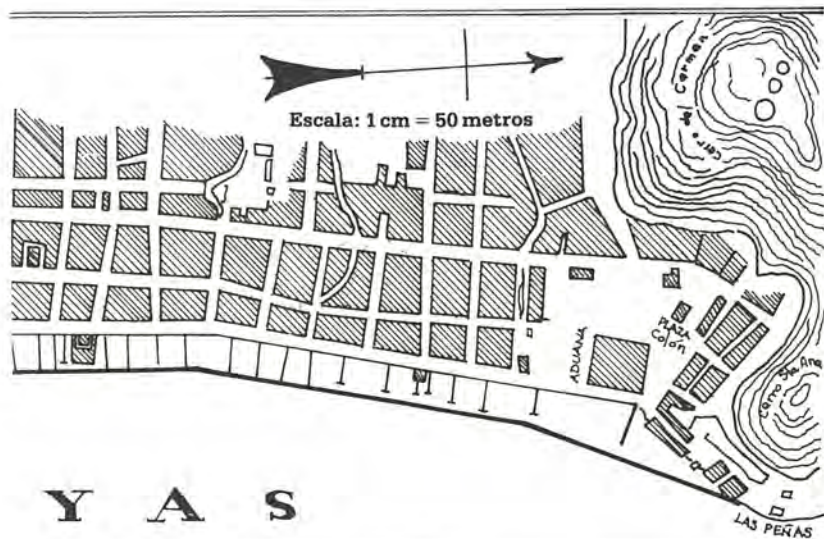


Nuevo Malecón: 60 metros ancho medio; largo, 2. 275 metros.

J. F. Lince

R I O G U A

Incluye: muro (desde Las Peñas hasta el Mercado Sur); funicular y caminos para el c
Fuente: Gaceta Municipal



Presentado el 6 de Diciembre de 1906 por J. F. Lince

etto

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

Baste con decir que para 1909, por Guayaquil salía casi el 90% del total de la producción cacaotera y alrededor del 80% del total de las exportaciones del país.¹³⁴ Se consolidaba de esta manera el poder económico del sector de la clase dominante que dirigió el país en el denominado "período plutocrático" (ver Cuadros Nos. 7 y 8).

Las obras públicas de la ciudad responden a dos demandas diferenciadas: la una, que priorizaba el saneamiento de la ciudad (agua potable, canalización, relleno, etc.); y, la otra, que exigía el embellecimiento y ornato del puerto con miras a la celebración del Centenario de la Independencia.

En cuanto al saneamiento de la ciudad, su antecedente más inmediato se encuentra en el año 1884, en que se hace el primer aviso de la licitación de las obras de Agua Potable y canalización.¹³⁵ En 1887 se inician los trabajos para la provisión de Agua Potable, que se inauguran el 7 de julio de 1892. En vista de que el problema sanitario del puerto se agravaba con su crecimiento físico y demográfico, en 1896 Eloy Alfaro crea la Junta de Canalización de Guayaquil, y en 1900 declara estas tareas como Obras Nacionales.¹³⁶

Hacia inicios del presente siglo se realizan ciertos tramos de canalización, principalmente en la zona del Malecón y el Barrio de la Industria; pero son trabajos que no se enmarcan en una planificación global del servicio. Al mismo tiempo, se extiende la red de distribución de Agua Potable hacia el Sur y Suroeste del sector central.¹³⁷

Sólo en 1911 —en virtud del ya mencionadao proyecto de Financiamiento con la casa *Edmundo Coinget*—se realiza una planificación de estos servicios; hacia fines de 1914, la compañía inglesa J. G. White E. Co.¹³⁸ inicia los trabajos para el agua potable, aunque

134. Jean Paul Deler. "Estructuración y consolidación..." Cuadro N° 6, en base a la "Guía Comercial, Agrícola e Industrial de la República"; en Varios: *El Manejo del espacio en Ecuador*, Quito, 1983.

135. Diario *La Unión* 28 de noviembre 1884, cit. X.J. Estrada Y. Guía de Guayaquil, Voz: Saneamiento.

136. Cfr. *Gaceta Municipal* 1900.

137. Cfr. *Gaceta Municipal* años 1904 y 1905.

138. Julio Estrada Y. *Guía de Guayaquil*. Voz: Saneamiento. La J. G. White, hasta fines de 1919 había gastado S/.3'298.570.00; hasta 1920: S/.3'612.637; s/n.

en los años de la Primera Guerra Mundial las obras se atrasan por las dificultades de transporte de materiales. No obstante, el 5 de enero de 1919, la misma compañía hace un contrato para el saneamiento de la ciudad.¹³⁹ En estos años se canalizan varios sectores de la ciudad, se tapan esteros, se limpian manglares en el sector de los Barrios de El Salado, se ensanchan calles, etc.¹⁴⁰

Los trabajos que realizó la J. G. White para Agua Potable se basaron en un estudio propio presentado en 1916. Allí se calculaba una población de 117.00 habitantes, con una provisión de 20 millones de litros de agua al día que, según el mismo estudio, sería suficiente hasta 1926. Pero hasta fines de los años 30, las instalaciones se mantenían igual. Es decir, no se realizaron los trabajos posteriores de ampliación, tanto de provisión como de distribución,¹⁴¹ y con este caudal "solamente puede suministrarse servicio por espacio de 12 horas"¹⁴² (Plano N° 14).

Por otra parte, en cuanto a pavimentación y canalización de aguas lluvias y servidas, en 1926 la misma J. G. White entregó a la Junta de Saneamiento (creada en 1923) los planos, estudios, informes y presupuestos pertinentes y el 9 de diciembre de 1927, el gobierno celebró un contrato cercano a los \$/.40'000.000 con la mencionada compañía que comprendía la casi totalidad del área urbana de Guayaquil.¹⁴³ Pero dicha obra apenas se cumplió en un 30%. El trabajo avanzó, lentamente, lleno de interrupciones, y se prolongó hasta los años 40 a cargo de la oficina de saneamiento en condiciones deficientes y sin un presupuesto adecuado que permitiera acelerarlo.¹⁴⁴

139. Ibid, p. s/n.

140. Cfr. *Gaceta Municipal* 1913-1916.

141. Dr. Antonio Moya "Proyecto de Obras Públicas y su Financiación", presentado al Concejo del año 1939, en *Revista Municipal*. Junio de 1939, pp. 35 y ss.

142. "Memorial" del H. I. Concejo Cantonal de Guayaquil al H. Congreso Nacional. 29 de septiembre de 1943, en *Revista Municipal*, 1943, pp. 124-130.

143. Cfr. Ibid, p. 127-129. El Presupuesto era \$/.38'341.705; el área de trabajo comprendía las calles Manuel Matheu, Malecón Simón Bolívar, El Oro, Guaranda, Carlos Gómez Rendón, Tungurahua, Colón y las inmediaciones de la ribera del Estero Salado, entre las calles Colón y Manuel Matheus, incluyendo además la calle Numa Pompilio Llona.

144. Cfr. Ibid, p. 129.

CUADRO N° 7

Miembros de los Consejos de Dirección de las Cajas de Ahorro, Empresas, Compañías Anónimas en Guayaquil en

Sector económico principal de actividad de los miembros directivos	INSTITUCIONES FINANCIERAS							
	Banco del Ecuador	Banco Agrícola y Comercial	Banco de Crédito Hipotecario	Banco Territorial	Compañía Guayaquil de Seguros Incendios	Compañía Nacional Comercial	Compañía de Préstamos y Construcciones	Caja de Ahorros y Filantropía
	(1868)	(1894)	(1887)	(1887)	(1905)	(1907)	(1907)	(1908)
Banqueros y Banqueros exportadores/importadores	1) L. Aspiazú (1890) 2) L. Guzmán (1880) 3) L. Orrantía (1902) ⁴	1) M. Müller (antes 1900) 2) L. Orrantía 2) M. Seminario	1) T. Alvarado 3) M. Müller 3) A. Reyre (1877)		1) L. Aspiazú		1) L. Aspiazú 2) M. Seminario	
Exportadores			4) G. Higgins				3) J. de Icaza	
Comisionistas			5) C. A. Aguirre 6) J. Marcos (1905)			1) C. A. Aguirre 2) C. Marcos		
Comerciantes	4) A. Madinyá 5) I. Robles 6) J. Rodríguez (1874) 7) B. Vignolo (1893)	4) E. Avilés 5) M. Hurtado 6) A. Roggero (1845) 7) R. Sánchez B.	7) F. González R. (1878)	1) M. P. Janer (1875) 2) A. Madinyá 3) J. G. Robles 4) J. Rodríguez 5) B. Vignolo	2) F. González R. 3) A. Madinyá 4) J. Rodríguez 5) L. Tous (1902?) 6) B. Vignolo	3) A. Madinyá 4) E. Stagg		1) M. Janer 2) R. Sánchez
Industriales	8) M. Maicet				7) M. Maicet	5) E. Estrada (1903)		
Hacendados	9) I. Icaza	8) J. Illingworth 9) H. Morla 10) B. Luque 11) M. Avilés 12) F. García A.	8) I. Icaza	6) J. Burbano A. 7) F. García A. 8) J. Illingworth 9) J. Puig Mir	8) J. Burbano	6) I. Icaza 7) J. Illingworth	4) M. Avilés	3) F. García

Fuente: "El Ecuador. Guía comercial, agrícola e industrial de la República", Guayaquil, 1909/11.

Notas:

1. Conservamos la clasificación de los miembros por ocupación principal que trae la "Guía".

Fuente: Andrés Guerrero. LOS OLIGARCAS DEL CACAO. Ed. El Conejo, Quito 1983. Cuadro N° 9.

**Acción de los Bancos,
Casas, Fábricas (Compañías)
entre 1909 y 1911¹**

		EMPRESAS DE SERVICIOS				FABRICAS	
Letra	Caja de Ahorros Guayaquil (1911)	Empresa de Carros Urbanos (1895)	Compañía Nacional de Teléfonos (1903)	Compañía de Alumbrado (1887)	Empresa de Luz y Fuerza (1906)	Fábrica Nacional de Fósforos (1906)	Fábrica de Calzado (1908)
		1) L. Aspiazu 2) M. Müller 3) A. Réyre 4) C. Rickert	1) L. Aspiazu 2) M. Seminario	1) M. Müller 2) M. Seminario	1) L. Aspiazu 2) L. Guzmán 3) G. Rohde (1874) 4) E. Rohde (1874) 5) J. Castells	1) L. Aspiazu	
				3) J. Marcus			
B.	1) A. Madinyá 2) J. Rodríguez 3) B. Vignolo	5) F. Robles 6) J. Rodríguez	3) E. Avilés 4) L. Tramontana	4) G. Kaiser (1884)	6) C.A. Borja 7) A. Madinyá		1) C.A. Borja 2) E. Rivas
			5) F.E. Ortiz		8) M. Marcet	2) E. Estrada (1903) 3) L. Mercado (1892)	3) M. Marcet
A.	4) J. Burbano A. 5) J. Illingworth 6) J. Puig Mir 7) L. Rodríguez	7) H. Morúa	6) L. Rodríguez		9) J. Illingworth	4) M. Avilés 5) C. Gómez R.	

- Los nombres subrayados corresponden a hacendados (cacaoteros o no) que hemos podido ubicar en las listas de hacendados publicadas y en la lista de propietarios del "Catastro de propiedades rústicas" de la Provincia de Guayaquil para el cobro del impuesto a la propiedad "rústica", en 1901.
- No hemos podido ubicar la actividad principal de 26 miembros de los consejos de dirección, de 77 apellidos en total.
- Las fechas entre paréntesis dan el año de fundación de la firma.

CUADRO N° 8

Puestos ocupados por los miembros de
de los Bancos, Cajas de Ahorro, Empresas
(Compañías anónimas) en Guayaquil

Sector económico principal de actividad de los miembros directivos	INSTITUCIONES FINANCIERAS							
	Banco del Ecuador (1868)	Banco Agrícola y Comercial (1894)	Banco de Crédito Hipotecario (1887)	Banco Territorial (1887)	Compañía Guayaquil de Seguros Incendios (1905)	Compañía Nacional Comercial (1907)	Compañía de Préstamos y Construcciones (1907)	Caja de Ahorros Filantrópica (1908)
Banqueros y Banqueros exportadores/importadores	1) Vice Pres. Junta Gen. 2) Vice Pres. Directorio 3) Comisario	1) Presidente Directorio 2) Comisario 3) Miembro Directorio	1) Miembro Dir. Suplent. 2) Comisario 3) Miembro Directorio		1) Vice Pres.		1) Presidente Directorio 2) Vice Pres.	
Exportadores			4) Comisario				3) Secretario Directorio	
Comisionistas			5) Presidente Directorio 6) Gerente Mbro. Direc.			1) Gerente 2) Miembro Direc. Sup.		
Comerciantes	4) Presidente Directorio 5) Presidente Junta Gen. 6) Miembro Directorio 7) Miembro Directorio	4) Comisario 5) Miembro Directorio 6) Vice pres. Directorio 7) Miembro Direc. Sup.	7) Miembro Dir. Sup.	1) Miembro Cons. Adm. 2) Vice Pres. 3) Miembro Cons. Adm. 4) Miembro Cons. Adm. 5) Miembro Cons. Adm.	2) Miembro Directorio 3) Miembro Dir. Sup. 4) Miembro Cons. Adm. 5) Comisario 6) Miembro Direc. Sup.	3) Miembro Dir. Sup. 4) Comisario		1) Miembro Direc. Sup. 2) Comisario
Industriales	8) Secretario				7) Miembro Directorio	5) Miembro Directorio		
Hacendados	9) Miembro Directorio	8) Gerente 9) Miembro Direc. Sup. 10) Consejero 11) Comisario 12) Consejero	8) Miembro Directorio	6) Gerente 7) Presidente Cons. Adm. 8) Comisario 9) Miembro Cons. Adm.	8) Gerente	6) Miembro Directorio 7) Miembro Direc. Sup.	4) Tesorero	3) Miembro Directorio

Fuente: "El Ecuador, Guía Comercial, Agrícola e Industrial de la República", Guayaquil, 1909/10.

Notas:

1. Este cuadro se superpone con el anterior, siguiendo la numeración.
2. Los nombres subrayados corresponden a hacendados (cacaoteros o no) que hemos podido ubicar en las listas de hacendados publicadas y en la lista de propietarios del "Catastro de propiedades rústicas" de la Provincia del Guayas para el cobro del impuesto en 1901.

**Los Consejos de Dirección
de las Compañías, Fabricas
entre 1900 y 1911¹**

		EMPRESAS DE SERVICIOS				FABRICAS	
La tica	Caja de Ahorros Guayaquil (1911)	Empresa de Carros Urbanos (1895)	Compañía Nacional de Teléfonos (1903)	Compañía de Alumbrado (1887)	Empresa de Luz y Fuerza (1906)	Fábrica Nacio- nal Fósforos (1906)	Fábrica de Calzado (1906)
		1) Miembro Directorio 2) Miembro Direc. Sup. 3) Miembro Directorio 4) Miembro Direc. Sup.	1) Miembro Cons. Adm. 2) Miembro Cons. Adm.	1) Presidente 2) Comisario Suplente	1) Presidente Cons. Adm. 2) Miembro Directorio 3) Miembro Cons. Adm. 4) Vice Pres.	1) Consejo. Administrac.	
					5) Gerente		
				3) Comisario			
o p. to	1) Miembro Cons. Adm. 2) Vice Pres. 2) Miembro Cons. Dir.	5) Miembro Direc. Sup. 3) Miembro Direc. Sup.	3) Gerente 4) Miembro Cons. Adm.	4) Miembro Direc. Sup.	6) Comisario 7) Vice Pres. Cons. Adm.		1) Miembro Cons. Adm. 2) Miembro Cons. Adm.
B.			5) Miembro Cons. Adm.		8) Comisario	2) Miembro Directorio 3) Miembro Cons. Adm.	3) Comisario
o id	4) Gerente 5) Comisario 6) Miembro Cons. Adm. 7) Miembro Cons. Adm.	7) Presidente	6) Miembro Cons. Adm.		9) Vocal	4) Tesorero 5) Presidente	

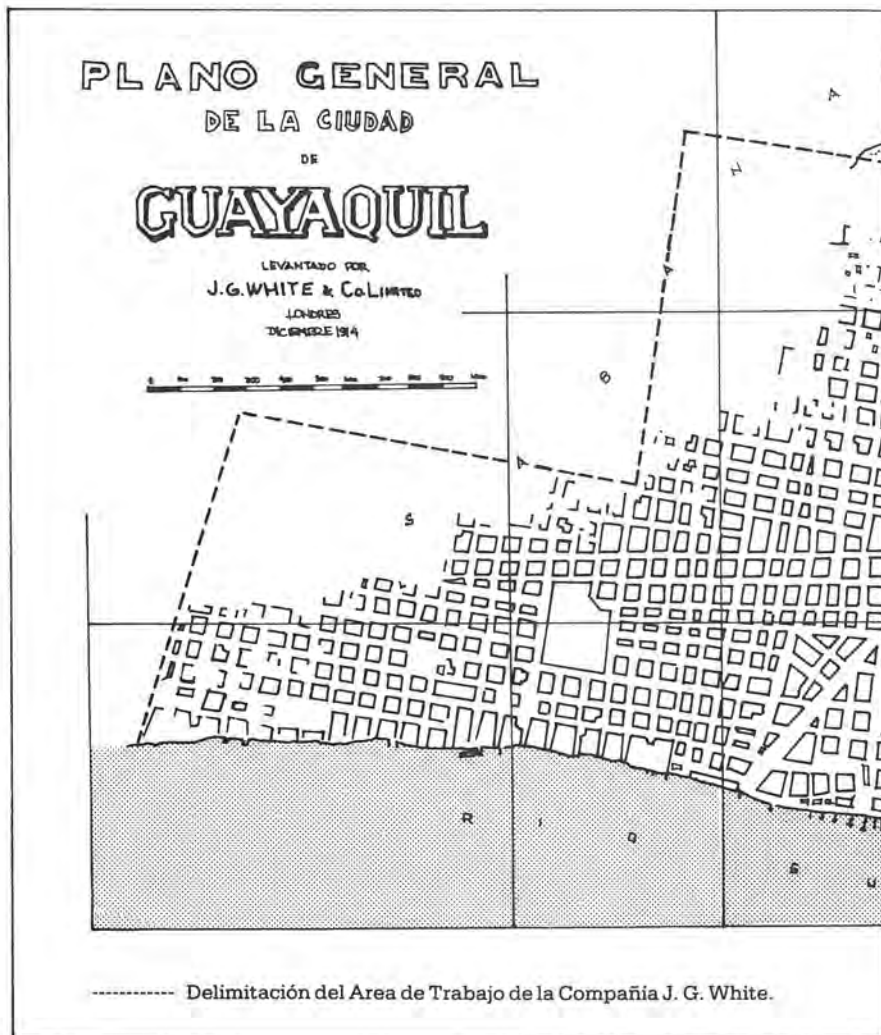
3. No hemos podido ubicar la actividad principal de 26 miembros de los consejos de dirección, de un total de 77 miembros.

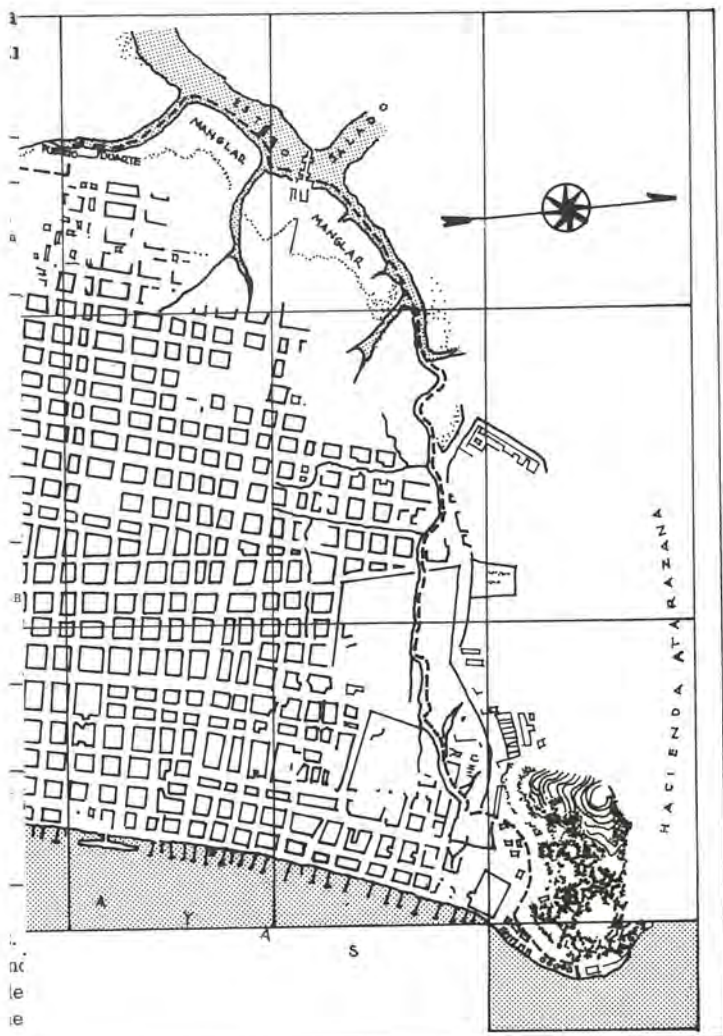
4. Cons. Adm. significa Consejo de Administración; Dir. Sup., Director Suplente; Mbro, Miembro.

Fuente: Andrés Guerrero. LOS OLIGARCAS DEL CACAO. Ed. El Conejo, Quito 1983. CUADRO N° 10.

PLANO N° 14

Plano general de la ciudad de Guayaquil
por J. G. White, 1914





CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

En el ámbito urbano es mayormente identificable la labor de mejoramiento y ambientación que se llevó a efecto de la segunda década del presente siglo, prolongándose hasta los años 30. Si bien es cierto que no todas las acciones programadas se cumplieron, las obras de principios de siglo han perdurado hasta el presente y constituyen parte vital de la identidad urbana del Puerto, además de haber remarcado física y simbólicamente la centralidad del mismo año.

Estas labores fueron desarrolladas por tres instancias organizativas: El Municipio, el Gobierno Central y la Junta Patriótica del Centenario,¹⁴⁵ creada específicamente para concretar varios proyectos de mejoras urbanas. Los principales son:¹⁴⁶

1. La Plaza del Centenario y ensanchamiento de calles adyacentes.
2. Supresión de la vetusta calle Villamil y la consiguiente prolongación de las calles Pichincha y Malecón.
3. La Urbanización del Cerro Santa Ana y del Barrio de las Peñas.
4. La extensión del Muro del Malecón sobre la ría.
5. La creación del Barrio Obrero.¹⁴⁷
6. El Parque Municipal.

En cuanto a la Plaza del Centenario y el Monumento a los Próceres, sus antecedentes datan del siglo anterior, pero su emplazamiento definitivo se decide en 1891,¹⁴⁸ aunque hacia fines del siglo se pensó en trasladar su ubicación al sector de Boyacá-García Avilés - Avenida Olmedo.¹⁴⁹

145. La Junta del Centenario fue creada por Decreto Legislativo del 16 de Octubre de 1915, en el Gobierno de Leonidas Plaza Gutiérrez.

146. "Junta Patriótica del Centenario, Patria". Exposición (Guayaquil: Prensa Ecuatoriana, Año XII, N° 139 Abril 1918). Cit. en Miranda y otros. *Análisis tipológico de un periodo histórico de la Arquitectura en Guayaquil 1900-1930*. Tesis de Grado, Univ. Católica, Facultad de Arquitectura, 1979, pp. 43-45.

147. En 1916 se resuelve en el seno del Concejo Cantonal la construcción de obras de infraestructura física para el barrio para obreros en la parte occidental del Parque Municipal. Cfr. *Gaceta Municipal* 1916.

148. Julio Estrada Ycaza. *Guía de Guayaquil*. Voz: Monumento a los Próceres.

149. Es el Proyecto de la Plaza 9 de Octubre, que se mantendrá incluso hacia 1914, cuando se decide expropiar en ese sector: 14 manzanas entre Colón-Ayacucho-Chomborazo-Rumichaca, en un área de 128.139 m² a S/.5.00 el m², que daba un total de S/.693.188,00 (incluido valores de las casas), para un área de la futura Plaza de 91.000 m² Cfr. *Gaceta Municipal*, junio 1914.

En 1889, se pone la primera piedra en 9 de Octubre y Seis de Marzo y más tarde se amplía el área del proyecto original de la Plaza.¹⁵⁰ La realización del Monumento es sometido a un concurso internacional en Europa y se la adjudica, en 1907, al Catalán Agustín Querol.¹⁵¹ En el año de 1915 la obra llega a Guayaquil¹⁵² y la casa J. G. White, que estaba haciendo los trabajos del Agua Potable y saneamiento, se encargó de la cimentación (que se prolongó hasta 1917). El Monumento se inauguró en 1918.¹⁵³ La Plaza del Centenario y el Boulevard 9 de Octubre, en 1920.

Los otros proyectos que se proponía la Junta quedaron relegados. La prolongación de las calles Pichincha y Malecón se realizó lentamente; la urbanización del barrio las Peñas no se concretó; el muro del Malecón se confinó, adecuándolo hasta el sector del Mercado Sur (Estructura Metálica inaugurada hacia 1905-1907). El Barrio Obrero y el Parque Municipal, a pesar de mantenerse en Estado de Proyecto por más de 2 décadas, no llegaron a realizarse según las ideas originales (ver plano N° 15, sobre algunos de estos proyectos).

El gobierno central aportó a las obras conmemorativas del Centenario de la Independencia de Guayaquil, favoreciendo al Municipio con impuestos especiales, otorgando fondos a la Junta del Centenario, y con la construcción del nuevo Palacio de la Gobernación, imponente construcción de 3 plantas de hormigón armado realizada por la Sociedad General de Construcciones¹⁵⁴ y concluida hacia 1922. Otro de esos aportes fueron las obras para el ferrocarril a Playas.¹⁵⁵

150. Esta área original se puede apreciar en el Plano de Landin, 1909.

151. Julio Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, voz: Monumento a los Próceres, s/n.

152. *Gaceta Municipal*, junio 1915.

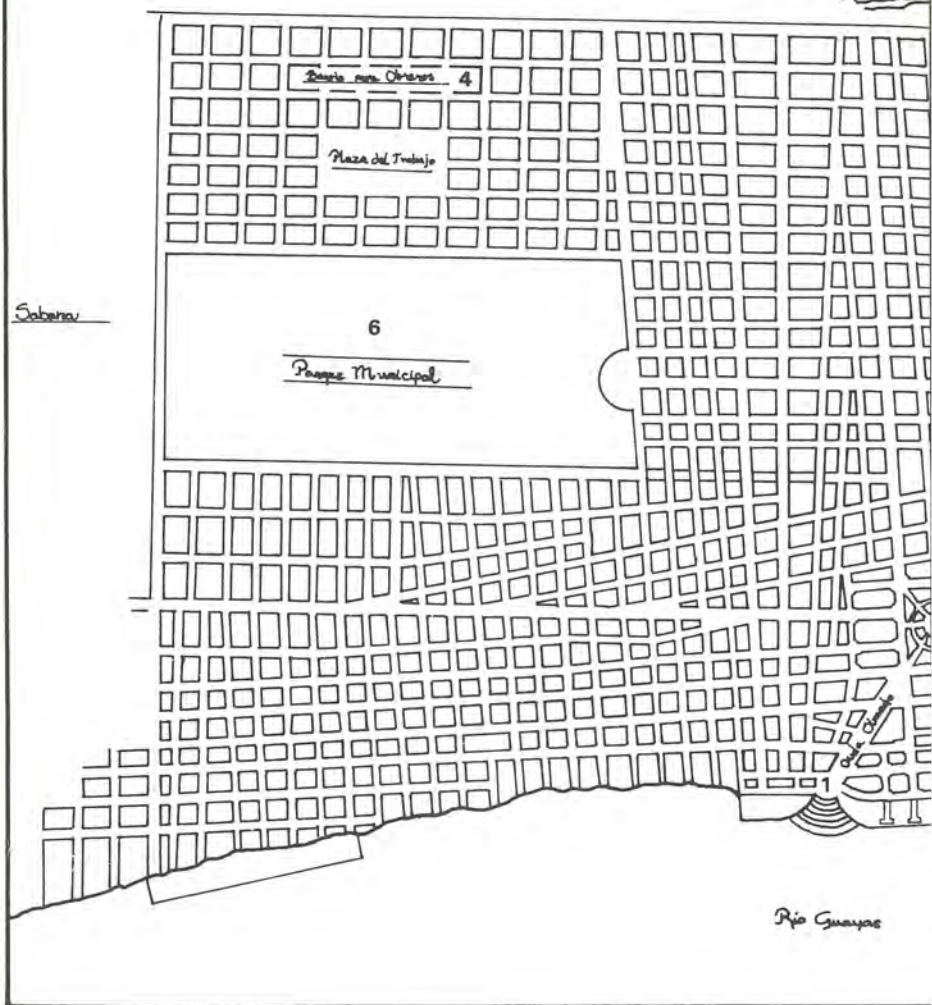
153. La inauguración la hizo el Presidente del Ecuador, Alfredo Baquerizo Moreno (que era Vicepresidente de la Junta del Centenario); el Sr. Enrique Baquerizo Moreno fue presidente de la Junta del Centenario entre 1916-1918; por estos años fue Presidente del Concejo Cantonal el Sr. Rodolfo Baquerizo Moreno. Cfr. J. Estrada Y. *Guía de Guayaquil*, voz: Monumento a los Próceres también *Guayaquil Gráfico* 1923, s/n.

154. Cfr. Miranda y otros. Tesis cit., p. 48. Los constructores fueron Carlos Bartoli, Carlos Bonardi y Juan Gerardi.

155. En 1923 el Ferrocarril llegó a Chongón, Cfr. *Guayaquil Gráfico* 1923.

GUAYAQUIL

Guayaquil



Incluye:

- 1.- Supresión calle Villamil - Prolongación de Pichincha y Malecón
- 2.- Urbanización del Cerro Santa Ana y del Barrio Las Peñas
- 3.- Extensión del muro del Malecón sobre la ría
- 4.- Creación del Barrio Obrero
- 5.- Trazado del Parque Centenario y erección de la Columna de los Próceres
- 6.- Trazado del Parque
- 7.- Trazado de la Plaza
- 8.- Transformación del
- 9.- Arborización de ace

Fuente: Alfredo O.
dad de Guayaquil 19

PLANO N° 15

Guail. Propuesta de la Junta Patriótica del Centenario



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

Municipal

9 de Octubre

a calle 9 de Octubre en Avenida

ras, dotación de mobiliario y servicios urbanos.

choa y otros. Análisis Tipológico de un período Histórico en la Ciu-

100-1930. U. Católica. Guail. 1979.

El Municipio, junto a la acción pública en saneamiento ya descrita, empleó gran parte de su presupuesto en la adecuación del ornato del centro de la ciudad: pavimentación de calles centrales, adecuación del Malecón y la Rotonda con trabajos dirigidos por el artista español Juan Robira,¹⁵⁶ arreglo de parques y plazas, emisión de ordenanzas, etc.

La principal obra del periodo fue el Palacio Municipal, cuya construcción se inició en 1924. La inauguró el 28 de febrero de 1929¹⁵⁷ bajo el entonces Presidente del Concejo, Dr. Teófilo N. Fuentes Rosales. El costo del edificio equivalía casi al presupuesto anual con que contaba el Municipio para esa época, y se llevó a efecto con préstamos bancarios y la colaboración gubernamental. Esta obra fue construida por la Compañía Italiana de Construcciones; el proyecto y construcción estuvieron a cargo del Ing. Arq. Maccaferri y fue jefe de la obra el Ing. Juan Lignarolo.

Otra realización importante del período fue el Mercado Central. Su tiempo de proyecto y construcción abarcó alrededor de 15 años, desde 1908 a 1923, año este último en que la compañía constructora italiana I-D-E-M de Milán concluye los trabajos.¹⁵⁸

Otras obras que emprendió el Municipio fueron la Rotonda y el Monumento a Bolívar y San Martín, que pudo inaugurarse a fines de los 30,¹⁵⁹ y otras para servicios higiénicos públicos en el Parque Centenario y frente al Mercado Central.¹⁶⁰

156. Cfr. *Guayaquil Gráfico* 1925.

157. El Contrato Original del 3 de abril de 1924 presupuestaba la obra en S/.1'800.000 para concluirse el 31 de diciembre de 1926; el 11 de julio de 1927 se hace una reformatoria que, según cálculos de esos años, haría subir los costos a S/.2'280.000. Cfr. *Revista Municipal*, Agosto 1927; aunque en 1939 se consideró que el costo real fue de S/.2'995.000, ver *Revista Municipal*, junio 1939, p. 36.

158. Cfr. *Gaceta Municipal*, años 1908 y 1916.

159. En la sesión de Concejo del 26 de junio de 1936 se informó que avanzan lentamente los trabajos del monumento (el hemiciclo estaba terminado al iniciarse la década), que tiene un costo total de 18.000 dólares, de los cuales se han invertido 7.000, encontrándose en ejecución. Cfr. *Revista Municipal*, julio-agosto 1936, p. F1.

160. *Revista Municipal*, junio/1928, pp. 48-54.

3.2 Los ciclos de la crisis y las migraciones masivas: 1930-1960

La repercusión de la doble crisis de los años 20 en el país se mantiene durante las décadas de los 30 y los 40. Ello se traduce en lo económico, en una constante baja de la producción y en la reducción de la ejecución de obras públicas y comunales. En lo político, en los años 30 se sucede alrededor de una veintena de gobernantes. En lo social, los efectos son una permanente pauperización de las clases populares, tanto de las ciudades como del campo, cuya expresión más visible es la continua migración campesina y el crecimiento de la pobreza urbana en los tugurios y barrios populares.

Es solo hacia fines de los años 40 que la "nueva" especialización productiva del Ecuador hacia mercados internacionales (banano) afectará radicalmente el panorama general antes descrito. Se produce una nueva configuración económica espacial y surgen varios elementos dinamizadores del modelo de acumulación. Hacia los años 50 se desarrolla un proceso de modernización del agro del Litoral, incentivado por una intensa política de fomento agropecuario por parte del Estado por ejemplo de ampliación de la frontera agrícola, la partición y fragmentación de las antiguas plantaciones caacoteras, que agudizan los flujos migratorios hacia los centros urbanos tradicionales y hacia las nuevas ciudades "intermedias". En este período, el crecimiento poblacional del país, que hasta entonces no había superado el 1.5% experimentó un aumento nunca antes alcanzado, llegando a una tasa anual de 3%.¹⁶¹

En el período intercensal de 1950-1962, la población ecuatoriana pasa de 3'202.757 habitantes a 4'476.007, notándose una progresiva tendencia a concentrarse mayoritariamente en la Costa, que de un 40.5% del total nacional en 1950, pasa a 47.6% en 1962. Este crecimiento se debe principalmente a las migraciones internas¹⁶² y tiene un destino cada vez más urbano. Esto produce una urbanización relativa de la economía nacional, que se concreta en

161. Cfr., al respecto Gaitán Villavicencio, art. cit., p. 299.

162. Gaitán Villavicencio. *La Urbanización Capitalista Ecuatoriana: El Caso del Boom Bananero*. Guayaquil, 1984, sin publicar; pp. 7ª y 8ª.

la conformación y consolidación de una nueva red de centros urbanos relacionada con la producción y circulación del banano. Este proceso tiene como punto de articulación a Guayaquil, lo que hará que esta ciudad adquiera una clara primacía dentro del sistema urbano nacional.¹⁶³

La elevada cantidad de divisas que ingresan al Estado en este período de "bonanza y estabilidad política" (entre 1948 y 1960 se sucedieron tres períodos presidenciales completos) se canaliza en buena parte hacia una variedad de obras públicas y de infraestructura vial¹⁶⁴ que facilitaron una alta movilidad de la fuerza de trabajo hacia el sector productivo (plantaciones y ciudades "nuevas") y hacia la ciudad de Guayaquil, en la cual la dinámica económica creaba aceleradamente condiciones de trabajo capaces de atraer masivamente a migrantes fijos.¹⁶⁵

En la década de los 50, el crecimiento poblacional de Guayaquil eleva notablemente su ritmo y llega a la más alta tasa de su historia 7,5%. Se desencadena la formación de nuevos asentamientos populares no controlados (La Chala, Cristo del Consuelo, etc.), que mantienen las tendencias anteriores de ocupación "ilegal" de los manglares y acentúan, relativamente, la primacía del "terreno propio" en oposición al alquiler de los tugurios. Esto no significa, sin embargo, que los tugurios están desapareciendo o desalojando población, fenómeno que ocurre recién en los años 70.

Las características de una sociedad capitalista basada en un modelo agroexportador son elocuentes en Guayaquil:

- Ampliación de la base económica por las actividades comerciales y financieras, y una incipiente industrialización sustitutiva totalmente dependiente.

163. Cfr. *Ibid.*, p. 10^a.

164. Es así como la intervención estatal contribuyó a la valoración de la propiedad territorial, particularmente en las ciudades (nuevas vías, aeropuertos, campos deportivos, etc.). En 1950 se había aprobado el Plan Nacional de Carreteras, y en esta década se da el impulso decisivo en Guayaquil para las obras del terminal marítimo, aeropuerto, puente sobre el Río Guayas, etc. cfr. María Aguirre. "El proceso de urbanización en Guayaquil". Quito: FLACSO 1981, mimeo.

165. Cfr. Hernán Valencia. *Invasiones de tierras y desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil*. Tesis. Quito: FLACSO 1982. Tomo II, cap. IV, p. 268 y ss.

- Ahondamiento de las diferencias entre clases sociales. Auge de la clase dominante, mejoramiento relativo de las capas medias, lento crecimiento de la clase obrera y crecimiento vertiginoso de sectores subproletarios y desempleados (principalmente de origen campesino).
- Desarrollo del fenómeno populista con base política en los sectores populares de la ciudad y que con variedad de matices y ubicado preferentemente en la gestión municipal, aún hoy cumple un papel importante en la dominación urbana, sustentado en un "clientelismo político" desmovilizador y manipulador.

Por otra parte, la burguesía guayaquileña implementa hacia la década de los 50, nuevos mecanismos de obtención de rentas urbanas a través de la promoción inmobiliaria:

- a) Invitiendo capitales en la construcción de edificios de altura en el centro comercial y realizando una ocupación intensiva del suelo que, por su posición privilegiada en la ciudad, se revaloriza continuamente.
- b) En la conformación de nuevas urbanizaciones para la propia burguesía y clases medias en ascenso. Son los casos de Urdesa, Miraflores, El Paraíso, Los Ceibos, etc., hacia el noroeste de la ciudad, en áreas de la Junta de Beneficencia que habían sido protegidas por las políticas urbanas municipales.

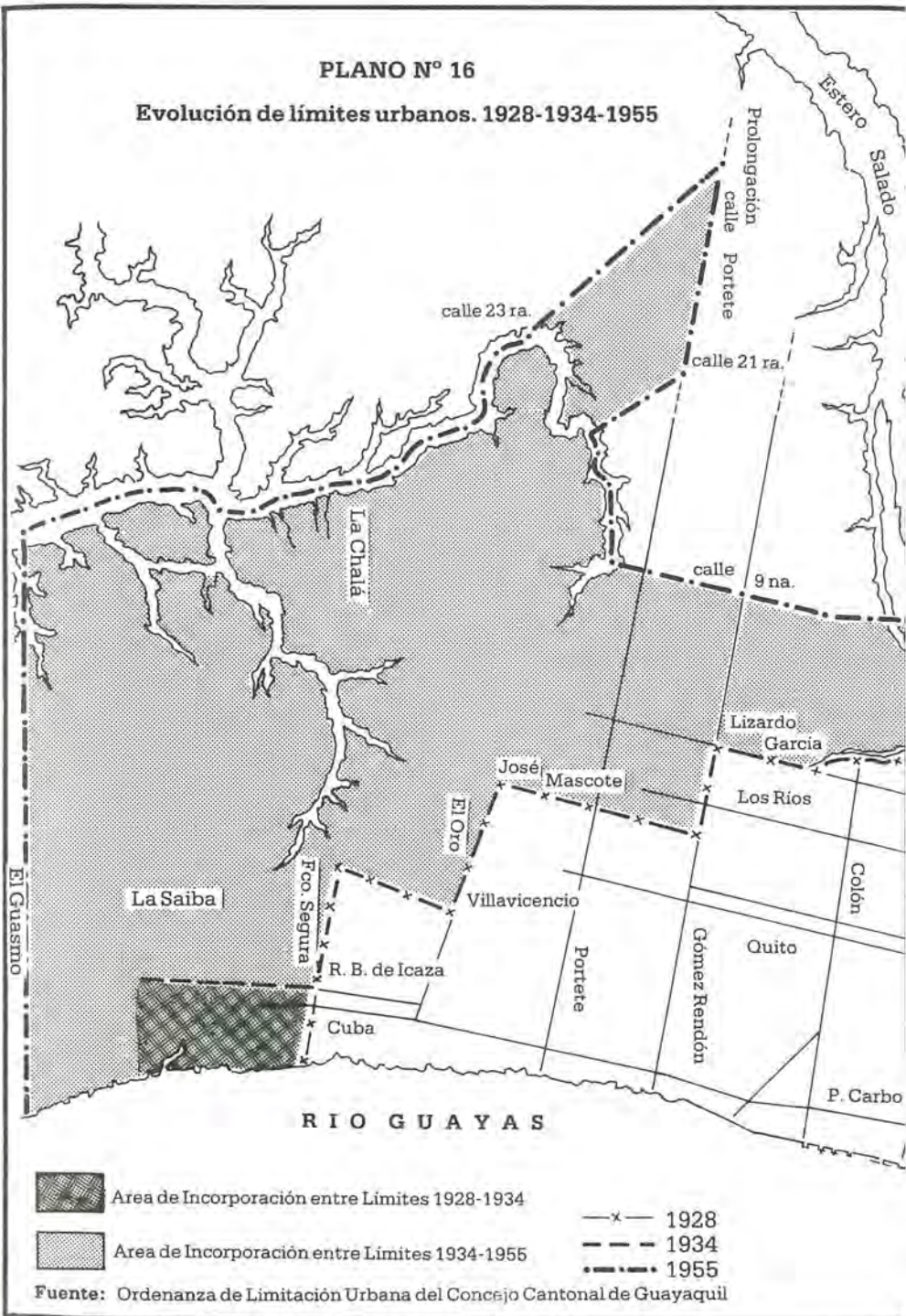
Como podemos apreciar, la morfología urbana sigue un proceso de cambio acelerado, que se puede caracterizar mediante la evolución de tres sectores diferenciados de la ciudad:¹⁶⁶

- El sector central que comprende los terrenos de más alto costo.
- El suburbio al suroeste de la ciudad, de rápida incorporación a los límites urbanos, y cuyos terrenos son de bajo costo y en algunos casos de renta nula, como las áreas de manglares.
- Grandes extensiones de terrenos al norte y sur de la ciudad, de lenta incorporación a los límites urbanos (Plano N° 16).

166. P. Lee, M. Rojas y otros, tesis cit., pp. 360-375.

PLANO N° 16

Evolución de límites urbanos. 1928-1934-1955



Area de Incorporación entre Límites 1928-1934



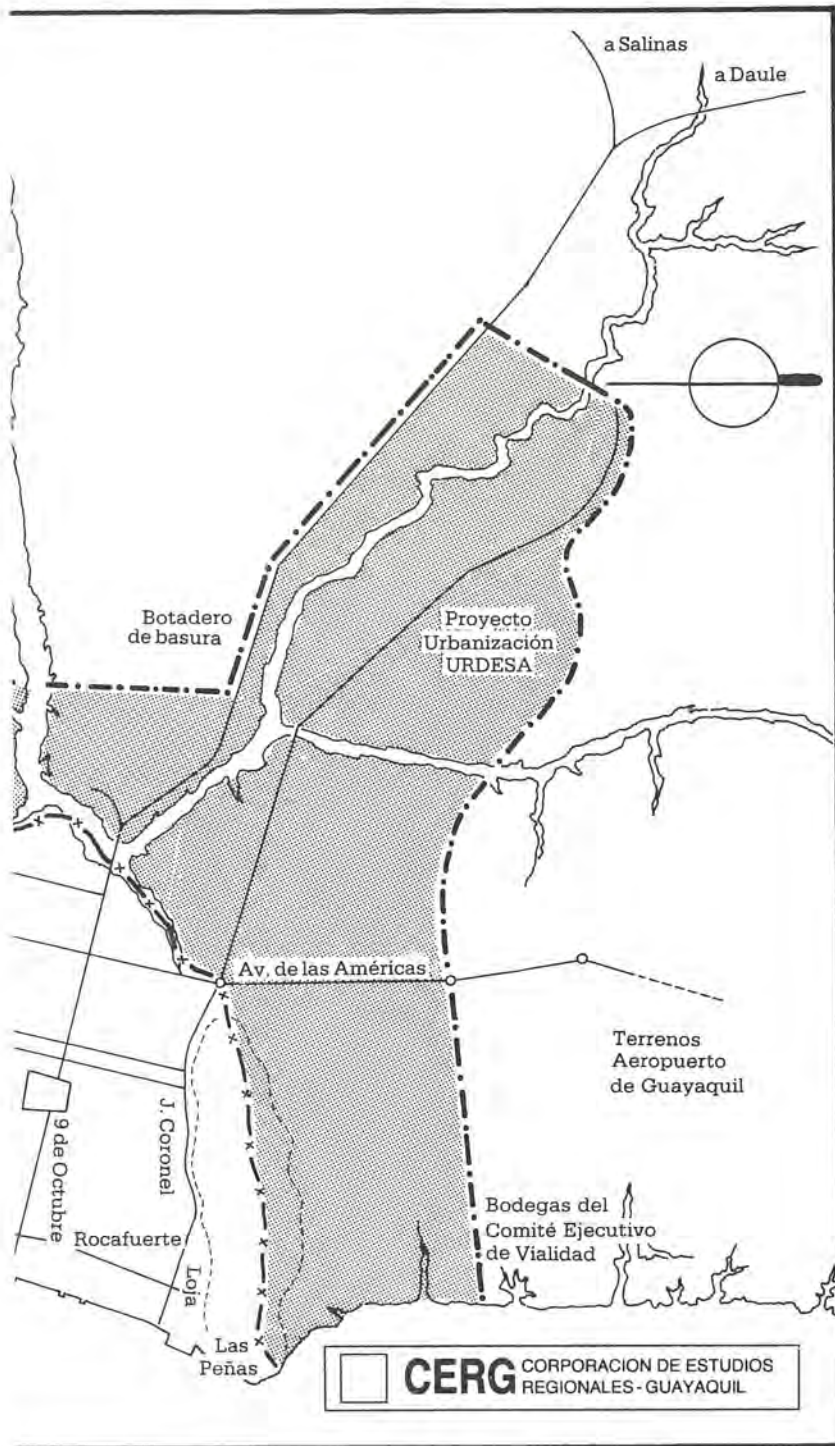
Area de Incorporación entre Límites 1934-1955

—x— 1928

--- 1934

..... 1955

Fuente: Ordenanza de Limitación Urbana del Concejo Cantonal de Guayaquil




CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

3.2.1 Configuración de la centralidad urbana

En esta zona de la ciudad se construyó, en la década de los años 20, gran cantidad de edificios de índole comercial y administrativo, como bancos, Palacio Municipal, la Gobernación, etc. Por otra parte, también se la dotó de los servicios públicos y de infraestructura necesarios, lo que constituyó la base para el crecimiento de la renta urbana diferencial de este sector, elevando su costo notablemente e iniciándose un incontrolable proceso de especulación del suelo que, al actuar sobre el mercado del mismo, expande su acción a otras zonas de la ciudad.

De esta manera, el avalúo catastral del suelo en el sector central se eleva entre 1934 y 1955 en un 170%, aunque en el sector del suburbio alcanza al 200% (Planos N^{os} 17 y 18).

El alto costo del suelo central de la ciudad no se debe exclusivamente a una diferencia con respecto a otros sectores por las cualidades intrínsecas del mismo ya que, al decir de David Harvey,¹⁶⁷ la renta del suelo y la propiedad en emplazamientos céntricos no provienen de la productividad marginal de la tierra, sino de los procesos que permiten la existencia de la renta absoluta y de la renta monopólica.

Trasladando a Guayaquil este planteamiento, se determinaría que el costo del suelo en los sectores centrales sería la renta absoluta producida por una retención de los terrenos en los cuales no se hace inversión alguna, o por las cualidades inmejorables de ciertos terrenos. La importancia de estos procesos radica en que tales mecanismos hacen que, en determinado momento, en sectores con esas características sea el costo del suelo el que pase a determinar el uso del mismo.

Lo anterior se explica porque tan elevados precios del suelo sólo pueden ser cubiertos por empresas con capacidad de absorber estos costos en corto tiempo. En términos de rentabilidad, no es conveniente invertir en este tipo de terrenos para la construcción de viviendas. En cambio, la construcción de edificios para oficinas

167. David Harvey. "Urbanismo y desigualdad social". México: Siglo XXI. 1980, p. 197.

o locales comerciales significa la recuperación del capital invertido con mucha mayor rapidez, lo cual ocurre a partir de la década de 1950.

En el momento en que el costo del suelo pasa a determinar el uso del mismo, existirán, de acuerdo a las diferencias de costos dentro del mismo sector, diferencias en el uso, que conferirán características espaciales específicas a cada uno de estos subsectores. Así:¹⁶⁸

- a) En aquellos sectores donde el costo del suelo es más elevado, se encontrarán edificios de grandes empresas: oficinas gubernamentales, compañías de seguros, agencias de viajes, etc. Esta zona corresponde en esta etapa del estudio al sector delimitado por las calles V. M. Rendón hasta 10 de Agosto, y desde Malecón hasta Chile, encontrándose hacia los años 50 el Banco de Descuento, Ecuatoriana de Seguros, Seguros Sudamérica, Banco Sociedad General, Banco de Guayaquil, etc. Surgen también construcciones de edificios que combinan la función de viviendas con oficinas y locales comerciales: edificio Briz Sánchez, González Rubio, Peña Astudillo, etc. Pero, en todo caso, se caracterizan por un uso intensivo del suelo urbano.
- b) En el sector contiguo al anterior (hacia el oeste y sur), no encontramos edificaciones de propiedad de empresas del tipo anteriormente descritas, sino de edificios menores, en terrenos de menor costo. Este subsector abarca las calles P. Icaza a Luque, y desde Escobedo a García Avilés, además del eje de la Avenida 9 de Octubre al este del parque Centenario.

3.2.2 Crecimiento del sector suroeste de la ciudad

Este es el sector de la ciudad que tuvo mayor crecimiento horizontal, a la vez que el de menor costo en relación a otros sectores, debido a que en su mayoría lo constituían manglares y esteros; es decir, terrenos no urbanizables, técnica y económicamente.

Desde el inicio de los asentamientos suburbanos, el Municipio pasa a ser un elemento decisivo para su posterior y acelerado creci-

168. P. Lee, M. Rojas y otros, tesis cit. pp. 363-364.

PLANO N° 17

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil

Años: 1932-1934-1935-1936-1937-1939

(En base al Plano Municipal de 1934)

(Suces por metro cuadrado)



Escala: 1: 20.000



* Datos de 1939 (Elevación considerable)



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

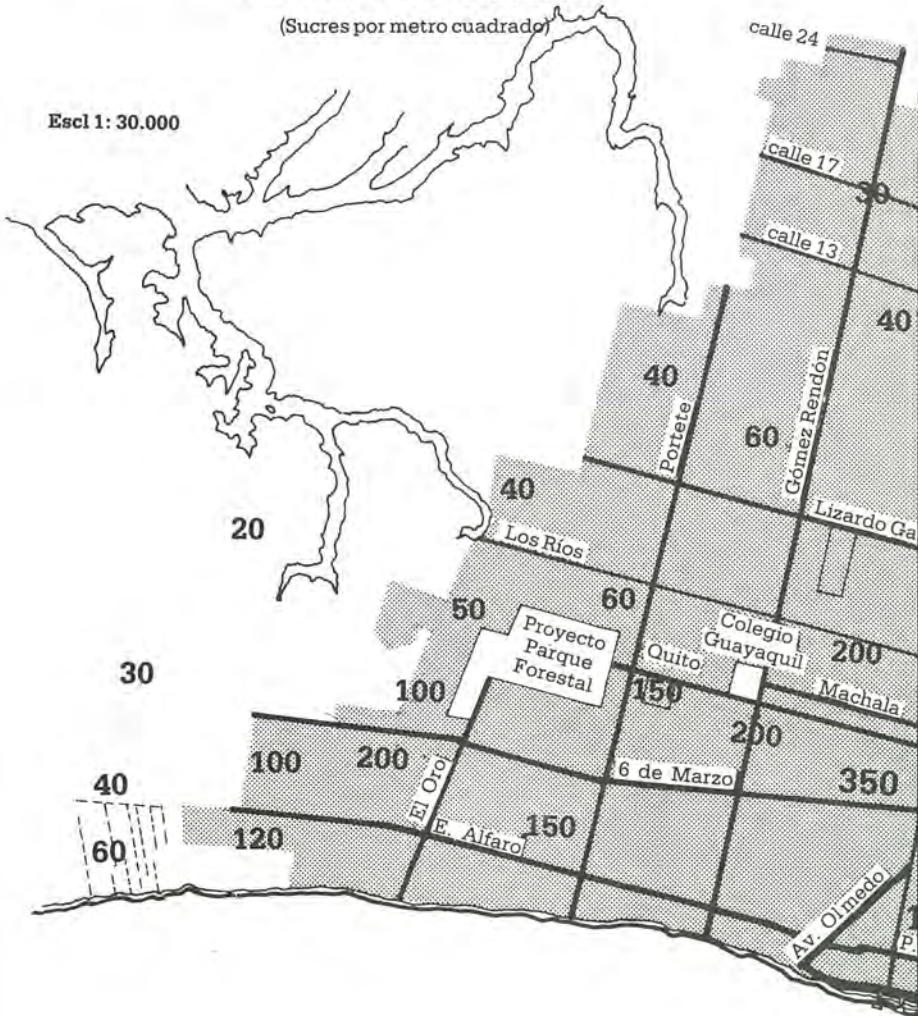
PLANO N° 18

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil

Años: 1951-1954-1956-1960

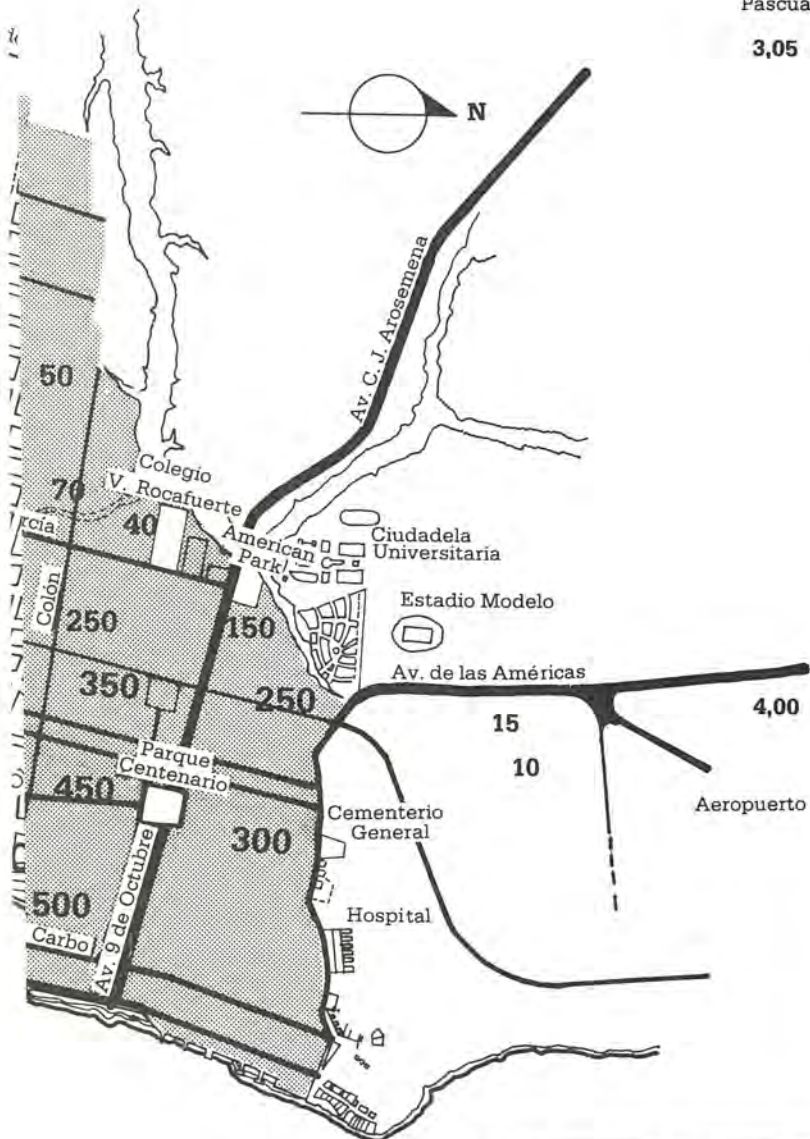
(Suces por metro cuadrado)

Escl 1: 30.000



Pascuales

3,05



 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

miento, a través de un complejo proceso que se inicia con el relleno y dotación de ciertos servicios mínimos de una manera lenta y paulatina, con la finalidad de propiciar su ocupación para salvaguardar los terrenos ubicados al norte y sur de la ciudad que eran de propiedad privada y de inmejorables condiciones para la construcción.

De esta manera, la extensión de la zona suburbana hacia el sector suroeste es producto del sistema de tenencia de la tierra urbana, sobre todo urbanizable, y de sus mecanismos de protección.

Los inmensos gastos que representa la habilitación de los terrenos del suburbio proporcionan a la empresa privada (a partir de la segunda mitad de la década de los 50) una doble forma de captar beneficios. Surge así la actividad privada de las canteras, empresas dedicadas a la explotación y transporte de material de relleno, etc.; así como el aprovechamiento de los antiguos cerros en urbanización.

La incorporación legal de grandes zonas a la formalidad urbana (Ordenanza de 1955, y más tarde de 1968), y de obras mínimas de infraestructura, hacen que en este sector el crecimiento porcentual de precios de suelo en el período 1934-1955 sea uno de los más altos. Debemos recordar que el costo del suelo no sube con igual intensidad ni uniformemente en toda la ciudad, ni dentro de una misma zona. En ese sentido, podemos dividir al sector suroeste en dos subzonas:

- a) Aquella que corresponde a los sitios donde se dieron los primeros asentamientos y que para 1955 es la más próxima al sector central. Esta zona tiene el índice de incremento mayor en toda la ciudad (200%). Aquí, el alto porcentaje de elevación del costo del suelo se debe a la incorporación de mejoras mediante la inversión de capital estatal en obras de infraestructura.
- b) La subzona que comprende todo el resto del sector suburbano y que tiene un incremento de costo mediano en comparación con la media de la ciudad. En ésta el incremento de elevación del costo del suelo obedece, fundamentalmente, a un cambio de situación del terreno con respecto al resto de la ciudad. En 1934 estos terrenos eran rurales y en 1955, urbanos, lo cual significa que habían sido habilitados, aunque fuese en mínimo grado. El paso

del suelo rural a urbano es, en general, uno de los factores principales que permite un cambio significativo en el costo del mismo en este sector de la ciudad. Si la modificación en el costo del suelo no es de las más altas, es porque los terrenos son en extremo de mala calidad (ver Plano N° 19).

3.2.3 Definición de las nuevas tendencias de expansión

Como ya se vio anteriormente, los terrenos al norte de la ciudad eran principalmente de la propiedad de la Junta de Beneficencia, que retiene en su poder la zona más próxima a la ciudad, ya que a inicios de la década de los 30 empieza a vender grandes extensiones en el sector norte de sus posesiones:

Por Escritura Pública del 20 de junio de 1930, el Gobierno del Ecuador adquirió, por compra a la Junta de Beneficencia Municipal de Guayaquil, un lote de terreno ubicado en la Hacienda "Atarazana", formado por dos cuerpos contiguos, de una extensión total de 1'660.000 metros cuadrados, para destinarlo a la formación y establecimiento de un campo de aviación en dicha ciudad; adquisición que se realizó por la cantidad de S/.31.267,50".¹⁶⁹

El resto de la Hacienda Atarazana se mantenía en poder de la Junta, que arrendaba ciertos sectores,¹⁷⁰ y permutó otros por solares Municipales¹⁷¹ o terrenos del gobierno nacional.¹⁷²

169. Citado en Registro Oficial N° 1174, 18 de julio de 1960, pp. 9645-9646.

170. Entre 1915 y 1918 "comenzó a producirse la demanda Estatal y Privada de terrenos en la Hacienda Atarazana, tanto comprados como arrendados, para servicios públicos y para instalación de Industrias, demanda que se fue acentuando desde entonces año tras año..."; es así como a fines de 1919, la Junta consigue un Decreto del Congreso para celebrar contratos de arrendamiento de la Hacienda Atarazana hasta por 50 años, cit. en *Junta de Beneficencia Municipal 1988-1963...*, op. cit., pp. 35, 36 y 38; años más tarde en 1945, la Junta obtiene del Ejecutivo, un decreto que le faculta a arrendar sus terrenos hasta por 60 años. Cfr. *Registro Oficial*, 16 de agosto de 1945, p. 3.000.

171. Así, en 1937, la Junta firma Minuta de Permuta de 33 hectáreas de sus terrenos con dos manzanas de propiedad Municipal, para Parque Municipal. Cfr. *Revista Municipal*. Octubre, noviembre-diciembre 1937, pp. 18-21. Hay que anotar que los terrenos que adquirió el Municipio estaban ubicados al otro lado del Estero Salado y contiguos a los del Barrio de Empleados, de los cuales 200.000 m² son adjudicados a la Universidad de Guayaquil en el año 1945, por Resolución de la Asamblea Constituyente del 2 de enero de ese año. Cfr. *Registro Oficial*, 24 de enero de 1945.

172. En el año 1954, el Gobierno da en permuta 160.000 m² en la parroquia Pascuales

PLANO N° 19

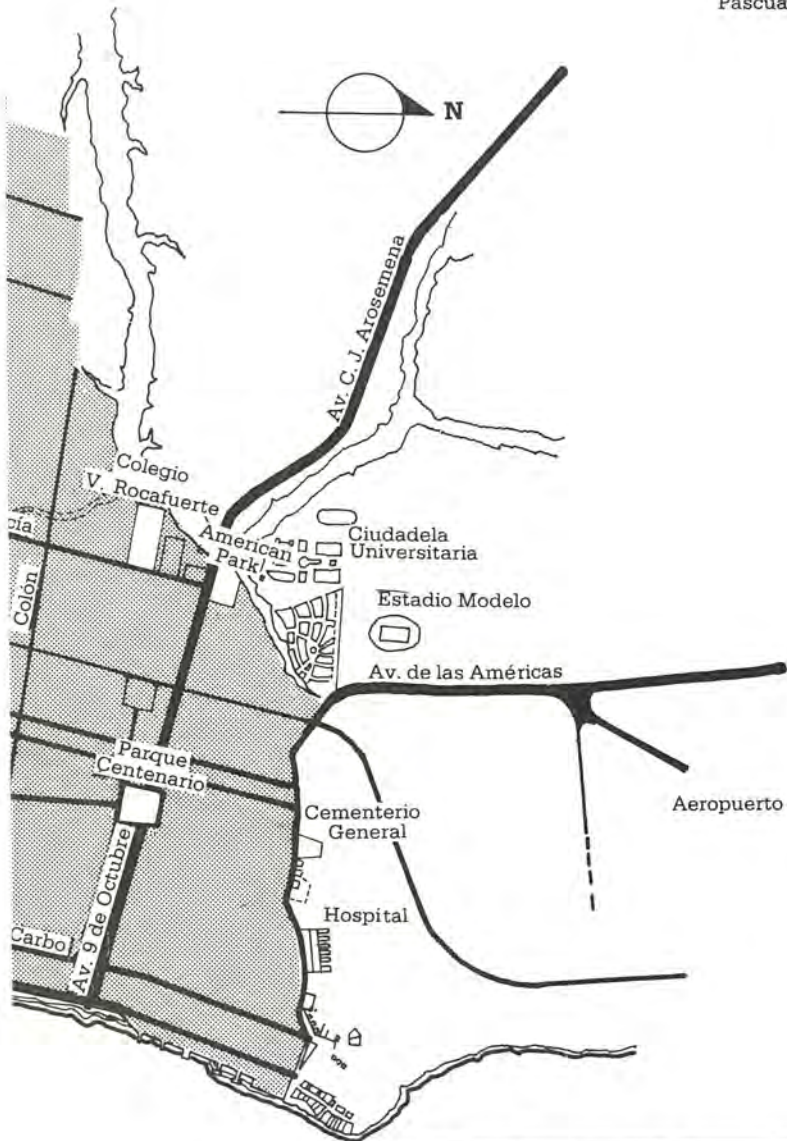
Plano de Guayaquil, 1955

(Suces por metro cuadrado)

Escl 1: 30.000



Pascuales



 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

En este proceso, cuando los límites urbanos de 1955¹⁷³ incorporan una pequeña parte de la Atarazana a la ciudad y se construye la Avenida de las Américas¹⁷⁴, la Junta de Beneficencia inicia un acelerado proceso de venta de sus terrenos, que habían absorbido una alta renta diferencial por las inversiones públicas ejecutadas. Así, se conforma la Urbanización del Salado (Urdesa), que adquiere alrededor de 300 hectáreas por un valor de S/.15'000.000 en el año 1955;¹⁷⁵ Miraflores en un área menor;¹⁷⁶ y, luego, El Paraíso. En éstas, las empresas promotoras venden principalmente terrenos urbanizados y, en ciertos casos, viviendas.¹⁷⁷

Además, la Junta vende terrenos a organismos estatales que por esos años ejecutaban proyectos de construcción de viviendas, como la Caja del Seguro y el naciente Banco Ecuatoriano de la Vivienda, para los programas de la ciudadela Bolivariana (1956) y la "Atarazana" (1963: 350.000 m²), respectivamente.¹⁷⁸

Hay que tomar en cuenta que la propia Junta decide tener una mayor participación en el proceso de promoción inmobiliaria, cuando opta como Institución, por urbanizar, a partir de 1958, parte de sus terrenos en el área denominada "Los Ceibos". Con ello, ya no sólo se apropia de la renta que produce el terreno urbanizable, sino

(parte de los que compró a la misma Junta en 1930) por 3 lotes de la Junta en la Hacienda la Atarazana que suman 190.840 m²; con la finalidad de modernizar las instalaciones del Aeropuerto. Cfr. *Registro Oficial N° 627*, 25 de septiembre de 1954, pp.5260-5262.

173. Ordenanza de Limitación Urbana. Noviembre 24 de 1955. Previamente, el 19 de febrero de 1955 se había dictado la Ordenanza de División de la ciudad de Guayaquil en 14 parroquias urbanas.
174. El 12 de agosto de 1954 se dictó la Ordenanza de Construcción de la Avenida de las Américas. Cfr. Letty Chang - Eduardo Calle. Estudio de la Legislación de Desarrollo Urbano del cantón Guayaquil 1976, op. cit. p. 255.
175. *Junta de Beneficencia de Guayaquil*. Memoria presentada por el Director sobre las labores desarrolladas en el año 1955. pp. 7 y 135. Además, en 1956 el Concejo Municipal emite una ordenanza que declara zona residencial a Urdesa; Cfr. L. Chang - E. Calle, op. cit. p. 229.
176. El 6 de febrero de 1957 se dicta la Ordenanza de Parcelación de la Urbanizadora Miraflores; Cfr. L. Chang - E. Calle, op. cit., p. 258.
177. Cfr. P. Lee, M. Rojas y otros. Tesis cit., p. 373.
178. Cfr. *Ibid*, pp. 373 y ss.

también de lo que produce el terreno urbanizado, que es considerablemente mayor.¹⁷⁹

En el sector sur, la propiedad de la tierra se concentraba en unos pocos propietarios. Hacia los 50 —al igual que la Junta de Beneficencia— dan inicio a la partición de sus terrenos: Juan Marcos vende parte de los suyos para la construcción de Puerto Nuevo a fines de los 50, y la vía de acceso le permite revalorizar sus terrenos intermedios. Le vendió también a la Caja del Seguro para el proyecto de la ciudadela 9 de Octubre de 1959¹⁸⁰ y, más tarde, para el Hospital del IESS.

En ese contexto, se reactivaron las actividades constructivas, tanto en obras públicas (aeropuerto, vías de acceso, estadio, puerto nuevo, etc.) como a nivel privado: casas de comercio y de alquiler en el centro, bancos y urbanizadoras. El Municipio se encontraba ejecutando obras de agua potable y alcantarillado;¹⁸¹ se había efectuado el Catastro de la ciudad; los sectores populares urbanos crecían inusitadamente a partir de la década de los 40,¹⁸² densificando notablemente las áreas del tugurio central y, en los años subsiguientes, expandiendo la zona del suburbio Suroeste.¹⁸³ Así se establecen definitivamente las tendencias de metropolización de la estructura urbana guayaquileña para las siguientes décadas.

179. Cfr. P. Lee, M. Rojas y otros, tesis cit. p. 373. El 11 de septiembre de 1960 se emite la ordenanza de parcelación de los terrenos de la Junta de Beneficencia en "Los Ceibos". Cfr. L. Chang, E. Calle, op. cit., p. 212. Hay que considerar que los terrenos están ubicados en el Km. 4 1/2 y 6.2 de la carretera a Salinas, y fuera del perímetro urbano, en esta época.

180. Cfr. P. Lee, M. Rojas y otros. Tesis cit. p. 374.

181. En 1954 la red de Agua Potable había avanzado por la calle Gómez Rendón hasta la calle 28 y por Guerrero Valenzuela hacia el sur; hacia 1965 se inician estudios del Plan de Alcantarillado que incluye el suburbio Oeste, el Guasmo y el sector de Pascuales, Cfr. Varios. *Políticas Estatales y Organización Popular Quito*: I.E.E. Fondo Ecuatoriano Populorum Progression, 1986; p. 427.

182. Cfr. Hernán Valencia. *Invasiones de tierra y Desarrollo Urbano de la ciudad de Guayaquil*, tesis cit. p. 96. En su investigación afirma que "...si bien a partir de 1923 se reactivó el proceso de concentración poblacional de Guayaquil, es a partir de 1942 que éste se vuelve explosivo, las tasas que obtiene son 1942-46: 8.8%; 1946-50: 4.6%; 1950-62: 5.8%."

183. Hacia los años 70 el Suburbio crecía a un ritmo que casi duplicaba a el resto de la ciudad: Tasa de 9.06% contra 5.4% (Cfr. PREDAM, op. cit., p. 16), llegando hacia los años 70 a ocupar una extensión de 1.800 hectáreas con una población

Este proceso urbano tiene repercusiones directas en la conformación de un mercado inmobiliario selectivo y excluyente, de acuerdo a los restrictivos mecanismos de acceso a la tierra urbana y a las formas de financiamiento. Por otra parte, permitió el surgimiento de un clientelismo político de carácter populista sustentado en la satisfacción de las demandas urbanas, y que tuvo su asiento principalmente en el Municipio a partir de los años 50,¹⁸⁴ sobre la base de la consecución de la tierra y la garantía de su posesión.

3.2.4 Las grandes obras públicas del período

En los años 50 se definen las características metropolitanas de Guayaquil por la confluencia de varios factores: el gran crecimiento poblacional y de la planta urbana; la especialización y definición de la centralidad en el conjunto urbano; y, la gran inversión de recursos estatales en la ejecución de obras de infraestructura mayores como la ampliación del aeropuerto al norte de la ciudad, la ejecución de vías de acceso a la ciudad y del terminal marítimo, al sur, y la construcción del puente sobre el Río Guayas al norte del Cerro Santa Ana.

Respecto del aeropuerto, hay que recordar que hacia 1930 el gobierno había adquirido 1/3 de la parte norte de la Hacienda La Atarazana; es decir, más de 1.000 hectáreas, para destinarlas al trazado y construcción de pistas de aterrizaje del ejército y obras anexas.¹⁸⁵ El 8 de marzo de 1935 se habilita el Aeropuerto Simón Bolívar.¹⁸⁶ Este resultaba muy reducido para el tráfico civil que se incre-

de unas 400.000 personas. Cfr. A. Rodríguez, G. Villavicencio. "Notas para la discusión del problema de la vivienda en América Latina: el caso de Guayaquil", en Varios. *Explotación y Miseria Urbana*. Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas. Universidad de Guayaquil, 1980, p. 46 y ss.

184. Ver a este respecto Gaitán Villavicencio "Democracia, Populismo y Luchas Revindicativas Urbanas: El caso Guayaquil", en Varios *Explotación y Miseria Urbana*, op. cit., pp. 293-321.
185. Ver ítem 3.2.3. Anteriormente los aeroplanos utilizaban las explanadas del Parque Municipal para sus aterrizajes. Así sucedía desde 1914, cuando el Sr. Cosme Renella había hecho una solicitud en ese sentido al Ayuntamiento Local para realizar sus vuelos en el monoplano "Patria" N° 1, Cfr. *Gaceta Municipal*. Sesión ordinaria del 30 de junio de 1914, p. 325.
186. Federico Trabucco. *Síntesis Histórica de la República del Ecuador*. Quito: Editorial Santo Domingo, 1968, p. 653.

mentó en los años de bonanza bananera, por lo que en el año 1953, por Decreto Ejecutivo, se declaran de utilidad pública los terrenos adyacentes a la cabecera norte, que pertenecían a Francisco de Ycaza Bustamante (114.150 m²), para proceder a la expropiación inmediata con el fin de ampliar las instalaciones del aeropuerto.¹⁸⁷ Los trabajos realizados directamente por el Ministerio de Obras Públicas concluyen el 15 de julio de 1962,¹⁸⁸ y se inaugura el actual terminal aéreo de Guayaquil.

Las obras complementarias para el aeropuerto, sobre todo la construcción de la Avenida de las Américas que se inicia en 1954,¹⁸⁹ revalorizaron las tierras aledañas, favoreciendo su acelerada ocupación.

El 25 de agosto de 1945, en el segundo período presidencial de Velasco Ibarra, se creó por Decreto Ejecutivo el Comité Ejecutivo de Vialidad de la Provincia del Guayas,¹⁹⁰ como respuesta a los requerimientos constantes de las autoridades seccionales del Puerto por una mayor atención y equidad en el manejo de los recursos públicos.¹⁹¹

Este Comité Ejecutivo implementó, a lo largo de su existencia,¹⁹² la ejecución de una serie de obras, principalmente vías de ac-

187. Registro Oficial N° 292 del 18 de agosto de 1953, p. 2.463; hay que señalar que en el año 1957, se le expropiaron, en este mismo sector y con igual finalidad, 152.042 m² al Dr. Francisco de Ycaza Bustamante (sic), Cfr. *Registro Oficial N° 329*, 3 de octubre de 1957, p. 2.665.

188. Federico Trabucco, op. cit., p. 691.

189. El 12 de agosto de 1954 se emitió la Ordenanza de construcción de la Avenida de las Américas Cfr. Letty Chang, Eduardo Calle, op. cit., p. 255.

190. F. Trabucco, op. cit., p. 669; se crea con el afán del Estado de "Fomentar la Producción Agrícola", que se veía obstaculizada por falta de vías de comunicación.

191. Hay, al respecto, documentos oficiales previos a estos hechos; así, la "Ponencia del Delegado de la Municipalidad de Guayaquil al Primer Congreso de Ayuntamientos Ecuatorianos", en *Revista Municipal* julio-agosto 1941, pp. 104-110; también el "MEMORIAL" del I. Concejo Cantonal de Guayaquil al H. Congreso Nacional, reclamando la Ejecución de las Obras de Saneamiento de la ciudad, mediante la restitución del producto de los Fondos Especiales que fueron destinados para tal finalidad, desde 1899; de fecha 29 de septiembre de 1943, en *Revista Municipal*, octubre-noviembre-diciembre, 1943; pp. 124-130.

192. El Comité Ejecutivo de Vialidad, por Decreto Supremo 160 del 31 de julio de 1970, es suprimido paradójicamente en la Quinta Administración del Dr. Velasco Ibarra.

ceso (Daule-Quevedo, por ejemplo), dragado del Río Guayas, el puente sobre el Río Guayas, y fue incluso factor importante en la definitiva ubicación y construcción del Puerto Nuevo.

En cuanto al Puerto Nuevo, el proceso que precedió su realización fue bastante largo: casi 20 años hasta la inauguración de la primera etapa de sus instalaciones, que ocupaban unos 28.000 m², el 31 de enero de 1963.¹⁹³

Hacia la década de los años 40 se habían efectuado, por iniciativa del Comité de Vialidad del Guayas, algunos estudios para proporcionar facilidades portuarias a Guayaquil, dado que las naves de gran calado no podían transitar entre los bancos de arena del Río, y que en el área urbana sólo un muelle de propiedad de una empresa privada, MOLINOS DEL ECUADOR S.A., era capaz de recibirlos.

En general, todos estos estudios concordaban en que el mejor sitio para ubicar al nuevo Puerto era al Sur de Guayaquil, en la parte superior del Estero Salado.¹⁹⁴

El Comité Ejecutivo de Vialidad, en uso de sus atribuciones, contrató en 1949 a una firma francesa de ingenieros, la Sociedad de Construcciones BATIGNOLLES,¹⁹⁵ para elaborar los estudios correspondientes. En febrero de 1951 la firma presentó un informe en que concluía "que se debía utilizar la zona Sur del punto donde el Estero de Cobina se une al Estero Salado".

Luego, el Comité solicitó ayuda al gobierno de los Estados Unidos —Administración de Cooperación Técnica. (Punto Cuarto)— y contrató a una firma de Ingenieros de Nueva York que, en mayo de 1951, en su informe, concordaba con la firma francesa. A fines del mismo año, a través del Programa de Asistencia Técnica de la ONU, se logra completar las investigaciones, las mismas que se presentan en junio de 1953. El Comité procedió, entonces, en noviembre de ese año, a contratar con la firma norteamericana "Parsons, Brinckerhoff, Hall and MacDonald" un estudio económico y de ingeniería

193. F. Trabucco, op. cit., p. 692.

194. Cfr. *Registro Oficial* 486, 12 de abril de 1958, p. 3975-3976 donde se exponen los antecedentes para la creación de la Autoridad Portuaria de Guayaquil.

195. Cfr. *Ibid*, p. 3976.

para el Nuevo Puerto en el Estero Salado. La firma presentó su informe el 29 de junio de 1956, ante el Comité y el BIRF.

Según el Registro Oficial 486, del 12 de abril de 1958, el BIRF, el gobierno y el Comité Ejecutivo de Vialidad determinan la creación y organización de la Autoridad Portuaria de Guayaquil, que fue la entidad que coordinó y realizó los estudios necesarios para la construcción y administración posterior del Puerto Nuevo, cuyo contrato de construcción se firmó el 24 de julio de 1959.¹⁹⁶

Paralelamente a este largo e intrincado proceso de concreción de la obra técnica-física, se dio uno no menos complicado para la adquisición de terrenos para su ejecución.

Se decidió ubicar el Puerto Nuevo en terrenos que pertenecían a los herederos de Juan Marcos, lo cual ocasionó no sólo una polémica entre los organismos relacionados con esta decisión, sino también entre los medios de comunicación colectiva y organismos técnicos nacionales, tanto públicos como privados.¹⁹⁷

196. Federico Trabucco, op. cit., p. 686.

197. A este respecto, es bastante esclarecedor el espectro de situaciones expuesto en Revista Vistazo, noviembre 1959, pp. 25 y ss., y, sobre todo, la carta abierta del Director de dicha revista, Xavier Alvarado Roca, dirigida al Sr. Juan X. Marcos en su calidad de Presidente de la Autoridad Portuaria, en la que señala que de las dos posiciones (A y B) más adecuadas para situar el Puerto Nuevo —según los estudios técnicos pertinentes—, el sitio A fue seleccionado como el más adecuado por 4 compañías extranjeras, por la Armada del Ecuador, por la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos del Guayas y por el Ing. L.E. Jarrín (Precursor de los estudios para el Puerto Nuevo); en cambio, el sitio B lo fue por un solo estudio, el de la Parsons, y luego ratificado por la Compañía PLAMER, (que sería la ejecutora del Proyecto definitivo y de la fiscalización posterior), pero sin que esta última haya efectuado ningún nuevo estudio.

La carta en mención abre la interrogante en torno a "¿Quién decidió la ubicación del Puerto Nuevo en el sitio B?", ya que el 2 de abril de 1959, el Ing. Francisco Amador Ycaza en su calidad de Director Ejecutivo del Comité de Vialidad, afirmó enfáticamente que a dicha institución no le competía elegir el sitio.

Hay que recordar que el 12 de abril de 1959 se expide una ley de emergencia que crea la Autoridad Portuaria de Guayaquil, institución que lleva adelante los trabajos del Puerto Nuevo, y cuyo primer Presidente fue el Sr. Juan X. Marcos.

Por otra parte, la carta del Director de Vistazo cuestiona el hecho de que una inversión tan cuantiosa (de Un mil millones de sucres, según lo afirma) pueda beneficiar sólo al Sr. Marcos (propietario del sitio B) o al Sr. Tous (propietario del sitio A), o a cualquier otro propietario particular de estas áreas, por lo cual sostiene el principio de la expropiación por utilidad pública.

La expropiación decidida por la Autoridad Portuaria de Guayaquil, a pesar de haberse iniciado el juicio correspondiente, no prosperó debido a una serie de trabas tanto en el procedimiento civil, como por los intereses en juego que no transigían en los valores y áreas destinados a esta finalidad.

Lo que sí es un hecho es que en 1964, una vez entregada la primera fase de las Instalaciones Portuarias, el gobierno nacional¹⁹⁸ declaró de utilidad pública y de urgente expropiación los terrenos que conformaban la Hacienda El Guasmo —en una extensión aproximada de 2.000 hectáreas,—¹⁹⁹ a excepción hecha de los terrenos que hasta la fecha pertenecían legalmente a otros propietarios privados o públicos. Con este Decreto se derogaba una serie de disposiciones anteriores sobre expropiaciones parciales del sector para instituciones públicas.

Del total de este predio, al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) recientemente constituido, se le adjudicó el 60% del total de la superficie; el 15% al Municipio; el 20% al gobierno nacional, y cada propietario pudo conservar el 4%.²⁰⁰

También el valor de esta expropiación fue objeto de controversia: en el decreto se afirmaba que se pagaría el valor catastral de los terrenos pero, según informaciones recabadas, éste subió a 36 millones de sucres en el juicio de expropiación.²⁰¹ Sin embargo, la

198. Decreto Supremo N° 196 de la Junta Militar de Gobierno, en *Registro Oficial N° 170*: 3 de febrero de 1964, pp. 1494-1495.

199. Según el Decreto en referencia, el Lindero Norte de El Guasmo se toma desde el Estero Las Ranas y su prolongación (por la calle "D") hacia el Río Guayas, y abarcaba toda el área entre el Río Guayas y la confluencia con el Estero Salado. Cabe recordar que es justamente el área que fue adquirida en 1915 por Juan Marcos. Cfr. ítem, 3.1.1.a).

200. En Decreto citado, p. 1495. No obstante, en la evolución de los planos de Catastro se puede observar segmentadamente que grandes predios se mantienen en poder de los herederos de Juan Marcos en 1968. Por otra parte, según el Plano de los terrenos de El Guasmo, la Saiba y el Seguro Social, de acuerdo al testimonio de la Escritura de Partición (ver Plano N° 20) del Fundo Rústico "El Guasmo" entre el Gobierno Nacional, el Municipio y el BEV (12 de abril de 1968), el Municipio obtuvo el 50% del total del Fundo, el Gobierno 20%, el BEV 20% y el CRUBS 10%, de un total de 21'614.933,50 m² y ello, por presión del propio Municipio.

201. Los informantes entrevistados relataron que el propietario pedía que se le asig-

propia Autoridad Portuaria había afirmado —en años anteriores— que los terrenos necesarios para la ejecución de la obra habían sido donados, sin pago alguno, por la familia Marcos Aguirre, el Sr. Lorenzo Tous —como presidente de la Sociedad Predial— y la Familia Durango López,²⁰² lo cual no concuerda con el Decreto Supremo ya mencionado.

Por otra parte, hay que resaltar que en todo este proceso la Hacienda Josefina, de propiedad del Sr. Lorenzo Tous, se vio beneficiada por su mayor proximidad a la ciudad, y en sus terrenos salitrosos se han implantado, hoy en día, gran cantidad de piscinas camaronearas.²⁰³ Cabe anotar que esas propiedades son todavía consideradas terrenos rurales.

Otra de las grandes obras de infraestructura del período constituyó el puente sobre el Río Guayas, cuya importancia nacional fue reiteradamente destacada en varios Decretos Supremos y Legislativos.²⁰⁴

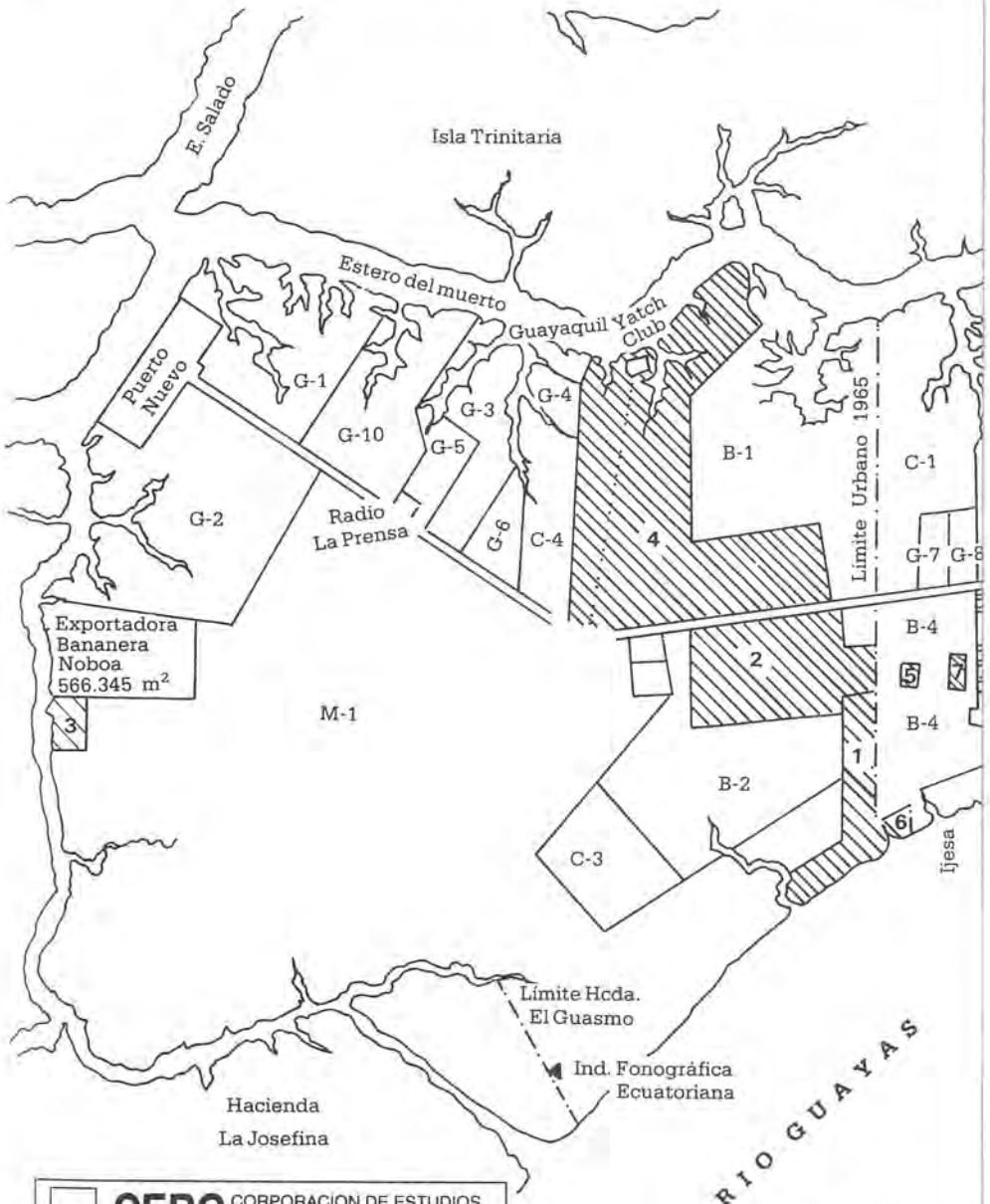
El 17 de enero de 1961, el Ministerio de Obras Públicas suscribe un contrato de Estudios e Informes Técnicos previos a la construcción del Puente sobre el Río Guayas, con la firma Escocesa MOTHERWELL BRIDGE ENGINEERING CO. LIMITED. El Estudio debía estar listo en nueve meses, al cabo de los cuales el Ministerio con-

nara un valor igual a S/.100 por metro cuadrado. El perito evaluador, Dr. Vicente Santiestevan y Elizalde, llegó a determinar el valor total en los 36 millones de sucres referidos.

202. En una publicación pagada de la Autoridad Portuaria y suscrita por su Secretario Sr. Xavier Coronel Robles, *Revista Mañana* Año II, Quito, marzo 23, 1961, N° 59, p. 4. En esta misma publicación se afirmaba que el costo total de la construcción del Puerto Nuevo no era de mil millones de sucres, como se afirmaba, sino de aproximadamente 300 millones de sucres.
203. En la Resolución 177 del *Registro Oficial N° 788* del 1° de julio de 1984 se autoriza al MASTERSHRIMPERS Criaderos de Camarones S.A., dedicarse a la cría y cultivo de camarón en 258 hectáreas de *terrenos arrendados* en el sitio Hacienda El Rosario, Parroquia Ximena, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Estos terrenos son parte de la zona del sitio "Josefina" y, ubicados a orillas del Río Guayas, distan apenas 3 Kms. del sitio de las Esclusas, por donde pasa el límite urbano.
204. Cfr. Decreto Legislativo 2 de junio 1959, Decretos Supremos del 16 de junio de 1966 y 14 de julio del mismo año, en los *Registros Oficiales* de las fechas señaladas.

PLANO N° 20

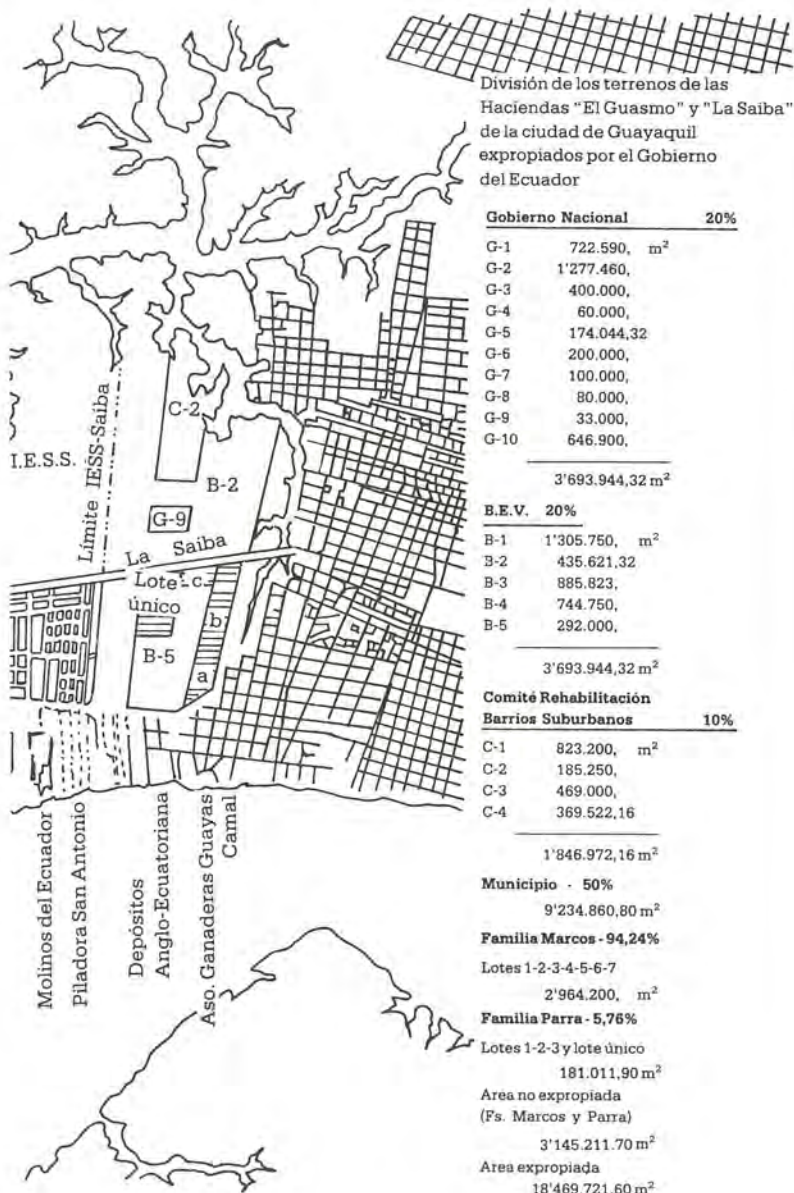
División de los terrenos de las Haciendas "El Guasmo" y "La Saiba" de la ci



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

Fuente: B.E.V Plano de Enero de 1968.

Ciudad de Guayaquil, expropiados por el Gobierno del Ecuador



División de los terrenos de las Haciendas "El Guasmo" y "La Saiba" de la ciudad de Guayaquil expropiados por el Gobierno del Ecuador

Gobierno Nacional 20%

G-1	722.590, m ²
G-2	1'277.460,
G-3	400.000,
G-4	60.000,
G-5	174.044,32
G-6	200.000,
G-7	100.000,
G-8	80.000,
G-9	33.000,
G-10	646.900,

3'693.944,32 m²

B.E.V. 20%

B-1	1'305.750, m ²
B-2	435.621,32
B-3	885.823,
B-4	744.750,
B-5	292.000,

3'693.944,32 m²

Comité Rehabilitación

Barrios Suburbanos 10%

C-1	823.200, m ²
C-2	185.250,
C-3	469.000,
C-4	369.522,16

1'846.972,16 m²

Municipio - 50%

9'234.860,80 m²

Familia Marcos - 94,24%

Lotes 1-2-3-4-5-6-7

2'964.200, m²

Familia Parra - 5,76%

Lotes 1-2-3 y lote único

181.011,90 m²

Area no expropiada
(Fs. Marcos y Parra)

3'145.211,70 m²

Area expropiada
18'469.721,60 m²

Total 21'614.933,30 m²

os terrenos de Guasmo, La Saiba y el Seguro Social.

tratante resolvería el sitio definitivo en que habría de construirse el puente.²⁰⁵ Esto también levantó polémica porque hubo informes técnicos partidarios de que el puente cruzara por la Isla Santay y empatara con Puerto Nuevo.

Más adelante, en 1966, un Decreto Supremo²⁰⁶ Faculta al Comité Ejecutivo de Vialidad de la Provincia del Guayas para contratar, en el menor tiempo posible, la construcción y financiación de dicha obra. En noviembre de 1966, el gobierno nacional otorga al Comité Ejecutivo de Vialidad la garantía correspondiente para un préstamo de cuatro millones de dólares,²⁰⁷ que constituía parte del financiamiento total de US\$16.700.000 previsto para el puente. De su construcción habría de ocuparse el consorcio de firmas italianas COFIT, integrado por Imprese Italiane All'Estero Impresit S.p.A., Milano/Italia; Imprese Costruzioni Generali Ing. Recchi S.p.A., Torino-Italia S.p.A.; Strutture Procompresse, Roma-Italia.

El Contrato para la construcción se suscribió entre las partes el 23 de marzo de 1967,²⁰⁸ y el 7 de octubre de 1967 se puso la primera piedra de lo que sería la rampa de acceso al puente sobre el Río Daule, en la Ribera Occidental; es decir, en la correspondiente a Guayaquil.²⁰⁹ La construcción duró 1.305 días. El puente se habilitó el 25 de junio de 1970, en la quinta administración velasquista, y se inauguró oficialmente el 7 de octubre del mismo año.

205. Cfr. "Contrato adicional para la realización de los estudios e informes técnicos previos a la construcción del Puente sobre el Río Guayas con la Compañía MOTHERWELL BRIDGE ENGINEERING CO. LIMITED", en *Registro Oficial* 27 de junio de 1961, pp. 2153-2155.

206. "Decreto Supremo N° 462", en *Registro Oficial* 16 de junio de 1966, pp. 561-562".

207. "Decreto Supremo N° 1445, en *Registro Oficial* 1° de noviembre de 1966, pp. 1479-1481.

208. *Contrato de Construcción del Puente sobre los Rios Daule y Babahoyo. Celebrado entre el Comité Ejecutivo de Vialidad de la Provincia del Guayas y el Consorcio de Firmas Italianas (COFIT), el 23 de marzo de 1967, por un valor de S/ 3.03'606.000,00, en Archivos del Consejo Provincial del Guayas.*

209. Cfr. *El Universo* 25 de julio de 1970, pp. 1 y 4. La longitud total del puente es de 4.365 metros: sobre el Río Daule: 870 m., sobre el Babahoyo: 1995 m.; en la Puntilla una vía de 823 m.; los accesos o aproches tienen en Guayaquil 316 m. y en Durán 359 m. El ancho tiene 20.80 m., con 4 vías y parterre central. "El puente sobre el Daule tiene 2 estribos de apoyo y 11 pilas que dan lugar a 2 tramos de 60 metros y 10 tramos de 75 metros de longitud. En total 12 tramos.

Según los Decretos Oficiales, correspondía al Comité Ejecutivo de Vialidad que llevó adelante la obra, fijar las tasas de pontazgo que servirían para cancelar la deuda contraída. Se calculó que en 1978 el monto total quedaría cubierto y se previó que el mantenimiento del pontazgo serviría para la ejecución de otras obras.

Hay que señalar que aquello se llevó a efecto, pero no a través del "COMITE", ya que a ESCASOS CUATRO DIAS de la Habilitación y Funcionamiento del puente, el 29 de junio de 1970, por DECRETO SUPREMO N° 160²¹⁰ se "SUPRIMIO EL COMITE EJECUTIVO DE VIALIDAD DEL GUAYAS y otras Entidades, cuyas funciones deben ser ejercidas por los respectivos Consejos Provinciales".

Paralelamente a la ejecución de la obra física del Puente, surgió el imperativo de adquirir los terrenos necesarios. El contrato de construcción ya citado, estipulaba en su sección octava, que la "adquisición compete al Comité de Vialidad, que solicitará oportunamente al Gobierno, caso de ser necesario, las expropiaciones que se requieran, de manera que no se retarden los trabajos".²¹¹

No obstante, los trabajos avanzaban sin que se hubiera solucionado muchos problemas de posesión de tierras. Era el caso del estribo del puente y la carretera de acceso, y el sector de DURAN. Es apenas hacia 1968, e incluso 1970 (poco antes de la conclusión de los trabajos), que se celebran los contratos de compra-venta entre el Comité de Vialidad y varios pequeños propietarios, en una extensión total de 5.561 metros cuadrados, por S/.10.00 el metro cuadrado²¹² en la zona de Durán.

"El puente sobre el Río Babahoyo, hoy es el más largo del país, con dos kilómetros sobre el agua, está apoyado en 2 estribos y 26 pilas dando lugar a 2 tramos de 60 metros y 25 tramos de 75 metros. La subestructura está formada, en total por 4 estribos y 37 pilas".

Los estudios fueron hechos por el Ing. RICCARDO MORANDI, quien fiscalizó la obra; el deudor fue el Comité Ejecutivo de Vialidad del Guayas garantizado por el gobierno nacional. El costo total fue de US\$16'500.000.00 equivalentes a 330 millones de sucres aproximadamente.

210. *Registro Oficial*, 31 de julio de 1970, p. 2.

211. *Contrato de Construcción del Puente sobre los Ríos Daule y Babahoyo...* sección octava, cláusula Vigésima Octava, disposiciones 28.1 y 28.2.

212. Ver Contratos de compra-venta 7, 22 y 27 de noviembre, 27 de diciembre de 1968; 30 de abril, 3 de junio, 14 de agosto, 3 de octubre, 4 y 16 de diciembre de 1969; y 25 de marzo de 1970. Son 16 contratos con igual número de beneficia-

En el sector de LA PUNTILLA, la situación fue relativamente más sencilla. Esos terrenos pertenecían —y pertenecen— a la jurisdicción administrativa del cantón SAMBORONDON, y eran rurales, de modo que no presentaban mayores contratiempos para su adquisición. Lo que hay que tener en cuenta es que, justamente por la razón anotada, este sector fue adquirido "convenientemente" por empresas urbanizadoras; primero, "LA PUNTILLA"; luego, "ENTRERIOS"; y, más tarde, otras que se beneficiaron en grande con la revalorización galopante que el sector experimentó tanto por la vía del puente, como por la carretera hacia Samborondón. En los años 80 en ese sector han surgido, diseminadas a lo largo de unos 12 Kms., múltiples lotizaciones que objetivamente forman parte del área metropolitana de Guayaquil.

En la ribera occidental del Río Daule, —según testimonios de informantes calificados—,²¹³ la adquisición de los terrenos para la vía de acceso y arranque del puente, no tuvo mayores tropiezos. Por un lado, existía una vía de comunicación que rodeaba el programa de vivienda del BEV. ("LA ATARAZANA") y parte de los terrenos eran adyacentes a la pista e instalaciones del Aeropuerto "Simón Bolívar" y estaban, por tal motivo, sujetos a control del Estado. Por otro lado, y debido a razones de seguridad, a la Armada Nacional se le destinaron terrenos adyacentes al lindero Sur del arranque del puente, en una extensión de aproximadamente 13 hectáreas, para instalaciones de defensa y de enseñanza naval.

Evidentemente este sector también dio inicio a un proceso de acumulación de rentas diferenciales, que se vió sin embargo obstacuído dadas las escasas posibilidades de partición de los terrenos y la especialización industrial de la zona.

De esta manera, y por la influencia directa de la ubicación y ejecución de las referidas obras públicas, en la ciudad de Guayaquil se

rios: 12 de ellos habían sido parte de la lotización de la Compañía INCA, sumando 3.891 m²; y los restantes eran parte de la "CIUADELA DEMOCRATICA-NORTE" en algunos de los terrenos de la Sociedad Civil Agrícola Hacienda "El Recreo" (SACAHER), cuyo representante era el Dr. Roberto Gilbert Elizalde, sumando 1.670 metros cuadrados.

213. En la sección ARCHIVO-SECRETARIA del Consejo Provincial del Guayas, septiembre de 1986.

genera un nuevo y perdurable patrón de asentamiento y crecimiento urbano —vigente hasta los actuales momentos—, que ha definido las características metropolitanas del Puerto.

Podemos apreciar, entonces, que en los años 60, la valorización de las zonas periféricas de la ciudad se orientaba en las direcciones anotadas (Ver Plano N° 21).

Esta valorización de las zonas periféricas se debió fundamentalmente a:

- a. El inicio de la promoción inmobiliaria hacia nuevas áreas de expansión, para los grupos sociales altos y medios; y
- b. El elevado crecimiento del "suburbio" del Suroeste.

En cuanto al primer factor, es importante destacar que durante la década del 50 se inicia efectivamente la promoción inmobiliaria en la ciudad, que había tenido como antecedentes el Barrio del Centenario, en la década de los 20, y, hacia los años 40, las acciones muy puntuales emprendidas, por la Caja de Pensiones.²¹⁴

El gran auge económico a raíz de la bonanza bananera permitió el desarrollo del capital bancario, que se especializó en un capital de promoción. Este se cristaliza en el reforzamiento de las secciones hipotecarias y los valores adquiridos por las cédulas hipotecarias emitidas, fomentando, así, las actividades inmobiliarias.

Surgen, en ese contexto, grandes urbanizaciones como Urdesa, Miraflores, Los Ceibos y otras. Los promotores inmobiliarios se limitan al fraccionamiento y definición de la urbanización pues las empresas y compañías constructoras se ocuparon de las obras de urbanización, encargando la circulación al sector bancario, vía redescuento. Generalmente la construcción de las viviendas se realizó por "encargo", lo que se refleja en la diversidad de tipos de vivienda existentes. Hay que destacar que en estas urbanizaciones la ejecución de conjuntos residenciales fue relativamente mínima y, más aún, que los promotores controlaban sólo puntualmente el proceso total de producción y circulación de la vivienda.

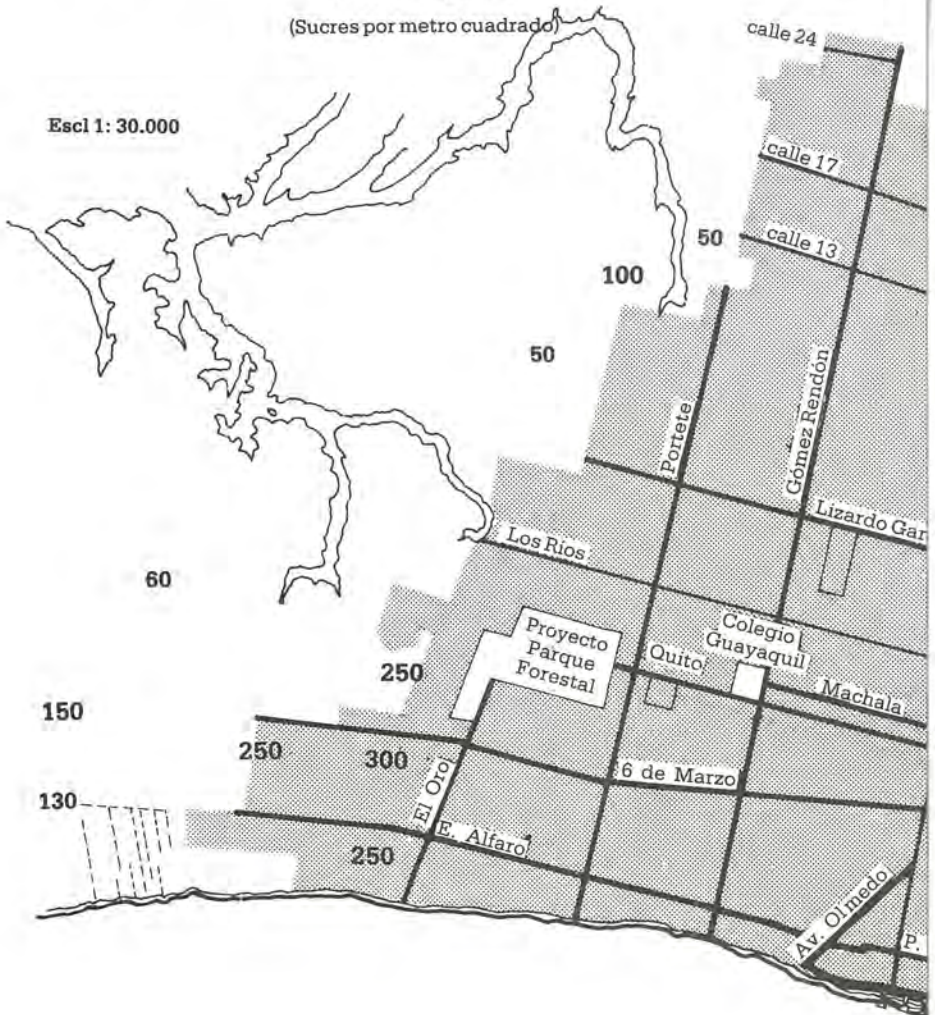
214. La Caja de Pensiones construye en 1942 el Barrio "GRACE" (30 unidades de vivienda) y el Barrio "Norte" (30 unidades de vivienda), y en 1945 el "PASAJE 28 DE MAYO" (30 unidades de vivienda), cfr. P. LEE, M. Rojas y otros, Tesis, cit, Anexo 16, s/n.

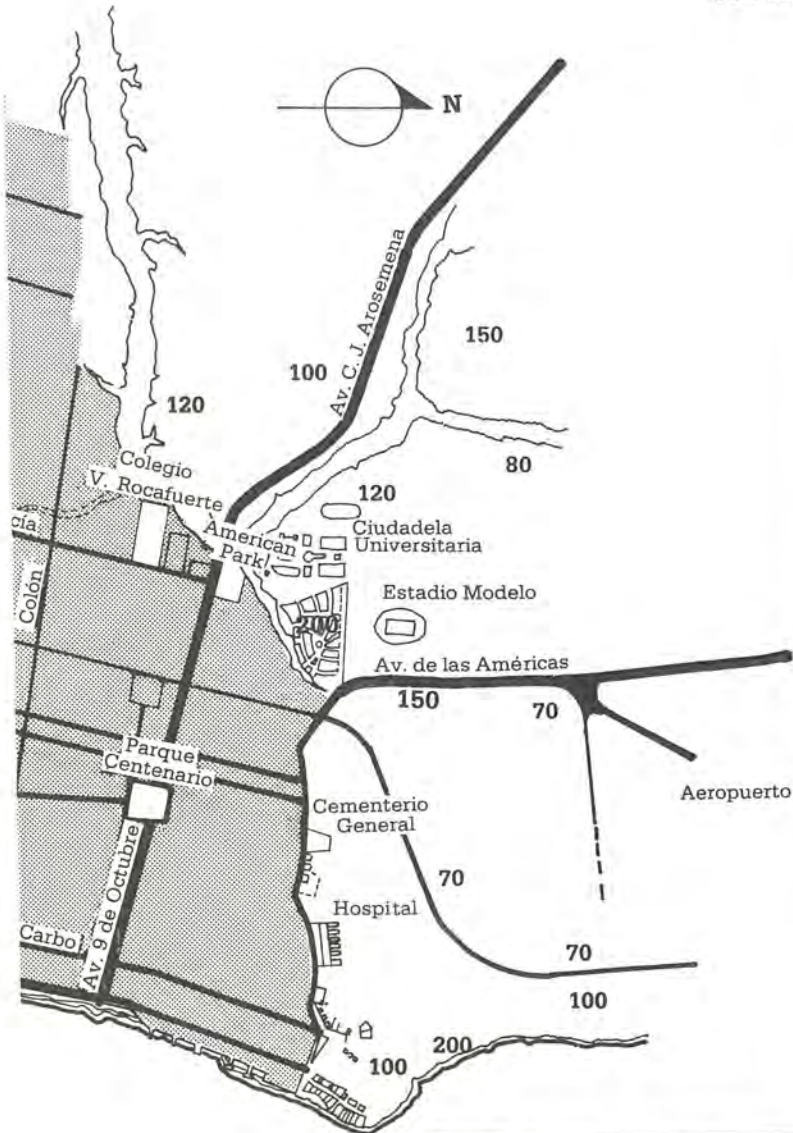
PLANO N° 21

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil Años: 1966-71

(Sucres por metro cuadrado)

Escl 1: 30.000





A partir de la década de los 50, el Estado —a través de la Caja de Pensiones— impulsó en Guayaquil la construcción de barrios y conjuntos habitacionales,²¹⁵ que se ubicaban siguiendo las tendencias de crecimiento urbano ya señaladas: al Sur, la ciudadela "9 de Octubre"; al Noroeste, el barrio "Orellana" y la ciudadela "Bolivariana". En los años 60, con la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda,²¹⁶ se construye la Atarazana, al norte de los Cerros Santa Ana y El Carmen. En el transcurso de esta década, el Estado, a través de sus organismos por vivienda, concluye en Guayaquil 3.394 unidades habitacionales.²¹⁷

En el caso del circuito de producción y distribución de las viviendas ofertadas por el Estado, hay que señalar el hecho de que estas construcciones eran realizadas por contratistas particulares, para luego volver a las instituciones y completar el ciclo. La única excepción es la construcción de los bloques de cuatro plantas en la ciudadela La Atarazana, que se ejecutó por administración directa.

Esta nueva forma de operar en el circuito de producción y comercialización del espacio urbano obedece, entre otras razones, a la poca flexibilidad de la estructura burocrático-administrativa a nivel de los organismos pro vivienda y, paralelamente, a la vinculación del capital bancario²¹⁸ con ciertas empresas constructoras que realizan los contratos con aquellos organismos para ejecutar las viviendas. En este sistema se producen enfrentamientos entre el BEV y los constructores —en torno a la utilidad generada por las obras en marcha— lo que originaría la creación de la Junta Nacional de la Vivienda, para encargar la producción de viviendas a un organismo estatal. Cabe destacar que el bajo nivel de desarrollo de los

215. En el lapso 1948-1952 se construyeron 973 unidades de vivienda, y entre 1954-60, 293 unidades de vivienda, Cfr. P. Lee, M. Rojas y otros, *Ibid*, Anexo 16, s/n.

216. El BEV se crea hacia 1961, inmerso en la estrategia regional de la ALPRO (Alianza para el Progreso), definida tanto en la "Reunión de BOGOTÁ" (1960), como en la "Carta de Punta del Este" (1961).

217. Milton Rojas. "Uso de Suelo Habitacional", en R. Egas, M. Rojas y otros. *Documento Base*, op. cit., s/n.

218. En esta coyuntura, no existe aún la vinculación del capital industrial en esta compleja estructura de interrelaciones, pues éste apenas había empezado a conformarse.

procesos técnico-constructivos en el sector vivienda,²¹⁹ tanto a nivel público como privado, afectó —y aún hoy afecta— notablemente al valor final de la construcción y, por ende, a la economía del usuario.

Por último, hay que señalar que a partir de la década de los 50, en el caso comercial de la ciudad²²⁰ cobra auge también la promoción inmobiliaria en edificios en altura, produciéndose una vinculación efectiva del capital comercial con el sector privado de la construcción.

Pero el mayor crecimiento del espacio construido no se realizó a través de la promoción inmobiliaria "formal", sino de los circuitos informales, como se desprende del gran crecimiento del suburbio guayaquileño (Ver Plano N° 22), mucho más acelerado que el del resto de la ciudad.²²¹

Hacia fines de la década de los 40, en la etapa del gran crecimiento del Suburbio Suroeste, se dio inicio al "desconocimiento" de las disposiciones del Cabildo, inmerso por entonces en el crecimiento de una marea clientelista en torno a la enajación y venta de terrenos municipales. Los nuevos y viejos ciudadanos no pagaban los arrendamientos y ocupaban ilegalmente determinadas zonas de la

219. No es el caso de determinados procesos constructivos avanzados empleados en obras de infraestructura mayor, como el Puerto Nuevo, Aeropuerto, Puente sobre el Río Guayas y ciertas obras viales de la época.

220. El primer edificio de departamentos en altura había sido construido en 1938 (EDIF. VIGNOLO), pero a partir de los años 50 hay un resurgimiento "constructivo": Edifs. Cóndor, Segale, Peña Astudillo y otros (1953), Briz Sánchez 91954), ORUS (1955), etc. Cfr. P. Lee, M. Rojas. Anexo 29.

221.

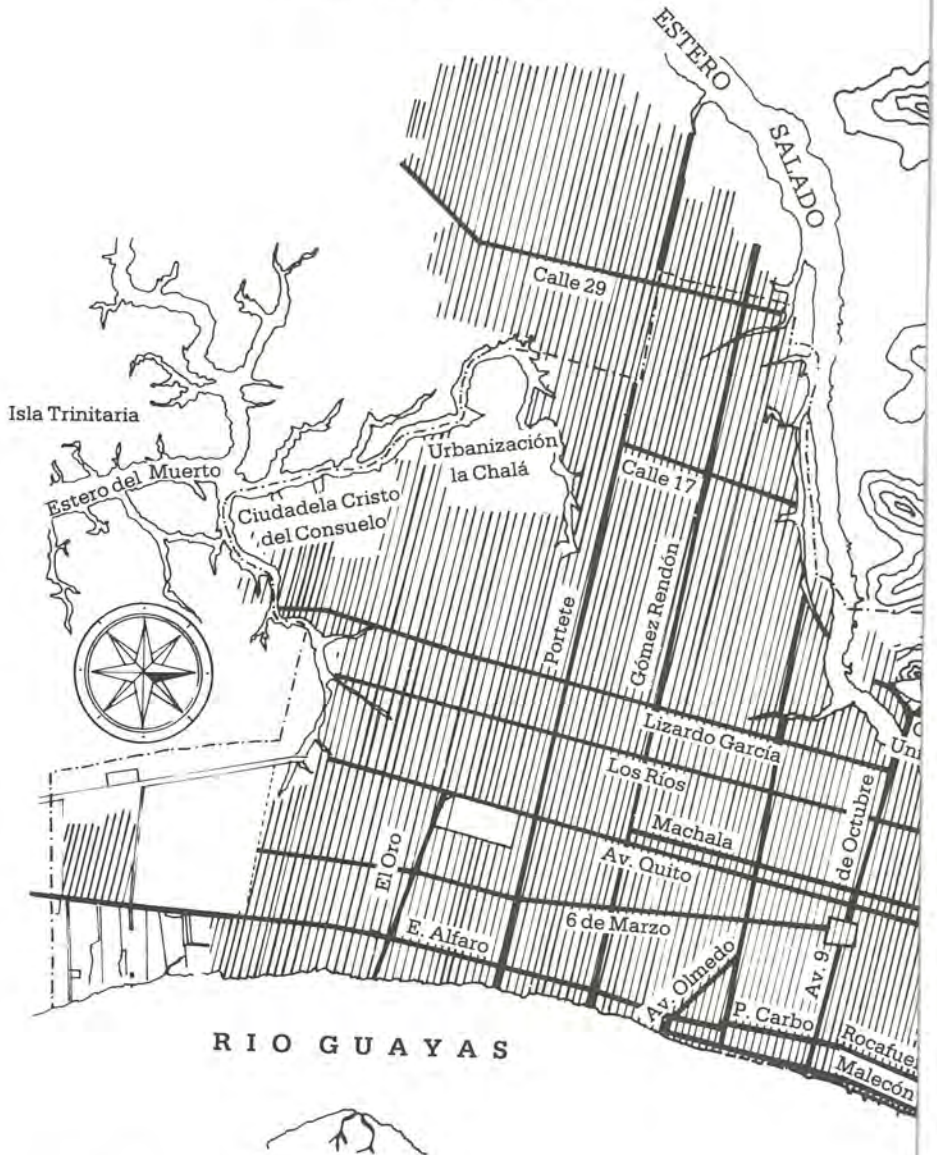
Año	Población	% en relación a la ciudad	Superficie hectáreas
1950	30.563	12	200
1962	163.935	32	820
1974	464.410	52	1.900

Fuente: Henri Godard.

Approche comparative des mecanismes d'evolution et de consolidation des Quarties Populaires á Quito et á Guayaquil.

Bulletin de L'Institut Français D'Estudes Andines, 1985, XIV, N° 3-4, p. 26 p. 26.

PLANO N° 22
Plano de Guayaquil, 1969



Fuente: Municipio de Guayaquil



 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

sabana municipal, siguiendo el trazado vial reticular, y con un fraccionamiento de terrenos relativamente reducido. Por los altos costos de habilitación de estas tierras anegadizas, se dejó alrededor del 50% del área de las manzanas (hacia el centro de aquellas) sin rellenar, con las consecuencias predecibles en cuanto al descenso de la calidad de habilidad de la zona, y al desmedro de las finanzas municipales dados los altos costos de habilitación de estas áreas.

Por otra parte, hay que recordar que las tomas de tierras municipales no solo eran atribuibles a los sectores pobres de la ciudad, sino también a estratos económicos elevados.²²² En 1950, J. S. Castillo, R. Maruri, M. Cevallos y C. Ranaldi realizan la compra-venta de 13 hectáreas de "tierras baldías" en la zona de la Isla San José, pagando al Municipio S/.10.00 por hectárea, lo cual fue anulado por la Asamblea Nacional Constituyente en el año 1967.²²³ En cambio el Municipio, cuando en 1954 compra tierras en el sector de La Chala paga S/.130.000 por hectárea en sectores ya invadidos;²²⁴ es decir, trece mil veces más que lo que Castillo y otros pretendieron pagar en 1950 en áreas aledañas.

Como se puede apreciar, el gran crecimiento de esta zona provocó un proceso de adquisición de tierras por parte del Municipio, a propietarios particulares, incluso de áreas ya ocupadas varios años atrás. Por otro lado, a partir de 1967 comienza una etapa de legalización de tierras destinadas a los habitantes asentados en estos sectores.²²⁵

222. El primer gran intento de despojo de Patrimonio Territorial se da en 1905, cuando Terencio Gutiérrez, en base a un reclamo encausado legalmente, "declaró" baldías unas 100 hectáreas de la Sabana Municipal, posesionándose de ellas. Esta situación se prolongó hasta 1928, cuando por Decreto Supremo del 7 de Septiembre, se restituyen estas tierras al Municipio. Cfr. J. Estrada Y. "Desarrollo histórico del suburbio guayaquileño", en Rev. cit. p. 23

223. Cfr. PREDAM. *Análisis Socio-económico* ..., op. cit., p. 20.

224. Cfr. *Ibid*, pp. 19-20. El Municipio compró unas 20 hectáreas (208.912,47) por un valor de S/.2'727.704,64 a Francisco Robles Chambers y otros; es decir, S/.13,05 por metro cuadrado.

225. El Decreto Supremo N° 151 del 2 de mayo de 1967 autoriza la venta de tierras en la zona de la Isla San José y varias secciones de las parroquias Urdaneta, Letamendi, Febres Cordero y García Moreno a S/.5.00 el metro cuadrado a los ocupantes que tuvieren mínimo un año de residencia, adviniendo después nuevos decretos; Cfr. Parte 3.3.1.

Para lograrlo fue necesaria la presión directa de los sectores populares. Desde la década de 1940, a través del "comité barrial" que nace de las necesidades sentidas de la población, los sectores populares van adquiriendo presencia en el contexto urbano y pasan a desempeñar un papel importante en la consecución de varios objetivos concretos:

- a) Evitar desalojos después de la ocupación de los terrenos, ya sea por medio de una aceptación tácita del Estado o por medio de una situación de negociación.*
- b) La consecución ante el poder municipal de ciertas obras de infraestructura básica urbana, especialmente relleno de vías y agua; y
- c) Presionar ante otros organismos del Estado para la consecución de obras de infraestructura complementarias y para poder recibir ayuda de organismos privados nacionales o internacionales.

Los comités barriales se desarrollaron principalmente en torno a los 2 primeros objetivos y obtuvieron logros relativos. Pero en la escena pública fueron concebidos como elementos potencialmente politizables que se articularon al clientelismo político gestado en la ciudad a partir de esta época.²²⁶

Finalmente, en este período, la crisis económica nacional afecta directa y agudamente al puerto principal del país,²²⁷ lo que obliga al Estado a considerar con mayor atención los problemas surgidos a raíz del vertiginoso crecimiento urbano y del galopante déficit de servicios públicos colectivos. Surge, de esta manera, una nueva estrategia de dominación urbana: se canaliza el movimiento poblacional a través del clientelismo político, gracias al incremento de la capacidad de negociación de los dirigentes barriales con el poder mu-

*. La aceptación de una solución legal sólo se da a partir de 1967, y fue muy puntual, caso por caso.

226. Cfr. Varios. *Políticas Estatales y Organización Popular Quito: Instituto de Estudios Ecuatorianos - Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio*, 1985, pp. 441 y ss.

227. Hay que recordar que en Guayaquil, debido al deterioro galopante de las condiciones de vida de los sectores populares, se produjo una violenta y espontánea reacción popular que se dirigió hacia el centro de la ciudad, provocando una ola de saqueos y asaltos que fue reprimida duramente por la policía y el ejército —2 y 3 de junio de 1959— y dejó un saldo de más de 500 muertos.

nicipal,²²⁸ los programas de acción cívica de las Fuerzas Armadas y de Desarrollo de la Comunidad y más adelante, con el *Crubs*²²⁹ para programas de relleno, agua, salud, educación. Es decir, un clientelismo en torno a las demandas del consumo urbano, pero no en relación con el empleo o la legalización efectiva de la posesión del suelo.²³⁰

En ese contexto de acelerado y contradictorio crecimiento urbano, donde los mecanismos de acceso a la tierra y vivienda urbanas se rigen de acuerdo a las condiciones del mercado formal y en el que los instrumentos legales y de planificación son obsoletos o inexistentes, se arribó a la década de los 70. En ella, una nueva fuente de ingresos —el petróleo— creó expectativas de un real mejoramiento de la situación global a nivel nacional.

3.3 El proceso de urbanización actual

La explotación petrolera en gran escala, que comenzara en 1972, trajo como consecuencia un crecimiento económico sin precedentes, que provocó una gran gama de modificaciones en los perfiles económico y social del país, a la que no escapó la estructura espacial ni tampoco el proceso de urbanización de la economía. Entre 1972-76, el producto del sector manufacturero creció al 11.6% anual, a precios constantes; la construcción, al 19.7%, y, el sector agropecuario solamente a un 6.9%.

Mientras tanto, la participación de la población en la distribución de la riqueza fue muy desigual. En muchos casos, y para algunos sectores sociales, fue verdaderamente regresiva. La forma cómo se distribuyó la renta petrolera reeditó, históricamente, su carácter concentrador.

228. Al respecto es interesante el planteamiento de Amparo Menéndez. *La Conquista del Voto, de Velasco a Roldós*. Quito: Corporación Editora Nacional - FLACSO, 1986, Anexo A, pp. 459-467

229. El Comité de Rehabilitación y Urbanización de los barrios suburbanos de la ciudad de Guayaquil, se crea el 6 de julio de 1967 bajo la Presidencia del Dr. Otto Arosemena Gómez. Cfr. F. Trabucco, op. cit., p. 707.

230. Hay que tener en cuenta que el fraccionamiento del suelo, según su modalidad, se constituye en un elemento de intermediación en los mercados del suelo urbano.

La década de los 70 permitió, gracias a los recursos del petróleo, la consolidación de un proceso de industrialización vía sustitución de importaciones, que se inició hacia fines de los 50 y se caracterizó por el alto monto de importaciones en el que se sustentó. Si bien este generó un cierto número de puestos de trabajo, el costo de creación de cada uno de ellos fue sumamente elevado. Este proceso estuvo orientado hacia la satisfacción de una demanda muy selectiva y restringida debido a que una de sus características principales fue la localización del modelo de industrialización y su alto nivel de centralidad espacial. Según datos válidos hasta 1980, Pichincha y Guayas concentraron el 48% de los establecimientos económicos del sector manufacturero; el 60% de la inversión total; y, el 68% del personal ocupado en el sector. Otro rasgo que caracteriza a este modelo de industrialización es el alto grado de concentración de la industria en unas pocas empresas que controlan gran parte del mercado. Una investigación demuestra que "el promedio de concentración en (las) 28 ramas industriales alcanza el 30% del mercado para las dos primeras empresas",²³¹ tras indicar que en el país existe un total de 35.262 empresas.

El modelo de desarrollo sustentado en la producción petrolera como elemento hegemónico, se completó con un proceso de modernización del sector agrario, orientado, principalmente, a la dinamización de ciertas ramas, especialmente de la ganadería, la producción para la agroindustria y la acuicultura, que registraron altísimas tasas de crecimiento anual. Mientras tanto, la agricultura destinada al consumo interno decreció en un 3%, lo que significa que hubo una mayor agudización de la cuestión campesina, que se tradujo, en la mayor parte de los casos, vía migración estacional o permanente. De acuerdo con los datos del censo de 1982, en el país se registró 1'301.857 de emigrantes (515.059 de la Sierra y 657.545 de la Costa). Según el CONADE, la migración rural sobrepasa, entre 1974 y 1982, las 600 mil personas, lo que hace que la tasa de crecimiento poblacional en el sector rural sea de 1.04%. Vale señalar que el espejismo petrolero provocó la inoperancia de la Reforma Agraria como elemento de redistribución de la riqueza nacional, convirtién-

231. Suma-Revista Económica del Diario "Hoy", N° 14, 18 de abril de 1984, p. 4.

dola en un apéndice funcional que permitió la desaparición de las formas de producción precapitalistas y su integración —bajo nuevas modalidades— al proceso de modernización de la agricultura. Esto produjo una mayor agudización de las diferencias sectoriales e interramas y, consecuentemente, de las diferencias cualitativas entre la empresa agrícola y las economías campesinas.

Otra de las características de la década de los 70 fue el gran auge que adquirió el sector de la construcción, tanto el de las obras públicas como el de la producción de viviendas. Esta situación se debió principalmente al papel asumido por la Junta Nacional de la Vivienda pero también a otros factores: los fondos financieros destinados a las Obras Públicas y construcción, especialmente de centrales hidroeléctricas, proyectos de riegos y sistemas viales; los avales y mecanismos de redescuento creados por la Junta Monetaria para el fomento de la inversión inmobiliaria privada; y, la creación de ciertos fondos nacionales como FONAPAR, BEDE y FODUR, entre otros.

Hay que resaltar que a pesar de toda la inversión que se hizo durante la década en mención en materia de vivienda y obras públicas, las condiciones habitacionales mejoraron muy poco.

Según un estudio realizado en 1984 por CEDATOS, 2'700.000 ecuatorianos viven en cuartos de inquilinato, mediaguas, ranchos, covachas, chozas y otras de similar condición. Señala el estudio en mención que únicamente el 46.4% de casas, villas o departamentos son de propiedad de sus ocupantes y que en el área urbana este índice alcanza el 44.5%, en tanto que en el área rural es del 48.2%. "En todo el país casi las 3/4 partes de las viviendas (73.9%) están compuestas por tres cuartos o menos y en las cuales habitan cinco millones y medio de personas que representan el 68% de la población total. El hacinamiento llega a tal extremo que de las familias compuestas por 3 a 10 personas, el 48.8% viven en uno o dos cuartos. La desigualdad en materia de vivienda es horrorosa: mientras 40 mil familias compuestas por 1 a 3 personas habitan en viviendas de 5 o más cuartos, 400 mil familias compuestas de 5 a 10 y más miembros (sobrepasan los 2 millones 700 mil personas) habitan en uno o dos cuartos. En las ciudades el contraste es de tal magnitud que

mientras hay 1.024 viviendas de 7 y más cuartos ocupados por una sola persona; hay 2.185 familias de 10 y más personas que viven en un solo cuarto".²³²

Lo grave es que el déficit habitacional existente, según estimaciones del Departamento de Planificación de la Junta Nacional de la Vivienda, es de alrededor de 950.000 viviendas, y el requerimiento anual mínimo, de 50.000 nuevas unidades. No se cuenta el déficit por crecimiento vegetativo de la población y por obsolescencia del parque habitacional, a pesar de que el crecimiento anual de la población entre 1974 y 1982 del 2,8%, es decir, menor que la tasa de crecimiento de las viviendas en ese período.

Es importante tomar en cuenta que en el lapso de 19 años (1964-1982) el BEV-JNV ha construido un total de 48.714 viviendas, lo que equivale a una producción anual de 2.563 unidades habitacionales.

La producción del IESS es bastante baja y el resto de la producción es, en su mayoría, generada por el sector privado. La inversión del BEV, por su parte, respondió según cálculos estimativos, apenas un 2% del déficit habitacional existente en 1984.

Si bien el sector de la construcción es un gran generador de empleo, principalmente temporal, se aprecia —de acuerdo con las encuestas de empleo del INEC— que paulatinamente va reduciendo su capacidad de absorción de fuerza de trabajo por la introducción de tecnologías sofisticadas y sistemas constructivos nuevos.

La paralización del sector se puede imputar a las siguientes razones: al gran aumento de los costos de los materiales; a la caída de la demanda efectiva; y, al incremento del monto de servicio de la deuda externa del sector.

Debemos destacar que en esta etapa el ingreso petrolero sirvió más bien para acentuar la agudización de las enormes desigualdades sociales existentes en la sociedad ecuatoriana. Al no haberse dado un patrón más equitativo en la distribución de la enorme riqueza petrolera que se generó a partir de 1973,

232. CEDATOS - Informe. Diario "Meridiano", Guayaquil, 21 de febrero de 1984.

se revelaron problemas estructurales que nunca fueron enfrentados, ni por el reformismo militar, ni por los gobiernos constitucionales posteriores.

En lo que concierne al proceso de urbanización nacional, vale señalar que durante esta etapa hubo un proceso de consolidación total de la red de centros urbanos, que se inició y desarrolló a partir del período bananero de los años 50. Según las proyecciones estadísticas, alrededor del 51% de la población ecuatoriana reside en centros urbanos, profundizando con ello la vigencia de la bicefalía urbana: Quito y Guayaquil son dos grandes áreas metropolitanas, generadoras de procesos de urbanización, y el desarrollo de todo un conjunto de ciudades intermedias y secundarias dinamizan los espacios regionales y locales.

Es interesante resaltar que durante la década de los 70 —a partir del Plan de Transformación y Desarrollo del Gobierno de las Fuerzas Armadas de 1972— se incluye por primera vez, la variable espacial como instrumento de la planificación nacional. Esta inclusión permitió la aplicación de una política de desarrollo urbano a escala global, institucionalizada en los planes posteriores. Sin embargo, esto no significó, ni significa, que se hayan cumplido todas las políticas y metas propuestas en los mismos.

Vale indicar que desde los años 50 se mantiene una tasa de crecimiento poblacional promedio anual muy similar.²³³ Esta situación ha permitido que el proceso de urbanización actual, en la mayor parte de los casos, haya guardado las distorsiones y características de las etapas anteriores, haciendo que en la mayor parte de los centros poblados se reproduzcan, con mayor o menor similitud, las falencias o déficits de las dos grandes ciudades ecuatorianas. Esta similitud se traduce en los crecimientos desmesurados de la planta urbana, la proliferación de los asentamientos suequipados y no reglamentados, las ocupaciones de tierra, el déficit de la Caja Municipal, la pérdida de control de los organismos de poder local, etc.

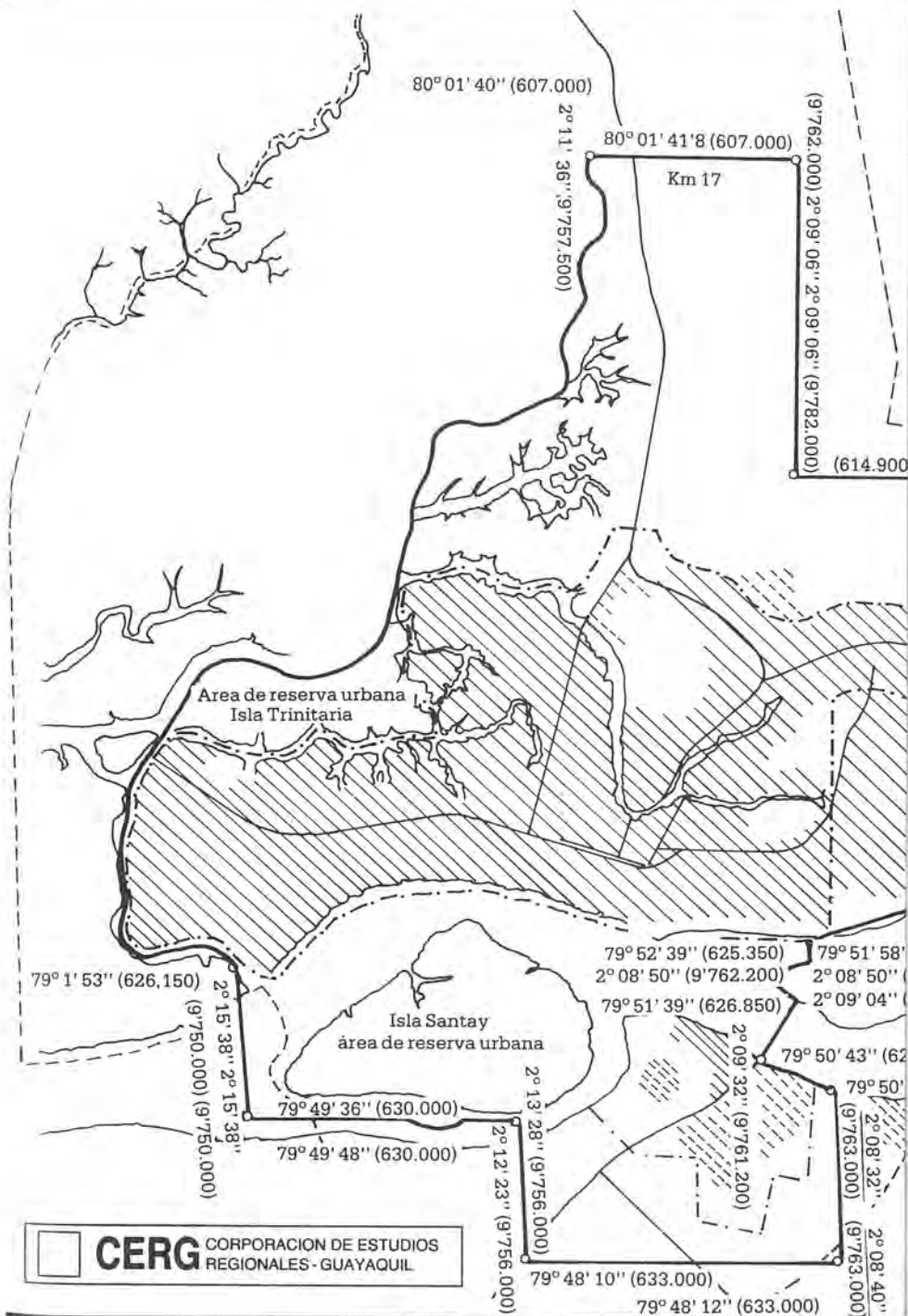
233. Cfr. Carlos Larrea. *Crecimiento Urbano y dinámica de las ciudades intermedias en el Ecuador. 1950-1982*, en F. Carrión (comp.), op. cit.

3.3.1 Proceso de urbanización de Guayaquil durante la etapa del Boom Petrolero

En los últimos 30 años Guayaquil incrementó 8.7 veces su área edificada. De 244 hectáreas en 1952, pasó a 10.930 hectáreas en 1985, y sólo en la década 1974-84 se experimentó el mayor crecimiento de la planta urbana, con un aumento de 6.058 hectáreas. Lógicamente, este descomunal crecimiento físico está vinculado a un sostenido incremento poblacional. En estas últimas tres décadas la población de la ciudad ha aumentado cinco veces, pasando de 295.000 habitantes en 1952 a 1'479.353 en 1985. Según la Ordenanza de Límite Urbano de 1979, el territorio que abarca la ciudad de Guayaquil es de 31.134,66 hectáreas (ver Plano N° 23).

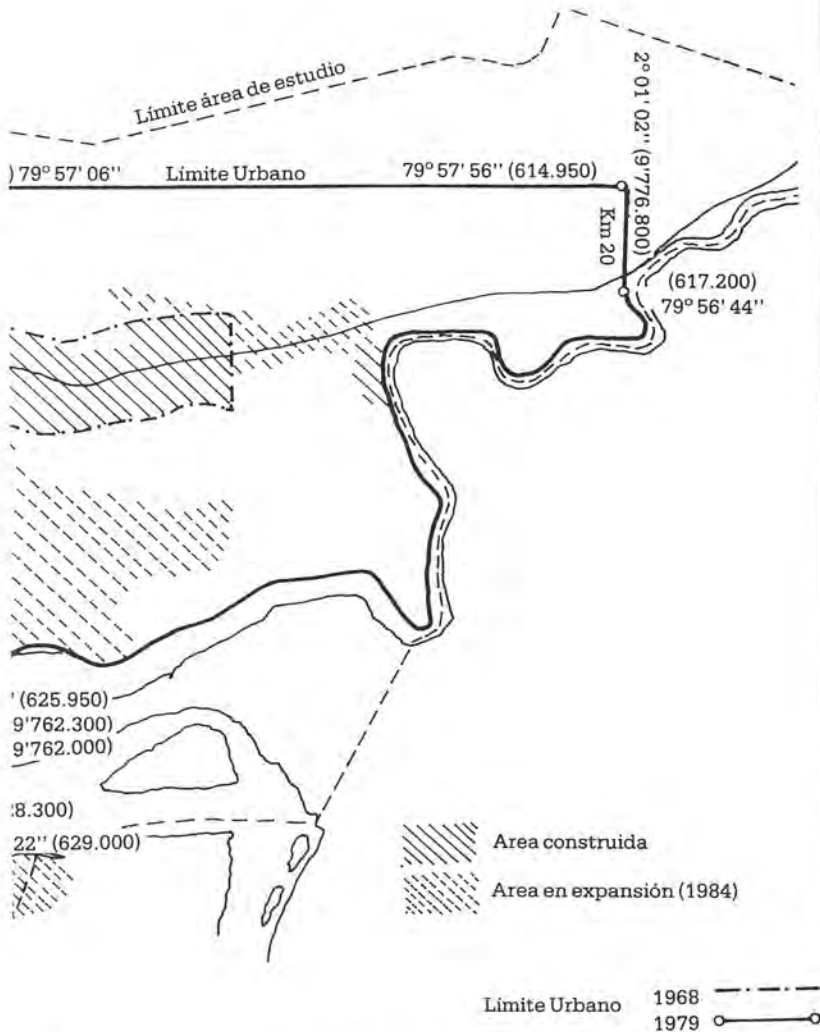
Las cifras anteriormente expuestas muestran el avance de la planta y población urbanas, explicable por la convergencia de los siguientes factores:

- a) Por el Proceso de "renovación urbana" vía reconquista del casco central, que se operó en la ciudad a partir de 1974 debido, entre otros elementos, al alto nivel de crecimiento del sector de la construcción, principalmente el de vivienda y servicios, como fruto de la monetarización de los petrodólares.
- b) Por la consolidación y profundización de la promoción inmobiliaria capitalista que hizo asumir características oligopólicas a la estructura de la propiedad urbana, toda vez que dio lugar a una liberación y fragmentación de la misma, para destinarla a ciertos usos específicos, principalmente los de mayor rentabilidad.
- c) Durante esta etapa histórica, el movimiento social urbano desarrolló nuevas formas organizativas —precooperativas y cooperativas de vivienda principalmente— y de lucha para acceder a la posesión de la tierra urbana, dentro de las estrategias de sobrevivencia más globales y;
- d) El Estado desarrolló nuevos mecanismos de dominación que permitieron controlar y condicionar la demanda urbana, por medio de las redes del clientelismo y el manejo de su capital desvalorizado.





PLANO N° 23
Límite urbano 1968-1979



Fuente: Ordenanza de Limitación Urbana del Concejo Cantonal de Guayaquil

Explicuemos más detenidamente cada uno de estos cuatro factores:

a) *El proceso de "renovación urbana"*

Dentro de la economía urbana los dos sectores más dinámicos de la coyuntura fueron la industrialización y la construcción, que ocuparon los dos primeros puestos en el sector interno de la economía nacional.

En el caso de la construcción, esto se tradujo en la gran inversión de capitales privados y públicos para la construcción de vivienda y de otro tipo de edificaciones, especialmente industriales, servicios y comercio.

A partir de la creación de la Junta Nacional de Vivienda, instrumento básico del Plan de Transformación y Desarrollo (1973-77)*, el Estado entra a participar de una manera sostenida y creciente, no solamente en la circulación de la vivienda, sino también en su producción como un constructor más, si bien la urbanización de la tierra siempre se dejó en manos del sector privado. A partir de 1973, en los terrenos expropiados a Juan Marcos en el Guasmo se localizó la mayor parte de la acción habitacional del Estado que, sólo de manera muy puntual, se dirigió a otras áreas del conjunto urbano, como en el caso de Durán con el Programa "Primavera" y al norte, en el sector de la Alborada, con el Programa "Saucos".

En los años 80, la acción del BEV-JNV se ha encontrado más proporcionalmente entre las áreas del Sur —en los pocos terrenos que le quedan en el Guasmo— y en el Norte, sector que, al parecer, en el mediano plazo concentrará totalmente la obra de estos organismos estatales.

No se puede dejar de mencionar el papel cumplido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que ha tenido a su cargo grandes conjuntos residenciales en la ciudad. "Guangala"; la "Ciudadela del Maestro"; los "Bloques de Vivienda del Parque Forestal"; el "Programa Habitacional Durán" y los Bloques "La Primavera"; Ciu-

* Aunque de dicho Plan nunca se cristalizaron la Ley de Vivienda y el Fondo Financiero Nacional de la Vivienda.

dadela "Huancavilca" y de "Los Periodistas"; Ciudadela "Villamil"; Programa Valdivia; "El Verano"; Condominio "Los Jardines". Entre 1969-80 esta institución ha desarrollado 6.759 unidades habitacionales construidas, en parte, por compañías constructoras privadas. El IESS se ha encargado solamente de su circulación.

Debemos agregar que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por medio de los préstamos hipotecarios que otorga, ha permitido la adquisición de terrenos y/o viviendas, tanto en el sector privado como en el circuito de las mutualistas.

b) *La promoción inmobiliaria*

La promoción inmobiliaria privada se especializó con un criterio muy clasista y elitista, de la siguiente manera:

- La gran promoción inmobiliaria para grupos de altos ingresos, generadora y promotora de las mayores tasas de utilidades, participó activamente en la renovación urbana del casco comercial de la ciudad (central) por medio de la construcción de conjuntos residenciales de gran altura, manejando la figura jurídica de la propiedad horizontal. Este proceso, originalmente espontáneo, fue canalizado primero, por la Municipalidad de Guayaquil, mediante el incompleto y frustrado Plan Quito-Machala,²³⁴ que apuntaba principalmente a la desaparición de ciertas áreas deterioradas y/o tugurizadas del casco central;²³⁵ y, después, por la Jefatura Provincial de Salud, a través de la demolición de tugurios, para lo que alegó razones de inhabitabilidad y/o insalubridad y, marginalmente, el riesgo de incendios.

"Las operaciones de renovación provocaron un descenso poblacional en esta área, que antes de este 'BOOM' era la zona de ma-

234. "Fue la urgente necesidad de revitalizar el centro geográfico actual de la ciudad, que está en proceso estancamiento, por una caótica mezcla de usos y la falta de ordenamiento adecuado para el tránsito, pues el área es directamente influenciada por dos vías principales que la cruzan y que sirven de enlace entre las demás zonas de la ciudad;..." Ordenanza del Programa de Renovación Urbana del Plan Quito - Machala. Noviembre de 1973, p. 1.

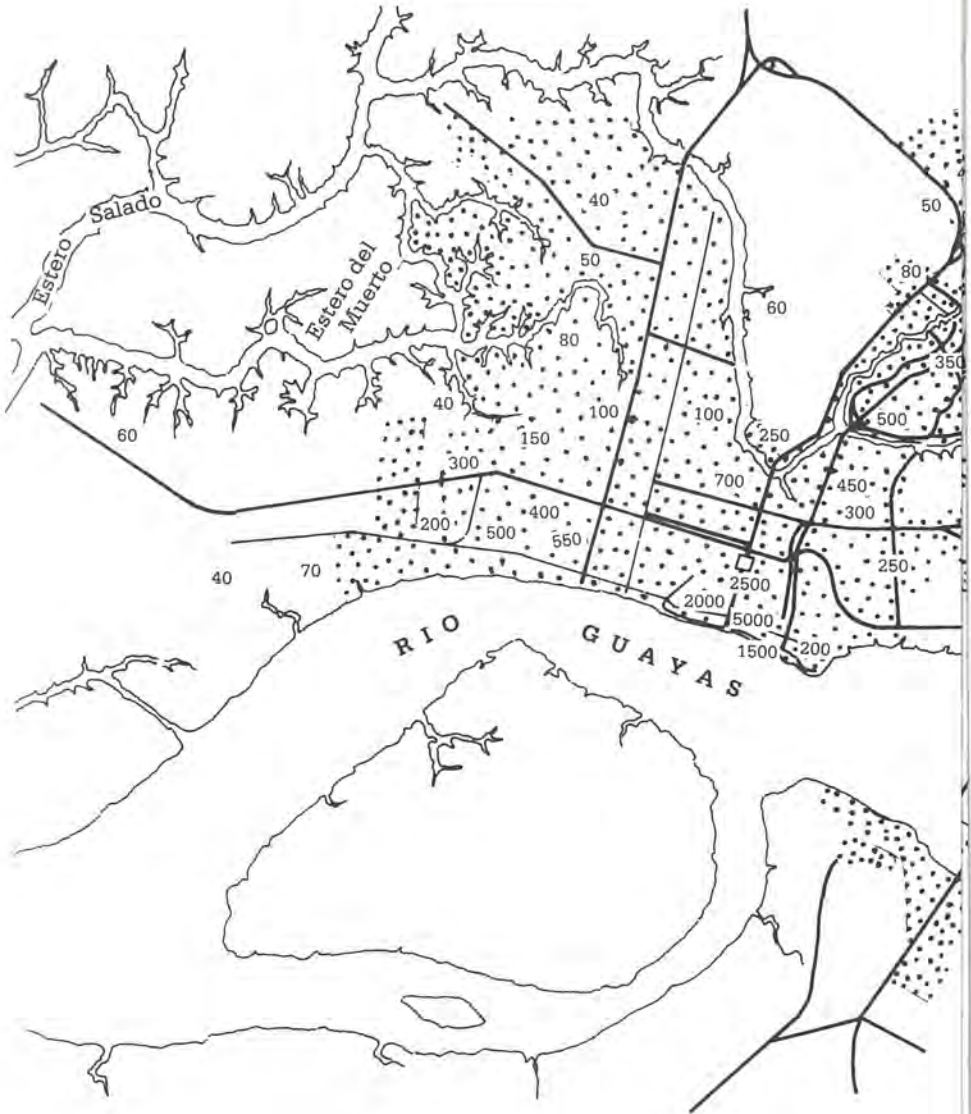
235. Orellana, Armando - Villavicencio, Gaitán "La Renovación Urbana en América Latina: El caso de Guayaquil". VIII Congreso de Arquitectos del Area Andina Guayaquil, 1983.

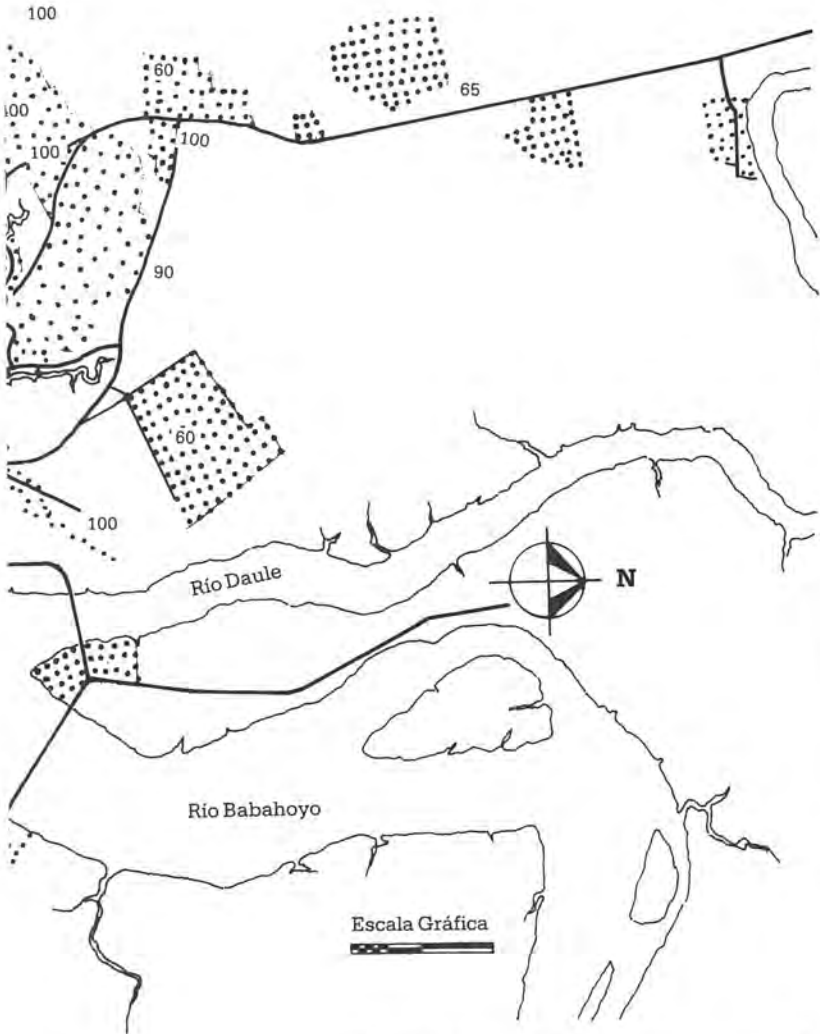
PLANO N° 24

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil

Años: 1972-75

(Suces por metro cuadrado)





 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

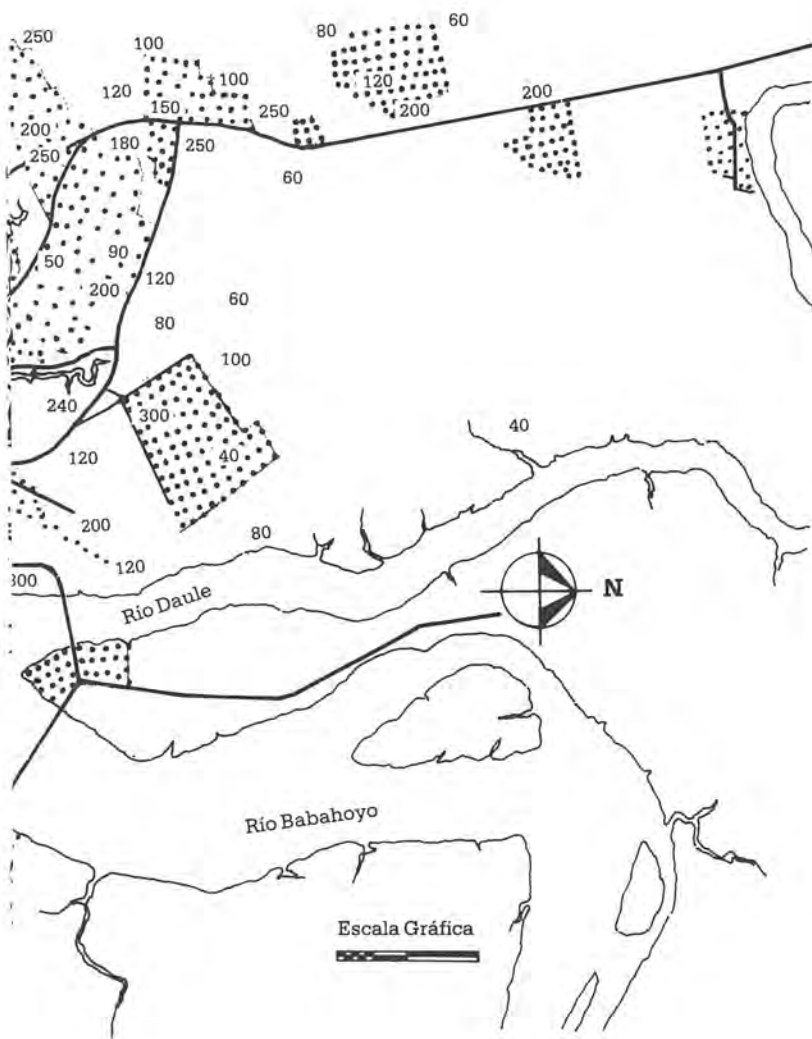
PLANO N° 25

Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil

Años 1979-82

(Suces por metro cuadrado)





por concentración de la ciudad, en la actualidad se calcula una población de 180.000 habitantes, con una disminución del 50% la cual se localizó en lo que hoy es el Guasmo, lo que nos permite entender el crecimiento espectacular de este suburbio guayaquileño en tan corto tiempo".²³⁶ El casco comercial, debido a la concentración de los agentes financieros, comerciales y político-administrativos,²³⁷ ha adquirido un alto nivel de centralidad, al que se articula la dotación completa de infraestructura y servicios urbanos de que gozan sus 106,72 hectáreas. Consecuentemente, la renta por arriendos se ha ido reduciendo, cada vez más, en relación con el precio de la tierra que ha asumido características altamente especulativas.

El mismo Departamento Municipal indica que en la zona central existen 8.500 predios catastratos, que asumen los más elevados avalúos catastrales de la ciudad, como se puede observar en planos Nos. 24 y 25. Como es lógico, es ahí donde se registran los más altos precios comerciales, tanto en términos de la tierra como de metros cuadrados de construcción (ver Cuadro N° 9)

Cabe destacar que esta zona ha sido generadora de altas rentas diferenciales,²³⁸ pero encontramos también rentas monopólicas provocadas por el paisaje del Río Guayas, lo que nos permite comprender su heterogeneidad al igual que los usos dominantes.

- La promoción inmobiliaria privada también se orientó a la construcción y comercialización de viviendas en barrios residenciales para los estratos de más altos ingresos, como los localizados en toda el área norte de la ciudad, y dio lugar a una gran cantidad de fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones, como los realizados en Entereríos, la Puntilla, Acuamarina, Buijo, El Cortijo, Pe-

236. Gaitán Villavicencio: "Centralidad Urbana de Asentamientos Populares de Guayaquil". Quito, 1985.

237. Según la guía telefónica de Guayaquil de 1986, en el área del casco central se localizan 53 oficinas bancarias, 14 casas de cambio, 24 financieras y 60 oficinas aseguradoras y de corretaje.

238. La promoción (Producción y realización) de los grandes edificios de altura del Casco Central, durante la década de los 70, produjo niveles de rentabilidad por encima del 25%. En su mayor parte, se financiaron de la siguiente manera: 15% fondos de la empresa, 46% préstamo extranjero y 39% promoción de ventas.

CUADRO N° 9
Precios de venta por m² de departamentos
y construcciones en Guayaquil-1981

Zona norte	Precio de Venta por metro cuadrado
Los Ceibos	S/. 18.300,00
Paraiso/Miraflores	21.290,00
Urdesa Central	18.700,00
Urdesa Norte	15.900,00
Lomas de Urdesa	28.350,00
Zona Aeropuerto	15.040,00
Ciudadela Kennedy	23.500,00
Zona Central	
Malecón Norte	21.000,00
Casco Comercial	29.600,00
Malecón Sur: hasta Avenida Olmedo	22.300,00
Santa Elena/Boyacá, V. M. Rendón Sucre	26.600,00
Avenida Quito-Machala	18.600,00
Zona Sur	
Por Chile: De Manabía a Portete	17.700,00
Por Avda. Quito: De Manabía a Portete	14.100,00
Portete - El Oro - Eloy Alfaro - Ave. Quito	16.300,00

Fuente: Precios de Venta de Empresas Inmobiliarias. 1981.
Elaboración: CER-G.

ñón del Río, Capeira, Colinas de los Ceibos Puerto Azul, Nueva Kennedy, Canales del Río, Brisas del Santay, Bellavista, etc. (ver Cuadro N° 10).

Es importante resaltar que el desarrollo de estas lotizaciones ha generado en Guayaquil un proceso de integración a la trama urbana de tierras pertenecientes a los cantones de Samborondón, Yaguachi y Durán.

Esta promoción inmobiliaria fue desarrollada por una gran cantidad de agentes, entre los que se destacan especialmente los vinculados a capitales bancarios. Muchos de estos se valieron de empréstitos en dólares, principalmente como capitales promociona-

CUADRO N° 10

Resumen de las urbanizaciones por zonas de la ciudad - 1982

Zona	Area hectáreas	%	Solares	Población
Sur	329.3	14.1	6.833	57.189
Av. Carlos J.				
Arosemena	135.5	5.8	3.966	37.614
Ceibos	223.5	9.6	2.297	43.702
Aeropuerto	120.1	5.2	2.748	49.885
Norte	1.523.4	65.3	35.955	181.360
TOTAL	2.331.8	100.0	51.750	349.750

Fuente: Departamento de Catastro Urbano-Municipal de Guayaquil.

Elaboración: CER-G

les.²³⁹ También encontramos pequeñas inversiones extranjeras:²⁴⁰ el grupo Inmoservicio, que construyó el Policentro y las Torres del Río con capitales de origen italiano; el grupo Mercasur, de origen español; las norteamericanas Fiduciaria e Inmobiliaria Consan C. A.; y, las suizas Finacreta del Ecuador, Inmobiliaria Gloria S.A. y Socea, entre otras.

En cuanto a viviendas para la clase media, éstas fueron impulsadas principalmente en el norte de la ciudad en el programa denominado Alborada, ejecutado por la Holding "VIS" (vivienda de Inte-

239. Entre los 30 mayores deudores encontramos las siguientes empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria: Constructora Perrone Galarza —de actual Alcalde de Guayaquil— (US\$ 6.387.000), y lotización CANAPE (US\$ 5.000.000). "Hoy" 12 de mayo de 1985. p. 2-A.

240. Según el BCE, en 1970 la inversión externa en el sector de la construcción fue de US\$ 2'404.000; que representaba o.8% de participación en el total; para 1977 ésta se elevó a US\$ 27'678.000, llegando a ser el 3.65% de participación en el total.

Alfredo Orellana Alvarez. *El sector de la construcción como elemento dinámico en la economía nacional a partir de 1972*. Tesis de Grado. Facultad de Ciencias Económicas. Guayaquil, 1982.

rés Social),²⁴¹ que puede ser considerado una producción industrial de viviendas que hasta este momento lleva un total de 12 etapas, entre urbanizaciones y conjuntos residenciales. Es interesante reseñar que este grupo empresarial baja los costos por las características de los materiales usados y por el tipo de diseño: "aprovecha más intensamente el espacio de sus urbanizaciones para viviendas; 5% más de lo que las normas internacionales aconsejan".²⁴²

En sus inicios, el grupo VIS recibió el aporte del capital desvalorizado del Estado, vía IESS: 500 millones en 1975.²⁴³ Más tarde comienza a operar con el mismo sistema mutualista, lo que le ha permitido agregar para sí la ganancia de la producción a la promoción.²⁴⁴

En los terrenos aledaños a este gran conjunto residencial se han desarrollado otros conjuntos y urbanizaciones como La Garzota, Los Samanes, Guayacanes, Brisas del Río, etc.

Finalmente, en este período también se desarrolló una promoción inmobiliaria orientada a los parques industriales (Plano N° 26) y a los centros comerciales, destinándose para los primeros las zonas de Durán y de la vía a Daule.

241. Componen este Holding: Albocomercio (Promotores de Centros comerciales), Exágono (Empresa Constructora especializada en urbanizaciones), Mosali (Sociedad Vendedora de bienes raíces), VIS (Promotora de viviendas de interés social), ADOPRECA (Adoquines y prefabricados de hormigón), CONOR (locales comerciales del norte), TAU (Técnica y Arte Urbano), ARGOS (Promotora de Urbanización "Los Samanes"), ZAPCO Ecuador (Promotora de Obras y Proyectos de Ingeniería), CONATICO (Empresa constructora de viviendas) ADIS (Sociedad de Administración y Servicios), Centro Comercial-Residencial "Las Begonias".

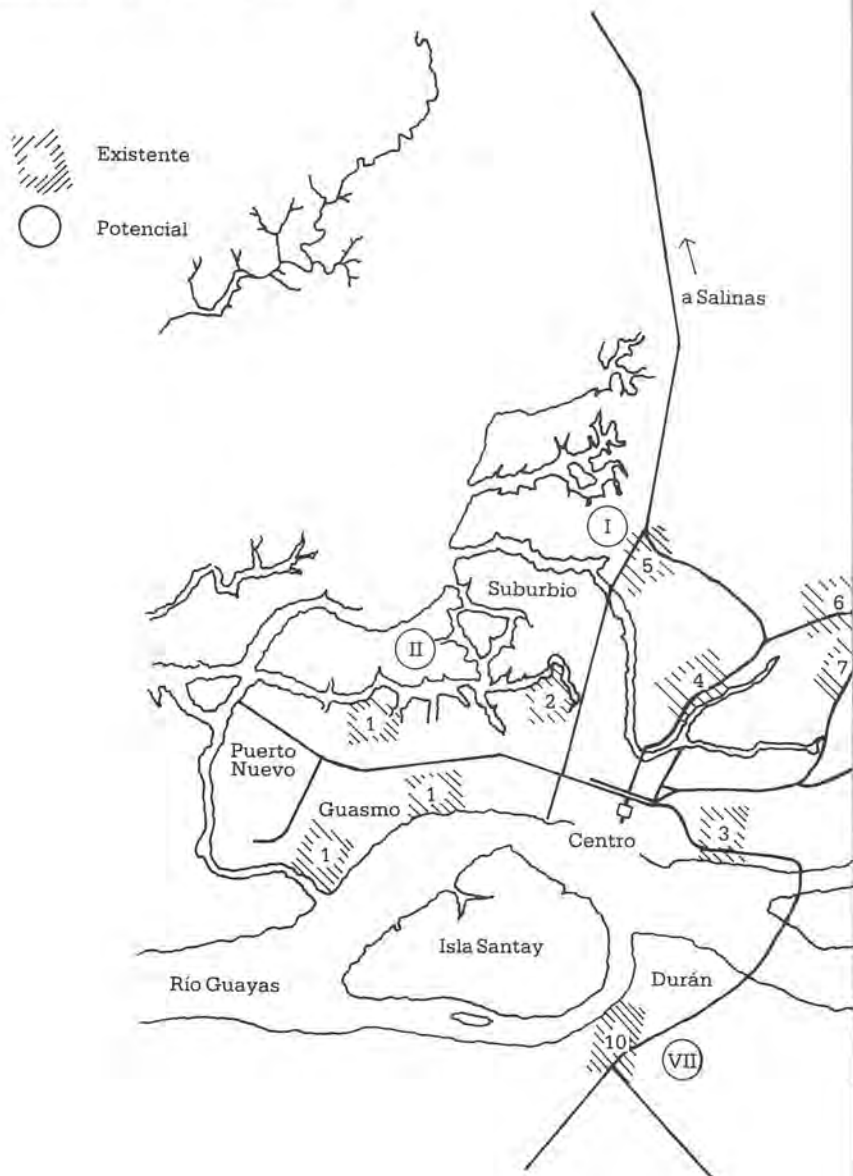
242. Carlos León: "Las Invasiones de Tierras y los planes de vivienda y promoción popular del actual Gobierno", en *Explotación y Miseria* op. cit., p. 248.

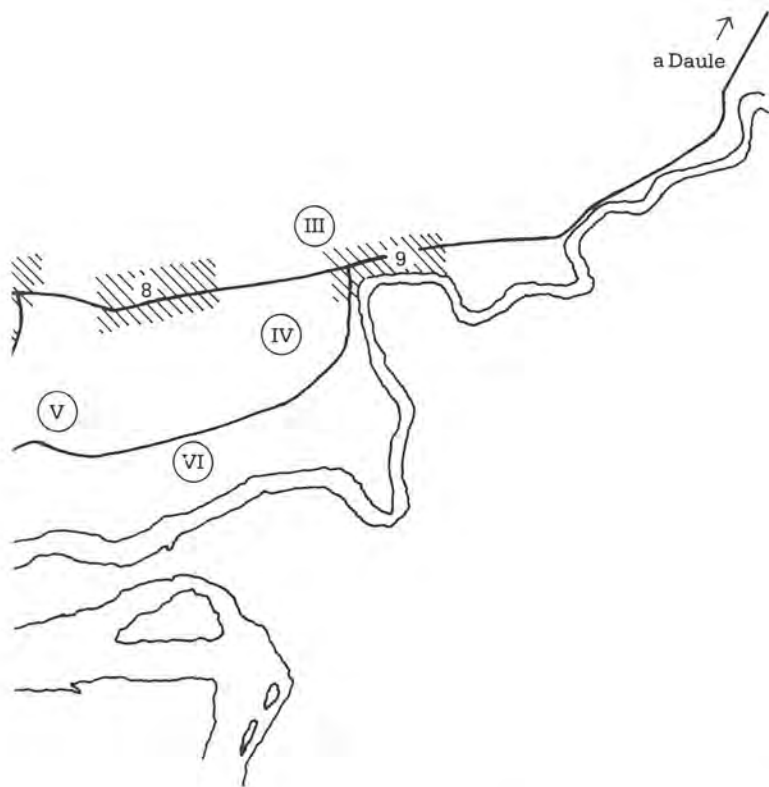
243. Carlos León: *Ibid.*, p. 247.

244. Una de las formas de lograrlo es a través de ciertas negociaciones con organismos públicos, como se manifiesta en la Escritura Pública N° 482-78 entre la EMAP-G, el BEV, la JNV y el Consorcio Promotor de Viviendas de Interés Social (VIS) S. A. del 22 de marzo de 1978, en la cual, mediante concesiones mutuas, cada agente aporta para la construcción de infraestructura físicas, con los beneficios posteriores del sector.

PLANO N° 26

Localización de áreas industriales





CUADRO N° 11

Metros cuadrados autorizados y costo de las construcciones industriales en Guayaquil (en miles de sucres)

Años	Mts. ² const.	Costo c/M ²	Costo total
1971	17.812	756	13.403
1972	40.983	691	28.340
1973	51.195	953	48.833
1974	48.927	926	45.337
1975	36.066	1.158	41.775
1976	58.935	1.548	91.259
1977	82.110	2.373	194.894
1978	101.980	2.989	304.818
1979	126.659	3.766	476.997
1980	157.310	4.745	746.435

Fuente: Municipalidad de Guayaquil.

Elaboración: CER-G

Los permisos de urbanización y lotización industriales concedidos —o en trámite— por la Municipalidad en Guayaquil y Durán, son, hasta 1985: Parque Industrial, Lotización Industrial Mario De Prati, Parque Industrial Huancavilca, San Cristóbal, Ecuatoriano, El Sauce, Banco de Descuento, Mapasingue, Guayaquil, INMA-CONSA, Pedro Menéndez Industrias del Río, Lomas de Prosperina Industrial; en Durán encontramos: INDURAN - Panorama, Centro Vial 1 y 2, y Ferias S. A.

Los cuadros N° 11 y 12 nos permiten apreciar la evolución de los costos y la variación que han experimentado las superficies construidas, así como de los montos de inversión. Se destaca el hecho de que en Guayaquil el uso comercial crece en relación al industrial, marcando una determinación en el predominio de los usos, que muchas veces viola la legislación vigente, como sucede en el casco central con los "centros comerciales".²⁴⁵

245. Como forma de evadir la ordenanza que reglamenta los recargos e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas, del 16 de Enero de 1975.

CUADRO N° 12

Metros cuadrados autorizados y costo por metro cuadrado de las construcciones comerciales en Guayaquil

Años	Mts. ² const. com.	Costo c/M ²	Costo total en miles de sucres
1971	16.236	762	12.375
1972	9.532	1.017	9.700
1973	32.417	1.112	36.055
1974	64.904	1.788	116.051
1975	110.641	2.433	269.254
1976	81.155	2.691	218.412
1977	182.841	2.564	468.912
1978	212.095	3.025	641.587
1979	246.030	3.569	878.081
1980	285.394	4.211	1.210.794

Miles de sucres corriente.

Fuente: Municipalidad de Guayaquil.

c: El movimiento social urbano

Así como en esta etapa histórica se dio un gran crecimiento de la promoción inmobiliaria, se produjo igualmente el desarrollo de todo un conjunto de estrategias emprendidas por los grupos populares urbanos, como formas de acceder a la tierra urbana. Durante esta época los grupos populares dirigieron sus operaciones de ocupación, principalmente a las tierras estatales y municipales del Guasmo y a los asentamientos de Mapasingue y Prosperina, localizados en tierras privadas. Se destaca especialmente el poblamiento de las Lomas de Mapasingue.

Por otra parte, es notable el crecimiento que ha tenido el asentamiento popular en Durán, en virtud, únicamente, de la venta de terrenos realizada directamente por su propietario, Roberto Gilbert E. (ver Plano N° 27). Es importante señalar que esta situación es consecuencia de la saturación del suburbio del Suroeste, que ac-

PLANO N° 27

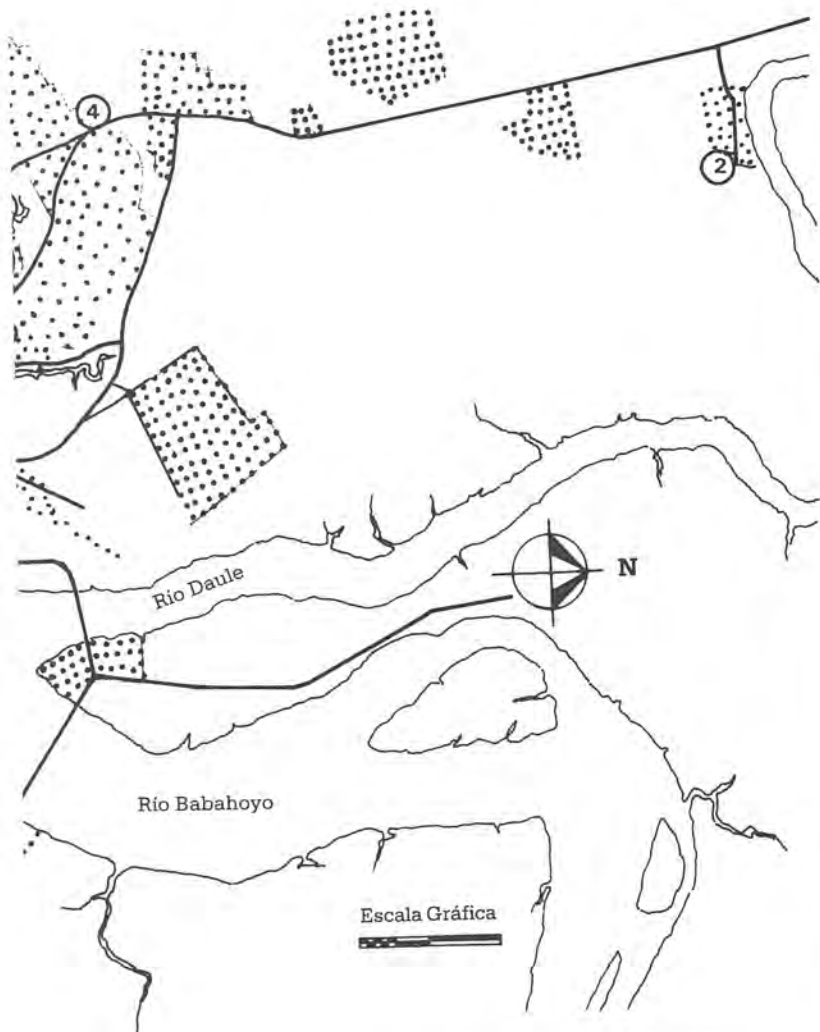
Ubicación de los asentamientos populares urbanos



Referencias

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

Fuente: DPU



tualmente exhibe grandes zonas en proceso de tugurización,²⁴⁶ y del proceso de renovación urbana en el tugurio central.

La forma organizativa que el movimiento de moradores adoptó en esta coyuntura fue la de cooperativas de vivienda y asociaciones provivienda. Estas se desarrollaron también como consecuencia de la imposición legal del Estado, que trató de manipular la situación a través de una cantidad de requisitos para su legalización, como un mecanismo de control social y de desmovilización de masas.

En esta etapa, el movimiento social urbano tuvo momentos de intensa lucha tanto con propietarios privados como con algunas agencias del Estado, provocando episodios de desalojo y de víctimas. El Estado llegó a dictar reformas al capítulo V del Código Penal, agregando varios numerales al artículo 575, en el que se determinó prisión de 2 a 5 años para los dirigentes que "organizan seudo cooperativas, e invaden tierras tanto en zona urbana como rural, atentando de esta manera el derecho de propiedad privada",²⁴⁷ y castigo con prisión de 1 a tres años, a quien, alegando calidad de integrante de una seudo cooperativa, invadiera un terreno.

A su vez, todos estos "invasores" quedaban inhabilitados para aspirar a cualquier plan de vivienda financiado por organismos públicos.

Vale señalar que estas precooperativas de vivienda se conformaron, únicamente y exclusivamente, para reivindicar el derecho a la tierra y defender un status posesorio.²⁴⁸ Esta situación no se dio con las cooperativas de vivienda conformadas por las clases medias urbanas —empleados públicos, militares, maestros y/o profesionales liberales— que constituyeron este tipo de organismo para con-

246. En este suburbio Guayaquileño no se han desarrollado planes de viviendas masivas por parte del Estado, salvo las 20 casas del BEV, construidos para indemnizar los desalojos ocasionados por la construcción del Hospital Guayaquil, mediante gestión del Alcalde de esa época, Asaad Bucaram.

247. Registro Oficial N° 714 del 20 de noviembre de 1978, Decreto N° 29-69.

248. El Estado quiso, voluntariamente, que sea un elemento de disuasión al normar su accionar como mecanismo para acceder a la vivienda y no solamente a la tierra. Milton Rojas y Gaitán Villavicencio. "Las Cooperativas de Vivienda en el proceso de Urbanización del Ecuador". Guayaquil, CER-G ILDIS, 1986.

seguir vivienda, con financiamiento público o privado. Muchas de las pequeñas urbanizaciones que aparecieron en esta etapa y siguen proliferando, principalmente las de menor tamaño, se han conformado mediante este tipo de organización vecinal, que ha adquirido la tierra por compra-venta o por donación de algún aparato del Estado, en la mayor parte de los casos.

El agotamiento del parque municipal no solamente es imputable a los grupos populares, sino que de él se han beneficiado igualmente una serie de capas de la clase media, que también han ejercido su "derecho" a la ocupación. Se trata principalmente de los grupos más empobrecidos que no tenían posibilidades económicas para acceder a los diferentes mercados formales de la tierra urbana. En muchos casos, esta situación se convirtió en una actividad remunerativa, al hacer un "modus vivendi" de la venta del derecho de posesión, mecanismo muy usado por diferentes políticos populistas y por líderes poblacionales. De todas formas, este mercado informal tuvo (y tiene) una cobertura relativamente reducida y responde, en última instancia, a la lógica dominante en el sistema urbano: la de los mercados formales.

Las ocupaciones de suelo urbano que se produjeron durante esta etapa incidieron principalmente en la propiedad pública —Municipalidad, BEV e IEES— y, en muchísima menor proporción, en la privada. No se afectó a los grandes terratenientes urbanos, sino especialmente a pequeños y medianos propietarios que estaban "engordando" sus predios para especular. Es el caso de Mapasingue y Prosperina y de algunas zonas del Guasmo y de la vía a Daule.

Finalmente, debemos destacar el papel cumplido por las mutualistas y las cooperativas de ahorro y crédito para vivienda en la ampliación de la mancha urbana y las modificaciones en la estructura de la tenencia de la tierra.

Las mutualistas (Previsión y Seguridad, y Guayaquil) se dedicaron principalmente al otorgamiento de préstamos hipotecarios (ver Cuadro N° 13) y, marginalmente, a la promoción inmobiliaria por medio de urbanizaciones como "Los Senderos" y "La Manzana del Paraíso", a cargo de la Mutualista Guayaquil. Previsión y Seguridad

CUADRO N° 13

Valor y número de Préstamos Hipotecarios concedidos en la Provincia del Guayas (en miles de sucres)

Años	Mutualista Guayaquil		Mutualista Previsión y Seguridad	
	Valor	Número Beneficiados	Valor	Beneficiados
1970	25.237	313	56.618	710
1971	28.500	358	69.809	837
1972	31.959	391	96.321	984
1973	37.304	426	129.288	1.071
1974	75.128	565	153.504	1.260
1975	78.048	613	180.644	1.493
1976	114.503	766	269.113	1.957
1977*	193.658*	1.045	415.489	2.586*
1978	310.688	1.420	617.014	3.227
1979	471.858	1.810	867.014	3.865
1980	555.188	2.003	1.008.229	4.186
1981	605.873	2.097	1.103.534	4.385
1982	680.118	2.218	1.188.999	4.517
1983	748.976	2.318	1.377.469	4.760
1984	793.706	2.374	1.511.134	4.907
1985	863.891	2.435	1.654.519	5.041
(Mayo) 1986	892.636	2.458	1.731.274	5.074

Fuente: Índices Estadísticos de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador (Anuales), julio 1986.

Elaboración: CER-G.

* Había un total de Asociados de 21.403 y 40.741 respectivamente.

se dedicó puntualmente al financiamiento de edificaciones de altura para servicios, como el Edificio Forum. Ambas instituciones otorgaron grandes préstamos a constructores —especialmente al citado Grupo VIS, para la construcción de La Alborada— mientras que las cooperativas de ahorro y crédito para la vivienda La Guardiania, Paz y Amor, Sucre, La Dolorosa y otras, se dedicaron a la concesión de créditos hipotecarios a sus asociados y, solamente en los años 80, a la promoción de urbanizaciones a través de la producción por encargo y en escala muy reducida (cuestión para la que no están facultadas legalmente).

d. El papel del Estado

Durante esta etapa de gran auge económico se dio un alto nivel de fortalecimiento del Estado, lo que se tradujo en una serie de comportamientos e iniciativas que asumió éste con relación a la cuestión urbana.

La gestión municipal se vio abocada principalmente a problemas de tipo financiero, debido al gran crecimiento de la ciudad y al bajo nivel de rentas —propias y fiscales— que se generaban. Esta situación es imputable especialmente al clientelismo electoral que usa, y abusa, de las demandas urbanas para sus fines inmediatos; al festinamiento irracional de su patrimonio territorial, ya reseñado; y, al hecho de no haber aprovechado los instrumentos fiscales como medios de gestión y de ordenamiento de la ciudad.

La mayor participación del Estado Central en la ciudad ha provocado correlativa y directamente una reducción paulatina de sus rentas, lo que se traduce en la permanente crisis de la caja municipal. Esto, sumado a otros factores, ha provocado que en la ciudad de Guayaquil sea muy difícil implantar un proceso efectivo de planificación. El ordenamiento urbano ha sido dejado bajo el control omnímodo de los promotores inmobiliarios y los propietarios territoriales, los cuales, de manera directa o indirecta, han manejado, dirigido y controlado las capacidades y actividades de la Institución Municipal. Esto ha hecho que la participación del Estado sea diferente según las circunstancias históricas y de acuerdo a los actores en juego.

Por otra parte, el Estado Central generó toda una serie de organismos que, en la mayor parte de los casos, traban la gestión urbana, al preñarla de burocratismo y descoordinación. Esta situación se da incluso con organismos que tratan de un mismo asunto o que tienen similares funciones, y responde no sólo a cuestiones administrativas institucionales sino también a problemas político-partidistas-electorales.²⁴⁹

249. "Análisis preliminar y estimación del componente de gestión a nivel urbano en Guayaquil". Nelson Velasco - Gaitán Villavicencio. Municipalidad de Guayaquil, Planeamiento Urbano, Unidad Espacial de Planificación. Guayaquil 1 de agosto de 1985.

El Estado, central o local, ha adoptado, frente a los grupos populares urbanos, comportamientos muy disímiles y variables. Gracias a la organización desarrollada por esos grupos para la consecución de la tierra urbana, desde 1967 y hasta hoy, se han producido decretos.²⁵⁰ Estos instrumentos jurídicos han ido resolviendo puntualmente la problemática de la tenencia en lo que se refiere a asentamientos urbanos concretos. En ningún caso se ha otorgado la tierra gratuitamente, ya que en los denominados decretos de donación siempre encontramos que la tierra se adjudica al valor de S/.5.00,0 S/.10.00 por metro cuadrado y que en la mayoría de los casos, la que se vende es de renta nula y desprovistas de casi todos los medios de consumo colectivo, los cuales, por lo general, han sido dotados en un muy largo plazo.²⁵¹

Estos decretos, responden a intereses particulares y generan una cantidad de conflictos legales con las leyes vigentes, especialmente con el Código Civil, por una serie de vacíos o resquicios lega-

250. En Mayo de 1982 se presentó al plenario de las Comisiones Legislativas un proyecto de legalización de la Tenencia de las Tierras Urbanas no comprendidas en los otros Decretos, así como una simplificación y abreviación de los trámites legales pertinentes. Este fue rechazado en primera instancia y aprobado a fines de 1983.

251. - Decreto N° 151 del 2 de Mayo de 1967
Registro Oficial N° 170 del 14. VII. 1967.
- Decreto N° 1457 del 15 de Diciembre de 1972
Registro Oficial N° 210 del 22. XII. 1972.
- Decreto N° 753-A del 26 de Julio de 1974
Registro Oficial N° 612 del 8. VIII. 1974.
- Decreto N° 834 del 20 de Octubre de 1976
Registro Oficial N° 204 del 1 de Noviembre de 1976.
- Decreto N° 2740 del 25 de Julio de 1978
Registro Oficial N° 646 del 9. VIII. 1978.
- Decreto N° 3588 del 5 de Julio de 1979
Registro Oficial N° 879 del 20 de Julio de 1979.
- Decreto Legislativo del 20 de Septiembre de 1979
Registro Oficial N° 167 del 16. XII. 1979.
- Decreto Legislativo del 12 de Septiembre de 1979
Registro Oficial N° 131 del 21. II. 1980.
- Decreto Legislativo N° 31 del 17 de Enero de 1980
Registro Oficial N° 152 del 21. III. 1980.
- Ordenanza Nominativa de las donaciones solares municipales en la zona de donación del 25 de Septiembre de 1974.

les, que impiden que la propiedad cumpla con su función social, como lo exige la Constitución en el numeral 14 del artículo 19. Es imposible que esta se cumpla con un Código Civil no reformado, que protege a ultranza la propiedad privada y genera el empleo del desahucio por transferencia de dominio, para evadir los decretos relacionados con el congelamiento de arriendo de las viviendas.²⁵² Esto ha permitido que proliferen una cantidad de compañías inmobiliarias (limitadas y anónimas), la mayor parte fantasmas.²⁵³

Debemos indicar que hay todavía una buena cantidad de asentamientos populares urbanos con problemas de adjudicación legal que no están comprendidos en los decretos supremos o legislativos citados, lo que hace que un número importante de pobladores se encuentren en una situación incierta: en los Cerros de El Carmen y Santa Ana; en el Mirador de Mapasingue; en gran parte del suburbio del Suroeste no comprendido en el Decreto N° 151 del 2 de Mayo de 1967; en cierta área del Guasmo y los sitios ocupados por las cooperativas de Durán: 18 de Abril, Brisas del Mar, Molina Defranc y Unidad Nacional.

252. Decretos relacionados al congelamiento de arriendo de viviendas: como antecedentes partimos del emitido durante el Gobierno de Don Carlos J. Arosemena,

- Decreto N° 702 del 27. 4. 1948
Registro Oficial N° 86 del 29. 4. 1948
- Decreto Supremo N° 4 del 22. 6. 1970
Registro Oficial N° 1 del 22. 6. 1970
- Decreto N° 322 del 5. 5. 1972
Registro Oficial N° 61 del 15. 5. 1972
- Decreto N° 100-C del 13. 2. 1976
Registro Oficial N° 33 del 25. 2. 1976
- Decreto N° 2185 del 24. 1. 1978
Registro Oficial N° 523 del 20. 2. 1978
- Decreto N° 3246-C del 12. 2. 1979
Registro Oficial N° 786 del 7. 3. 1979
- Decreto Legislativo N° 40 del 28. 7. 1980
Registro Oficial N° 243 del 1. 8. 1980
- Decreto Legislativo N° 116 del 8. 12. 1982
Registro Oficial N° 399 del 29. 12. 1984

253. Según la Superintendencia de Compañías, entre 1970 a 1985 se crearon 2.215 compañías inmobiliarias (tanto limitadas como anónimas).

La otra actitud estatal con respecto al movimiento social urbano fue la del desalojo y la represión. En la mayor parte de los casos, esta violencia institucional fue dosificada, manejada y racionalizada por medio de los canales orgánicos, pero verticales, del clientelismo político existente, tanto civil como militar. Esta manifestación política impidió que se agudizaran al máximo, y que estallaran, las contradicciones urbanas debido, precisamente, a la precaria situación urbana.

En lo que concierne a la promoción inmobiliaria y los propietarios territoriales, éstos han sido ayudados y beneficiados por el Estado, tanto central como local, de diferentes formas y a través de múltiples canales, entre los que podemos señalar los siguientes:

- Por medio de la localización de grandes inversiones en obras públicas, que permiten altos niveles de revalorización del suelo urbano al generar un conjunto de rentas y servicios.
- Por el manejo de políticas urbanas promocionadoras de una marcada segregación socio-residencial, que ha permitido el incremento de rentas absolutas.
- Por la reducción paulatina de la capacidad operativa municipal y la proliferación del clientelismo electoral que han coadyuvado en el aumento de las sobreganancias de los propietarios territoriales y han permitido una mejor readecuación y "racionalidad" de las condiciones estructurales vigentes con respecto a la promoción inmobiliaria capitalista.
- Por la generación de una serie de mecanismos financieros que han permitido estrechar y aumentar la vinculación y dependencia del capital bancario, principalmente vía préstamos-dólares y avales bancarios. A esto cabe añadir los procesos de sucretización.
- Por último, mediante el desarrollo de un conjunto de normas legales que, al mismo tiempo que aparentan facilitar la gestión inmobiliaria, también crean los "requisitos" legales que permiten que ésta incremente, o conserve, su tasa media de ganancia en contra de cualquier alternativa de beneficios sociales para los grupos populares.

3.3.2 En la crisis económica vigente

La década de los 80 se caracteriza por la grave crisis económica que azota al país y cuyas principales manifestaciones son la caída de la mayor parte de los indicadores macrodinámicos y el desplome de los precios referenciales del petróleo en el mercado internacional. Esto, sumado a otros factores estructurales, ha producido una de las más fuertes crisis de la historia del país.

Respecto del tema de este trabajo, debemos indicar que esta situación ha desembocado en una crisis social que se manifiesta de la siguiente manera:

- a) Una crisis total, con niveles de crecimiento negativo de la construcción de obras públicas, debido principalmente a la crisis fiscal. Paralelamente, una recesión en el subsector de la construcción de viviendas, imputable a la deuda de los constructores y al encarecimiento de los materiales de construcción, dado el proceso inflacionario existente en el país.
- b) Otro elemento importante por destacar en la actual coyuntura es la consolidación, dentro del proceso de fragmentación de la propiedad urbana, de un mercado con características eminentemente oligopólicas,²⁵⁴ que va a producir, en el corto plazo, mayores trabas para la conformación y desarrollo de una oferta de tierras urbanizadas y de calidad mínima para los grupos populares y un incremento de la especulación, principalmente por la pérdida de poder adquisitivo del sucre (Plano N° 28).

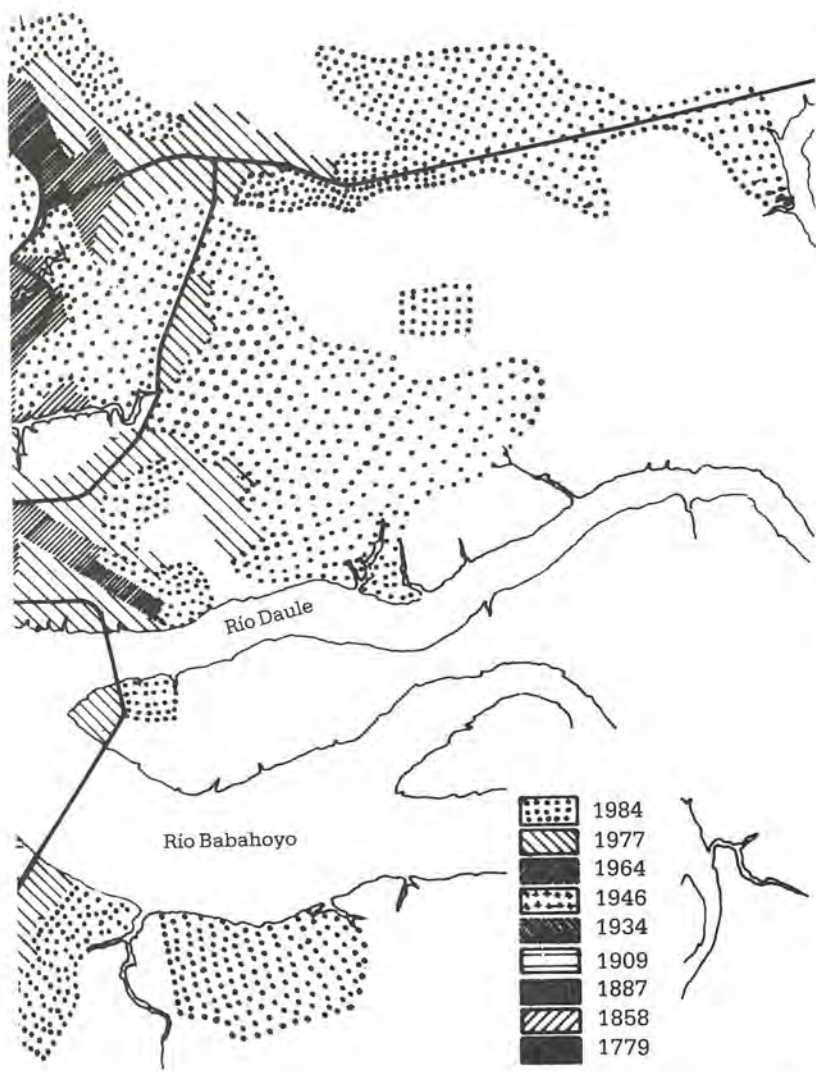
254. La promoción inmobiliaria se está dirigiendo principalmente a la producción de espacios construidos y orientados a los usos comerciales y de vivienda para sectores de altos ingresos. Así tenemos, entre otros, que la Junta de Beneficencia, según el informe de labores de 1985 "Ha programado llevar a cabo las siguientes obras de construcciones... para lograr nuevas rentas, así como incrementar su activo fijo en bienes materiales para reponer en lo que ha tenido que desprenderse en la Atarazana": Centro Comercial Ave. de las Américas, locales del Policentro, Centro Comercial de la Av. Olmedo, construcción de un centro comercial en Boyacá y Loja, construcción de un centro comercial frente al terminal en la Garzota; y venta de terrenos en la Atarazana.

En el sector aledaño al Policentro, los precios por m² en un área "de engorde", recién abierta al mercado —Kennedy Norte— fluctúan entre 13 y 22 mil sucres.

PLANO N° 28

Evolución histórica de la trama urbana





 **CER** CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

- c) Congelamiento de cualquier medida de tipo legal que permita el acceso a la tierra a los grupos populares urbanos o que simplifique los trámites de legalización. Desde 1983 a la fecha no se ha dado curso a ninguna medida al respecto.
- d) Debido a la crisis económica, se ha operado una profunda modificación en la política habitacional del Estado, especialmente en lo que guarda relación con la vivienda popular y con las tareas de la JNV-BEV y el IESS.

Se produce un abandono total de la construcción tanto de las obras de infraestructura como de las edificaciones denominadas "por administración directa", que permitían el manejo del capital de construcción por parte de las instituciones estatales para trasladarlas, vía contratación, a la empresa privada.

Como programas, se asume el de la vivienda evolutiva (superficie construida mínima de 21 m²) o el desarrollo de "lotes con servicios".

Los programas con vivienda se orientan a la reducción de la superficie (30-36-72 m²) y al incremento vertiginoso de los precios (que ascienden en la actualidad alrededor de los S/.20.000 por metro cuadrado), se margina cada vez más a grandes grupos sociales de esta forma de acceso a la tierra y la vivienda. Esto se confirma con el fracaso total de los "planes habitacionales" tipo Plan Techo o las iniciativas al estilo AID.

Ciertos organismos del Estado son partidarios de la institucionalización formal de la autoconstrucción, que siempre ha existido en la práctica como única respuesta de los grupos populares para la consecución de la vivienda.

Otros organismos, como el IESS, se inclinan por el aumento progresivo de la amortización mensual, que se plantea por encima del 40% del salario nominal.

La promoción inmobiliaria y por ende el sector de la construcción, sigue siendo altamente vulnerable y dependiente del gran poder de los propietarios territoriales. Esto configura una demanda efectiva muy reducida y exclusivista, que incide en el descenso paulatino de la tasa media de ganancia y en la necesidad de recurrir al Estado, vía subsidios, para recuperarlas.

- f) Por último, dadas las características de esta crisis estructural la situación de los grupos populares mantendrá en lo que concierne a la tierra y a la vivienda, las mismas características concentradoras de la década anterior. Las diferencias estarán en el deterioro, cada vez más visible, de las condiciones de vida de estos sectores, que amenaza con agudizar aún más los conflictos urbanos y, por ende, la crisis social actual.

4. Tendencias y perspectivas de la urbanización y tenencia de la tierra en Guayaquil en una etapa de crisis social

El desarrollo físico-espacial, en el transcurso del presente siglo, ha constituido —y constituye— una manifestación del proceso de urbanización de la economía ecuatoriana, inserto en una modalidad específica del desarrollo capitalista dominado por el atraso y la dependencia externa.

Ello se evidencia en el impacto de los períodos de auge y crisis en la economía nacional y sus repercusiones en los procesos migratorios resultantes, que se orientan a los centros urbanos receptores. En el caso particular de Guayaquil, el “explosivo” crecimiento de los sectores populares se dirigió, principalmente, hacia las propiedades públicas de menor renta o de renta nula, ahondando progresivamente el “caos urbano” existente tanto al momento como en una perspectiva futura.

Para que este proceso se instrumentalizara como tal, se requirió de la confluencia particularizada, y a la vez interrelacionada, de varios agentes y actores que dinamizan este sui géneris escenario urbano.

En primer lugar, el papel crecientemente significativo del Estado a partir de la Revolución Liberal de fines del siglo pasado, me-

dante su ingerencia en la repartición de la riqueza nacional por medio de la ejecución de la infraestructura física nacional y regional, que ha permitido una mayor movilidad tanto de la producción y su circulación, como de la población en el espacio nacional.

En el caso particular de Guayaquil ello se traduce, en términos generales, en tres fases de ingerencia-colaboración gubernamental. A inicios del siglo, los presupuestos municipales anuales se benefician con el impuesto a las exportaciones del cacao y otras partidas especializadas. Desde fines de los 40 y durante los 50, se emiten una serie de leyes especiales para obras de saneamiento de la ciudad; se crean organismos especializados, como el Comité Ejecutivo de Vialidad; y, se construyen obras físicas de gran significación urbana. Finalmente, desde fines de los 60 y en el transcurso del período "petrolero", debido a la creciente demanda popular por servicios e infraestructuras, se incrementan los recursos municipales con partidas especiales provenientes de las rentas petroleras, etc. Se aceleran los trabajos de relleno, infraestructuras físicas y programas de vivienda que remarcaron las tendencias de localización espacial en la ciudad. Actualmente, por otro lado, el gobierno central —a través de las "Unidades Ejecutoras" y de la Gobernación— ha reemplazado al Municipio en la ejecución de ciertas obras urbanas.

A nivel local, es significativo y esclarecedor el papel que ha asumido históricamente el Municipio.

- a) La inestabilidad administrativa ha sido un fenómeno recurrente en el Municipio de Guayaquil. Así, en un período de 96 años (1891-1986) han estado al frente del Concejo Cantonal 103 Alcaldes y/o Presidentes de la Corporación Municipal, (*) con la consecuente falta de continuidad en las acciones y políticas del Cabildo.
- b) Es destacable la incoherencia de las políticas urbanas municipales, como producto tanto de las luchas —abiertas o veladas— por el control municipal, en las que se aprecia el poder de los gran-

* Ver anexo N° 2. Presidente o Alcaldes titulares: 97 Presidentes o Alcaldes Encargados: 24.

des propietarios de tierras urbanas y urbanizables (**), como por la irregularidad de las técnicas de planificación, que han sido constantemente relegadas e ilegítimizadas.

- c) El festinamiento del patrimonio territorial municipal es otro factor que caracteriza a la acción del Cabildo guayaquileño. El poco o escaso control que se ejerce inicialmente sobre los arrendamientos de terrenos municipales, da paso luego a cierto tipo de decisiones tomadas por dirigentes políticos para satisfacer y calmar a los componentes de la red clientelar por medio de sus intermediarios/dirigentes barriales. Sin descontar, en ciertas coyunturas, situaciones de tráfico institucionalizado que, en última instancia, ha beneficiado a los propietarios territoriales al preservar sus predios de mejores calidades y precios.
- d) La Municipalidad, al apoyar impávidamente el crecimiento de la ciudad hacia tierras anegadizas y bajas, ha permitido el uso irracional de su inversión en la habilitación de las tierras de ínfima calidad.

Parte del deterioro de los ingresos del Municipio se ha producido por no recuperar éste las plusvalías diferenciales generadas por su inversión, y por el papel inocuo de la tributación municipal, que no ha sido ordenadora del crecimiento urbano.

Un segundo gran actor y protagonista del proceso de urbanización de Guayaquil es el reducido espectro de propietarios territoriales privados. En la primera etapa del "moderno" proceso de urbanización, estos efectúan un acaparamiento de tierras y solares, tanto en áreas urbanas, como en las zonas de expansión, para luego, a partir de los años 50, proceder al fraccionamiento de los terrenos que habían generado ya una apreciable renta por retención. Surge así la promoción inmobiliaria privada con características eminentemente especulativas y dirigida hacia una demanda solvente plenamente identificada, por restringida y exclusiva.

** Esto se puede apreciar al relacionar la composición de algunos de los Concejos Municipales, con los propietarios territoriales y los grandes financistas, banqueros y comerciantes de la época respectiva. Ver al respecto Anexos N° 2 y 3.

Hay que tener en cuenta el papel que han cumplido en este proceso las grandes obras públicas —tanto del gobierno nacional como local— que han permitido:

- a) La revalorización de áreas semiurbanas a precios urbanos.
- b) El enriquecimiento de los propietarios territoriales gracias a la inversión estatal, y
- c) El desarrollo de un proceso de incremento de las rentas diferenciales, principalmente en el casco central, que asumen valores que oscilan entre la renta absoluta y la monopólica.

Por otra parte, el fraccionamiento de terrenos privados para lotizaciones y urbanizaciones ha causado, y causa, un continuo desmedro de las finanzas municipales. El Cabildo se ve obligado a asumir una serie de gastos para superar los inconvenientes técnicos que abundan en los nuevos asentamientos promovidos por el sector privado que, en gran parte, no respetan las normas de urbanización y construcción vigentes.

Las obras de infraestructura —en el caso de existir— son técnicamente insuficientes, las vías de acceso son incompletas o de baja calidad, etc., rayando, en algunos casos, en una verdadera estafa al comprador, que no obtiene lo que se promovía en las ofertas publicitarias y provocando un encarecimiento de las obras de infraestructura, tanto privadas como públicas, por la excesiva extensión del territorio y los bajos niveles de densidad poblacional beneficiados.

En tercer lugar, el elevado crecimiento de la población urbana de Guayaquil, principalmente a raíz del "boom" bananero, ha rebasado las expectativas tanto de los organismos públicos como de los promotores inmobiliarios que, en ninguna coyuntura, se han interesado por satisfacer la demanda de habitación de los grupos populares y de menores recursos.

Esta situación generó una acelerada dinámica de ocupaciones ilegales, orientadas en un primer momento hacia terrenos públicos (municipales o estatales) y, más tarde, incluso hacia zonas de propietarios particulares. Este proceso consolidó, en un determinado momento, un Movimiento de Pobladores que llegó a tener inusitada

fuerza en el contexto de las luchas reivindicativas urbanas por el derecho a la tierra, pero que siempre estuvo articulado y subordinado a los mecanismos del clientelismo político que, en definitiva, ha logrado atenuar la fuerza social que suponía este movimiento. La reivindicación por la tierra se convirtió en el eje estructurador de la maquinaria política clientelar y su énfasis estuvo, en un primer momento, en la posesión y, después, en la tenencia vía donación.

La actividad inmediata del movimiento poblacional y los mecanismos populistas a ella vinculados permitieron:

- a) La obtención parcial de obras físicas en los sectores populares.
- b) Mejorar relativamente los términos de negociación con los organismos públicos para satisfacer parcialmente cierto consumo urbano.
- c) La localización espacial a nivel urbano de diferentes sectores sociales, remarcando progresivamente la segregación residencial.
- d) Una escasa atención estatal en cuanto a salud, educación y abastecimiento.

En lo que concierne a la legislación urbana vigente, cabe señalar que ha provocado y reproduce una cantidad de conflictos y oposiciones entre las normas jurídicas aplicables, lo cual impide la vigencia de la norma constitucional sobre la función social de la propiedad.

Por lo tanto, se hace necesario armonizar toda una cantidad de leyes particulares o especiales vigentes con la norma constitucional, dotando al Estado —en sus diversas instancias— de los instrumentos legales para poder actuar, cuando lo requiere la utilidad pública o la consecución del bien común.

En este marco, y de acuerdo a nuestro estudio, en el conjunto urbano guayaquileño nunca a existido la "Donación de Terrenos" en el sentido legal del término, sino que esta figura jurídica se ha empleado en ciertos casos particulares, a través de leyes específicas, para fijar un precio por m² de terreno, por lo general de renta nula o muy baja debido a su mal calidad y/o localización. Por otra parte, la ausencia de servicios e infraestructura urbanos en ese tipo de terrenos hace que se refuerce la situación de segregación residen-

cial. Esto supone el incremento de las rentas diferenciales en otras áreas de la ciudad y la introducción en los propios asentamientos populares de signos de diferenciación que ponen de manifiesto la heterogeneidad social del sistema urbano en su conjunto.

La permanente crisis de la planificación urbana es parte de la lógica de la economía de mercado, de la misma manera que lo es el papel especulativo que cumplen los propietarios y promotores inmobiliarios. Estos son los verdaderos planificadores, reguladores y beneficiarios del caos urbano vigente. Por otra parte, siempre se han opuesto a la legalización de un Plan de Desarrollo Urbano, salvo en el caso de la Ordenanza Preventiva del Esquema Urbano de 1975.

Por lo tanto, es necesario institucionalizar la planificación urbana y darle capacidad operativa dentro de una economía de mercado como la nuestra. Eso permitiría por lo menos una programación y un manejo racional de las inversiones estatales, a partir de un criterio más distributivo entre los grupos sociales que marcan y revalorizan el espacio urbano.

De no darse un proceso de democratización —racional-técnico— de acceso a la tierra urbana para los grupos de ingresos bajos e inestables mediante la conformación de una oferta de tierra urbanizada, se agudizará aún más la crisis del Fisco Municipal y se agravarán las economías urbanas existentes, con mayores costos sociales y de inversión.

Esta trama de situaciones podría determinar que el fenómeno urbano guayaquileño se caracterice en adelante por:

- a) El crecimiento del área urbana de la ciudad, ya sea por el crecimiento real de la mancha urbana, como por las características del cuerpo legal vigente.
- b) La existencia de amplias áreas intermedias vacías o de "engorde".
- c) La reducción paulatina e histórica de las densidades urbanas.
- d) El encarecimiento de la propiedad urbana y de la construcción habitacional, una de cuyas "víctimas" han sido los programas de vivienda de interés social (incluso el "Plan Techo"), y la ausencia de una oferta de tierra urbana para los estratos de ingresos bajos

- o inestables; y
- e) El bajo nivel de desarrollo de fuerzas productivas en el sector de la construcción debido al poder de la propiedad territorial, lo que reduce la tasa media de ganancia del primero.

Por último, debido al decremento poblacional vigente, tanto por la adopción de prácticas culturales ciudadinas por parte de los usuarios, como por el desarrollo articulado de una red de centros urbanos en la región, se prevé que en el mediano plazo no se producirá una práctica permanente de ocupaciones de tierras urbanas. Estas serán más bien puntuales y socialmente muy marcadas y visibles, debido a la depauperización que la crisis económica ha provocado en ciertos grupos sociales, principalmente las clases medias, el proletariado afectado por el paro laboral y los jóvenes, que no tienen posibilidad de ingresar a la fuerza de trabajo y que buscarían nuevos caminos, como la ocupación de las viviendas construidas por el IESS o la JNV.

Todo aquello estará inscrito —en el mediano plazo— en la confrontación de nuevas estrategias de sobrevivencia y en las nuevas demandas de consumo urbano que plantee el movimiento social urbano en su conjunto a los aparatos del Estado y que se agravarían dada la crisis económica existente.

Creemos que la reivindicación por la tierra va a dar paso a otras demandas, lo que favorecerá el desarrollo de nuevas formas de lucha y niveles de organización por parte de los pobladores, propiciando el desencadenamiento de formas de asociación poblacional más amplias y democráticas.

El análisis realizado sobre el fenómeno urbano guayaquileño permite dilucidar una serie de elementos fundamentales, que han sido determinantes para caracterizar el tipo de evolución urbana y los cambios en la estructura de tenencia de la tierra. Por otra parte, ante la situación actual, de profunda crisis social pretende plantear las tendencias del proceso urbano local y abrir a este respecto un debate integral en el que se plantee, objetivamente, acciones concretas que permitan resolver las contradicciones urbanas actuales, partiendo de la convicción de que todos los vecinos deben tener un acceso equitativo a su derecho de ciudad.

ANEXO 1
Cuadros Estadísticos

**Población de Guayaquil
1537-2000**

Año	Población	Fuente
1537	150	(1)
	141	(2)
1571	320	(3)
1587	786	(2)
1605	1.100	(4)
1620	2.000	(3)
1678	6.000	(3)
1693	5.000	(1)
1734	11.000	(1)
1740	2.996	(5), (6)
	4.914	(2)
1765	13.000	(1)
1768	12.000	(1)
1780	6.629	(2)
1793	8.000	(4)
1805	14.000	(1)
1808	13.700	(2)
1814	15.000	(1)
1820	20.000	(1)
1825	16.000	(1)
1857	25.000	(1)
	23.207	(5)
1861	15.367	(2)
1875	25.463	(2)
1877	26.000	(2)
1879	31.972	(2)
1880	36.000	(1)
1883	37.500	(1)
1885	26.743	(2)
1886	44.000	(1)
1890	44.792	(1), (2)
1894	50.000	(1)
1896	58.000	(1)
1899	75.000	(1)
	60.483	(2)
1903	73.515	(5), (6)
1905	81.650	(2)

Año	Población	Fuente
1919	91.842	(2)
1920	100.000	(1)
1930	116.047	(5), (6)
1935	135.190	(5), (6)
1944	200.000	(1), (5), (6)
1950	258.966	(5), (7)
1962	510.804	(7)
1974	823.219	(7)
1982	1'199.344	(7)
1985	1'469.353	(8)
1990	1'899.741	(8)
1995	2'444.299	(8)
2.000	3'054.665	(8)

Fuentes:

- 1) Modesto Chávez Franco. *Crónicas de Guayaquil Antiguo*, op. cit.
- 2) Pedro Hidalgo. "Crecimiento de la Población de Guayaquil y su Desarrollo Urbano 1531-1931", art. cit.
- 3) Julio Estrada Icaza. "Evolución Urbana de Guayaquil" art. cit.
- 4) Michael T. Hamerly. *Historia Social y Económica de la Antigua Provincia de Guayaquil 1763-1892*, op. cit.
- 5) PREDAM. *Análisis Socioeconómico Preliminar de las Areas de Concentración de la Pobreza de la Ciudad de Guayaquil*, op. cit.
- 6) D.P.U. *Esquema General Urbano*, 1975.
- 7) INEC. *Censos Nacionales de Población 1950-1962-1974-1982*. (área urbana).
- 8) M. I. Municipio de Guayaquil - DPU. *Diagnóstico Demográfico de la Población del área Metropolitana de Guayaquil y su región*, 1985.

Elaboración: CER-G

**Población de la provincia de Guayaquil
(1561-1873)**

Año	Tributarios	Total
1561	2.280	4.742
1605	657	2.576
1765	1.155	-
1780	-	5.972
1790	-	7.528
1802	1.763	-
1840	-	26.355
1842	-	28.958
1946	-	29.049
1853	-	75.365
1856	-	75.500
1863	-	81.580
1865	-	81.580
1871	-	90.000
1873	-	88.278

Fuentes: Julio Estrada. "Migraciones Internas en el Ecuador", p. 15. Cuadro N° 4 (fragmento).

Exposición del Ministerio del Interior y Relaciones Exteriores, dirigido al Congreso Constitucional del Ecuador en 1875, en *Colección de Memorias*, 1875, cit. por Esteban del Campo. "Ecuador, 1830-1980. Las Ciudades y la Política" en varios. *Política y Sociedad. Ecuador 1830-1980*. Corporación Editora Nacional, Quito, 1980, p. 369.

Elaboración: CER-G

Población de Quito y Guayaquil
(1780-1920)

Año	Quito	Guayaquil
1780	28.451	6.629
1805	-	14.000
1825-30	35.000	16.000
1857	36.075	25.000
1880	-	36.000
1899	-	75.000
1903-1904	48.000	73.515
1919-1920	70.000	91.842

Fuentes: Cuadro: Población de Guayaquil 1537-2000
Hernán Valencia - Alicia Ponce "Configuración del espacio Regional Ecuatoriano y Desarrollo Urbano de Quito y Guayaquil. Cuadro N° 5.

Elaboración: CER-G

Evolución del espacio construido en Guayaquil
(1571-1931)

Año	Nº habitantes	Nº edificios	Nº manzanas
1571	141	41	—
1587	786	78	—
1793-94	8.000*	671	—
1800	11.000**	615	—
1820	20.000***	—	80
1879-80-82	31.972	2.203	169
1885-1886	26.743	2.768	352
1895	55.000**	4.266	458
1905	81.650	3.723	415
1919	91.842	6.291	628
1931	117.000**	7.264	716

* Según cálculos de Michael T. Hamerly; cfr. Cuadro de Población de Guayaquil en Anexos.

** Aproximación.

*** Según Modesto Chávez Franco, cfr. Cuadro de Población ya citado.

Fuente: Pedro Hidalgo G. "Crecimiento de la Población de Guayaquil y su Desarrollo Urbano 1535-1931" Dirección Municipal de Estadística, en Revista Municipal, marzo 1932, pp. 112-117.

Elaboración: CER-G

Nota: La lectura de este cuadro debe considerársela en un doble sentido: el primero, como una estadística pura efectuada en 1931 por un departamento municipal; y el otro, como un elemento que hizo parte de una política municipal concreta, que a través de los Censos Municipales definía su actuación-gestión urbana, anotándose que el último de estos Censos fue el realizado en 1931.

**Evolución de la población y el área
urbana de Guayaquil
(1740-2000)**

Año	Población	Áreas (Ha)	Densidad (hd/Ha)	Fuente
1740	2.996	48	62	(1), (2)
1765	4.919	77	64	(1), (2)
1857	23.207	160	145	(1), (2)
1886	44.000	224	196	(1), (2), (3)
1903	73.515	460	160	(1), (2)
1919	89.771	484	185	(4)
1930	116.047	593	196	(1), (2)
1935	135.190	640	211	(1), (2)
1944	200.000	851	235	(1), (2)
1950	258.966	1.100	235	(1)
1962	510.804	2.200	232	(1)
1974	823.219	4.658	175	(1), (5)
1982	1'199.344	9.185	130	(4), (6)
1985	1'469.353	13.550	108	(7), (8)
1990	1'899.741	19.000	100	(7), (8)
1995	2'444.299	26.000	94	(7), (8)
2.000	3'054.665	35.000	87	(7), (8)

Fuentes:

- 1) PREDAM: *Análisis Socioeconómico Preliminar de las Áreas de Concentración de la Pobreza de la Ciudad de Guayaquil*, op. cit.
- 2) M. I. Municipio de Guayaquil. *Esquema General Urbano, 1975*.
- 3) *Modesto Chávez Franco. Crónicas de Guayaquil Antiguo*, op. cit.
- 4) Miranda y otros, Tesis cit.
- 5) INEC. Censos Nacionales de Población: 1950-1962-1974-1982
- 6) M. I. Municipio de Guayaquil. DPU. *Informe del Consultor de Vivienda Plan de Desarrollo Urbano Fase I*, 1985.
- 7) M. I. Municipio de Guayaquil. DPU. *Diagnóstico demográfico de la Población del A. M. de Guayaquil y su región*, 1985.
- 8) Proyecciones del área urbana - CER-G.

Elaboración: CER-G

Costo de la tierra urbana de Guayaquil
Avalúos municipales en sures de 1880-1890 - 1898-1906

Avenidas (N-S)		Para venta	Para expropiación
1ª Malecón-Astillero-Vivero-Las Peñas	1,20	60-32,5-18,7	60-35
2ª Pichincha-Libertad-Villamil		12-7,50	38-32-26-25-20-18-14-12
3ª Pedro Cargo-Rocafuerte-Industria	1,0-0,6--5-0,3	32,5-19-14-11-6-3,5	35-23-22-19-14-12
4ª Chile-General Córdova			7,5-7-6
5ª Chimborazo	0,80-0,60-0,30	4-1,5	16-11-10-8
6ª Escobedo-Coronel		1,5	15-12-10
7ª Boyacá-Lazaristas		13-9-3-1,5	14-12-10-9-7-4,5
8ª Ximena	3,0		6
9ª Riobamba-Chanduy	0,80-0,40		
10ª Rumichaca-Morro	0,50-0,40	2-1,5	
11ª Garaicoa-Juan Pablo			
Arenas-Sta. Elena-Le Legua	0,50	1,5-1,2	
12ª Seis de Marzo	0,50-0,40	2,5	
13ª Pedro Moncayo-Daule		2-1,5	
14ª Quito	0,50-0,40		
15ª Machala	0,50-0,40	1,5	
16ª Antepara-Santa Rosa	0,60-0,40	1,6	
17ª Los Ríos		1	
Plaza Colón			10-8
Avenida Olmedo			14-10
Cerro Santa Ana	0,20		

Calles (E-O)

1ª Cementerio o Manuel Mateus (Julián Coronel)			
2ª Samborondon-Loja			
3ª Juan Montalvo			12
4ª Padre Aguirre			
5ª Imbabura-M. Galecio-Tomás Martínez		12	35-25-30-10-9
6ª Roca	0,20	5	16-14-7
7ª Junín		5,5	20-9-5
8ª V. M. Rendón	0,60-0,40-0,30	9-7-3-1,10	19-14-11-10-9-7
8ªA P. Icaza y Zaruma		38-16	38-22-19-16-12-7,50
9ª 9 de Octubre	0,60-0,50-0,20-0,15	32,5-20	35-32-30-14-8
9ªA Hurtado	0,50-0,40-0,30-0,20		
10ª Vélez		1,4	20-15-12
11ª Luque	0,60-0,5-	17-3-2,4	20-17-15-12
12ª Aguirre	1,0-0,80-0,60-0,5-0,4	3,2-2	25-18-16-12
13ª Ballén			0
14ª 10 de Agosto-Municipalidad	0,60	3,50-1,50	10-9,5
15ª Sucre		2	20-12-10-9
16ª Colón	3,0-0,80-0,60-0,40	9-32	50-26-22,5-22-20-28-14-13
17ª Alcedo		2,4	
19ª Ayacucho	0,80-0,60-0,25	4	
21ª Huancavilca			11
23ª Febres Cordero	0,60	6	
24ª Cuenca	0,50	1,1-1,2-3,5	
26ª Gómez Rendón			
29ª Fco. de Marcos	0,50		

Fuente: Gaceta Municipal 1889-1906

Elaboración: CER-G.

Nota: La graficación de estos valores se encuentra en los planos respectivos de este trabajo.

**Costo de la tierra urbana de Guayaquil:
Avaluos municipales en diferentes fechas**

Año	Calles/sitio	Sucres/m ²
1910	Chile-Sucre y Colón	18
	La Saiba	0,30
	Junín y Ximena	6
1911	Junín	6
	Chile y Córdova	16
	Rocafuerte o Pedro Carbo	22
	Chile y Huancavilca	8
	Junín	6
	Calle del Cementerio	8
	Eloy Alfaro y Febres Cordero	
1913	Av. "La Libertad" (Pichincha)	15
	Manabí	7
1914	Colón y Boyacá	12
	Plaza 9 de Octubre (Colón, Ayacucho, Chimborazo, Rumichaca)	5
1915	Calle Rocafuerte	18
	Calle Orellana	15
1924	Calle 6 de Marzo	2
	Sucre y Carchi	0,6
	Chile-Manabí y Huancavilca	15
	Garaycoa y Fco. Marcos	3,50
	Chile y Ecuador (Vacas Calindo)	8
	Machala y Pedro Solano	3
	Coronel-Venezuela y Portete	2
	García Moreno-M. Galecio y A. Lascano	2
	Hurtado y Tulcán	3
	Fco. Dávila y 6 de Marzo	5
	Esmeraldas-Hurtado y Vélez	2,50
	Av. Quito-Hurtado y Vélez	12
	Tulcán-Vélez y Luque	1,50
	Aguirre y Pedro Moncayo	3,50
	Esmeraldas-Aguirre y Ballén	2,50
	Tulcán-Aguirre y Ballén	2,50
	Carchi-Ballén y 10 de Agosto	0,80
	Antepara y 10 de Agosto	4
	Los Ríos-Ballén y 10 de Agosto	2
	Garaycoa-Huancavilca y Manabí	5
Sucre-Los Ríos-Tulcán	1	
Mascote-Sucre y Colón	2,50	
Machala-Sucre y Colón	4	
G. Moreno-Colón y Alcedo	3	
P. Moncayo y Colón	3,50	

Año	Calles/sitio	Sucres/m ²	
1924	Mascote y Alcedo	0,80	
	Los Ríos y Alcedo	0,60	
	Alcedo y Carchi	0,60	
	Los Ríos y Vélez	2,50	
	P. P. Gómez-6 de Marzo-P. Montúfar	5	
	Los Ríos y P. P. Gómez	0,60	
	P. Montúfar y Manabí	3	
	Garaycoa-Cuenca-Febres Cordero	4,50	
	Calicuchima y Villavicencio	1	
	Calicuchima y 6 de Marzo	2,50	
	Babahoyo-Sucres y Colón	0,80	
	Ayacucho y Guaranda	4,50	
	Ximena y Quisquis	8	
	G. Moreno y Urdaneta	8	
	Bolívar-Rumichaca y Garaicoa	12	
	Aguirre-Tulcán y Carchi	1	
	Carchi-Colón-Alcedo	0,60	
	Antepara-Huancavilca y Manabí	0,60	
	Villavicencio-Cuenca-Febres Cordero	3	
	Cuenca y Mascote	1	
	Gómez Rendón-Machala-Antepara	1	
	G. Rendón-6 de Marzo-Villavicencio	2,50	
	Calicuchima-Villavicencio-Guaranda	1,50	
	6 de Marzo-Argentina-San Martín	2,50	
	San Martín y Villavicencio	1	
	Letamendi-Villavicencio y Guaranda	0,60	
	Machala-Febres Cordero-Capitán Nájera	1	
	Portete-Villavicencio-Guaranda	0,60	
	Brasil-Villavicencio-Guaranda	3	
	1925	Av. Olmedo	20
		P. Moncayo-P. Solano	0,60
		Antepara-F. Cordero	0,80
Machala-Ayacucho-P. P. Gómez		3	
Lizardo García-P.P. Gómez-Ayacucho		0,60	
Tungurahua-Colón-Alcedo		0,60	
Mascote-Urdaneta-P. Solano		0,60	
Fco. Marcos y Guaranda		0,80	
Carchi y P. P. Gómez		0,60	
Cerro Santa Ana		1,50	
		3	
Cacique Alvarez entre Gra, Gómez-Argentina		3	
P. P. Gómez entre Antepara y García Moreno		2	
Calicuchima entre 6 de Marzo y Ambato		2	

Año	Calles/sitio	Sucres/m ²
1927	Eloy Alfaro-F. Cordero y C. Nájera	50
	Argentina entre 5 de Junio y E. Alfaro (Emelec)	100
	E. Alfaro y Colombia (Col. La Inmaculada)	50
	Chile-Letamendi y Fco. Marcos	10
	Vélez y P. Moncayo	80
	Quisquis-Rumichaca y Garaicoa	40
	Rumichaca y Zaruma	28
1931	M Galecio y Antepara	5,40
	G. Moreno-Piedrahita-M. Galecio	5,40
	Solares calles: Julián Coronel-A. Lascano	
	G. Moreno-P. Moncayo	5,40
	Solares calles: A. Lascano-Quisquis	
	G. Moreno-P. Moncayo	6
1936	Junín y Malecón	132,81
	barrio del Centenario	1
1937	G. Rendón-Maldonado-P. Montúfar	110
	Eloy Alfaro-Cap. Nájera-F. Cordero	100
	Fco. de Marcos entre Chile-Chimborazo	30
	Los Ríos-9 de Octubre y Hurtado	15
	Daule y Bolívar	80
	Calle Villamil	200
1927	Noguchi-Calicuchima y Maldonado	8
	Av. Olmedo-Lavayen y Noguchi	30
	P. Moncayo (antes Daule) y V. M. Rendón	80
	Lorenzo de Garaicoa y Urdaneta	30
	Villamil y Gutiérrez	150
	Villamil-Mejía y Calderón	200
	Villamil y Mejía	250
	Lorenzo de Garaicoa-Aguirre y C. Ballén	60
	Quito entre Alcedo y Colón	20
	Julián Coronel-Daule y Quito	5,04
	Carchi-Ballén y 10 de Agosto	3,78
	Garaicoa-Huancavilca y Cap. Nájera	9,45
	P. Solano y J. Pablo Arenas	15
	Eloy Alfaro mz. 4	100
Fco. Marcos y Ríos Guayas	100	
Manzana: Quisquis-1ero de Mayo-Carchi-Tungurahua	10	
Manzana: G. Moreno-Antepara-G. Rendón-Maldonado	5	
Manzana: Antepara-G. Moreno-Maldonado-Calicuchima	5	

Año	Calles/sitio	Sucres/m ²
1939	Aguirre entre Esmeraldas y Los Ríos	150
	Carchi y 9 de Octubre	170
	Lizardo García y Aguirre	20
1951	Sucre-P. Carbo y Chile	1.500
1954	Terrenos para el Aeropuerto	4
	Terrenos para el Colegio	
	Vicente Rocafuerte	25
	Sector Pascuales	3,05
1956	Terrenos para Colegio Aguirre Abad	10 y 15
1957	Terrenos para el Colegio	
	Vicente Rocafuerte	40
1966	Ciudadela 9 de Octubre	130
	Barrio del Centenario	300
	9 de Octubre y Boyacá	3.000
	10 de Agosto y Chimborazo	2.200
	Mendiburo y Gral. Córdova	700
	9 de Octubre y García Moreno	1.200
	E. Alfaro y Avda. Olmedo	1.400
	Portete y Guaranda	350
	Sector "La Alborada"	60
1972	V. E. Estrada y Las Monjas	400
	9 de Octubre y Boyacá	4.000
	Avda. Olmedo y E. Alfaro	2.400
	Guaranda y Venezuela	550
	Barrio del Centenario	500
	Las Acacias	250
1983	Los Vergeles	180
	La Alborada	690
	V. E. Estrada e Ilanes	2.280
	Cdla. Kennedy	1.920
	9 de Octubre y Boyacá	11.520
	Guaranda y Venezuela	1.710
	Portete y la 17 ^a	420
	Barrio del Centenario	1.800
	Las Acacias	780
	Los Esteros	690
La Floresta	540	
	Avda. 25 de Julio (sector el Guasmo)	600

Fuentes:

- Gaceta Municipal 1910-1915; 1924-1925
- Revista Municipal 1925-1939
- Registro Oficial 1951-1956
- M. I. Municipio de Guayaquil - Departamento de Avalúos y Catastros - Planos de Avalúos 1955-1983

Elaboración: CER-G

Nota: La graficación de estos valores se encuentra en los planos respectivos de este trabajo.

ANEXO 2

Dirigentes del Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil (1863-1986)

Dirigentes del Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil (1863-1987)

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1863	Presidente	Sr. Pedro Carbo
1864	Presidente	Sr. Francisco Xavier Aguirre
1868	Presidente	Sr. Gabriel J. Luque
1869	Presidente	Sr. José M. Baquerizo Noboa
1870	Presidente	Sr. Gabriel J. Luque
1880	Presidente	Sr. Gregorio de Ycaza
1887	Presidente	Dr. Francisco Campos Coello
1888	Presidente	Sr. Homero Morla
	Vicepresidente	Sr. Federico Rivera
1891	Presidente	Sr. Francisco García Avilés
	Vicepresidente	Sr. Juan Illingworth
1892	Presidente	Dr. Pedro J. Boloña
	Vicepresidente	Sr. Juan Bautista Elizalde
1893	Presidente	Sr. Fernando García Drouet
	Vicepresidente	Sr. N. Ycaza
1894	Presidente	Sr. Fernando García Drouet
	Vicepresidente	Sr. Francisco J. Gálvez
1895	Presidente	Sr. Francisco J. Gálvez
	Vicepresidente	Sr. Manuel Anzóatigui
1896	Presidente	Sr. Francisco García Avilés
	Vicepresidente	Sr. Pedro Pablo Gómez
1896 Julio	Presidente	Sr. Gumercindo Yépez
	Vicepresidente	Sr. Pedro Pablo Gómez
1897	Presidente	Sr. Ramón Mateus
	Vicepresidente	Dr. Eduardo López
1898	Presidente	Sr. Lautaro Aspiazú
	Vicepresidente	Sr. Eduardo Game
1898 Octub.	Presidente	Sr. Federico Galdós
	Vicepresidente	Sr. Amalio Puga
1899 Abril	Presidente	Sr. José Antonio Gómez
Luego	Presidente	Sr. Amalio Puga
1900	Presidente	Dr. Ramón Mateus
	Vicepresidente	Dr. Camilo O. Andrade
1900 Octub.	Presidente	Sr. Ramón Mateus
1901	Presidente	Sr. Emilio Estrada
1901 Junio	Presidente	Sr. Amalio Puga
1904	Presidente	Dr. César Borja
1905	Presidente	Sr. Carlos Gómez Rendón
	Vicepresidente	Sr. Julio Burbano Aguirre
1906	Presidente	Dr. Juan Marcos A.
	Vicepresidente	Sr. Armando Pareja

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1904	Presidente	Sr. Armando Pareja
	Vicepresidente	Sr. Pablo Arosemena
1910 Enero	Presidente	Sr. Bartolomé Huerta
	Vicepresidente	Sr. Ramón Gallegos Naranjo
1910 Agto.	Presidente	Sr. Miguel García Castañeda
1911 Fbro.	Presidente	Dr. Pablo D. Terán Lascano
1912-1913	Vicepresidente	Sr. Ernesto Stagg
1913	Presidente	Sr. Vicente de Santisteban
	Vicepresidente	Dr. Rómulo E. Arzube Cordero
1914	Presidente	Sr. Julio Burbano Aguirre
	Vicepresidente	Sr. Luis Orrantia
1915	Presidente	Sr. Julio Burbano Aguirre
	Vicepresidente	Sr. Miguel Angel Carbo
1916	Presidente	Sr. Aurelio Carrera
	Vicepresidente	Sr. Jorge Pareja
1917	Presidente	Sr. Rodolfo Baquerizo Moreno
	Vicepresidente	Sr. Bernardo Izquierda Pérez
1918	Presidente	Sr. Rodolfo Baquerizo Moreno
	Vicepresidente	Sr. Juan B. Arzube Cordero
1919	Presidente	
	accidental	Dr. Juan Alberto Cortéz García
1920	Presidente	Dr. Ricardo Aguirre Aparicio
1921	Presidente	Sr. Luis S. García
	Vicepresidente	Sr. Guillermo Higgins Carbo
1922	Presidente	Sr. Luis Orrantia
	Vicepresidente	Sr. Gabriel Pino Roca
1923	Presidente	Sr. Juan Gómez Rendón
1924	Presidente	Dr. Julio Burbano Súniga
	Vicepresidente	Sr. José M. Estrada Coello
1925	Presidente	Dr. Luis Orrantia
Agosto	Presidente	Dr. José Dario Moral
	Vicepresidente	Sr. Eleodor Avilés Minuche
1926	Presidente	Sr. Vicente Paz y Ayora
	Vicepresidente	Dr. Carlos Raúl Carrera J.
1926 Octub.	Presidente	Sr. Aurelio Uraga
	Vicepresidente	Sr. Carlos R. Carrera T.
1927	Presidente	Dr. Teofilo N. Fuentes Robles
	Presidente	
	accidental	Dr. Leopoldo Izquieta Pérez
1928	Presidente	Dr. Leopoldo Izquieta Pérez
	Vicepresidente	Sr. Manuel Seminario T.
	Presidente	
	accidental	Sr. Juan X. Aguirre O.

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1930	Presidente	Sr. Juan de Dios Lecaro Rubira
	Vicepresidente	Dr. Carlos Matamoros
1931	Presidente	Dr. Alberto Guerrero Martinez
1932-33	Presidente	Sr. Eduardo Puig Arosemena
	Vicepresidente	Dr. Fausto E. Rendón
1934	Presidente	Sr. Victor M. Janer
	Vicepresidente	Sr. Luis Valverde Rumba
1935	Presidente	Dr. Fausto E. Rendón
	Vicepresidente	Sr. Manuel Diaz Granados
1936	Presidente	Sr. Enrique Baquerizo Moreno
	Vicepresidente	Dr. José A. de Rubira Ramos
	Vicepresidente ocasionales:	Sr. Carlos Alberto Flores Victor Manuel Janer Sr. Augusto Alvarado Olea Sr. Manuel Díaz Granados Dr. Antonio Moya Sr. Gustavo Monroy Garaycoa
1937	Presidente	Sr. Luis Veinaza
	Vicepresidente	Sr. Félix González Rubio
1938-39	Presidente	Sr. Asisclo G. Garay
	Vicepresidente	Dr. Antonio Parra Velasco
1940	Presidente	Sr. Aurelio A. Uruga V.
	Presidente ocasional	Dr. Humberto Ferreti Romero
1941	Presidente	Sr. Manuel Augusto Alvarado Olea
1942	Presidente	Sr. José María Estrada Coello
	Presidente ocasional	Sr. Teodoro Maldonado Carbo
	Vicepresidente	Dr. Francisco Ferrusola Morlás
1943	Presidente	Dr. José María Estrada Coello
	Vicepresidente	Sr. Francisco Ferrusola Morlás
1944	Presidente	Dr. Francisco Ferrusola Morlás
	Presidente ocasional	Sr. Victor Manuel Janer
	Vicepresidente	Dr. Teodoro Maldonado Carbo
1944 termina el año	Presidente	Sr. Victor Emilio Estrada
	Vicepresidente	Dr. Carlos Puig Vilazar
1945	Presidente principal	Sr. Rafael Mendoza Avilés
	Presidente ocasional	Sr. José Merino Letechi

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1946	Presidente	Sr. Leonidas Ortega
	Vicepresidente	Sr. Gabriel Luque Rohde
1947	Presidente	Sr. Leonidas Ortega
	Vicepresidente	Sr. Gabriel Luque Rohde
1948	Alcalde	Sr. Rafael Guerrero Valenzuela
	Vicepresidente	Sr. Vicente Tanca Marengo
1949	Alcalde	Sr. Rafael Guerrero Valenzuela
	Presidente	
	ocasional	Dr. Miguel A. Jijón
1950	Alcalde	Sr. Rafael Guerrero Valenzuela
	Presidente	
	ocasional	Dr. Miguel A. Jijón
1951	Alcalde	Sr. Alberto Ordeñana Cortez
	Presidente	
	ocasional	Dr. Miguel Macías Hurtado
1952	Vicepresidente	Sr. Juan J. Plaza
	Alcalde	Dr. Carlos Guevara Moreno
	Presidente	
1953	ocasional	Dr. Francisco T. Macías B.
	Alcalde	Dr. Rafael Mendoza Avilés
	Presidente	
1954	ocasional	Sr. Gastón Calderón Sotomayor
	Vicepresidente	Sr. Ramón Espín C.
	Alcalde	Sr. Pedro J. Menéndez Gilbert
1955	Vicepresidente	Hugo Suárez Baquerizo
	Alcalde	Sr. Emilio Estrada Ycaza
	Presidente	
1956	ocasional	Sr. Fernando Ponce Luque
	Vicepresidente	Atilio Descalzi Mendoza
	Alcalde	Sr. Emilio Estrada Ycaza
1957	Presidente	
	ocasional	Gilberto Mosquera Ferrés
	Vicepresidente	Sr. Fernando Ponce Luque
1958	Alcalde	Sr. Gilberto Mosquera Ferrés
	Vicepresidente	Sr. Amalio Puga Pastor
	Presidente	
1959	ocasional	Sr. Alberto Febres Cordero
	Alcalde	Sr. Luis Eduardo Robles Plaza
	Vicepresidente	Sr. Alberto Febres Cordero
1959	Presidente	
	ocasional	Dr. Francisco Macías Bahamonde
	Alcalde	Sr. Pedro J. Menéndez Gilbert
1959	Vicepresidente	Dr. Raúl Gómez Lince
	Presidente	
	ocasional	Sr. Juan José Plaza

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1961	Alcalde	Sr. Pedro J. Menéndez Gilbert
	Vicepresidente	Dr. Raúl Gómez Lince
1962	Alcalde	Dr. Otto Quintero Rumbea
	Presidente ocasional	Sr. Aquiles Rigail
1963	Alcalde	Sr. Assad Bucaram
	Presidente ocasional	Dr. Miguel Roque Salcedo
1964	Alcalde	Dr. Jorge Hurel Cepeda
	Vicepresidente	Dr. Miguel Estrada Valle
1965	Presidente ocasional	Sr. Antenor Iturralde
	Alcalde	Dr. Jorge A. Higgins
1966	Vicepresidente	Sr. Genero Cucalón Jiménez
	Presidente ocasional	Dr. Amadeo Moreira
1967	Alcalde	Sr. Roberto Serrano Rolando
	Vicepresidente	Sr. Gabriel Echeverría Pesantes
1968	Presidente ocasional	Sr. José Santos Ditto
	Alcalde	Sr. Assad Bucaram E.
1969	Presidente ocasional	Dr. Francisco Huerta Montalvo
	Alcalde	Sr. Assad Bucaram E.
1970	Presidente ocasional	Dr. Francisco Huerta Montalvo
	Alcalde	Sr. Assad Bucaram
1971	Vicepresidente	Dr. Carlos Barcos Velásquez
	Alcalde: Oct. 1970/Fr. 23/72	Sr. Enrique Grau Ruiz
1972	Alcalde	Sr. Enrique Grau Ruiz
	Vicepresidente	Dr. Leopoldo Rojas González
1972	Presidente ocasional	Sr. Jorge Cabanilla Febres C.
	Alcalde ocasional	Sr. Juan José Vilaseca

*Alcalde Fro. 23/1972 a Myo/73

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1973	Alcalde	Sr. Juan Vilaseca Valls
	Vicepresidente	Ing. Anibal Santos Velasco
1974	*Alcalde	
	Myo. 2/1973/Myo. 2/73	Arq. Juan Péndola A.
1975	Alcalde	Arq. Juan Péndola Avegno
	Vicepresidente	Dr. Ramiro Larrea Santos
1976	Alcalde	Sr. Juan Péndola Avegno
	Vicepresidente	Sr. José Plaza Luque
1977	Fro. /76-Jun. 20/77	Ing. Ecuadro Moncayo Mármol
	Alcalde	Ing. Eduardo Moncayo Mármol
1978	Vicepresidente	Sr. Martín Ycaza Yépez
	*Alcalde	
1978	Jun. 24/77-Abr. 16/78	Ing. Raúl Baca Carbo
	Alcalde	Ing. Raúl Baca Carbo
1978	Vicepresidente	Sr. Juan Paulson Andrade
	Alcalde	
1978	Abr. 17/78-Myo. 18/78	Sr. Juan Paulson Andrade
	Alcalde	
1978	Myo. 19/78-Sep. 11/78	Sr. Guillermo Molina de Franc
	Alcalde	
1979	Oct. 7/78	Sr. Antonio Hanna Musse
	Alcalde	Sr. Antonio Hanna Musse
1980	Vice Alcalde	Sr. Víctor Palacios Andrade
	Alcalde	Sr. Antonio Hanna Musse
1981	Vice Alcalde	Sr. Víctor Palacios Andrade
	Alcalde	Sr. Antonio Hanna Musse
1982	Vice Alcalde	Sr. Víctor Palacios Andrade
	encargado	Abg. Bolívar Cali Bajaña
1982	Alcalde	Abog. Bolívar Cali Bajaña
	Vice Alcalde	Ing. Com. Jesús Núñez Albiño
1983	Alcalde	Abg. Bolívar Cali Bajaña
	Vice Alcalde	Abg. Jorge Norero González
1984	Alcalde	Abg. Abdalá Bucaram Ortiz
	Vicepresidente	Abg. Jorge Norero González
Sep/85 hasta	Alcalde	Abg. Jorge Norero González
	Fro. -Mzo.	Sr. Carlos Cabello Rodríguez
1986	Vicepresidente	
	Desde Mzo./86	Ing. Jorge Perrone Galarza
hasta la	Alcalde	Sr. Jorge Carvajal
	fecha	

ANEXO 3

Directivos de la Junta de Beneficencia de Guayaquil

ANEXO 3
Directivas de la Junta de Beneficencia
de Guayaquil

Períodos y Directivos de la Junta de Beneficencia de Guayaquil (1888-1987)

* Período	Director
1888 - 1893	Sr. Eduardo M. Arosemena
1893 - 1896	Sr. José María Sáenz
1896 - 1915	Sr. Eduardo M. Arosemena
1915 - 1918	Sr. Carlos Gómez Rendón
1918 - 1920	Sr. Lautaro Aspiazu
1920 - 1922	Sr. Martín Aviles
1922 - 1942	Sr. Luis Vernaza
1942 - 1952	Sr. Carlos Julio Arosemena Tola
1952 - 1965	Sr. Dr. José A. de Rubira Ramos
1965 - 1968	Sr. Gonzalo Icaza Cornejo
1968 - 1972	Sr. José María Díaz Granados
1972 - 1984	Sr. Ing. Edmundo Valdez M.
1984 a la fecha	Sr. José Plaza Luque

* La propia Junta considera que el Mentalizador y fundador de la Institución fue el Sr. Dr. Francisco Campos (24 abril 1841 - 29 abril 1916) quien fue presidente del Concejo Municipal en los años 1887-1888. También se desempeñó como Director de la Biblioteca Municipal, Jefe Político del Cantón, Ministro de Hacienda y Ministro de Relaciones Exteriores.

Fuente: Archivos de la Junta de Beneficencia de Guayaquil, Gacetas Municipales.

Elaboración: CER-G.

**Directorios no completos de la Junta de Beneficencia
de Guayaquil en diferentes fechas, acogidas accidentalmente**

Año	Dignidad administrativa	Nombre
1888	Director	Eduardo M. Arosemena
	1er. Vice Director	Dr. Francisco X. Aguirre
	2do. Vice Director	Dr. J. R. Quevedo
	Procurador	Dr. Ramón Mateus
	Secretario	Carlos Stagg
	Inspectores	P. P. Gómez A. Hidalgo Emilio Guedes
1919	Director	Lautaro Aspiazu
	1er. Vice Director	Miguel Seminario
	2do. Vice Director	Martín Aviles
	Procurador	Dr. Rafael Guerrero
	Procurador Suplente	Dr. José Luis Tamayo
	Secretario	José Salcedo
	Inspectores	Luis A. Dillon
		Lisimaco Guzmán
Pedro Miller		
Carlos Carbo Viteri		
Alfredo Cartwright		
Alfonso Roggiero		
Rodolfo Baquerizo Moreno (delegado del Concejo Cantonal)		
Luis Vernaza		
1947	Director	Carlos Julio Arosemena
	1er. Vice Director	Félix González
	2do. Vice Director	Enrique Maulme
	Procurador	Dr. Arcesio Manrique
	Secretario	Lcdo. Alejandro Aguilar Ruilova
	Inspectores	Sergio Pérez Conto
		Guillermo Tola Carbo
		Augusto Alvarado Olea
		José María Díaz Granados
		Augusto Dillon
Dr. Leopoldo Izquieta Pérez		
Manuel Seminario		
Harry Shephard		
Ignacio de Icaza Gómez		

Año	Dignidad administrativa	Nombre
		Enrique Cueva
		Dr. José A. de Rubira Ramos
		Nicolás Baquerizo Robles
		Aurelio Larrea
		Dr. Dario Rogelio Astudillo
		Guillermo Tola Carbo
1955	Director	Dr. José A. de Rubira Ramos
	1er. Vice Director	Dr. Augusto Dillon Valdez
	2do. Vice Director	Dr. Teodoro Maldonado Carbo
	Procurador	Dr. Carlos Julio Arosemena M.
	Inspectores	Sr. Gustavo Vallarino
		Sr. Gonzalo Ycaza Cornejo
		Sr. M. Augusto Alvarado Olea
		Sr. José María Díaz Granados
		Dr. Vicente Santistevan Elizalde
		Sr. Miguel Cucalón Jiménez
		Sr. Ignacio de Ycaza Gómez
		Sr. Harry Shephara
		Sr. Juan X. Aguirre O.
		Sr. Antonio Pino Ycaza
		Dr. Luis F. Cornejo Gómez
		Sr. Guillermo M. Wright
		Sr. Luis C. Vernaza Robles
		Sr. Nocilas Baquerizo Robles
		Sr. Enrique Maulme Gómez

Fuentes: *Recopilación de Leyes, Decretos, Ordenanzas y Reglamentos Referentes a la Junta de Beneficencia de Guayaquil*. Publicaciones de la Junta de Beneficencia de Guayaquil.

75 años de Servicio a la Colectividad Social 1947-1963

Volumen I: Esquemas de una obra. Junta de Beneficencia de Guayaquil. 1963

Elaboración: CER-G.

1. Die ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

101. ...
 102. ...
 103. ...
 104. ...
 105. ...
 106. ...
 107. ...
 108. ...
 109. ...
 110. ...
 111. ...
 112. ...
 113. ...
 114. ...
 115. ...
 116. ...
 117. ...
 118. ...
 119. ...
 120. ...
 121. ...
 122. ...
 123. ...
 124. ...
 125. ...
 126. ...
 127. ...
 128. ...
 129. ...
 130. ...
 131. ...
 132. ...
 133. ...
 134. ...
 135. ...
 136. ...
 137. ...
 138. ...
 139. ...
 140. ...
 141. ...
 142. ...
 143. ...
 144. ...
 145. ...
 146. ...
 147. ...
 148. ...
 149. ...
 150. ...

ANEXO 4

Cronología de los principales hechos urbanos de Guayaquil

Cronología de los principales hechos urbanos de Guayaquil

1535	Fundación Española.
1537	Traslado de la ciudad (Francisco de Orellana).
1547	Traslado al Paso de "Guanaycapa" (sitio actual).
1662	Empadronamiento Oficial (no había más de 350 aborígenes).
1671	Carlos III Instituye Los Reales Astilleros de Guayaquil.
1682-84	Se construye el fuerte de la Planchada.
1692	Un gran incendio destruyó casi toda la edificación al pie del Cerro Santa Ana.
1692-93	Se decide y empieza el traslado a "CIUDAD NUEVA" por petición del Cabildo al Virrey del Perú.
1700	Por estos años algunos vecinos fueron comprando al Rey parcelas de manglares o terrenos pantanosos hacia el arrabal, a espaldas de la calle Real, única de la Ciudad Vieja, pues la calle de la Orilla era solo Playa. Comenzó así a desecarse el pantano.
1710	Se construye el "Puente de las 800 varas".
1716	Se construye un Castillo al Sur de la ciudad.
1730	Se construye el Fuerte de Punta Gorda.
1731	Primera Conquista hacia el estero: Hermanos Rodríguez Plaza (José, Nicolás y Juan).
1747	Se declaran Propiedad de la ciudad los ejidos y dehesas para pastos, Anejos al poblado.
1750-60	Puente Pequeño sobre el Estero Salado.
1761	Se establece la Agrimensura Oficial.
1771	Se decide el empedramiento de la ciudad. Orden del Cabildo de destruir casas de caña, paja o paredes de madera, sólo se puede fabricar con quincha y tejas.
1781	Se construye el Fortín de San Carlos (Avda. Olmedo).
1788	Alumbrado Público por Aceite (de Ballena).
1790	Puente y calzada sobre el Estero, calle del Corte (Hoy, 9 de Octubre).
1793	El Reloj Público de la ciudad.
1794	Saneamiento Ambiental: Plan Formado para el aseo de la ciudad. Ordenanza de Aseo de Calles. Por esta época deben haberse unido las dos ciudades. Había cinco Esteros del Río Guayas (de Norte a Sur):
	De Villamar (hoy calle Loja)
	De Junco (hoy calle Imbabura)
	De Campos (hoy calle Orellana)

	De Morillo (hoy calle Roca)
	De Lázaro
1800	Se construye baterías de las cruces (actual Empresa Eléctrica), a 1300 m. al sur de los límites de la ciudad.
1808	Se hace el "Catastro de Indios" que ocupaban la Sabana. Había permanentes y accidentales. Había "El Camino de la Legua".
1816	Se construye Batería de Punta de Piedra.
Después de 1820	Se reavalúan los solares. Se hace Catastro. Se adopta sistemas de cobrar el rédito sobre el capital de avalúo.
1825	Primer aserrio a vapor (Gral. Villamil).
1827	Nuevo Camal (Hospital Luis Vernaza Actual).
1839	Se inician contratos para construcción del Malecón (hay 6 contratos entre 1839-1862).
1840	Primera Compañía de buques a vapor (Vicente Rocafuerte y otros). Apertura de la "TROCHA" (calle 9 de Octubre, desde Garaicoa al Estero Salado). Nuevo reloj público (Malecón y Ballén).
1842	Alumbrado público: 600 faroles de aceite.
1857	Aduana (Cerros de la planchada).
1860	Se inicia empedrado calle 9 de Octubre. Baños del Salado.
1862	Biblioteca Municipal.
1866	Omnibus del Salado.
1869	Se cambia aceite de ballena por kerosen en alumbrado público.
1870	Empresa de Salubridad Pública. Alumbrado público por gas.
1872	Primer puente sobre el Estero Salado (104 m. de largo). Primer empresario de baños del Estero Salado: Belisario González.
1873	Alumbrado público por electricidad (en el centro).
1875	Había tres parroquias urbanas: Sagrario-Concepción-San Alejo.
1880	Municipio compra terrenos "suburbanos", y luego los hipoteca con Banco de Crédito Hipotecario (S/.250.000,00) - 1882.
1881	Se están rellenando varias calles (sector central) Obras de alcantarillado (desagües) en 17 calles (sector centro-norte). Se ejecuta el muro del Malecón.

- 1882 Comenzaron a funcionar carros urbanos.
- 1884 Se convoca licitación para agua potable y canalización.
- 1886-87 Hipódromo Sur de Gómez Rendón y Oeste de Chimborazo: (actual Cuartel de Policía Metropolitana). Se creó una línea especial de carros urbanos. Por esta época, el 10% de la población de la ciudad era extranjera (Wolf).
- 1887 Inicio de obras de agua potable.
Se constituye la Junta de Beneficencia Municipal.
- 1888 Puente de piedra en calle Loja (Samborondón 3er. Estero).
- 1889 Guayaquil tenía 5 parroquias urbanas:
(N-S)
Concepción,
Rocafuerte,
Bolívar,
San Alejo, y
Ayacucho
- 1890 Rellenos en 24 calles de la ciudad.
- 1892 Inicio de Distribución de agua potable (7 de junio).
- 1893 La Parroquia Urbana de la Concepción se divide en Pascuales y la Parroquia Urbana de la Concepción.
- 1895 El Ccncejo resuelve el traslado del astillero, que estaba por la Avda. Olmedo, más al sur.
Ordenanza de terrenos municipales (1° de agosto).
- 1896 Eloy Alfaro crea la JUNTA DE CANALIZACION DE GUAYAQUIL.
Exonera a la propiedad urbana de Guayaquil del pago del uno por mil para el agua potable.
5 y 6 de octubre: El "Gran Incendio" destruyó casi toda la superficie construida.
La Junta de Beneficencia adquiere la Hacienda La Atarazana.
- 1897 Construcción de Pasadisos en 200 bocacalles de la ciudad: Boyacá - 6 de Marzo, desde V.M. Rendón hacia el sur.
Se extiende servicio de agua potable y alumbrado hacia el oeste. (Calle Quito - V.M. Rendón a Colón).
- 1898 Se prolonga empedrado hacia el sur de calle Luque.
Más de la mitad de la ciudad está a oscuras y sin canalización.
PROYECTO DE CANALIZACION DE GUAYAQUIL
Proyecto MILLET
Proyecto WOLF
Proyecto FOUATLLET
Proyecto ARANCIVIA

- 1899 Reglamento Municipal para pago de expropiaciones. Se establece la Junta de Sanidad de Guayaquil en el Congreso.
- 1900 Eloy Alfaro: Declara obras nacionales las de canalización, solado y saneamiento de Guayaquil. Hay varios ensanches de calles (centro) y expropiaciones ("Quinta Carmela" C. Juan Montalvo).
Propuestas para licitación de pavimentación de calles centrales.
Propuesta para reconstruir aljibes de agua potable. El Congreso autoriza al Ilustre Municipio de Guayaquil a cobrar impuesto a edificios para alumbrado y aseo de calles. Propuesta para construir Hipódromo al occidente de la ciudad, en solares municipales (450 × 370 m): calles Huancavilca Maldonado, a 520 m. de la calle Antepara.
- 1901 Obras de alcantarillado hacia el sur (sector industrial), y centro.
Nueva línea de carros urbanos. La empresa solicita cambiar el sistema de tracción animal por tracción a vapor o eléctrica. Se rematan ramos municipales (alumbrado, agua, aseo de calles, vía pública, patente de licores, solares municipales, etc.). El mayor monto es el de licores; el de los solares es 1/7 del de los licores. Bases para licitación de un catastro de los terrenos municipales.
Bases para licitación para recaudación de los cursos o arrendamientos de terrenos municipales. Hay expropiación en sector central; se pavimentan calles, se hacen aceras.
- 1902 El Congreso faculta al Municipio expropiaciones para ensanches de calles. El Congreso plantea normas de construcción: Quincha Portales, Alturas, etc. Hay once propuestas al Concejo para ejecutar ASEO DE CALLES.
- 1903 Hay cuatro propuestas para ALUMBRADO.
- 1904 Avanzan tuberías de AGUA POTABLE sector sur oeste (Sucre-Quito-Esmeraldas). Nueva hipoteca con Banco de Crédito Hipotecario (S/. 10.000,00).
Ordenanzas Municipales: REGLAMENTO DE AGUA POTABLE, ORDENANZAS DE SALUBRIDAD.

- 1905 Alumbrado público: Nuevo contacto de la compañía de gas.
 Construcción de Mercado Sur (a orilla del río).
 Catastro general de la ciudad.
 Reglamento de oficinas Municipales.
 Numeración de calles y manzanas.
 Canalización en Sector Central.
 Pavimentación de 15.000 mts.² de vías públicas.
 Agua potable: reparación de aljibes.
 Decreto Legislativo (5 de octubre): Impuesto a la Exportación del cacao, para Guayaquil.
 Organización de Policía Municipal.
 Inauguración de la Cárcel Nueva, de Hormigón Armado.
Nota: En este año el presupuesto Municipal arrojó un inusual superávit de S/.30.000,00.
- 1906 Ordenanza sobre enajenación y arriendo de terrenos de propiedad municipal.
 Ordenanza sobre empréstito municipal de S/.6'000.000,00
- 1906 Ordenanza para pago de deudas con varios bancos.
 Proyecto de Ordenanza de Ornato y Fábrica.
 Ordenanza para construcción de Casa Municipal, plaza del mercado.
 Ordenanza para pavimentación de calles, etc.
 Licitación para construcción del crematorio de basuras.
 Se hicieron desaparecer de la orilla del puerto de Guayaquil todas las balsas y construcciones análogas.
 Por orden gubernamental de 1903, ratificada en 1906.
 Ordenanza Municipal: Reglamento de Higiene.
 Se presenta un ambicioso proyecto urbanístico de ensanchamiento del *Malecón*, tomando 60 mts. del río y en una longitud de 2.275 mts.; el mismo sería financiado por *Edmundo Coignet* en Francia, con un empréstito garantizado por el Gobierno Ecuatoriano.
- 1908 Especificaciones para el nuevo Mercado Central.
- 1910 El Municipio crea la Junta Municipal de Higiene.
 Se decide construir la Casa del Ayuntamiento.
 El Municipio compra terrenos en "*La Saiba*" para el matadero de ganado menor (40.000 mts.² a S/.0,30 por mt.²).
 Se adquieren terrenos para Plaza "9 de Octubre".
 Bases para licitación de agua potable, nuevo Malecón (1.800 mts. de largo y 65 al río), Casa Municipal, Nuevo Mercado, Biblioteca y Museo. Edmundo Coignet es el encargado del proyecto.
- 1912 Obras para construcción del muro, desagüe, relleno y pavimentación de la parte del Malecón situado frente al

- edificio anexo al mercado nuevo (sur) y construcción de las exclusas.
- Se anuncia próxima Iniciación de trabajos del ferrocarril a Playas.
- 20 propuestas teóricas y económicas para la construcción de la Casa Municipal, Biblioteca, Museo y verja para el Parque Municipal.
- Ensanche de varias calles hacia el sur de la ciudad.
- Se elaboran planos para la Casa Municipal (Gastón Thoret)
- Proyecto de ordenanzas para embellecimiento de la ciudad.
- Se aprueban expropiaciones para ensanche de la Plaza "9 de Octubre".
- Propuestas para la formación del catastro de contribuyentes de los impuestos de alumbrado, aseo y agua potable (hubo licitación).
- Se rematan solares municipales.
- 1913 Ordenanza reformativa de vía pública.
- Se canalizan sectores y se tapan esteros.
- Se propone nueva ordenanza de construcciones.
- Ordenanza sobre mercados.
- Ordenanza reformativa de rodaje.
- Ordenanza reformativa de terrenos.
- 1914 Se concluyó la nueva Casa Municipal.
- Se hace limpieza de manglares: sector Baños del Salado.
- Expropiaciones para Plaza "9 de Octubre" (Sector IESS).
- Se rozan terrenos en el nuevo Parque Municipal para que sirvan como aeródromo.
- El Municipio Renta con S/.96.000 a la Junta de Beneficencia.
- Proyecto para "9 de Octubre" en sector Casona-IESS.
- Construcción de Biblioteca Municipal.
- 1915 El Concejo resuelve contratar un empréstito para la erección del Monumento en la Plaza del Centenario (Proyecto de Querol) y ensanche de la Plaza "9 de Octubre".
- Se conformó la Junta Patriótica del Centenario (16 de Octubre)
- En junio, el monumento para la Plaza del Centenario llega a Panamá.
- Ordenanza de baños públicos del salado.
- Obras de canalización.
- Ensanche y ornamentación de Plaza "Diez de Agosto"
- Licitación para higienización y urbanización de terrenos cerca al Estero Salado.
- Se prohíbe construir edificios en el barrio conocido

- como Quinta Pareja.
Ordenanza reformativa de la enajenación y arriendo de terrenos municipales.
- 1916 Se hacen trabajos del Parque Municipal.
Se propone al Concejo que resuelva la construcción del barrio para obreros en la parte occidental de dicho parque.
Se acordó la ubicación que tendría el "Mercado Central": se deciden expropiaciones y convocar a licitación.
Huelgas y paralizaciones de trabajadores: Los cacahueros, trabajadores de carros urbanos, los ferroviarios de Durán (2 ocasiones).
- 1918 Se inicia construcción del Mercado Central.
Se inaugura la columna en homenaje a los Próceres de Octubre.
Trabajos de relleno en calles del sector central.
Inician trabajos de ampliación y pavimentación del Boulevard 9 de Octubre.
Hay gran demanda por arrendar terrenos en la Hacienda La Atarazana (canteras, industrias).
- 1919 Se realiza el Censo Municipal.
Se Constituye la empresa "Barrio del Centenario".
- 1920 Inauguración de la Plaza del Centenario y asfaltado de la Avenida 9 de Octubre.
Se elaboran Proyectos para Palacio de la Gobernación.
Continúan trabajos para el agua potable.
Obras de saneamiento - sector del Estero Salado.
Trabajos en el Malecón.
- 1922 Avanzan trabajos del edificio de la Gobernación.
Obras de rellenos hacia el sur de la ciudad.
Masacre de los trabajadores (15 de Noviembre).
- 1923 El tren de Playas llega hasta Chongón.
Primera casa en Barrio del Centenario.
Proyectos del Palacio Municipal.
Obras de ornamentación en el Malecón.
- 1924 Se inicia construcción del Palacio Municipal.
Concluyó construcción del Edificio del Diario "El Telégrafo".
Continúan lentamente obras de agua potable.
Trabajos en el Malecón: área de la Rotonda.
- 1926 El presupuesto municipal tiene un desequilibrio de medio millón de sucres.
El catastro existente no permite un efectivo cobro de impuestos. La propiedad urbana de Guayaquil se avalúa en S/. 30'000.000,00.

- 1927 Se realiza catastro municipal.
Se exonera del pago de impuesto al Barrio del Centenario por 1926 y 1927.
Refórmase contrato de construcción del Palacio Municipal.
Se aceleran trabajos de la Rotonda; obras de rellenos en zona central y sur.
Avanzan trabajos de relleno en la Quinta Pareja (lo hace su propietario Carlos Benjamín Rosales).
Se aprueban planos de urbanización de las Quintas Parejas, Medina y Rendón.
El Gobierno subvenciona al Municipio con S/.600.000 anuales y a la Junta de Beneficencia Municipal con S/.119.500 anuales.
Nuevo contrato con la J. G. White.
la Junta de Beneficencia era dueña de la Atarazana y tenía un activo mayor que los ingresos municipales.
El mayor rubro de obras públicas municipales corresponde a la reparación del pavimento del Boulevard "9 de Octubre" y el contorno de la "Plaza del Centenario".
Reorganización Administrativa del Municipio.
Nueva Ordenanza de agua potable. Se adquieren medidores para la red pública de AA. PP.
- 1928 Por Decreto Ejecutivo (7 septiembre) se reivindicar derechos del Municipio sobre terrenos del área occidental de la ciudad (hacia el Estero) que estaban en conflicto por más de 20 años con Terencio Gutiérrez.
Casi todas las calles pavimentadas necesitan repararse.
Avanzan lentamente trabajos en la Rotonda.
Nuevo contrato con empresas de tranvías eléctricos.
La J. G. White ejecuta trabajos de pavimentación y canalización de aguas lluvias y servidas.
- 1929 Se inaugura el Palacio Municipal.
Continúan los trabajos de la J. G. White.
- 1930 Se concluyen los trabajos del Hemiciclo de la Rotonda (no el monumento a Bolívar y San Martín).
Avanzan lentamente los trabajos de pavimentación y canalización.
El gobierno adquiere a la Junta de Beneficencia Municipal 1'660.000 mts.² en la Atarazana (S/.31.267,50) para obras del aeropuerto.
- 1931 Se realiza el último Censo Municipal.
Se rellenan áreas aledañas al Estero Salado y Quinta Pareja.

- 1932 El Concejo rebaja en un 20% el avalúo municipal de los predios urbanos.
- 1933 Se paralizan los trabajos en la J. G. White; los asume la oficina de saneamiento.
Avanzan lentamente trabajos de agua potable y canalización.
- 1935 Se pide al Concejo se deje sin efecto la prohibición de construcción en la Quinta Pareja (que pesa desde 1909).
Proyecto Ing. *Malachosky*: Biblioteca, edificio de renta de cinco pisos, Urbanización de Cerros Santa Ana y El Carmen, Teatro Municipal (aprobado por el Concejo, pero no ejecutado).
- 1936 Se crea oficina de catastro, impuestos y terrenos.
Se estimula construcción de edificios de material incombustible.
Se crean impuestos progresivos para gravar a edificios obsoletos.
Se aceleran trabajos para concluir Monumento a Bolívar y San Martín.
Se aprueba construcción de Camal Modelo y Frigorífico.
Nota: Inversión en obras públicas: S/. 661,104,67.
- 1937 Se emiten normas para construcción del Barrio de Empleados (para la Caja de Pensiones) en área de 18.000 mts.².
- 1928 **Nota:** Inversión en obras públicas: S/. 1'469.009,14.
- 1938 Ordenanzas para formar el "Bosque Municipal" en los terrenos que en 1880 el municipio compró al Banco de Crédito Hipotecario (desde calle José Mascote, siguiendo por El Oro hasta el Estero Salado, regresando por Gómez Rendón).
Nota: Inversión en obras públicas: S/. 1'566.542,31.
Puente sobre el Estero Salado (7 mts. de ancho).
- 1939 Propuesta para muro, Malecón del Salado y relleno de terrenos subyacentes.
- 1940 **Nota:** El presupuesto municipal para el año era de S/. 11'703.986,01.
Convenios finales con la Caja de Pensiones para la rápida edificación del barrio de los empleados.
Se constituye "La Central Norte de Organizaciones Barriales" (Sector de la Quinta Pareja) como respuesta a las políticas de "Renovación Urbana" de la época.
- 1941 La Caja de Pensiones solicita prórroga para la construcción del barrio de los empleados.

- 1942 Ordenanzas que establecen ferias libres en la ciudad. El Municipio hipoteca varios inmuebles (terrenos y edificio del Palacio Municipal, biblioteca, mercado norte y otros) por S/. 7'000.000,00 para consolidar deuda quirografaria municipal y para construcción de Camal frigorífico, planta stassanizadora y expropiación de muelles particulares en el río Guayas. Se construyen los primeros proyectos de vivienda con recursos del Estado; Caja de pensiones: Barrio "Grace" y Barrio "Norte".
- 1943 Se da cuenta de la necesidad de realizar un nuevo censo. Por estos años hay constantes presiones del Concejo a los poderes del estado pidiendo una mayor asignación de recursos. Contrato para la construcción de tres muelles al norte del Malecón con la firma de J. Estrada y Compañía. Hay muchos problemas de tránsito, se solicita acción a la Policía Municipal. (Esto hace surgir una serie de estudios y discusiones).
- 1944 Contrato para construcción de carretera Guayaquil-Playas. En vista de la situación económica "agravada por el conflicto bélico mundial" se declaran suspendidas las disposiciones de la ordenanza de impuestos progresivos de 1935 y sus reformas. Ordenanzas sustitutivas de construcción y ornato. Hay gran cantidad de solicitudes para arrendamiento y compra de solares municipales. Por Decreto Ejecutivo 494 (31 de junio), la Hacienda El Guasmo de Juan X. Marcos se transfiere al Municipio
- 1945 Por Decreto Ejecutivo, se expropia y transfieren a la Junta de Beneficencia, terrenos al pie del Cerro del Carmen, para ampliación del Hospital Luis Vernaza y del Cementerio (7 y 8 de noviembre). Por Decreto Ejecutivo 734 (11 mayo) se revierte la Hacienda El Guasmo a Juan X. Marcos (y otros herederos). Por Decreto Ejecutivo se crea el Comité Ejecutivo de Vialidad de la Provincia del Guayas.
- 1946 El Gobierno autoriza al Municipio para gestionar préstamo de cuatro millones de dólares para obras de saneamiento, canalización y agua potable. Por Decreto Ejecutivo, el Municipio transfiere al Club de La Unión, gratuita e irrevocablemente, el terreno al extremo sur del Malecón Simón Bolívar. (En 1907 hay antecedentes al respecto y en 1937 ya

- se le había adjudicado una sexta parte de los 5.280 mts.² que se completan en 1946).
- 1947 La Asamblea constituyente autoriza al Municipio a que pueda hipotecar sus bienes a una institución bancaria para obras determinadas: carreteras Guayaquil-Playas, Teatro Municipal, Biblioteca y Museo.
- 1948 Se inicia construcción del Barrio "Orellana", para empleados públicos (Caja del Seguro-Caja de Pensiones).
- 1949 Se crea la Comisión de Tránsito del Guayas. Por Decreto Legislativo el Municipio traspasa gratuitamente a la Casa de la Cultura el sitio que hoy ocupa el Edificio Institucional.
- 1950 Se dicta una nueva Ley de Inquilinato. Se funda la organización de edificaciones ecuatorianas en Guayaquil por iniciativa del Ing. Vinuesa.
- 1952-53 Se construyen las "casas colectivas" en la calle Gómez Rendón, por parte del municipio.
- 1955 Se organiza la oficina del Plan Regulador. Se inaugura el servicio de teléfonos automáticos. Ordenanzas codificadas sobre arrendamiento y enajenación de terrenos municipales. Ordenanza conficiada de construcción y ornato: divide a la ciudad en cuatro zonas. Ordenanza que declara zona residencial a Urdesa.
- 1956 Intentos de organizar un Plan Urbano. Se construye vía del Mirador. Ordenanza Municipal que divide a la ciudad en 14 parroquias urbanas.
- 1957 Ordenanza de Limitación Urbana de Guayaquil. Ordenanza de Parcelación de la Urbanizadora Miraflores.
- 1958 Se inaugura puente sobre el Estero Salado (Demoró 9 meses su construcción). El Comité Ejecutivo de Vialidad construye puente sobre el río Daule.
- 1959 Se firma contrato para construcción del Puerto Nuevo (Cia. Ryamond). El Gobierno otorga 60 millones de sucres para sus obras de saneamiento en los barrios suburbanos y Durán.

1960	Ley de propiedad horizontal. Ordenanza de parcelación de los Ceibos.
1962	Inauguración del terminal aéreo de Guayaquil. Ley de inquilinato.
1963	El Comité Ejecutivo de Vialidad aprueba la construcción del puente sobre el río Guayas.
1965	Ordenanza que reglamenta la formación del Catastro Municipal. Se crea departamento de desarrollo de la comunidad.
1966-67	Se crea el Comité de Rehabilitación Urbana para los barrios suburbanos de Guayaquil (CRUBS). Primer Decreto sobre donaciones (Isla San José).
1968	Ordenanza de limitación urbana.
1969	Ordenanza de desarrollo urbano (17 de julio).
1970	Inauguración del puente sobre río Guayas. Carretera Puntilla-Samborondón.
1972	Pre-Plan Urbano (Ar. Enrique Huerta). Plan piloto (Suburbio), con la AID. El Gobierno da al Municipio 177 millones de sucres para el Centro Cívico y el Puente Portete. (Sobre el Estero Salado). El Municipio vende al IESS un millón de metros cuadrados en el Guasmo.
1973	Ordenanza de restauración, conservación y mejoras del barrio Las Peñas (28 de Julio). Ordenanza del programa de renovación urbana del Plan Quito-Machala (noviembre).
1973-74	Esquema de división en distritos de planificación y estructura vial.
1974	Plan de relleno integral del suburbio oeste. Ordenanza normativa de donaciones.
1974-76	Proyecto de desarrollo urbano con asesoría de NN.UU. (ECU72-019) Se dicta ordenanza preventiva del esquema urbano de Guayaquil (1975). El Plan quedó inconcluso.
1974-78	Proceso de "renovación urbana" (Desalojo de tugurios).
1975	Proyecto de nuevo aeropuerto (Chongón).
1977	Ordenanza que crea la Empresa Municipal de Desarrollo Urbano. Trabajos de ampliación del puerto nuevo (Cía Raymond). Proyecto de 50.000 lotes con servicio (Ing. Baca Carbo).

1977-78	Ampliación del carretero de Pascuales.
1977-80	Gran crecimiento de El Guasmo.
1978-81	Desarrollo de Proyecto Autopista Guayaquil-Salinas.
1979-80	Crecimiento de tomas de tierras en sector Mapasingue.
1980-83	Se implantan camaroneras en zonas cercanas al límite urbano de Guayaquil.
1981	Creación del Fondo de Desarrollo Urbano (FODUR), Creación del Fondo de Desarrollo Social para barrios urbanos marginales (D.E. N° 914; R.O. 393, 9 de marzo).
1982	Expropiación de la Isla Santay.
1982-85	Ampliación de Avenida Pedro J. Menéndez G. (al puente sobre el río Guayas). Ampliación de la Avenida Juan Tanca Marengo.
1983	Se dicta Ley de Emergencia Nacional (a raíz de los efectos del invierno).
1984-86	Plan de Desarrollo Urbano - Fase I. Construcción del Terminal Terrestre. Proyecto y licitación de Vía Perimetral de Guayaquil. Ampliación de circuitos viales (FODUR). - Pasos a desnivel - Puente sobre el Salado (calle 17a.).
1985	Se deroga la facultad de expropiar terrenos para nuevo aeropuerto y que deja en suspenso la construcción. Creación de unidades emergentes. Creación de Unidad Ejecutora de Obras Deportivas en el Guayas. (D.E. 814; R.O. 201, 6 de junio). Creación de la Unidad Ejecutora de Transporte Masivo Urbano. (D.E. N° 751; R.O. 190, 21 de mayo).

ANEXO 5
Anexo Cartográfico

THE
SOCIETY OF
MUSICIANS



CERG CORPORACION DE ESTUDIOS REGIONALES - GUAYAQUIL

PLANO N° 2

Guayaquil. Demostración del Puerto, y de las dos ciudades
por Paulus Minguet, 1741



- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------|
| 1. Bajos de Payana. | 13. Punta de Chuches. | 25. La otra Punta de Arenas. | 37. Rio |
| 2. Estero de Ambeli. | 14. Estero del Gallo. | 26. Rio de Chuches. | 38. Pu |
| 3. Pueblo de Machala. | 15. Punta de Arenas. | 27. Bajos de los Frayles. | 39. Ple |
| 4. Bajos de Machala. | 16. Boca Chica. | 28. Bajos de Mondragon. | 40. Igl |
| 5. Rio de Sieta. | 17. Isla Verde. | 29. Isla de Sono. | 41. Ca |
| 6. Rio de Tengue. | 18. Bajos de Bocaca. | 30. Punta gorda. | 42. Ho |
| 7. Rio de Balao. | 19. Estero de Cambrai. | 31. Punta de Miel. | 43. Ca |
| 8. Rio de Bola. | 20. Punta Española. | 32. Punta de Piedras. | 44. Co |
| 9. Rio del Naranxal. | 21. Rio Hon do. | 33. Punta de Manglar. | 45. Co |
| 10. Rio de Tura. | 22. Estero de la Punavieja | 34. Punta de Alcatraces. | 46. Ta |
| 11. Isla de S ^{ta} Clara. | 23. Bajos de la Punavieja | 35. Puerto de Balsas. | 47. Af |
| 12. Bajos del Rio Chuches | 24. Bajos de Mala. | 36. Estero Salado. | 48. Fo |



de Chandui.
 blo de Chandui.
 riza Mayor.
 esa Mayor.
 ffas de Cabildo.
 spital.
 ffa de Armas.
 mb:de S. Agustín.
 legio de la Compañia
 iller.
 illeros y Fabricas.
 ffos empezados.

49. Ria de la Ciudad.
 50. Carnicerias.
 51. Comb:de S. Fran^{co}
 52. Matadero.
 53. Estero de Lazaro.
 54. Estero de Morillo.
 55. Estero de Campos.
 56. Estero de Junco.
 57. Estero de Villa Mar.
 58. Puente de maderapa
 ra hir de vna Ciud^a otra
 59. Plaza de la Ciud^a vieja.

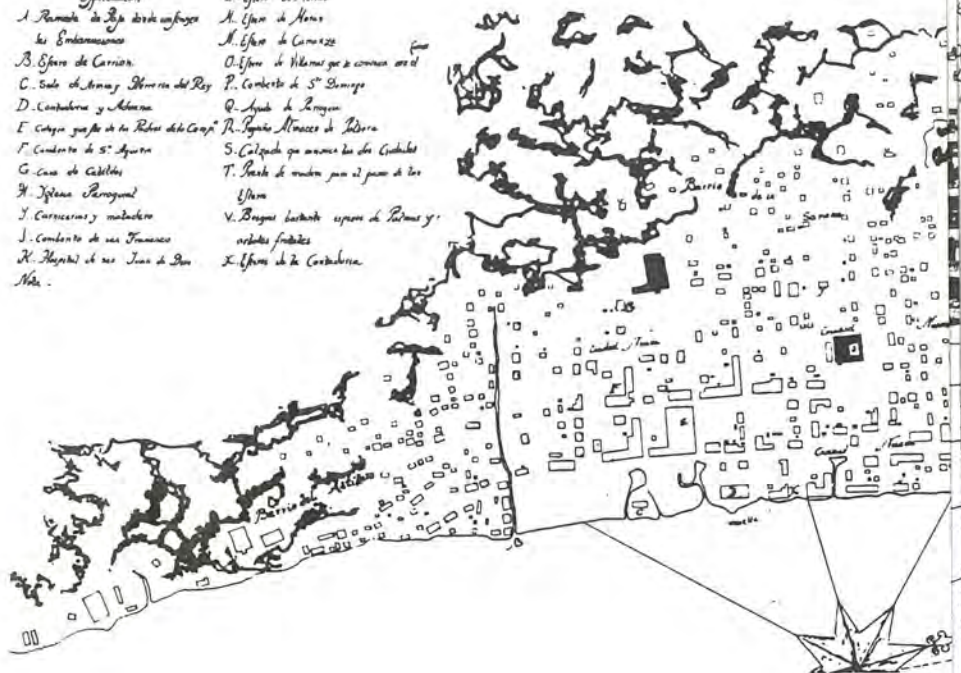
60. Parroq: que fue Igl:ma:
 61. Comb:de S. Domingo.
 62. Murallas empezadas.
 63. Donde hubovn Fuerte
 64. Ria de la Ciudad.
 65. Estero de la Atarazana
 66. Isla de Vbilla.
 67. Isla de Primero.
 68. Isla del Zerrito
 69. Mocoli.
 70. Rio grande.
 71. Rio de Daule.

PLANO N° 3

Plano de Santiago de Guayaquil por Francisco Requena, 1770

Plano de la Ciudad de Santiago de Guayaquil en el Mar del Sur situada en la orilla Occidental del Río del mismo nombre en

- | Explicacion | |
|--|--|
| A. Remate de Baya sobre un fregate | L. Eforno de Azúcar |
| los Embarrancados | M. Eforno de Harina |
| B. Eforno de Carne | N. Eforno de Cacao y Cera |
| C. Sala de Armas y Armería del Rey | O. Eforno de Hierros que se convierten en el |
| D. Contrabando y Almacan | P. Convento de S ^{to} Domingo |
| E. Casas que fue de la Real Caxa de Comercio | Q. Aguada de Ruyon |
| F. Convento de S ^{ta} Agustina | R. Puente de Maderas de Piedra |
| G. Casa de Cabildos | S. Calles que unen las dos Ciudades |
| H. Iglesia Parroquial | T. Puente de maderas para el paso de los |
| I. Carreras y madereros | Uros |
| J. Convento de San Francisco | V. Bayas de azúcar de Potosí y |
| K. Hospital de San Juan de San | ordales frías |
| Nicola | X. Eforno de la Contrabando |



PLANO N° 4

Plano de la ciudad de Guayaquil

por D. Ramón García de León y Pizarro, 4 de Noviembre de 1779

Plano de la Ciudad de Guayaquil

- A. Calle Real
- B. Obispos
- C. Banco Real de el Rey
- D. Ciudad Nueva
- E. Alcaide y Ayuntamiento
- F. Calle de los Capulines
- G. Calle de S.º Pedro
- H. Plaza Mayor y S.º Pedro
- I. Hospital de S.º Bartolomé
- J. Calle de S.º Juan
- K. Calle de S.º Domingo
- L. Calle de Barragán
- M. Almacén de Alcaide
- N. Sala de Armas
- O. Plaza del Mercado
- P. Banco del Castillo
- Q. Alcaide

Proyecto de edificación en esta Ciudad que se construyeron por el Sr. Obispo (Bosch)

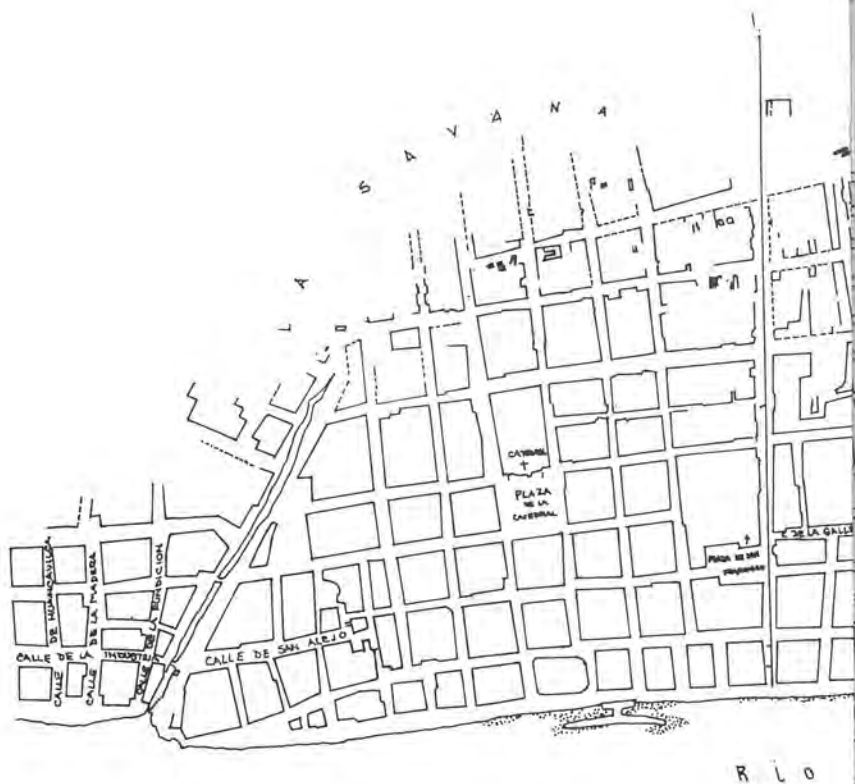
- 1. Banco de la Parroquia
- 2. Banco del Monte
- 3. Banco del Arzobispo

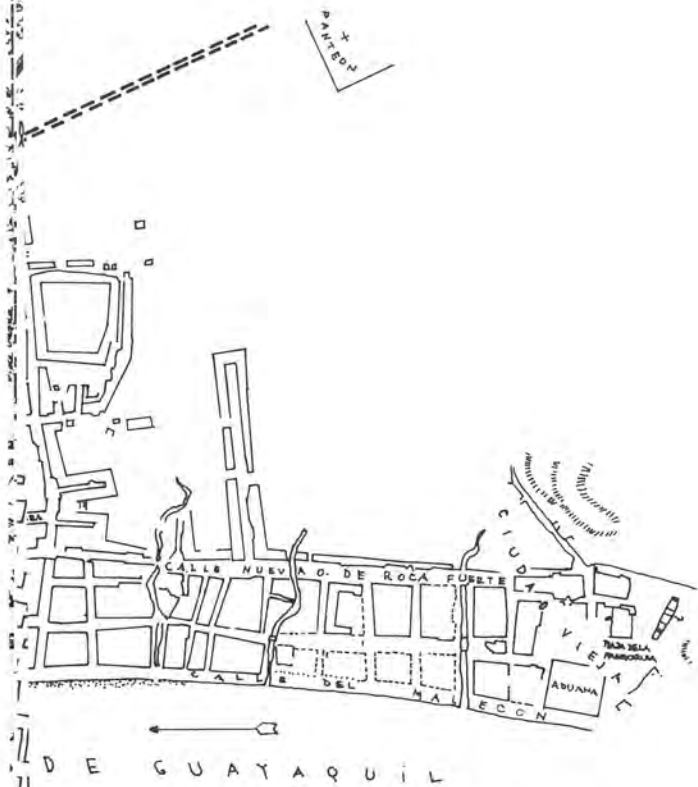
Linea de fortificación que atravesó la zona de la Ciudad desde el Rio hasta la Barranca del Cerro sobre que se levantó el Castillo

Guayaquil, 4 de Noviembre de 1779



PLANO N° 6
Plano de Guayaquil
por A. Millet, 1881



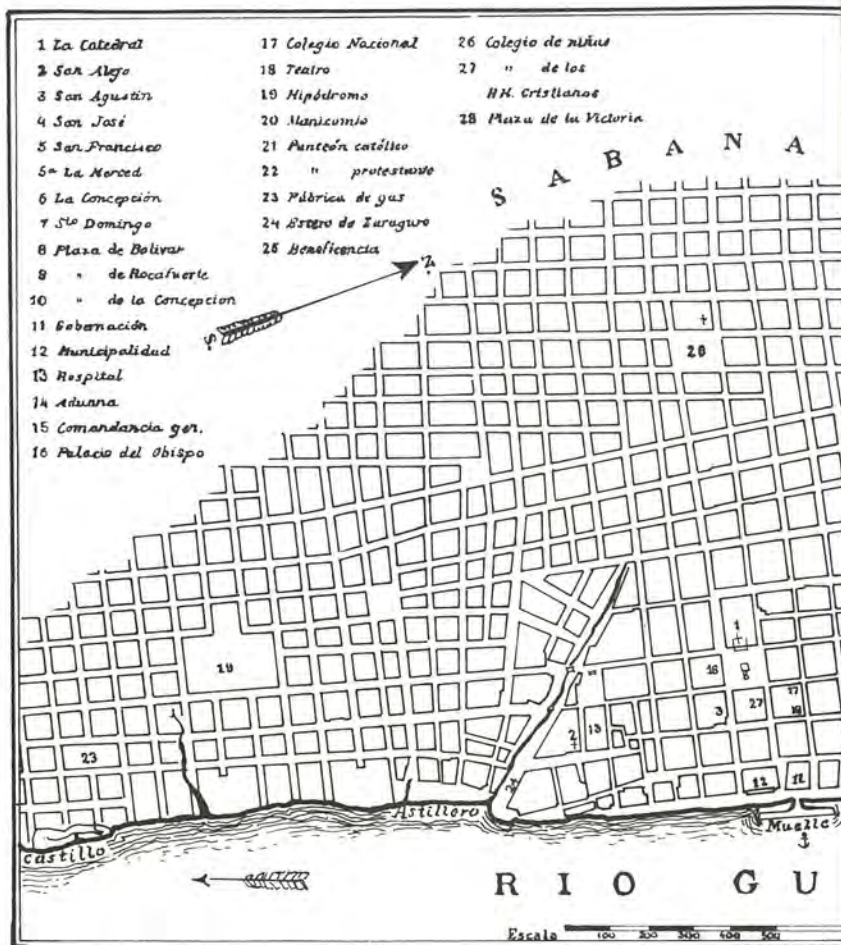


X
 PANTON

CERG CORPORACION DE ESTUDIOS
 REGIONALES - GUAYAQUIL

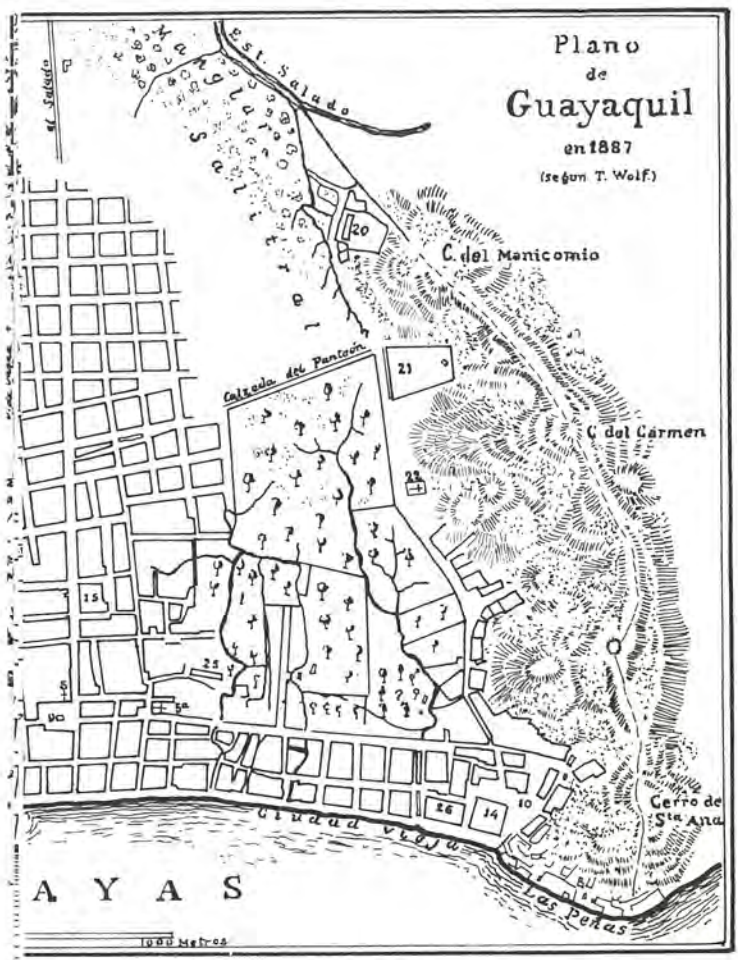
PLANO N° 7

Plano de Guayaquil por Teodoro Wolf, 1887



Plano de Guayaquil

en 1887
(segun T. Wolf.)



 **CERG** CORPORACION DE ESTUDIOS
REGIONALES - GUAYAQUIL

BIBLIOGRAFIA

- Assadourian, Sempat y otros. *Modos de Producción en América Latina*. Cuaderno: Pasado y Presente, 1974 - 2da. Edición.
- Bagu, Sergio. *Economía de la Sociedad Colonial*. Buenos Aires. El Ateneo Edit., 1949.
- Benítez Vinuesa, Leopoldo *Ecuador, Drama y Paradoja*. México: Fondo de Cultura Económica, 1950.
- Castells, Manuel, comp. *Urbanización y Dependencia en América Latina*. Madrid: Gustavo Gili, 1973.
- Crisis Urbana y Cambio Social*. Madrid: Siglo XXI, 1981, 2da. Edición.
- Castillo, Abel Romeo. *Los Gobernadores de Guayaquil del Siglo XVIII*. Guayaquil: Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1978.
- Carrión, Diego y otros. *Renta del Suelo y Segregación Urbana en Quito*. Quito: Ediciones CAE, 1979.
- Carrión Fernando, Comp. *El Proceso de Urbanización en el Ecuador (Del Siglo XVIII al Siglo XX)*. Quito: Edit. El Conejo-CIUDAD, 1986.
- Carrión, Fernando; Villalba, Patricio. *Algunas Manifestaciones del Desarrollo Urbano: ¿Una expresión de los Mecanismos de Propiedad de la Tierra?*. Quito: CAE, 1981.
- Ceriola, Juan B. *Guayaquil a la Vista*. Barcelona, 1920, 2da. Edición.
- Chávez Franco, Modesto. *Crónicas de Guayaquil Antiguo*. Guayaquil: Imprenta y Talleres Municipales, 1944.
- Chang, Letty; Calle, Eduardo. *Estudio de la Legislación de Desarrollo Urbano del Cantón Guayaquil*. Guayaquil: GRAFEC, 1976.

- Chang, Letty, *Régimen Urbanístico Municipal del Cantón Guayaquil. Año: 1940-Julio 1986*. Guayaquil, 1986.
- Chiriboga, Manuel, *Emergencia y Consolidación de la Burguesía Agro-exportadora en el Ecuador durante el Período Cacaotero*. Fotocopias s/d.
- Jornaleros y Gran Propietarios en 135 años de exportación Cacaotera (1970-1925)*. Quito: Consejo Provincial de Pichincha, 1980.
- Deler, J. P.; Gómez, N.; Portais, M. *El Manejo del Espacio en el Ecuador Etapas Claves*. Geografía Básica del Ecuador. Tomo 1: Geografía Histórica. Quito: CEDIG-CEPEIGE-ORSTOM-IGM, 1983.
- Enríquez, Eliecer, *Guayaquil a través de los Siglos*. Quito: Talleres Gráficos Nacionales, 1946.
- Estrada Ycaza, Julio. *La Fundación de Guayaquil*. Guayaquil: Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1974.
- Los Bancos del Siglo XIX*. Guayaquil: Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1976.
- Regionalismo y Migración*. Guayaquil: Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1977.
- Estrada Ycaza, Julio. *Guayaquil de Ayer*. Colección Imágenes-6. Guayaquil: Banco Central del Ecuador, 1985.
- Guía de Guayaquil*. No Publicado.
- Egas, Raúl; Rojas, Milton y otros. *Documento Base*. Guayaquil: Seminario Internacional de Urbanismo - Universidad Católica, 1982.
- Documento de Mayo sobre Guayaquil*. Guayaquil, Seminario Internacional de Urbanismo - Universidad Católica, 1982.
- Guerrero, Andrés, *Los Oligarcas del Cacao*. Quito: Editorial El Conejo, 1983, 2da. Edición.
- González, Víctor. *Paludismo en el Guayaquil Colonial*. Guayaquil: Facultad de Psicología - Universidad de Guayaquil, 1986.
- Hardoy, Jorge Enrique. *Las Ciudades en América Latina*, Buenos Aires: Paidós, 1972.
- Hardoy, J. E.; Morse, R.; Shaedel, R.; comps. *Ensayos Histórico-Sociales sobre la Urbanización en América Latina*. México: SIAP, 1978.

- Hemerly, Michel T. *Historia Social y Economía de la Antigua Provincia de Guayaquil*. 1763-1842. Guayaquil: Publicaciones del Archivo Histórico del Guayas, 1973.
- Harvey, David. *Urbanismo y Desigualdad Social*, México: Siglo XXI, 1980.
- Juan, Jorge; y Ulloa, Antonio De. *Noticias Secretas de América*. Madrid: Edit. Turner, 1982. 2 Tomos.
- Junta de Beneficencia. (Guayaquil) *Junta de Beneficencia de Guayaquil, 1888-1963. 75 Años de Servicio a la Colectividad Social*. Volumen I: Esquemas de una Obra. Guayaquil, 1963.
- Junta de Beneficencia de Guayaquil. Memoria presentada por el Director sobre las Labores Desarrolladas en el año 1955*. Guayaquil, 1956.
- Recopilación de Leyes, Decretos, Ordenanzas y Reglamentos Referentes a la Junta de Beneficencia de Guayaquil*. 1887-1946. Guayaquil: Publicaciones de la Junta de Beneficencia de Guayaquil, 1947.
- Menéndez, Amparo. *La Conquista del Voto, De Velasco a Roldós*. Quito: Corporación Editora Nacional, FLACSO, 1986.
- PREDAM. *Análisis Socio-Económico Preliminar de las Areas de Concentración de la Pobreza de la Ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Junta Nacional de Planificación, 1976 (Tomo Segundo).
- Quijano, Aníbal. *Dependencia, Urbanización y Cambio Social en América Latina*. Lima: Mosca Azul Editores, 1977.
- Singer, Paúl. *Economía Política de la Urbanización*. México: Siglo XXI Editores, 1979, Cuarta Edición.
- Reyes, Oscar Efrén. *Breve Historia General del Ecuador*. Tomo I. Quito: Edit. "Fray Jodoco Ricke", 1950. Cuarta Edición.
- Topalov, Christian. *La Urbanización Capitalista*. Algunos elementos para su análisis. México: Editorial EDICOL, 1979 1era. Edición.
- Trabucco, Federico E. *Síntesis Histórica de la República del Ecuador*. Quito: Edit. "Santo Domingo", 1968.
- Varios. *Política y Sociedad*. Ecuador 1830-1980. Quito: Corporación Editora Nacional, 1980.
- Varios. *Políticas Estatales y Organización Popular*. Quito: I.E.E. Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio, 1986.

- Varios. *El 15 de Noviembre de 1922*. Quito. Corporación Editora Nacional. INFOC, 1982. 2 Tomos.
- Veliz, Graciela de; Villavicencio, Gaitán y otros. *Características y Funcionamiento de la Oferta de Transporte Urbano Automotor en Guayaquil. Reflexiones Iniciales*. Guayaquil: Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas. Universidad de Guayaquil. Serie Investigaciones, 1986.
- Villavicencio, Gaitán (Compilador). *Explotación y Miseria Urbana: La Lucha por la Tierra y la Unidad en Guayaquil*. Guayaquil: Instituto de Investigaciones Económicas y Políticas. Universidad de Guayaquil, 1980.
- Vargas, José María. *Historia del Ecuador Siglo XVI*. Quito: Ediciones de la Universidad Católica, 1977.
- Varios. *Ecuador: Pasado y Presente*. Quito: Instituto de Investigaciones Económicas, Universidad Central, 1973.

Documentos Oficiales

- INEC. *Censos Nacionales de Población*. Años 1950-1962-1974-1982. Resultados Definitivos.
- INEC. *Censos Nacionales de Vivienda*. Años 1962-1974 y 1982. Resultados Definitivos.
Registro Oficial 1928-1965.
- I. Municipio de Guayaquil. *Proyecto de Desarrollo Urbano*. ECU - 72 - 019. Informes y Documentos de Trabajos Varios. Guayaquil, 1975-1977.
Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil, Fase I. Diagnósticos varios y estrategias globales para el Plan. Guayaquil, 1985-1986.

Tesis de Grado

- Lee, Pablo; Rojas, Milton y otros. *Arquitectura en Guayaquil 1930-1960*. Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, Guayaquil, 1980.
- Varios. *Rehabilitación de la Ciudad Vieja*. Guayaquil: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Guayaquil, 1972.

- Robalino, Gonzalo; y Villacís, Jorge. *Arquitectura Civil Tradicional en Guayaquil*.
Guayaquil: Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, 1970.
- Varicos. *Tugurio Central*. Guayaquil: Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Guayaquil, 1975.
- Valencia, Hernán. *Invasiones de Tierras y Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guayaquil*. Quito: Maestría en Ciencias Sociales, FLACSO, 1982.
- Miranda, R.; Ochoa, A.; Palacios, A. *Análisis Tipológico de un Periódico Histórico de la Arquitectura en Guayaquil: 1900-1930*. Guayaquil: Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, 1979.
- Baquerizo, M.; Alava, J.; Hago, F. *Evolución Histórica de la Vivienda Dentro del Marco del Desarrollo Urbano en la Región de Guayaquil*. Guayaquil, Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, 1976.

Revistas

- América Libre. Guayaquil en 1920*. Guayaquil: "Prensa Ecuatoriana", 1920
- Bolletín de L'Institut Francais d'Etudes Andines*, 1985, XVI, N° 3-4.
- El Ecuador en Chicago*, por el "Diario de Avisos" de Guayaquil, Ecuador, América del Sur. New York, 1894.
- Gaceta Municipal*, Años: 1881-1916; 1924-1925
- Guayaquil Gráfico*, 1923.
- Revista de Estudios Rurales Latinoamericanos*. Volumen I. N° 1, Abril de 1978.
- Revista Interamericana de Planificación*. Volumen XV - Número 60, Diciembre de 1981.
- Revista del Archivo Histórico del Guayas*, Nos. 1-17.
- Revista Municipal*, Años: 1925-1944.
- Trama* N° 13-14, Agosto 1979.
- Vistazo*. Guayaquil, noviembre de 1959.

Diarios

La Nación, 1879.

La Unión Colombiana. Diario de Guayaquil, 1861.

Mimeografiados

Aguirre, María. *El Proceso de Urbanización en Guayaquil*. Quito, FLACSO, 1981.

Guerrero, Rafael. *Los Ingenios en el Desarrollo del Capitalismo en el Ecuador 1900-1954*. Cuenca: II Encuentro de Historia y Realidad Económica y Social de Ecuador, Abril de 1978.

Mejía, Leonardo. *Enfoque Histórico del Desarrollo Regional del Ecuador*. Quito: Instituto de Investigaciones Económicas, Universidad Central, 1974.

Paredes, Wellington, *ideología y Realidad de la Real Audiencia de Quito*. Guayaquil, 1976.

Plaza Luque, José. *Informe de Labores 1985*. Guayaquil: Junta de Beneficencia de Guayaquil, 1986.

Ponce, Alicia; Valencia, Hernán. *Configuración del Espacio Regional Ecuatoriano y Desarrollo Urbano de Quito y Guayaquil*. Quito: Documento Habqui-19, 1981.

Documentos Inéditos

Bermúdez, Cecilia y otros. *Política de Vivienda en Guayaquil. Hacia Dónde Va?* Guayaquil: Curso de Graduación-Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, 1973.

Gambarrotti, Pedro. *Análisis Histórico del Crecimiento de la Ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Taller de Diseño Arquitectónico. Facultad de Arquitectura. Universidad Católica, 1986.

Rojas, Milton; Villavicencio, Gaitán. *Las Cooperativas de Vivienda en el Proceso de Urbanización del Ecuador*. Guayaquil: CERG-ILDIS, 1986, (33 pp.)

Salomón, Jorge y otros. *Análisis Socio-económico del Cerro de Mapasingue*. Guayaquil: Fundación Eugenio Espejo, 1983.

- Villavicencio, Gaitán. *La Urbanización Capitalista Ecuatoriana: El Caso "Boom" Bananero*. Guayaquil, 1984.
- Vinueza, Gustavo; Núñez, Mónica: *Análisis Histórico del Crecimiento de la Ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Taller de Diseño Arquitectónico, Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, 1986.

INDICES

Indice de Cuadros

Cuadro N° 1	Venta de propiedades urbanas (1867-1879)	39
Cuadro N° 2	Ingresos del Municipio de Guayaquil por venta de solares (1887-1890)	67
Cuadro N° 3	Rentas del Municipio de Guayaquil por arrendamiento de terrenos (1881-1912)	67
Cuadro N° 4	Estadística de la demanda por servicio de transportación	75
Cuadro N° 5	Distribución y número de usuarios de tráfico urbano	76
Cuadro N° 6	Los ingresos y la deuda interna del Concejo Cantonal de Guayaquil	81
Cuadro N° 7	Miembros de los Consejos de Dirección de los Bancos, Cajas de Ahorro, Empresas, Compañías, Fábricas (compañías anónimas) en Guayaquil, entre 1909 y 1911	87
Cuadro N° 8	Puestos ocupados por los miembros de los Consejos de Dirección de los Bancos, Cajas de Ahorro, Empresas, Compañías, Fábricas (compañías anónimas) en Guayaquil entre 1900-1911	89
Cuadro N° 9	Precios de venta por mts. ² de departamentos y construcciones en Guayaquil (1981)	150

Cuadro N° 10	Resumen de las urbanizaciones por zonas de la ciudad (1982)	151
Cuadro N° 11	Metros cuadrados autorizados y costo de las construcciones industriales en Guayaquil	155
Cuadro N° 12	Metros cuadrados autorizados y costo por metro cuadrado de las construcciones comerciales en Guayaquil	156
Cuadro N° 13	Valor y número de Préstamos Hipotecarios concedidos en la Provincia del Guayas	161

Índice de Planos

Nº 1	Tendencias de uso del suelo en Guayaquil a inicios del Siglo XX.	25
Nº 2	Plano de Guayaquil. Después del incendio del 6 de Octubre de 1896	27
Nº 3	Mapa de propiedades agrícolas circundantes a Guayaquil a inicios de siglo. Delimitaciones aproximadas (privadas y públicas)	37
Nº 4	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1889-1890 (En base al plano de Francisco Landín, 1909)	41
Nº 5	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1898-1900-1901-1905-1906	43
Nº 6	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1910-1911-1912-1913-1914-1915	47
Nº 7	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1924-1925 (En base al plano municipal de 1928)	49
Nº 8	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1927-1928-1931	51
Nº 9	Plano general de la ciudad de Guayaquil. Mostrando sus linderos	55
Nº 10	Plano de la ciudad de Guayaquil. Por Francisco Landín, 1909-División por parroquias urbanas	61
Nº 11	Plano de Guayaquil, 1929 Tendencias de uso de suelo	63

Nº 12	Area urbana edificada según el Censo Municipal de 1931	69
Nº 13	Proyecto del Nuevo Malecón, por J. F. Lince, 1906	83
Nº 14	Plano general de la ciudad de Guayaquil, por J. G. White, 1914	91
Nº 15	Guayaquil. Propuesta de la Junta Patriótica del Centenario.	95
Nº 16	Evolución de límites urbanos. 1928-1934-1955	101
Nº 17	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1932-1934-1936-1937-1939. (En base al Plano Municipal de 1934)	105
Nº 18	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1951-1954-1956-1960	107
Nº 19	Plano de Guayaquil, 1955	111
Nº 20	División de los terrenos de las Haciendas "El Guasmo" y "La Saiba" de la ciudad de Guayaquil, expropiados por el Gobierno del Ecuador	121
Nº 21	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1966-71	127
Nº 22	Plano de Guayaquil, 1969	131
Nº 23	Límite urbano 1968-1979	141
Nº 24	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1972-75	145
Nº 25	Avalúos municipales de la tierra urbana de Guayaquil. Años: 1979-82	147
Nº 26	Localización de áreas industriales	153
Nº 27	Ubicación de los asentamientos populares urbanos	157
Nº 28	Evolución histórica de la trama urbana	167

El estudio de los problemas urbanos en el Ecuador es relativamente nuevo. Ello se explica, principalmente, por el crecimiento aluvional que desde fines de la década pasada ha tenido todo lo relacionado al tema urbano, y la predominancia en las ciencias sociales de temas relacionados con lo étnico o lo agrario.

Sin embargo, la compleja dinámica urbana de los últimos años —desarrollada sobre todo en Quito y Guayaquil— operaron como acicate al interés y la formación académicas. Temas como la planificación del espacio urbano, las migraciones campo-ciudad o los movimientos sociales urbanos, empiezan a ocupar la atención de investigadores y científicos.

El libro “El Proceso Urbano de Guayaquil” de los autores Gaitán Villavicencio y Milton Rojas intenta con gran rigurosidad científica, poner orden a una gran cantidad de información hasta ahora dispersa o poco analizada sobre el proceso urbano de Guayaquil y entrega una visión completa y acabada de la formación de la ciudad moderna.