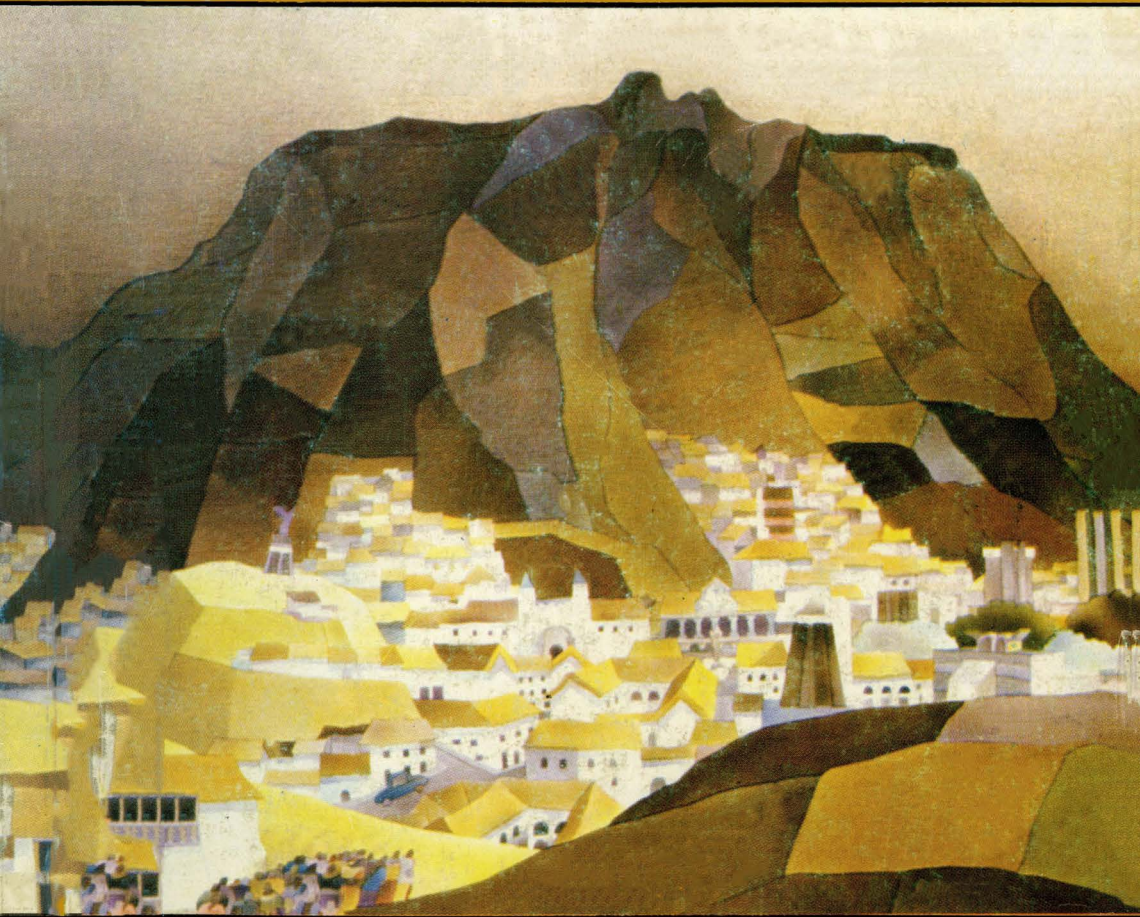


ecuador DEBATE

FEBRERO DE 1986

QUITO – ECUADOR



LA VIVIENDA POPULAR

10



ecuador DEBATE

quito-ecuador

ecuador DEBATE

COMITE DIRECTIVO:

José Lasso, Manuel Chiriboga, Francisco Rhon Dávila, Marco Romero, Agustín Armas, Lautaro Ojeda, Jaime Borja.

CONSEJO EDITORIAL:

Galo Ramón, José Sánchez Parga, Manuel Chiriboga, Francisco Rhon Dávila, Byron Toledo, Fernando Borja.

COMITE DE REDACCION:

Andrés Guerrero, Fernando Gutiérrez, Iván González, Hernán Rodas, Francisco Gangotena, Carlos Arrobo, José Mora Domo, Antonio Guamán, Adolfo Ruíz.

DIRECTOR:

José Sánchez Parga.

DISEÑO:

José Mora Domo

DIAGRAMACION:

Vladimir Lafebre.

BIBLIOTECA

FLACSO
Ecuador



CAAP

*Portada: Arq. Marco Vásquez
Detalle de pintura*

1.500 ejemplares
Impreso en Talleres CAAP
Fotomec. e Impresión: G. Acosta
Centro Andino de Acción Popular
Quito – Ecuador

ecuador DEBATE

NOTAS

1. *La Colección ECUADOR DEBATE es una publicación del Centro Andino de Acción Popular CAAP, bajo cuya responsabilidad se edita.*
2. *ECUADOR DEBATE es una publicación periódica que aparece tres veces al año y cuyos precios son los siguientes:*

	<i>Suscripción</i>	<i>Ejemplar Suelto</i>
<i>América Latina</i>	<i>US\$ 10</i>	<i>US\$ 3,50</i>
<i>Otros países</i>	<i>US\$ 12</i>	<i>US\$ 4</i>
<i>Ecuador</i>	<i>Sucres 550</i>	<i>Sucres 200</i>

(En todos los casos incluye el porte aéreo).

3. *La dirección postal de la Revista es: Apartado Aéreo 173-B, Quito, Ecuador, Oficina ubicada en Av. Las Casas 1302 y Arias de Ugarte. A esta dirección deberán enviarse las solicitudes de suscripción, compra de ejemplares sueltos y solicitudes de canje de similares.*
4. *El material sometido para su publicación (artículos, comentarios, etc.) deberá ser canalizado en la medida de lo posible a través de los miembros del Comité de Redacción.*
5. *Opiniones y comentarios expresados por los colaboradores son de responsabilidad exclusiva de éstos y no necesariamente de la Revista.*
6. *El material publicado en la Revista podrá ser reproducción total o parcialmente, siempre y cuando se cite la fuente que le dé el respectivo crédito.*

El símbolo de la revista es el logotipo del Centro Andino de Acción Popular.

	Pág.
EDITORIAL	5
COYUNTURA	
EL AUTORITARISMO ESTATAL Y LA VIOLENCIA SOCIAL	
Luis Verdesoto	11
ESTUDIOS	
LA CASA ES LO PRIMERO: LOGROS Y FALACIAS	
Eric Dudley	35
UNA ALTERNATIVA TECNOLÓGICA PARA LA VIVIENDA POPULAR	
Carlos Larrea Maldonado	53
EXPANSION URBANA Y ACCESO A LOS SECTORES POPULARES AL SUELO	
Luis Oquendo	65
DE LA MANIPULACION DE LA ESPERANZA A LA GESTION DEL FRACASO: LA TRISTE HISTORIA DEL PLAN TECHO	
Fernando Carrión	103
ANALISIS Y EXPERIENCIAS	
ANALISIS Y EXPERIENCIAS	
VIVIENDA Y AUTOGESTION POPULAR: EL CASO DE LA COOPERATIVA SANTA FAZ DE RIOBAMBA	
Mario Vásquez	117

PROGRAMA DE VIVIENDA. CASO: COOPERATIVA DE VIVIENDA UNIDAD POPULAR	
Luis Gallegos	141
UN PROBLEMA HABITACIONAL EN CUENCA: UNA REFLEXION SOBRE EL CENTRO HISTORICO	
Fernando Cordero C. y Fernando Pauta C.	159
VIVIENDA POPULAR RURAL Y ENSAYO DE CONSTRUCCION DE INDICADORES DE MEDICION DE SU CALIDAD	
Raúl Egas	175
LAS TECNOLOGIAS TRADICIONALES DE VIVIENDA EN LA ZONA ANDINA	
Manuel Pérez	191

estudios

UN PROBLEMA HABITACIONAL EN CUENCA
UNA REFLEXION SOBRE EL CENTRO HISTORICO

Fernando Cordero Cueva
Fernando Pauta Calle

**“LA RENOVACION URBANA COMO POSIBILIDAD DE
MEJORAMIENTO HABITACIONAL”
(EL CASO CUENCA)***

INTRODUCCION

El presente documento, constituye un breve intento de aproximación al tema de la renovación urbana, y particularmente a la alternativa de plantear a su interior programas y proyectos de rehabilitación habitacional que contribuyan a un cambio de la estructura de tenencia de la tierra y de las edificaciones urbanas, en beneficio de la elevación de los niveles de vida de los sectores de bajos ingresos. A manera de ejemplo y en la perspectiva de contribuir a la definición de nuevas políticas de vivienda popular que puedan aplicarse a corto plazo en nuestra realidad, se ha tomado el caso del Centro Histórico de Cuenca como un espacio concreto que a más de permitir una generalización teórica de algunos aspectos, ligados a la problemática habitacional permitirá al menos a nivel de idea la iden-

* Con este mismo nombre se dictó en enero de 1984 una conferencia en el Seminario Taller sobre Desarrollo Urbano y Vivienda Popular organizado por la JUNAVI-GTZ y La Facultad de Arquitectura de Cuenca. La importancia y actualidad de la temática nos ha llevado a presentarla como ponencia en el II simposio Nacional de Desarrollo Urbano.

tificación de algunas acciones específicas que podrían concertarse entre organismos del Estado y entre éstos y grupos comunitarios organizados para la formulación y ejecución de "proyectos piloto" de rehabilitación habitacional.

1. CARACTERIZACION GENERAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE CUENCA

1.1. El Déficit Habitacional del País.

Para el año 1979, el CONADE, estimaba que en el Ecuador, el déficit acumulado de vivienda, alcanzaba a 800.000 unidades habitacionales y por tanto, que algo más de cuatro millones de ecuatorianos carecían de vivienda propia, puesto que los datos censales de 1974, arrojaban un índice de ocupación de 5.48 Hbt./Viv. La misma entidad estatal, establecía en 1979 que la demanda anual de nuevas unidades habitacionales era superior a 42.000. (Nuevos hogares y reposición por obsolescencia). Por otro lado, se conoce que en 1974, en el Ecuador existían 1'373.934 viviendas (II Censo de Vivienda), y que en 1982, el patrimonio habitacional habíase "incrementado" a 1'920.072 unidades (III Censo de Vivienda —datos provisionales—). Si bien no se profundizará, en esta ocasión, sobre el tema, hay que precisar que, el aparente "incremento" del patrimonio nacional, es consecuencia, fundamentalmente, de la tugurización (creación de "nuevas" viviendas del tipo "cuartos en casa de inquilinato") y del pavoroso crecimiento de los "suburbios" y otros tipos de asentamientos espontáneos (ranchos, covachas, mediaguas, etc.).

En realidad, entre 1974 y 1982, si bien el Estado ecuatoriano (sobre todo la Junta Nacional de la Vivienda) ha impulsado programas de vivienda de significativa magnitud, poco se ha logrado en el afán de reducir el déficit acumulado, pues ni siquiera se ha podido atender, adecuadamente, las demandas anuales, que son generadas por el crecimiento demográfico o por la obsolescencia de las edificaciones.

1.2. El Problema de la Vivienda en Cuenca.

Lo señalado para el país necesariamente se refleja íntegramente en la ciudad de Cuenca, pero, obviamente, adquiere connotaciones particulares, que conviene destacarlas, para sobre la base de su conocimiento, plantear en esta ponencia una reflexión inicial sobre la necesidad de crear nuevas políticas y programas estatales para, al menos, no permitir que se incremente el pavoroso déficit habitacional.

1.2.1. Cuenca, ciudad "sin viviendas propias"

Se puede afirmar categóricamente que el déficit habitacional de la ciudad de Cuenca se agudizó en las últimas tres décadas, puesto que en dicho período la ciudad triplicó su población al pasar de 52.696 Hbt. en 1950 a 155.711 en 1982. (1) Este crecimiento demográfico estuvo sostenido por importantes cambios que se operaron en el aparato productivo regional y que fueron capaces de alterar significativamente la estructura social de la ciudad. Surgen pues en el período diferentes fracciones de una moderna burguesía que conjuntamente con los terratenientes, constituirán las clases dominantes. Igualmente el desarrollo capitalista del sector comercial y el robustecimiento del aparato estatal, generan una poderosa y amplia capa media constituida por pequeños comerciantes, artesanos, profesionales, empleados públicos y privados y estudiantes. Por otro lado, el proceso de articulación al desarrollo capitalista del país, se ve consolidado definitivamente, con el surgimiento de nuevas clases dominadas que a nivel regional están conformadas por campesinos, obreros industriales y de la construcción, minifundistas, personal de servicios, etc.

En Cuenca, el deterioro progresivo de las condiciones de vida de los sectores sociales urbanos de bajos ingresos tiene como uno de sus indicadores más objetivos la agudización de la crisis habitacional, que se expresa en un incremento del déficit cuantitativo y en la reducción drástica de las condiciones de habitabilidad, especialmente como consecuencia de la tugurización de denominado "Centro Histórico de la Ciudad".

Efectivamente, en 1980, el 51.60% de las viviendas del área urbana de Cuenca no pertenecían a quienes las habitaban. (2)

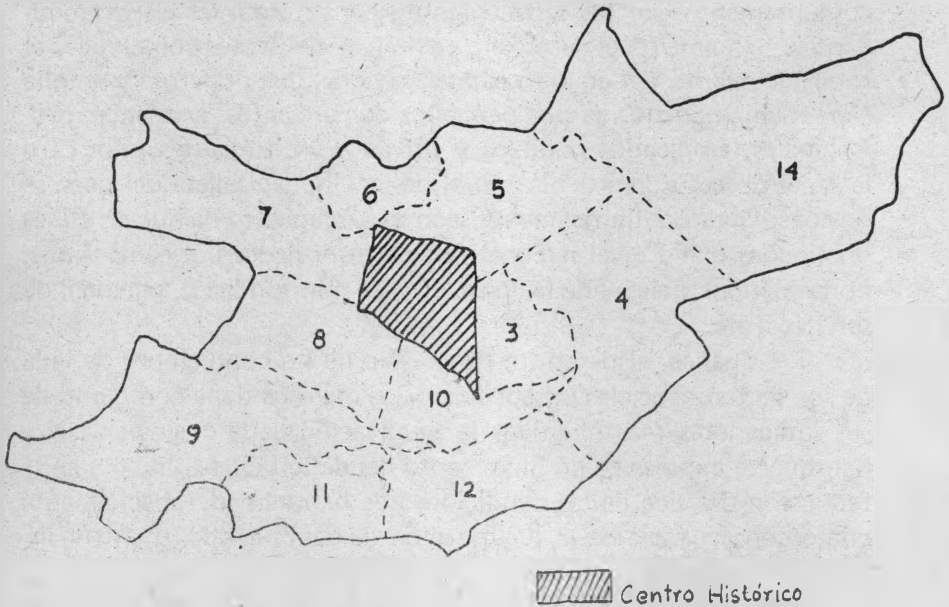
1.2.3. Tugurio vs Patrimonio Histórico Cultural

A más del déficit de tenencia, la ciudad de Cuenca presenta un deterioro muy alto de las condiciones de habitabilidad en la mayoría de viviendas. Esta situación caracteriza particularmente, al denominado "Centro Histórico" de la ciudad (ver gráfico No. 1) y se vuelve un problema de gran magnitud puesto que en dicho centro, vive más de la tercera parte de la población urbana.

Las zonas 1 y 2 del área urbana, (ver gráfico No. 1) representan más del 90% del territorio del Centro Histórico, y concentraban en 1980, diez mil ochocientos noventa y nueve (10.899) viviendas. De estas viviendas, sólo el 38.4% (4.181 unidades) resultaban idóneas para las familias que las habitaban, en tanto que seis de cada diez (61.6%) resultaban deficitarias por diferentes causas (ver cuadro No. 1).

GRAFICO No. 1

CUENCA: DIVISION DEL AREA URBANA EN ZONAS



CUADRO No. 1

CUENCA; Viviendas deficitarias, por factores y según zonas del Centro Histórico.

Zonas del C. H.	TIPO DE FACTOR							
	Estabili-*/		Insufic. de Dormitor.		Insufic. de Area		TOTAL	
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
1	1944	38.4	448	8.9	774	15.3	3166	62.6
2	1638	28.0	830	14.1	1084	18.5	3552	60.8
TOTAL 1-2	3582	32.8	1278	11.7	1858	17.0	6718	61.6

Fuente: P.D.U.— A.M.C. Diagnóstico de Vivienda Volumen IX.
Elaboración: Autores.

Resulta, particularmente, interesante señalar que muchas de las viviendas deficitarias por insuficiencia de área o dormitorios, e incluso algunas que estarían incluidas en esa aparente inestabilidad, constituyen edificaciones que han sido inventariadas, por los organismos especializados correspondientes (3) como Patrimonio Cultural del Ecuador. Efectivamente existen edificios declarados Patrimonio Cultural que por sus características tipológicas formales y funcionales han facilitado la improvisada adecuación de 10, 20, 30 o más viviendas de familia de bajos ingresos económicos. Se da entonces un proceso absolutamente contradictorio puesto que, por un lado los dueños de algunas edificaciones del Centro Histórico, en su afán de obtener altísimas rentas provenientes del suelo urbano, están tuguizando ciertas zonas centrales de la ciudad, (4) y por otro el Estado a través del Instituto Nacional de Patrimonio está empeñado en una importante, pero aún incipiente defensa de nuestro Patrimonio Histórico—Cultural.

* Es importante destacar, que el alto número de viviendas deficitarias por el factor estabilidad, se debe a los parámetros de valoración establecidos en el P.D.U.—A.M.C. y según los cuales, una vivienda de adobe o bahareque en regular o mal estado de conservación es considerada deficitaria (SIC). Se estima que debido a este criterio de valoración, muchas edificaciones del Centro Histórico, que en realidad presentan una "mala imagen", pero que, han demostrado su adecuada estabilidad algunas décadas, habrían sido erróneamente calificadas como "inestables" y por ende deficitarias.

2. LA ACCION DEL ESTADO EN LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE CUENCA

2.1. Antecedentes Generales

Sin pretender agotar la discusión que gira en torno a la Acción del Estado en la problemática habitacional de Cuenca, se quiere precisar dos aspectos de la misma; por un lado, los sectores sociales beneficiados de la producción estatal de vivienda y por otro, ciertas características físico-espaciales de los programas emprendidos.

En 1961, siguiendo los lineamientos que se plantearon para América Latina en Punta del Este, el Estado crea el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y según informes de labores de la JNV-BEV, "la razón fundamental de su creación era la de financiar la construcción de viviendas destinadas a familias de escasos recursos, mediante créditos a 25 años plazo". (5) Por otra parte, es importante notar que en los diferentes "Planes de Desarrollo" ("Plan General de Desarrollo Económico y Social del Ecuador" 1964-1973, "Plan de Transformación y Desarrollo" 1973-1977 y el "Plan Nacional de Desarrollo" 1980-1984) se han formulado objetivos, metas y estrategias en materia de vivienda tendientes a conseguir que los sectores sociales de menores ingresos se constituyan en los beneficiados de la intervención del Estado en el mercado de la vivienda.

Estudios ejecutados, a diversos niveles, en torno a la determinación de las características socio-económicas de los grupos sociales beneficiados de la acción del BEV y de la Junta Nacional de la Vivienda, permiten asegurar plenamente, que al menos hasta 1980, "los programas estatales enfocados en el contexto de una conceptualización tradicional no avanzan a beneficiar a la población del estrato marginal, de donde, en la práctica, las políticas estatales resultan coincidir con la orientación de las instituciones mutualistas orientadas a la provisión de viviendas para los sectores medios". (6) Similar apreciación formuló la Junta Nacional de Planificación al evaluar el "Plan Integral de Transformación y Desarrollo" (1973-1977) al señalar que: "debido a la naturaleza estructural del problema habitacional, las soluciones estuvieron al alcance de los estratos con ingresos medios y altos" (7).

2.2. Beneficiarios de los Programas del Estado

De la tendencia a nivel nacional no ha escapado la intervención del Estado en la problemática habitacional de la ciudad de Cuenca, pues en 1979 la misma sucursal del BNV en dicha ciudad, aseguró que: "la mayoría de la población está todavía al margen de los créditos que puede conceder el BEV debido sobre todo a su baja capacidad económica que le impide ser calificada como sujeto de crédito; nuestro esfuerzo se hará cada día más hacia los sectores que se encuentran en esta circunstancia". (8) Siendo así, es evidente que de no alterarse la política de vivienda del Estado ecuatoriano la penuria de vivienda tiende a mantenerse y agudizarse marcadamente, cuestión que para el caso del área urbana de Cuenca se ha precisado en el punto anterior.

No es posible dejar de mencionar algunos factores que en forma conjunta generan la imposibilidad de que significativos sectores sociales se constituyan, por lo menos, en sujetos de crédito de los organismos viviendistas estatales, en la medida que la inversión de capital del Estado en la producción de vivienda opera con una tasa de ganancia inferior a la media; por ello, que debe señalarse: la vigencia de un esquema regresivo del ingreso, el incremento de los costos de los materiales de construcción, el incremento de la renta del suelo y la especulación desenfrenada de la cual es objeto el mismo, el bajo nivel de desarrollo de las fuerzas productivas en la rama de la construcción, etc.

2.3. Características Físico—Espaciales de los Programas del Estado

Con respecto a las características físico-espaciales de los programas emprendidos por el BEV en Cuenca debe señalarse que:

- Todos los programas han sido de planta nueva, evidenciándose, por lo tanto, que dicho organismos ha omitido otras alternativas de actuación en materia de programas de vivienda.
- La mayoría de los programas se han localizado, en su debido momento, fuera del área consolidada de la ciudad y ello para reducir el precio del rubro suelo urbano. Esta práctica ha conducido a: presionar constantemente el proceso de disper-

sión urbana, beneficiar a los propietarios del suelo de las áreas intersticiales, incrementar los costos de infraestructura, alejar a los usuarios de los lugares de trabajo y de los valores de uso complementarios de la vivienda, con el consiguiente incremento de los costos y tiempo de transporte.

De lo expuesto se desprende, por otra parte, que el BEV ha actuado fuera de las áreas — problema, esto es, de las áreas en donde se encuentra la penuria de la vivienda en la ciudad y que han sido precisadas en el punto anterior.

3. ALGUNAS APRECIACIONES GENERALES EN TORNO A LA RENOVACION URBANA

La crisis urbana que afecta a gran parte de las principales ciudades latinoamericanas y en particular a las de nuestro país, ha encontrado en los procesos de readecuación de la organización territorial, denominados más concretamente de "Renovación Urbana", uno de los intentos de su resolución. Sin embargo, es bastante conocido que, por los resultados obtenidos, casi siempre han terminado reproduciendo y ampliando la crisis en cuestión y ello porque aquellos procesos han canalizado los intereses de las fuerzas económicas causantes justamente de la crisis urbana.

El ámbito territorial de los procesos de "renovación urbana", así emprendidos, han constituido, mayoritariamente, los llamados "centros urbanos" y cuando estos no han podido responder ya a los requerimientos exigidos por el propio desarrollo de las condiciones sociales imperantes. Precisamente algo más, cuando —entre otros— sus estructuras internas dejan de ser rentables a las inversiones de capital, o se han agudizado los conflictos entre inquilinos, propietarios de predios urbanos e inversionistas en la construcción. Así la "renovación" de "centros urbanos" habitados significativamente por sectores sociales de bajos ingresos ha tenido como características fundamentales: el desplazamiento de los sectores sociales mencionados y la intervención del Estado apoyando a la empresa privada con la dotación de infraestructura física y social y permitiendo la implantación de nuevas edificaciones y/o usos del suelo.

Partiendo de la necesidad de una frontal intervención en la problemática expuesta, existen actualmente empeños por visualizar

las posibilidades y alternativas que hagan factible la implementación de procesos de renovación urbana incorporando a los sectores sociales de bajos ingresos como sus beneficiarios reales, pues pese a los esfuerzos desplegados por las instituciones vivendistas, fundamentalmente a través de los programas de "Planta Nueva", el problema de la vivienda y equipamiento que afecta a los sectores sociales en cuestión, visibles en los llamados asentamientos no controlados así como en las áreas urbanas centrales en franco deterioro tiende a agravarse aún más; de ahí que quizás sería más acertado guiar los recursos técnicos y financieros a las mismas áreas en donde se hallan los problemas, en procura de disminuir significativamente los déficit habitacionales y de equipamiento, por medio de nuevas políticas sobre la tenencia del suelo y la vivienda, dotación de infraestructura, etc. que apunten a plasmar un Proceso de Renovación Urbana acorde a nuestra realidad.

4. LA RENOVACION URBANA COMO ALTERNATIVA DE MEJORA-MIENTO HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTORICO DE CUENCA

4.1. Antecedentes.

Conviene referirse en forma previa a la exposición del aspecto central de este punto de la conferencia, sobre una de las transformaciones más importantes operadas en el Centro Histórico de Cuenca, que como se ha insistido constituye una significativa área residencial de la población de menores recursos.

La expansión de las actividades comerciales y de servicios durante las dos últimas décadas y en particular en la década del setenta así como su concentración al interior del área urbana de Cuenca, tiene como una de sus expresiones más sobresalientes la transformación lenta y paulatina del parque edificado del Centro Histórico de Cuenca. El alza notable de los precios del suelo, provocado básicamente por el incremento de rentas diferenciales por localización y en algunos casos las limitaciones de la edificación antigua para satisfacer los requerimientos que plantea la materialización de las nuevas actividades introducidas en dicho centro, constituyen factores que

presionan a la sustitución edilicia. De esto importa destacar que son significativas las situaciones en las que las familias residentes en edificaciones tugarizadas han sido desalojadas, puesto que a pesar de que justamente el hacinamiento les posibilita pagar entre muchos la renta del suelo, para los propietarios dejó de ser una lógica económica válida. Se asiste pues a un proceso de "renovación" del Centro Histórico de Cuenca que responde en forma exclusiva a los intereses de desarrollo de las relaciones económico—sociales vigentes.

4.2. Alternativa de Renovación Urbana para el Centro Histórico de Cuenca.

Los debates que giran en torno a la problemática de la conservación y preservación de los centros históricos y en particular de aquellos en los cuales residen grupos sociales de bajos recursos, han puesto de manifiesto que la conservación integral de un centro o conjunto histórico no solamente supone la revitalización de las estructuras urbano-arquitectónicas, sino fundamentalmente de la calidad de vida de los grupos sociales que los habitan.

Por otra parte, conviene notar que las posibilidades de conservación de estos centros históricos es mayor si se reconoce que son justamente los sectores sociales de bajos recursos los que mejor se adaptan a las características estructurales, formales y funcionales de dichos centros. *

* El Centro Histórico en el pasado fue residencia de las clases más altas.

Al cambiarse la forma de vida, estas abandonaron el Centro Histórico, fueron reemplazadas, entonces por sectores sociales menos favorecidos, y ésta es la realidad objetiva actual. Ahora bien, los actuales sectores sociales que ocupan el Centro Histórico, por sus condiciones de trabajo y sus formas de vida, son los que mejor se adaptan a las tipologías arquitectónicas del pasado; en casas en donde vivió una sola familia, hoy se han acomodado 10 ó 20, pudiendo hacerlo, con cierta comodidad, 3 ó 4. Partiendo de este supuesto, es lógico que para la mejor distribución de servicios y mejor administración (mayor aprovechamiento) del espacio, se tiene que ver que se han dado ya las primera condiciones objetivas para una socialización de la tenencia. Y, en consecuencia, de la gestión". J. Benavides Solís: "La Preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas. El caso del Centro Histórico de Quito". Cuadernos de Borrador. Ediciones C.A.E. — Quito. Pág. 17.

En suma las "acciones sobre los centros históricos deben fundamentarse en un especial reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes". (9)

Las consideraciones efectuadas permiten desembocar en la necesidad de llevar adelante procesos de renovación urbana en los que "la renovación urbana . . . , como expresión más humanística del urbanismo, tiene como pretensión dirigir el desarrollo de las ciudades conforme a las exigencias de la población y en forma que la planificación del territorio y de su desarrollo económico asegure al hombre una existencia personal y en comunidad"; en esta perspectiva, "la renovación urbana, consiste en tres modos de acción simultánea para el mejoramiento de la ciudad: conservación, restauración, rehabilitación y reordenación". (10)

Por lo expuesto, la conservación integral del Centro Histórico de Cuenca supone un conjunto de acciones que se inscriben en la conservación, restauración o rehabilitación y reordenación, de allí que constituya un área prioritaria hacia lo cual deben guiarse los recursos financieros y técnicos como una de las estrategias tendientes a conservar el patrimonio urbano arquitectónico y mejorar significativamente las condiciones de vida del sector social que lo habita.

4.3. La Rehabilitación Habitacional, en el Contexto de la Renovación Urbana del Centro Histórico de Cuenca.

Si bien, la rehabilitación habitacional, supone siempre un necesario mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, interesa destacar que, en la óptica que se plantea la renovación urbana del Centro Histórico de Cuenca, la rehabilitación de viviendas deberá especialmente, dirigirse al mejoramiento habitacional de las viviendas de los sectores sociales de menores ingresos. Este solo enunciado transformará el contenido aparentemente esteticista y formalista de conservación y preservación del Centro Histórico, en un objetivo de trascendental importancia para los pobres de la ciudad, pues al dirigir hacia ellos los procesos de renovación urbana, y específicamente los de rehabilitación habitacional se estará en cierta forma reconociendo que en el capitalismo la escasez de tierra y vivienda urbana es más aparente que real puesto que, como lo señalaba F. Engels a me-

diados del siglo pasado: "una cosa es segura. Existe ya un número suficiente de edificios en las grandes ciudades para remediar inmediatamente cualquier escasez real de viviendas sin más que darles un uso racional", y basado en esta situación señalaba que:

"Esto sólo puede producirse mediante la expropiación de los actuales propietarios y el alojamiento en sus casas de los sin hogar. . . "

Evidentemente, que tal medida, requiere de un cambio radical del sistema socio-político pero, no se puede negar que, actualmente resulta posible, al interior del sistema vigente plantear entre otras las siguientes acciones estatales y municipales.

- a. Establecer una legislación clara y objetiva que permita un efectivo control del precio del suelo y ponga fin a la especulación que generan los terratenientes y casatenientes urbanos.
- b. Planificar y controlar estrictamente el uso del suelo de nuestras ciudades, a fin de evitar inadecuados procesos de renovación urbana, que a más de deteriorar los centros históricos, se convierten en expulsores de sectores de bajos ingresos a la periferie desequipada.
- c. Adquirir por expropiación legal algunas edificaciones de los centros históricos y luego de rehabilitarlas, entregarles en propiedad a través de créditos hipotecarios concedidos por el BEV o el I.E.S.S. a las familias que, en adecuadas condiciones de habitabilidad, puedan seguir residiendo en dichas edificaciones.

De estas medidas, la última incidirá positivamente en la actual estructura de tenencia del patrimonio edificado y al ser enfocada integralmente dentro de procesos de renovación urbana podrá controlar con edificaciones de planta nueva, el potencial "desalojo" del exceso de familias de las viviendas expropiadas y rehabilitadas.

Existe además la posibilidad de encontrar, en estos procesos, proyectos multifinalitarios que permitirían un proceso concertado entre: grupos de inquilinos organizados en cooperativas o comités de vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, municipios, entidades culturales interesadas en la defensa integral de los Centros Históricos, etc.

Finalmente, es muy importante no perder de vista que en el

“caso Cuenca”, los mayores problemas cuantitativos y cualitativos de vivienda se localizan en el Centro Histórico y que en dicho espacio, se concentran los mayores grupos sociales de bajos ingresos. Esta realidad, socio-espacial, abre una nueva alternativa de intervención estatal en materia habitacional pues permite al mismo tiempo dirigir sus inversiones a grupos, hasta hoy, considerados “no solventes” e intentar la solución de problemas de vivienda en los lugares en que ellos actualmente existen.

5. ALGUNAS IDEAS DIRECTRICES PARA EMPRENDER PROGRAMAS DE REHABILITACION HABITACIONAL EN LOS CENTROS HISTORICOS.

A continuación se plantean algunas de las principales ideas que podrían canalizar los esfuerzos del Estado en la formulación de políticas y en la elaboración y ejecución de proyectos de renovación urbana y rehabilitación habitacional, como alternativas de solución a los problemas de vivienda de los sectores de bajos ingresos económicos.

- Los programas de rehabilitación, deberán inscribirse en los planes de renovación urbana y estos en los planes de desarrollo urbano—regional.
- Los programas de rehabilitación de viviendas, financiados por el Estado, se dirigirán a sectores de bajos ingresos económicos, por tanto deberán realizarse previa expropiación legal de predios a fin de evadir al menos parcialmente, la especulación del suelo urbano.
- Priorariamente se realizarán en edificaciones que habiendo sido inventariadas como patrimonio histórico cultural del país, sirven actualmente como residencia a varias familias de bajos ingresos.
- Se buscará la coparticipación institucional especialmente de: J.N.V., I.E.S.S., Municipios, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Fonapre, BEDE.
- Necesariamente se trabajará con familias organizadas en comités o cooperativas, por tanto será fundamental promover y apoyar la creación de estas organizaciones comunitarias.
- La Junta Nacional de la Vivienda y el I.E.S.S., deberán esta-

blecer líneas especiales de crédito que permitan a organizaciones de inquilinos, acogerse a programas de rehabilitación habitacional (obviamente sobre la base de una potencial transferencia de propiedad).

- La Junta Nacional de la Vivienda, con el apoyo de los Municipios y de otras entidades debería a corto plazo, iniciar “proyectos piloto” de rehabilitación habitacional en aquellas ciudades y áreas que dispongan de renovación urbana.
- El CONADE y los restantes organismos de planificación nacional, regional y local deberían incorporar obligatoriamente en los planes de desarrollo urbano, un componente ligado directamente a la renovación urbana y específicamente a la rehabilitación habitacional.

NOTAS

- (1) Según datos provisionales del IV Censo de Población.
- (2) Para ampliar ver: Diagnóstico de Vivienda en "Plan de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Cuenca" (P.D.U.—A.M.C.) Volumen IX. Pág. 73 y S.S.
- (3) Existe un prolijo inventario realizado, por la I. Municipalidad de Cuenca y por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, subdirección del Austro.
- (4) Aunque en algunos casos se trata de una "pasajera" pero muy lucrativa manera de "engordar" terrenos que se les supone aptos para un futuro mediano, recibir "modernos usos y edificios".
- (5) 48 meses de labores. Informe 1972—1976 JNV - BEV. Ed. Quito. 1976. Pág. 8. Citado en: "La Política de Vivienda de los Gobiernos de Las F.F.A.A. Ecuatorianas: 1972—1977 (Elementos para una Discusión)". Gaitán Villavicencio Loor. Ponencia al III Encuentro de Historia y Realidad Económica y Social del Ecuador.
- (6) Jácome Nicanor: "Marginalidad Urbana y el Problema de la Vivienda del Estado Popular". Serie Documentos C.I.U.D.A.D. No. 4 1980, Pág. 32.
- (7) "Evaluación-Políticas-Objetivos y Metas". "Plan Integral de Transformación y Desarrollo" 1973—1977 Sunapca. Sección Publicaciones —Quito— 1979. Pág. 102. Citado por Villavicencio Loor en Op. Cit.
- (8) BEV: "Política de Vivienda", Ponencia al I Simposio de Desarrollo Urbano. 1979. Pág. 13.
- (9) "Conclusiones del Coloquio sobre la Conservación de Centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas" UNESCO - P. N. U. D. Quito 1977.
- (10) Serrano Guirado, citado por José Luis de los Mozos en "Urbanismo y Derecho". "Planificación Territorial", Centro de Perfeccionamiento Profesional y Empresarial, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Madrid 1976, Volumen I. Pág. 247.