

¿Quién "diseña" el paisaje? Planificación vs. Poder del mercado

Who designs the landscape?
Planning vs. market power

Resumen:

Sin duda, reflexionar sobre la planificación frente al poder del mercado es primordial en las investigaciones referidas a la ciudad, pues permite escudriñar sobre ciertos aspectos sustantivos de una de sus consecuencias o productos más notables: el paisaje, en tanto imagen externa y perceptible de ella. Con esta intención, de forma previa se identifican y caracterizan los mercados que configuran la ciudad y los instrumentos que generalmente usa la planificación para incidir en ellos y se revisa el marco jurídico ecuatoriano que los regula en el ámbito urbanístico. Luego, pensando en la ciudad de Cuenca, se abordan las expresiones más trascendentes de esta confrontación en el paisaje: el modelo de crecimiento urbano determinado por la concentración-dispersión y la competencia de los usos de suelo, en términos de la segregación socio espacial, la tendencia a la excesiva especialización funcional de las centralidades y la renovación urbana para el ajuste de la ciudad. Las conclusiones dan cuenta de la necesidad de rediseñar las políticas urbanas de cara a la consecución de un paisaje que no puede ser, cada vez más el resultado de los mecanismos y espacios de la compra de bienes y servicios del mercado.

Palabras clave: Mercados, planificación, paisaje, ciudad, uso y renta de suelo.

Autor:
Arq. Fernando Pauta
Decano de la Facultad de
Arquitectura y Urbanismo de la
Universidad de Cuenca (Ecuador)

Recibido: 22 de Noviembre 2014
Aceptado: 20 de Diciembre 2014

Abstract:

Planning, in confrontation with the power of the market, is important because it refers to substantive aspects of the conservation of the built cultural heritage. Cuenca is a city characterized by natural landscape, its rivers, mountains and buildings; vegetation gives an added value to the landscape character and the appearance of new alien species makes this landscape change.

Keywords: Market, planning, Landscape, town, use and rent of land.

-esa es la racionalidad capitalista que, por tanto, ha de ser considerada en el diseño de políticas urbanas que pretendan conservar el patrimonio cultural edificado, el paisaje, la calidad ambiental, entre otros. Este mercado suele subdividirse en residencial o de vivienda, oficinas, comercial e industrial, según el tipo de activo.

De bienes y servicios

Comprende las actividades económicas que constituyen el proceso urbano de intercambio y que se reflejan espacialmente en los usos de suelo, cuya localización y comportamiento en términos de demanda de suelo, edificaciones, infraestructuras y servicios, configuran asimismo el paisaje.

1. Mercados de gran impacto en el paisaje de la ciudad

Sin lugar a dudas, un primer aspecto que conviene analizar gira en torno a la pregunta: ¿cuáles son los mercados de mayor impacto en el paisaje? Sin perjuicio de sumar otros, es posible señalar que tres mercados ameritan consideración prioritaria:

De suelo

El suelo es una mercancía en la sociedad capitalista, que se diferencia de otras porque no es el resultado o producto del trabajo humano, pero adquiere un precio en el mercado como cualquier otra. En realidad, se valoriza el título jurídico, la propiedad privada sobre el suelo, en medio de condiciones determinadas por el conjunto social. Se trata de un mercado especial, muy poco transparente, de tipo monopolístico e imperfecto, en el que los precios de oferta no son el resultado del juego conjunto con la demanda. Así, esta propiedad privada se valoriza a través de la generación de las llamadas rentas del suelo —absolutas, diferenciales y monopólicas—, que normalmente se incrementan conforme la ciudades crecen y finalmente se capitalizan en la figura más conocida: el precio del suelo.

Inmobiliario

Otro mercado que incide en la configuración del paisaje, sin lugar a dudas, es el inmobiliario que, para fines de estas reflexiones, excluye al suelo. Los bienes construidos constituyen mercancías virtuales o reales. Cuando se produce una edificación para el mercado, su lógica es la consecución de una ganancia

2. Planificación

La planificación actúa sobre esos mercados cuando los gobiernos locales, sobre todo, la impulsan también como medio de intervención del Estado en la estructuración de la ciudad, concretamente en sus procesos de expansión, consolidación, renovación y conservación, aunque este propósito tiene limitaciones, pues: *"El tipo de racionalidad típicamente impuesto por el Estado queda ilustrado por sus prácticas de planificación urbana y regional. Estas intervenciones e inversiones intentan contener las consecuencias acaso caóticas del desarrollo de un mercado desregulado"*¹

Para ello, la planificación usa algunas herramientas que se formulan y aplican en un marco jurídico determinado, como los planes de desarrollo y ordenación territorial y los planes estratégicos de ciudades. De igual manera, se utilizan los instrumentos de la ordenación urbanística, entre estos, los planes generales, parciales y especiales de urbanismo.

3. Marco jurídico

El marco jurídico es la instancia que define las reglas a las que se someten los mercados. En el caso ecuatoriano, aquellos reglamentos directamente relacionados con la organización de la ciudad se hallan en los siguientes cuerpos jurídicos:

Constitución

La *Constitución 2008*. Dejemos el pasado atrás, dispone que el Estado reconozca y

garantice el derecho a la propiedad en todas sus formas, mientras cumpla una función y una responsabilidad social y ambiental. Mandato importante porque admite la propiedad privada del suelo y su consecuente valorización, sin perjuicio de que, conjuntamente con los bienes construidos y por tanto los bienes patrimoniales, e incluso la propia ciudad, tenga asignada una función social y ambiental, la que es motivo de determinación por los planes antes señalados.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD

El COOTAD contiene algunas disposiciones que apuntan a limitar los derechos de propiedad, así, las actuaciones urbanísticas deben someterse a permisos y autorizaciones municipales en coherencia con las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y a ceder gratuitamente en proyectos de parcelación el suelo para vías y equipamientos en ciertas proporciones; asimismo, están previstas una serie de medidas en el orden tributario como el impuesto a los "inmuebles no edificados" y el impuesto "a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos."

Código Orgánico de la Planificación y Finanzas Públicas.

Cuenta con algunas normas que ratifican las de jerarquía constitucional y, en alguna medida, amplían las potestades de los gobiernos autónomos descentralizados en relación a la planificación del desarrollo y la ordenación territorial, particularmente de los gobiernos municipales, porque a estos les corresponde la competencia exclusiva de carácter constitucional de regular y controlar el uso y la ocupación del suelo en el territorio cantonal.

4. Expresiones en el paisaje urbano de Cuenca

La acción histórica de estos mercados en el espacio urbano cuencano, particularmente desde mediados del siglo pasado, tiene expresiones muy nítidas en su "imagen externa y en su percepción"² que si bien por facilidad metodológica son motivo de consideraciones particulares, todas ellas han guardado fuertes interdependencias a lo largo del proceso de constitución de dicho espacio.

4.1 Modelo de crecimiento de la ciudad: concentración-dispersión

La propiedad privada incide sobre el suelo, modela la ciudad, termina congestionando determinadas zonas y, a la vez, generando otras enormemente dispersas, pese a los propósitos de los planes generales de ordenación urbanística por alcanzar un crecimiento compacto, mediante la programación del proceso de expansión, el cual es afectado por la especulación con el suelo que produce un arbitrario e injustificable incremento de su precio.

Cuenca ha experimentado este modelo de crecimiento desde los años sesenta del siglo pasado, cuando empezó a evidenciar claras tendencias de expansión hacia sus cuatro costados. Efectivamente, si en 1959 su superficie, población y densidad eran de 810 hectáreas, 60 402 habitantes y 74,6 hab/ha; en 1980 tenía 4 862 ha, 140 330 habitantes y 28,9 hab/ha. Entonces, las tasas promedio anuales de crecimiento físico y poblacional fueron de 8,9 y 4,09 %, respectivamente. La expansión tuvo un ritmo de crecimiento superior (más del doble) al de la población y la pérdida de densidad llegó a 45,7 hab/ha³. Una de las manifestaciones permanentes de este fenómeno es la proporción de predios sin edificación, y Cuenca, en las últimas décadas, ha tendido a mantener al interior de su límite alrededor de un quinto de sus predios sin edificación; a la fecha, según información municipal, aproximadamente 18000 lotes se hallan en esta condición, pese a que cuentan con todas las infraestructuras y servicios básicos, en los cuales los propietarios pueden y deben construir.

Así, el incremento del precio de los suelos cada vez contiguos al área consolidada, no solamente ha impuesto a este espacio urbano un ritmo de crecimiento extremadamente lento, sino, sobre todo, lo ha vuelto inaccesible para determinadas actividades humanas como la vivienda —generalmente de los estratos medios y pobres—, la industria, artesanía y varios tipos de servicios, que han sido continuamente desplazados hacia los extremos de la ciudad y, en el presente siglo, al suelo rural, conformando una zona periurbana que afecta ya a una superficie superior al doble de ella.

La especulación con el suelo urbano y la ineficacia de los propios instrumentos jurídicos explican en gran medida este fenómeno, pues los tributos

como el ya mencionado impuesto municipal a "los inmuebles no edificados" que prevé el COOTAD y antes, según la Ley Orgánica de Régimen Municipal, a los "solares no edificados" —igual al dos por mil del avalúo del predio—, es tan insignificante que no ha afectado al comportamiento del mercado de suelo urbano; más todavía si solamente considera la superficie edificable del predio para su cálculo.

Igualmente, resulta curioso observar una cierta analogía entre este y los modelos territoriales generadores de desequilibrios, en tanto resultado del crecimiento espontáneo y excesivo de unos centros urbanos y la desertización del campo, cuestión que ocurre justamente con Cuenca y su región.

Es acertado pensar en una relación armónica de las tasas de crecimiento poblacional y de las actividades socioeconómicas de la ciudad con las de crecimiento físico; sin embargo, la acción de factores como los comentados inciden fuertemente en la forma de crecimiento y estructuración de la ciudad y, vale señalar de paso, concurrentemente en el incremento de los costos de urbanización y la subutilización de las infraestructuras de servicios básicos y equipamientos públicos ya disponibles, en comparación con un modelo de crecimiento compacto, más económico en la incorporación de suelo rural a la ciudad.

4.2 Competencia de usos

La valorización de la propiedad privada sobre el suelo también es causante de la competencia de los usos de suelo, más precisamente de las actividades socioeconómicas concentradas en la ciudad, de tal manera que el uso y el precio del suelo se determinan mutuamente. Generalmente, una vez alcanzado cierto nivel de precios como resultado del asentamiento de determinadas actividades, el suelo no admite otras que no le confieran un mayor nivel de valorización —incluso las edificaciones ya existentes se vuelven un obstáculo para esta nueva condición económica, que presiona a la sustitución—. En consecuencia, los usos de suelo económicamente débiles son motivo de expulsión de ciertas zonas de las ciudades, especialmente de las centralidades, para posibilitar la expansión de otras.

Los planes de ordenación urbanística, hoy en día, buscan una mayor diversidad de usos en un espacio urbano concreto y en el conjunto de la ciudad, pues, a más de los usos principales y complementarios, es

posible asignar usos compatibles, muchos de ellos generadores de impactos positivos, que llevan a "la compacidad, la complejidad, la eficiencia y la estabilidad social", en la perspectiva del modelo de "ciudad sostenible y del conocimiento"⁴. No obstante, estos propósitos tienen una viabilidad limitada frente a la racionalidad puramente económica de los mercados de bienes y servicios y de suelo urbano, la cual incluso ha examinado las ventajas tradicionales de la ciudad ocasionadas por la combinación de usos.

En calidad de producto de esta competencia, que materialmente se soporta en el modelo de crecimiento antes expuesto, se asiste entre otros a los siguientes fenómenos:

4.2.1 La segregación socio espacial

El consumo como signo de pertenencia a un determinado grupo social e incluso de poder y dominación, incluye también al espacio urbano. En el marco de un proceso colectivo, los estratos altos y con exclusión de todos lo demás, se reservan para su implantación habitacional ciertos sectores precisos de la ciudad a través de la generación de rentas del suelo urbano monopólicas, que elevan su precio a niveles inalcanzables para los estratos medios y bajos. Pero más aún, la acción escalonada de tal renta del suelo en función de esta estructura social, termina configurando en la ciudad zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, vale decir la segregación socio espacial, pues esta disparidad ha de ser entendida más en términos de jerarquía que de diferencia⁵.

En Cuenca, las tendencias de distribución de la población en el espacio residencial desde mediados del siglo pasado son claras y tienen origen en los primeros ensanches del centro histórico. Si bien hacia finales del mismo los asentamientos residenciales de los estratos pobres no eran significativos cuantitativamente en población y extensión; en el presente siglo se asiste a una configuración más contundente de ellos, los que, por efecto del precio suelo, se emplazan fuera del límite urbano, ocupando las colinas que rodean a la ciudad, —sobre todo en el costado Sur—, suelos en consecuencia sin aptitud para la urbanización; aunque quizás y por el mismo motivo, lo más importante sea que estos asentamientos se extienden intensamente hacia el suelo periurbano, en muchos casos sin las infraestructuras y servicios básicos.

4.2.2 Tendencia a la excesiva especialización funcional de las centralidades

El centro histórico de Cuenca ha soportado un proceso sostenido de pérdida de importancia de su tradicional función residencial en las últimas décadas. En el año 1981 la ciudad alojaba a 141 288 habitantes, de los cuales más de un tercio vivía en el centro histórico y sus inmediaciones —zonas catastrales 1 y 2—⁶, distribución poblacional que para este espacio urbano constituye seguramente una de las expresiones más altas de tal función en el tiempo, comparada con la del conjunto de la ciudad, en términos absolutos y relativos.

Estimaciones hechas a partir de los resultados del último censo de población realizado por el INEC —2010—, dan como resultado que su "Área de Primer Orden" tenía una población aproximada de 8 000 habitantes, pero al momento ella acoge apenas 1 384 viviendas en 96 de 109 manzanas⁷, por tanto cerca de 6 000 habitantes. El centro histórico viene sufriendo entonces un acelerado vaciamiento poblacional que supone igualmente la desaparición de los usos de suelo vinculados al comercio cotidiano y a la producción de servicios personales y afines a la vivienda, y a las cuales se suman —por lo menos—, el retroceso de las actividades de gestión y administración y la expulsión de las actividades artesanales desde antes del inicio de este siglo. El correlato viene siendo una tendencia muy fuerte hacia la tercerización del centro histórico cuencano, pues las funciones de comercio y servicios de alcance urbano y regional están copando casi todo el parque edificado y es la lógica que lo gobierna —según la misma fuente, el 75% de las unidades de uso de suelo corresponde a esos sectores económicos y el 25% a las unidades de vivienda—⁸. Así, si durante el día la congestión de los espacios públicos de esta área patrimonial protagoniza el paisaje, en la noche la ausencia de población los vuelve "tierra de nadie".

Pero otra faceta de la propensión a la excesiva especialización de los usos de suelo en determinados lugares de la ciudad es la que se materializa en su espacio predominantemente residencial. Si la segregación socio-espacial ha terminado configurando zonas que tienden a reflejar la estructura social, también es cierto que a mayor estrato tales zonas muestran una especialización más fuerte en el uso del suelo —que prescinde incluso de los usos calificados de complementarios de ella, con graves consecuencias para la movilidad—; mientras que en el otro extremo, los sectores de vivienda de

los estratos pobres muestran por oposición una diversidad de usos, que incluso junta a los lugares de trabajo con la vivienda. En suma, son más sustentables. A título ilustrativo, en el primer caso se hallan asentamientos como Cashapata, Puertas del Sol, Ordoñez Lasso y sus inmediaciones en el costado Oeste de la ciudad, y en el segundo los conjuntos Bosques de Monay 1 y 2, en el Sureste⁹.

Hoy en día la ordenación urbanística se propone como objetivo fundamental disminuir las demandas de transporte, por lo que tratándose de las zonas residenciales el primer paso es garantizar en todas ellas la presencia de usos de suelo vinculados con el abastecimiento cotidiano de bienes y servicios personales y afines a la vivienda.

4.2.3 Renovación urbana para el ajuste de la ciudad

La renovación urbana es el proceso de sustitución de los usos de suelo y de las estructuras edificadas de una determinada zona de la ciudad, con el desplazamiento de la población que originalmente residía en ella. Generalmente, sus causas son las tensiones generadas por la profundización de la segregación socioespacial, con expresiones como la consolidación de los tugurios, pero, asimismo, las crisis de las áreas centrales, incluyendo la necesidad de preservar sus condiciones útiles para el conjunto de la ciudad. En suma, se trata de los "ajustes" entre dichas zonas y la ciudad en el doble plano de la funcionalidad y de la emisión de cultura¹⁰, producto de la acción concurrente en ellas de los mercados de suelo, inmobiliario y de bienes y servicios, casi nunca exenta de contradicciones entre estos poderes económicos.

Según Harvey: *"El capital crea un paisaje geográfico que satisface sus necesidades en un lugar y momentos determinados, solo para tener que destruirlo en un momento posterior a fin de facilitar su nueva transformación y expansión cualitativa"*¹¹. Desde esta perspectiva, son destacables en Cuenca los siguientes procesos:

4.2.4 Renovaciones del centro histórico

El centro histórico de Cuenca experimentó su primer proceso de renovación urbana cuando la tugurización la convirtió en el área residencial por excelencia de los pobres. Históricamente, dicho centro empezó a ser ocupado significativamente por aquellos en los primeros años de la década de los setenta,

cuando los residentes de estratos más altos se movilizaron hacia El Ejido. La demanda de espacio construido que generó el crecimiento del capitalismo comercial y la penetración de ideas relativas a nuevos estilos de vida han permitido explicar la mencionada movilidad residencial.

Efectivamente, la espectacular expansión de las actividades comerciales y de servicios que experimentó Cuenca durante los sesenta, buscó maximizar la inversión de capital aprovechando los beneficios de la centralidad urbana y presionó sobre el centro histórico —en particular a su parque edificado—, provocando incrementos notables de las rentas diferenciales de comercio y de vivienda, y del precio del suelo por su capitalización, y que fueran detectados con buen rigor en 1981 a propósito de los estudios del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca¹².

Los estratos pobres lograron mantenerse en ese centro a costa del sometimiento a las condiciones de hacinamiento cada vez más infrahumanas, para cubrir entre muchos la renta diferencial de vivienda exigida a través del alquiler por las familias tradicionalmente propietarias de las casonas, muchas de ellas inventariadas como patrimonio cultural del país. En realidad, esto fue un problema de proporciones, pues, en 1982 alrededor de 5500 familias cuencanas habitaban en cuartos en casas de inquilinato. A su vez, las limitaciones que en algunos casos presentó la edificación antigua para acoger las nuevas actividades —sobre todo comerciales— y el propio incremento de las rentas del suelo, fueron factores que presionaron a la sustitución edilicia. Especialmente durante la década de los setenta, llevaron a que una parte significativa del parque edificado antiguo desapareciera y fuera sustituido por estructuras que respondieron a los vientos de la “modernidad”, en muchos casos descontextualizada de los valores de la arquitectura preexistente¹³.

Un segundo proceso de renovación que experimenta el centro histórico se inicia en la década de los ochenta del siglo pasado, cuando el capital inmobiliario y comercial, y los propietarios de predios, encuentran la salida a las crisis que generó la política municipal de protección del patrimonio edificado asumida en 1983, que consistió en la inversión para la recuperación de varias edificaciones de valor patrimonial y la construcción de nuevas estructuras, en el marco de las “características de ocupación” y los “tipos de intervención” previstos por la normativa que se estrenaba en esta materia.

Así, en un primer momento que se sitúa entre 1986 y 1992, se producen veinte proyectos de restauración, alrededor de 250 intervenciones menores de mejoramiento y renovación del parque edificado antiguo¹⁴. De hecho, en varios casos, primó el interés del capital sobre la conservación y por esto las intervenciones alteraron sustancialmente las tipologías originales, en tanto que la nueva edificación abarcó cerca de setenta proyectos que, en buena parte, observó la normativa antes aludida. El mercado de bienes y servicios impuso el emplazamiento de usos de suelo altamente rentables en los predios intervenidos, sobre todo de aquellos vinculados al crecimiento que mostró el turismo.

Esta suerte de reconquista del centro histórico por el capital —que ha continuado en el presente siglo— llevó al incremento de las rentas del suelo, particularmente de las diferenciales de comercio, que presionaron a su vez al aumento de la renta diferencial de vivienda e incluso al surgimiento de la renta de monopolio y, como era de esperarse, en esas condiciones sobrevino el desplazamiento de la población pobre que residía en él y los tugurios mostraron un franco retroceso. El apareamiento paralelo en aquellos años de asentamientos “informales” en zonas más o menos periféricas evidencia lo expuesto. Por ejemplo, La Casa para Todos, Las Peñas y Santa María del Vergel, son asentamientos que constituyen casos representativos¹⁵.

4.2.5 Renovación de El Ejido

La crisis para la inversión de capital en el centro histórico, al iniciarse la década del ochenta del siglo pasado, redundó en otras áreas de la ciudad en calidad de nuevas oportunidades para su realización. La edificación en altura, inviable en dicho centro, tiende a localizarse en los ejes de mayor prestigio social o con cualidades para las actividades comerciales y de servicios, tales fueron las avenidas Huayna Cápac, España, Ordoñez Lasso y Remigio Crespo Toral, cuya consolidación y expansión con estos usos dio lugar a nuevas centralidades.

El Ejido, primer ensanche del centro histórico, fue un asentamiento de vivienda que siguió los preceptos y experiencias nacidas en Europa en torno a la “Ciudad Jardín del Mañana” y que, tardíamente, —en el año 2010—, apenas su fragmento contiguo a la centralidad histórica fue declarado patrimonio cultural del país. Contradictoriamente, este sector sufrió un proceso de renovación que se aceleró sin par alguno en la ciudad al inicio de la segunda década de este siglo. Efectivamente, el proceso

arranca en la avenida Remigio Crespo Toral con un lento pero sostenido cambio de uso de suelo, pues la vivienda empieza a dar paso al comercio, a los servicios de alcance urbano, aunque la edificación en altura, sin dejar de estar presente, no alcanzó notoriedad, pues las nuevas actividades se instalaron en las villas preexistentes. Esta renovación en el uso de suelo se fue consolidando hasta ya entrado el presente siglo y se expandió hacia los ejes viales contiguos, desplazando la población de estratos medios y altos allí residentes tradicionalmente. Muchos de los nuevos usos deterioraron las condiciones de habitabilidad urbanas y de la vivienda en la "Remigio", que terminó siendo la nueva Zona Rosa de Cuenca.

La imparable expansión del sector terciario de la economía cuencana forzó al incremento de la renta diferencial de comercio en este espacio urbano, sin perjuicio de la presencia de rentas de corte monopolístico, que finalmente elevaron el precio del suelo y juntos profundizaron la renovación, alcanzando ampliamente al parque edificado, más aún por el aumento también notorio de la demanda de los llamados "departamentos" para el uso vivienda. Así, las edificaciones de cuatro a diez pisos o las de menores alturas —construidas en reemplazo de un parque edificado que se volvió materialmente antifuncional— han cambiado fuertemente el paisaje de El Ejido, afectando la integración que mantenía con las colinas del Sur de la ciudad, rompiendo la horizontalidad que le caracterizaba y disminuyendo su extraordinaria calidad ambiental. La información más actual da cuenta que, en el periodo 2000-2014, en este sector se han sustituido las edificaciones de 133 predios y que esta tendencia irá robusteciéndose¹⁶.

La falta de políticas de conservación idóneas —pues incluso no se ha valorado la efectividad de la normativa vigente que desde 1983 limita la altura de la nueva edificación a tres pisos en todo el centro histórico—, la actuación titubeante del órgano político municipal y la extrema debilidad en el control municipal que ha solapado incluso la violación de la normativa —ya de por sí poco respetuosa del pasado—, en un contexto de presión permanente de los grupos de interés económico, explican la transformación de este espacio urbano. Seguramente, la renovación urbana es consustancial a la ciudad, pero es verdad que este proceso difícilmente puede ser apropiado cuando los intereses del mercado y en última instancia del capital, están de por medio.

5. Conclusión

La ciudad y su paisaje constituyen medios de valorización del capital y de la propiedad privada sobre el suelo, pues procesos gravitantes en su evolución y en la configuración de su paisaje, como la expansión, consolidación, renovación y conservación, son regidos sustancialmente por la lógica de la ganancia y la renta del suelo, pese a los esfuerzos de la planificación por regular y controlar sus incidencias en ellos. Efectivamente, si bien esta intervención se produce en medio de las limitaciones que el marco jurídico impone a los derechos de propiedad sobre el suelo y a los mercados inmobiliario y de bienes y servicios, ella finalmente no tiene consecuencias trascendentes en el modelo de crecimiento de las ciudades y en la competencia entre usos de suelo, más todavía si en casos a modo del ecuatoriano esas limitaciones muestran laxitud.

Pero ha de quedar claro, que tal predominio de los mercados en la configuración del paisaje de la ciudad, consustancial a la profundización y crecimiento del capitalismo —en el caso de Cuenca seguramente desde la década de los sesenta del siglo pasado, pero con un aceleramiento en el presente—, es la causa mayor del deterioro de este recurso, por la pérdida de su valor de conservación y de los potenciales de vistas e incidencias visuales de las unidades espaciales que lo conforman; amén de la transformación radical de aquellas unidades de alto valor y muy visibles, es decir paisajísticamente frágiles. Obviamente, cuando el paisaje es funcional al capital en determinadas coyunturas, su conservación y protección es posible; pero —siguiendo a Harvey—, el capital crea o respeta el paisaje que satisface sus necesidades, sin perjuicio de que más tarde lo destruya para posibilitar su transmutación y crecimiento cualitativo.

Si la política urbana en general y la ordenación urbanística en particular —representando la intervención del Estado en las diversas instancias de la configuración histórica del paisaje—, han de cuestionar su rol en la reproducción de la ciudad en función de los intereses del capital y de reguladores y moderadores de contradicciones —incluso antagónicas—, ello necesariamente implicará el planteamiento de limitaciones más amplias a los derechos de propiedad, para dar lugar a nuevas dimensiones en relación a su función y responsabilidad social y ambiental.

6. Citas

- ¹ HARVEY, D. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito, Editorial IAEN, 2014, p. 159.
- ² GÓMEZ OREA, D. *Ordenación Territorial*. Madrid, Ediciones Mundi-Prensa, 2013, pag.31
- ³ PAUTA CALLE, F. *Uso y renta del suelo urbano y sus impactos ambientales: algunas reflexiones sobre el caso de las ciudades ecuatorianas*. Guayaquil: Ponencia al X Congreso Nacional de Arquitectos del Ecuador, 10-12 diciembre de 1992, p.4.
- ⁴ RUEDA, S. "Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible". *I Encuentro de Redes de Desarrollo Sostenible y de Lucha contra el Cambio Climático*, 2005, Victoria-Gasteiz, p. 5.
- ⁵ CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. México: Siglo Veintiuno Editores, S.A, 2004, p. 204.
- ⁶ PAUTA CALLE, F. "La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos: el caso de Cuenca". CAE AZUAY-Imagen, Arquitectura y Urbanismo N° 1, Cuenca: CAE AZUAY. 1994, p.40.
- ⁷ SIBRE, R. & CHUIZA, S. *Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primero Orden del Centro Histórico de Cuenca*. Cuenca, Universidad de Cuenca, Tesis de pregrado en ejecución, 2015.
- ⁸ *Ibidem*
- ⁹ SANTACRUZ ARIAS, M; MERA PEREIRA, M. *Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca*. Cuenca: Universidad de Cuenca, Tesis de pregrado, 2011.
- ¹⁰ CASTELLS, M. *Problemas de investigación en sociología urbana*. México: Siglo Veintiuno Editores, S.A., 1976, p. 261.
- ¹¹ HARVEY, D. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Editorial IAEN, 2014, p. 157.
- ¹² PAUTA CALLE, F. "La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos: el caso de Cuenca". CAE AZUAY-Imagen, Arquitectura y Urbanismo N° 1, Cuenca: CAE AZUAY. 1994, p. 40.
- ¹³ *Ibidem*
- ¹⁴ *Ibidem*, p. 46.
- ¹⁵ *Ibidem*, p. 44.
- ¹⁶ ROCHE, K; CHICA, J; CALDERÓN, V. *Plan de conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca*. Cuenca: Universidad de Cuenca, 2015, Tesis de pregrado en ejecución.

7. Bibliografía

- CASTELLS OLIVÁN, M. *La cuestión urbana*. México, Siglo Veintiuno Editores S. A., 2004.
- CASTELLS OLIVÁN, M. *Problemas de investigación en sociología urbana*. México, Siglo Veintiuno Editores, S.A., 1976.
- *Constitución de la República del Ecuador*. "Dejemos el pasado atrás", publicada en el Registro Oficial N° 449 del 20 de octubre de 2008.
- *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*, publicado en el Registro Oficial N° 303, del 19 de octubre de 2010.
- *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*, publicado en el Registro Oficial N° 306, del 22 de octubre de 2010.
- GÓMEZ OREA, D. *Ordenación Territorial*. Madrid, Ediciones Mundi-Prensa, 2013.
- HARVEY, D. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito, Editorial IAEN, 2014.
- PAUTA CALLE, F. *Uso y renta del suelo urbano y sus impactos ambientales: algunas reflexiones sobre el caso de las ciudades ecuatorianas*. Guayaquil: Ponencia al X Congreso Nacional de Arquitectos del Ecuador, 10-12 diciembre de 1992.
- PAUTA CALLE, F. (1994). *La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos: el caso de Cuenca*. Cuenca, CAE AZUAY –Imagen, Arquitectura y Urbanismo N° 1, 1994, p. 39-46.
- ROCHE, K. CHICA, J. & CALDERÓN, V. *Plan de conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca*. Cuenca, Universidad de Cuenca, Tesis de pregrado en ejecución, 2015.
- RUEDA, S. "Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible". *I Encuentro de Redes de Desarrollo Sostenible y de Lucha contra el Cambio Climático*. Victoria-Gasteiz, 2005.
- SANTACRUZ ARIAS, M; MERA PEREIRA, M. *Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca*. Cuenca: Universidad de Cuenca, Tesis de pregrado, 2011.
- SIBRE, R. & CHUIZA, S. *Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca*. Cuenca, Universidad de Cuenca, Tesis de pregrado en ejecución, 2015.