

La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)

Housing and urban renewal *in historic centers. A case study on Cuenca (Ecuador)*

Resumen

Este artículo aborda la problemática de la vivienda en las centralidades históricas sometidas a procesos de renovación urbana, desde la perspectiva del funcionamiento de la renta del suelo y sus impactos en la conservación de aquellas y el crecimiento de las ciudades, ilustrada en el caso de Cuenca-Ecuador. Así, se estudian dos procesos de renovación urbana del centro histórico cuencano ocurridos entre 1960 y 1995, mediatizados por una crisis urbana que vivió en la primera mitad de la década de los ochenta y que significaron transformaciones considerables de sus funciones sustantivas, incluyendo la residencial y del patrimonio edificado que las acogió. Las conclusiones destacan que los procesos de renovación bajo el interés del capital son lesivos a los espacios históricos, pues potencian la valorización de la propiedad privada del suelo y en conjunto someten a sus racionalidades a la vivienda y al patrimonio edificado.

Palabras clave: vivienda, centros históricos, renta del suelo, renovación urbana, conservación.

Abstract

This article addresses the housing problem in historical centers subjected to processes of urban renewal, from the perspective of the operation of land rent and impacts its conservation, as well as in the growth of cities, demonstrated in the case of Cuenca- Ecuador. Thus the study focuses on two processes of urban renovation of the historical center of Cuenca occurred between 1960 and 1995, covered by an urban crisis that was experienced in the first half of the eighties, and that signified considerable transformations of its functions, including the residential function, and the built heritage that hosted them. The conclusions show that the renewal processes under the interest of capital are harmful to historical spaces, because they enhance the valuation of private property of the land and together subject their rationality to housing and built heritage.

Keywords: Housing, historic centers, land rent, urban renovation, conservation.

Autor:
Fernando Pauta Calle
fernando.pautac@
ucuenca.edu.ec

Facultad de Arquitectura y
Urbanismo
Universidad de Cuenca

Ecuador

Recibido: 28 Abr 2016
Aceptado: 7 Dic 2018

Introducción

La función residencial en varias centralidades históricas de ciudades latinoamericanas ha sido una constante de su devenir y una de sus mayores expresiones socio-espaciales antes y después de que formalmente hayan sido reconocidas como “históricas”. Sin embargo, cuando a la centralidad histórica se superpuso la centralidad urbana anclada a economías con franco predominio del mercado, éstas impusieron sus lógicas al uso vivienda y a la edificación patrimonial –entre otros–, la que entonces ha debido sufrir los efectos de sus procesos de cambio y enfrentar, según señala Coulomb (2018), nuevos desafíos.

La renovación urbana¹ constituye, precisamente, un mecanismo de ajuste de la crisis de centralidad cuando ésta no ha podido responder a los requerimientos planteados por las propias condiciones sociales imperantes. Precizando algo más, cuando –asimismo entre otros–, las estructuras del “centro” de la ciudad dejan de ser rentables a las inversiones de capital, en él se ha deteriorado el hábitat o se han agudizado los conflictos entre inquilinos, propietarios de predios urbanos e inversionistas en la construcción; no obstante, contradictoriamente casi siempre la renovación urbana ha terminado reproduciendo y ampliando en la ciudad buena parte de los “problemas” que pretendió “resolver”, al anteponer los intereses de las fuerzas económicas responsables justamente de ellos.

La valorización de la propiedad privada del suelo –la renta del suelo–, supeditada a las condiciones creadas por el capital en la centralidad histórica, experimenta modificaciones que se expresan en resultados tan distintos como la turgurización² y su reforzamiento, o el desalojo masivo y la instalación de nuevos usos comerciales, de servicios o residenciales para otros estratos sociales, sin perjuicio de la intervención en la estructura física. Uno u otro resultado están profundamente ligados a procesos históricos particulares.

Así, buena parte de las acciones de renovación urbana han tenido en calidad de ámbitos espaciales a los llamados “centros históricos” y en los que se ha constituido también la centralidad urbana. Para su estudio con la mira en la ciudad de Cuenca –asentamiento andino de 400.000 habitantes–, metodológicamente se parte de la

proposición de algunos elementos conceptuales sobre los procesos y expresiones socio-espaciales implicadas con la renovación de tales centros, a saber: la vivienda, su tradicional uso de suelo por antonomasia, el desafío de su conservación integral, el funcionamiento en ellos de las rentas del suelo asociadas a la vivienda; y, sus impactos en ésta y la ciudad. Bajo estas determinantes, se procede en relación al centro histórico de Cuenca, que fuera declarado por la UNESCO patrimonio cultural de la humanidad en 1999, al análisis de dos procesos de renovación que temporalmente se ubican entre 1960 y 1995 –con un lapso de crisis de por medio–, cuyo estudio se justifica por la incidencia que tuvieron en la transformación de dicha centralidad, en un período en el cual la ciudad experimenta cambios nunca antes vistos en su base económica y de manera concomitante, procesos de expansión y consolidación igualmente inéditos (Pauta, 2015).

1. Caracterización de la problemática

1.1 La vivienda: un uso tradicional de los centros históricos

Por lo menos en Ecuador, casi siempre estos espacios, además de “centros político-institucionales” –esto es, que tienen por lógica relevar los procesos internos del aparato institucional–, y “centros de intercambio” –vale decir, soportes clave de las diversas instancias del proceso urbano de intercambio–, constituyen aún zonas residenciales e incluso de concentración del equipamiento colectivo.

Con diversas dinámicas –inscritas en los procesos de estructuración del espacio urbano ecuatoriano–, los actuales centros históricos, prácticamente desde sus orígenes, han constituido áreas de vivienda y no solamente de un estrato social, sino predominantemente y de modo simultáneo, de varios estratos sociales; aunque siempre será posible observar tendencias a la configuración de la segregación socio-espacial. En este contexto, es válido destacar el rol cumplido por las familias de bajos ingresos económicos, pues éstas en la conformación de su hábitat se han adaptado a las características estructurales, formales y funcionales de las edificaciones de las centralidades históricas, posibilitado con ello su conservación.

Así y a pesar de las presiones que la vivienda sufre en estos espacios, llevando al cambio de uso –tal es el caso generalmente de los procesos de renovación urbana–, con seguridad es la que mayor vitalidad les imprime y coadyuva sustantivamente a una combinación de usos que permite sostener las ventajas tradicionales de la ciudad, particularmente la cercanía a los lugares de trabajo y a los usos denominados “complementarios”: equipamientos colectivos y establecimientos de abastecimiento cotidiano y de servicios.

1 La renovación urbana en el presente trabajo no es sinónimo ni expresión de la llamada “gentrificación”, pues al respecto Samuel Jaramillo (2017), señala que es un concepto todavía en construcción para la realidad latinoamericana.

2 Turgurizar: En Ecuador, Perú y Uruguay, significa transformar un barrio o una edificación en un conjunto de tugurios (DRAE).

1.2 La conservación de los centros históricos: un proceso de carácter integral

La conservación de estas centralidades y específicamente de las que se encuentran en las ciudades latinoamericanas, debe constituir una acción de carácter integral (Gómez y Méndez, 2015; Ponce, 2018) y por tanto encarar los problemas multidimensionales que presentan; por lo que su conservación implica prioritariamente:

- a) Mejorar las condiciones de vida de la población residente. Es decir, la recuperación de los espacios históricos debe efectuarse con la población que tradicionalmente los habitó, sobre todo si se reconoce que su sentido de pertenencia e identidad ha contribuido a la subsistencia de los mismos. Esto supone superar los déficits de vivienda, equipamiento y servicios públicos, recuperar la seguridad y la calidad ambiental, y garantizar oportunidades de trabajo.
- b) Racionalizar el uso de los espacios urbano-arquitectónicos y asegurar su conservación, evitando la congestión y la extrema especialización funcional. Vale decir, reconocer —ante todo—, que las estructuras edificadas del pasado tienen capacidad plena para acoger muchas de las nuevas actividades y en algunos casos con ventajas sobre las “modernas” o “contemporáneas”, y que en consecuencia amerita optimizarlas mediante la asignación e impulso de los usos de suelo respetuosos de su autenticidad e integridad.
- c) La participación de la población residente y de los propietarios de predios y establecimientos económicos, en el marco de políticas públicas conservacionistas que limiten las racionalidades de la valorización de la propiedad privada del suelo y de la ganancia capitalista; y,
- d) La integración del centro histórico al desarrollo social de la ciudad y su territorio de influencia, pues su condición de espacio público por excelencia —dados sus componentes fundamentales: simbiótico, simbólico y la “polis”—, lo vuelve un elemento articulador (Carrión, 2005) y parte esencial de la “ciudad construida”, que induce a considerarlo en permanente revalorización.

1.3 La vivienda en las centralidades urbanas y la renta del suelo

La vivienda en estos espacios se encuentra sometida a la lógica del régimen de tenencia del suelo dominante, de ahí que entre las causas fundamentales que atentan a su mantenimiento en ellos se encuentren las derivadas de la valoración de su propiedad privada, vale decir, del funcionamiento de la renta del suelo. Los elevados niveles de renta que se generan en estos centros por la presión, especialmente, de ciertos establecimientos del sector terciario de la economía —en la medida que la centralidad los procura beneficios lo bastante crecidos que permiten compensar los elevados precios de terrenos y alquileres,

y los problemas de adaptación funcional (Castells, 2004)—, provocan a su vez el incremento de las rentas del suelo vinculadas al proceso de consumo de la vivienda, forzando incluso a su desplazamiento, pues es un uso de menor capacidad económica.

a) La renta diferencial de vivienda

Esta renta del suelo alcanza su mayor importancia en las zonas de vivienda de los estratos sociales de menores ingresos, que aquí, por conveniencia, los consideraremos constituidos por productores directos. Así, normalmente suelen observarse notables diferencias entre los precios del suelo de las áreas de vivienda de los obreros. Dichas diferencias pueden explicarse si se considera que la vivienda es un valor de uso cuyo proceso de consumo necesita ser complementado por otros valores como los equipamientos colectivos y que debe estar relacionada con el lugar de empleo.

Sin embargo, no todas las zonas destinadas a la vivienda obrera se hallan igualmente interrelacionadas espacialmente, con los valores de uso complementarios de la vivienda y con los lugares de trabajo; en ambos casos se presentan discordancias, siendo la más importante la magnitud de los viajes. De este modo, “surge el hecho de que las distintas ubicaciones significan costos diferentes para apropiarse de valores de uso comparables” (Jaramillo, 2009, p. 167), tanto porque la ya mencionada magnitud de los viajes conlleva casi siempre pagos diferenciales por el servicio de transporte, cuanto porque el tiempo de viaje, también entraña gastos diferenciales en la mercancía fuerza de trabajo que los obreros venden y que no siempre tienen una expresión monetaria (Jaramillo, 2009).

De lo expuesto se desprende que el obrero que reside en una vivienda ubicada favorablemente con respecto a los lugares de trabajo y/o a los valores de uso complementarios, incurre en menores gastos de vivienda en relación a los obreros más desfavorablemente localizados. “Sin embargo, este ‘ahorro’ diferencial surge en la inserción particular del lote en la estructura espacial de valores de uso de la ciudad, algo que no está bajo el control del obrero mismo, ni bajo el control del capitalista que ha producido la vivienda que habita” (Jaramillo, 2009, p. 167); pero es el propietario del suelo, cuyo poder jurídico le permite disponer del lote a modo de cualquier otra mercancía, el que podrá exigir a un obrero determinado tal ahorro, equivalente a la diferencia entre sus gastos de vivienda y los que incurran los obreros cuyas viviendas tienen localizaciones más desfavorables.

Los obreros peor localizados pretendiendo mejorar sus condiciones de vida y trabajo incrementarán la demanda por las viviendas mejor ubicadas, y con esto el monto de esta renta, hasta el punto que absorba la totalidad de los ahorros o economías en los costos de transporte y del tiempo de transporte. Así, estos costos, en unos casos, y la renta diferencial de vivienda, en otros, formarán parte del costo de la fuerza de trabajo (Arango, 1975).

Si bien lo expuesto se refiere a la formación de esta renta diferencial en las zonas de vivienda obrera, vale

destacar que también se presenta en las dedicadas a la implantación de vivienda de otros estratos sociales; aunque su explicación obviamente responderá a la consideración de otras especificidades en relación a los sitios de trabajo y a los valores de uso complementarios de la vivienda.

b) La renta de monopolio en la vivienda

La renta diferencial de vivienda en las zonas más favorablemente localizadas de por sí tiene un límite, el cual está determinado por los gastos de vivienda en el que incurren los obreros que residen en las más alejadas, ya que lo que regula el salario –que se supone único–, son estos gastos.

No obstante, otro hecho ocurre si con respecto a las zonas que por su localización excepcional con referencia a los lugares de trabajo y los valores de uso complementarios de la vivienda, los obreros demandan crecientemente vivienda en aquellas, motivados por la nivelación del salario urbano que, como manifiesta Arango (1975), deja una parte del mismo a disposición de los obreros que no residen en tales espacios y que corresponde justamente a los costos del tiempo de transporte. Efectivamente, si la demanda en un momento dado no puede ser satisfecha con ampliaciones en la oferta, ya que las cualidades de esas zonas no son reproducibles al corto plazo, puede presentarse entonces una relativa escasez de las mismas y en estas condiciones, los propietarios de suelo podrán imponer una renta de monopolio –nacida de un precio de monopolio de la vivienda–, a los obreros que habitan en las zonas de localización excepcional, a través generalmente del pago del alquiler, quienes tendrán que destinar así una mayor parte de su salario a renta del suelo por localización.

Se trata entonces de espacios que soportan un valor de uso creciente, que en algunos casos se ve reforzado por las expectativas de “renovación” que presionan a la exclusión de las familias residentes. Pradilla (1979) refiriéndose justamente al desplazamiento de “pobladores” a la periferia urbana, señala que así ocurre con los inquilinos que ocupan edificaciones que solamente “valen” por el suelo privilegiado en el que se emplazan, puesto que constituyen reservas para la expansión de las centralidades urbanas, pero que a través del alquiler permiten a los propietarios la captura de elevadísimos niveles de renta.

En conclusión, si bien desde la óptica de la demanda, los estratos de altos ingresos económicos constituyen la base para la formación de las rentas de monopolio, en determinados períodos o zonas en las que la afluencia de capital hacia la producción de vivienda “no es suficiente para producir un equilibrio de mercado al precio regulador (precio de producción regulador, más la renta absoluta)” (Lungo, 1986, p. 96), pudiendo generarse y sostenerse por largos tiempos precios de monopolio que perjudican a los trabajadores, en la medida que presionan a la profundización del tugurio, y por tanto al hacinamiento y deterioro de la vivienda.

1.4 Los impactos del desplazamiento de la vivienda de las centralidades urbanas

Todo cambio o transformación que tenga lugar en estas centralidades ha de incidir en el resto de la ciudad y su periferia, y aún en la región inmediata. Es por ello que tratándose del desplazamiento de las familias de bajos ingresos económicos, salvo situaciones excepcionales, se ha favorecido el surgimiento y consolidación de los asentamientos denominados “informales”, “clandestinos” o “suburbios”.

Los problemas-efecto ya son conocidos (Pauta, 1995). Para la población, entre otros: alejamiento de los lugares de trabajo y de los valores de uso complementarios de la vivienda, incremento de los costos y tiempos de transporte, y ausencia de varios servicios por largos períodos. Con respecto a la estructura urbana, asimismo, entre otros: impulso a su dispersión, especulación del suelo de las áreas intersticiales, incremento de los costos de infraestructura y subutilización de la disponible, y pérdida de suelos rurales con notables valores ambientales. En síntesis, el desplazamiento de las familias pobres de las centralidades urbanas –la eliminación del tugurio–, no resuelve el problema de la vivienda: lo reproduce y amplía en otros sectores de la ciudad.

De hecho, en determinados momentos de la evolución de las ciudades, los estratos sociales de altos y medios ingresos económicos han abandonado las centralidades históricas, pero por oposición ello siempre concluyó en la formación de asentamientos que estructuraron la segregación socio-espacial positiva, esto es, la exclusión de todas las otras categorías sociales a través de la generación de rentas de monopolio de segregación.

2. La vivienda y los procesos de renovación urbana del centro histórico de Cuenca

A continuación se analiza la problemática de la vivienda y del patrimonio cultural edificado en los procesos de renovación urbana del centro histórico de Cuenca ocurridos a lo largo del período 1960-1995, caracterizado por un crecimiento poblacional y una expansión física sin precedentes de la ciudad a partir del asentamiento que la definió durante casi cuatrocientos años –hoy el “centro histórico”–; pues en 1962 ocupaba cerca de 850 Ha. y tenía una población de 60.402 habitantes, para 1980 estos tamaños se incrementaron a 4.862 Ha. y 140.330 habitantes (Pauta, 1995); y, finalmente, en 1998 llegaron a 6.754 Ha. y 262.683 habitantes (Municipalidad de Cuenca, 1998). Así, los ritmos de expansión física superaron con largueza al crecimiento poblacional, pues la concentración-dispersión fue el modelo que estructuró el asentamiento como resultado especialmente de la acción del mercado de suelo urbano.

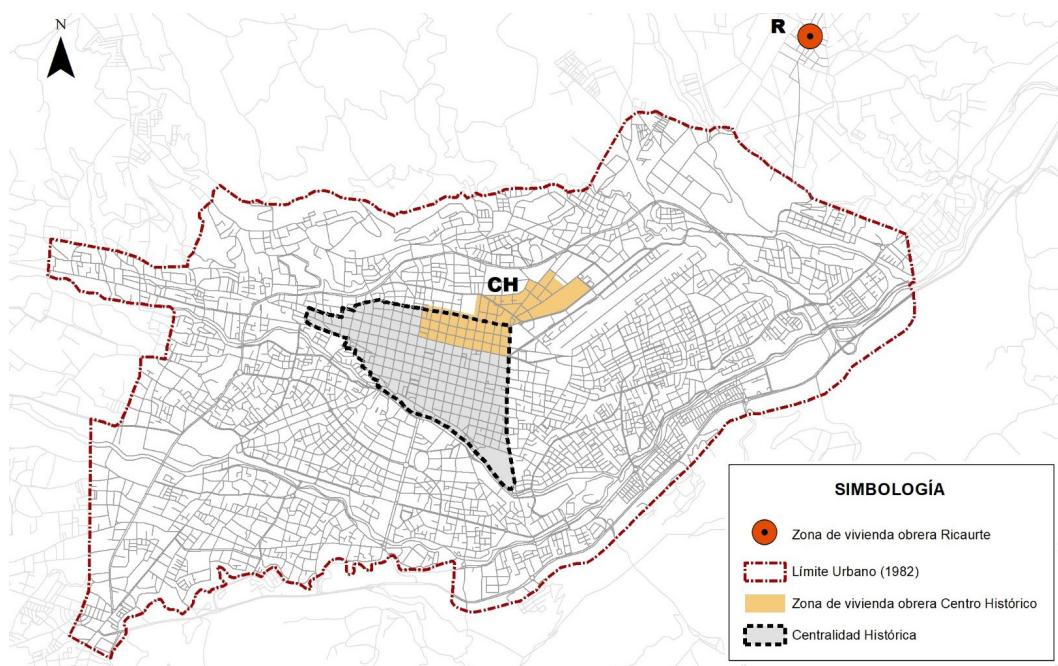


Figura 1: Ciudad de Cuenca-Ecuador: Centralidad histórica y zonas de vivienda obrera “Centro Histórico” y “Ricaurte” en 1981.

Fuentes:

- Límite Centralidad Histórica: Propia. La demarcación se ha efectuado considerando su escala de centralidad, a partir de los límites establecidos a nivel de predios por la Municipalidad para las “Áreas de Primer Orden y de Respeto del Centro Histórico” en 1983.
- Zonas de vivienda obrera: Jaramillo, D. & Pauta, F. (1981) La renta del suelo urbano y la configuración del espacio residencial de Cuenca. (Tesis de pregrado) Universidad de Cuenca, Cuenca – Ecuador.

Elaboración: Propia

2.1 El proceso de renovación urbana de las décadas de los sesenta y setenta del Siglo XX

El centro histórico de Cuenca (Figura 1), enfrentó su primer proceso de renovación urbana cuando la considerable expansión del capitalismo comercial que experimenta Cuenca durante la década de los sesenta principalmente, presionó sobre él buscando maximizar sus inversiones a través de los beneficios que genera la “centralidad urbana”, provocando con esto el alza permanente de las rentas diferenciales de comercio y de vivienda, y por tanto del precio del suelo, a los altos niveles que se detectaron en 1980, en comparación con los precios de las zonas contiguas y mediatas (Figura 2).

Las limitaciones que en algunos casos presentó la edificación antigua para acoger las nuevas actividades comerciales y el propio incremento de los rentas del suelo, fueron factores que presionaron a la sustitución edilicia especialmente durante la década de los sesenta, de modo que una parte significativa del parque edificado antiguo desapareció, en particular el de las calles más centrales: Mariscal Sucre, Simón Bolívar y Gran Colombia, por el emplazamiento de “las interpretaciones domésticas de los nuevos paradigmas de la modernidad, con lo que siguió la debacle del patrimonio arquitectónico de Cuenca” (Estrella, 2000, p. 15). Coincide así esta lectura con lo enunciado por Engels a finales del siglo

XIX, esto es, la extensión de las ciudades da sobre todo al suelo de las centralidades urbanas un valor ficticio y a veces exagerado, que provoca incluso la renovación de su parque edificado (Engels, 2017).

Paralelamente la turgurización convirtió también al centro histórico en el área residencial por excelencia de las familias de menores ingresos económicos, cuando éstas empezaron a ocuparle significativamente a lo largo de los mismos años sesenta, concurrentemente con la movilidad residencial de las familias de altos ingresos económicos que allí residían hacia El Ejido: el primer ensanche de la ciudad, localizado en su costado Sur. La ya señalada demanda de espacio construido que generó el crecimiento del capitalismo comercial, pero asimismo la penetración de ideas relativas a nuevos estilos de vida, han permitido explicar tal movilidad (Jaramillo y Pauta, 1981; Carrasco y Cordero, 1980).

Las condiciones de sobre explotación y la incapacidad de las actividades económicas para absorber el conjunto de la fuerza de trabajo, determinaron la consolidación del conventillo³ como una de las “soluciones” al problema de la vivienda de las familias pobres, las que se mantuvieron

3 Conventillo: (Am. del Sur) Vivienda colectiva urbana donde las habitaciones son alquiladas por familias o grupos de personas. Los servicios de comedor y aseos suelen ser compartidos.

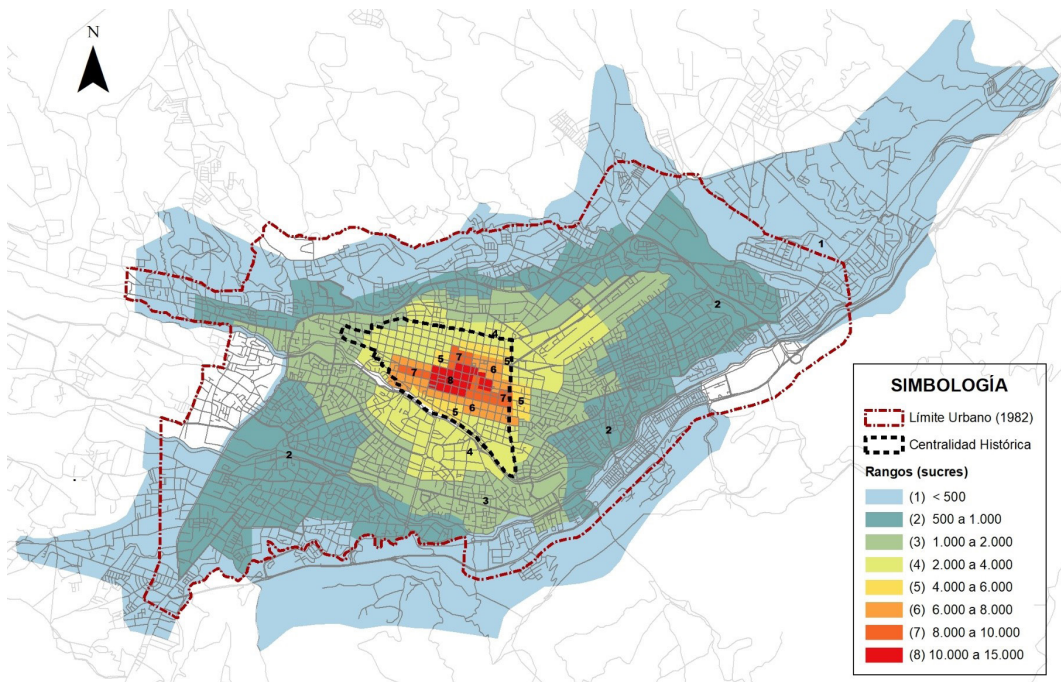


Figura 2: Ciudad de Cuenca-Ecuador: Precios unitarios del suelo – 1981.

Fuentes: Estudios del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca, PDU-AMC, Municipalidad de Cuenca, 1981

Elaboración: Propia

en ese espacio a costa de someterse a condiciones de hacinamiento cada vez más infrahumanas. Las cifras del II Censo de Vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos –INEC–, en 1974, cuando Cuenca tenía 109.680 habitantes y 18.769 viviendas, dan cuenta de la evolución de este proceso y de ellas conviene destacar a las siguientes: i) el 33,9% correspondían al tipo de vivienda denominado “casa o villa”, el 30,6% al “cuarto en casa de inquilinato” y el 23,8% al “departamento”⁴, ii) en cuanto a la tenencia: el 52,3% eran viviendas “arrendadas”, el 35,9% “propias” y el 7,1% “por servicios”, iii) las viviendas con 1, 2 y 3 “cuartos”, constituían el 31,5%, 18,4% y 12,7%, respectivamente, iv) las viviendas con 1, 2 y 3 “dormitorios” y las que carecían de estas habitaciones equivalían, en su orden, al 40,1%, 18,2%, 12,1% y al 16,5%; y, v) finalmente, el 49% de las viviendas tenían “excusado de uso común” (baños compartidos).

Si bien la información anterior se refiere a toda la ciudad, es indudable que una buena parte de las viviendas arrendadas, de uno o dos cuartos, de un dormitorio y sin excusado de uso exclusivo, y en general del tipo de vivienda “cuarto en casa de inquilinato” –5.746 unidades, casi un tercio del total–, pertenecía al centro histórico, evidenciando las precarias condiciones de habitabilidad de las viviendas de las familias de bajos ingresos económicos que allí residían. Se corrobora entonces que por la incidencia de la localización de las viviendas

en la renta diferencial, los predios de las centralidades urbanas exigen arrendamientos más caros y que los sectores de bajos ingresos pueden permanecer en los mismos solamente profundizando el hacinamiento para costear entre muchos la renta del suelo, siempre que este monto sea por lo menos igual al que recibirían los propietarios por renovación, pues en caso contrario, sin amparo estatal, ocurriría el desalojo (Yujnovsky, 1976; Castells, 2004).

Efectivamente, un estudio realizado en marzo de 1981 (Pauta y Jaramillo, 1981), en las dos zonas de mayor concentración de las viviendas de los obreros que laboraban en el parque industrial cuencano: i) el costado Noreste del centro histórico con sus manzanas contiguas exteriores al límite –“CH”–, y ii) la cabecera de la parroquia rural de Ricaurte, muy próxima a la ciudad –“R”–, Figura 1, hizo el esfuerzo de calcular los “ahorros diferenciales” que se transformaban en rentas de suelo, pues determinó que:

- El 56% de los obreros de la zona CH se desplazaban a pie a su lugar de trabajo, 39% en el transporte público y 5% en el privado; por su parte, de los obreros de la zona R el 91% usaba el transporte público y el 9% el privado. En términos de promedios, los obreros de la zona CH que se trasladaban a pie tenían “ahorros” de S/ 10,68 (sucres) diarios y de casi 13 minutos por viaje, y los que usaban transporte público S/ 2,8 diarios.

⁴ Los demás “tipos de vivienda” establecidos por el INEC, tienen menor importancia cuantitativa y corresponden a la “mediagua”, “rancho”, “covacha” y “choza”.

- En cuanto a los lugares de abastecimiento fuera de la zona y con viajes exclusivos para este fin, el 78% de los obreros de la zona CH se trasladaban a pie y experimentaban “ahorros” de S/ 15,54 por semana y de algo más de 11 minutos en cada viaje, en tanto que los que utilizaban el transporte público “ahorran” S/ 7,30 semanales y algo más de 4 minutos por viaje.
- Sobre los viajes a los establecimientos educativos, el 79% de los miembros de las familias de los obreros de la zona CH que asistían a ellos se trasladaban a pie y “ahorran” S/ 6,48 diarios y casi 23 minutos en cada viaje. Para el resto de educandos de esta zona, los “ahorros” fueron de S/ 1,28 diarios y algo más de 8 minutos por viaje.
- Las ventajas señaladas fueron reconocidas por más del 80% de los obreros encuestados, quienes manifestaron que entre las razones para residir en la zona CH era la proximidad a los lugares de trabajo y a los equipamientos de abastecimiento y educación.
- Estos “ahorros” –que en rigor no eran tales–, daban lugar a la generación de rentas diferenciales y la principal modalidad de realización fue el arrendamiento mensual, pues el 75% de las familias eran arrendatarias y pagaban montos que variaban entre S/ 500 y S/ 3.500 mensuales por viviendas de superficies entre 16 y 100 m². En términos de promedios, una familia de 4,48 personas por una vivienda de 37 m² en la zona CH pagaba un arriendo de S/ 1.283 mensuales, en tanto que el ingreso familiar promedio fue de S/ 7.209; por lo que aquel representaba el 17, 79%; y,
- Las condiciones de hacinamiento de estas viviendas se manifestaban en los siguientes indicadores: 8,23 m² de área construida por persona, 3 habitaciones en promedio –de las que 1,19 eran dormitorios–, el 74% tenía servicio higiénico común, el 45% no disponía de ducha y el 35% tenía ducha en común.

Si bien la renta diferencial vivienda en el centro histórico era captada mayormente por propietarios pertenecientes a los estratos altos, es importante precisar que familias de ingresos económicos medios y aún bajos, para quienes, por la progresiva pauperización, el arrendamiento de una parte de su vivienda se convierte en fuente importante de complemento de sus ingresos, también se apropiaron de la renta en cuestión. Tal es el caso del sector de la calle Rafael María Arízaga, donde hasta hoy en día se localizan casas de alquiler de habitaciones a “precios bajos”.

El centro histórico constituía al final de este período una significativa área de vivienda de la ciudad, pero con alarmantes déficits, pues de conformidad con los estudios del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca (PDU-AMC, 1981), de 29.067 viviendas existentes en la ciudad en 1980, 10.309 se emplazaban en dicho centro –alojando a una población

de 45.359 habitantes, de un total de 140.330⁵–, y de las que el 62% eran deficitarias por estabilidad de la edificación, e insuficiencia de dormitorios y áreas. No obstante, desde la división social del espacio y por lo tanto de la constitución de la segregación socio-espacial, este centro no constituía un área residencial exclusiva de un determinado estrato social, puesto que excluyendo a las familias de altos ingresos económicos, en él residían tendencialmente las de todos los demás estratos, en los tipos de vivienda señalados como predominantes.

2.2 La crisis urbana de la primera mitad de la década de los ochenta del Siglo XX

El inicio de los estudios del PDU-AMC –fines de 1979–, marca el arranque de un significativo período de crisis de la centralidad urbana, cuando –para posibilitar su redacción–, la Municipalidad de Cuenca (en adelante “Municipalidad”), sanciona y aplica la Ordenanza Temporal Normativa de Control del Desarrollo Urbano, que entre otras medidas prohibió la demolición de las edificaciones emplazadas en ese espacio; más aún, la crisis se consolidó en 1983 por la vigencia del instrumento que regulará definitivamente las actuaciones en este espacio de la ciudad, la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca –resultante de su declaratoria de Patrimonio Cultural del Estado en marzo de 1982–, y que estuvo vigente hasta el 2010, esto es, casi 30 años.

La aplicación y control –aunque parciales–, por parte de la acción municipal, de las determinaciones sobre las “características de ocupación” y los “tipos de intervención”, generaron desaliento a la inversión del capital inmobiliario, en la medida que entre otros se limitó fuertemente la demolición, ampliación y altura de las edificaciones, significando esto igualmente la limitación de los montos de las rentas del suelo y de la ganancia capitalista; pero asimismo, la congelación de la oferta de espacio construido en la modalidad de “nueva edificación”, para usos vinculados a las actividades económicas del sector terciario, con gran prestigio social y que requieren –ya se dijo–, de la centralidad urbana.

El estancamiento notable de los precios de los terrenos por el relativo congelamiento de los niveles de renta del suelo no tardó en producirse; más aún, el precio del suelo en los predios patrimoniales sufrió un rápido deterioro en comparación con aquellos que tenían edificaciones consideradas “sin valor especial” o de “impacto negativo”, que llevó incluso a ponerlos en venta y que un segmento del sector privado aproveche para su beneficio la crisis.

5 Las cifras de población y vivienda del centro histórico para el año 1980, han sido estimadas a partir de la información sentada para las zonas catastrales en el “Diagnóstico de Vivienda” y en el “Anteproyecto del Área Urbana” del PDU-AMC, 1981, Municipalidad de Cuenca. Asimismo se procedió con la sentada para las zonas del IV Censo de Población y III de Vivienda realizados en 1982 por el INEC, y para el V Censo de Población y IV de Vivienda en 1990. Las viviendas consideradas son solamente las “particulares” y no las “colectivas”: cuarteles, conventos, hoteles, etc.

En otras áreas de la ciudad, la crisis de algún modo también se expresó. La edificación en altura tiende a localizarse en aquellas de mayor estima pública y/o con cualidades para la actividad comercial, tales son los sectores El Ejido y Ordóñez Lasso y los ejes comerciales de las Avenidas Huayna Cápac y España, a los que se desplazan además varios locales de comercialización de vehículos, maquinaria, repuestos y materiales de construcción, por las limitaciones funcionales que la estructura física del centro histórico impuso a estas actividades, como ocurrió de igual forma con algunos equipamientos: colegios, escuelas y mercados. Así, las expectativas de conformación de “nuevos centros” en estos sectores, es decir, de centros de intercambio periféricos, parecía posible; sin embargo, la superación de la crisis en cuestión habría de anular en aquellos años la consolidación de cualquier tendencia en ese sentido.

Para mediados de la década de los ochenta, la centralidad histórica de Cuenca seguirá siendo un “centro político-administrativo”, un “centro urbano de intercambio” y un área residencial, pero habrá perdido su hegemonía de espacio de concentración del equipamiento de uso colectivo (Pauta, 1985). En cuanto a la función residencial, de conformidad con el III Censo de Vivienda, en 1982 la ciudad tenía 152.406 habitantes y 29.914 viviendas, estimándose que esta centralidad –delimitada según los términos de la Figura 1–, en dicho año alcanzó 48.912 habitantes y 11.517 viviendas; cifras que confrontadas con las expuestas para 1980, ponen de manifiesto –

más allá de su exactitud–, que aquella en este periodo consolidó esta función, dado el crecimiento del tamaño de la población que acogía y el número de viviendas; siendo así, es muy posible que al arrancar la década de los ochenta del siglo pasado, esta función llegó a su clímax en el centro histórico, pues esta tendencia sufrirá una mutación en los siguientes años.

El tugurio aún en este periodo continuará siendo una lógica económica válida para los propietarios de los predios y por ello no pierde importancia cuantitativa, pues otra vez con sustentó en la información del mismo censo, se determinó que en los barrios del centro histórico los tipos de vivienda preponderantes fueron: la “casa o villa”, el “departamento” y el “cuarto en casa de inquilinato” con el 37,9%, 31,3% y 27,2% de unidades, respectivamente; y, los tipos de tenencia de mayor frecuencia: arrendada el 62,1%, propia el 30,4% y gratuita el 5,5% (Camacho & Pauta & Rodríguez, 1988). En la ciudad las unidades de vivienda “cuarto en casa de inquilinato” disminuyeron un 3,2% respecto a las del año 1974, pero su proporción en relación al total disminuyó fuertemente: al 18,6%, en la medida que los otros tipos de vivienda crecieron: la “casa o villa” un 149% y el “departamento” el 27%, constituyendo el 53 y 18,9%, mutuamente.

En la Tabla 1, se dispone de una valiosa información sobre los barrios del centro histórico identificados en 1985 como prioritarios para mejoramiento habitacional,

Barrio	Área (Ha.)	CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS									CONDICIONES DE LA VIVIENDA												
		Población (Hab.)	Tamaño familiar (m/f)	Categoría Ocupacional (%)			Ingreso mensual familiar (Suces)			Cuota de arriendo (Suces)			Déficit de tenencia (%)	Disponibilidad de equipo sanitario (%) (1)									
				Patrón o socio activo	Cuenta propia	Empleado o asalariado	Otros	Promedio	Máximo	Mínimo	Promedio	Máximo		Mínimo	Hacinamiento (%) (1)		Disponibilidad de equipo sanitario (%)						
															Por cuartos	Por dormitorios	Ducha	Uso exclusivo	Uso común	Ninguna	Uso exclusivo	Uso común	Letrina
Convención del 45	8,1	1.996	5,21	5	25	22	48	19.315	53.000	6.000	980	2.000	400	17	3	17	82	8	10	69	14	0	17
María Auxiliadora	10,7	2.234	5,34	4	36	58	2	7.425	14.100	1.000	2.917	7.500	400	69	12	20	34	23	43	45	51	0	4
El Vado	16,4	4.381	4,68	2	34	34	30	16.021	76.000	4.000	2.120	6.500	300	66	12	38	50	20	30	60	34	0	6
9 de Octubre	27,9	5.429	4,52	2	24	46	28	14.773	40.000	1.000	2.953	6.000	350	65	5	32	55	20	25	63	35	2	0
La Merced	8,8	3.248	5,8	1	22	40	37	13.952	33.000	1.200	2.923	5.000	600	48	15	37	29	16	55	63	37	0	0
Barrial Blanco	13,4	3.213	6,25	0	34	34	32	12.643	30.000	2.000	2.537	10.000	500	68	18	50	36	46	18	39	57	0	4
El Barranco	5,3	1.020	6	6	35	37	32	7.231	13.000	2.500	1.719	4.500	450	82	0	59	30	22	48	43	57	0	0

(1) Hacinamiento por insuficiencia de cuartos, cuando existen cuatro o más personas por cuarto.
Hacinamiento por insuficiencia de dormitorios, cuando existen tres o más personas por dormitorio.

Tabla 1: Centro Histórico de Cuenca-Ecuador: Características socio-económicas y condiciones de la vivienda, según barrios. 1985.

Fuentes: “Mejoramiento Habitacional en las Ciudades Secundarias del Ecuador. Atlas de Areas Prioritarias 1985”. C+C Consulcentro y Tecnichal Support Services Inc. (USA). Preparado para Municipalidades Ecuatorianas /JNV-BEV/ Instituto Nacional de Patrimonio Cultural / CONADE. Auspicio: AID.

Elaboración: Propia

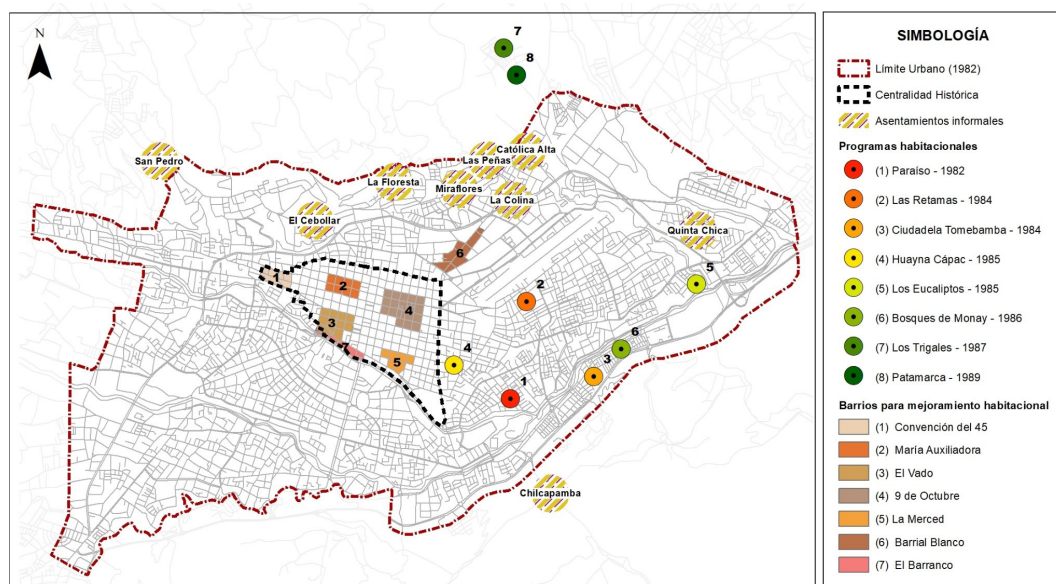


Figura 3: Ciudad de Cuenca-Ecuador: Barrios para mejoramiento habitacional (1985). Asentamientos “informales” que surgen en la década de los 80 del siglo XX. Programas habitacionales emprendidos por el Estado en la década de los 80 del siglo XX.

Fuente y Elaboración: Propia

alojando a una población de 21.521 habitantes y 4.183 familias –Convención del 45, María Auxiliadora, El Vado, 9 de Octubre, La Merced y El Barranco, ubicados en la Figura 3–, y que incluye al Barrial Blanco, asentamiento periférico a dicho centro que demuestra la expansión que experimentó el turgurio. De su análisis se puede concluir:

- El predominio de la categoría de ocupación de la población “empleado o asalariado” en casi todos los barrios, seguida por las denominadas “cuenta propia” –que incluye a quienes explotan su propia empresa, pero también a los que ejercen por su propia cuenta una profesión u oficio–, y “otros” –que considera especialmente a los “trabajadores familiares sin remuneración”–, y que en conjunto prueban la predominancia de los estratos sociales de medios y bajos ingresos económicos.
- Ratificando este contexto social, a diferencia de los ingresos familiares máximos de los barrios, los mínimos y promedios se muestran más homogéneos y para un mismo barrio la dispersión de tales máximos es mucho mayor. Si el salario mínimo vital en el año 1984 llegó a S/ 6.600 (sucres)⁶, incluso los ingresos familiares mínimos casi siempre fueron muy menores a este valor, en tanto que los promedios variaron entre una y tres veces, y los máximos entre dos y nueve.
- El arrendamiento mensual, muestra un comportamiento muy similar al del ingreso mensual familiar. Confrontando el arrendamiento

mínimo con los ingresos mínimos, se determina que en los barrios en los que éstos no superan la mitad del salario mínimo vital –la mayoría–, tal arrendamiento varía del 18 al 50%, con una media de 25%. Por tanto, las familias pobres destinaban porciones importantes de sus ingresos al pago del arrendamiento mensual exigidas por los propietarios de predios a cambio de mantenerse en la centralidad histórica, capturando así las rentas de suelo diferenciales y de monopolio de vivienda, mayores aún en las “casas viejas”, pues en éstas ya se había cancelado el valor de la inversión de capital.

- En concordancia con esta situación, la misma Tabla 1 evidencia que la vivienda soportaba varios déficits: de tenencia –salvando el tradicional barrio de artesanos alfareros “Convención del 45” –, entre el 48 y el 82%; de hacinamiento por dormitorios, entre el 17 y 59%; y, de ducha y servicio higiénico, por el uso común o su ausencia, del 18 al 71% y del 31 al 61% de las viviendas, respectivamente.

Son pues familias de bajos ingresos económicos las que “solucionaron” su problema habitacional en los llamados “conventillos” del centro histórico, esto es, en edificaciones en las que se improvisaban 10, 20, 30 o más viviendas, en tanto que las de ingresos medios que continuaban residiendo en este espacio, tendencialmente ocupaban las viviendas “casas o villas” y “departamentos”. No obstante, muchos de esos “conventillos” pasaron a formar parte del parque edificado inventariado y declarado patrimonio cultural del Estado (Figura 4).

6 Equivalentes en el año 1984 a 108 dólares a la cotización oficial y a 75 a la cotización del mercado libre (Acosta, 1986).



Figura 4: Ciudad de Cuenca-Ecuador: Edificación patrimonial tugurizada en el barrio “El Barranco” del Centro Histórico. **Fuente:** Subdirección de Patrimonio Cultural del Austro- Banco Central del Ecuador. (1985). *Plan de Renovación Urbana de “El Barranco” de la ciudad de Cuenca, Síntesis*. Cuenca: Consulcentro- Fondo de Cultura Ecuatoriana **Elaboración:** Propia

2.3 El proceso de renovación urbana de la segunda mitad de la década de los ochenta y primera de los noventa del Siglo XX

Este nuevo proceso se inicia cuando el capital encuentra, en tanto opción de salida a la crisis, la intervención en las edificaciones de valor patrimonial y la construcción de nuevas estructuras en el marco impuesto por la legislación municipal, con la ubicación en el conjunto de éstas de usos altamente rentables. Se trata de un proceso de “reconquista” del centro histórico de Cuenca, que muestra gran vigor entre 1986 y 1995, en la medida que la iniciativa privada vuelve a ponerlo en marcha.

En este periodo, la intervención en el parque edificado puede ser vista a través del estudio de las actuaciones públicas y privadas cuyas licencias fueron concedidas por la Municipalidad. La información que registra la Tabla 2 establece que desde 1986 a julio de 1992 se concedieron 400 licencias para actuaciones de diferente tipo –“nueva edificación”, “readecuación”, “restauración” y “ampliación”–, las cuales se han dado sobre una superficie total de lotes de 152.462m² y han comprometido 188.899 m² de construcción.

En el transcurso de los años del periodo en consideración el número de licencias concedidas experimentan un aumento sostenido, mostrándose como claves los años 1987 y 1989 por la magnitud de los incrementos (Figura 5). Sobre su distribución espacial es posible comentar que presentan una mayor intensidad en el mismísimo núcleo fundacional, pues al barrio Central le corresponde algo más del 15% del total de licencias del período, seguido por las de los barrios Luis Cordero, Bellavista y La Zuellería, que fluctúan entre el 11 y 8%, y luego por las concedidas a los demás barrios. Considerando la superficie de construcción de las actuaciones, el barrio Central vuelve a ser el más importante con el 18%, seguido por la de los barrios Banco Central, 9 de Octubre y Luis Cordero, en los que tales superficies varían del 12 al 7% de la total. De estos datos podemos inferir lo siguiente:

- El centro histórico de Cuenca soportó un marcado proceso de renovación de su marco construido, pues en este periodo son predominantes las actuaciones correspondientes a la “nueva edificación” y a la “ampliación”, sobre las actuaciones que apuntan a recuperar al parque edificado de valor patrimonial: la “restauración”

Nº	BARRIOS NOMBRE	NUEVA EDIFICACIÓN			READECUACIÓN			RESTAURACIÓN			AMPLIACIÓN (**)			TOTAL		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1	Central	14	4159	5666	12	4071	7290	21	11874	16668	16	5708	5986	63	25812	35610
2	S. Sebastián	22	7100	6309	1	352	315	1	120	242	4	1649	531	28	9221	7397
3	La Zuellería	19	5494	5162	2	620	309	2	1798	996	9	4601	2430	32	12513	8897
4	M. Auxiliadora	8	2481	5633	1	320	280	3	1515	1843	9	4197	2993	21	8513	10749
5	9 de Octubre	19	6981	15629	1	129	378	1	263	253	6	4955	1680	27	12328	17940
6	El Vecino	22	6895	9224	0	0	0	0	0	0	8	1647	1727	30	8542	10951
7	San Blas	18	6118	8689	2	1211	1248	0	0	0	9	4280	1965	29	11609	11902
8	L. Cordero	38	7913	11044	3	537	715	1	213	68	3	509	787	45	9172	12614
9	La Salle	12	3337	5883	3	598	836	5	1677	3275	5	1598	1240	25	7210	11234
10	T. los Santos	12	3267	3345	2	859	840	2	2613	3694	9	3215	2210	25	9954	10089
11	El Vado 1	8	1084	2248	5	1148	1229	1	493	1542	5	1608	2306	19	4333	7325
12	El Vado 2	5	1589	3034	4	1153	2258	6	3009	5144	5	1154	1013	20	6905	11449
13	Bellavista	23	5252	6909	3	784	792	1	35	70	7	1928	1667	34	7999	9438
14	B. Central	2	18351	23304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	18351	23304
TOTAL		222	80021	112079	39	11782	16490	44	23610	33795	95	37049	26535	400	152462	188899

*La información correspondiente al año 1992 incluye hasta el mes de julio.

** Estas cifras consideran el área de construcción original de las edificaciones y las de ampliación.

Leyenda:

A: Número de licencias concedidas

B: Área de lotes en metros cuadrados

C: Área de construcción en metros cuadrados

Tabla 2: Ciudad de Cuenca: Licencias concedidas por la Municipalidad en el periodo 1986-1992 para Actuaciones en el Centro Histórico, por tipo de Actuación y según Barrios*.

Fuentes: Plan de Ordenamiento Territorial del Centro Histórico/ Opción de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Cuenca. 1992-1993.

Elaboración: Propia

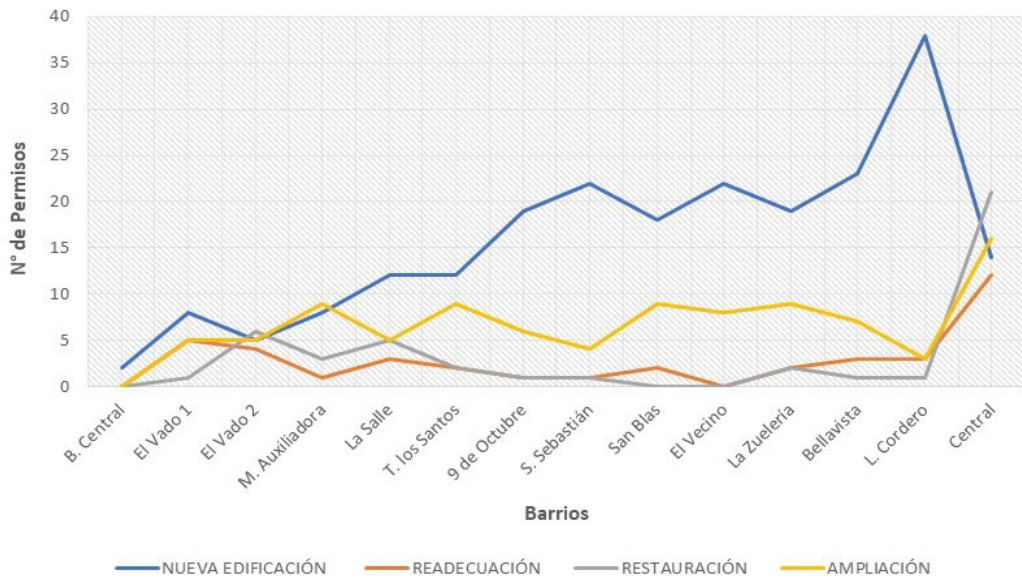


Figura 5: Ciudad de Cuenca-Ecuador: Licencias concedidas por la Municipalidad de Cuenca en el período 1986-1991, para actuaciones en el Centro Histórico.

Fuente: Dirección de Planificación de la Municipalidad de Cuenca, 1992

Elaboración: Propia

y la “readecuación”. De todos modos, y más allá de la calidad de las actuaciones, la centralidad histórica siguió siendo entonces el espacio primado para la valorización del capital, pues no de otra manera se explica el desarrollo de estos proyectos, que si bien se insertaron en una visión conservacionista, ésta se puso al servicio de los usos rentables⁷: el comercio y los servicios, cuyo surgimiento en gran medida se halló determinado por el crecimiento espectacular del turismo en el segundo quinquenio de la década de los ochenta.

La gran demanda de parque edificado central, llevó a la aparición de nuevas formas de ocupación del suelo, como la apertura de “pasajes” para ampliar el frente edificado para almacenes y tiendas, eliminando los tradicionales huertos. Asimismo, el “centro de intercambio” creció hacia los cuatro costados, incorporando a manzanas que pocos años atrás no tenían mayor intensidad comercial. No obstante, vale subrayar el crecimiento hacia los ejes viales Ordoñez Lasso y España, provocando en el primero el cambio del uso del suelo y la renovación de la edificación, y en el segundo la consolidación de su función comercial.

7 Los “usos de suelo rentables” están constituidos entre otros por los siguientes: i) comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (centros comerciales en general, supermercados, joyerías y relojerías, ópticas, librerías, perfumerías y cosméticos, almacenes de ropa confeccionada, ...), ii) servicios financieros (bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, corredores de seguros,...), iii) servicios de turismo y recreación (oficinas y agencias de turismo, hoteles, discotecas, salas de recepciones y de baile, casinos, ...), iv) comercio de maquinaria liviana y equipos en general, y repuestos y accesorios

Terminó entonces por consolidarse una clara tendencia hacia la especialización funcional del centro histórico: su “tercerización”, que por las cifras señaladas en relación al barrio Central, arrancó en este espacio, el cual, en las siguientes décadas, perderá todo rastro del uso vivienda y en consecuencia de “barrio”. Por esto se confirma lo expuesto por Hidalgo: “a pesar de esa situación de aparente abandono, las áreas centrales siguen constituyendo un atractivo de las inversiones inmobiliarias, debido a que ellas configuran un foco de mercancia inigualable respecto del resto de la ciudad” (2010, p. 6).

Así, es posible plantear que el proceso de sustitución edilicia ocurrido a lo largo de la década de los setenta, ni más ni menos que continuó en la siguiente, con la diferencia de que en ésta el capital inmobiliario se sometió a la legislación especial del centro histórico, en cuanto a las determinaciones sobre el número de pisos y el tipo de implantación de la edificación. Se asistió entonces a una lenta pero constante desaparición de la edificación patrimonial, más aún si en algunas intervenciones primó el interés económico y no el de su conservación propiamente, y por esta condición sufrió incluso alteraciones de su integridad y autenticidad. Por tanto, siguiendo a Harvey (2014), el capital con frecuencia debe quedar libre de las limitaciones que impone el espacio urbano que ha organizado, frente al riesgo de debilitarse. “La construcción de un paisaje geográfico favorable a la acumulación de capital en determinada época se convierte en una traba para la acumulación en la siguiente...” (Harvey, 2014, p. 157), de ahí la devaluación de gran parte del capital fijo del espacio urbano existente, para reemplazarlo por otro funcional a las nuevas condiciones y la consecuente generación de crisis agudas y demolidoras.

Renglón importante de la acción del Estado—central y de la Municipalidad—, en este proceso, además de su función de planificación, regulación y control, fue la formulación y ejecución de significativos proyectos de “restauración” y en su caso de “readecuación” de edificaciones para usos vinculados a la gestión pública y a la actividad cultural, pero en ningún caso para la vivienda. Entre los proyectos iniciales de gran impacto se halla la restauración de la Casa de la Temperancia, que se convirtió desde 1981 en el Museo de Arte Moderno de Cuenca.

Producto de la ampliación de la demanda de espacio construido para los usos ya mencionados, las rentas del suelo crecieron extraordinariamente, en particular de las rentas diferenciales de comercio, las que presionaron al crecimiento de la renta diferencial de vivienda y al surgimiento de la renta de monopolio. Los precios del suelo en la centralidad variaron en 1992⁸ de S/200.000 a S/300.000 sucres el m², superando ampliamente a los precios de las zonas contiguas y de expansión. La oferta de locales para negocios fue casi nula y los alquileres subieron aceleradamente.

De todos modos habrá de tener presente lo expuesto por Harvey (1979) cuando se refiere válidamente a los altos niveles de renta del suelo y al “valor” de éste en los centros de las ciudades, precisando que en estos lugares las rentas absolutas y monopolistas se incluyen en los costos de producción y que si prevalecen en la formación del precio del suelo, es éste el que fija el uso; pero que no ocurre lo mismo con las rentas diferenciales, pues si son éstas las que prevalecen en tal formación, es el uso del suelo el que fija su precio. Ciertamente, en la realidad el precio del suelo acumula o capitaliza estas rentas, siendo muy difícil determinar sus proporciones.

En contextos como el señalado, los propietarios de predios y promotores suelen provocar acciones concretas dirigidas a devaluar la renta actual capitalizada—es decir el precio del suelo—, y estimar lo más posible las rentas potenciales (Checa-Artasu, 2011), y al parecer esto ocurrió en el centro histórico cuencano, pues sobrevino en este periodo el desplazamiento de la población y el tugurio empezó a mostrar un franco retroceso, por la imposibilidad de que los inquilinos pudieran cubrir a través del alquiler los nuevos montos de renta del suelo, situación que también afectó a las familias de ingresos económicos medios.

El apareamiento en Cuenca en el transcurso de los ochenta del siglo pasado, de los asentamientos “informales”: Casa para Todos, Las Peñas, La Colina, Santa María del Vergel, Miraflores, La Floresta, El Cebollar, San Pedro, Quinta Chica y Chilcapamba, ponía en evidencia el desplazamiento poblacional, conjuntamente con los programas de vivienda emprendidos por el Estado durante la misma década, casi siempre en la periferia urbana, y que beneficiaron capitalmente a familias de ingresos económicos medios: Paraíso, Las Retamas, Tomebamba, Huayna Capac, Eucaliptos, Bosques de Monay, Los Trigales y Patamarca (Figura 3).

Se puede ilustrar sucintamente lo expuesto, por una parte, revisando una investigación de los asentamientos “informales” Las Peñas y La Colina efectuada en 1986 (Castillo, 1987), de la cual se desprende que su configuración empezó con la acción especulativa de propietarios de predios rurales ubicados al borde del perímetro urbano y sin aptitud para la urbanización, que dio lugar a una “oferta de lotes para pobres” al margen de todo control municipal y en los que se asentaron 1.354 personas, cuyos ingresos familiares en promedio no superaba el “salario básico”, en viviendas autoconstruidas a duras penas y con una dotación muy precaria de tan solamente agua potable y energía eléctrica.

A su vez, un estudio realizado a las 503 familias que ingresaron al programa “Retamas” —construido entre 1984 y 1985—, da cuenta que el 50% de ellas antes ocupaban “departamentos”, el 34%, “cuartos en casa de inquilinato” y el 16% “casas o villas”, y que por la estrechez de las nuevas viviendas, el hacinamiento por insuficiencia de área se incrementó del 18 al 35%; pero que en cambio el hacinamiento por insuficiencia de dormitorios y cuartos, al menos se redujo del 52 al 35% y del 8 al 3%, respectivamente. Según el mismo estudio, considerando los ingresos económicos de las familias, el 53% pertenecía al “estrato medio”, el 38% al “bajo” y el 9% al “alto” (Ponce, 1987).

Al respecto, la información del IV Censo de Vivienda realizado en 1990 —cuando la ciudad tenía 194.981 habitantes y 46.992 viviendas—, da cuenta que el centro histórico perdió población y concurrentemente unidades de vivienda en el período inter-censal 1982-1990 —especialmente en el núcleo central y sus barrios adyacentes—, pues en este año acogía 39.281 habitantes y 10.695 viviendas, cifras menores en el 19 y 7%, respectivamente, a las de 1982.

El acceso a toda la información de este censo ha permitido obtener indicadores específicos sobre los significativos déficit de vivienda que seguía soportando este centro, a saber: i) los tipos de vivienda preponderantes se mostraban así: el 45% correspondía a la “casa o villa”, el 25,8% al “departamento” y el 24,7% al “cuarto en casa de inquilinato”, el mismo que si bien perdió ligeramente importancia en el centro histórico, en el conjunto de la ciudad se incrementó con respecto a las unidades de 1982 en un 3,9%, lo cual podría implicar también el “traslado” de este tipo de vivienda a otras zonas de y en particular a la periferia; ii) en cuanto a la tenencia: el 50,9% eran viviendas “arrendadas”, el 32,5% “propias” y el 5% “gratuitas.”, iii) las viviendas con 1, 2 y 3 “cuartos”, constituían el 17,5%, 14% y 12,9%, respectivamente; y, iv) finalmente, el 19,9% y el 25,2 % de las viviendas, en su orden, tenían “ducha de uso común” y “excusado de uso común”.

La población desplazada sufrió el alejamiento de sus lugares de trabajo y equipamientos colectivos, el incremento de los costos y tiempos de transporte y la ausencia por varios años de servicios públicos básicos. Las cifras expuestas sobre el modelo de crecimiento de Cuenca, se explican en parte por lo ocurrido en su centralidad histórica y en particular por su impacto en la

8 En 1992 la tasa de cambio de intervención del Banco Central fue de S/2.000 sucres por dólar (Lara, 1996).

dispersión de los nuevos asentamientos, con detrimentos especialmente para la Municipalidad en la provisión de infraestructuras, servicios y equipamientos.

3. Conclusiones

En el nacimiento y evolución del espacio urbano conocido hoy en día como “centro histórico” de Cuenca, la vivienda ha sido un uso consustancial que le otorgó la condición de “centro vivo” y a la cual se hallaron plenamente integradas otras actividades que lo constituyeron en “centro político-institucional” y “centro urbano de intercambio”, y hasta se puede afirmar que entre aquellas cuajó un envidiable equilibrio, ajeno a casi toda forma de segregación urbana, en el marco de una economía de estructura preindustrial que se mantuvo hasta la década de los cincuenta del siglo pasado; no obstante, en las siguientes, esta centralidad mayor de la ciudad habría de sufrir dos procesos de renovación urbana con una crisis intermedia, cuyo análisis precedente amerita las siguientes conclusiones:

a) La renovación urbana 1960-1980: consolidación de la función residencial y de la turgurización, potenciación de la jerarquía de centro urbano de intercambio y sustitución edilicia.

- En el marco de un notable desarrollo del capitalismo comercial y un incipiente proceso de industrialización –que dieron lugar a una nueva estructura social–, la población del centro histórico cuencano experimentó un crecimiento significativo a lo largo de estas décadas –aunque con una tasa muy menor a la del resto de la ciudad–, y que significó la consolidación de su función residencial, pues la población que acogió en 1950 –considerando la información del I Censo de Población y el plano municipal de Cuenca en 1949– fue cercana a 27.000 habitantes y creció hasta llegar en 1980 a 45.359, conformando barrios integrados en forma significativa por familias de casi todos los estratos sociales.
- Entre los tipos de vivienda predominantes se halló el “cuarto en casa de inquilinato” –además de la “casa o villa” y el “departamento”–, y él será la evidencia más relevante del proceso de turgurización y la consecuente pérdida de condiciones de habitabilidad que sufrió este centro, como producto esencialmente de la migración campo-ciudad ocurrida en la región –que se inscribió en el tardío pero violento proceso de urbanización del Ecuador–, y de las limitaciones de la demanda del mercado laboral urbano.
- El contundente crecimiento de las actividades de comercio y servicios, particularmente de aquellas que requerían emplazarse en la centralidad de la ciudad, impactaron en el parque edificado de valor patrimonial, forzando incluso a su sustitución por los “edificios de la modernidad”, con la consiguiente pérdida de una parte importante del mismo.

- Entre las causas últimas que explican la generación e impulso de este proceso se halla el repunte que experimentó el precio del suelo, en medio de las condiciones creadas por el emplazamiento de las nuevas actividades del sector terciario de la economía, las que propiciaron el incremento de las rentas de suelo diferenciales de comercio y a través de éstas el de las asociadas a la vivienda.

b) La crisis urbana 1981-1985: entrada en vigencia de políticas públicas conservacionistas y apogeo de la función residencial.

- En la primera mitad de la década de los ochenta, las políticas públicas conservacionistas dirigidas a esta centralidad por la Municipalidad, generaron un periodo de crisis que produjo desaliento a la inversión de capital inmobiliario y que tuvo que dirigirse a las zonas de expansión de mayor prestigio. En este marco regulatorio, la congelación de la oferta de espacio construido en la modalidad de “nueva edificación” y las limitaciones funcionales de su estructura física, llevaron incluso a la relocalización de establecimientos comerciales y hasta de equipamientos públicos.
- La dinámica poblacional antes vista se prolonga a los primeros años de la década de los ochenta, llegando seguramente a su apogeo, pues para 1982 la población del centro histórico alcanzó a 48.912 habitantes, sosteniendo así su importancia respecto del total de la ciudad –un tercio de esta–, y manteniendo su carácter de espacio residencial estructurado significativamente por familias de casi todos los estratos sociales.
- Por lo anterior subsistían como preponderantes los tipos de vivienda “casa o villa”, “departamento” y el “cuarto en casa de inquilinato”, este último con un ligero retroceso respecto de 1974, pero que demuestra que seguía siendo una “opción” muy importante para las familias pobres; por esto, los altos déficits de vivienda encontrados en los barrios declarados prioritarios para mejoramiento habitacional, demuestran que el deterioro de las condiciones de habitabilidad de este centro histórico continuó al iniciar los años ochenta del siglo pasado.
- Las políticas conservacionistas encontraron en las condiciones antes descritas una dura rémora, pues varias edificaciones convertidas en tugurios, tildadas de “conventillos”, fueron inventariadas y declaradas patrimonio cultural del Estado. Así, mientras los dueños de estas edificaciones, en su afán de obtener altísimas rentas del suelo, las turgurizaban, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y la Municipalidad estaban empeñados en una importante pero aún incipiente defensa de este patrimonio edificado, y contradictoriamente mantenían una actitud permisiva frente a este problema.

- Las limitaciones a las inversiones de capital en el centro histórico para los sectores inmobiliario y de comercio y servicios, incidieron en el estancamiento de las rentas del suelo y por tanto en el precio de estas propiedades, sobre todo de aquellas con edificaciones inventariadas, que llevó a que ciertas fracciones del capital comercial aprovechen esta crisis para adquirirlos a “buen precio”. El tugurio seguía siendo una lógica económica más válida y las familias pobres destinaban importantes renglones de sus ingresos al pago de alquileres.

c) La renovación urbana 1986-1995: declive de la función residencial y del conventillo, nueva potenciación de la jerarquía de centro urbano de intercambio e intervención conservacionista pública y privada

- En este periodo el centro histórico sufre un claro declive de su función residencial, pues para 1990 la población que habitaba en él en 1982 se reduce en un 19%, descendiendo a 39.281 habitantes, cuyo peso con respecto al total de la ciudad significó bajar del 32 al 20%, pero –aunque con menos fuerza–, mantendrá su carácter de espacio residencial estructurado por familias de casi todos los estratos sociales.
- Continúan prevaleciendo los mismos tipos de vivienda, pero el “cuarto en casa de inquilinato” sufre un retroceso –como producto incluso del desalojo–, pudiendo constituir uno de sus efectos el incremento que mostró en el conjunto de la ciudad en el período inter-censal. De todos modos, el centro histórico seguirá sufriendo condiciones de habitabilidad deplorables en buena parte de sus viviendas.
- El impacto más fuerte en la ciudad de lo ocurrido en su centralidad, será la aparición de los primeros asentamientos “informales” en Cuenca. Por esta causa, del mismo modo que en otras ciudades, el desplazamiento de las familias de menores ingresos económicos no resolvió el problema de la vivienda: lo reprodujo y amplió en otros sectores. No obstante, también debe mencionarse a los programas habitacionales del Estado, los cuales tuvieron entre sus “beneficiarios” a familias de estratos pobres y medios, que debieron abandonar el centro por la vivienda propia.
- La continua expansión y diversificación del comercio y servicios, resultantes del crecimiento del turismo, lleva a una “reconquista” del centro histórico por las fuerzas locales vinculadas al capital inmobiliario y comercial, que consolida un segundo proceso de renovación materializado en tres hechos: la intervención conservacionista, que incluyó a las edificaciones tugurizadas; la sustitución edilicia, que –por tanto–, continuó pese a la normativa rígida que entró en vigencia; y, en la localización de usos altamente rentables, que dio inicio a una fuerte tendencia hacia la especialización de este centro: su tercerización. La acción del Estado en esta materia sigue la misma lógica, con la formulación y ejecución de significativos proyectos de restauración para usos vinculados a la gestión pública y a la actividad cultural, pero no para la vivienda.
- La nueva potenciación de su jerarquía de centro urbano de intercambio, permitirá otra vez el incremento de las rentas diferenciales de comercio y la consecuente presión al alza de las rentas del suelo vinculadas a la vivienda, volviendo inviable económicamente al tugurio, pese a que estas edificaciones agotaron ya su vida útil en tanto activos fijos. Pero tal inviabilidad igualmente afectará al alquiler de vivienda para familias de ingresos económicos medios y al de los locales destinados a los talleres artesanales y tiendas de barrio, en muchos casos combinados con aquella.
- La práctica de la conservación del centro histórico de Cuenca por parte del Estado se caracterizó por priorizar, y aún con debilidades, el tratamiento de las edificaciones y espacios públicos, y someterse –casi siempre y en tanto condicionamiento estructural–, a las lógicas del capital inmobiliario y de la valorización de la propiedad privada del suelo. De hecho, esta gestión no estuvo libre de enfrentamientos con estos intereses cuando pretendieron alterar o sustituir el patrimonio edificado; por esto, cada caso de intervención fue el resultado de su capacidad para incidir en la política municipal, situación que ha continuado –salvando algún período administrativo–, pues estudios muy recientes así lo demuestran (Heras, 2015). Se relegaron entonces a un plano secundario los problemas de la vivienda, equipamientos, servicios y trabajo de la población residente en el centro histórico, y la recuperación de su seguridad pública y calidad ambiental.
- Este nuevo proceso de renovación urbana habrá de marcar buena parte de la tendencia que ha de seguir este espacio urbano en los siguientes años, incluyendo los del presente siglo, y se encaja en la tendencia vista en las principales ciudades latinoamericanas, y en particular en las de Ecuador, las cuales frente a la crisis urbana que las afecta cíclicamente, han encontrado en los procesos de readecuación o ajuste de organización espacial, denominados más concretamente de “renovación urbana”, uno de los intentos de su resolución.

Así, el capital, la propiedad urbana y el Estado, en el marco de sus contradicciones no sustantivas, juegan un rol principal en la producción de espacios y lugares en los que se desarrollan las actividades capitalistas, y de esta determinante no escapó el centro histórico cuencano; más todavía si se trataba de un entorno espacial que permitía reducir costes y tiempos de viajes, y mantener colectivamente conjuntos particulares para tales actividades.

Los procesos de renovación expuestos tuvieron lugar bajo el interés del capital primordialmente y han sido

lesivos a la estructura tradicional de este espacio histórico, pues potenciaron la valorización privada del suelo y conjuntamente sometieron a sus racionalidades a la vivienda —usurpando su espacio—, y al patrimonio edificado—sustituyéndole o promoviendo su conservación para acoger, prioritariamente, las actividades que garantizaban su circulación y acumulación.

Así, la renovación urbana de corte capitalista se desplegó en dos dimensiones: la cultural o ajuste de la centralidad histórica, contando con el respaldo de las élites que salieron a la defensa de los “valores culturales” de la ciudad —por la salvación de los restos de la “civilización urbana” en términos de Castells—; y la funcional o ajuste

de la centralidad urbana, para que el “centro” de Cuenca siga teniendo un rol y las actividades comerciales y de servicios prolonguen su existencia, en el marco de un espacio urbano salvaguardado del deterioro físico y social.

Cómo citar este artículo/How to cite this article:
Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). *Estoa, Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 8(15), 115-131. doi:10.18537/est.v008.n015.a10

Bibliografía

- Acosta, A. (1986). Transformaciones y contradicciones del mercado petrolero. En S. Escobar (Ed.), *Ecuador: petróleo y crisis económica* (pp. 11-46). Quito, Ecuador: ILDIS. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/45963.pdf>
- Arango, M. (1975). La renta del suelo en Marx y la renta urbana del suelo. *Cuadernos Colombianos* (6), 171-224. Recuperado de <https://issuu.com/corporacionculturalestanislaozuleta/docs/cuadernos-colombianos-6>
- Camacho, X., Pauta, E. y Rodríguez, G. (1988). *Plan de mejoramiento habitacional en el centro histórico de Cuenca*. (Tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Carrasco, A. y Cordero C. (1980). Testimonio de la transformación de una Sociedad Patriarcal a la sociedad burguesa en Cuenca: La Escoba. Ponencia del IDIS al *III Encuentro de Historia y Realidad Económica y Social del Ecuador*. Cuenca, Ecuador.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, XXXI(93), 89-100. Recuperado de <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/8125>
- Castells, M. (2004). *La Cuestión Urbana*. México D.F., México: Siglo XXI Editores S.A.
- Castillo, H. (1987). Las Peñas y La Colina. *Memorias del I Encuentro Nacional sobre Vivienda Popular*. Tomo 2, (pp. 147-184), Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Coulomb, R. (2008). Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el centro histórico de la ciudad de México. *Quivera, Revista de Estudios Territoriales*. 10 (2), 29-49. Recuperado de <http://www.redalyc.org/html/401/401113196003/>
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVI (914). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>
- Engels, F. (2017). *Contribución al problema de la vivienda*. México DF, México: XHGLC Publicaciones Editoriales. (Edición original publicada en 1876).
- Estrella Vintimilla, S. (2000). La nueva arquitectura de Cuenca. Una crónica de la modernidad a la contemporaneidad. En *Cuenca: Memoria, texto, patrimonio y proyecto. Documentos Docentes Arquitectura* (2), (pp. 11-23), Cuenca, Ecuador: Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.
- Gómez, J. y Méndez, J. (2015). Políticas urbanas de intervención en el Centro Histórico de la Ciudad de México bajo el modelo de Estado Neoliberal, 1989-2010. En *Pasado, presente y futuro de las regiones en México y su estudio*. México D.F., México: Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional. Recuperado de <http://ru.iiiec.unam.mx/2906/>
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y Desigualdad Social* (3 ed.). México, D.F., México: Siglo XXI Editores S.A.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito, Ecuador: IAEN.
- Heras, V. (2015). Cuenca, quince años como patrimonio mundial: evaluación de los procesos de documentación y monitoreo. *Estoa. Revista*

- de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca (6), 27-35. Recuperado de <http://www.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/634/548>
- Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XIV (331 (85)). Recuperado el 25 de 07 de 2017, de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
 - Jaramillo, D., y Pauta, F. (1981). La renta del suelo urbano y la configuración del espacio residencial de Cuenca (Tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
 - Jaramillo, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá, Colombia: Ediciones UNIANDES.
 - Jaramillo, S. (2017). ¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. En *I Congreso Latinoamericano de Teoría Social: Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global. Mesa 40: La urbanización latinoamericana en el capitalismo actual*. Buenos Aires, Argentina: Instituto de Altos Estudios Sociales.
 - Lara, C. (1996). *Política cambiaria en el Ecuador, 1980-1995*. Quito, Ecuador: Banco Central del Ecuador, Dirección General de Estudios.
 - Lungo, M. (1986). El problema de la tierra urbana. Un ensayo de síntesis teórica. *Revista Interamericana de Planificación*, XX(80), 84-110.
 - Municipalidad de Cuenca. (1998). *Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano*. Cuenca, Ecuador.
 - Pauta, F. (1985). Algunas reflexiones generales en torno a la problemática de la generación de la renta del suelo en el "Casco Antiguo" de la Ciudad de Cuenca. *Revista del Instituto de Investigaciones Técnicas* (7), 129-149, Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
 - Pauta, F. (1995). Renta del suelo y modelo de crecimiento urbano; sus impactos en las ciudades ecuatorianas. *Revista Interamericana de Planificación*, XXVIII (111), 35-57.
 - Pauta, F. (2015). ¿Quién "diseña" el paisaje? Planificación vs poder del mercado. *Estoa, Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca*, 4 (6), 49-56. Recuperado de <http://www.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/828/750>
 - Ponce, G. (2018). El centro histórico de Orihuela (Alicante): de espacio patrimonial a espacio de rentas urbanas. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (76) 183-217. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6388647>
 - Ponce, O. (1987). Los programas estatales de vivienda. El caso Retamas-Cuenca. En *Memorias del I Encuentro Nacional sobre Vivienda Popular*. Tomo 2, (pp. 185-216), Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
 - Pradilla, E. (1979). *Tres estudios sobre el problema de la vivienda*. Quito, Ecuador: Facultad de Arquitectura y Urbanismo y Centro de Investigación CIUDAD.
 - Yujnovsky, O. (1976). La renta del suelo y la configuración del espacio y medio ambiente urbano. *IX Congreso Interamericano de Planificación*. Guayaquil, Ecuador: Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato Di Tella.