

CIVITIC

Revista Interuniversitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador



FLACSO
ECUADOR



Revista Interuniversitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador

Director

Francisco Enríquez Bermeo

Coordinadora de Edición

María Cecilia Picech (FLACSO Ecuador)

Consejo Editorial

Fernando Carrión Mena (FLACSO Ecuador)

María Augusta Hermida (Universidad de Cuenca)

Carla Hermida (Universidad del Azuay)

Christian Contreras (Universidad Católica de Cuenca)

María Eloísa Velázquez (Universidad Católica Santiago de Guayaquil)

Holger Patricio Cuadrado Torres (Universidad Técnica Particular de Loja)

Valeria Reinoso (Universidad Central del Ecuador)

Karina Borja (Universidad Católica de Quito)

Diana Orellana (Universidad Tecnológica Indoamericana de Ambato)

Andrea Bazurto (Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí)

Diseño y diagramación

FLACSO Ecuador, Antonio Mena y Shiti Rivadeneira

Fotografía de portada

Pixabay-lemi_19

© De la presente edición FLACSO, Sede Ecuador La Pradera E7-174 y Diego de Almagro
Quito, Ecuador Telf.: (593-2) 294 6800 Fax: (593-2) 294 6803 www.flacso.edu.ec

ISSN: 2588-0985

Tercera Edición: junio 2018

Cuatrimestral: febrero-junio-octubre

Índice

Editorial	5-7
-----------------	-----

Relatorías

“Ríos y quebradas en espacios urbanos”	9-10
Sofía Luzuriaga Jaramillo	
“Producción Social de Hábitat y Vivienda” Conversatorio.....	11-16
Adriana Granda Córdova	

Artículos

Incidencia y compatibilidad de polígonos industriales en áreas consolidadas del sur de Quito: el caso de Quitumbe-Morán Valverde.	18-25
Julio Vega Betancourt	
Redescubriendo la ciudad: “La ruta de la ceguera”	26-34
Sebastián F. Herrera Rengel y M. Augusta Rodas R.	
Memoria en vertical: uso y contemplación	35-48
Francisco Ramírez C.	
Extractivismo Urbano: caso Cuenca-Ecuador	49-67
Christian Hernán Contreras-Escandón, Giovanni Marcelo Albarracín-Velez y David H. Vélez Sisalima	

Ciudad en números

Observatorio Urbano de Quito 69-76

Entrevistas

Desigualdades Urbanas en América Latina.

Tres preguntas a dos expertas:

Yasna Contreras y María Mercedes Di Virgilio 78-84

María Cecilia Picech - CIVITIC

Referencias bibliográficas. 86-90

Artículos

Incidencia y compatibilidad de polígonos industriales en áreas consolidadas del sur de Quito: el caso de Quitumbe-Morán Valverde

Incidence And Compatibility Of Industrial Polygons In Consolidated Areas Of The South Of Quito: The Case Of Quitumbe-Morán Valverde

Julio Vega Betancourt*

Resumen

Esta investigación trata sobre la estructuración de los conglomerados industriales en el sur de Quito, el proceso de expansión de la ciudad y sus nuevas necesidades relacionadas al sector productivo, la tendencia de la localización de la industria frente a la transformación de la ciudad y los aspectos teóricos sobre la manufactura y su entorno urbano.

El objetivo general de la investigación es: estudiar la influencia de las actividades industriales urbanas de la Administración Zonal Quitumbe en su entorno inmediato.

El estudio de las relaciones entre la distribución de la manufactura dentro del territorio con su entorno involucra tres actores principales: el gobierno municipal, la comunidad y el sector industrial. Esta investigación estudia estas tres variables y plantea un modelo de gestión de acuerdo a las necesidades actuales de cada una.

Palabras clave: Quito, Administración Zonal Quitumbe, polígono industrial, compatibilidad de usos de suelo, relacionamiento comunitario.

Abstract

This research focuses on the structuring of industrial conglomerates in the south of Quito, the process of expansion of this city and its new needs related to the productive sector, the trends related to the location of the industry in the face of its transformation, and the theories behind manufacturing and its urban environment.

The general objective of this research is to study the influence of industrial activities in the Quitumbe Zonal Administration and its surrounding.

The study of the relationship between the distribution of manufacturing within the territory and its environment involves three main stakeholders: the municipal government, the

* Arquitecto Magister en Diseño Urbano y Territorial, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, julioluyb@gmail.com

community and the industrial sector. This research studies these three variables and proposes a management model according to their current needs of each stakeholder.

Keys words: Quito, Quitumbe Zonal Administration, industrial polygon, compatibility of land uses, community relations.

Introducción

En la década de los años setenta se dieron grandes transformaciones en la organización de la producción, regiones y ciudades. Los países industrializados padecieron las secuelas de la descentralización y reestructuración industrial. Nuevos sitios se establecieron como centros de producción. Este proceso de reconfiguración de los sectores productivos dentro del territorio de una ciudad involucró un proceso de urbanización el cual es inherente a la industrialización (Belil, 1990, pág. 123).

La “industrialización geográfica” hace referencia a las fuerzas de desarrollo industrial, la producción de nuevos espacios industriales y a la integración de la división del trabajo en complejos territoriales e industriales (Belil, 1990, pág. 126). Ésta causó un fenómeno de desarrollo urbano que traería consigo un acelerado poblamiento y urbanización de zonas rurales y periferias alrededor de los conglomerados industriales.

Los procesos de industrialización están implícitamente estructurados y generan tendencias comunes de ubicación, aglomeración, dispersión y difusión. Los procesos de innovación industrial que se dieron tuvieron consecuencias de expansión de las actividades manufactureras a nuevas áreas de la ciudad (Belil, 1990, pág. 126).

La aglomeración industrial ofrece medios de integración de tipo geográficos que se basan en interacción espacial, esto quiere decir que la industria se ubica por su propia conveniencia para reducir costes de producción. Por otro lado, esta aglomeración mejora la accesibilidad, infraestructura y concentra recursos de distintos tipos en el entorno inmediato, esto implica un aumento en los flujos de información y comunicación (Echeverría, 2015, pág. 149).

En Quito, el impulso que adquirieron las regiones metropolitanas responde a la adaptación de su espacio a nuevos contextos de producción, circulación, distribución y consumo, aparecidos por la capitalización y globalización que se dieron en las décadas del 60 y 70. Estas adaptaciones espaciales involucraron la expansión de la ciudad a causa de las relaciones centro-periferia tomando en cuenta el concepto que abordan (Carrión & Espinoza, 2012, pág. 9) en su publicación *La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias*¹.

Las periferias que se generaron fueron un gran atractivo para el sector industrial el cual se trasladó a los bordes de la ciudad debido a los bajos costos del suelo y la gran oferta de área propicia para el desarrollo de las actividades económicas (Arteaga, 2005, pág. 101). El suelo rural se fue urbanizando progresivamente debido a varios factores de tipo económico, político y territorial.

La falta de planificación y organización del territorio ocasionó que estas zonas industriales se rodearan de viviendas de tal manera

¹ Este artículo aborda temáticas como: los estudios sobre la centralidad fundacional hasta la ubicación geográfica de la violencia urbana y la inseguridad. Así, los momentos históricos cruciales de la forma de organización territorial en Quito.

que los lugares que se consideraban rurales hoy en día son urbanos y en estos coexisten usos de suelo industrial, residencial y comercial. Esta mixtura de usos de suelo genera relaciones particulares entre las actividades urbanas y en muchos casos conflictos debido a las actividades que la industria realiza.

Materiales y métodos

La presente investigación busca comprender la distribución de los sectores productivos del sur del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) y las características de su relación con su entorno inmediato. Específicamente el trabajo se ha enfocado en el ámbito territorial y en el ámbito sectorial. En el primer aspecto se ha considerado la Administración Zonal Quitumbe y, en lo segundo, se ha enfocado en el sector manufacturero. La investigación hizo énfasis en recuperar la práctica de un instrumento de políticas de desarrollo de los polígonos industriales ya que dentro de la Administración Zonal Quitumbe se localizan algunos con distintas características.

El enfoque que considera este trabajo se explica porque, la presencia del sector manufacturero es de los más destacados en la ciudad y de la AZ Quitumbe, superado solamente por el comercio. Es necesario destacar que la contribución del sector a los ingresos por ventas llega al 34% del total en el DMQ (Villalobos, 2013, pág. 164).

El trabajo de campo de esta investigación consiste en entrevistas a las autoridades: Municipales, del PIT y a líderes barriales e industriales. Estos actores son los que están directamente involucrados en los conflictos que causa la relación entre industria y su en-

torno residencial y comercial. Estas entrevistas han contribuido a plantear una postura real con respecto a las problemáticas que actualmente enfrenta la relación entre industria y su entorno y plantear un modelo de gestión que incentive un desarrollo sinérgico entre los actores involucrados. Así la pregunta de investigación es la siguiente: ¿Qué medidas son necesarias para un desarrollo sinérgico entre industria, comercio y residencia en el territorio donde estas actividades coexisten?

Una vez planteada la pregunta de investigación se menciona el objetivo general de la investigación: estudiar la influencia de las actividades industriales que se encuentran en áreas urbanas sobre su entorno inmediato considerando los conglomerados industriales que se han establecido en la Administración Zonal Quitumbe.

Del objetivo general se desglosan los objetivos específicos:

- Plantear una propuesta teórico-espacial de un conglomerado industrial de la Administración Zonal Quitumbe que implique una armónica relación entre industria y vivienda.

Si se compara a la Administración Zonal Quitumbe con el resto de Zonas del MDMQ considerando el aspecto industrial, esta no es la de mayor escala. Sin embargo, la industria emplazada allí presenta peculiaridades que podrían ser analizadas para la creación de políticas públicas e iniciativas de desarrollo urbano y productivo.

Con respecto a las influencias que un polígono industrial ejerce sobre su entorno, hay positivas y negativas.

Las primeras se han llegado a determinar de manera específica: los sectores industriales impulsan la construcción de infraestructura

en su entorno, sea esta con inversión privada o pública. En segundo lugar, se puede afirmar que la concentración urbana mejora el intercambio en tanto ofrece la posibilidad de elección y de mayor información. En tercer lugar, la concentración territorial contribuye con la integración de puntos de trabajo en tanto que permite una supervisión, traslado de mano de obra y productos y dinámica de la información y conocimiento. En cuarto lugar, la ciudad facilita a la industria mantenerse en relación con la innovación tecnológica. El entorno urbano es una oferta de trabajo vasto en calidad y cantidad. Las zonas urbanas ponen a disposición de la industria una amplia y correctamente dotada infraestructura a un coste extremadamente bajo.

Las consecuencias negativas han sido manifestadas directamente por la comunidad y las autoridades municipales, son específicamente: conflictos de impacto ambiental y falta de comunicación entre la industria y la comunidad. En efecto, este estudio demuestra que la relación entre los actores directamente involucrados es nula (sector industrial, municipalidad y comunidad). Esta carencia de comunicación retrasa intereses de la industria, demora soluciones de los problemas que tiene la sociedad con respecto a la mixtura de usos de suelo incompatibles y se considera que el municipio es el responsable de estructurar diálogos participativos y organizados entre los actores directamente involucrados (Rivera, 2017) (Terán, 2017) (Vicente, 2018) (Tapia, 2018).

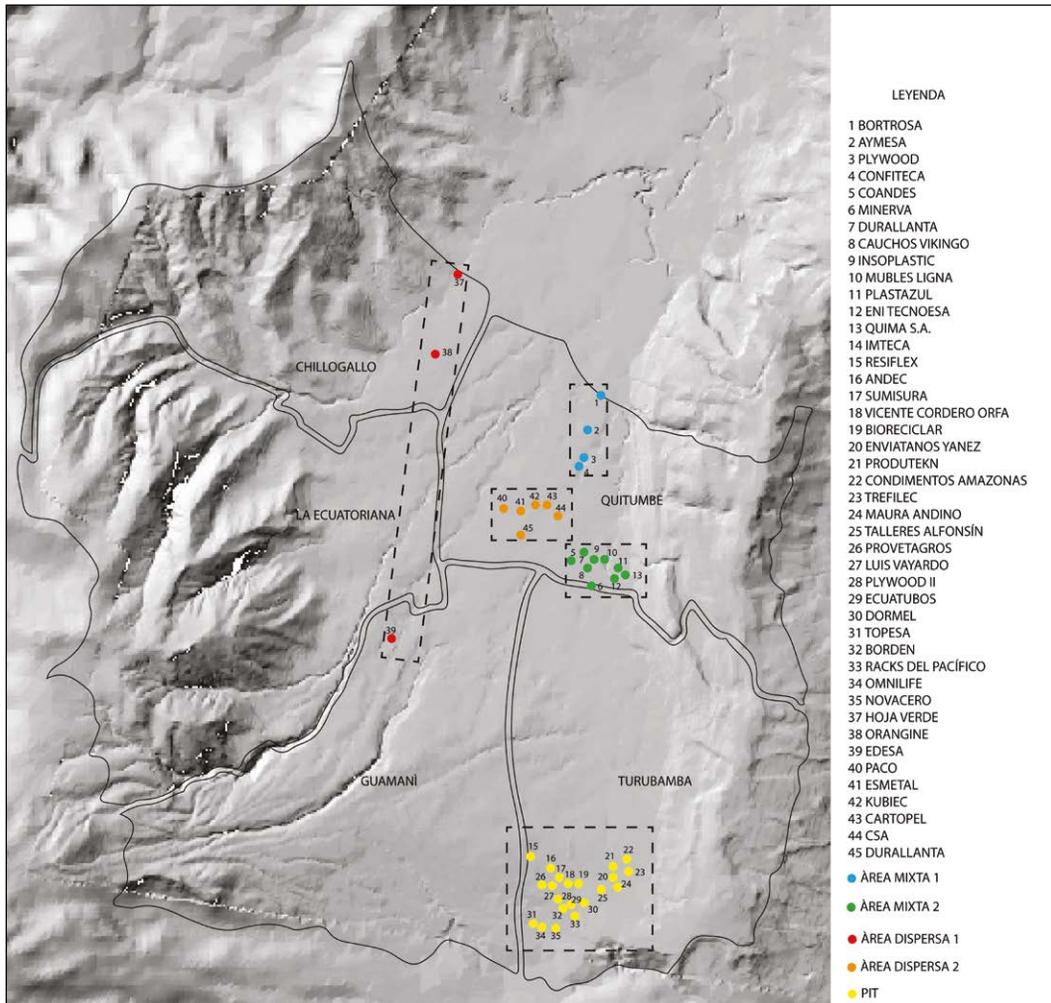
Ahora bien, se puede confirmar que la convivencia de estos usos de suelo (industria y vivienda) es posible. Pensar en la reubicación de todas las industrias que funcionan en la AZ es una utopía, no todas cuentan con

los recursos o voluntad para su traslado. En efecto, se debe meditar entonces en las medidas necesarias para una correcta coexistencia entre estos usos de suelo. Para lograr esto es necesario la implementación de una política pública que considere todos los aspectos posibles como los son: dar seguridad jurídica de las empresas que están en zonas urbanas, establecer una normativa de funcionamiento de las Zonas Industriales Municipales, creación de una asociación que represente a los conglomerados industriales y que esta sea legalmente reconocida por la municipalidad, establecer un proceso de licenciamiento de los polígonos industriales que involucre cuestiones ambientales y de participación social, estimular la innovación industrial, crear un sistema de beneficios y garantías a la industria y establecer un régimen sancionatorio para las industrias que no cumplen con las exigencias de la municipalidad.

Con respecto a la seguridad jurídica que actualmente tienen las empresas para funcionar en suelo urbano, es relativa. La industria actualmente es señalada como incompatible con residencias de conformidad al PUOS (Plan de Uso y Ocupación del Suelo).

Otro aspecto deficiente detectado en la investigación fue la AEPIS (Asociación de empresarios del Parque Industrial del Sur), esta organización que representa a las industrias del sur, no tiene una cierta función, no tiene objetivos claros, no involucra a todas las industrias del sur de Quito y sobre todo no es representante legalmente reconocido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. ¿Para qué existe AEPIS? Se considera que esta asociación debe ser reconstituida para que pueda servir de intermediario entre industria y municipio.

Ilustración 1. Distribución de los conglomerados industriales en la Administración Zonal Quitumbe



Fuente: Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, 2017. Elaboración propia.

La Administración Zonal Quitumbe contiene cinco conglomerados industriales de relevancia: el PIT (Parque Industrial Turubamba), dos zonas mixtas y dos dispersas.

En lo que se refiere al PIT), se debe trabajar en su desarrollo debido a que este se localiza en una zona industrial. Lo más notorio es que se debe trabajar en la dotación

de infraestructura y servicios, así como en las inversiones en obras colectivas. En los dos casos corresponden a gastos públicos y privados. Estas necesidades deben estar bien definidas en cuanto a sus responsables porque es absolutamente necesaria la concertación de esfuerzos y la existencia de procesos de unión entre el MDMQ y la AEPIS.

En la AZ Quitumbe se encuentran dos áreas mixtas localizadas en el territorio. En la primera se imponen grandes empresas que coexisten con comercios y viviendas. En este caso surgió una relación conveniente entre las actividades citadas. Las políticas públicas destinadas a esta zona deben priorizar el cumplimiento de las normativas que permitan su mantención en su actual sitio, el control ambiental, la responsabilidad social y la innovación industrial.

La segunda zona industrial identificada contiene industrias de menor tamaño comparándola con la primera (predominio de las medianas), su consolidación fue estimulante para la construcción de viviendas. Esta tendencia permanece hasta estos días a tal punto que se edificó un conjunto de domicilios con fondos estatales. Las políticas públicas para el desarrollo productivo de este sector deben ser direccionadas de distinta manera al anterior caso. Primeramente, se debe estar alerta que las empresas cumplan con las normas ambientales y con su LUAE. En segundo lugar, en los casos oportunos, sería propicio negociar con los empresarios para proponer opciones y facilidades para su reubicación.

Por otro lado, en la AZ Quitumbe se reconocieron empresas implantadas en *áreas dispersas*. Se identificaron dos zonas que se diferencian entre ellas por el tipo de industria que contienen y por su relación con su contexto. La primera área dispersa se identifica por la coexistencia de industrias y viviendas que las rodean. Dentro de esta área se encuentran empresas de mediano tamaño y existe una interacción eficaz entre usos de suelo (industria y vivienda) tomando en cuenta aspectos productivos y su relación de convivencia. Las políticas públicas dedicadas

a esta zona deberían dedicarse al control ambiental y a la creación de procesos de integración entre las empresas y la comunidad vecina. En esta zona está una considerablemente grande, se cuestiona que esta pueda coexistir con la vivienda en un entorno urbano. La alternativa del traslado de esta empresa puede provocar su cierre debido a que esta es una empresa multinacional.

La segunda área dispersa se diferencia de la primera por la convivencia de industrias, bodegas y viviendas en menor cuantía. La relación entre estos usos de suelo diferentes se la puede calificar como propicia pues coexisten sin mayor inconveniente. Una de las industrias del área, por su escala y tipo de actividad, ha invertido ampliamente en su infraestructura y en sus diligencias para mantener la categoría de impacto ambiental.

Resultados

Propuesta teórica del área de estudio

El estudio de caso ha dejado certezas importantes, cada polígono industrial debe ser estudiado de manera independiente ya que se relaciona de manera distinta con su entorno. El polígono industrial emplazado al norte de la Administración Zonal Quitumbe (zona mixta 1) se ha seleccionado para realizar la propuesta teórico espacial. Ésta presenta problemáticas específicas, como son ruidos emanaciones de gases, afectaciones a la imagen urbana del sitio y falta de comunicación con la sociedad.

La propuesta establecida demuestra que se pueden crear las condiciones para una óptima convivencia entre industria y vivienda a

Ilustración 1. Localización de tácticas planeadas en el Área Industrial Mixta Quitumbe - Morán Valverde



Ampliar para visualizar

PROBLEMAS INDIVIDUALES	PROBLEMATICAS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	TÁCTICAS	PRIORIDAD	DESCRIPCION	ACTORES	TIPO DE INTERVENCION	GESTIÓN Y MANTENIMIENTO	
Seguridad de cruce por la Av. Pedro Vicente Maldonado y Avda. Nac. (3.1.2)	Ineficiencia de la movilidad vehicular	Mejorar las condiciones de movilidad	Intensificación de planes	Intervención puntual en la Av. Pedro Vicente Maldonado	ALTA	Podría el cruce puntual mediante la reducción de la velocidad en la Av. Pedro Vicente Maldonado. Señalización que regule el cruce en la intersección de la Av. Avda. Nac. Chiriquí	Residentes zona de estudio	Diseño arquitectónico, planificación y construcción	SEMO	
Completar Vehículo en la Av. Pedro Vicente Maldonado (3.2.2)			Mejoramiento de flujo de ingreso y salida de vehículos	Ordenación del tránsito en la Av. Pedro Vicente Maldonado	ALTA	Intensificación de la señalización de tránsito en la Av. Pedro Vicente Maldonado	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	
Fuiste con ingreso y salida de maquinaria (3.4)			Ordenamiento de tránsito de entrada y salida de maquinaria	ALTA	Establecimiento de horarios de entrada y salida de maquinaria	ALTA	Control Municipal e inspección de flotas para los vehículos pesados que ingresan a la zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Tránsito pesado paralizado en vías públicas (3.4)	Ineficiencia de la movilidad vehicular	Mejorar las condiciones de movilidad	Establecimiento de horarios de entrada y salida de maquinaria pesada	Control y manejo de vías públicas.	ALTA	Control Municipal e inspección de flotas para los vehículos pesados que ingresan a la zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	
Eficiente vehicular con ingreso y salida de maquinaria (3.4)			Mejoramiento de flujo de ingreso y salida de maquinaria pesada	ALTA	Establecer los accesos a la industria por vías secundarias donde sea posible, además de la regulación de horarios de entrada y salida de vehículos pesados con la industria	ALTA	Establecer los accesos a la industria por vías secundarias donde sea posible, además de la regulación de horarios de entrada y salida de vehículos pesados con la industria	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
No de tránsito desordenado (3.5.2)			Ordenamiento de tránsito de entrada y salida de maquinaria pesada	MEDIA	Mejoramiento del flujo de ingreso y salida de maquinaria pesada	MEDIA	Mejoramiento del flujo de ingreso y salida de maquinaria pesada	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Vendajes en mal estado (3.5.5)	Falta de habitabilidad por deterioro del espacio público y del paisaje	Naturalizar y rehabilitar el espacio público	Implementación de elementos paisajísticos	Implementación del espacio público de circulación de flujo vehicular	ALTA	Mejorar las condiciones de circulación peatonal en calles y paseos promoviendo la iluminación, elementos de paisaje y reparando la superficie manteniendo en buen estado	Residentes zona de estudio	Diseño paisajístico	Mantenimiento: SEMO	
Acceso del espacio público (3.5.5)			Reconstrucción del espacio público	ALTA	Rehabilitar el espacio público existente para incentivar al uso de este durante el tiempo libre de los usuarios	ALTA	Rehabilitar el espacio público existente para incentivar al uso de este durante el tiempo libre de los usuarios	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Exceso de muros ciegos (3.5.5)			Reconstrucción del espacio público	MEDIA	Permeabilización de los muros mediante su remplazo por muros vegetales	MEDIA	Mejorar las imágenes y bridas de los paramentos industriales reemplazando los muros por muros vegetales donde sea adecuado o permitir permeabilidad visual mediante muros vegetales	Residentes zona de estudio	Diseño arquitectónico	Gestión: MEMO, Mantenimiento: MEMO
Horarios de la cotización a la industria por falta de interacción con esta (3.4)	Ausencia de responsabilidad social	Implementar un sistema participativo de interacción industria-comunidad	Comunicación entre industria y comunidad	Implementación de sistemas de interacción comunidad-empresa	ALTA	Organización de las actividades industriales y la comunidad e identificación de oportunidades que permita el mejoramiento de la interacción	Residentes zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	
Falta de comunicación entre industria y municipio (3.6)			Organización y reconocimiento municipal de la IEDP	ALTA	Implementar un ASPIE un modelo de gestión que incluya el mejoramiento de la interacción por parte de la industria y que sea una herramienta permanente para la comunidad	ALTA	Implementar un ASPIE un modelo de gestión que incluya el mejoramiento de la interacción por parte de la industria y que sea una herramienta permanente para la comunidad	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Orden de flujo (3.4)			Control de impacto ambiental de las industrias.	ALTA	Implementación de sistemas de interacción comunidad-empresa	ALTA	Identificación de problemas que causan la industria y solución en conjunto con la comunidad, reducción del número establecido en la propuesta de evaluación de impacto ambiental	Residentes zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Carencia interacción entre industria y comunidad para identificar problemas (3.4)	Falta de habitabilidad por deterioro del espacio público y del paisaje	Naturalizar y rehabilitar el espacio público	Comunicación entre industria y comunidad	Implementación de sistemas de interacción comunidad-empresa	ALTA	Identificación de problemas que causan la industria y solución en conjunto con la comunidad, reducción del número establecido en la propuesta de evaluación de impacto ambiental	Residentes zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal	
Industria sin seguridad jurídica para su funcionamiento (3.5.1)			Control de impacto ambiental de las industrias.	ALTA	Implementación de sistemas de interacción comunidad-empresa	ALTA	Identificación de problemas que causan la industria y solución en conjunto con la comunidad, reducción del número establecido en la propuesta de evaluación de impacto ambiental	Residentes zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Falta de interacción entre industria y comunidad para identificar problemas (3.4)			Control de impacto ambiental de las industrias.	ALTA	Implementación de sistemas de interacción comunidad-empresa	ALTA	Identificación de problemas que causan la industria y solución en conjunto con la comunidad, reducción del número establecido en la propuesta de evaluación de impacto ambiental	Residentes zona de estudio	Ordenanza municipal	Ordenanza municipal
Deficientes condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial (3.4)	Falta de habitabilidad por deterioro del espacio público y del paisaje	Naturalizar y rehabilitar el espacio público	Rehabilitación de infraestructura pública	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	Residentes zona de estudio	Diseño paisajístico	Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO	
Continuación de la quiebre por desastres industriales (3.4)			Rehabilitación de infraestructura pública	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	Residentes zona de estudio	Diseño paisajístico	Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO
Cables aflojados por el peso del tiempo pasado (3.5.5)			Rehabilitación de infraestructura pública	MEDIA	Rehabilitación del sistema vial actual	MEDIA	Rehabilitación del sistema vial actual	Residentes zona de estudio	Diseño vial	Gestión: MEMO, Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO
Falta de promoción de la innovación industrial (3.2)	Falta de habitabilidad por deterioro del espacio público y del paisaje	Naturalizar y rehabilitar el espacio público	Rehabilitación de infraestructura pública	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	Residentes zona de estudio	Diseño paisajístico	Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO	
Falta de innovación y/o innovación industrial (3.2)			Rehabilitación de infraestructura pública	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	ALTA	Rehabilitación de las condiciones físicas y ambientales para el desarrollo industrial	Residentes zona de estudio	Diseño paisajístico	Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO
Falta de innovación y/o innovación industrial (3.2)			Rehabilitación de infraestructura pública	MEDIA	Rehabilitación del sistema vial actual	MEDIA	Rehabilitación del sistema vial actual	Residentes zona de estudio	Diseño vial	Gestión: MEMO, Mantenimiento: MEMO, Mantenimiento: MEMO

Fuente: Entrevistas realizadas a los actores principales. Elaboración propia.

pesar de que el uso de suelo establecido para esta área es de tipo Industrial 3 (I3), esto a partir de herramientas de gestión como lo son las políticas públicas anteriormente citadas. Es necesario mencionar que en el transcurso de la investigación se detectó que la falta de comunicación entre industria y municipalidad es una gran limitante para dar solución a intereses que tienen las empresas y la comunidad. Las problemáticas que se detectaron en estos conglomerados requieren soluciones que involucran en mayor parte a la gestión de políticas públicas y en menor grado al aspecto territorial.

La propuesta que se presentó en el este trabajo de investigación tiene un carácter multidisciplinar que considera aspectos, técnicos, jurídicos, sociales, ambientales, de innovación industrial y de repotenciación de infraestructura. Todos estos aspectos deben ser desarrollados por la municipalidad a través de una política pública integral que busque metas y objetivos a corto, mediano y largo plazo. El objetivo central de esta normativa debería ser lograr el desarrollo sinérgico de industrias y zonas residenciales y comerciales en zonas donde estos coexisten.

Los mecanismos de gestión de este objetivo, que fueron citados en la etapa de la propuesta de este trabajo, podrían ser acogidos para que a corto plazo se satisfagan las falencias sobresalientes del sistema industrial: como por ejemplo la reconceptualización de la AEPIS y la prestación de las garantías jurídicas a la industria. A mediano plazo una de las metas podría ser la dotación de la infraestructura y la implementación del sistema de participación social. Y a largo plazo la implementación de un sistema eficiente de innovación industrial.

Bibliografía

- Arteaga, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada, Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Belil, M. (1990). Industrialización y espacio urbano. Girona: Documents d'Anàlisi Geogràfica.
- Carrión, F., & Espinoza, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. Quito: Institut Français d'Études Andines.
- Echeverría, J. (2015). Ciudad y urbanismo, una aporía contemporánea. Quito: Instituto de la Ciudad.
- Rivera, A. (16 de junio de 2017). Los polígonos industriales en zonas urbanas en Quito y sus impactos en el entorno. (J. Vega, Entrevistador)
- Tapia, E. (3 de enero de 2018). Impacto de la industria en áreas urbanas. (J. Vega, Entrevistador)
- Terán, P. (20 de junio de 2017). Situación actual del Parque Industrial del Sur. (J. Vega, Entrevistador)
- Vicente, C. (3 de enero de 2018). Impactos de la industria en zonas urbanas. (J. Vega, Entrevistador)
- Villalobos, F. (2013). Características económicas de las manufacturas localizadas en Quitumbe: estudio con especial referencia al Parque Industrial Turubamba. Quito: Instituto de la Ciudad.