



## REESTRUCTURACIÓN PREDIAL COMO METODOLOGÍA DE PLANIFICACIÓN URBANA. CASO MANZANA 09 DE LA CIUDADELA BOLIVARIANA UBICADA EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

**Eddie Efrén Echeverría Maggi**

Arquitecto, Magister En Geomatica con Mención en Ordenamiento Territorial  
Docente de la Facultad de Ingeniería industria y construcción  
Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil  
arq.identidad@hotmail.com

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Eddie Efrén Echeverría Maggi (2018): "Reestructuración predial como metodología de planificación urbana. Caso manzana 09 de la Ciudadela Bolivariana ubicada en la ciudad de Guayaquil", Revista Caribeña de Ciencias Sociales (mayo 2018). En línea:  
[//www.eumed.net/rev/caribe/2018/05/reestructuracion-predial.html](http://www.eumed.net/rev/caribe/2018/05/reestructuracion-predial.html)

### Resumen

El crecimiento desordenado y acelerado de Guayaquil, ha provocado una dispersión en la estructura urbana, formando espacios sin infraestructura básica, sin continuidad física. Para poder acceder a las principales universidades y a los edificios gubernamentales se consume mucha energía por traslado especialmente desde la periferia. Una de las formas de disminuir la dispersión de la ciudad; es a través de la cohesión de los espacios urbanos ya existentes, que cuentan con todos los servicios básicos para un buen vivir. Estos espacios consolidados, que presentan una densidad baja, pueden ser aprovechados mediante nuevos proyectos arquitectónicos o urbanos, aumentando en densidad en un proceso de reestructuración predial; contribuyendo al desarrollo sostenible de la ciudad. En este trabajo de tesis, se realiza una reestructuración de las manzanas 4, 7, 8, 9 y 10, pertenecientes a la ciudadela Bolivariana, ubicada frente a la universidad de Guayaquil, tomando como modelo de análisis la manzana 09; con el objetivo de implementar un desarrollo sostenible, mediante el aprovechamientos de espacios subutilizados y de baja densidad en lugares ya consolidados.

Palabras Claves: Ordenamiento Territorial, crecimiento disperso, regeneración urbana, densificación, reestructuración predial, sostenibilidad.

## Abstract

The disorganized and accelerated growth of Guayaquil, has caused a dispersion in the urban structure, forming spaces without basic infrastructure, without physical continuity. In order to access the main universities and government buildings, a lot of energy is consumed by transfer, especially from the periphery. One of the ways to reduce the dispersion of the city; it is through the cohesion of existing urban spaces, that they have all the basic services for a good living. These consolidated spaces, which have a low density, can be exploited through new architectural or urban projects, increasing their density in a process of property restructuring; contributing to the sustainable development of the city. In this thesis work, there is a restructuring of blocks 4, 7, 8, 9 and 10, belonging to the Bolivarian citadel, located in front of the University of Guayaquil, taking apple 09 as the model of analysis; with the objective of implementing sustainable development, through the use of underutilized and low density spaces in already established places.

**Keywords:** Territorial ordering, dispersed growth, urban regeneration, densification, property restructuring, sustainability.

## 1. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Guayaquil es una ciudad costera que oscila entre unos 4 a 5 msnm, es considerada uno de los principales puertos del país e incluso de la región. Ciudad con característica altamente comercial que se ha convertido en un polo de atracción para los habitantes de las zonas rurales y de otras provincias e incluso de extranjeros, que la han visto como una oportunidad de vida y de desarrollo, provocando un alto flujo de migración y trayendo consigo un aumento considerable de la población, (develando la necesidad desmesurada de espacios apropiados para los nuevos habitantes) dando lugar a la formación de asentamientos inadecuados en la periferia de la ciudad que carecen de infraestructura básica. Guayaquil es la ciudad más poblada del país con 2'278.691 habitantes, con un promedio de crecimiento anual de 2.47%<sup>1</sup>.

El crecimiento urbano de Guayaquil se ha caracterizado por una ocupación extensiva y dispersa del territorio con una tendencia hacia una cada vez menor densidad poblacional, causando importantes problemas de movilidad, conectividad y provisión de servicios, así como una fuerte inequidad social

---

<sup>1</sup> Datos del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censo) Censo 2010.

territorial<sup>2</sup>. El crecimiento de la ciudad es intenso, especialmente hacia el oeste y hacia el norte. Sin embargo la ciudad es poco densa, pues, en la gran mayoría de asentamientos, predomina la ocupación horizontal del suelo, reflejada, básicamente en la gran cantidad de conjuntos urbanos de viviendas unifamiliares (Wong, 2005).

El desarrollo disperso ha impedido el manejo sostenible de la ciudad, debido a la presencia de grandes espacios de suelos ocupados por una familia, y por el consumo excesivo de energía que esto conlleva, especialmente la que utilizan para trasladarse desde la periferia hacia el centro urbano, ya sea por: trabajo, educación, recreación, etc., dónde se concentra la economía de la ciudad. Una de las formas de disminuir y controlar la dispersión es aprovechando las áreas urbanas de baja densidad en zonas ya consolidadas, es decir aquellas que cuentan con infraestructura y equipamiento urbano necesario para un buen vivir, mejorando la distribución y estructura de uso, y en algunos casos se podría aumentar la población que habitan en los mismos en un proceso denominado densificación que es una de las herramientas que se puede utilizar para contribuir a la cohesión de la ciudad, disminuyendo así el desgaste de energía por traslado, como es el caso de la propuesta de este trabajo.

También se presentan zonas que fueron pensadas para cumplir una función determinada, ya sea de comercio, residencial, recreativa, institucional, etc., y que a medida que pasa el tiempo, los cambios físicos y sociales del entorno han provocado también un cambio en uso, muchas veces presentándose éste como una alteración del paisaje urbano, con soluciones arquitectónicas inadecuadas, con adiciones o subtracciones del elemento original para cumplir una función para la cual no fue destinada.

Estos son uno de los problemas que han venido suscitándose a lo largo del crecimiento y desarrollo de la ciudad de Guayaquil, en sectores estratégicos, que no han podido ser controlados ni valorados de forma adecuada y pertinente, como es el caso presente en éste artículo, de los lotes ubicadas en la ciudadela Bolivariana frente a la universidad de Guayaquil, en donde existe una gran actividad humana, producto de una elevada población estudiantil no sólo local sino también de otras provincias e incluso de extranjeros, que exigen espacios para consumo de alimentos, vestidos, suministros de estudio, recreación, hábitat, entre otros, que trae consigo una gran demanda por satisfacer. Provocando una oferta desmesurada y desordenada en espacios subutilizados, como es el caso de las viviendas unifamiliares de la ciudadela Bolivariana, que han sido alteradas en estructura, para la creación de áreas comerciales que permitan satisfacer así la demanda presente en ésta zona.

---

<sup>2</sup> Intervención urbana integral en la zona de expansión del noroeste de la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Subsecretaría de Habitación y Asentamientos Humanos (MIDUVI). Agosto 2011

Se han hecho propuestas para mejorar el espacio urbano, a nivel de talleres de pregrado en las universidades por parte de los mismos alumnos, quedando tan sólo como un mero ejercicio académico, que en la práctica ha sido desvalorizado.

Debido a la falta de estudios sobre la problemática del sector por parte de entes reguladores, empresas privadas y colegios profesionales, me veo motivado a realizar una evaluación y análisis del sitio, que permita obtener resultados que se conviertan en una herramienta de apoyo para una futura planificación, ya sea de: ordenamiento, de urbanismo o de regulación.

### **1.1.Planteamiento del problema**

La Cdla. Bolivariana ubicada frente a la universidad de Guayaquil, fue creada como un plan habitacional de viviendas unifamiliares, que con el paso del tiempo fue cambiando el uso del suelo combinando la actividad comercial con fin primario, alterando totalmente la línea urbana, motivado por la fuerte demanda de la población estudiantil del sector, que requiere de espacios que satisfagan las necesidades como : suministros de material didáctico, impresiones, copias , venta de uniformes, fotografías, alimentación, entre otros.

Esta Ciudadela se encuentra en una zona privilegiada, que además de contar con la infraestructura necesaria para desarrollo, forma parte de un área consolidada, con tres universidades cercanas, áreas verdes, zonas recreativas, sitios turísticos, centros comerciales, hospitales, banca, estación de bomberos, policía nacional y transporte público, entre otros. Convirtiéndolo en un lugar de alta plusvalía que se encuentra subdesarrollado, con espacios de suelo de baja densidad, ocupado por viviendas unifamiliares y en muchos casos subutilizadas por el comercio. Este problema amerita un estudio, de la dinámica del sitio, como es el caso de este trabajo de investigación, que permita obtener resultados que se conviertan en herramientas para tomar decisiones acordes a la realidad, en un proceso de planificación, densificación, regulación y control por parte de las autoridades pertinentes.

Se propone una adecuación urbana del sector a través de un proyecto que permita mejorar las relaciones sociales, económicas y funcionales, dentro de un marco de integración, apoyado en un proceso de densificación para lograr una compacidad del sector, en búsqueda también de una disminución de la polución y una eficiencia en el consumo de energía por traslado.

Las ciudades densas nos permiten vivir en compañía mejorando las relaciones sociales evitando la segregación, pueden diseñarse mediante una planificación integradora aportando ecológicamente mediante una disminución de la polución, el consumo de recursos, y el sentido de expansión hacia las zonas rurales. Poder pensar en una ciudad compacta densificada y socialmente diversa donde las actividades sociales y económicas se superponen y donde las comunidades pueden integrarse en vecindario. (Rogers, Gumuchdjian, 2000)

## **1.2. Objetivos**

### ***Objetivo general***

Reestructurar la Cdla. Bolivariana tomando como modelo de análisis la manzana 09, para la implementación de espacios que satisfagan las demandas del sector, y el aumento de la densidad poblacional del mismo. Sirviendo como modelo de desarrollo para las manzanas aledañas y de otros sectores de la ciudad, dentro de un proyecto urbano y de ordenamiento territorial.

### ***Objetivos específicos***

- Identificar zonas homogéneas de baja densidad en el centro de Guayaquil, que permita repotenciación de dichos sectores, aprovechando la capacidad de desarrollo antes de la periferia, como parte de un proyecto de ordenamiento territorial sostenible.
- Determinar las características del entorno a través de los componentes tales como: ubicación georreferenciada, equipamiento urbano e infraestructura básica.
- Desarrollar un plan masa en la ciudadela Bolivariana, para la selección de la zona de estudio, constituida en una de las piezas del plan.
- Proponer una estructura modelo, que permita la replicación de este proceso de análisis a otros sectores de la ciudad, para el soporte de la demanda de la población, ofertando espacios integrados de: comercio y habitad.

## 2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

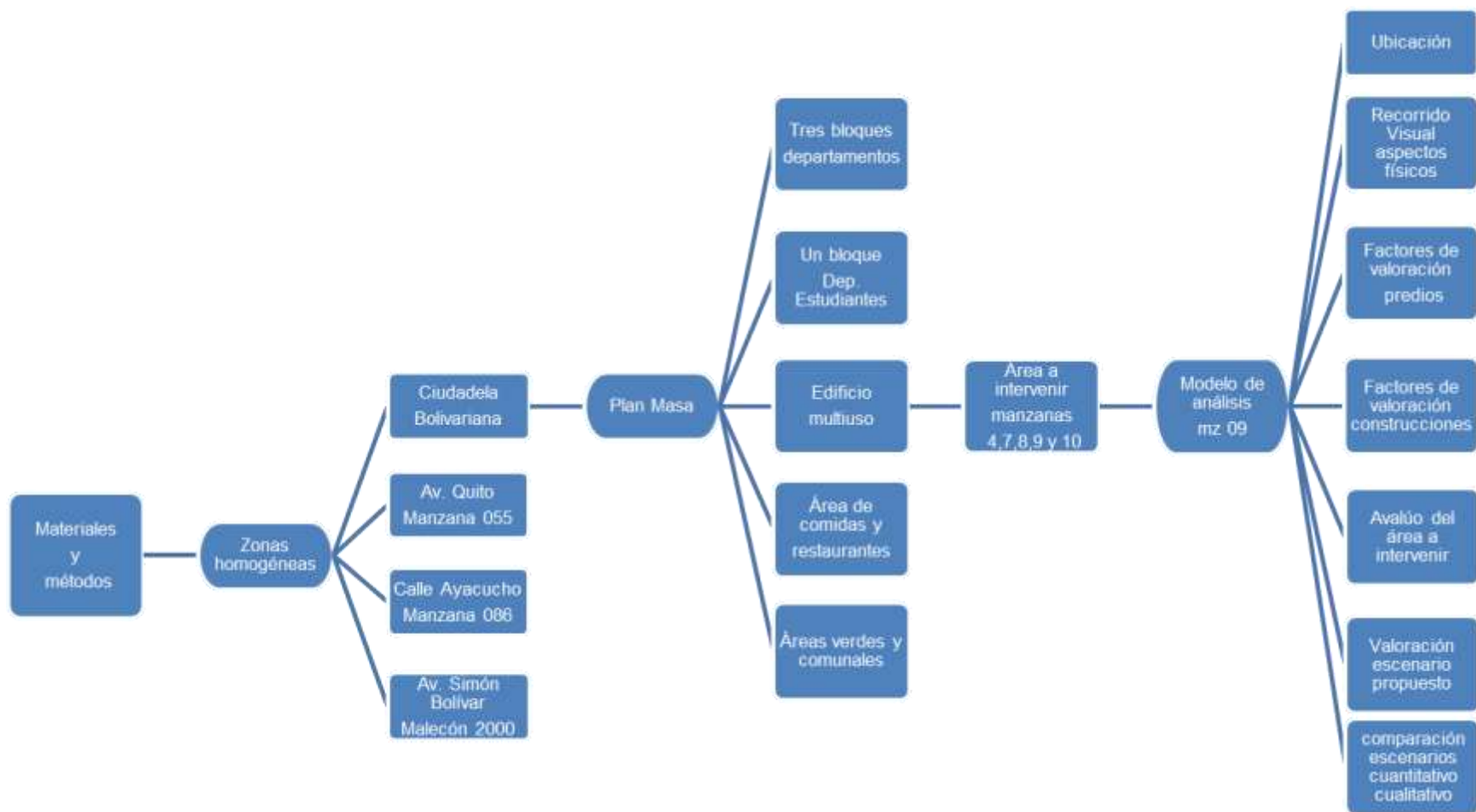
Antes de evaluar la zona de estudio, hacer un breve análisis del crecimiento poblacional en un período de 20 años, a partir del último censo poblacional del cantón Guayaquil, los asentamientos y tendencia de crecimiento a nivel de territorio; además se hará un breve comentario sobre el proceso de regeneración urbana, que se ha constituido en uno de los emblemas de la ciudad.

Destacar algunas zonas homogéneas de baja densidad presentes en la ciudad, con potencial desarrollo económico y social, para concientizar a la ciudadanía y a las autoridades pertinentes, de la importancia de estos espacios olvidados; constituidos en verdaderos intersticios urbanos, por la condición de abandono o subutilización. Para que mediante un adecuado proyecto de regeneración, se planteen estrategias que permitan modificar las tendencias de crecimiento actuales hacia la periferia, que acentúan una segregación de estratos sociales y deterioro ambiental. Considerando como herramienta de disminución de estos factores de dispersión, la implementación de patrones de densificación que permita la integración adecuada de vivienda, trabajo, servicios, conectividad y equipamientos, para altas densidades y población de diferentes ingresos. Esto implica sobre todo un cambio de voluntad de las autoridades y de los ciudadanos (Rincón, 2004).

Se desarrollará un plan Masa en la ciudadela Bolivariana, que nos permita organizar todos los elementos que lo conforman como son: los espacios públicos, el equipamiento, las actividades, las necesidades, el entorno, y la relación y comunicación con otras áreas de la ciudad, logrando conceptualizarlos en un proyecto urbano, el cual se constituye en un elemento de transición entre un plan de ordenamiento territorial y el proyecto arquitectónico (Bohigas, 2004).

Una vez determinado el plan masa, se tomará una de las manzanas que conforman el proyecto, como es el caso de la manzana 09, para dedicarnos específicamente al análisis de las edificaciones, que nos permita realizar un estudio de factibilidad de un proyecto arquitectónico acorde a las necesidades del sitio, que sea viable y económicamente rentable, dentro de un proceso de reestructuración predial.

Para este trabajo de investigación se utilizará información de: mapas, planos, catastro, normativa edificación, entre otros; proporcionada por el Municipio de Guayaquil. Se tomará también, información recopilada en campo. Para la elaboración de mapas, análisis y presentación de datos, se utilizará los programas: ArcGis 9.3, Auto-cad 2014 y 3dmax 2014.



**Figura 1.** Diagrama de materiales y métodos  
**Elaboración:** Autor

## **2.1. Crecimiento poblacional**

Guayaquil ha sufrido muchos cambios a través de la historia, pero los más representativos han sido en estas últimas décadas. Desde que comenzó el asentamiento al margen del río Guayas como ciudad portuaria, en lo que conocer hoy en día como el malecón y la extensión hacia las faldas del cerro Santa Ana; ha seguido un proceso de crecimiento constante en población y territorio, como todas las grandes ciudades, muchas veces adaptándose a la presencia de asentamientos informales en un proceso de regulación, y en otros casos a la creación de espacios elitistas, que coadyuvan a la dispersión del territorio.

Después de formarse el centro de la ciudad, la expansión siguió al sur hasta el puerto marítimo, para luego continuar hacia el norte, vía Daule y las Orquídeas, y finalmente hacia el oeste vía a la costa ecuatoriana, dónde continúa el crecimiento.

Guayaquil desde el año 1990 hasta el 2010 ha tenido un crecimiento directamente proporcional entre la poblacional y la superficie como consta en la figura 2. Con una población actual aproximada de 2'350.915 hab., y una extensión de 34.44 ha. Se proyecta para el año 2020 2'723.665 hab., según datos del INEC.

Debido a este fenómeno natural de crecimiento, es imperativo establecer un plan de ordenamiento territorial, acompañado de leyes, que regulen e incentiven el desarrollo endógeno de la ciudad, mediante proyectos urbanos que consoliden los espacios existentes, como es el caso de la reestructuración y densificación predial; que sirven de método para controlar la expansión de la línea urbana, e incentivo para el crecimiento sostenible. Donde la ciudadanía juega un papel importante, con la participación en la toma de decisiones, en la transformación de los espacios que ellos habitan y que hacen usos del recurso, exigiendo áreas de calidad física y ambiental, donde desarrollarán las actividades económicas y sociales.



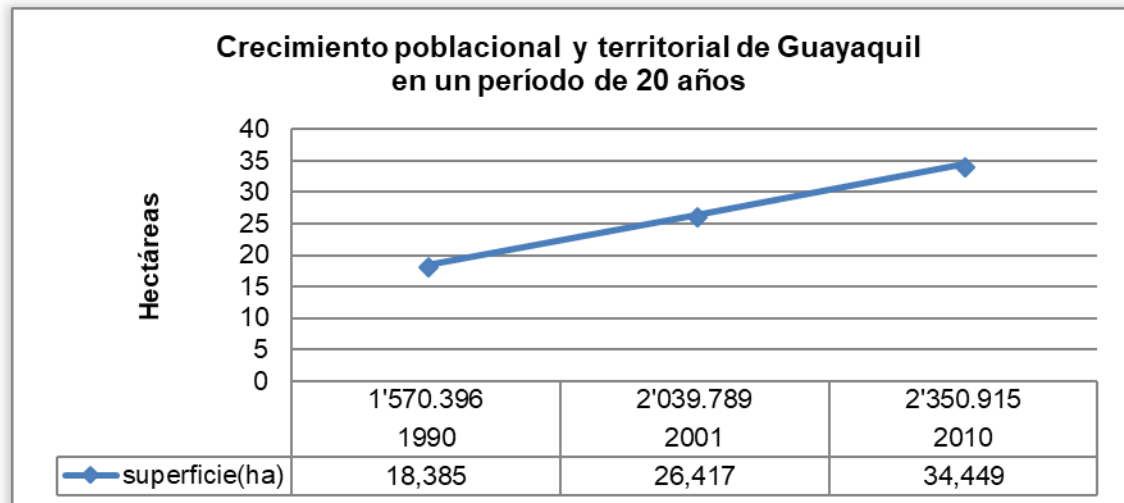


Figura 2. *Variación de la población de Guayaquil, desde el año 1990 hasta el 2010*

Fuente: INEC Elaboración: Autor

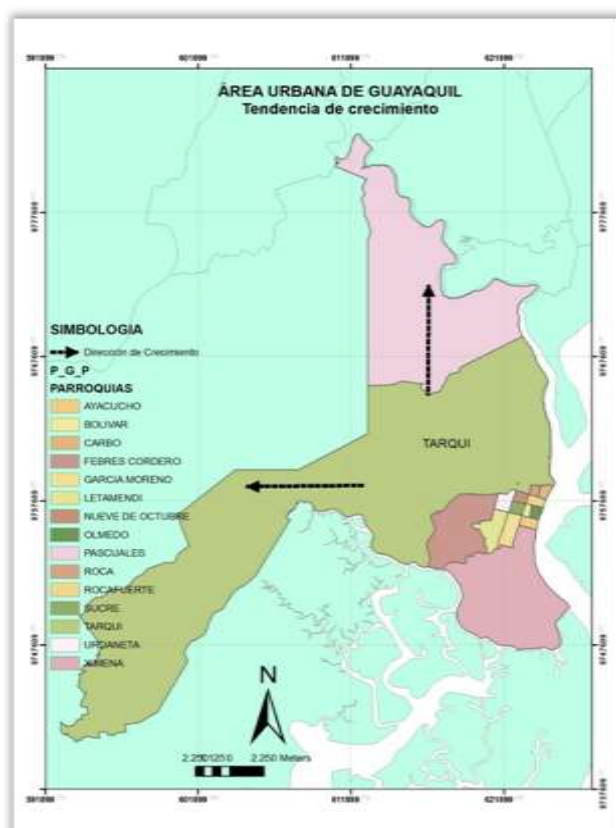


Figura 3. *Área Urbana de Guayaquil*

Fuente: Municipio de Guayaquil

Elaboración: Autor

En la figura, se muestra el gráfico estadístico del crecimiento de la ciudad en el territorio y población; donde poder observar un crecimiento menor del 2001 al 2010 debido a la migración que se dio en todo el país, producto de la crisis bancaria. En la figura, se muestra el mapa de Guayaquil dividido en las 15 parroquias urbanas que lo constituyen, y nos indica a la vez la tendencia de crecimiento marcado hacia el norte y hacia el oeste, donde en esta última dirección se están desarrollando urbanizaciones de clase alta, centros comerciales y próximamente al...

## 2.2. Regeneración Urbana

Guayaquil por muchos años sufrió el maltrato de gobiernos municipales indolentes, ante la falta de creación y mantenimiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano, causando un deterioro físico y social en la ciudad y los habitantes, en detrimento de valores culturales.

En el año 1992 en la alcaldía de León Febres Cordero, la ciudad comienza un cambio radical en lo físico, económico y social con proyectos de regeneración urbana, dejando atrás algunos años de decadencia administrativa. Tomando la posta de este proceso el ab. Jaime Nebot a partir del año 2000 hasta la actualidad. El punto de partida de este cambio se da con el proyecto malecón 2000, una de las obras emblemáticas de la ciudad; también se crearon y se restauraron vías, pasos a desniveles, áreas verdes, zonas patrimoniales, museos, etc., dinamizando la economía con obras y mejorando así también el autoestima de los habitantes.

En este proceso de mejoramiento y adecuación de espacios públicos a través de la regeneración urbana, se han descuidados otros aspectos, como el control de asentamientos irregulares y de expansión territorial. Al no existir normativas que incentiven el desarrollo y crecimiento de zonas consolidadas, se ha permitido la extensión de asentamientos y de urbanizaciones privadas, aún sin contar con infraestructura básica, haciendo complicado el trabajo municipal en la dotación de estos servicios.



**Figura 4.** *Malecón 2000*

**Elaboración:** Autor

### 3. METODOLOGÍA

En el presente estudio está enfocado en una investigación cualitativa y cuantitativa (enfoque mixto) en función de los requerimientos y necesidades técnicas de la infraestructura factible para las zonas objetivas. En cuanto al diseño de investigación es un diseño cuasi-experimental de tal forma se manipula las variables de construcción sin descuidar las bases de construcción presentando diferentes escenarios. En consecuencia el alcance de la investigación es descriptivo

#### 3.1. Zonas homogéneas de baja densidad

Seleccionamos algunos sectores de la ciudad, especialmente del centro, que presentan espacios de baja densidad, por motivos de abandono o subutilización; para concientizar a la ciudadanía y a las autoridades pertinentes, del potencial que tienen dichos sectores, para el desarrollo físico y social, con proyectos de reestructuración y densificación, que satisfagan la necesidad de los habitantes, e impidan el traslado de los mismos hacia la periferia, contribuyendo a la consolidación de estas zonas ya estructuradas en la ciudad , que deben ser considerador en el plan de ordenamiento territorial.

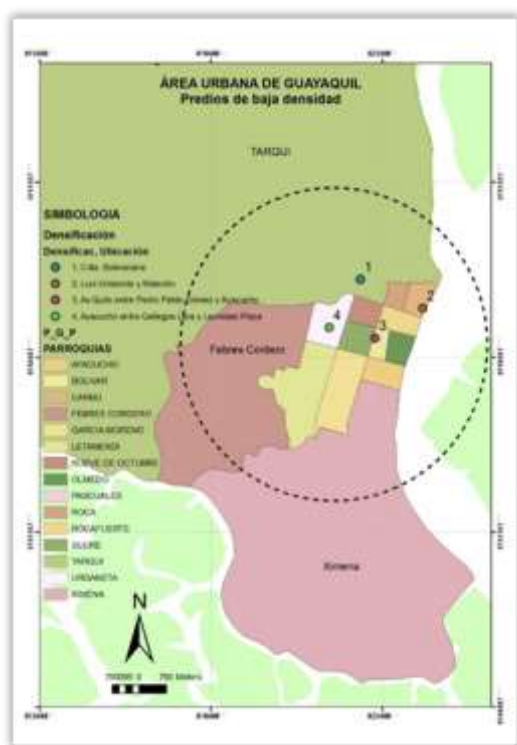


Figura 5. Ubicación de las zonas homogéneas de baja densidad

Se ha determinado 4 zonas homogéneas de baja densidad en el centro de la ciudad, como consta en la figura.

**Número 1**, corresponde a la Cdra. Bolivariana que es objeto de estudio, y que será analizado con mayor detalle en los capítulos siguientes.

**Número 2**, corresponde a un conjunto de 7 manzanas ubicadas en la calle Simón Bolívar, frente al malecón 2000.

**Número 3**, corresponde a la manzana 055, ubicada en la Av. Quito entre las calles Pedro Pablo Gómez y Ayacucho.

**Número 4**, corresponde a la manzana 086, ubicada en la calle Ayacucho, entre las calles Joaquín Gallegos Lara y Leonidas Plaza

**Fuente:** Municipio de Guayaquil

**Elaboración:** Autor

A continuación, se hará un breve análisis de las características de estos sitios; determinando la ubicación y alguno de los componentes más relevantes, como el aspecto físico y normativo, dentro del entorno.

### ***Análisis de componentes***

La ciudadela Bolivariana está ubicada en una zona que cuenta con todos los servicios básicos y que tiene una numerosa y variada oferta de equipamiento urbano, otorgándole un alto valor por la cercanía a espacios tales como: sociales, de comercio, recreación, salud y educación, como nos muestra la, que un radio máximo de 1.5km encierra la mayoría de las actividades que realizamos diariamente y que poder llegar a éstas caminando o usando transporte no motorizado, evitando así la congestión vehicular que se produce en horas de alto tráfico, disminuyendo así también la polución por CO2.

La ciudadela, que nació como un proyecto habitacional, y que se encuentra frente a la universidad de Guayaquil, presenta características propias del lugar, determinadas por la prevalencia de la población estudiantil, generando una demanda específica de bienes y servicios que satisfagan necesidades, que al no existir los espacios apropiados ha provocado una alteración de las viviendas que se encuentra en el sitio, para ofertar los servicios requeridos.

Disminuyendo el radio de acción a 500m de la zona de estudio, encontramos varios elementos que constituyen la trama urbana, de los cuales poder destacar la oferta educativa y los servicios complementarios a ésta, como las papelerías que tienen una gran presencia en el sector, con algo de desorden en espacios inadecuados.



**Figura 6.** *Vista de la Cdla. Bolivariana.*

**Elaboración:** Autor

### ***Validad***

En el interior de la ciudadela, hay 10 calles de doble vía, de bajo tráfico, que sólo sirve de circulación para las personas que habitan en el lugar. Se observa un mayor número de vehículos, cuando van hacia la escuela, que se encuentra en el centro de la ciudadela. A simple vista se puede observar que existen muchos ingresos al sitio, y que pueden ser algunos de ellos eliminados, sin afectar la circulación, siempre y cuando se mejore la distribución de los espacios.

La Bolivariana está rodeada por 4 vías principales que son: Av. John Kennedy, Dr. Fortunato Safadi, de las Américas, y Pedro Gual, como lo muestra la figura siguiente, de las cuales, por las dos primeras, circulan el mayor tráfico de transporte público. Que será detallado a continuación.

**Tabla 1.** Porcentaje de Lotización de la Cdla. Bolivariana

<b>Nombre</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Ley</b>
Cdla. Bolivariana	111.220,63	100%	100
A. Verde / Comunal	11.089,84	9,97%	15%
A. Vías	32.319,05	29,06%	20%
A. Urbanizada	78.901,58	70,94%	65%

**Elaboración:** Autor

**Tabla 2.** Porcentaje de Lotización Plan Masa

<b>Nombre</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Ley</b>
Cdla. Bolivariana	111.220,63	100%	100
A. Verde / Comunal	25.104,16	22,57%	15%
A. Vías	22.780,12	20,48%	20%
A. Urbanizada	63.336,35	56,95%	65%

**Elaboración:** Autor

**Tabla 3.** Comparación entre escenarios

<b>Nombre</b>	<b>Escenario actual Porcentaje</b>	<b>Plan Masa Porcentaje</b>	<b>Ley</b>
Cdla. Bolivariana	111.220,63	100%	100
A. Verde / Comunal	9,97%	22,57%	15%
A. Vías	29,06%	20,48%	20%

A. Urbanizada	70,94%	56,95%	65%
---------------	--------	--------	-----

**Elaboración:** Autor

## Resultados

### Avalúo de los predios

Con los factores de valoración de los predios analizados anteriormente, formamos una tabla, donde cuantificamos las propiedades, en forma de coeficientes, que nos van a dar el valor de cada uno de los predios, lo más parecido a la realidad; es decir, acorde a la situación actual del mismo, y mediante la suma total de estos, obtener el avalúo del área a intervenir.

**Tabla 4. Avalúo de Predios a intervenir**

Manzana	Solar	Tipo de vía	Ubicación	Área m2	Valor/m2 Dólares	Valor Lote Dólares	Coeficiente Ubicación	Coef. Forma	Coef. Proporción	Coef. Tipo Vía	Avalúo Predio Dólares
<b>4</b>	5	Secundaria	Medianero	311,62	72	22436,64	0,8	1	1	0,8	14359,4
	6	Secundaria	Esquinero	374,87	72	26990,64	0,8	1	1	0,8	17274,0
	7	Secundaria	Esquinero	381,85	72	27493,20	0,8	1	1	0,8	17595,6
<b>7</b>	1	Secundaria	Esquinero	401,84	72	28932,48	0,8	1	1	0,8	18516,8
	2	Secundaria	Medianero	289,92	72	20874,24	0,8	1	1	0,8	13359,5
	3	Secundaria	Medianero	305,84	72	22020,48	0,8	1	1	0,8	14093,1
	4	Principal	Esquinero	341,19	72	24565,68	1	1	1	1	24565,7
	5	Principal	Esquinero	400	72	28800,00	1	1	1	1	28800,0
	6	Secundaria	Medianero	272,32	72	19607,04	0,8	1	1	0,8	12548,5
	7	Secundaria	Medianero	296,5	72	21348,00	0,8	1	1	0,8	13662,7
	8	Secundaria	Medianero	304,7	72	21938,40	0,8	1	1	0,8	14040,6
	9	Secundaria	Esquinero	372,35	72	26809,20	0,8	1	1	0,8	17157,9
<b>8</b>	1	Secundaria	Esquinero	366,37	72	26378,64	0,8	1	1	0,8	16882,3
	2	Secundaria	Medianero	248,75	72	17910,00	0,8	1	1	0,8	11462,4
	3	Secundaria	Medianero	255,56	72	18400,32	0,8	1	1	0,8	11776,2
	4	Secundaria	Medianero	244,93	72	17634,96	0,8	1	1	0,8	11286,4
	5	Secundaria	Medianero	227,7	72	16394,40	0,8	1	1	0,8	10492,4
	6	Secundaria	Medianero	242,78	72	17480,16	0,8	1	1	0,8	11187,3
	7	Principal	Esquinero	294,52	72	21205,44	1	1	1	1	21205,4
	8	Principal	Esquinero	293,78	72	21152,16	1	1	1	1	21152,2
	9	Secundaria	Medianero	262,68	72	18912,96	0,8	1	1	0,8	12104,3
	10	Secundaria	Medianero	284,13	72	20457,36	0,8	1	1	0,8	13092,7
	11	Secundaria	Medianero	264,32	72	19031,04	0,8	1	1	0,8	12179,9
	12	Secundaria	Medianero	278,99	72	20087,28	0,8	1	1	0,8	12855,9
	13	Secundaria	Medianero	262,68	72	18912,96	0,8	1	1	0,8	12104,3
	14	Secundaria	Medianero	194,97	72	14037,84	0,8	1	1	0,8	8984,2
<b>9</b>	14	Secundaria	Esquinero	165,14	72	11890,08	0,8	1	1	0,8	7609,7
	1	Secundaria	Esquinero	312,24	72	22481,28	0,8	1	1	0,8	14388,0
	2	Secundaria	Medianero	272,83	72	19643,76	0,8	1	1	0,8	12572,0
	3	Secundaria	Medianero	276,85	72	19933,20	0,8	1	1	0,8	12757,2
	4	Secundaria	Medianero	279,99	72	20159,28	0,8	1	1	0,8	12901,9
	5	Secundaria	Medianero	279,03	72	20090,16	0,8	1	1	0,8	12857,7
	6	Secundaria	Medianero	275	72	19800,00	0,8	1	1	0,8	12672,0
	7	Principal	Esquinero	327,85	72	23605,20	1	1	1	1	23605,2
	8	Principal	Esquinero	309,78	72	22304,16	1	1	1	1	22304,2
	9	Principal	Medianero	268,36	72	19321,92	1	1	1	1	19321,9
	10	Secundaria	Medianero	290,58	72	20921,76	0,8	1	1	0,8	13389,9
	11	Secundaria	Medianero	278,35	72	20041,20	0,8	1	1	0,8	12826,4
	12	Secundaria	Medianero	276,99	72	19943,28	0,8	1	1	0,8	12763,7
	13	Secundaria	Medianero	274,85	72	19789,20	0,8	1	1	0,8	12665,1
<b>10</b>	14	Secundaria	Esquinero	311	72	22392,00	0,8	1	1	0,8	14330,9
	1	Secundaria	Esquinero	317,4	72	22852,80	0,8	1	1	0,8	14625,8
	2	Secundaria	Medianero	269,65	72	19414,80	0,8	1	1	0,8	12425,5
	3	Secundaria	Medianero	281,54	72	20270,88	0,8	1	1	0,8	12973,4
	4	Secundaria	Medianero	282,71	72	20355,12	0,8	1	1	0,8	13027,3
	5	Secundaria	Medianero	280,61	72	20203,92	0,8	1	1	0,8	12930,5
	6	Secundaria	Medianero	277,9	72	20008,80	0,8	1	1	0,8	12805,6
	7	Principal	Esquinero	312,64	72	22510,08	1	1	1	1	22510,1
	8	Principal	Esquinero	311,92	72	22458,24	1	1	1	1	22458,2
	9	Secundaria	Medianero	272,44	72	19615,68	0,8	1	1	0,8	12554,0
	10	Secundaria	Medianero	290	72	20880,00	0,8	1	1	0,8	13363,2
	11	Secundaria	Medianero	276,72	72	19923,84	0,8	1	1	0,8	12751,3
	12	Secundaria	Medianero	280,73	72	20212,56	0,8	1	1	0,8	12936,0
	13	Secundaria	Medianero	288,86	72	20797,92	0,8	1	1	0,8	13310,7
	14	Secundaria	Esquinero	315,83	72	22739,76	0,8	1	1	0,8	14553,4
<b>TOTAL</b>											<b>\$ 812.930,57</b>

Elaboración: Autor



Tomando en consideración los factores antes mencionados hacer una tabla, dónde se determina un coeficiente, para valorar las características de todas las construcciones de las manzanas a intervenir. Sobre el uso del suelo se maneja un coeficiente que va de 1 a 1.2 dónde el valor más alto, corresponde a las edificaciones que cumplen con la normativa. Con respecto al estado de conservación se maneja tres categorías: bueno 1, regular 0.8 y malo 0.6.

**Tabla 5. Avalúo de las construcciones a intervenir**

Manzana	Solar	Tipo de vía	Ubicación	Área const. m2	Avalúo Catastral Dólares	uso suelo Planta	uso suelo Planta Alta	Estado const.	Avalúo total Construcciones en Dólares	
4	5	Secundaria	Medianero	190,17	39935,70	1	1	2	79871,40	
	6	Secundaria	Esquinero	164,64	34574,40	1	1	1	34574,40	
	7	Secundaria	Esquinero	180,69	37944,90	1	1	1	37944,90	
7	1	Secundaria	Esquinero	184,57	38759,70	1	1	1	38759,70	
	2	Secundaria	Medianero	357,64	85083,60	1	1	1	85083,60	
	3	Secundaria	Medianero	246,15	51691,50	1,2	1	1	62029,80	
	4	Principal	Esquinero	293,44	93900,80	1,2	1	1	112680,96	
	5	Principal	Esquinero	238,80	50148,00	1,2	1	1	60177,60	
	6	Secundaria	Medianero	314,82	75556,80	1,2	1	1	90668,16	
	7	Secundaria	Medianero	454,60	109104,00	1	1	1	109104,00	
	8	Secundaria	Medianero	129,60	27216,00	1	1	0,8	21772,80	
	9	Secundaria	Esquinero	362,97	76223,70	1	1	1	76223,70	
	1	Secundaria	Esquinero	80,70	16947,00	1	1	0,8	13557,60	
	2	Secundaria	Medianero	227,38	52699,20	1	1	1	52699,20	
	3	Secundaria	Medianero	304,35	69380,10	1	1	1	69380,10	
	4	Secundaria	Medianero	148,45	31174,50	1	1	1	31174,50	
	5	Secundaria	Medianero	138,75	29137,50	1	1	1	29137,50	
8	6	Secundaria	Medianero	189,21	38390,10	1,2	1	1	46068,12	
	7	Principal	Esquinero	141,91	29801,10	1,2	1	1	35761,32	
	8	Principal	Esquinero	378,05	90732,00	1,2	1,2	1	130654,08	
	9	Secundaria	Medianero	121,00	25410,00	1,2	1	1	30492,00	
	10	Secundaria	Medianero	192,48	40420,80	1	1	1	40420,80	
	11	Secundaria	Medianero	230,49	51811,50	1	1	0,8	41449,20	
	12	Secundaria	Medianero	287,44	62792,40	1	1	1	62792,40	
	13	Secundaria	Medianero	139,32	29257,20	1	1	1	29257,20	
	14	Secundaria	Medianero	162,24	34070,40	1	1	1	34070,40	
	14	Secundaria	Esquinero	98,25	20632,50	1	1	1	20632,50	
	1	Secundaria	Esquinero	191,40	40194,00	1	1	1	40194,00	
	2	Secundaria	Medianero	190,81	44536,20	1	1	1	44536,20	
	3	Secundaria	Medianero	145,66	30588,60	1	1	1	30588,60	
	4	Secundaria	Medianero	129,39	27171,90	1,2	1	1	32606,28	
9	5	Secundaria	Medianero	297,41	89867,00	1,2	1	1	107840,40	
	6	Secundaria	Medianero	129,57	27209,70	1,2	1	1	32651,64	
	7	Principal	Esquinero	209,58	54490,80	1,2	1	1	65388,96	
	8	Principal	Esquinero	453,02	147231,50	1,2	1,2	1	212013,36	
	9	Principal	Medianero	196,94	41357,40	1,2	1,2	1	59554,66	
	10	Secundaria	Medianero	213,06	44742,60	1	1	0,8	35794,08	
	11	Secundaria	Medianero	362,52	87004,80	1	1	0,8	69603,84	
	12	Secundaria	Medianero	179,22	37636,20	1	1	0,8	30108,96	
	13	Secundaria	Medianero	184,40	38724,00	1	1	0,6	23234,40	
	14	Secundaria	Esquinero	180,80	37968,00	1	1	1	37968,00	
	1	Secundaria	Esquinero	214,53	45051,30	1	1	1	45051,30	
	2	Secundaria	Medianero	238,00	49980,00	1	1	1	49980,00	
	3	Secundaria	Medianero	332,39	79128,60	1	1	0,8	63302,88	
	4	Secundaria	Medianero	431,71	138147,20	1	1	1	138147,20	
10	5	Secundaria	Medianero	188,96	49129,60	1	1	1	49129,60	
	6	Secundaria	Medianero	152,55	32035,50	1,2	1	1	38442,60	
	7	Principal	Esquinero	553,44	177100,80	1,2	1	1	212520,96	
	8	Principal	Esquinero	310,69	74565,60	1,2	1	1	89478,72	
	9	Secundaria	Medianero	222,13	41345,70	1,2	1	1	49614,84	
	10	Secundaria	Medianero	337,20	80928,00	1	1	1	80928,00	
	11	Secundaria	Medianero	179,80	40780,80	1	1	0,8	32624,64	
	12	Secundaria	Medianero	175,22	34577,40	1	1	1	34577,40	
	13	Secundaria	Medianero	183,44	38522,40	1	1	0,6	23113,44	
	14	Secundaria	Esquinero	309,80	127974,00	1	1	1	127974,00	
	TOTAL									\$ 3.333.406,90



Elaboración: Autor

### 3.2. Análisis de Escenarios

#### *Escenario Actual*



**Figura 7. Manzanas a intervenir**

Elaboración: Autor

El resultado que se obtiene de la suma de los valores totales de los predios y de las construcciones; corresponden, al costo por adquisición de las propiedades de las manzanas; 4, 7, 8, 9 y 10; sitio escogido para proyectar el edificio de uso múltiple, como uno de los elementos que forma parte del plan masa; constituyéndose así, en escenario actual.

La figura, nos muestra el área que se va a intervenir, en la av. Fortunato Safadi, frente a la universidad de Guayaquil. Una zona de gran actividad comercial, incentivada principalmente por la población estudiantil.

**Tabla 6. Costo por adquisición - Escenario actual**

<b>Nombre</b>	<b>Área m2</b>	<b>Valor Dólares</b>
Predios	16032,95	812.930,57
Construcciones	12852,00	3'333.406,90
<b>Total</b>		<b>4'146.337,47</b>

**Elaboración:** Autor

### ***Escenario Propuesto***

Es uno de los componentes de la regeneración urbana que se plantea en la Bolivariana paralelo a la avenida Dr. Fortunato Safadi Emén; este escenario está formado por un edificio de uso múltiple; una zona verde de recreación y descanso; con aceras amplias, combinadas con jardineras y asientos; para priorizar la circulación y convivencia de las personas.

El área verde, que es la zona de transición entre la avenida principal y el edificio, es de gran aporte ambiental y social en la propuesta de regeneración. Que ayuda a mermar el déficit de estos espacios verdes en la ciudad.

El edificio está formado por 10 plantas y dos subsuelos para parqueos; la planta baja, el primer piso y el segundo son para locales comerciales; el tercero y el cuarto piso, para oficinas; y desde el quinto hasta el noveno piso para departamentos. Se ha integrado varias actividades en un mismo elemento, en relación a las actividades que se dan en el sitio actualmente; las cuales, han sido de forma dispersa e invasiva; alterando la estructura de las viviendas existentes.

A continuación se presenta un bosquejo de la implantación y de la fachada arquitectónica del edificio y el análisis cuantitativo del escenario propuesto, representado en una tabla de valores con las respectivas áreas; que nos servirá para el análisis final de la propuesta establecida y grado de rentabilidad.



**Figura 8.** *Implantación - Área a intervenir*  
**Elaboración:** Autor



**Figura 9.** *Bosquejo - Fachada Edificio Multiuso*  
**Elaboración:** Autor

**Tabla 7.** *Costo - Edificio Multiuso*

Nombre	m2 unidad	Pisos en Edificio	cantidad por piso	Cantidad en Edificio	Costo / m2 Dólares	Valor Dólares
Locales Comerciales	24	3	130	390	\$ 700	\$ 6.552.000
Oficinas	24	2	130	260	\$ 700	\$ 4.368.000

Departamentos	150	5	20	100	\$ 700	\$ 10.500.000
Estacionamiento	18000	2	750	1500	\$ 500	\$ 9.000.000
<b>Total Edificio</b>						<b>\$ 30.420.000</b>

**Elaboración:** Autor

**Tabla 8. Valor por venta - Edificio Multiuso**

<b>Nombre</b>	<b>m2 unidad</b>	<b>Pisos en Edificio</b>	<b>cantidad por piso</b>	<b>Cantidad en Edificio</b>	<b>Costo Venta m2 Dólares</b>	<b>Valor Dólares</b>
Locales Comerciales	24	3	130	390	\$ 1.600	\$ 14.976.000
Oficinas	24	2	130	260	\$ 1.600	\$ 9.984.000
Departamentos	150	5	20	100	\$ 1.600	\$ 24.000.000
<b>Total Venta Edificio</b>						<b>\$ 48.960.000</b>

**Elaboración:** Autor

**Tabla 9. Costo de inversión**

<b>Rubro</b>	<b>Valor</b>
Costo Edificio	\$ 30.420.000
Costo Adquisición	\$ 4.146.337,47
Área verde	\$ 1.182.732,00
<b>Total inversión</b>	<b>\$ 35.749.069,47</b>

**Elaboración:** Autor

**Tabla 10. Valor de Rentabilidad**

<b>Rubro</b>	<b>Valor</b>	<b>Porcentaje</b>
Total Venta Edificio	\$ 48.960.000,00	100%
Total inversión	\$ 35.749.069,47	73%
<b>Rentabilidad</b>	<b>\$ 13.210.930,53</b>	<b>27%</b>

**Elaboración:** Autor

Se ha tomado en consideración, cada uno de los valores en el proceso de planificación del proyecto; como el valor por adquisición; que corresponde al que se pagaría por la compra de los bienes que poseen cada uno de los propietarios del área a intervenir; también se ha considerado el costo de ejecución de la obra y posterior venta; así como también, el costo del área verde, en la zona de transición; lo cual al final, nos ha permitido analizar la relación de los ingresos obtenidos; por venta del bien inmueble, sobre el costo de inversión; determinando así el margen de utilidad del proyecto, que corresponde en éste caso a un 24%. Cabe mencionar que no se ha tomado en consideración en éste proceso el costo de valores complementarios.



**Figura 10.** *Regeneración de la Cdla. Bolivariana*  
**Elaboración:** Autor



**Figura 11.** *Edificio Multiuso*  
**Elaboración:** Autor



### **3.3. Discusión**

En el proceso de reestructuración urbana de la ciudadela Bolivariana, pudimos encontrar una deficiencia en planificación desde la concepción de la idea original, con viviendas unifamiliares de planta baja, sin considerar zonas de comercio, aun estando frente a la universidad de Guayaquil, donde siempre se genera por proximidad, una gran demanda de bienes y servicios de la población estudiantil; tampoco, se ha tomado en cuenta el posible crecimiento o desarrollo vertical, ni la proporción adecuada de los espacios de recreación y área verde.

El escenario actual ha provocado a través del tiempo un cambio en la estructura de las edificaciones presentes, que buscan suplir las demandas del lugar, con modificaciones en las viviendas originales, para abrir paso a locales comerciales improvisados que oferten los bienes y servicios requeridos, e incluso el de hospedaje para estudiantes, esto ha conllevado a un cambio en la regulación; al pasar de una zona exclusivamente residencial, a una demarcación de un corredor comercial a lo largo de la avenida Fortunato Safadi; donde la normativa no ha sido bien aplicada; porque se ha generado una expansión de la oferta de locales hacia el interior de la ciudadela, en contravención a la ley.

En el escenario propuesto se hace una mejora en el uso y ocupación del suelo, con una redistribución de las áreas, favoreciendo los espacios verdes y recreativos; así como también, la circulación y convivencia peatonal, con aceras amplias y zonas de descanso. Se incentiva el desarrollo vertical, aumentando así la densidad, aprovechando los recursos existentes como; la variada oferta de equipamiento urbano del sector; y la accesibilidad a todos los sectores de la ciudad por la cercanía a las vías principales, y a las estaciones de transporte público. La ubicación también permite incentivar el uso de la bicicleta como alternativa de transporte, para disminuir el grado de polución por CO<sub>2</sub> en la ciudad.

En la regeneración de la ciudadela se propone, la unificación de predios, para la construcción de edificios de departamentos, y la reestructuración de las áreas, pasando de valores de distribución alejado a lo establecido en la norma; como el caso de las vías, con un porcentaje elevado de 29.06%, que refleja el exceso de este rubro en el diseño; así como también el otro extremo, el de las áreas verdes y comunales con un porcentaje muy bajo de 9.97%, cuando la normativa establece un 15% como mínimo. Llegando a mejorar estos valores en la propuesta, teniendo en vías un 20.48%, y en áreas verdes y comunales un 22.57%, logrando un aumento considerable en este último rubro, para mejorar el medio ambiente del sector y de la ciudad, que está por debajo del valor mínimo establecido por la OMS.

En la propuesta también se proyecta un edificio de uso múltiple, que estaría dentro del corredor comercial establecido en la norma municipal, en la avenida Fortunato Safadi, una de las zonas más alteradas del sector, por el comercio que se genera frente a la universidad. Logrando un espacio de transición entre la avenida y el edificio, con áreas verdes, árboles para la generación de sombra y regulación ambiental, convirtiéndose en una zona de descanso y convivencia. Esta área es la que ha

seleccionado del plan, para el análisis de factibilidad, para que sirva de modelo en las siguientes etapas del plan, y que pueda ser replicado en otros sectores de la ciudad.

Se realizó un proceso de valoración de las propiedades, tanto de los predios como el de las construcciones, para determinar el costo de adquisición, así como también el valor del edificio de uso múltiple, determinando cada una de las áreas que lo conforman, sumado al valor del espacio de transición formada por el área verde, obtener un valor total de inversión de 35'749.069,47 dólares.

Con el valor de inversión obtenida, y el costo total del edificio; por venta de las áreas, determinamos el grado de rentabilidad del proyecto, teniendo como resultado de la diferencia un valor de 14'210.930,53 dólares, que corresponde a un 27% de rentabilidad, considerado como bueno en proyectos inmobiliarios.

### Compensación

El área a intervenir está conformada 5 manzanas, que contienen 54 predios, con un área de 16.400 m2 aprox., y un costo total de \$4'146.337,47, como consta en la tabla10; todas las propiedades que se encuentran en este lugar, están siendo subutilizadas para comercio, ya sea como alquiler de locales para oficinas, ventas de productos, etc., o alquiler de departamentos para estudiantes. El proyecto que va a reemplazar esta zona, es el edificio de uso múltiple, formado por oficinas, locales y departamentos, del cual tomar el área de locales, para compensar a los propietarios del lugar, en relación al costo de intervención y venta del inmueble propuesto, por la participación en la ejecución de la obra.

El edificio consta de 650 locales comerciales con un área aproximada de 15.600m2 en total, a un costo de \$24'960.000; si a este valor le restamos el costo de las propiedades, para cubrir el gasto por intervención, tener una diferencia a favor de \$20'813.662,53, es decir que, solo con el área de locales del proyecto, estaría cubierto el valor por adquisición de dichas propiedades. Ver tabla 11

**Tabla 11. Diferencia del área compensada**

Nombre	Unidades	m2	costo
Edificio Multiuso	654 locales	15600 m2	\$ 24.960.000,00
Área a intervenir manzanas	5 54 predios	16400 m2	\$ 4.146.337,47
<b>Diferencia</b>			<b>\$ 20.813.662,53</b>

**Elaboración:** Autor

Para determinar el número de locales que le tocaría a cada propietario, dividimos el costo total de intervención que es de \$4'146.337,47 para el valor de venta de un local que es de \$38.400, obteniendo como resultado 108 unidades, si dividimos este valor para los 54 propietarios, tener como correspondencia 2 locales para cada propietario. Una vez entregado estos locales nos quedaría una diferencia de 542 unidades para la venta. Ver tabla 12

**Tabla 12.** *Compensación por locales*

Precio local	5 manzanas	Locales ( Mz / local)	Propietarios	Local por propietario
\$ 38.400,00	\$ 4.146.337,47	108	54	2

**Elaboración:** Autor

Cabe mencionar que los espacios entregados por compensación, además del valor económico, tendrían un valor físico, social y estético; por ser un espacio nuevo, ordenado, con buenos acabados e infraestructura, que concentra la actividad comercial en las instalaciones; mejorando la relación de oferta y demanda, en un ambiente confortable; con espacios exteriores provistos de áreas verdes y de descanso.

Lo que se busca en este proceso de participación y compensación; es que sea justo y equitativo para todos, tomando en consideración los valores tangibles e intangibles que se logra con la intervención.



**Figura 12.** *Regeneración vista sur-norte*

**Elaboración:** Autor

#### 4. CONCLUSIONES

La ciudad de Guayaquil, tiene un crecimiento acelerado del territorio, llegando a rebasar los límites urbanos; apoderándose poco a poco de las zonas rurales; e incluso, aproximándose vertiginosamente a los cantones vecinos; como ocurre en el parte norte de la ciudad. Se han desarrolla planes



habitacionales de diferentes clases sociales hacia la periferia de la ciudad, con una marcada estratificación de las mismas; en una desordenada búsqueda de seguridad, comodidad y bienestar, con un bajo índice de uso de suelo, acogiendo en la mayoría, viviendas unifamiliares en grandes extensiones de terreno.

Por eso, uno de los objetivos de este trabajo de investigación, es determinar que existen varios sectores dentro de la ciudad, y del centro mismo, que cuentan con todos los servicios de infraestructura básica, y que no han sido tomados en consideración, para el desarrollo de proyectos habitacionales; que contribuyan, a la disminución de la expansión del territorio hacia las fronteras agrícolas; así como también, la disminución del consumo de energía por traslado y dotación de servicios a estas nuevas agrupaciones.

El caso de la ciudadela bolivariana es uno de los tantos que existen en la ciudad, con características propias de acuerdo al entorno; el cual, se tomó como modelo de análisis de espacios habitables de baja densidad y subutilizados, en el que pueden desarrollarse proyectos de regeneración urbana; en un proceso de optimización de recursos de la ciudad. Este proceso no podría llevarse a cabo, si no se cuenta con políticas adecuadas, que permitan la disposición de leyes, que rijan e incentiven el crecimiento sostenible de la ciudad, establecidas en el plan de ordenamiento territorial como órgano rector del desarrollo.

En conclusión, la aplicación de medidas para el manejo sostenible de la ciudad, como es el aprovechamiento de espacios consolidados, y dotados de toda la infraestructura necesaria para el bienestar de las persona; pasa exclusivamente, por una decisión y voluntad de los actores involucrados en el desarrollo de la ciudad, como son; las autoridades, que dictan y hacen cumplir las leyes; y de la población en general, que debe tener una presencia inclusiva en la toma de decisiones, aportando con la experiencia de actividades desarrolladas en la ciudad. Todos deben estar dispuestos a cambiar, para mejorar, y aceptar el cambio con las exigencias que esto conlleva.

## **5. GLOSARIO DE TERMINOS**

### ***Áreas Verdes***

Un área es una superficie que se desarrolla dentro de ciertos límites. Verde, por la parte, es el color que se forma a partir de la combinación de azul con amarillo y que se asocia a la tonalidad que suelen exhibir las hojas de las plantas (Hidalgo, Alvarado, & Santana, 2017).

### ***Crecimiento Disperso***

Consecuencias sociodemográficas de la crisis actual en este tipo espacios urbanos. Las características del “urbanismo residencial disperso” –el sobrecoste de vivir en este espacio, el elevado nivel de endeudamiento de las familias que se han trasladado de forma reciente, así como

una limitada solidaridad familiar y red social vecinal de escaso arraigo– hacen de este tipo desarrollo urbano un candidato ejemplar para reflejar los efectos sociales de la actual crisis económica o, como también ha sido denominada, la Gran Recesión del siglo XXI (López, García, & Crespi, 2017).

### ***Densificación***

La densificación urbana sirve para evaluar y evitar la expansión urbana que se ha dado en los últimos años hacia zonas de recursos naturales (Guevara, 2017).

### ***Ordenamiento Territorial***

Exploración de diferentes escenarios de riesgo; y la formulación de lineamientos de orden territorial y urbano que colaborarían con el proceso de resiliencia de mediano y largo plazo, entendiendo que forman parte de las medidas no estructurales que deberían tomarse (Etulain, Juan, & López, 2017).

### ***Regeneración Urbana***

Una vía para la recuperación económica que además garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de los aspectos sociales, económicos y ambientales (Sevilla, Castrillo, Matesanz, & Sánchez, 2014).

### ***Reestructuración Predial***

La reestructuración predial como una alternativa válida para intentar solucionar este inconveniente ya que estos suelos al estar dispuestos de esta manera se vuelven completamente inútiles (León, 2014).

### ***Sostenibilidad***

El concepto de Desarrollo Sostenible acuñado en el Informe Bruntland (Comisión de Medio Ambiente y Desarrollo, ONU, 1987), caracteriza la actuación de la sociedad en los ámbitos social, económico y ambiental, y por consiguiente, afecta y condiciona la respuesta arquitectónica y urbanística que se desarrollará en el siglo XXI (Rodríguez, 2017).

### ***Viviendas Unifamiliares***

El concepto de vivienda unifamiliar se emplea arquitectónicamente en oposición a la idea de vivienda colectiva o vivienda multifamiliar (Campuzano, 2015).

## Bibliografía

Campuzano, F. (2015). Modelo de gestión basado en costos ABC y sistema Last Planner para la construcción de viviendas unifamiliares. I Congreso Internacional de Ciencia y Tecnología UTMACH 2015. *Repositorio UTMACH*.

Guevara, M. (2017). Hacia una densificación urbana para la conservación y protección de áreas naturales. Municipio de Amozoc, Puebla. *Espacio y Desarrollo*, 101-128.

Hidalgo, R., Alvarado, V., & Santana, D. (2017). La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano? *Cadernos Metrópole*, 19(39).

León, A. (2014). Reestructuración predial en la parroquia el Cabo (Paute) como alternativa para la ordenación del territorio. *Universidad del Azuay*.

López, C., García, A. ., & Crespi, M. (2017). Los efectos de la Crisis económica en el urbanismo disperso de la Región Metropolitana de Barcelona. *Clivatge*.

Rodriguez, G. (2017). EL IMPACTO DE LA ENSEÑANZA DE LA SOSTENIBILIDAD EN LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO. *Revista electrónica UACH*.

Sevilla, A., Castrillo, M., Matesanz, Á., & Sánchez, D. (2014). ¿ Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, (126), 129-139.

Alcázar M. 2013. Manual de Valoración Inmobiliaria.

Bohigas, O. (2003). Contra la incontinenencia urbana: reconsideración moral de la arquitectura y la ciudad. Barcelona: Electa.

Barbero V. 2013. Densificación urbana: Parámetros de sostenibilidad. <http://imapa.net/blog/la-densificacion-urbana-parte-i-parametros-de-sostenibilidad/>. Consulta: 5 de marzo de 2015.

Comisión Nacional de la Vivienda. (CONAVI). México 2013. Guía para la redensificación habitacional en la ciudad Interior. PDF.

Compte, F. 2004. Nomenclatura de las calles de Guayaquil. Diccionario analítico.

Cortés, F. (2002). Tendencias del Nuevo Urbanismo Europeo. Escala, No. 191/192, Año 40, p. 5-10.

Gómez M., Rodríguez V. 2012. Análisis de la Dinámica urbana y Simulación de Escenarios de Desarrollo futuro con Tecnologías de la Información Geográfica.

Jacobs, j. 2013. Muerte y vida de las grandes ciudades.

Rincón P. 2004. Análisis de los procesos de re-densificación en Bogotá. ¿Una alternativa al crecimiento urbano sostenible?

Rogers, R., Gumuchdjian, P. (2000). Ciudades para un pequeño planeta.

Rubiera, F. 2014. Reflexiones desde la Economía Urbana y Regional. <http://frubiera.blogspot.com/>. Consulta: 10 febrero de 2015

Subsecretaría de hábitat y asentamientos humanos (MIDUVI). Agosto 2011. Intervención Urbana en la zona de expansión del noroeste de la ciudad de Guayaquil.

Suju 2010. Holanda Fabulosamente compacta. La ciudad Viva. <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=5252>. Consulta: 8 de enero de 2015

Villavicencio G. 2012. Políticas públicas y renovación urbana en Guayaquil: las administraciones social cristianas (1992-2000). UNIVERSITAS. Revista de Ciencias Sociales y Humanas

Wong D. 2005 .Del caos al orden. Guayaquil y desarrollo urbano actual.