

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
PROGRAMA ESTUDIOS DE LA CIUDAD  
CONVOCATORIA 2007-2009**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAestrÍA EN  
GOBIERNO DE LA CIUDAD CON MENCIÓN EN  
DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**“EL IMPACTO DE LAS MEGAESTRUCTURAS DEL CAPITAL:  
El caso del Mall Condado Shopping”**

**JUANITA XIMENA RON PAREJA**

**QUITO, ABRIL 2012**

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
PROGRAMA ESTUDIOS DE LA CIUDAD  
CONVOCATORIA 2007-2009**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
GOBIERNO DE LA CIUDAD CON MENCIÓN EN  
DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**“EL IMPACTO DE LAS MEGAESTRUCTURAS DEL CAPITAL:  
El caso del Mall Condado Shopping”**

**JUANITA XIMENA RON PAREJA**

**ASESOR DE TESIS: MARCO CÓRDOVA  
LECTORES: RENÉ VALLEJO, RAMIRO ROJAS**

**QUITO, ABRIL 2012**

**Dedicatoria**

*A mi familia*

## **Agradecimiento**

*A todos mis amigos y profesores de FLACSO que me apoyaron e hicieron posible la conclusión de este trabajo*

<b>INDICE.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITULO I</b>	
<b>LA GLOBALIZACIÓN Y LA NUEVA CULTURA DE CONSUMO EN EL DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>11</b>
Nuevas dimensiones del espacio urbano contemporáneo.....	12
La gestión urbana y las políticas públicas en el nuevo contexto.....	16
Movilidad del Capital: nuevas tipologías comerciales y su influencia en la fragmentación Urbana.....	22
<b>CAPITULO II</b>	
<b>APROXIMACIÓN HISTORICA A LA DINAMICA URBANA EN QUITO ASOCIADA A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES.....</b>	<b>29</b>
El nacimiento de los centros comerciales y la regulación urbana en Quito.....	30
Adecuaciones de la ciudad en la globalización: la noción de centralidad en Quito.....	47
El Mall en la vida social urbana.....	51
<b>CAPITULO III</b>	
<b>CONDADO SHOPPING: CENTRALIDAD URBANA EN LA DELICIA.....</b>	<b>57</b>
La Delicia: Entorno socio económico y territorio.....	58
El Condado Shopping en su emergente papel de centralidad urbana.....	64
Las principales transformaciones en el entorno barrial, ligadas al Condado Shopping, en la percepción ciudadana.....	72
<b>CAPITULO IV:</b>	
<b>DE SHOPPING´S, DESARROLLO URBANO Y CIUDAD.....</b>	<b>80</b>
La reglamentación y los Shopping´s en la construcción de la ciudad pluricentral.....	81
Pautas para el análisis del impacto urbano, algunas reflexiones.....	86
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>90</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>97</b>

## INTRODUCCIÓN

La Ciudad de Quito, en su proceso expansivo de crecimiento, ha incorporado paulatinamente extensas zonas habitacionales; muchas de éstas han desarrollado una dinámica comercial, sobre todo para el abastecimiento de víveres y artículos del hogar, a lo que se lo podría calificar de una economía a escala barrial. Por otra parte, frente a estas extensas zonas residenciales y al fortalecimiento de un modelo económico basado en capitales financieros especulativos, se ha favorecido el que en los últimos veinte años se hayan construido varios “centros comerciales” los cuales han incorporado en su estructura de servicios productos recreacionales y de diversión que de alguna manera suplen la falta de este tipo de equipamiento en las extensas zonas residenciales de la ciudad. Además, por estas mismas características son percibidas por la institución pública como nuevas centralidades, pues la acumulación de oferta de servicios, sobretodo comerciales, hace que acudan a estas instalaciones gran cantidad de clientes-ciudadanos que cumplen ahí gran parte de las actividades que otrora eran exclusivas del espacio público, como el encuentro social, las compras, la diversión, el paseo, la comida en familia o con amigos. Este desplazamiento poblacional y la acumulación de servicios comerciales y recreativos provocan en la estructura urbana, próxima a la implantación de los centros comerciales, importantes cambios fácilmente evidenciables, como la transformación del uso de suelo intensificando el uso comercial, intensificación de tráfico vehicular y peatonal, incremento de la contaminación visual, acústica y de combustión de motores. Así como otros no tan evidentes que requieren de un mayor nivel de análisis como es la percepción de inseguridad de los vecinos por el incremento de una población flotante, la desaparición de los negocios a escala barrial, el uso excesivo de las vías como espacios de parqueo, su posicionamiento en el imaginario ciudadano como espacio público de recreo y diversión, la dinámica económica y la plusvalía asociada a procesos comerciales, entre otros.

Estas estructuras comerciales, en una lógica imitativa, adoptan el nombre de “Shopping Center” o “Mall”, como indicio de incorporación a la gran estructura mundial del consumo. Es así que, los grandes centros comerciales instalados en la ciudad de Quito, obedecen a iniciativas exclusivas de capitales privados que promueven en la sociedad un consumo mediatizado de productos y servicios, favoreciendo una

cultura urbana de consumo cada vez más desligada de la noción de ciudad y su espacio público. Cada uno de ellos, además de agregar oferta, de anclarse a grandes firmas comerciales, incorporan atractivos especiales como cines, escenarios especializados para eventos artísticos, estacionamientos seguros, que consolidan una amplia clientela. Estos equipamientos urbanos han sido vendidos, como sinónimo de progreso, seguridad, comodidad, elegancia, acumulación de oferta y, en general, de progreso y modernidad. Ello les ha permitido gozar de una gran legitimidad, al punto que pasan como la forma “normal” de resolver problemas de comercio y de vincularlos a la noción de desarrollo de la ciudad.

Ante este papel transformador del capital privado a través de estas enormes estructuras comerciales que se diseminan en el territorio de la ciudad y su periferia urbana, es importante conocer ¿cuáles son los instrumentos y directrices que han orientado su la planificación en la ciudad?; así también, es necesario conocer ¿cuál es el rol que cumple el Municipio de Quito y cómo incorpora estas iniciativas privadas a la propuesta de ciudad?, lo que permitirá además acercarnos a la propuesta de gestión urbana y las posibles influencias que las tendencias globales tienen en la propuesta de ciudad que se está desarrollando.

Por tanto, interesa reflexionar y analizar, de una forma general, el papel que estas estructuras comerciales cumplen en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de Quito; qué impactos ha generado, tanto de orden espacial como de orden socio-cultural, sobre todo en lo relacionado al ocio y consumo. Para una aproximación más detallada, el estudio se centrará en el Centro Comercial “Condado Shopping”. A partir de esta aproximación se quiere atender cuatro objetivos específicos:

- (i) Analizar cuáles ha sido las consideraciones estratégicas del capital privado en el emplazamiento de estas estructuras comerciales y su vínculo a la propuesta de planificación y gestión de la ciudad.
- (ii) Determinar la injerencia que tienen las herramientas con que cuenta la administración pública para su regulación y cuáles son los ámbitos de esta regulación frente a su, cada vez más difundida, función recreativa y de ocio en la sociedad quiteña;
- (iii) Caracterizar las principales transformaciones espaciales que genera específicamente en su área de influencia inmediata; y,

- (iv) Tener una aproximación a los impactos que provoca, a través de las percepciones positivas y negativas de sus usuarios, vecinos y funcionarios municipales

Bajo esta problemática el presente trabajo plantea como hipótesis que, a pesar de la importante incidencia que estas grandes superficies comerciales tienen en la estructura de la ciudad, su implantación no obedece a una planificación urbana, ni cuenta con políticas y normas que regulen su actuación; el rol secundario de la institucionalidad municipal convierte a estas iniciativas en motores de un desarrollo urbano al cual el Municipio se suma con una tendencia de validación, potenciación o remediación en lo actuado, según aplique, favoreciendo un modelo de desarrollo urbano en el cual la noción de barrio, como unidad constitutiva de la ciudad es cada vez más difusa.

Para la consecución de estos objetivos se consideró necesario partir de un abordaje teórico, recogido en el capítulo I: Marco Conceptual, que permitió acercarnos a las transformaciones urbanas que se derivan de las nuevas dinámicas económicas ligadas a una nueva cultura y estructura mundial de consumo, que encuentra en el discurso de la globalización, a su mayor promotor. Así también se busca conceptualizar y enmarcar los nuevos modelos de gestión urbana que surgen como instrumentos que promueven, por un lado, un discurso mediático de ciudad, en donde la infraestructura y los servicios adquieren una dimensión de objetos funcionales a la lógica del capital privado como el principal agente “constructor de ciudad”; y por otro, interesa acercarnos a la incidencia que estos objetos urbanos, como las grandes superficies comerciales, que tienen un papel importante en la fragmentación de la ciudad; en este sentido se han considerado los principales aportes en la conceptualización y análisis de la fragmentación urbana.

En el capítulo II, se aborda una aproximación histórica a la evolución de los centros comerciales, *Mall*, en el contexto mundial y paralelamente se estudia el surgimiento de estas estructuras comerciales en Quito y las principales transformaciones urbanas ligadas a ellas. En este aspecto ha sido imprescindible el conocimiento de los distintos planes de desarrollo urbano con los que ha contado la ciudad y la reglamentación urbana asociada a ellos, como dos variables fundamentales para intentar conectar las iniciativas privadas que promueven estas grandes superficies comerciales a la propuesta de ciudad que está detrás de la normativa.

Además, es importante en este capítulo, el análisis vinculado a su emergente rol de centralidad urbana y de espacio de ocio y recreo como variables clave que permiten reflexionar sobre los principales impactos que en la estructura urbana, provocan los centros comerciales. La acumulación y variedad de comercio y servicios que ofrecen, en espacios promovidos como seguros, está fuertemente ligada a la rápida asimilación de estos centros comerciales a la vida social de la ciudad.

Luego, en el capítulo III, nos adentramos en el análisis del centro comercial Condado Shopping para caracterizar, a través de este ejemplo, las principales transformaciones espaciales y socio-culturales asociadas a la implementación de esta superficie comercial de grandes dimensiones en el entorno de los barrios colindantes, así como tener un análisis sobre las reales capacidades de la institución reguladora, el Municipio Metropolitano de Quito, frente a la dinámica que ejerce sobre el territorio. Para este acercamiento se consideró imprescindible el abordaje de la conformación histórica y socio-económica de la zona La Delicia. Zona en la cual conviven e interactúan barrios de tradición ancestral, como Cotocollao, con otros de reciente formación; lo cual permitió tener una lectura amplia del entorno territorial y social en el cual se emplazó el centro comercial Condado Shopping.

Por otra parte se analiza su pretendido rol de centralidad urbana para la zona norte en donde se hace hincapié en los datos de equipamiento y servicios con los que cuenta la zona y el acceso social a los mismos y cómo el centro comercial contribuye en la cobertura de servicios. Ha sido de vital importancia, en este aspecto del trabajo, los estudios para el fortalecimiento de centralidades urbanas en Quito realizados por la municipalidad en 2008, los cuales proporcionan insumos que concretan la conceptualización de centralidad urbana que asume esta institución pública.

Finalmente, en el capítulo IV, se enuncian las reflexiones en torno a las relaciones que existen entre las propuestas de planificación de la ciudad y la actuación del capital privado. Dos proyectos que pueden converger en puntos comunes pero que se desarrollan independientemente de la visión de ciudad y su planificación; se evidencia que obedecen básicamente a intereses inmobiliarios a los cuales la municipalidad se adhiere sin mayores restricciones ni cuestionamientos. Por otro lado se expone de forma general varios aspectos que las herramientas de control urbano deberían

incorporar para armonizar el trabajo de los grandes capitales financieros y la vida barrial en tanto esencia misma de una ciudad y la sociedad urbana.

El tema propuesto, se abordó metodológicamente a partir de los siguientes análisis:

- (i) Un análisis bibliográfico de las principales corrientes de pensamiento para establecer las bases conceptuales que permitan una aproximación a las transformaciones urbanas ligadas a una nueva cultura de consumo, y a los fenómenos globales que provocan la estandarización de los espacios urbanos; así también establecer las bases conceptuales de las políticas públicas de desregulación que dan el marco legal para el impulso inmobiliario y para el relacionamiento público privado en la construcción de la ciudad.
- (ii) Un análisis bibliográfico específico para adentrarnos en los planes reguladores y la normativa existente en el momento que se implantaron las grandes superficies comerciales, haciendo una aproximación histórica del proceso de desarrollo urbano de Quito; así como las propuestas para el ordenamiento y desarrollo de la ciudad y el papel que asumen estas mega estructuras comerciales en la idea de equilibrio territorial basado en el fortalecimiento de centralidades urbanas.
- (iii) Una aproximación a las percepciones de los usuarios del Centro Comercial, de vecinos del área y de expertos en gestión urbana, para matizar las reflexiones desde la mirada de los actores sociales, en relación a los impactos que ellos perciben son producidos por esta mega estructura comercial.

**CAPÍTULO I**  
**MARCO CONCEPTUAL:**  
**LA GLOBALIZACIÓN Y LA NUEVA CULTURA DE CONSUMO EN EL**  
**DESARROLLO URBANO.**

La ciudad de Quito es la segunda ciudad más poblada del país, con 1'619.146 habitantes, en tanto el Distrito Metropolitano cuenta con 2'239.191<sup>1</sup> habitantes, en 2010. En su proceso expansivo de crecimiento ha incorporado extensas zonas de suelo urbano, tanto desde la producción formal como informal del suelo<sup>2</sup> y, en los últimos 15 años, estas zonas se han consolidado y densificado<sup>3</sup> gracias a las legalizaciones del suelo, a la dotación de infraestructura vial y de servicios, y al gran dinamismo inmobiliario privado que le pone el pulso al desarrollo urbano de Quito.

En su territorio se ubican 211 de las empresas con los capitales privados más fuertes del país<sup>4</sup>. Varios de estos capitales conforman corporaciones inmobiliarias que promueven fructíferamente la implantación de gigantescas superficies comerciales, insertas en las extensas zonas pobladas de la ciudad y los valles, transformando dramáticamente el entorno urbano circundante, el paisaje y la valoración del espacio comercial desligado de la calle. Los últimos treinta años se han promovido en Quito nuevos centros comerciales que intensifican transformaciones en la ciudad, en los diferentes ámbitos de lo social y territorial. Sin embargo de ello, la política pública no define con claridad el papel que está desempeñando en esas transformaciones ni el tipo de desarrollo urbano que promueve. Por lo tanto, la posición del gobierno municipal, como entidad reguladora, se evidencia pasiva frente a estos hechos.

---

<sup>1</sup> Datos emitidos por Byron Villacis director del INEC, al ser entrevistado sobre los resultados del Censo de población y vivienda de noviembre de 2010, publicado el 2 de septiembre de 2011.

<sup>2</sup> El crecimiento expansivo de Quito iniciado en los años 70, como producto de la incorporación del suelo de las haciendas circundantes luego de la reforma agraria, se caracteriza por la informalidad de los asentamientos, hecho que continuó en las décadas posteriores, de tal suerte que para 1990 el 50% de los asentamientos urbanos en Quito eran de origen informal, un porcentaje muy similar a las urbanizaciones legalmente autorizadas. "Mercado del suelo en Quito", *Colección Quito Metropolitano*, Municipio de Distrito Metropolitano, Dirección General de Planificación, Quito.

<sup>3</sup> La densificación y consolidación se expresa, entre otras, por el alto grado de ocupación del territorio en el que persiste solamente un 7.57% de áreas vacantes. Esta consolidación es evidente sobre todo en la estructura central de la ciudad -entre Chillogallo y Cotocollao-; y, la mayor densidad urbana entre 1990 y 2005 se incrementó de 61 a 91 habitantes /Has, en, *Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, 2000-2020*, revisión 2006-2010, pag. 22, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Quito.

<sup>4</sup> Revista Vistazo, artículo "500 mayores empresas del Ecuador", septiembre de 2011

Es así que las siguientes páginas pretenden establecer las bases conceptuales con las cuales se estructura la presente tesis, para lo cual se ha realizado una síntesis de las principales corrientes de pensamiento sobre dos aspectos fundamentales: el primero tiene que ver con las transformaciones urbanas, ligadas a una nueva cultura de consumo inserta en fenómenos globales y que reproduce formas estandarizadas en los espacios urbanos; el segundo que tiene que ver con las políticas públicas de desregulación que dan el marco legal para impulsar grandes emprendimientos inmobiliarios privados; y sobre todo, se trata de explicar, en el presente trabajo, la relevancia que éstas tienen en la forma de relacionamiento de los intereses público- privados.

### **Nuevas dimensiones del espacio urbano contemporáneo**

Hoy en día es usual que las autoridades locales, los técnicos y la ciudadanía debatan sobre las nuevas formas de articulación de las ciudades, a través de redes de comunicación, de comercio, de inversión, de promoción, de información y muchas otras. Las nuevas formas de relacionarse han desarrollado nuevos conceptos y definiciones que buscan explicar los fenómenos urbanos y las profundas transformaciones que están modelando a la cultura urbana, al territorio y su paisaje. La mayoría de estos conceptos están orientados a la explicación o a la síntesis de procesos vinculados a la reestructuración económica posfordista, en donde la vida urbana está constantemente expuesta a las redes de información y al mundo mediático asociado.

A pesar de que fenómenos de mundialización se han vivido anteriormente, hoy, los avances tecnológicos imprimen una particular dimensión espacio-tiempo, que da origen a nuevas expresiones del espacio urbano.

Es así que, conceptos como ciudad global<sup>5</sup> (Sassen, 1999), están prácticamente asimilados en el glosario urbano contemporáneo, además de otros que iremos incorporando en este análisis. Volviendo al concepto “ciudad global”, éste es utilizado

---

<sup>5</sup> El concepto ciudad global es utilizado por Saskia Sassen (1999) como el territorio que permite las funciones de organización y control de la economía global y los flujos de inversiones, en tanto Manuel Castells (1997) la analiza como un proceso de internacionalización no solo de la economía sino de la misma vida urbana, es decir es un proceso tanto económico como social. Analiza las tres ciudades del estudio de Sassen como una ciudad única sin territorio, en el sentido de que las tecnologías de la comunicación y la telemática configuran su condición global desterritorializada y a la vez transterritorial.

para explicar cómo determinados centros urbanos ejercen funciones de organización y control frente a la internacionalización de los flujos económicos y la globalización de los circuitos de información (Castells, 1997), convirtiéndose en lugares privilegiados de conexión a redes económicas mundializadas. En este ejercicio, los centros urbanos también mundializan las prácticas sociales ligadas al *consumo de tecnologías y de productos mediáticos*.

Interesa para este trabajo identificar y caracterizar las transformaciones urbanas ligadas al fenómeno de la Globalización y los avances tecnológicos. En medida que estas transformaciones generan el espacio en el cual se materializan nuevas formas de consumo a través, justamente, de los grandes centros comerciales que, parafraseando a De Mattos, se constituyen en los grandes “artefactos de la globalización” (De Mattos, 2007); es indiscutible, por otra parte, que América Latina está integrada en este proceso, pero de forma desigual, con altos costos sociales, económicos y un dramático deterioro ambiental (Castells, 1999).

Para graficar la intensidad del debate por comprender estos procesos, se plantea un rápido barrido por conceptualizaciones que nos sumergen en la complejidad del espacio urbano contemporáneo; así, a las concepciones de ciudad global y espacio de flujos, antes mencionadas, se suman conceptos con más énfasis en las transformaciones tecnológicas e informáticas, como ciudad informacional o tecnópolis (Castells, 1995), telépolis (Javier Echeverría, 1994), o metápolis (Ascher, 2001).

Los esfuerzos de renovación conceptual desde la mirada morfológica, ligada a la tecnología, como propiciadora de nuevas tipologías urbanas, han puesto en evidencia definiciones como *edge cities*, ciudad de bordes (Garrau, 1991), *technoburb* (Fishman, 1987), *flex-space* (Angelika Lehrer, 1994). Desde la mirada formal se han hecho esfuerzos por definir la ciudad-región o territorios metropolitanos, en total contradicción con la noción de ciudad compacta, (citados en Muñoz, 2008).

Por otra parte, Francesc Muñoz (2008) intenta descifrar y condensar los hechos, en lo que ha llamado la “ciudad multiplicada”, como el resultado de la proliferación de formas urbanas híbridas en la que confluyen tres procesos simultáneos:

(...), en primer lugar, una nueva definición de la centralidad urbana y las funciones a ella asociada. En segundo lugar, una multiplicación de los flujos y de las formas de movilidad en el territorio. Finalmente, la aparición de nuevas maneras de habitar tanto la ciudad como el territorio (Muñoz, 2008:19).

Es indiscutible que los grandes avances tecnológicos contribuyen decididamente, como en su momento lo hiciera el automóvil, a transformar de una manera vertiginosa la forma como percibimos y vivimos los espacios urbanos. La noción del tiempo y la distancia, tan ligada a la construcción del espacio de convivencia social, experimenta hoy en día, una fusión espacio-tiempo que se diluye en un conjunto más homogéneo. En este sentido Paúl Virilio<sup>6</sup> plantea como metáfora ilustrativa de la vida postindustrial, el paso del reloj a la pantalla del ordenador. El reloj se refiere, por un lado, a la medida del tiempo en fracciones o partes iguales y, por otro, a la nueva organización temporal que el trabajo industrial y la fábrica significaron y demandaron. La pantalla, en cambio, es una metáfora de la continuidad y conexión absolutas, representa a una economía basada sobre el tiempo real de las telecomunicaciones. Es decir que los cambios que se están viviendo no atañen solo al territorio urbanizado, sino a la identidad misma de la ciudad tradicional.

Así, los habitantes urbanos tienen actualmente una percepción múltiple de su entorno. La velocidad de los medios de comunicación, la informatización, el Internet y los medios de transporte, crean una secuencia frenética de imágenes y mensajes que editan constantemente nuevos ideales de ciudad (Amendola, 2000). La movilidad se convierte en una forma de habitar el territorio, y el desplazamiento entre lugares desarrolla nuevos tipos de consumo y hábitos culturales. Una suerte de cultura de la simultaneidad y consumo rápido, donde el sentimiento de pertenencia a un lugar también es “a tiempo parcial”. Mucho dependerá del número de actividades que se pueda realizar y la frecuencia con la que esas actividades se realizan. (Muñoz, 2008:82). El crecimiento exponencial de la movilidad tiende a propiciar una ocupación difusa<sup>7</sup> del territorio, antes desconocida.

---

<sup>6</sup> Citado por Francesc Muñoz, *Urbanización, paisajes comunes, lugares globales*, Ediciones Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2008:23

<sup>7</sup> Francesc Muñoz, en *Urbanización, paisajes comunes, lugares globales* (2008:33), expresa “(...) el concepto de difusión plantea procesos de homogenización territorial a partir de la diseminación sobre el territorio de determinadas características de la ciudad pero, sobre todo, de las relaciones económico sociales que constituyen la sociedad urbana. Unas relaciones que actualmente, se plantearían no de forma concentrada sino de forma difusa. En cambio la dispersión haría referencia más bien a un cambio de escala de la dimensión física del hecho urbano en tanto que entorno construido. Un cambio de escala que se refleja sobre la pauta de distribución de las áreas urbanizadas y la localización de los nuevos crecimientos urbanos. Aparte de esta primera diferenciación, la idea de difusión añade también el matiz de la existencia de un agente dispersor, es decir, el mecanismo que difunde las características urbanas

Siguiendo en la línea de explicar y caracterizar el espacio urbano contemporáneo, ligado al fenómeno de la globalización de la economía, Jordi Borja (2005) lo define como difuso y discontinuo, se expresa a través de “productos urbanos mercantilizados” como los parques temáticos, los *shopping malls*, los *bussines center*, las urbanizaciones cerradas, como elementos visibles de discursos y acciones asociadas a la noción competitividad que acompañan a la economía global. Espacios, definidos por el autor como lacónicos, ubicados en zonas específicas, que fomentan la estratificación social en función de la distancia-tiempo a estos lugares de centralidad, y que contrastan con la precariedad de las áreas degradadas y marginales, configurando una nueva geografía despojada de identidad a la que Koolhaas (1997) se ha referido como “ciudad genérica”.

La profusión de interpretaciones y definiciones de los hechos urbanos actuales, dan cuenta de la complejidad a la que nos enfrentamos. El mundo camina inexorablemente a lo urbano y los profundos cambios que vive en el siglo XXI no sólo están modificando su fisonomía, sino su propia naturaleza. La nueva estructura organizativa de la ciudad contemporánea globalizada supone la existencia de una crisis profunda de los fundamentos más arraigados de la idea de urbanidad y de la concepción tradicional de ciudad. De hecho lo que más se ha modificado en los últimos tiempos es la sociedad, y se asiste a una nueva etapa donde las relaciones de la sociedad con el territorio son cualitativamente diferentes.

Los nuevos espacios urbanos que se producen en esta compleja dinámica son asimilados, en la vida social urbana, como espacios centrales, donde sus habitantes obtienen muchos de los servicios que consumen, realizan gran parte de sus transacciones y actividades de recreación y, principalmente, donde empiezan a desarrollar una nueva identidad y cultura que les sirve de punto de referencia en la ciudad. (Licnerski, 2006 citado en Cuenin, 2010). Si bien el concepto de centralidad es relativamente antiguo en la economía urbana, ha tenido una limitada aplicación en la planificación urbana. Las principales experiencias están sobre todo en Europa Oriental y éstas no son parte de un enfoque sistémico; “la visión del tema suele limitarse a

---

sobre el territorio, mientras que la noción de dispersión plantearía la discusión en términos estrictamente morfológicos, geométricos y locacionales.

proyectos específicos de gran envergadura e impacto que eventualmente pueden actuar como generadores de centralidades” (Cuenin, 2010:5).

Evidenciamos, con este acercamiento, las múltiples entradas para el análisis del espacio urbano contemporáneo ligado a la globalización de la economía, a los avances tecnológicos y a la mercantilización del desarrollo urbano. Se pueden destacar tres aspectos importantes implícitos en estas transformaciones y que son de particular interés para este trabajo: (i) la aparición de productos urbanos mercantilizados asociados a la noción de centralidad; (ii) la transformación del paisaje urbano con tendencias arquitectónicas homogeneizadoras; y, (iii) los síntomas comunes de fragmentación espacial y fracturación de la estructura social urbana, que ponen en crisis la noción de barrio como unidad básica de la ciudad.

### **La gestión urbana y las políticas públicas en el nuevo contexto**

La indiscutible complejidad de los procesos sociales, económicos, territoriales, comunicacionales y otros, inmersos en esta nueva era urbana, impone enormes desafíos a las habituales formas de gestión y políticas públicas. Los diferentes niveles relacionales en espacio-tiempo que caracteriza a la sociedad contemporánea también marcan una nueva era de gestión. Para este trabajo es importante abordar de una forma concisa ciertas características de los modelos de gestión aplicados en la gestión urbana que permita vislumbrar continuidades y rupturas que perfilan la propuesta de gestión en la sociedad contemporánea.

Los métodos y procedimientos de la Planificación, basados en la idea de que es posible intervenir en el mercado para promocionar el bienestar social y absorber los desequilibrios que genera la dinámica capitalista (Friedmann, 1992), implementados en Europa Occidental bajo el objetivo de construir el Estado de Bienestar<sup>8</sup> con una clara y consistente inversión estatal fueron promovidos en América Latina a través de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL). Logran una difusión generalizada

---

<sup>8</sup> El denominado Estado de Bienestar, se basaba en las teorías económicas de Keynes e implicaba “promesas bastante explícitas de alcanzar las metas del desenvolvimiento económico, de trabajo para todos, de igualdad de oportunidades para los jóvenes, de seguridad social y de normas mínimas protegidas en lo que se refiere no sólo a ingresos, sino a alimentación, vivienda, salud y educación para las personas de todas las regiones y de todos los sectores sociales” (Myrdal 1960:74 citado en De Mattos, 2010:107).

a partir de los años '60<sup>9</sup>, idealizados como herramienta fundamental para superar la condición de subdesarrollo, suponía cambios institucionales y de la estructura económica, muy profundos. Finalmente a la luz de los hechos, su evidente fracaso para alcanzar los grandes objetivos planteados cuestiona ampliamente su efectividad. Esta práctica sin embargo, fortaleció un modelo de gestión que Max Weber lo calificó en su momento, como Modelo Burocrático basado en la racionalidad instrumental<sup>10</sup>; el modelo aporta a la gestión principios importantes (Centelles, 2006) que con mayor o menor énfasis en cada uno de ellos, son parte constitutiva de la gestión pública actual:

(i) Racionalidad e igualdad del administrado delante del Estado, (ii) Uniformidad nacional de rutinas y procesos, (iii) Continuidad de la organización más allá de las personas, (iv) Unidad de dirección con disciplina y orden, y (v) Confiabilidad por previsibilidad (Centelles, 2006:6).

La experiencia planificadora en América Latina alcanza a las ciudades con la absoluta convicción de que la planificación urbana no solo que era posible, sino absolutamente

---

<sup>9</sup> Es oportuno destacar la temprana experiencia de esta tendencia planificadora en Argentina con la implementación de los planes quinquenales sancionados por el General Perón entre 1945 y 1955 (De Mattos, 2010)

<sup>10</sup> Es de interés mencionar las diez características del modelo burocrático enunciadas por Weber como referencia de un proceso racionalizado que aun están vigentes en la administración pública y que son parte de procesos de gestión a todos los niveles de gobierno.

1. Carácter legal de las normas y de los reglamentos: La organización burocrática está cohesionada por normas y reglamentos que lo prevén todo, son exhaustivas, tocan todas las áreas de la organización y procuran minimizar las lagunas.
2. Carácter formal de las comunicaciones: Las decisiones, las reglas y las acciones administrativas se formulan por escrito para poder comprobar, documentar y asegurar la correcta interpretación de los actos legales.
3. Racionalidad en la división del trabajo: Los cargos están bien definidos, cada uno con su nombre, categoría, funciones generales y específicas, autoridad y responsabilidad. Todos ellos adheridos a un manual con las rutinas claramente especificadas.
4. Impersonalidad en las relaciones de trabajo: La división del trabajo es absolutamente impersonal. Se habla de puestos y funciones, no de personas. Las personas van y vienen, las instituciones permanecen.
5. Jerarquía bien establecida de la autoridad: La jerarquía agrupa cargos y funciones y establece las áreas o tramos de control. Ello significa orden y subordinación y se define con reglas limitadas y específicas.
6. Rutinas y procedimientos de trabajo estandarizados: El desempeño de cada cargo está burocráticamente determinado por reglas y normas técnicas previamente establecidas.
7. Competencia técnica y meritocrática: Los procedimientos de admisión, promoción y transferencia del personal son iguales para toda la organización y se basan en criterios generales y racionales, a partir del merito y la capacidad del funcionario.
8. Especialización de la administración y de los administradores: La administración está separada de la propiedad en una organización burocrática. Los medios de producción, los recursos financieros y la tecnología no son propiedad de los burócratas.
9. Profesionalización de los participantes: Los administradores de las burocracias deben ser profesionales.
10. Completa previsibilidad del funcionamiento. El comportamiento humano laboral debe ser perfectamente previsible, pudiendo deducirse todas las consecuencias posibles. (Centelles, 2006)

necesaria y capaz de modelar y estructurar las ciudades en base a los planes reguladores. Estos planes de corte funcionalista normativo, que sin mayor preocupación por las estructuras socio- económicas de los territorios en los cuales se implantarían, buscaban ante todo modelar la ciudad en su aspecto físico- territorial (De Mattos, 2010). Bajo esta mirada son de enorme influencia los preceptos del urbanismo racionalista<sup>11</sup> que alimentó la formación de generaciones de profesionales de la arquitectura y urbanismo como los encargados de dar forma a las ciudades que le correspondían a la sociedad. En este sentido resulta ilustradora la afirmación de Ascher:

las ciudades y el urbanismo conocieron así una verdadera revolución en relación a las ciudades y a las concepciones de la primera revolución urbana, logrando *in fine* un urbanismo fordo-keynesiano-corbusiano, expresión de una racionalidad simplificadora con su planificación urbana, sus zoneamientos monofuncionales, sus armaduras urbanas jerárquicas, adaptada a la producción y al consumo de masas con sus centros comerciales, sus zonas industriales y sus circulaciones aceleradas, y de una concretización del Estado-providencia con sus equipamientos colectivos, sus servicios públicos, sus viviendas sociales (Ascher 2001: 19).

El desconocimiento de la ciudad como un sistema social de creciente complejidad, en donde se conjugan una multitud de decisiones y acciones de diversos actores sociales con desigual dotación de poder, hacen que las propuestas racionalistas sean incapaces de incidir en la interminable y siempre inconclusa transformación urbana que tiene una alta dinámica de auto-organización (De Mattos, 2010); este desconocimiento marca, su desprestigio como guía de los procesos socio-económicos en el territorio.

Las ideas neoliberales que toman la posta a los agotados modelos de la economía Keynesiana, para el caso de América Latina a partir de los años '80, dan al mercado un rol decisivo en la asignación de recursos a la sociedad (Friedmann, 1992) es decir restaurar al mercado su papel de regulador principal del funcionamiento del sistema y al capital privado el de protagonista de los procesos de acumulación y crecimiento, lo que significó una reestructuración masiva de la economía; bajo los nuevos preceptos se

---

<sup>11</sup> El urbanismo racionalista materializa sus postulados para la planificación de las ciudades en la “Carta de Atenas” documento que en el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933, este movimiento liderado por Le Corbusier, apostó por la zonificación de la ciudad reduciéndola a grandes zonas para Habitar, Circular, Trabajar, Recrear (el cuerpo y el espíritu: salud, educación, esparcimiento, etc.). Sus postulados marcaron profundamente la concepción del urbanismo y la planificación urbana durante décadas; en América Latina se aplicaron estos preceptos en la concepción de Brasilia.

preconiza la liberalización y privatización, que significaron una dogmática observancia “a la austeridad fiscal y al equilibrio presupuestario, como caminos para superar la crisis fiscal del Estado, restaurar los principales equilibrios macroeconómicos y recuperar ritmos adecuados de acumulación” (De Mattos, 2010:51).

Las políticas implementadas, para garantizar la implementación de este modelo conocido como Neoliberalismo, están dirigidas a disminuir el tamaño del Estado y otorgarle un rol esencialmente encaminado a la regulación flexible entre trabajo y capital; y, a la apertura a la inversión externa como impulsora de desarrollo; permitiendo, como se dijo anteriormente, consolidar al mercado como único regulador del sistema y al capital privado como el agente exclusivo que garantiza un crecimiento económico sostenido. Los avances tecnológico-científicos juegan un papel primordial en la forma vertiginosa y global, como estas políticas se expanden. Ante estos hechos y la caída del bloque socialista, como posible contrapeso en esta tendencia, la economía global es ahora el nuevo escenario en donde se estructura la sociedad y su territorio.

Dos son los principios fundamentales del neoliberalismo que definen el espíritu de las diversas políticas implementadas para hacer operativo el modelo, así:

primero, *el principio de neutralidad*, que postula que la acción del Estado debe ser indirecta y las unidades productivas deben ser independientes y competitivas para aprovechar al máximo las ventajas que ofrece un sistema de mercado; y, segundo, *el principio de subsidiaridad* que indica que el Estado debe intervenir directamente sólo en aquellos problemas que las personas o los grupos de personas no pueden resolver por sí mismos, o lo hacen de manera incompatible con la búsqueda del bien común (De Mattos, 2010:143).

El crecimiento urbano, derivado de las políticas neoliberales, favorece la expansión inmobiliaria privada implementando grandes vías e infraestructura hacia las zonas rurales, bajo el principio de subsidiaridad, crea extensas zonas urbanizables, donde se establecen urbanizaciones cerradas y nuevos equipamientos y servicios sin mayores restricciones.

Este comportamiento en la promoción de suelo da forma a nuevas áreas metropolitanas que complejizan el análisis urbano y su gestión. Plantea, desafíos ilimitados que pasan por el reconocimiento de una organización social e institucional en permanente crecimiento y diversificación que buscan espacios de participación y, por otra parte, la intensificación de interrelaciones público-privado, y administrativo-empresarial que requieren de formas de coordinación que optimice su actuación, a si

también, que reconozca diferentes niveles de actuación pública y especificidades territoriales. En este contexto, la planificación estratégica se convierte en la herramienta idealizada, capaz de responder a la planificación de las ciudades en un entorno dinámico y en permanente redefinición.

### *La propuesta de Gobernanza y Planificación Estratégica*

La planificación estratégica permite potenciar el Modelo Gerencial, que no había sido considerado en el ámbito de lo público durante el modelo Keynesiano; con el cual se busca dar un giro a la forma de gestión pública marcada por el Modelo Burocrático descrito por Weber, esta nueva forma de gestión se caracterizaría, a decir de Centelles por:

- a. Organización específica (para-empresarial) para cada tipo de servicio (agencias, empresas públicas, corporaciones autónomas *ad-hoc*, etc.)
- b. Evaluación por resultados (indicadores) una vez se han fijado unos objetivos concretos de cada servicio.
- c. Máxima eficiencia, es decir, mínimo gasto para los mismos resultados.
- d. Flexibilidad y adaptabilidad frente a personas, empresas y territorios.
- e. Los ciudadanos (o las empresas) han de ser vistos y tratados como “clientes” (Centelles, 2006:8)

Es decir la planificación estratégica, toma de la práctica empresarial los lineamientos de eficiencia, eficacia y economía, las tres E, que con un enfoque estratégico permitiría a las ciudades incursionar en el mundo empresarial para orientarse a la demanda, ofrecer atractivos de oferta urbana y tener posicionamiento competitivo a través de una importante acción de marketing (Fernández, 1997)

Pero más allá de estos objetivos de corte empresarial, la planificación estratégica busca hacer operativa la noción de Buen Gobierno o Gobernaza (De Mattos, 2010) “dónde la legitimidad del actuar público se fundamenta en la calidad de la interacción entre distintos niveles de gobierno y entre éstos y las organizaciones empresariales y de la sociedad civil” (Centelles, 2006:8). Por tanto, en teoría, la gobernanza no desestima los aciertos del modelo burocrático ni preconiza al modelo gerencial como alternativa ideal. Esta forma de pensar la gestión pública como Buen Gobierno, es difundida con alta aceptación a partir de la década de los '90 por el Banco Mundial, quien desarrolla

conceptual y operativamente la propuesta y también provoca “un desplazamiento desde la noción de gobernanza como principio de producción de conocimientos, a la de *good governance* presentada como un estilo de óptima acción política” (Gaudin 2002: 72, citado en De Mattos, 2010: 145).

Entonces la Planificación Estratégica, permitiría generar una forma flexible y adaptable a las distintas realidades territoriales para promover una gestión que incorpore todas las variables socio económicas y a los diferentes actores inmersos en un proceso creativo como la define Fernández Güell.

proceso creativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, establece un sistema continuo de toma de decisiones que comporta riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento sobre resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso (Fernández, 1997:54).

Esta propuesta encontró en la ciudad de Barcelona la oportunidad para experimentar sus bondades y en efecto se ha convertido en el ejemplo emblemático de una gestión enfocada con objetivos estratégicos con una alianza público-privada que permitió posicionar la ciudad a nivel mundial como un centro urbano altamente competitivo con grandes ventajas comparativas para los intereses de red global de la economía.

Latinoamérica ha incrementado dramáticamente su condición de territorio urbanizado<sup>12</sup>, por lo que el desafío que representa ser parte de la red de flujos que configuran la globalización es de trascendental importancia en la gestión de las ciudades, el éxito o fracaso de las iniciativas determinan quedar excluidos y por lo tanto volverse periféricos y marginales. Es así, que bajo los preceptos de la competitividad y de entrar en el mercado global de ciudades, se han registrado iniciativas en América Latina tendientes a emular la experiencia de Barcelona, como es el caso de Puerto Madero en Argentina que será tratado en este estudio más adelante. Actualmente se concentran en las ciudades la mayor cantidad de población, y probablemente el mayor aporte al producto interno bruto (PIB), también son espacios de innovación e incremento productivo (Balbo, 2003) pero además son profundamente excluyentes y

---

<sup>12</sup> De acuerdo a datos de las Naciones Unidas para 2002, la concentración de la población en las áreas urbanas en Latinoamérica varía de un mínimo de 39.7% en Guatemala a un máximo de 91.3% en Uruguay, con un promedio del 75.3% en toda la región lo que la coloca ligeramente sobre Norteamérica (Balbo, 2003).

fragmentadas en donde cualquier iniciativa de gestión está fuertemente subordinada a la decisión política, haciendo muy compleja la condiciones para la gobernabilidad del territorio.

### **Movilidad del Capital: nuevas tipologías comerciales y su incidencia en la fragmentación urbana.**

Las inversiones inmobiliarias de capital privado han adquirido un protagonismo nunca antes visto en las transformaciones urbanas en Latinoamérica; este hecho no puede entenderse fuera del contexto de la globalización financiera, profundizado gracias a las nuevas tecnologías de la información y comunicación y a las políticas de liberalización económica, desregulación y apertura externa que rigen en el modelo económico neoliberal. Es un escenario que ha favorecido la valoración de esos capitales y la intensificación de las inversiones inmobiliarias. Para De Mattos (2008) son tres los aspectos constitutivos de esta dinámica económica que han contribuido a la mercantilización del desarrollo urbano:

- a) La globalización financiera o financierización de la economía mundial que, bajo el estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización se manifiesta en una incontenible intensificación y aceleración de la movilidad internacional del capital (Chesnais, 1994; Palazuelos, 1998) y se traduce en un rápido y significativo aumento de la oferta de capital, de la cual una parte no despreciable busca valorizarse por la vía de la inversión inmobiliaria;
- b) La imposición de un enfoque de gestión pública sustentado por criterios de neutralidad y subsidiaridad, que ha contribuido, por una parte a consolidar condiciones mucho más favorables para los negocios inmobiliarios y, por otra parte, a otorgar mucho mayor autonomía y libertad que la que habían tenido hasta ahora, a las decisiones y acciones de las empresas y de las familias en todo lo relativo a bienes raíces; y,
- c) Por último, la difusión, en el marco de este nuevo enfoque de gestión urbana, de las estrategias de competitividad urbana y de city marketing, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan explícita y deliberadamente atraer capitales externos, lo que también lleva a aumentar la importancia del papel de la inversión inmobiliaria privada en la transformación urbana y metropolitana (De Mattos, 2008:2).

La desaparición de las fronteras nacionales, para facilitar la circulación de capitales, posibilitó la articulación de capitales internacionales con sistemas financieros nacionales vinculándolos a circuitos globales. Por otro lado, las tecnologías de información y comunicación, TIC's, hacen que estos capitales circulen

instantáneamente por todo el mundo, intensificando los flujos financieros que además gozan de autonomía con respecto a las regulaciones estatales, a sus raíces territoriales, es decir a su lugar de procedencia, y a los movimientos de mercancías; apuntando en la mayoría de los casos a la inversión en bienes raíces en los lugares más propicios para su valoración, motivados por objetivos que no tienen nada que ver con generar empleos, tampoco con mejorar la calidad de vida de la ciudad que los acoge, sino simple y llanamente para hacer buenos negocios (De Mattos, 2008). Es importante, para dimensionar el alcance de estos flujos de capital, conocer el origen y fuentes de los mismos, señala De Mattos (2008) que son básicamente los excedentes de las empresas y de las familias, titulizados en distintos tipos de instrumentos financieros, a los cuales se suman los excedentes del crimen organizado, que encuentran en la inversión inmobiliaria una oportunidad para el blanqueamiento del dinero. La economía global criminal es un sector altamente dinámico, pero también destructivo e inductor de inestabilidad (De Mattos: 2008, Castells: 1999).

América Latina, a finales de los años setenta, entra en un proceso de ocupación de la periferia urbana vinculada a la oferta de suelo y estatus, por parte de grupos con mayores recursos económicos, evidenciando procesos de fragmentación espacial que se desarrollan aceleradamente gracias a la dotación, por parte del Estado, de carreteras y autopistas. Se perfilan los barrios de lujo y aparecen los primeros *Shopping Center* al puro estilo de los suburbios estadounidenses (Borsdorf, 2003), lo que De Mattos a calificado como una tendencia a la “angelinización” (2001:19). Tendencia que ha cobrado mucha fuerza, y no sólo en las áreas periféricas, sino en estructuras urbanas consolidadas, como es el caso de Quito, en donde cada vez son más grandes y más ambiciosos los alcances mediatizados de sus ofertas de consumo, abarcando ya no únicamente aspectos del comercio sino de la recreación y la vivencia familiar.

Los grandes centros comerciales constituyen hoy día una realidad incuestionable en las metrópolis de América Latina. El rápido desarrollo de estas nuevas centralidades orientadas al ámbito comercial forma parte de las notables recomposiciones urbanas, que se han producido como consecuencia de los profundos cambios en la estructura de las economías nacionales e internacionales en el contexto de la globalización económica (Hiernaux, 2002; Parnreiter, 2002 citados en Lulle, 2007)

A partir de los años noventa se registran significativos cambios en la forma cómo muchas ciudades latinoamericanas gestionan intervenciones en grandes extensiones

urbanas. Bajo la premisa de brindar servicios que eleven su competitividad, la gestión se caracteriza por una relación más estrecha con los capitales privados orientados a la inversión inmobiliaria y cuya rentabilidad tiene, como condición básica, la localización en *áreas de oportunidad y no por políticas públicas*. Así, los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) son productos que dinamizan un modelo de gestión público-privado, con complejas y asimétricas interrelaciones entre estos actores; además, cuestiona las tradicionales formas de planificación urbana frente al firme convencimiento de transformar la ciudad<sup>13</sup>.

Las transformaciones de la zona sur de Buenos Aires, por ejemplo, ligadas a las grandes inversiones privadas de capitales financieros, alrededor de Puerto Madero, generaron un mega proyecto urbano de esparcimiento, turismo, comercio y servicios, que transformó barrios como San Telmo, Boca y Barracas, en el cual el Estado y el Municipio jugaron un papel fundamental como “gestores de las condiciones necesarias” (Hilda Herzer, 2005) para la inversión. Modificaciones regulatorias, adecuación de marcos normativos, transferencia de recursos subsidiados, como el suelo urbano o deuda pública, privatizaciones, dieron forma al marco público ideal para estos emprendimientos, sin el cual no habría sido posible la inversión extranjera.

Este megaproyecto, sin embargo, a decir de sus analistas, no ha logrado estimular cambios en la cercana Avenida de Mayo, ni transformaciones tangibles en la normativa urbana. Se ha convertido, expresan, en un espacio exclusivo de acceso para las minorías pudientes y lo consideran un caso paradigmático para el análisis de los procesos de fragmentación urbana y exclusión social que genera un proyecto con marcados intereses financieros, en donde se impone una lógica estrictamente capitalista de desarrollo urbano.

Los intereses hegemónicos del capital saben la importancia de un Estado que juega a su favor y crean las condiciones para ello (Gaspar, 2008). En este sentido Horacio Capel advierte sobre el nulo papel que comienza a desempeñar, en este escenario, la administración pública.

---

<sup>13</sup> Mario Lungo en su artículo, *Grandes proyectos urbanos: desafíos para las ciudades latinoamericanas*, establece en base al análisis de otros autores la influencia que tuvo en América Latina el proyecto de la transformación de Barcelona para los Juegos Olímpicos de 1992, la planificación estratégica, las alianzas público - privadas y la noción de competitividad como elementos clave de este proceso. Es así, que se emula el modelo, en medio de conflictos sociales e intereses privados que eluden normativas consideradas muy dependientes del debate público y de las políticas de suelo.

Costó mucho establecer en el siglo XIX un poder público independiente, con funcionarios al margen del poder de los caciques locales, laicos o religiosos: en lo que se refiere a los municipios, poco a poco las distintas leyes municipales del XIX y de comienzos del XX permitieron ir avanzando en el proceso de institucionalización de la administración pública, en el proceso de funcionarización que supone una independencia respecto de los poderes locales, y una vocación de servicio público, necesariamente tuteladas por garantías de control democrático: mucho de esto está desapareciendo con los procesos de desregularización, con la privatización de servicios y de funciones municipales. Estamos en un momento en que se está poniendo en cuestión otra vez el poder público, hoy se suprimen competencias en beneficio de la iniciativa privada, la cual no hay que olvidarlo, se mueve siempre en función del beneficio propio y no del interés general. (Capel, 2008:13)

En medida en que las ciudades son atractivas para estos capitales –y que las ciudades buscan serlo–, las posibilidades de inversión inmobiliaria privada tienen una oferta muy amplia y sin restricción, fomentando un tipo de infraestructura que le es funcional, del tipo de: (i) Grandes espacios de consumo: supermercados, tiendas por departamentos, centros recreacionales, centros comerciales, etc. (ii) Edificios corporativos y complejos empresariales dotados con las más altas tecnologías. (iii) Hoteles de lujo y complejos para ferias y eventos internacionales (De Mattos: 2008). Estas infraestructuras, entre otras, bajo el influjo del city marketing y vinculadas a los objetivos de competitividad de la ciudad, irrumpen en el paisaje urbano con tendencias arquitectónicas estandarizadas que, paulatinamente, tienden a homogeneizar el paisaje urbano.

Si bien en Quito no se han concretado proyectos inmobiliarios del orden de los grandes proyectos urbanos, como sucede con el Malecón 2000 en el caso de Guayaquil, es indiscutible el rol transformador que está cumpliendo la inversión inmobiliaria privada en la ciudad, centrada básicamente en los campos de la vivienda, las oficinas, y el comercio. Hoy se extienden, a lo largo de la ciudad y de sus valles, importantes centros comerciales que redibujan la geografía comercial de la urbe, su paisaje construido y las relaciones sociales asociadas a su uso.

Es a partir de los años noventa que estos grandes centros comerciales se han multiplicado y diversificado, convirtiéndose en elementos importantes en el modo de vida de la ciudad, como lo ha evidenciado Armando Silva en su trabajo para Bogotá. Este hecho tiene estrecha relación con la valoración que la sociedad actual da al consumo y al ocio, donde el concepto “ir de compras” y más recientemente “ir de

shopping” le da una dimensión de ocio al consumo, bastante alejada del tradicional “hacer compras”, más relacionada con el abastecimiento.

Es así que los grandes centros comerciales se han convertido en referencias para esta nueva cultura de consumo y adquieren una función paradójica de aglutinantes de un grupo social, que se autodefine unitario, y que expresa ahí la convivencia urbana; y a su vez, dichos centros comerciales, fracturan estructuras espaciales morfológica y funcionalmente unitarias, a través del juego perverso de supremacía que establecen, por el número de firmas internacionales que contienen, o por el número de estacionamientos que brindan, o por las opciones de servicios concentrados que ofertan –cines, restaurantes, cafeterías, oficinas– (Amendola, 2000) en edificios cerrados que niegan el espacio urbano. Es una supremacía que también define aquella del poder adquisitivo de unos sobre otros y de la ciudad que los contiene.

Así, las redes globales articulan individuos, segmentos de población, países, regiones, ciudades, o barrios, al tiempo que excluyen otros tantos individuos, grupos sociales o territorios. Esta dualidad atraviesa países y territorios, de forma que se crean redes transnacionales de componentes dinámicos de la globalización (Castells, 1999), al tiempo que segregan y excluyen segmentos sociales y territorios al interior de cada país, región o ciudad.

### *Fragmentación Urbana*

Interesa, para este estudio, acercarnos a la noción de la fragmentación urbana para entender cómo la intensa dinámica socio-económica, que se produce alrededor de los centros comerciales, puede estar intensificando situaciones con estas características, y en qué medida son causantes directos de estos problemas.

Para Olivier Coutard (2002) la fragmentación de la ciudad está vinculada a un modelo preexistente de interrelaciones socio-económicas de la sociedad y a la pérdida de lazos de solidaridad e interdependencia de los grupos sociales. Esta pérdida crece progresivamente con el debilitamiento de los vínculos funcionales de sus espacios. Perder espacios de relacionamiento o limitar el acceso a estos espacios puede dislocar y atomizar la sociedad a escalas muy pequeñas, como los barrios, suponiendo con ello una crisis del barrio, convirtiéndolo en una unidad funcional compleja y un recinto de

exclusión (López, 1995).

La interpretación y análisis de la fragmentación urbana, Vidal Rojas (1997) la asocia a los procesos de singularización del espacio y metropolización, en la que coexiste una población con relaciones volcadas a lo exterior, y otra cuyo sistema de relaciones es esencialmente local. La entiende como un proceso territorial mayor, que se construye sobre tres subprocesos de fragmentación: social, física y simbólica. A la vez a la fragmentación física de la ciudad, la caracteriza de dos formas: la primera, vinculada a la construcción de fragmentos referidos a centros conurbanos con diferentes actividades, historia, estructura territorial, entre otros, a la cual la llama “ciudad de fragmentos”; y, la segunda, referida a un proceso de deconstrucción del conjunto urbano producido por la singularización de sectores, como barrios amurallados o zonas monofuncionales, a la cual la denomina “ciudad fragmentada”.

Es interesante la forma como Rojas entiende la fragmentación urbana, diferenciando procesos que pueden ser los consustanciales al crecimiento urbano, en la que va sumando territorios con características propias, como una suerte de rompecabezas; y, por otra parte, la caracteriza claramente como el resultado de múltiples rupturas de las redes que estructuran un espacio urbano. Éstas quiebran el continuo urbano y las relaciones sociales de proximidad como principio organizador de la vida urbana (López, 1995). En este sentido, los procesos asociados a la especialización de los servicios que ofrecen los grandes centros comerciales, dinamizan cambios en el uso de suelo próximo a los lugares de su implantación, que contribuyen a intensificar usos comerciales y de servicios, los cuales intentan incorporarse a la dinámica económica que aquellos imprimen y fracturan, en esta búsqueda, frágiles unidades barriales.

Ariel Gravano (2003) resalta la construcción de lo urbano desde el barrio. En su análisis, ubica al barrio como la expresión social del sentido gregario de comunidad que permite, desde esta unidad urbana, identificar los procesos de construcción de ciudadanía.

...la percepción de seguridad, la identidad como un ser socialmente integrado, la búsqueda colectiva e individual de reconocimiento o particularización de su origen urbano, tienen un lugar definitorio en la unidad barrial (Gravano, 2003).

Los barrios en la ciudad tradicional ofrecían un importante número de servicios comerciales de todo tipo, accesibles peatonalmente. En Quito aún se puede apreciar, en los barrios tradicionales o de más antigua formación, que existen microcentralidades que generan cohesión en el barrio, en las cuales el término “vecino” se vuelve familiar, como una forma de relacionamiento afectivo en la transacción que, a su vez, crea vínculos de lealtad y solidaridad. Las nuevas centralidades comerciales asociadas a los *Mall*, en cambio, son lugares que imponen una máxima accesibilidad motorizada privada y una limitada facilidad para acceder mediante el transporte público, al tiempo que incorporan restricciones para su uso, sujetando a los usuarios a horarios definidos y mediando regulaciones particulares.

Lamentablemente el concepto de *Mall* se ha convertido, poco a poco, en el modelo a seguir por las zonas comerciales urbanas, muchas de ellas en recesión, tras ser extirpadas de gran parte de la vida social urbana y ser absorbidas precisamente por el *Mall*, aunque claramente desvirtuadas. Este fenómeno Escudero lo sintetiza diciendo: “El original imita a la ficción, y la copia se convierte en la propia realidad. Es por ello más interesante estudiar cómo el centro planificado ha impuesto su voluntad” (Escudero, 2008:36).

## CAPÍTULO II

### APROXIMACIÓN HISTÓRICA A LA DINÁMICA URBANA EN QUITO ASOCIADA A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES

En los últimos treinta años, en la ciudad de Quito, los centros comerciales han jugado un papel muy importante en el desarrollo de la ciudad y en la resemantización del espacio público. Estos espacios construidos parecen solucionar el creciente problema urbano de falta de espacios públicos socialmente reconocidos, que permitan a sus habitantes efectuar la más elemental condición ciudadana: la *socialización y el contacto con el otro*. Los centros comerciales asumen un papel de espacio de encuentro, que sacrifica o neutraliza al espacio público diverso e imprime, en esta interrelación, una condición segregativa y excluyente. La gran legitimidad de la que gozan, principalmente en las generaciones más jóvenes, hace pensar que esta es la forma “normal” de resolver los problemas de comercio, esparcimiento y contacto social. La noción de espacio público y la resemantización del mismo, que está asociada a estos equipamientos urbanos, es un tema de gran interés, que no será profundizado en el presente trabajo, sin embargo no puede dejar de ser mencionado, dada la importancia que tiene frente al análisis de los centros comerciales.

Difundidos como sinónimo de moderno, seguro, cómodo, elegante, con acumulación de oferta, tanto a nivel de comercios como de servicios y de diversión, adoptan el nombre de *Shopping Center* o de *Mall* como indicio de incorporación a la gran estructura mundial del consumo. Se ha visto como estas iniciativas inmobiliarias asumen o se les otorga el papel de centralidades urbanas por su acumulación de oferta comercial y de diversión que provocan masivos desplazamientos de población a sus instalaciones; con áreas que sobrepasan los 60.000m<sup>2</sup> de construcción y con promedios de 225 locales comerciales, son protagonistas de profundas transformaciones urbanas, que parecen no ser lo suficientemente incorporadas y analizadas en las propuestas de ordenamiento y gestión de la ciudad. En este sentido es importante reflexionar sobre su posible papel de centralidad urbana y la relación que propone con su entorno social y espacial inmediato. Es pertinente, en esta reflexión, mirar el surgimiento de estos grandes centros comerciales y acercarnos a su conceptualización.

Se excluyen de este estudio los centros comerciales difundidos en el medio como B.B.B (Bueno, Bonito y Barato) o centros de comercio popular, debido a que no reúnen las características previamente establecidas de un “Mall”. A pesar del alto número de locales comerciales que albergan en su interior, las superficies de éstos oscilan entre 2m<sup>2</sup> y 6m<sup>2</sup>. Estos centros comerciales son el resultado de la política adoptada por la municipalidad, a través de la cual se concreta un proceso de más de 10 años<sup>14</sup> por eliminar el comercio callejero del centro histórico de Quito y relocalizar a los comerciantes, tanto en el centro histórico como en el sur de la ciudad. En el centro histórico se edificaron y/o reacondicionaron ocho de estos centros comerciales con una inversión de USD\$ 8'022.466, un promedio de 6.500m<sup>2</sup> de construcción y 510 locales comerciales por centro; en el sur de la ciudad se realizaron tres centros comerciales, con una inversión de USD\$ 6'280.000 y una superficie promedio de 10.000m<sup>2</sup>. (Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, 2008)

### **El nacimiento de los centros comerciales y la regulación urbana en Quito.**

La idea básica de los centros comerciales tiene como antecesora directa a las grandes galerías comerciales, que nacieron en la segunda mitad del siglo XIX en varias ciudades europeas. La incursión del hierro en el escenario de la construcción, en esa época, les permitió audaces diseños. A manera de ejemplo se pueden citar: la Galleria Vittorio Emmanuele II en Milano (1865-1877), la Kaisergalerie en Berlín (1871-1873), destruida en 1944, o el famoso almacén por departamentos GUM en Moscú, (1888-1893). (Muller, 2004).

En Quito, la idea de galería comercial se materializa en 1913, con la construcción del Pasaje Baca. A pesar de que no cumplía con la función primordial del pasaje de conectar dos calles, su interior se estructuró a partir de un hall central octogonal, cubierto con una cúpula de vidrio, alrededor del cual se ubican los diferentes almacenes, ofrecía una combinación multifuncional de vivienda y oficinas en las plantas superiores. En 1914 se inicia el pasaje Royal, que vincula las calles Venezuela y García

---

<sup>14</sup> La reubicación del comercio callejero tiene un larga historia en el municipio de Quito, sin embargo la primera acción concreta para su reubicación la emprende la alcaldía de Roque Sevilla en 1998, al no entregar permisos para las ferias navideñas en el Centro Histórico y promocionar nuevas ferias en el sur y norte de Quito; Se inicia con esto un proceso de diálogo con los comerciantes para su salida de las calles del centro histórico que se concreta en la alcaldía de Paco Moncayo el 24 de mayo de 2003.

Moreno. En su desarrollo longitudinal se ubican los almacenes, cubiertos con estructura de hierro y vidrio. Este pasaje poseía una particularidad característica de “centro recreativo” (*en este lugar se realizaban concursos*) y albergaba en su interior el cine Royal Edén, cafeterías y “cantinas de primera clase”. En las plantas superiores se ubicaban “oficinas de prestigio como el Banco Comercial y Agrícola y la compañía de Telégrafos y Teléfonos” (Municipio de Quito, 1991:72,73)

Su transformación en los objetos que hoy conocemos, sigue un curso continuo de innovación en ventas y servicios particularmente en los Estados Unidos, adquiriendo notoriedad a partir de los años 50. Muller da cuenta de tres grandes centros que ya dejan ver los primeros indicios de lo que hoy nos es tan familiar –grandes edificios con acabados suntuosos, con oferta diversa de comercio en espacios cubiertos, con parqueos seguros, etc– en tres metrópolis norteamericanas: Seattle, Edina-Minneapolis y Huoston:

...el primer centro comercial grande al estilo moderno fue el "Northgate Center", construido en 1950 en los suburbios de Seattle (Estados Unidos). Fue diseñado por Victor GRUEN a quien se califica como el "padre" de los centros comerciales modernos aunque él mismo se distanció de su idea a principios de los años 70 (véase GRUEN 1973). El "Northgate Center" fue el primer centro con un pasillo central ("mall") y un almacén ancla que se ubicó al extremo del centro comercial. El centro ofreció todo "bajo un techo" y permitió hacer compras independientemente del clima o de los problemas de parqueo.

En 1956 se construyó el primer gran centro comercial techado y climatizado, el "Southdale Shopping Center" cerca de Minneapolis. Poco después se inauguró otro centro parecido en la ciudad de Houston (HELMS 1992, P.119). HELMS nota en este respecto que originalmente la función del centro comercial climatizado era evitar fluctuaciones en los negocios a consecuencia de las temporadas (Muller, 2004:12).

En las principales ciudades latinoamericanas este tipo de equipamiento hace su incursión a finales de los años 60. En 1966 el centro comercial IGUATEMI abre sus puertas en Sao Paulo; dos años más tarde aparecen centros comerciales en México y Buenos Aires; diez años después lo hace en Bogotá (Muller: 2004). Su expansión tiene un fuerte impulso entre 1980 y 1990, de la mano de la implementación de políticas económicas neoliberales que, en esencia, buscaron una nueva reinscripción de las naciones latinoamericanas en el mercado mundial, el auge de las importaciones, la disminución del rol del Estado, la privatización de las empresas públicas, etc. En definitiva, dichas políticas tenían como objetivo promover la “modernización de la sociedad”, una modernización tecnocrática con énfasis en las cifras macroeconómicas y

el consumo en mercadería importada, garantizada por la apertura del mercado (Silva, 1999 citado en Hidalgo,2009).

De igual forma, el desbalance entre el crecimiento y densificación de las urbes y la escasa dotación de equipamientos y servicios asociados a la vivienda han contribuido en crear un entorno favorable para la proliferación de centros comerciales. A ello se suma los cambios culturales y simbólicos asociados a los procesos de globalización, en donde el consumo es parte constitutiva de una sociedad moderna y el crédito es la forma de acceder a ella, a través de tarjetas de crédito internacionales que facilitan el “ir de compras” o, en su acepción más reciente, “ir de shopping”.

Estas estructuras comerciales en su continua sofisticación no han perdido la naturaleza misma que los constituyó:

- a. Tener una oferta variada en un lugar cerrado y aclimatado que garantice una afluencia de consumidores sin mayores incidencias en caso de climas desfavorables;
- b. Tener almacén(es) ancla, del tipo tienda por departamentos o hipermercado que garantice consumidores habituales, lo que de alguna forma puede estar modificándose con la incorporación de ofertas de recreación y diversión, que atrae a consumidores cada vez más jóvenes, ampliando su espectro de consumo habitual;
- c. Garantía de parqueo protegido y seguro.

A estas características genéricas se suman mayores ofertas de servicios, que hacen que estos centros se constituyan, paulatinamente, no solo en lugares de comercio sino en lugares de ocio y diversión. Estas características han llevado a buscar nuevas definiciones que enmarquen mejor su función. Muller (2004) en el estudio que realiza para Bogotá define a estos espacios como “centros comerciales y recreacionales”, que refleja las características de los, cada vez más numerosos, “Mall” que se observan a nivel nacional.

Un centro comercial y recreacional es una aglomeración de negocios del comercio al por menor, de recreación y de otros servicios que se planificó o que creció como un conjunto y cuya política de comercio y de publicidad es coordinada por una administración común. El centro comercial y recreacional se caracteriza por ubicarse en un edificio grande y de arquitectura refinada que no está conectado con otros edificios y que tiene buena conexión vial, grandes parqueaderos y generalmente dos o tres pisos comerciales. El centro se abre hacia

un paseo peatonal en su interior que está dotado con elementos de adorno y posibilidades para sentarse y que generalmente está techado y climatizado. El paseo peatonal está flanqueado en ambos lados por negocios de comercio al por menor y de otros servicios que representan una gran variedad de ramos comerciales. Además, el centro cuenta con varias instalaciones comerciales y recreacionales muy frecuentadas y de gran extensión (almacenes por departamentos o de moda, cines, parques infantiles, patios de comida) que se ubican en puntos estratégicos horizontales y verticales del centro comercial y recreacional (Muller, 2004).

En el país la presencia de centros comerciales se registra a partir de los años 70, con la apertura en Quito del Centro Comercial Ñaquito, en 1971, y ocho años después en Guayaquil, el centro comercial Policentro (1979). Actualmente en Guayaquil existen alrededor de 16 centros comerciales tipo “mall” (diario Hoy, julio 2008), y en Quito nueve 9 centros comerciales, con un promedio de 225 locales y servicios recreativos diversos, con áreas que superan los 60.000 m<sup>2</sup> de superficie comercial más la superficie de parqueo (ver cuadro 1). A éstos se suman 13 centros comerciales de menor tamaño<sup>15</sup> con características similares al *Mall*, pero sin oferta recreativa, y 48 hipermercados como Supermaxi, Megamaxi, Aki, Gran Aki, Hiper Market, Santamaría, Magda, entre los más importantes, los cuales son productos de capitales pertenecientes a importantes corporaciones nacionales como Corporación La Favorita, la más grande del país<sup>16</sup>, y Corporación El Rosado. Estos hipermercados incorporan a su función principal otros servicios comerciales como restaurantes, servicios bancarios, servicios de mantenimiento de vehículos, pequeños almacenes y extensas zonas de parqueo. Tanto la Corporación El Rosado como la Corporación Favorita y sus socios fomentan en Quito y sus valles –por el momento en los Chillón y Cumbayá, los más poblados y con una estructura de consumo de clase media-alta– estas gigantes superficies comerciales, que son vitrina de sus propios negocios<sup>17</sup>, a los que se suman otras cadenas nacionales e

---

<sup>15</sup> Caracol, Espiral, América, Aeropuerto, CCNU, Multicentro, Atahualpa, Granados Plaza, Unicornio, COSSFA sur y norte, Centro Comercial Cumbayá, Plaza del Valle.

<sup>16</sup> Decio Machado en su artículo: *Las élites económicas: los verdaderos beneficiarios del Gobierno de Rafael Correa*, establece, según datos del INEC de 2010, que la concentración del PIB esta en 62 grupos económicos que tienen el 41%, y destaca para el caso de los supermercados la supremacía en el control del mercado nacional de la Corporación Favorita con el 50%, seguido por la Corporación El Rosado con el 31% y Megasantamaría con el 10%, dejando un insignificante 9% para otras iniciativas.

<sup>17</sup> Se pudo observar que según sea el grupo económico que promueve el centro comercial, Mall, son los almacenes ancla que se instalan así, la corporación El Rosado tiene: Mi Comisariato, Ferrisariato, Rio Store; mientras que la Corporación Favorita tiene a Supermaxi, Kiwi, Sukasa.

internacionales bajo la forma de franquicias, las cuales están en franco crecimiento en el país, bajo el cobijo de los *Mall*.

El mercado ecuatoriano se está abriendo a este modelo de crecimiento empresarial. Junto al creciente número de establecimientos extranjeros localizados en Ecuador, se está sumando una expansión de la franquicia local en las principales ciudades del país. Este proceso viene apoyado por la reciente apertura de *malls* o grandes centros comerciales, tanto en Quito como en Guayaquil, que ofrecen grandes posibilidades para el desarrollo del modelo y que reúnen los requisitos que los franquiciadores reclaman para sus negocios, alto número de visitantes, facilidad para la apertura de locales y una amplitud de horario comercial. (Quiles, 2006: 5)

Actualmente en Cumbayá se están edificando dos nuevos centros comerciales del tipo *Mall*, el *Paseo San Francisco*<sup>18</sup> y el *Scala Shopping* de los grupos económicos Rosado y Favorita, respectivamente, con más de 2000 plazas de parqueo cada uno, oferta de cines, sala de teatro, patios de comida, plazas abiertas para paseo y grandes franquicias internacionales. Ubicados en un nodo complejo de tráfico entre Quito y Cumbayá - Tumbaco, con vías absolutamente saturadas. El MDMQ, como medida de mitigación frente al inminente crecimiento de la afluencia vehicular y el caos de la zona, ha formalizado acuerdos<sup>19</sup> con los grupos económicos para la construcción de intercambiadores que:

Serán diseñados por el Municipio y financiados por los grupos económicos, intercambiadores que benefician el funcionamiento del Mall, y que cuando entren en funcionamiento la recuperación de su inversión será del bolsillo de sus clientes, o sea nosotros mismos, sin mayor aporte a la comunidad (Noboa, entrevista, 2011).

Estos nuevos centros comerciales, han adoptado un sistema de administración basado en un “nuevo y eficiente modelo de concesiones comerciales” ([www.quicentro.com](http://www.quicentro.com)) que

---

<sup>18</sup> Este centro comercial se construye en los terrenos adquiridos por los propietarios de la Universidad San Francisco, que en asociación con la corporación El Rosado presentan un proyecto con características de Centro Cultural con salas de cine, auditorios y comercios; que requería de una modificación a la ordenanza vigente para que se pueda realizar en 6 pisos y no en 4 como establecía la ordenanza, lo cual fue aprobado en el Consejo Metropolitano de 2000. Sin embargo la demanda de inconstitucionalidad impuesta por el presidente de la Junta Parroquial de Cumbayá, frena estas aspiraciones. El juicio gana este ciudadano quien, parecería contar con el apoyo del grupo económico contrario (Noboa, entrevista, 2011)

<sup>19</sup> El 29 de junio de 2010 se firmó el convenio para el intercambiador en la interoceánica y Pasaje el Valle (entrada a la urbanización la primavera) en Cumbayá con la inmobiliaria Inmodiamante S.A que promueve en ese lugar el centro comercial Scala Shopping, del grupo económico Corporación Favorita como una alianza estratégica para mejorar el tránsito vehicular en la zona, (El HOY, 2 de julio de 2010)

responden a las estrategias de los mercados mundiales, superando tácticas tradicionales en la práctica comercial para aumentar índices de competitividad y eficiencia financiera.

La concesión comercial es un contrato por el cual,

Dos empresas independientes, sobre la base de la sumisión interesada del concesionario al concedente, logran integrarse en forma de concentración vertical en un conjunto empresarial al cual seguramente se unirán otros, conformando todos juntos un grupo empresarial que tendrá objetivos comunes, apoyándose recíprocamente para el logro del éxito comercial. Es justamente esto lo que ha sostenido la jurisprudencia al afirmar que “desde el punto de vista empresarial, el contrato de concesión regula una forma peculiar de agrupación de empresas mediante una concentración vertical en la que existe subordinación del concesionario al concedente, aun cuando ambos sean comerciantes de similar relevancia (Heriberto Simón Hocsman, s/f).

En este contrato, de acuerdo al profesor Heriberto Simón Hocsman, la relación de fuerzas es dispareja “en la que el concedente impone sus condiciones al concesionario. Dicha imposición tiene que ver con el manejo de la política global del grupo y su éxito en el desarrollo de la marca y de sus productos” (Hocsman, s/f).

El administrador del Condado Shopping se expresa a ese respecto, como una estrategia de renovación.

Las tiendas, con un área que va desde los 130 m<sup>2</sup>, son adquiridas bajo concesión hasta 10 años plazo. “Esto nos permite renovar el centro comercial de acuerdo a las exigencias que se presenten más adelante”, dijo Sholem. (HOY, 2008)

En el cuadro siguiente se identifica que los principales centros comerciales en Quito con características de *Mall*, han adoptado esta lógica de concesión para una administración más rentable:

**Cuadro 1: Principales centros comerciales de Quito**

No.	Nombre	Ubicación	Año de inauguración	Área de la superficie comercial(m2)	No. de plazas de parqueo	No. de locales*	Administración del Centro Comercial
1	CCI	Norte	1971	100.000	1500	150	Centros Comerciales del Ecuador
2	El Bosque	Norte	1982	42.000	1100	400	Copropietarios
3	Quicentro Shopping	Norte	1984	93.000	1500	210	DK Management Services
4	El Recreo	Sur	1995	120.000	2000	340	Copropietarios
5	El Jardín	Norte	1995	76.989	1100	170	Corporación Favotita
6	San Luis Shopping*	Valle de los Chillos	2006	65.172	3000	186	DK Management Services
7	Condado Shopping	Norte	2007	96.000	1600	174	Centros Comerciales del Ecuador
8	Quicentro Sur	Sur	2010	165.000	3000	344	DK Management Services
9	Ventura Mall	Tumbaco	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I

\*Se considera al Centro Comercial San Luis Shopping, a pesar de su ubicación en Sangolquí, por estar dentro de la afluencia de visitas y consumo de Quito.

S/I: sin información

Fuente: Prensa y entrevistas

Elaboración: Propia

El origen de los centros comerciales en el país está estrechamente ligada a la historia de uno de los mayores emporios comerciales del país: la “Corporación Favorita<sup>20</sup>”, dueña de la cadena de supermercados Supermaxi. Es en 1945 que el empresario ecuatoriano Guillermo Wright Vallarino<sup>21</sup> abrió en la Plaza de San Francisco, en el centro histórico de Quito, la bodega La Favorita, un pequeño local de jabones, velas y artículos de importación. En 1957, bajo la dirección de Tomás Wright Duran Ballén, hijo del fundador, Bodegas La Favorita inauguró el primer supermercado de autoservicio del país, lo que consolidó a La Favorita como una empresa nacional. La apertura del supermercado en la avenida Amazonas y Robles asociado a una nueva oferta de servicios y la presencia de la fuente de soda *La Fuente*, frente al supermercado, desarrolló una dinámica comercial en la Avenida Amazonas (desde la avenida Patria a

<sup>20</sup> Según el SRI en el 2010, la Corporación Favorita alcanzó 1.284,04 millones de dólares en ventas, tan sólo superada por Petroecuador, En 2010 fue la tercera mayor empresa empleadora, con 7.104 trabajadores, después de Petroecuador y Reybanpac. (Vistazo, septiembre 2011)

<sup>21</sup> Guillermo Wright se había casado con Carmen Durán Ballén Cordovez, hermana de Sixto Durán Ballén Cordovez, alcalde de Quito desde 1970 hasta 1978 y presidente del Ecuador entre 1992 y 1996. Por ello no es coincidencia que, en 1971, durante la alcaldía de Durán Ballén, se concediera el permiso para la construcción del Centro Comercial Ñaquito (CCI). Información obtenida en la página <http://movimientovientosdelpueblo.org/ArticuloEditorial17.htm>, visitada en julio 2011

la avenida Colón, concluyendo en el cine Mariscal ubicado en esta avenida) que la convirtió en el ícono de paseo ciudadano para los jóvenes. La asociación de estas dos iniciativas empresariales creó una dinámica comercial distinta a la acostumbrada en Quito en esa época, la cual fue capitalizada posteriormente en una iniciativa más ambiciosa, el CCI (Noboa, entrevista 2011). Durante la alcaldía de Sixto Durán Ballén se concede el permiso para la construcción, promovida por PROINCO, del Centro Comercial Iñaquito (CCI) en el parque La Carolina, cercenando de esta forma siete hectáreas a la superficie del parque. Ahí se abrió el primer local de Supermaxi. Hoy la Corporación Favorita, cuenta entre sus empresas con una inmobiliaria que maneja siete (7) centros comerciales, “Malls”, en las principales ciudades del país<sup>22</sup>.

Mirar un posible patrón de asentamiento y los principales cambios que estas estructuras comerciales generaron y generan en Quito, supone un acercamiento a la historia de estas estructuras en la ciudad y a la normativa que los acompaña.

Durante cuarenta y tres años Quito ha tenido una nutrida propuesta para la planificación<sup>23</sup> de su desarrollo urbano, partiendo del *Plan Director de 1967*<sup>24</sup> y su

---

<sup>22</sup> Centro comercial La Pradera, Loja; centro comercial Miraflores, Cuenca; Mall de los Andes, Ambato; Mall el Sol, Guayaquil; Mall del Sur, Guayaquil; centro comercial Multiplaza, Esmeraldas; Mall el Jardín Quito, información tomada de <http://www.supermaxi.com/portal/web/cfavorita/corporacion-responsable>. visitado agosto 2011.

<sup>23</sup> A pesar de que a Quito se le considera como una de las ciudades más planificadas del país con propuestas para organizar su desarrollo tanto desde la mirada de gestión micro-regional, económica-social y físico espacial; no ha logrado controlar y manejar características problemáticas como la expansión urbana, la segregación residencial, la limitada oferta de servicios e infraestructura, la presencia de nuevos actores sociales, las dramáticas transformaciones del paisaje urbano, lo que evidencia limitaciones en las propuestas realizadas, como ya lo observó Carrión (Carrión, 1994) en el análisis realizado para la propuesta reglamentaria de los años 90. Estas características son nuevamente mencionadas, como una constante en el diagnóstico de la ciudad, en el Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020. La propuesta da cuenta del interés de la municipalidad por administrar la ciudad desde el ámbito técnico pero con enormes limitaciones en el ámbito de interés político-económico. Lo que ha generado situaciones paradójicas como la aprobación del *Plan Quito 1981*, sancionada mediante ordenanza No.2092 por el Concejo Municipal de ese periodo, y la negativa de aprobación, en el año 1982, de la normativa y reglamentación para la puesta en vigencia del Plan aprobado, similar situación se conoce para la propuesta de 1973, la cual simplemente no fue considerada como instrumento legal probablemente por el origen estatal de la propuesta y su análisis de la problemática desde lo nacional, frente al agudo proceso de urbanización que vive el país en esa época, y no desde lo local; dejando progresivamente a la ciudad en una grave desregulación frente a su proceso de desarrollo, que se solucionaba con ordenanzas especiales a la carta según las demandas económico políticas.

<sup>24</sup> La evaluación al Plan Director '67 realizada en 1975, revela que la ciudad superó la previsión de crecimiento en un 45%, se había cumplido el 20% y un 30% estaba en fase de ejecución; el proyecto de áreas verdes que asignaba 57% al norte, 23% al sur y 16% al centro, se había incumplido casi totalmente por dedicar la superficies destinadas a este objetivo, a otros usos. Atlas Infográfico de Quito.

normativa hasta el *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020*. En estos instrumentos de planificación se identifica una tendencia muy importante por la construcción de una ciudad policéntrica y el reconocimiento tácito de la estructura policéntrica como la mejor alternativa para un desarrollo territorial equilibrado y funcional. Si bien muchos de estos instrumentos no fueron aplicados, tanto por razones económicas como legales y sobretodo políticas, sí dan cuenta de una cierta institucionalización de la planificación, aunque mínima e ineficiente. (Carrión: 1994, Bustamante: 1994).

Como se mencionó, en 1971 se inaugura con mucho éxito el Centro Comercial Ñaquito (CCI), que es percibido más que un centro de comercio como un gran parque de diversión, el “corazón de la ciudad” (El Comercio, 1971). Por esos años la superficie urbana de Quito era de 5.203 Ha, con una población de 599.828<sup>25</sup>. El centro comercial se emplaza en la esquina noroccidental del Parque la Carolina, cercenando el parque más importante previsto para la ciudad. La ubicación del centro comercial se lo hace en un sitio de proyección residencial con previsión de equipamiento vecinal, de acuerdo al Plan regulador de 1967. Su progresiva renovación lo ha convertido en un importante centro de diversión y comercio, con ofertas exclusivas para el esparcimiento juvenil como patinaje sobre hielo, juego de bolos y ocho salas de cines, los “Multicines”, los cuales son parte de los negocios de uno de los más importantes grupos económicos del país: el Grupo Pichincha. Estas salas de cine se convierten en las primeras en la ciudad ubicadas en este tipo de espacios. Las ventajas comparativas en relación a salas de cines en áreas abiertas de la ciudad, los avances tecnológicos relacionados a la reproducción cinematográfica en DVD y la piratería asociada a su distribución a nivel nacional, han contribuido para que la oferta de salas de cine fuera de estos espacios haya desaparecido.

En la propuesta del Plan Director de 1967 para organizar la estructura territorial, la noción de *sistema policéntrico* se basa en la dotación de equipamiento en “tres tipos de localización: equipamiento urbano, que responde al conjunto de actividades globales de toda la ciudad; equipamiento de vecindad y equipamiento de barrio” (Carrión, 1992:20). De acuerdo a este plan el sector La Carolina, concebida como un área

---

<sup>25</sup> Tomado del atlas infográfico de Quito, socio-dinámica del espacio y política urbana (1992), la población citada corresponde al año 1974 y da una referencia de la población de Quito en el año 1971.

residencial, debía incorporar equipamientos de tipo vecinal a lo largo de la Avenida Naciones Unidas. En 1971 se aprueba la ordenanza 1353<sup>26</sup> que intentaba regular el continuo crecimiento de Quito, reconociéndola como un “Centro de Desarrollo Urbano de Emergencia” pero sin mayores aportes normativos. La presencia del centro comercial generó una dinámica de urbanización y densificación poblacional que convirtieron a La Carolina, rápidamente, en el área de mayor plusvalía de la ciudad.

Aquella nueva expansión urbana estuvo asociada a las transformaciones de la economía nacional, impulsada por los excedentes de la actividad petrolera de los años ‘70, las nuevas actividades industriales, comerciales y de servicios que consolidaron a Quito en el mercado interno. Se experimentó un proceso de desconcentración de actividades comerciales, administrativas, de servicios y bancarias hacia la Mariscal, proyectando su mayor crecimiento al norte, en los ejes viales circundantes al parque La Carolina. (Vallejo, 2008).

Un nuevo proceso para instrumentar el desarrollo planificado de Quito concluye con la aprobación, en 1981, del Plan Quito, mediante ordenanza 2092, en la cual se respetan sus directrices generales sobre la estructura de la ciudad y su microrregión a través de una nueva organización distrital que plantea como objetivos desconcentrar la administración y el desarrollo urbano y formular un modelo policéntrico de estructura urbana (Bustamante:1994); pero la normativa que permitía su puesta en marcha no contó con la aprobación necesaria para entrar en vigencia.

Frente al crecimiento y transformación urbana de Quito, entre los años 80 y 90<sup>27</sup>, se hace evidente la aguda crisis normativa por la que atravesaba la administración de la

---

<sup>26</sup> La Ordenanza 1353 dictada en mayo de 1971, fue la primera ordenanza que intentó regular el uso del suelo por fuera de los límites estrictos de Quito. En esta ordenanza, el Municipio declaró que la ciudad y su periferia eran un «Centro de Desarrollo Urbano de Emergencia», de acuerdo con disposiciones de la Ley Nacional sobre los Gobiernos Municipales. Bajo esta ley se formó una nueva «Área Metropolitana de la Capital de República» que contenía cuatro componente territoriales diferentes: (1) el área urbana: definida por los límites de provisión del sistema de agua potable (2950 m de altura); (2) el área suburbana: constituida por el área comprendida en el plan y su zona de expansión delineada por el Plan Maestro de 1967; (3) el área de parroquias urbanas y suburbanas: definida por un radio de 2 km. desde cada cabecera parroquial; y (4) el área rural: todo el territorio no incluido en las categorías previas. Dentro de estas clasificaciones se establecieron tamaños mínimos de terrenos, variando de lotes residenciales urbanos de 150 m<sup>2</sup> a propiedades agrícolas de 5 o más hectáreas.

<sup>27</sup> La habitual estructura longitudinal de Quito en sentido norte – sur, se ve transformada por un crecimiento en ramales que se dirigen a sus valles colindantes, creando las condiciones de metropolización del territorio que fuera advertido 1971 y recogido en el plan del 1973 y posteriormente en el Plan Quito. (Bustamente, 1994)

ciudad: por una parte las normas del '67 aún vigentes<sup>28</sup> y la ordenanza 1353; por otra parte las Directrices del Plan Quito de 1981 y su propuesta de ocupación del suelo (1982), que no fue aprobada pero que se utilizó indistintamente para atender las demandas de normativa y regulación de la ciudad, creando una situación definida como:

Un sistema institucional público-privado de administración de la ciudad en el que las competencias no están definidas y son más bien contradictorias, auspiciando que la ilegalidad y la ilegitimidad sean los signos del desarrollo urbano de la ciudad (Carrión, 1994:25).

Concluyendo en un lamentable “dejar hacer” y “dejar pasar” (Carrión, 1994:27). En este complejo contexto continúan surgiendo equipamientos comerciales y otras iniciativas inmobiliarias que contribuirán a modelar definitivamente la ciudad y su paisaje, así como su estructura económico-geográfica.

La crisis económica que se vivió en el país en la década de los '80<sup>29</sup>, significó para Quito, a más de la reducción de la inversión estatal en servicios como la salud, la educación y la vivienda, una reestructuración económica hacia la administración, los servicios y la producción agrícola con proyección regional. Según Vallejo (2008), el 74% de la población económicamente activa, en esa época, estaba ocupada en el sector servicios. En este contexto, el crecimiento urbano de Quito acentúa su característica longitudinal norte-sur y, de manera incipiente, los valles. Así mismo se inicia la ocupación espontánea e informal de las periferias, sobre todo la occidental. La acción municipal complementa estos procesos de una forma reactiva, dotando de infraestructura vial: así nacen las avenidas Oriental y Occidental, las cuales serían de mucha utilidad para la nueva iniciativa comercial en marcha.

Con la poca claridad normativa y en medio de la crisis, en 1982 se construye en el borde nor-occidental de la ciudad, el centro comercial “Ciudad Comercial El Bosque” a 2900msnm con 42.000m<sup>2</sup> de superficie comercial y 1100 plazas de parqueo, promovido, al igual que el CCI, por la inmobiliaria PROINCO. Su ubicación fue cuestionada por sectores de la sociedad, por cercenar el bosque protector y por su

---

<sup>28</sup> Esta normativa al estar vigente por quince años (1967-1982) modela el paisaje construido de la ciudad y luego contribuye en una combinación aleatoria de: las normas no aprobadas de 1982, los lineamientos del Plan Quito 1981 y otros recursos improvisados en ordenanzas específicas.

<sup>29</sup> “Se caracterizó por la subordinación de las políticas sociales al sector externo de la economía, por la restricción financiera y crediticia, por la contracción de la capacidad de respuesta estatal y la precarización del trabajo” (Vallejo, 2008:51)

evidente incidencia en la extensión del límite urbano sobre la cota de dotación de servicios de agua potable, definida por la ordenanza 1353 de 1971, de máximo 2.950msnm. Igualmente, dicha ubicación produjo una alta especulación del suelo, con gran beneficio para los propietarios de terrenos en el sector<sup>30</sup>. Para favorecer al centro comercial y a la promoción inmobiliaria vinculada a éste, se altera el diseño de la vía Occidental. El intercambiador que ahora da acceso al C.C. El Bosque fue planificado en la calle Zamora, pero se lo ubica en la calle Carvajal para facilitar, no sólo el acceso al centro comercial, sino la conexión con la urbanización Quito Tenis.

La inmediata oferta inmobiliaria, con alta rentabilidad para sus promotores, la vende como un sector exclusivo, de lujo, con una tácita segregación social urbana promovida por un discurso de ubicación privilegiada y exclusiva. La inmediata dotación de servicios de agua potable y alcantarillado sería la acción municipal para consolidar el proceso. Esta situación hace evidente, una vez más, la frágil institucionalización de la gestión de la ciudad y el desfase entre la planificación, la ciudad, las normas vigentes y los intereses económico-políticos. En efecto, el sector experimentó una masiva urbanización para la clase económica alta y se constituyó, en su momento, en la zona de mayor plusvalía de la ciudad.

El Bosque nace con un concepto más ajustado a los modernos Mall, recreando en su interior aspectos característicos de la ciudad, como el *Paseo Amazonas* que evoca la tradicional avenida Amazonas, un espacio público emblemático de la ciudad que tuvo mucha dinámica socio-cultural a finales de los años '70, como se mencionó en párrafos anteriores; o *el Paseo la Ronda* con una clara evocación del centro histórico de Quito, entre otros elementos. Es decir, un acogedor espacio urbano cerrado, seguro, con fácil y amplio parqueadero, que aún hoy es un punto de competitividad comparativa con los nuevos centros comerciales, frente a un espacio público urbano, percibido como inseguro, con comercios dispersos y en el cual los consumidores-ciudadanos no optimizan su tiempo y están sujetos a las eventualidades climáticas. Además de su propuesta arquitectónica de vanguardia, acorde a su papel comercial, que transformaría el paisaje natural circundante, un paisaje excluido de la “innovadora” propuesta.

---

<sup>30</sup> Entre los que figura el señor Álvaro Pérez alcalde de Quito, inmediatamente después de Sixto Durán Ballén, quien propicia transformaciones importantes en la ciudad en el orden vial.

Poco tiempo después, en 1984 se instala en la avenida Naciones Unidas, entre las avenidas 6 de diciembre y Shirys, un pequeño centro comercial, el Quicentro que progresivamente, al igual que lo hiciera el CCI, ha ampliado los servicios que ofrece, y modificado su arquitectura y su nombre a *Quicentro Shopping*, ajustándose a la nueva imagen del consumo globalizado. En 2004 inicio un proceso de readecuaciones que, a decir del proyectista, la fachada sería una replica del centro histórico de Quito, con una clara intención de emular su rol histórico de centro de comercio en un lugar más exclusivo. Dicha idea no progresó por el rechazo ciudadano.

El proyecto estará listo con la remodelación de la fachada en octubre de 2005, para convertirla en una réplica del centro histórico de Quito, lo que costará \$6 millones más, afirma Viteri (HOY, 2004).

Actualmente exhibe una arquitectura moderna con cánones internacionales y ofrece, en 93.000m<sup>2</sup> de construcción, una variedad de almacenes y restaurantes con franquicias internacionales, locales de entretenimiento y zonas de parqueo con capacidad para 1500 vehículos.

La indefinida regulación y normativa de Quito da un giro muy importante con la aprobación, en 1991, de la Estructura Urbana de la ciudad, del Reglamento Urbano de Quito (RUQ) y del Código de arquitectura y urbanismo<sup>31</sup> en el mismo año y, en 1993, de la Ley que da el soporte jurídico a la conformación del Distrito Metropolitano de Quito y a su estructura espacial. Antes de estos instrumentos más del 40% del área urbana ocupada no contaba con normativa que lo regule. (Carrión: 1994).

La propuesta para la Estructura Urbana de la ciudad gira en torno a “cinco componentes que son: la estructura de funciones, la estructura vial, la estructura del transporte, identidades sociales urbanas y medio ambiente, y equipamiento recreativo” (Pintado, 1994:118). La propuesta para la nueva forma de administración de la ciudad se enmarca en la propuesta de policentralidad como principio de redefinición territorial (Pintado, 1994)

En este nuevo entorno de planificación emergen, en 1995, para consolidar el perímetro del parque La Carolina como una zona especializada de servicios, el Mall el Jardín, miembro del Consejo Internacional de Centros Comerciales (International

---

<sup>31</sup> Sancionado mediante ordenanzas: 2895 de 18 de noviembre de 1991 el RUQ y 2925 del siguiente año el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Council of Shopping Centers) y el primer centro comercial de grandes dimensiones en el sur de Quito, la Ciudad Comercial El Recreo que, de acuerdo a sus administradores<sup>32</sup>, es una respuesta a la gran demanda de servicios en la zona sur, que en ese momento contaba con una demanda potencial 650.000 habitantes. Se emplaza en los terrenos de la antigua Hacienda el Recreo, en la avenida Maldonado. La iniciativa es promovida por la inmobiliaria Impacsa<sup>33</sup>, y su inauguración es dos días antes de la inauguración del servicio de Trolebús hasta la estación El Recreo. La implantación, tanto del centro comercial como el servicio de transporte público colectivo, marcan el inicio de profundas transformaciones en uno de los pocos barrios concebidos como ciudad jardín en Quito: La Villaflora. Este barrio y sus principales avenidas, Rodrigo de Chávez y Alonso de Angulo, son identificados en el estudio de consultoría para la identificación de centralidades, desarrollado en 2008 por MDMQ, como la más clara centralidad del centro sur de la ciudad y reconocen el papel que en este proceso de transformación tiene el centro comercial.

El Código de Arquitectura y Urbanismo de 1991 (ordenanza 2925) establece la Norma General de Equipamientos, en la cual se especifica la clasificación y los tipos equipamiento para la ciudad y su área de influencia (*ver anexo 1: norma general de equipamiento*). Estos son: Educación, Salud, Recreación, Cultural, Comercio, Bienestar Social, Administrativo y Servicios. En el caso de *Comercio* se hace alusión exclusivamente a Mercados: Sectorial, Zonal Mayorista y Camal; no estaba prevista la posibilidad de los equipamientos comerciales del tipo centro comercial, que ya estaban promoviéndose por el sector público. En el caso del Uso del Suelo (*ver anexo 2: uso de suelo pormenorizado*), previsto en el Reglamento Urbano de Quito (RUQ) de 1991, se definen en relación al uso comercial, cinco tipos de uso: 1. Vecinal (CV), 2. Sectorial (CS), 3. Zonal (CZ), 4. Especial (CE) y 5. Restringido (CR). Los centros comerciales están previstos en el grupo de Comercio Zonal, sin mayores especificaciones al respecto. Define el “Comercio 2 corresponde al comercio sectorial y zonal, esto es, de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios” (Ord. 2895, art. 11). Es decir, a pesar de la evidente presencia de las grandes superficies comerciales emergentes en la

---

<sup>32</sup> Información disponible en la página web del centro comercial <http://www.ccelrecreo.com/>

<sup>33</sup> La inmobiliaria del Pacífico (Impacsa), se forma con los ex accionistas de la industria textil La Internacional.

estructura urbana de la ciudad, la reglamentación deja amplios márgenes para su implantación al considerarlos compatibles con casi todos los sectores residenciales, salvo con el sector considerado como Residencial 1, con densidad de hasta 250hab/ha. Para el caso de sectores residenciales múltiples tipo 2, con densidades de hasta 1000hab/ha, expresa en que “dependiendo de su ubicación en el contexto urbano pueden ser usos principales para esta zonificación los correspondientes a comercio y equipamiento” (Ord. 2895, art. 10). No se prevé aspectos específicos para su implantación en relación a superficies máximas, impactos ambientales y de tráfico, por ejemplo.

La evidente concentración de servicios del sector terciario en la zona centro norte de Quito, desde La Mariscal hasta la avenida Naciones Unidas, ha sido reconocida como una Macrocentralidad tanto en el Plan Quito de 1981, el Plan de Estructura Espacial Metropolitana de 1993, como por el Plan General de Desarrollo Territorial de 2001, en esta amplia zona tiene particular relevancia el entorno circundante al parque La Carolina, al cual se lo considera como centro distrital de negocios.

Presenta características que lo identifican con funciones de *Central Business District* (CBD) especializado en actividades económicas y financieras y por la concentración de centros comerciales –siete de los once existentes en el DMQ (2008)– con proyección a ampliarse hacia el norte de la ciudad a través de los ejes longitudinales y con amplia perspectiva de desarrollo en la colindante zona del actual aeropuerto (Vallejo, 2008:53).

A pesar de existir una clara propuesta por la construcción de nuevas centralidades, tanto a nivel urbano como regional, en los diferentes instrumentos de planificación con las que ha contado la ciudad, el surgimiento de centralidades asociadas a los centros comerciales, sobre todo a partir de los ‘90, no están articuladas a un proyecto de ciudad. La propuesta para el fortalecimiento de centralidades enmarcada en el PGDT 2000-2020, es una apuesta por el equilibrio territorial a partir de la inversión pública como eje principal para el fortalecimiento y dinamización de las centralidades identificadas en Quito, (*ver anexo 3 y 4: Caracterización y sistema de centralidades*) en una lógica de dotar de equipamiento a barrios que son el producto del crecimiento expansivo de la ciudad y que carecen de servicios y equipamiento; en los cuales se han identificado características definibles como centralidades emergentes, de acuerdo al estudio de la consultora Hydea-Target Euro, en 2008. Mientras tanto, el no reconocimiento en los

planes de regulación y ordenación del territorio de estas enormes superficies comerciales, los cambios que se impulsan desde estas iniciativas privadas siempre serán asumidas como problemas a resolver, sobre todo en el aspecto estructural de la ciudad: tráfico, contaminación, paisaje, cambios de uso de suelo, entre los más evidentes, además de los aspectos relativos a los cambios de la economía barrial y familiar en los pequeños comercios.

Bajo estas normas van surgiendo nuevos centros comerciales en Quito y sus valles. Hacia el norte se consolida el centro comercial *Condado Shopping* en 2007, como otra iniciativa de los experimentados promotores del CCI; y, en el sur emerge en 2010 el centro comercial *Quicentro Sur*, del mismo grupo económico promotor del Quicentro Shopping, en una extensa zona en proceso de consolidación, próximo a importantes infraestructuras de transporte como la estación de Trole Morán Valverde y la terminal de Buses interprovinciales Quitumbe, además del auspicioso proyecto de promoción inmobiliaria del Municipio de Quito, la Ciudad Quitumbe. Para atender la demanda de esta importante población del sur de Quito de aproximadamente 235.280 habitantes correspondiente a la administración Quitumbe, el Quicentro Sur prevé poner a disposición de esta población un edificio moderno y “ecológico” (Hoy, 2010):

16 bancos, una plaza de eventos de 1.200 metros cuadrados y "La Casa de los Saberes", que será un espacio destinado para el fomento de la cultura en la zona sur de la capital, que entraría a funcionar a comienzos de 2011. En el área de esparcimiento es posible hallar un Play Zone, una pista de patinaje y diez salas de cine, estas últimas, estarán listas a partir de noviembre (Hoy, 2010).

La iniciativa privada, genera y modela centralidades sin mayores restricciones de ordenamiento, localización o impacto en el entorno urbano. La zona residencial subsiste en pequeños fragmentos inconexos y en permanente transformación por la presión del valor del suelo.

... se empieza a configurar una estructura de características “policéntricas” más que como una lógica funcional de una ciudad desconcentrada, como respuesta a los requerimientos de operatividad del sector terciario predominante, especialmente de las lógicas mercantiles que especializan su oferta a través de la ubicación de centros comerciales y de la ampliación y desconcentración de los servicios personales y financieros, principalmente en la zona centro norte de la ciudad, donde se empieza a evidenciar una diversa espacialización con funciones de centralidad de servicios en la Mariscal, y de centro económico y financiero en los alrededores del parque La Carolina... (Vallejo, 2008:52).

Se desprende de este análisis que la administración de la ciudad ha intentado ejercer sus funciones y competencias de planificación territorial y de desarrollo urbano sumida en un régimen dualista: articular decisiones pasivas, autorización de iniciativas de terceros, y activas determinadas por el aprovechamiento de ocasiones imprevistas (Portas, 2003) como un intento por acompañar las transformaciones urbanas que en algunos casos, la delimitación y la naturaleza de las transformaciones estarían previstas en un documento regulador general. La débil intervención pública, en el mercado del suelo y en el capital fijo urbano (Portas, 2003), determina que las decisiones que denominamos activas sean cada vez menos la regla y cada vez más la excepción.

Los *mall* también son vistos como una amenaza para el tejido comercial minorista por favorecer la especulación. El Presidente Uribe, ante las denuncias de los tenderos colombianos en relación al crecimiento de “los almacenes de cadena y que eso los está afectando, pues les están compitiendo”<sup>34</sup>, se pronuncia a favor de una ley regule su ubicación: “...vamos a buscar una cosa concertada, yo empiezo a estudiar desde ya la ley complementaria de la Ley de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para decirle a las entidades locales que se ponga todo el cuidado para definir la ubicación de estos almacenes en sitios que no constituyan riesgo para las tiendas y el pequeño comercio.”

Sus efectos ya han sido evaluados en ciudades europeas por lo que, en el caso de Navarra, se plantea en la exposición de motivos para la creación de la Ley Foral 23/2001 del 27 de noviembre de 2001 destinada a la creación de un impuesto sobre los grandes establecimientos comerciales, lo siguiente:

Recientemente se viene produciendo un cambio sustancial en el modelo comercial de nuestras ciudades por la presencia de importantes empresas de distribución y venta, con gran capacidad de penetración económica, que están afectando a los usos así como a la estructura comercial...”, principalmente, a “...una actividad empresarial configurada por pequeñas empresas de carácter familiar, con generación de puestos de trabajo estables y gran importancia en la actividad económica.

---

<sup>34</sup> Así lo expresa el Presidente Álvaro Uribe al tratar el tema *ALMACENES DE GRANDES SUPERFICIES DEBEN UBICARSE EN SITIOS QUE NO COMPITAN CON LAS TIENDAS*, en un discurso oficial dado en Barranquilla el 23 de marzo del 2009, que aparece en la página web de la Presidencia de la República, <http://oacp.presidencia.gov.co/sner/ss/detalleNota1.aspx?id=4325>

Similar reflexión se aborda en la Generalidad de Cataluña, para plantear la Ley 16/2000 de 29 de diciembre de 2000, con el propósito de crear impuestos asociados a la dimensión de estas superficies comerciales. A ese respecto<sup>35</sup> el Congreso Nacional del Ecuador, plantea en octubre de 2002 un proyecto de Ley de Promoción y Defensa de la Competencia Económica, que fue vetado totalmente por el Ejecutivo en el mismo año.

Por otro lado, pobladores de Sangolquí, a través de una de sus concejales, alerta ya sobre la incidencia de la acumulación de superficies comerciales que están “cercando Sangolquí y han perjudicado a cientos de familias lugareñas que se ven obligadas a cerrar sus tiendas” (Salazar Díaz, entrevista, 2011) considera que el único camino es que, los ahora dispersos comerciantes, se organicen para “enfrentar a estos centros comerciales” que están cambiando la cultura de consumo del lugar, atendiendo a los “migrantes quiteños que viven en urbanizaciones cerradas” (Salazar Díaz, entrevista, 2011).

### **Adecuaciones de la ciudad en la globalización: la noción de centralidad en Quito**

Reflexiones en torno a los desafíos y demandas de la globalización no son ajenas al Municipio de Quito, de hecho, tanto el *Plan estratégico para Quito hacia el 2025, Equinoccio 21*, como el *Plan General de Desarrollo Territorial, PGDT, 2000 -2020*, recogen la postura de las autoridades locales para la inserción de Quito en el concierto global, no como ciudad sino como región metropolitana, en donde la innovación podría colocarla “como distrito tecnológico, como nodo de conectividad avanzada y como centro de una región de alto desarrollo agrícola, agroindustrial y turístico” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, MDMQ, 2006:27), asumida ésta, como estrategia de competitividad bajo la premisa que:

Los territorios (naciones, regiones o ciudades región) se ligan a la dinámica global, ya sea como centros de innovación o bien facilitando la transferencia tecnológica y la rápida difusión e innovación. En consecuencia un factor determinante es la puesta en marcha de un sistema de organización productiva e institucional basado en la comunicación de estructuras en red, así como de patrones de gestión que aseguren rapidez y flexibilidad en el flujo de información” (MDMQ, 2006:27).

---

<sup>35</sup> Actualmente (2011) se debate en la Asamblea Nacional la propuesta de Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder del Mercado, que busca regular el mercado para evitar la concentraciones monopólicas en el país.

Por otra parte, el mencionado Plan General de Desarrollo Territorial –PGDT– plantea, para enfrentar las demandas del contexto global, solventar las transformaciones urbanas recientes y superar algunos problemas funcionales del territorio, fomentar un modelo de crecimiento que tienda a la reconcentración urbana y así “lograr una racionalidad económica de las inversiones públicas y privadas, la sustentabilidad ambiental, la recuperación de la vida urbana y una gobernabilidad eficiente y eficaz en el DMQ.” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2006:32). Lo citado deja entrever un marco de acción complejo, en el que se superponen los desafíos y problemas urbanos de la dinámica global emergente con los conflictos no resueltos del modelo de crecimiento anterior. También deja implícita una apuesta por un modelo de gestión que articule lo público y lo privado, creando un espacio de gobernabilidad que varios autores la han definido como Gobernanza<sup>36</sup> o Buen Gobierno (Gaspar: 2008, De Mattos: 2008), marcando la diferencia con modelos de gestión basados en la planificación estratégica. Bajo la propuesta de una estructura territorial de región policéntrica y compacta, el Plan pone énfasis en identificar y reconocer potenciales centralidades urbanas y regionales<sup>37</sup> como elementos de equilibrio territorial. Reconoce, como fundamental, la articulación con las ciudades menores<sup>38</sup> próximas a su territorio, en una lógica de complementariedad y desconcentración de funciones que disminuyan la presión sobre la ciudad central<sup>39</sup> y, a la vez, se fortalezcan roles micro regionales (MDMQ, 2006); en tanto que en la ciudad central, una extensa zona sería rehabilitada y refuncionalizada bajo la concepción de macro centralidad.

---

<sup>36</sup> Desde mediados de los 90, especialmente en Europa, ha ido emergiendo un consenso creciente en torno a que la eficacia y la legitimidad del actuar público se fundamenta en la calidad de la interacción entre los distintos niveles de gobierno y entre éstos y las organizaciones empresariales y de la sociedad civil. Los nuevos modos de gobernar en que esto se plasma tienden a ser reconocidos como gobernanza, gobierno relacional o en redes de interacción público-privado-civil a lo largo del eje local/global. La reforma de las estructuras y procedimientos de las Administraciones Públicas pasan a ser consideradas desde la lógica de su contribución a las redes de interacción o estructuras y procesos de gobernanza. (Revista internacional de gobernabilidad para el desarrollo humano ISSN 1697-5669 N° 17 - 01/02/2005)

<sup>37</sup> Para lo cual considera necesario, “la consolidación, rehabilitación y modernización de las estructuras centrales (existentes y nuevas) en las áreas de nuevos desarrollos de los valles. Este proyecto supone acciones de regeneración urbana, la dotación de infraestructuras básicas y la desconcentración de actividades productivas, servicios administrativos y comerciales a través de la promoción y concertación pública y privada; principalmente en Calderón, San Antonio, Tumbaco, Tingo-Ilaló, Quitumbe.” (Hydea-Target, 2008:25)

<sup>38</sup> Sangolquí, Machachi, Cayambe y Tabacundo

<sup>39</sup> El plan identifica a la ciudad central como el área urbana asentada a lo largo de meseta de Quito, sin incluir en esta delimitación a los valles de Tumbaco, ni los Chillos.

La reestructuración de la macro centralidad, pretende la recuperación y la cualificación del espacio social central –comprendido entre la Av. Gaspar de Villarroel, la Av. América, la Av. Seis de Diciembre y el Centro Histórico– como condición del relanzamiento de la ciudad, reconociendo su proceso histórico y su papel de Capital de la República y centro metropolitano regional (MDMQ, 2006:34).

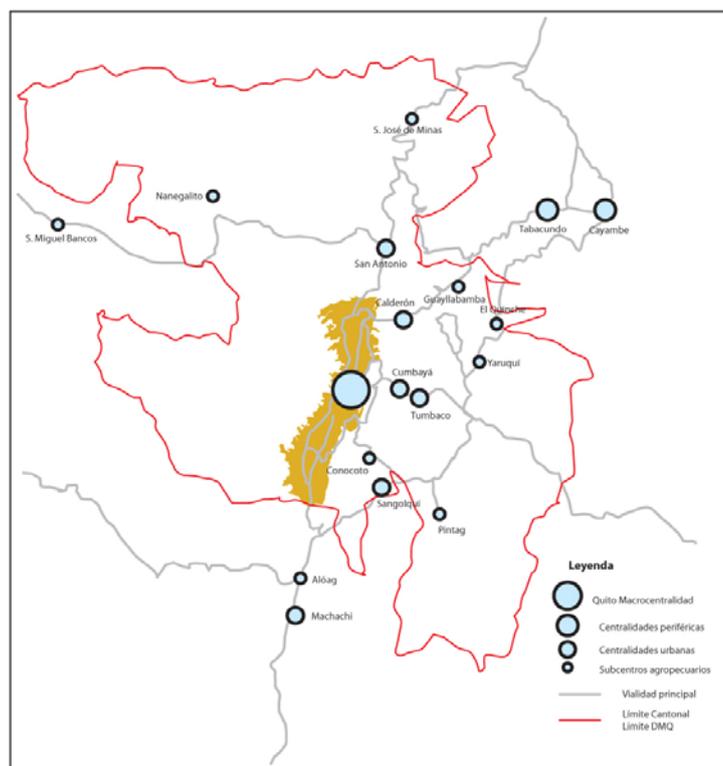
Es clara la importancia que en la propuesta para la ciudad, tienen las nociones de competitividad y de lo global. La macrocentralidad, como está planteada, refleja la influencia de las estrategias del *city-marketing* (De Mattos: 2007), que busca renovar partes de la ciudad para ofrecer una imagen más acorde a las exigencias globales.

Sin embargo de ello, el Plan no tiene una definición precisa del papel que cumplen y deberían cumplir, en la propuesta de refuncionalización, los centros comerciales que están dentro de este espacio de macrocentralidad; más aún cuando se evidencian como elementos dinamizadores que producen claros efectos funcionales en la estructura de la ciudad: grandes desplazamientos poblacionales, concentración de servicios centrales, oferta de espacios de diversión y recreación, proliferación de negocios complementarios en su entorno, incremento de flujo vehicular, entre los más evidentes.

Por otra parte, los nuevos centros comerciales se emplazan siguiendo un patrón común, dentro de la ciudad y prefiriendo zonas consolidadas o en proceso de densificación. En el caso de los primeros centros comerciales se puede decir que se han transformado en los mega centros tipo *Mall* que hoy conocemos, en un proceso paralelo a la expansión y densificación de la ciudad, como es el caso del CCI y el Quicentro Shopping. Pero los nuevos centros comerciales que surgen en Quito y los Valles, cada vez con más frecuencia, se emplazan en entornos consolidados y se han convertido en un elemento importante del modo de vida urbano, adquiriendo relevancia más allá de los sectores acomodados de la población (Lulle y Paquette, 2006). El estudio comparativo que realiza Armado Silva (2003) sobre los imaginarios urbanos en ciudades latinoamericanas y Barcelona, evidencia la relevancia que han adquirido en la sociedad al mostrar que el centro comercial Unicentro es, para los habitantes de Bogotá, el segundo lugar más importante de la ciudad, sólo superado por la iglesia del cerro Monserrat, en el centro de la ciudad, un lugar de tradicionales peregrinaciones.

Lulle y Paquette (2006), en el estudio que realizan sobre la inclusión de los centros comerciales en la planificación de México y Bogotá, revelan que, a pesar de la temprana aparición que éstos tiene en esas ciudades (de manera general partir de los años setenta) y que hoy prácticamente se han convertido en subcentros urbanos, no son considerados en la planificación urbana. Señalan que, en el caso de México, es un fenómeno estigmatizado y no gozan de la simpatía de los planificadores; mientras que en Bogotá, si bien han estado presentes en los planes, no hay un rol claramente definido para estos equipamientos. El POT de Bogotá, aprobado en el 2000, los reconoce como parte de una red de centralidades sobre la cual se apoya la propuesta para la restructuración de la ciudad. Sin embargo, de acuerdo a los autores, la no especificación del rol deja un margen muy amplio de actuación al capital privado, sin una relación concreta con el Plan.

El Plan General de Desarrollo Territorial para Quito, aprobado en 2001, presenta un esquema de la ubicación y caracterización de las centralidades regionales (gráfico 1).



*Gráfico 1: Estructura pluricéntrica metropolitana  
Fuente: PGDT, documento técnico 2006*

En este documento de planificación macro, no se llega a plantear o reconocer una red de centralidades en la ciudad asociadas a las transformaciones espaciales producto de la

dinámica de los Centros Comerciales, tanto al norte como al sur de la ciudad, mucho menos establece directrices que los incorpore al proyecto de sistema de centralidades<sup>40</sup> en la ciudad o al proyecto regional policéntrico, el reconocimiento de estas superficies es enunciativo.

Se señala en el PGDT proyectos de intervención urbana para revitalizar el espacio público y dotar de equipamiento como parte de centralidades menores. Es así, que enumera una serie de intervenciones: en barrios emblemáticos y populares de la ciudad, en áreas deprimidas, en cabeceras cantonales a través de la intervención en las plazas principales, establece la consolidación de proyectos urbanos de vivienda en Quitumbe, el Conde y Garochal, define el uso del suelo del aeropuerto una vez que sea reubicado fuera de la ciudad. Sin embargo, en la identificación de las intervenciones, no se considera para análisis y acciones a ejecutar, los espacios que son transformados por la presencia de los centros comerciales. Este hecho evidencia que no está en el debate de la planificación municipal la problemática asociada a estas estructuras y el rol de centralidad que están asumiendo. A pesar de esto, la municipalidad ha iniciado un estudio que busca definir y caracterizar las centralidades urbanas de Quito y que se analizará más adelante.

### **El Mall en la vida social urbana.**

*“En los centros comerciales se recrea la ciudad ideal, la utopía urbana en un solo edificio” (Escudero, 2008:86)*

La globalización económica y su influencia en la cultura de consumo, ha favorecido la expansión de los centros comerciales mediáticamente difundidos como *Mall*. Se han convertido en los principales transmisores de la, también cuestionada, Cultura Global con raíces en el estilo de vida americano, máximo exponente del capitalismo y del consumismo como patología social. Las facilidades que propicia el *mall* para el ocio permiten que el usuario consuma más y que el consumo sea asimilado como una

---

<sup>40</sup> En 2008 el MDMQ se realiza, con el financiamiento del BID y la participación técnica de la firma consultora Hydea Srl-Target Euro Snc, un estudio para la identificación y fortalecimiento de centralidades en Quito, el documento establece la definición de centralidad que asume el MDMQ, e identifica y jerarquiza las centralidades de la ciudad; el estudio identifica 22 centralidades urbanas y 5 suburbanas a las cuales se les establece un rol y funciones en el sistema, que lo integran centralidades: metropolitanas, zonales, sectoriales y barriales.

actividad de ocio. Escudero destaca cómo los *malls* y sus diversas tipologías ya no sólo suponen una alternativa al ocio habitual de los ciudadanos, sino que han venido a sustituir la función desempeñada por el espacio público urbano, principalmente la que se refiere al ocio. Así, para la población más joven se ha convertido en su espacio de referencia en la ciudad y de contacto social (Escudero, 2008).

Muller (2004) alude en su estudio el progresivo incremento de ofertas que en estos espacios se tiene para la recreación y el ocio. Además, constata que atrae la atención no solo de los estratos socio económicos más acomodados, que tienen un vínculo mediático con el centro comercial relacionado a las marcas internacionales, al status, a la clase, el confort, sino que además está calando muy fuerte en estratos más populares con estrategias similares.

Es indiscutible también que, para el mundo juvenil, estos espacios se han constituido en referente urbano para el encuentro y la diferenciación social; parafraseando a Carrión se podría decir: dime qué centro comercial frecuentas y te diré quién eres.

Para tener una mirada sobre los ámbitos de la recreación y ocio que ofertan, como una muestra del acopio de funciones públicas, el cuadro 2, recoge información de la oferta de los centros comerciales más importantes de la ciudad y el promedio de visitantes que convoca a sus instalaciones.

**Cuadro 2: Oferta de ocio y visitas diarias a los principales centros comerciales**

No.	Nombre	Ubicación	Oferta de ocio	Oferta de servicios	Visitantes diarios (promedio)
1	CCI	Norte	8 salas de cines, 1 sala de teatro, pista de patinaje sobre hielo, bolos, restaurantes	Bancos , Farmacias, Peluquerías	150.000
2	El Bosque	Norte	Restaurantes	Bancos , Farmacias, Peluquerías	30.000
3	Quicentro Shopping	Norte	Restaurantes y juegos electrónicos	Bancos, Farmacias, Reparación de Calzado, Peluquería	350.000
4	El Recreo	Sur	10 salas de cine, restaurantes, juegos electrónicos	Bancos , Farmacias, Peluquerías	400.000
5	El Jardin	Norte	Restaurantes	Bancos, Farmacias, Reparación de Calzado y Ropa, Peluquería	400.000
6	Condado Shopping	Norte	8 salas de cine, restaurantes, juegos electrónicos	Bancos , Farmacias, Peluquería, Balcón de servicios de la Administración Zonal La Delicia	54.215
7	San Luis Shopping	Valle de los Chilllos	10 salas de cine, mientos7 restaurantes, 30 locales de patio de comidas, juegos	Bancos , Farmacias, Peluquerías	70000
8	Quicentro Sur	Sur	10 salas de cine, restaurantes, juegos electrónicos, pista de patinaje	Bancos , farmacias, Unidad de Policía Comunitaria	70.000
9	Ventura mall	Tumbaco	Salas de cine, restaurantes, juegos electrónicos, pista de patinaje, cancha fútbol	Bancos , Farmacias, Peluquerías	25.000

*Fuente: Páginas web de los C.C, publicaciones de prensa y entrevistas.*

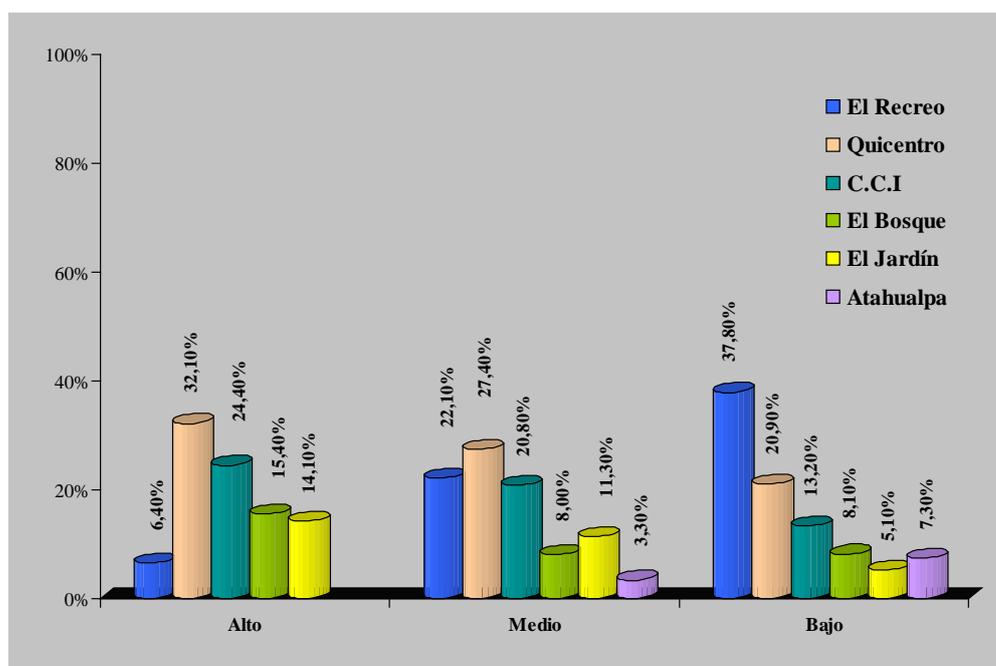
*Elaboración: Propia*

Se destaca fundamentalmente la presencia de salas de cines que, como se había señalado, se han convertido en la forma habitual de asistir al cine. Todavía subsisten pequeñas alternativas vinculadas a una propuesta de cine de *arte* y *ensayo* en las salas de InCine y Ocho y Medio; mientras que las salas de cine que se ubicaban en diferentes zonas de la ciudad, como los Cines Gemelos, Atahualpa, Cápitol, República, Aeropuerto, Centro, entre tantos otros, han refuncionalizado su espacio hacia actividades de culto religioso, en unos casos, y como espacio de juegos electrónicos en otros. Las ofertas de diversión para niños y de patios comida cierran un circuito importante de ocio familiar. Las estrategias de marketing –promociones, rebajas, premios– contribuyen a su posicionamiento en la preferencia de los quiteños a la hora de hacer compras y de pasear. Se evidencia el alto número de visitantes que acuden a los centros comerciales, con un promedio diario de 172.135<sup>41</sup> visitas. De igual forma, el

<sup>41</sup> Las visitas están calculadas de acuerdo al número de tiquetes de parqueo entregados y multiplicados por un promedio de tres ocupantes por auto, las visitas peatonales no son registradas dada la complejidad para obtener el dato por la intensa frecuencia de entradas y salidas. Fuente diario el

estudio realizado por Datanalisis<sup>42</sup> sobre la *Imagen y conocimiento de los centros comerciales en Quito*, establece una clara preferencia de visita de acuerdo al estrato social al cual se enfoca la oferta y su ubicación en la ciudad. (Ver grafico 1),

**Gráfico 1: Preferencia de visitas y grupo social**



Fuente: Datanalisis, 2006

- ✓ El Recreo sigue siendo el de mayor concurrencia, aunque con una tendencia descendente desde el año 2004. Dicha concurrencia es mayor a medida de que el nivel socioeconómico es más bajo y en el segmento de edades de 15 a 18 años.
- ✓ En segundo lugar se encuentra el Quicentro con una tendencia ascendente y mayor concurrencia a medida de que el nivel es más alto y en el segmento de 19 a 24 años (Datanalisis, 2006).

El estudio de Datanalisis (2006) también nos aporta datos muy importantes sobre los atributos principales que buscan los visitantes en los centros comerciales. Entre los tres más importantes están: la seguridad con el 48,5%, productos de calidad el 46,1%, precios económicos el 43,5%. Además se destacan la facilidad en el parqueo con 22,9%, la variedad de locales con 29,7% y la cercanía con 25%. Es decir que la inseguridad real y perceptiva del espacio público de la ciudad contribuye de forma contundente en la

---

Comercio, “Los centros comerciales registran más de 5 millones de visitas”, publicado 22 diciembre 2005.

<sup>42</sup> Empresa de estudio de mercados con sede en Quito, estudio realizado en 2006 y disponible en <http://www.datanalisis-ec.com/estudios.htm>, visitado agosto 2011

búsqueda de espacios cerrados que son ofertados por los centros comerciales. La asistencia a estos centros seguros es cada vez más acentuada en los grupos juveniles, como lo demuestra este estudio.

De igual forma, los encuestados permiten identificar la tendencia de los motivos de la visita. Así, la cercanía tiene un altísimo porcentaje con 40,9%, por diversión y paseo el 14,3% y por comprar el 10,3%. (*Ver anexo 5: cruce de razones según centro comercial habitual*). Los datos dan cuenta del proceso acelerado de la incorporación social a esta nueva estructura comercial de consumo y diversión.

Varios estudios han demostrado el papel importante que estos espacios desempeñan en la vida social urbana, sobre todo en los estratos más jóvenes; los Mall son un espacio de construcción de identidades, “con formas particulares de comunicación e interacción de los usuarios e incluso conflictos por la apropiación del espacio” (Lulle, 2007:341). Es decir, la apropiación simbólica de una parcela de la ciudad con sentido de pertenencia y diferenciación social. En el estudio de Datanalisis se ve claramente la tendencia de la concurrencia juvenil a los centros comerciales. La amplia oferta de diversión que ofrecen y la imagen de estatus relacionado a la economía global, la moda y la tecnología son elementos contundentes en la preferencia juvenil.

A la fecha del estudio, la preferencia o tendencia de visita de jóvenes<sup>43</sup> a los centros comerciales de la ciudad se sintetiza en el cuadro 3, de acuerdo al estudio realizado por la empresa encuestadora, dos centros comerciales se destacan en las preferencias juveniles, el centro comercial El Recreo y el centro comercial Quicentro Shopping, que de acuerdo al grupo de edad se sintetiza de la siguiente forma:

---

<sup>43</sup> El universo de entrevistados por grupo de edad fue: 15-18 años: 123, 19-24 años: 108, 25-34 años: 114, 35-50 años: 151 (Datanalisis, 2006)

**Cuadro 3: Tendencia de la concurrencia juvenil a los CC.**

Edad entre (años)	Quicentro	El Recreo
15-18	56,6%	75,0%
19-24	77,2%	61,1%
25-34	53,8%	64,0%

*Fuente: Datanalisis, 2006*

*Elaboración: Propia*

Si bien los centros comerciales respondieron en un primer momento a una demanda de las clases económicas alta y media, emplazándose en la zona centro-norte de la ciudad, hoy en día están ampliando sus alcances para llegar con oferta para una creciente población de medianos y escasos recursos que se ubican en el extremo norte y sur de la ciudad. De hecho, los centros comerciales más grandes y con más variada oferta de comercio local, es decir con menor número de cadenas internacionales, pero con oferta de diversión, que incluyen agendas culturales para verano enfocados a los niños o agendas de formación en temas ambientales, se ubican en estas zonas de la ciudad.

Hoy, más que nunca, las ciudades son espacios de mestizaje cultural y humano, espacios de pluralidad. Por esta razón, preocupa que la falta de acción frente a las lógicas estandarizadas de consumo cree espacios que paulatinamente sustituyen al espacio público abierto –esencia misma de la ciudad, lugar de las representaciones sociales, de la diversidad, de la ciudadanía– por espacios económicamente productivos y progresivamente especializados, acondicionados, protegidos, asépticos y vaciados de contenido, como los modernos centros comerciales o *Shopping Center o Mall*. Y preocupa aún más porque, en el caso de Quito, la ciudad ofrece cada vez menos espacios para la diversión y ocio familiar, infantil, juvenil, del adulto mayor, etc. Por lo que, ante esta ausencia, los *Mall* y su variada oferta son la única alternativa y gozan de legitimación social y política como espacio urbano multifuncional y como elementos propiciadores de “desarrollo urbano”.

### **CAPITULO III**

#### **CONDADO SHOPPING: CENTRALIDAD URBANA EN LA DELICIA**

*Los malls en las áreas en desarrollo actúan como fuente de segregación social escenifican también el lado más amargo y contradictorio de la era global del desarrollo (Escudero, 2008)*

El presente capítulo se desarrolla sobre el análisis y reflexión de las consideraciones estratégicas que determinaron la implantación del Centro Comercial Condado Shopping, para lo cual es fundamental tener un acercamiento a las características del espacio físico y social de su área de influencia cercana y área de influencia ampliada. Se delimita, como área de influencia cercana, a aquella que se puede evidenciar en los barrios colindantes, establecidos en el informe de impacto ambiental en un radio de 500m, tomando como eje el proyecto, en base a consideraciones de aspectos socioeconómicos, bióticos y físicos (DMA, 2005). En tanto que la influencia ampliada hace referencia a su condición de equipamiento zonal e involucra a las parroquias de la Zona La Delicia.

Además se analizará la propuesta del Municipio Metropolitano de Quito para el desarrollo urbano del sector, en base al Plan General de Desarrollo Territorial, y en el cual se determina la necesidad de fortalecer el desarrollo de Centralidades pues, como se ha visto en el capítulo precedente, la constante en las propuestas de los diferentes Planes con los que ha contado la ciudad, en los últimos 30 años, está asociada la pluricentralidad como la mejor alternativa para un desarrollo territorial equilibrado. Más aún si tenemos en consideración el crecimiento longitudinal de Quito, que produce grandes distancias de desplazamiento a lugares de centralidad en busca de servicios. Así también será necesario considerar en el análisis las herramientas con que cuenta frente al emplazamiento de estas mega estructuras comerciales y su papel emergente de centralidad en el sector. La municipalidad tiene injerencia en su fortalecimiento, ¿cómo interactúan?

Para tener un acercamiento a la percepción ciudadana del papel que juegan los centros comerciales y en particular el Condado Shopping en la su entorno barrial y su

dinámica económica, se expondrá y reflexionará sobre varias entrevistas a diferentes actores sociales: residentes del sector, consumidores del centro comercial, académicos y funcionarios municipales.

### **La Delicia: Entorno socio económico y territorio**

El crecimiento longitudinal<sup>44</sup> de Quito está marcado por las características geomorfológicas del valle de altura en el cual se asienta, un valle en plataformas con alta gradiente (PGDT, 2006). Los polos de crecimiento hacia el norte y el sur de la ciudad se han extendido con barrios en formación y sin una adecuada dotación de servicios, lo que crea intensos desplazamientos hacia la zona consolidada centro-norte en busca de salud, educación, recreación, entre los servicios más importantes, con altos costos sociales para la ciudad.

Más allá de las ineficiencias mencionadas, esta situación genera también inequidades, ya que afecta principalmente a los habitantes de los barrios populares, localizados mayoritariamente en los extremos norte y sur de la ciudad (140 barrios con aproximadamente 52.000 familias de bajos ingresos). En gran parte de estos barrios, la población necesita cerca de 1 hora para trasladarse a un sitio de recreación, y hasta 2 horas para llegar a un sector con servicios públicos, instituciones educativas y empleos (Cuenin, 2010:11).

El centro comercial Condado Shopping se encuentra en la zona norte de la ciudad en la jurisdicción de la Administración Zonal<sup>45</sup> La Delicia. Son parte de ésta, las parroquias urbanas: Cotocollao, Ponceano, El Condado, Comité del Pueblo, Carcelén, y; las parroquias rurales: San Antonio de Pichincha y Pomasqui, que se encuentran en un franco proceso de expansión con proyectos inmobiliarios promovidos tanto desde el sector público<sup>46</sup> como desde el sector privado. La población de esta zona es de

---

<sup>44</sup> Sus dimensiones son de 42km de largo por un promedio de 4,5km de ancho, Informe de conceptualización de centralidades, MDMQ 2008

<sup>45</sup> El DMQ según la Ordenanza 002 del 14 de diciembre del 2000 está dividido en 11 Zonas Metropolitanas. Ocho de ellas cuentan con su respectiva Administración Zonal y son: Quitumbe, Eloy Alfaro, Manuela Sáenz (Centro), Eugenio Espejo (Norte), La Delicia, Los Chillos, Tumbaco y Calderón. Quedando por constituirse las Administraciones Zonales Norcentral, Noroccidente y Aeropuerto, ya que actualmente son parte de las Administraciones Eugenio Espejo, La Delicia y Tumbaco, respectivamente. (Hydea- Target Euro, 2008:8).

<sup>46</sup> El proyecto habitacional Ciudad Bicentenario promovido por el Municipio de Quito se ubica en la parroquia Pomasqui en los terrenos de la antigua hacienda Tajamar. "El proyecto final contempla 2.500 viviendas y pudo realizarse gracias a la alianza estratégica de entre organismos del Estado (Ministerio de Vivienda), Municipio de Quito, Comunidad Organizada, Fiduciarias, Constructores, Cooperativas de Ahorro y Crédito, como la Mutualista Pichincha, y demás proveedores. El costo de la obra es de 32,5 millones de dólares y está siendo apoyada por el MIDUVI a través del Bono de la

296.971 habitantes<sup>47</sup>, que corresponde al 14,3% de la población del Distrito Metropolitano de Quito, constituyéndose en la tercera administración con mayor población después de la administración zonal Eloy Alfaro con 22,4% y la administración zonal Norte con 20%. El índice de población en condiciones de pobreza extrema por NBI es el 9,5% y el de pobreza por NBI 32,6%. La parroquia El Condado es el sector que concentra el más alto índice de pobreza en el sector urbano de La Delicia; mientras que en Cotocollao se registra el índice más bajo. (MDMQ, Hydea-Target, 2008).

En base a la información de SELBEN, se ha calculado los porcentajes de la población de los quintiles 1 y 2 que en La Delicia un 17.3% pertenece a Q1Q2; los mayores porcentajes de población Q1Q2 respecto al total de habitantes lo tienen las parroquias de El Condado y Comité del Pueblo. El Condado tiene 34,1% de la población dentro de estos quintiles y el Comité del Pueblo 33,1%. La parroquia que menos habitantes tiene dentro de este grupo es Cotocollao, con 1,8% (MDMQ, Hydea-Target, 2008:46).

En su territorio convergen espacios ancestrales como Cotocollao, que de acuerdo a “las excavaciones arqueológicas llevadas a cabo en Cotocollao han puesto de manifiesto que sucesivos asentamientos humanos han dejado su huella en el área, desde el tiempo del Formativo y tal vez desde antes” (Isaacson en prensa a/b; Peterson, 1977; Porras, 1982 citado en Fine, 1991:94). De hecho la jurisdicción de la actual administración zonal La Delicia era el territorio de la antigua parroquia Cotocollao. Su larga historia como centro poblado con dinámica viva y propia ligada al comercio e intercambio<sup>48</sup>, a la ritualidad asociada al intercambio, como la “Yumbada” (Salomón, 1992), y posteriormente como centro de gran fervor religioso católico (Fine: 1991), está documentado por varios autores. También dan cuenta de su ocupación ancestral y continua la presencia, hasta hoy, de apellidos distinguidos de la etnia local como Pillajo, Collahuaso, Laynes, Guaytara, Matabay, Viracocha, y LLugullí (Fine, 1991). Su estructura urbana responde al de un pequeño poblado colonial que se organiza en torno

---

Vivienda y por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) con un crédito de 5,4 millones de dólares que ha sido entregado durante este Gobierno” publicado el 10 febrero 2010 disponible en: <http://www.elciudadano.gob.ec>

<sup>47</sup> Proyecciones realizadas por la dirección de Territorio y Vivienda del MDMQ, para 2005 (Hydea-Target, 2008). (Los resultados del Censo 2010 aún no están disponibles a este nivel territorial.

<sup>48</sup> Por lo que ha sido considerado como un centro de intercambio interregional similar al que se encontraba en el centro histórico de Quito y que los españoles lo denominaron Tiánguez (Ramón, 1992)

a la plaza de la Iglesia, con una arquitectura muy cercana a la del centro histórico de Quito.

Estos antecedentes determinaron que, en el Plan Quito de 1981, se la defina como un área de gran importancia histórica que debía ser preservada. Hecho que, como podemos constatar, no pasó de un enunciado retórico. Algunos ejemplos de su arquitectura tradicional, vinculada a espacios de cultivo familiar, subsisten estrangulados por la presión inmobiliaria; y el espacio público para expresión de su ritualidad, sobrevive gracias al fervor de su práctica sin una iniciativa pública por su salvaguarda. En el siglo diecinueve la parroquia Cotocollao, estaba dividida en grandes haciendas<sup>49</sup>, y para el siglo veinte se convirtió en el sitio de descaso de prominentes familias quiteñas. (Fine, 1991). La avenida De la Prensa es su eje vial principal en el que se concentra una intensa actividad comercial.

Cotocollao en una época mantuvo una importancia regional como un nudo del transporte de nivel medio y eslabón del comercio entre las serranías y la zona montañosa situada al oeste y habitada por el ahora extinto grupo conocido como Yumbos (Salomón, 1976: 151-153, citado por Fine, 1991:95).

Por otra parte extensas zonas residenciales comienzan a consolidarse a partir de los años '90. Las urbanizaciones que se promueven en las tierras de las antiguas haciendas, van configurando su actual geografía urbana en donde conviven espacios fuertemente históricos, como Cotocollao, con otros que adquirieron características diversas en tanto hábitat de distintos grupos sociales; áreas exclusivas como la urbanización El Condado, ubicada en la antigua hacienda El Condado, de la cual toma su nombre; el club deportivo *Quito Tenis y Golf Club*, implantado en la antigua hacienda Velasco; y extensas áreas habitadas en su mayor parte por una clase económica media y baja como dan cuenta los datos de pobreza enunciados en párrafos anteriores.

Su condición comercial le permite generar el 11% (30.247) de los empleos urbanos en Quito, de los cuales el 2,3% corresponderían a empleo privado sobretodo vinculado al sector comercial. La población en edad de trabajar que tiene la zona es de 200.926 habitantes lo que significa una fuerte movilidad a otros sectores de la ciudad en donde se concentra la oferta de trabajo. Por otra parte el Condado y Ponceano registran la más alta concentración poblacional de La Delicia (Hydea-Target, 2008).

---

<sup>49</sup> Existirán 46 haciendas, 5 grandes y las demás pequeñas, además 32 quintas, cuyos feligreses vivían todos en Quito (AGM/Q: 1916, citado en Fine, 1991:97)

Hydea-Target, en base al análisis del catastro de predios urbanos y con tenencia de suelo definida, concluye que el nivel de ocupación de suelo urbano en La Delicia tiene un promedio del 34%, concentrándose los porcentajes más altos de suelo disponible en Carcelén (56%) y el Condado (44%) y lo más bajos en Cotocollao (10%) y en Ponceano (26%). Los sectores más poblados y más ocupados corresponden a sectores con características geomorfológicas más planas y que coinciden con los más antiguos de La Delicia. La intensidad de su crecimiento poblacional tendría en un índice de 43,66% entre los años 2005 y 2020, es uno de los más altos del DMQ, y el sector de mayor crecimiento sería la parroquia El Condado con una proyección entre los mismos años de 159% (Hydea-Target, 2008:43), lo cual no es proporcional con la dotación de servicios e infraestructura para atender a esta población.

Las deficiencias de equipamientos<sup>50</sup> en la zona se analizan a través de siete (7) tipologías de equipamiento urbano divididas en tres categorías: metropolitana, zonal, y sectorial. Esta categorización es acorde a la propuesta para definir y caracterizar centralidades urbanas en Quito, para lo cual definen como:

*Primer nivel* – Metropolitana: En donde se encuentran actividades económicas de alto rango, ventajas de accesibilidad urbana y estructura de nodo. *Segundo nivel* – Zonales: En donde se encuentran aglomeraciones de establecimientos económicos, poseen condiciones de accesibilidad urbana o local y precaria conformación de una estructura de nodo. *Tercer nivel* – Sectoriales (o Parroquiales): En donde se encuentran aglomeraciones de establecimientos económicos de bajo rango, con relativa ventaja de accesibilidad local, con algunos o ningún equipamiento local y sin estructura de nodo (Hydea- Target, 2008: 29).

Con esta categorización y con base en los indicadores estándares de dotación de equipamiento definidos en las nuevas Normas de Arquitectura y Urbanismo<sup>51</sup> se plantea el número de m<sup>2</sup> ideal, existente y deficitario por habitante y para cada categoría y tipología, como lo muestra el cuadro 4. En el caso de no existir un estándar local se propone uno, como en efecto sucede para temas comerciales, para lo cual se propone 1m<sup>2</sup>/hab en la categoría metropolitana y zonal; y, 0,50m<sup>2</sup>/hab en la categoría sectorial. (Hydea- Target, 2008: 37)

Respecto a los centros comerciales, mercados y ciertos equipamientos de la administración pública, aunque no están considerados en la normativa vigente actual, también fueron incluidos en el análisis, por ser considerados componentes esenciales

<sup>50</sup> El estudio realizado para el MDMQ por la consultora Hydea- Target, analiza la deficiencia de equipamiento para todas las administraciones zonales utilizando la metodología descrita.

<sup>51</sup> Aprobadas mediante ordenanza 3746 de 24 de octubre de 2008

que producen desplazamientos y que conforman centralidades, especialmente a nivel zonal (Hydea- Traget, 2008: 35).

**Cuadro 4: Evaluación de equipamiento en La Delicia**

Administración Zonal	LA DELICIA				
Población Urbana 2005**	296.971				
Funciones del Equipamiento	nivel	m2/hab	I	E	D /so
Educación	M	1	296.971	50.527	246.444
	Z	1	296.971	54.285	242.686
	S	0,5	148.486	591.639	(443.154)
Salud	M	0,2	59.394	69.041	(9.647)
	Z	0,13	38.606	55.549	(16.943)
	S	0,2	59.394	4.321	55.073
Recreo	M	1	296.971	67.977	228.994
	Z	0,5	148.486	824.766	(676.281)
	S	1	296.971	926.461	(629.490)
Cultura	M	0,25	74.243	0	74.243
	Z	0,5	148.486	0	148.486
	S	0,5	148.486	2.035	146.451
Comercio	M	1	296.971	0	296.971
	Z	1	296.971	141.916	155.055
	S	0,5	148.486	0	148.486
Administración Pública	M	0,4	118.788	10.012	108.776
	Z	0,5	148.486	0	148.486
	S	0,03	8.909	18.767	(9.858)
Transporte*	M	1	296.971	40.000	256.971
	Z	0,5	148.486	0	148.486
	S	0,03	8.909	0	8.909

I=Ideal, E=Existente, D /SO=Déficit o Sobre oferta, datos en m2

M=Metropolitano, Z= Zonal, S=Sectorial

\* A la fecha del Estudio, no estaba en funcionamiento la Terminal de buses interprovinciales en Carcelén, dato que se incorporó en este cuadro

\*\* En el Estudio el cuadro se realiza con una población de 291.763 hab. sin embargo a lo largo del documento se habla de una población de 296.971 hab., por lo que el cuadro se reformula con esta población.

Fuente: MDMQ (2008) Informe de conceptualización de centralidades urbanas, Hydea – Target, 2008

Elaboración: Propia

Se pueden apreciar como resultado de la aplicación de estos indicadores, grandes cifras de déficit en todas las tipologías y categorías; solo en cinco casos se detecta una sobre oferta de equipamiento, llama la atención el superávit en equipamiento, tanto sectorial como zonal, en la tipología recreativa. Este hecho tiene relación con las características dadas a este equipamiento en esas categorías, pues se establece como equipamiento sectorial a estadios, plazas de toros y polideportivos, entre otros (ver Anexo 6:

*Equipamiento según categoría territorial*) en contradicción con lo que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo citadas. Por lo que el sector al contar con el estadio Casa Blanca, parecería cubierta su demanda recreativa sin embargo la deficiencia de parques, áreas verdes y otras expresiones de recreación, salta a la vista no solo en ese sector sino en toda la ciudad. Por otro lado el superávit educativo parecería estar relacionado con los colegios ubicados en Carcelén que, por la estructura del sistema educativo nacional, es muy probable que no atiende demandas educativas sectoriales sino más bien a nivel de varias zonas.

Sin duda esta metodología puede dar un acercamiento al problema de déficit de equipamiento y servicios del DMQ, y en este caso específicamente de la Administración La Delicia; sin embargo, tener como única variable para el análisis del equipamiento, los m<sup>2</sup>, puede distorsionar la problemática, por cuanto no se consideran aspectos cualitativos y de acceso al equipamiento, como es el caso del Estadio, que tiene un uso temporal y restringido y además su incidencia es metropolitana. Otro aspecto que llama la atención es la consideración de las tres categorías para cada tipología en todas las administraciones zonales. Es decir no propone una priorización de ubicación de equipamiento metropolitano, pues no parece coherente que lo largo de la estructura administrativa de la ciudad se cuente con equipamientos metropolitanos y zonales en todas las tipologías analizadas.

En el caso del comercio se evidencia una total ausencia de comercio sectorial, lo cual no es coherente con la naturaleza comercial de la zona como hemos visto, Cotocollao tiene una tradición de larga data en temas comerciales y se emplaza en su entorno actividades comerciales clasificadas como sectoriales (comercio de ropa, zapatos, alimentos y mercado de frutas y legumbres con frecuencia periódica). Por otro lado también en Carcelén se evidencia un dinamismo comercial acorde a las características sectoriales, tanto de las Normas de Arquitectura y Urbanismo como de la propuesta del *Estudio sobre la conceptualización de centralidades urbanas en Quito*, que ha sido objeto de estas reflexiones.

El estudio analiza, además del equipamiento, la accesibilidad en términos de calidad de vías y servicios de transporte público, concluye que La Delicia tiene una cobertura de 80% de transporte público y que cuenta con 141 km de vías principales en buen estado.

Se puede evidenciar, con estos datos que es un sector con grandes potenciales para la inversión, un área de oportunidad que tiene: alta demanda de servicios en los ámbitos culturales, recreativos comerciales; crecimiento demográfico sostenido y diverso; buena conexión con el resto de la ciudad a través de arterias colectoras que facilitan el acceso al centro comercial, cobertura de transporte público. Es decir reúne las condiciones necesarias para la implantación de estas iniciativas comerciales como un patrón que además se reafirma en la ausencia de normativa o con normativas flexibles.

Esta mirada del entorno socio territorial del sector nos permite abordar de una forma más clara el análisis del Condado Shopping en su papel de centralidad emergente en el sector, con características de equipamiento comercial de alcance Zonal y con una clara incidencia en la estructura urbana del sector.

### **El Condado Shopping en su emergente papel de centralidad urbana**

*Las grandes superficies periféricas basan una de sus principales ventajas comparativas en instalarse sobre suelos baratos, frecuentemente no calificados siquiera inicialmente como urbanizables. No suelen asumir -o sólo en una pequeña parte- los costes directos e indirectos de las grandes infraestructuras de transporte y otros servicios básicos que requieren. Y sobre todo no pagan ninguna de las externalidades permanentes que generan: agravación de la congestión de tráfico, incrementos en la contaminación atmosférica y acústica, pérdida de puestos de trabajo, etc. (López, y otros 1995)*

Si bien se ha evidenciado la voluntad desde la planificación técnica de la ciudad por materializar una estructura territorial equilibrada basada en un sistema de centralidades, es también evidente que la iniciativa pública va muy por detrás de la iniciativa privada, que finalmente pone el ritmo a la tan anhelada estructura pluricéntrica. Lo cual requiere de una propuesta de ciudad que ancle las iniciativas privadas a una lógica territorial que favorezca una estructura equilibrada y sea un factor que capitalice potencialidades de los lugares en donde se implantan, aporte a la ciudad en calidad de espacios públicos, paisaje urbano, promueva calidad y variedad de servicios y oferta cultural.

La noción de pluricentralidad en la gestión de la ciudad ha tenido enfoques diversos, desde lo macro territorial, es decir el Distrito y sus diferentes relaciones con las parroquias suburbanas; a lo barrial, entendiendo a la estructura longitudinal de

Quito, como la principal condición generadora de centralidades. En todas las propuestas el Centro Histórico ha sido reconocido como la centralidad más importante de la ciudad por el simbolismo que guarda como lugar único, espacio de referencia de la acumulación del valor de historia (Carrión, 2008). A esta centralidad se la caracteriza desde una visión “de lo público, de lo estatal y del espacio abierto donde su símbolo principal fue la plaza” (Carrión, 2008:8). El reconocimiento de nuevos espacio con características de centralidad, que surgen a lo largo de la ciudad, plantea la necesidad de definir estos espacios y caracterizarlos, así el MDMQ en su proceso de conceptualizar las centralidades urbanas existentes en Quito, reconoce que:

Las centralidades son espacios donde se producen intensos intercambios colectivos, pueden concretarse en un edificio, en una calle o conformar un sector urbano; tienen diferentes escalas y diversas áreas de influencia; con diferentes grados de diversificación funcional y diferentes intensidades de uso (Hydea- Target, 2008:27).

Es así que el Mall Comercial, en principio un edificio privado de gran tamaño, pasa a ser reconocido en el lenguaje oficial como una centralidad que acumula funciones de comercio, de banca y de administración privada, pudiendo en algunos casos tener espacios para la administración pública, lo que Carrión (2008) define como centralidad de tipo funcional.

El acelerado crecimiento de Quito, la dotación de infraestructura de servicios - vial, agua potable, electrificación, teléfonos, alcantarillado- y la indefinición reglamentaria en extensas zonas pobladas creó ventajas comparativas en lugares estratégicos de la ciudad. Uno de ellos, el lugar de emplazamiento del Condado Shopping, que espero paciente la oportunidad de su nacimiento<sup>52</sup>.

Este proyecto, de la empresa Centros Comerciales del Ecuador, nació hace 30 años. “En 1979, la compañía compró el terreno pero hubo que esperar que se convirtiera en un gran centro de influencia para construir la edificación”, señaló Marcel Scholem, gerente general de Condado Shopping (Hoy, 2007)

Su implantación en un nodo importante de la ciudad, única conexión de primer orden con Pomasqui y San Antonio, áreas de expansión urbana, y salida cada vez más usual hacia la costa ecuatoriana, ha acentuado y acelerado conflictos en la movilidad y vialidad del sector. De hecho uno de los proyectos anunciados por la actual

---

<sup>52</sup> En el anexo 2 del informe de impacto ambiental del centro comercial se establece la propiedad de los promotores del centro comercial desde 1978, empresarios con mucha experiencia en este tipo de emprendimientos pues son el mismo grupo económico que promovió el CCI.

administración municipal<sup>53</sup> va orientado a la solución vial en ese punto neurálgico, en el cual confluyen: los vehículos que se dirigen al valle de la Mitad del Mundo (Pomasqui y San Antonio), los que se dirigen a las urbanizaciones nuevas del sector, y los que frecuentan el centro comercial y los servicios que en su entorno se ubican. Por el redondel denominado “Parque del Adolescente” circularían 60.000 vehículos diariamente (Larenas, entrevista, 2011) lo que significa que el 30 % de ese flujo vehicular estaría asociado al funcionamiento del centro comercial. No olvidemos que la frecuencia promedio de visitantes diarios, establecido por el centro comercial es de 54.000, y que la medición está calculada en función de los tiquetes de estacionamiento multiplicado por tres como promedio por auto, es decir en promedio 18.000 vehículos, confluirían diariamente en ese punto.

La implantación de este equipamiento comercial en una zona estratégica de conexión de la ciudad, entre ella misma y sus áreas de expansión urbana, nos remite a las prácticas identificadas en años anteriores, en la cual, la falta de normativa hacia fácil la promoción inmobiliaria sin mayores restricciones. La previsión comercial de este predio, requirió para su concreción de ajustes en la normativa.

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS 2003, vigente a la fecha de aprobación del proyecto, define al proyecto presentado por la empresa Centros Comerciales del Ecuador como “comercio de ciudad y metropolitano, CM4”. Para aprobar su implantación en el lugar actual fue necesario solicitar compatibilidad de usos, como lo previa la legislación vigente<sup>54</sup> pues, en el predio de implantación de este proyecto, coinciden dos zonificaciones<sup>55</sup>; uno de uso residencial R2 de mediana densidad y otro de uso Residencial Múltiple hacia la vía principal. Su aprobación para

---

<sup>53</sup> La administración municipal 2009-2013, alcalde Augusto Barrera, plantea la construcción en noviembre de 2011 de un intercambiador de tránsito deprimido que tendría un costo de 5 millones de dólares orientado a solucionar la movilidad vehicular del sector, el paso a desnivel permitiría que el tránsito que viene de la avenida Mariscal Sucre (Av. Occidental) sea más fluido al contar con dos carriles deprimidos por sentido.

<sup>54</sup> Informe de procuraduría con el criterio legal favorable en base a: informe técnico emitido por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, a los Art. II.159 y Art. II 108 literal b) de ordenanza 095, para la modificación de altura a 25m y compatibilidad de uso de suelo. Informe de 27 de julio de 2004, con referencia al expediente No. 1844-2004, suscrito por el Dr. Carlos Jaramillo Díaz, Procurador Metropolitano; parte del anexo 2 del informe de Impacto Ambiental, septiembre 2005.

<sup>55</sup> Informe de regulación metropolitana, IRM de 23 de mayo de 2005, No. 79632, Administración Zonal La Delicia; parte del anexo 2 del informe de Impacto Ambiental, elaborado en septiembre de 2005, para la aprobación del Condado Shopping.

unificar a uso residencial múltiple, RM, permitió que el equipamiento sea compatible con el uso residencial del sector y que la espera del empresario no se vea frustrada.

La continua indefinición de centros comerciales en la normativa de la ciudad dificultó su clasificación como equipamiento urbano comercial que incide fuertemente en la estructura de la ciudad. Actualmente la reglamentación de la ciudad, incluye en sus herramientas de gestión urbana, definiciones alusivas a las características más generales de estas superficies comerciales, así en el art 34: Clasificación del uso comercial y de servicios del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS, 2008 expresa:

Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y grandes supermercados con un área útil mayor a 5000m<sup>2</sup>, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan de grande superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales (PUOS; 2008)

Es decir hay un reconocimiento explícito de la problemática vehicular que conlleva su implementación, sin embargo no hay una postura frente a las grandes dimensiones que pueden adquirir, pues 5000 o más deja un margen muy grande como se constata con las dimensiones que actualmente tienen los Centros Comerciales en el interior de la ciudad; así también, en relación a su lugar de implantación se lo considera compatible con dos de las tres categorías de zonas residenciales (R2 y R3) definidas en el PUOS y con las zonas de uso múltiple RM. Se excluye la zonificación R1 “en la que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales” (Ord. 0031 PUOS, 2008). Esto deja entrever que la mayor parte de suelo urbano consolidado es compatible con este tipo de estructuras.

Queda establecido, además, que “su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales”, sin definir mecanismos de solución al impacto que se producirá con la intensificación del flujo vehicular. Como se puede constatar en varios sitios de la ciudad, en donde se implantaron grandes equipamientos comerciales junto a arterias importantes de la ciudad, a manera de ejemplo se puede mencionar, el Megamaxi en la avenida 6 de diciembre, el Mall El Jardín en la avenida Amazonas y avenida República, entre otros.

La incorporación del Condado Shopping a la vida urbana del sector está más asociada a actividades de recreo y ocio, que a la actividad comercial en sí misma. Lo que ha sido rápidamente capitalizado por esta empresa que amplía cada vez más su

agenda de actividades lúdicas asociadas a temporadas escolares y temporada de vacaciones. Se establece que el 59,63%<sup>56</sup> de sus visitantes lo hacen en familia y de ellos el 63,11% lo hace por razones asociadas a la noción de ocio como: paseo (27,05%), comer (27,87%), recreo (8,20%) y tienen como segunda opción las compras; mientras que el 36,89% tiene como motivo principal de visita hacer compras.

La amplia tendencia de la visita hacia actividades vinculadas al ocio y recreación es parte de la evolución que estos centros están teniendo para convertirse no solo en centros de comercio sino de entretenimiento (Muller, 2004). La ausencia de oferta de espacios recreativos, culturales y de esparcimiento en el ámbito de lo público apuntala la oferta monopolizada de entretenimiento de los promotores de centros comerciales, que en el caso del Condado pone al servicio de un público ávido de actividad recreativa:

Tarima móvil de 42m<sup>2</sup>: esta es una de las mayores novedades de este centro de compras. Servirá para montar shows en vivo. Esta ascenderá y descenderá por todo el centro comercial con la finalidad de que todas las personas puedan disfrutar de los conciertos, sin importar en qué nivel se encuentren ubicadas (HOY, 2007)

Para los cinéfilos hay siete salas de cine con pantallas de última tecnología, y para quienes gustan de hacer deporte también habrá un gimnasio (HOY, 2007).

Las visitas diarias al centro comercial (54.000 visitas) lo sitúan como un elemento importante del sector, que de acuerdo a sus promotores han buscado tener una oferta variada en un reconocimiento explícito del entorno socio económico en el cual está implantado intentando cubrir con su concepto “multitarget” las demandas de un sector cada vez más poblado.

De acuerdo a cálculos realizados por la administración, basados en las cifras del censo de 2001, Condado Shopping atenderá a más de 600 mil personas de todos los estratos que se encuentran en el centro de influencia. “Todos los proyectos, si quieren ser exitosos, tienen que ser multitarget”, por lo que el desafío del diseño comercial fue hacer una oferta interesante para todos los grupos (HOY, 2007).

Scholem aseguró que desde su inauguración, hace un año, los directivos y creadores plantearon como idea principal abarcar todos los segmentos socioeconómicos. "Una familia puede pasar una tarde completa en este lugar, ya que logrará disfrutar de las más exitosas cadenas de comida, de los últimos estrenos cinematográficos y de la mayor diversión en los juegos electrónicos", dijo. (HOY, 2008)

---

<sup>56</sup> Encuesta realizada en octubre de 2010 a la entrada del centro comercial con una muestra de 100 visitantes entre 25 y 60 años. Elaboración propia.

Su emergente papel de centralidad zonal y su origen vinculado a grupos económicos poderosos que monopolizan la oferta, conlleva a reflexionar sobre las acciones públicas que mitiguen efectos adversos para la economía barrial vinculada a lo familiar y que involucren a amplios grupos sociales. En la normativa se puede constatar un tímido gesto de prevención frente a impactos negativos relacionado con el comercio vecinal o tradicional; si confrontamos esta intención de protección, con las posibilidades de crecimiento y de radios de influencia que estos centros comerciales tienen, este gesto puede pasar desapercibido y ser inútil.

Los centros comerciales agrupados en más de 1000m<sup>2</sup> de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200m de mercados tradicionales o centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen (Ord. 0031 PUOS, 2008).

Se ha visto que su ubicación es una respuesta política económica en completo apego a las demandas del capital privado; un argumento importante en su promoción es la generación de empleo y “desarrollo”. Por lo que un análisis detenido a nivel de la microeconomía podría evidenciar su verdadero impacto en el desarrollo de la ciudad, pues a nivel de la macroeconomía, los datos de crecimiento económico de las empresas que promocionan este modelo comercial dan cuenta de su éxito, y figuran entre las mayores empresas del País (Vistazo, 2011).

El análisis de la normativa da cuenta, por un lado, de la comprensión que la autoridad municipal tiene de la problemática asociada a estas superficies comerciales: grandes flujos tanto peatonal como vehicular, afectación al comercio en mercados tradicionales, cambios en los usos de suelo colindantes y especulación inmobiliaria, entre otros. Pero también, pone en evidencia una flexibilidad recurrente para favorecer la inversión de capitales privados en iniciativas que, de alguna forma suplen la falta de inversión pública para dotar de servicios a extensas zonas urbanas. ¿Por qué entonces no orientar estos proyectos en propuestas integrales en las cuales el sector público también logre objetivos de ciudad, que no se contraponen a los objetivos del capital privado?, es una pregunta retórica que probablemente no tenga respuesta en este trabajo, pero que define el tipo de gobierno de ciudad que ha actuado y una lógica inercial para continuar ese camino.

La propuesta policéntrica de la ciudad se conforma con voluntades distintas a las previstas por la planificación y sobre todo con conceptos distintos, alegados de la vida urbana, de la interacción entre el individuo y la comunidad, de la convivencialidad o el uso compartido de lugares (Escudero, 2008) y paradójicamente desde el poder político, los centros comerciales se promueven casi como “iniciativas públicas”<sup>57</sup>, en donde la ciudad se beneficiaría de actuaciones estratégicas público-privada. Es el caso del acuerdo entre el MDMQ y los promotores inmobiliarios del nuevo centro comercial Scala Shopping, para la construcción de un intercambiador en Cumbayá (Hoy, 2010). Este proyecto vial se orienta a mitigar el impacto del incremento de flujo vehicular en la zona, producto de la implantación del Scala Shopping junto al Hospital de los Valles, en un eje importante de conexión con Valle de Tumbaco Si bien, éste es uno de los valles más poblados del Distrito, no deja de llamar la atención la construcción de dos mega centros comerciales muy próximos el uno del otro y con acuerdos similares para mitigar sus efectos en el tráfico vehicular.

En el análisis realizado para la caracterización y fortalecimiento de las centralidades urbanas, desde la administración municipal enfoca su objetivo a la ubicación y tratamiento de zonas deprimidas.

Tiene como prioridad atender a los grupos más vulnerables de la población e identificar intervenciones que fortalezcan centralidades que benefician, en primer lugar, los barrios populares con un impacto directo y positivo sobre la población de bajo ingreso. (PGDT, 2006)

Se evidencia que la propuesta se sustenta casi exclusivamente en la inversión pública; el estudio recoge varios proyectos planificados y algunos en ejecución que generan altos impactos para fortalecer centralidades, en las zonas menos favorecidas de la ciudad y del distrito, de los cuales el 88,75% son públicos, el 7,5% público-privado y están asociados a grandes infraestructuras como el aeropuerto, y un 3,75% son proyectos privado (Hydea-Target, 2008). El porcentaje privado corresponde a los centros comerciales: Condado Shopping, Recreo, y Quicentro del Sur. El principio de lo público por atender de forma priorizada la demanda de la población más

---

<sup>57</sup> El 29 de junio de 2010 se firmó el convenio para la construcción del intercambiador en la interoceánica y entrada a la urbanización La Primavera en Cumbayá con la inmobiliaria Imodiamante S.A encargada de la promoción, en ese lugar, del nuevo centro comercial Scala Shopping vinculado al grupo económico Corporación Favorita (HOY, 2010).

Las limitaciones financieras vinculadas a lo público y la dinámica económica privada alejada de un proyecto común, están imponiendo la estructura funcional al territorio, que no responde a la visión imaginada (*ver anexo 7: Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas*). Lo público se reduce a una actuación complementaria a la lógica del mercado, contrario a los principios enunciados para la gestión del DMQ.

Es indispensable una resignificación de lo público en un contexto de preeminencia ideológica del “mercado” para compensar ciertos comportamientos que distorsionan la ocupación del espacio (ocupación, sobreusos, publicidad) y algunos comportamientos ciudadanos que desconocen la historia y el valor de los equipamientos urbanos. Para el efecto es necesario, a través del fortalecimiento de la ciudadanía, consolidar una sólida lógica de cultura patrimonial de la ciudad que revalorice el uso de la ciudad y complemente una propuesta técnico funcional de recuperación y ampliación de los espacios públicos (PGDT, 2006:14).

Se ha podido constatar la fuerza movilizadora del capital privado en la “generación y transformación de la ciudad”. Los centros comerciales, en este sentido, parecen ser el objeto emblemático del capital privado para generar espacios de centralidad. Los cuales responden limitadamente a la compleja función que se les ha reconocido, en tanto son espacios monopólicos ligados a una lógica globalizada y mediática de consumo. La noción de interés colectivo no va más allá, de lo que, lo colectivo le puede brindar a sus intereses.

Los lugares públicos se concibieron como un espacio común, compartido, diverso, múltiple y de uso colectivo (Borja, 2005 Muñoz, 2008); las relaciones urbanas que se materializan en el espacio de lo público, permiten la construcción de un imaginario colectivo y se convierten en el lugar de la representación de los propios individuos (Muñoz, 2008).

Es así, que el reconocimiento a estos espacios privados como centralidades urbanas, adjudicándose funciones de espacio público vinculadas básicamente a servicios de ocio y consumo, ponen en debate la banalización del espacio público, esencia misma de la ciudad, máxima expresión y manifestación de ciudadanía. Para profundizar en esta línea, Muñoz establece varios aspectos que caracterizan la banalización de las ciudades y que retratan de forma contundente las transformaciones de la ciudad y las interrelaciones sociales, culturales, espaciales y temporales que la redefinen en permanente tensión.

En primer lugar, la especialización económica y funcional, que reduce la diversidad de actividades y por tanto, a través de monocultivos rentables a corto plazo, acaba por anular la complejidad del entramado urbano de relaciones para, como correlato final, homogeneizar igualmente el paisaje humano.

En segundo lugar, la segregación morfológica del espacio urbano. Es decir, la progresiva dificultad para la mezcla o hibridación de paisajes o morfologías urbanas. En la medida en que la nueva cartografía de las funciones va cosiendo islas de funcionamiento especializado, ello se acaba traduciendo en la producción de paisajes autistas, con poca relación entre ellos, separados por barreras y discontinuidades, tanto físicas como virtuales que hacen difícil encontrar los contenidos de diversidad y complejidad propios del paisaje urbano.

Finalmente, y como consecuencia de los dos anteriores procesos, la tematización del paisaje de la ciudad, una dinámica sobre la cual ya se han dado suficientes pistas, pero que remite a los mismos resultados ya mencionados.

A través de la especialización funcional, la segregación de la forma urbana y la tematización del paisaje, la ciudad experimenta un proceso de simplificación y banalización que afecta tanto al territorio construido como a los comportamientos de quienes lo habitan.

Existen, sin embargo, mecanismos de orden más concreto que acaban de perfilar el proceso de *urbanización* sobre el espacio de la ciudad. De hecho, se pueden distinguir los que son ya nuevos requerimientos urbanos que acompañan y modelan el proceso de *urbanización* (Muñoz, 2008:67).

Estos puntos conducen a la reflexión sobre la velocidad con que estas estructuras aparecen y transforman amplias zonas de la ciudad y la velocidad muy inferior con la se analizan los reales costos económicos, sociales y culturales derivados de la proliferación de los centros comerciales, así como la rápida “adaptación de nuestros usos sociales hacia la visita frecuente y continuada de estos complejos” (Escudero, 2008: 233).

### **Las principales transformaciones en el entorno barrial, ligadas al Condado Shopping en la precepción ciudadana**

La estructura habitacional colindante es diversa, urbanizaciones cerradas producto de la autoexclusión de sus pobladores, que como medida de seguridad, privatizan las calles colocando puertas o cadenas, recreando con ello islas residenciales inconexas. Por otro lado, “barrios” empobrecidos que no han logrado a pesar de los años mejorar sus condiciones de habitabilidad, con escasa actividad comercial más allá del abastecimiento diario. Barrios con raigambre ancestral como Cotocollao.

Urbanizaciones gremiales como la 23 de junio y urbanizaciones exclusivas. A lo que se suma un importante equipamiento deportivo de origen privado como es el estadio del equipo de fútbol capitalino, Liga Deportiva Universitaria y otros equipamientos de grandes dimensiones, como la explanada del mercado la Ofelia. Un lugar de fragmentos con dinámicas propias (Rojas, 1997) en el cual se incorpora un elemento más de fraccionamiento, el centro comercial, que también tiene su dinámica propia.

A cuatro años de su apertura las transformaciones más reconocidas por sus vecinos y las autoridades de la Administración Zonal La Delicia, tienen dos puntos de encuentro: el incremento de tráfico y el incremento de la actividad comercial. Ubicado en el borde norte de la ciudad en un cruce importante de arterias urbanas, la Avenida Mariscal Sucre, que actúa como una vía perimetral, y la Avenida de la Prensa, el Condado Shopping es un elemento importante en la dinámica del sector.

La intensificación de actividades comerciales en las calles próximas al centro comercial, sobre todo la calle Kennedy y la Av. de la Prensa, tienen una orientación de oferta complementaria a la del centro comercial, básicamente comida rápida con precios más competitivos a los ofertados por el centro. De los 20 locales de comida existentes en el centro, el 40% son franquicias internacionales, lo que deja un campo abierto a las iniciativas familiares de ofertar a transeúntes, atraídos por el Mall, productos similares a menor precio. Las transformaciones físicas de los inmuebles circundantes están vinculadas a adaptar espacios para este tipo de comercios. Su oferta se basa en la demanda de una población flotante que responde a los horarios de atención del centro comercial y no a una demanda barrial.

Afuera del centro comercial, existen muchos locales que han aparecido a raíz del centro, mucha gente se acerca a estos locales, ya que cree que los locales de afuera ofrecen productos similares a los del centro comercial con precios mucho más cómodos. (Propietario, entrevista, 2011)

Esto hace que varios negocios, sobre todo aquellos no asociados a la oferta de comida, tengan muy pocas opciones de venta en los días en los cuales la afluencia al centro comercial es menor, como da cuenta la dependiente de un almacén de ropa mientras afirma que “entre semana la gente no entra al local, casi no se vende. Mejora un poco los fines de semana y feriados que viene bastante gente” (Dependiente, entrevista, 2011).

Si bien no existen datos estadísticos sobre la transformación de las tendencias comerciales en los barrios próximos al centro comercial, el patrón comercial ha cambiado favoreciendo ofertas de comida preparada tipo fast food, locales de venta de películas en DVD, Pet Shop (tienda de mascotas), y otros que parecen complementar la oferta del Centro Comercial. Las tiendas de abarrotes, pequeños bazares, papelerías se no se ven mucho. (Albán, entrevista 2011).

En este sentido resulta de mucho interés el estudio de la tienda, icono del comercio vecinal, como un indicador de procesos urbanos vinculados a la densificación poblacional y al cambio en la estructura de consumo que da una relación con el grupo social que habita un barrio o sector (IGM, IPGH y ORSTOM, 1992). El estudio establece, en base a cruces de variables como: nivel de ingreso, densidad y número de actividades por manzana; que la mayor densidad de tiendas en los diferentes sectores de la ciudad, se relaciona con la consolidación poblacional con un grupo social de estrato económico medio-bajo, al cual se lo asocia con un tipo de consumo de pequeñas cantidades diarias para aprovisionamiento. Así también, se establece que su baja densidad tiene dos lecturas posibles con las variables utilizadas (i) barrios en proceso de consolidación y (ii) barrios que han mutado su estructura socio-económica y su cultura de consumo, a un estilo de aprovisionamiento de grandes cantidades asociada a un estrato socioeconómico medio- alto.

Este hecho permite una lectura adicional asociada al rol que en los barrios desempeñan las tiendas, como un espacio social que contribuye a la cohesión social por los vínculos de vecindad y familiaridad que se establecen, a través de éstas, entre los moradores del barrio; frente a los cambios culturales<sup>58</sup> que incentivan procesos de individualización de las personas relacionado con las nuevas tecnologías y las nueva cultura de consumo (Sojo, 2009). Será interesante profundizar estudios que arrojen información sobre los cambios relacionados a la aparición o desaparición de este tipo de comercio barrial en la cohesión y sentido de barrio en los procesos de desarrollo urbano.

---

<sup>58</sup> La autora destaca el los cambios culturales asociados a la nueva sociedad informatizada donde la tecnología da una nueva dimensión a la identidad respecto a la proximidad física. Destaca el concepto de cohesión social, en tanto alude al sentido de pertenencia y de inclusión, y, como estos inciden en la identidad social y la articulación de estas identidades más allá del acceso a bienes materiales.

La intensificación del flujo vehicular es el efecto más evidente y cuestionado por las consecuencias que conlleva: contaminación, accidentes, congestión vehicular, que ha llevado a la autoridad municipal a plantear costosas soluciones, como la construcción de pasos deprimidos para mejorar la circulación en la avenida Mariscal Sucre; aspecto analizado en páginas precedentes.

Pasan muchos carros y eso ha perjudicado al barrio, ha habido muertes por atropellamiento a niños y jóvenes, es decir, hay bastantes accidentes. Las calles cercanas al Condado están llenas de carros y por esta calle (Kennedy) pasan también los buses. (Lupita, entrevista, 2011).

El estudio de impacto ambiental aprobado por la Dirección Metropolitana de Ambiente, en el análisis de los impactos en la etapa de operación del centro comercial identifica 78 impactos. Se consideran significativos, con un valor negativo de entre 4.5 y 6.5, el 19,20%, que son generados por el incremento del flujo vehicular, la utilización de estacionamientos, el deterioro por intensificación de uso del “Parque del Adolescente<sup>59</sup>” y la generación de desechos sólidos. Mientras que los impactos benéficos, con valores positivos, representan el 42,30% y son generados por la presencia y uso de las instalaciones y la generación de empleos directos e indirectos. El porcentaje restante es considerado de impactos despreciables relacionados a actividades operativas y administrativas (DMA, 2005).

La socialización de este estudio y el plan de manejo propuesto, permitió que varios vecinos y la autoridad municipal opinen sobre los impactos negativos. En este sentido, se destaca la preocupación por el impacto vehicular enunciado en el informe y su relación con la presencia de centros educativos como la escuela Sixto Duran Ballén y el colegio Andrés Bello en las inmediaciones del centro, por lo que se demandaba de actuaciones que prevea la seguridad de los alumnos, se puede constatar en el sitio que muy poco se ha logrado en este sentido y la circulación peatonal se ajusta al ritmo vehicular que, como se ha evidenciado por información de los vecinos, es causa de lamentables accidentes.

Resulta paradójico, que ante estas preocupaciones el Plan de Manejo haya concluido que “las medidas a implantarse en esta fase dependerán directamente de las

---

<sup>59</sup> Se conoce con ese nombre al redondel ubicado en el cruce de las Avenidas Mariscal Sucre y de La Prensa, el cual cuenta con un paso peatonal para sortear los vehículos y llegar a un conjunto de bancas que permiten apreciar cómodamente la congestión vehicular acompañada de pitos y smog.

acciones convenios y actitudes entre la administración del Centro Comercial El Condado y las autoridades de tránsito” (DMA, 2005,87) y que las mejores medidas para tomar en cuenta son: “señalización adecuada en un radio de 1Km, sincronización de los semáforos peatonales y vehiculares en el área de influencia directa e indirecta” (DMA, 2005,87). Sin duda el estudio responde a las exigencias de las ordenanzas municipales pero son evidentes las falencias en el alcance del plan de manejo propuesto ante un problema sentido y experimentado como de Alto Impacto; las medidas de mitigación recomendadas desconocen la real dimensión de la dinámica con la que crece el problema de tráfico vinculado a la concentración de actividades en un edificio y al crecimiento y densificación de la zona.

La posición de los promotores ante el problema vehicular, se limitó a aludir la competencia municipal en este tema y el compromiso por “colaborar en todo lo que sea viable en términos económicos” (DMA, 2005: 9). Así también su compromiso con la comunidad es el mejoramiento y mantenimiento del “Parque del Adolescente” que, según el informe, podría verse afectado por el intenso flujo de visitantes a partir del inicio de operaciones del centro. Situación bastante difícil de cumplirse por la ubicación y función del redondel como distribuidor de tráfico. Un compromiso con la comunidad bastante asimétrico.

Por otra parte, estudios de la Empresa Pública Municipal de Movilidad y Obras Públicas, EPMMOP, aseguran que el centro comercial ha contribuido significativamente a disminuir los desplazamientos hacia la zona centro norte, donde se ubica el mayor número de centros comerciales, a los cuales acudían del sector antes de la puesta en funcionamiento de este centro (Larenas, entrevista, 2011)

Su ubicación en vías de alta velocidad, prioriza un acceso vehicular que define una forma de relacionamiento con su entorno tanto social como urbano. En la cual no es fundamental la relación con el habitante inmediato; por tanto, facilidades de acceso como pasos peatonales, veredas arborizadas, mobiliario urbano asociado al desplazamiento peatonal, entre otras no están consideradas en el laureado proyecto arquitectónico que se proyecta a sectores acomodados y mediatizados que se desplazan en vehículo para lograr el “máximo de comodidad”.

La versatilidad, el confort y la innovación son las características que llevaron al Condado Shopping a obtener los máximos galardones de Latinoamérica,

otorgados hace un mes por la Asociación Internacional de Centros Comerciales, en la categoría Diseño Arquitectónico y Márquetin. Para Marcel Scholem, gerente general del establecimiento, los premios "son la recompensa de haber trabajado un proyecto con los más altos índices de calidad" (HOY, 2008).

La seguridad es otro aspecto importante, en la percepción de los vecinos, la afluencia masiva de personas a este espacio, consideran, ha llamado la atención de delincuentes que ven en la proliferación vehicular y peatonal una oportunidad para sus fechorías. La administración La Delicia, para afrontar este problema y bajo preceptos de corresponsabilidad social ha planteado, a varios actores empresariales<sup>60</sup> del sector entre los que se cuenta el Condado Shopping, actuaciones conjuntas tendientes a mejorar la calidad del espacio público dotándole de iluminación y ornato para mitigar los efectos de esta presencia delictiva. Iniciativa sin eco por considerar que las propuestas planteaas para mejorar el espacio público y brindar condiciones más adecuadas a transeúntes es una responsabilidad Municipal (Albán, entrevista 2011).

Las bastas áreas deprimidas de la zona, son parte del rompecabezas de fragmentos urbanos que caracteriza al sector. Generan una sensación de inseguridad real y subjetiva en ciertos moradores de las áreas próximas al centro comercial, que asocian a la concurrencia de pobladores de estos barrios populares con delincuencia.

En cuestión de seguridad se ha perjudicado el sector, existe un mayor número de personas que pasan por aquí; y hay grupos de gente indeseable que bajan de barrios altos como la La Roldos, y La Pisuli, que han incrementado de la delincuencia (Lupita, entrevista, 2011).

Estas expresiones reflejan las profundas brechas en términos de riqueza y desarrollo humano entre ricos y pobres (Beirute, 2009) que contrastan el entorno social de la zona La Delicia, en la cual existen pocos elementos visibles que contribuyan a la construcción de ciudadanía en la diversidad y fomenten la cohesión social. En este sentido el trabajo en el espacio público ligado a políticas socio-culturales permitirían establecer puentes para la interrelación social y cultural.

El Plan de Relacionamiento Comunitario, que es parte del estudio de impacto ambiental que se sujeta a los requerimientos de la Ordenanza 146 sustitutiva del título

---

<sup>60</sup> La Administración zonal en cumplimiento al mandato de la Ordenanza 187, para la participación ciudadana, ha convocado a varios talleres con la comunidad y actores económicos clave del sector sin embargo no se ha logrado un involucramiento de las grandes empresas privadas que se asientan en ese territorio. (Albán, entrevista, 2011)

V, “Del Medio Ambiente”, Libro segundo del código Municipal, establece para la etapa de construcción<sup>61</sup> un plan de comunicación e información a la comunidad de las acciones de mitigación que se prevén en este proceso, y para la etapa de operación se definen actividades conjuntas, para la beneficio de la comunidad, entre la administración del centro comercial y la administración zonal que considera tres aspectos:

Participar activamente con las entidades educativas y urbanizaciones ubicadas en el área de influencia directa del “Centro Comercial El Condado” para apoyar las actividades más importantes que contribuya al desarrollo y mejoramiento del sector, principalmente con lo relacionado a la infraestructura básica como vías, transporte, entre otros.

Acercamiento con las urbanizaciones y conjuntos habitacionales vecinos para implementar intercambio de experiencias que permitan el mejoramiento ambiental y prevención de la seguridad operacional.

La Empresa Administradora del Centro Comercial El Condado, asumirá el compromiso de coordinar con la Administración Zonal Equinoccial La Delicia y la Dirección de Parques y Jardines para el mantenimiento del Parque del Adolescente, para lo cual se firmará un acuerdo de cooperación que facilita esta gestión operativa (DMA, 2005).

Si bien en la normativa está previsto el análisis de impacto ambiental, esta reconoce como impactos directos a la comunidad hechos relacionados exclusivamente con “expropiaciones, reubicaciones o situaciones similares” (DMA, 2005). Esto no permite un acercamiento a las disfunciones estructurales que provocan fracturando el tejido urbano y las relaciones sociales que ahí se tejen. Por tanto, el estudio requerido por la entidad municipal no profundiza impactos funcionales, económicos, culturales lo que conduce a reflexiones ligeras que establecen responsabilidades sociales sin mayor trascendencia para el sector y la ciudad misma.

La débil institucionalidad del Municipio, reflejada en su cuerpo reglamentario y normativo, limita su rol de rector de la política pública en el territorio frente al poder económico, lo que fractura la articulación del capital privado a un proyecto de ciudad. En este caso, puntualmente nos referimos a la propuesta por lograr un desarrollo pluricentral como “esencia de la ciudad plural” (Carrión, 2008:7) que habla de principios fundamentales en una sociedad reconocida en su diversidad cultural.

---

<sup>61</sup> El estudio de impacto ambiental caracteriza y analiza los impactos en tres etapas del centro comercial, (i) etapa de construcción, (ii) etapa de operación y (iii) etapa de cierre

El estudio de centralidades urbanas, contratado por el Municipio de Quito en 2008, deja entrever una voluntad de ciertos empresarios vinculados a la administración y promoción de centros comerciales por aunar esfuerzos tendientes a desarrollar espacios de centralidad acordes al proyecto municipal. Expresan la necesidad de claridad en las inversiones que el sector público y el sector privados deberían acometer y su posterior manejo para garantizar reales impactos socio económicos en el sector. (Hydea-Target, 2008). De lo que se desprende una voluntad no capitalizada por la autoridad municipal, la cual apuntala sus procesos en una inversión estrictamente pública como se evidenció en páginas precedentes.

**CAPITULO IV**  
**DE SHOPPING´S, DESARROLLO URBANO Y CIUDAD**  
**CONCLUSIONES Y REFLEXIONES**

A lo largo del presente trabajo se ha tenido un acercamiento al debate actual sobre la transformación de las ciudades orquestada por una parte, por el modelo económico imperante a nivel mundial que ha promovido la implantación de políticas públicas que favorecen la internacionalización de la economía y la liberación de capitales, y por otra parte por los cambios tecnológicos y científicos, que han jugado un rol decisivo en la forma vertiginosa como se expanden principios y modelos socio-culturales que tienden homogenizar formas de consumo y son la plataforma de la red global. Cada uno de ellos dejan huellas profundas en la forma como vivimos y concebimos hoy la ciudad y las relaciones que en ella se producen; formas cada vez más alejadas de la tradicional concepción de ciudad, lo que implica no solamente una crisis profunda de los fundamentos de la idea de urbanidad sino que evidencia cambios importantes en la sociedad misma, hechos que no son ajenos a nuestra ciudad.

Se han identificado claramente, aspectos constitutivos de la lógica con que actúa en el territorio la financierización de la economía mundial y como inciden en las transformaciones del espacio urbano contemporáneo; es así que, hechos como la expansión urbana, la proliferación de equipamientos comerciales y en general del sector terciario, la masiva urbanización con “barrios” exclusivos y cerrados, son producto del estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización que permiten el rápido flujo de capitales que encuentran en la inversión inmobiliaria una rápida valoración de la inversión.

Para responder a las preguntas planteadas en la problematización del tema ¿Cuáles son los instrumentos y directrices que han orientado la planificación de la ciudad?; y ¿cuál es el rol que cumple el Municipio de Quito y cómo incorpora estas iniciativas privadas a la propuesta de ciudad?, fue necesario entender el entorno global que incide en la gestión urbana implícita en las preguntas, y contextualiza los procesos de transformación que vive la ciudad y que están vinculados a políticas públicas asociadas a tendencias económicas mundiales .

### **La reglamentación y los Shopping's en la construcción de la ciudad pluricentral.**

En Quito, la dinámica inmobiliaria privada a impuesto el ritmo al crecimiento de la ciudad, en un proceso en el cual la administración pública actúa, como era de esperarse de acuerdo a la lógica neoliberal, con un principio de subsidiaridad proporcionando la infraestructura necesaria, como vías alcantarillado, electricidad, etc, que garantice éxito estas inversiones.

El capital privado se orquesta a través de las grandes corporaciones que dinamizan la inversión inmobiliaria actúan, en el caso de los centros comerciales o Shopping Center como son identificados aludiendo su inclusión en el la dinámica económica mundial, asociados y distribuidos convenientemente en el territorio metropolitano para que ninguna se quede sin su parte de ciudad. Es así que en el núcleo de la administración Zonal Norte, identificada por la administración municipal como Macro Centralidad, se asientan tres de los más grandes centros comerciales de la ciudad en donde conviven adecuadamente los intereses de Corporación Favorita, Corporación el Rosado, Centros Comerciales del Ecuador entre los principales promotores de estas superficies comerciales, en una forma asociativa oligopólica. Por otra parte, la distribución en el norte, en el sur y en los valles, esta convenientemente distribuida con la presencia de estos grupos de poder en cada uno de los centros comerciales que se construyen, El Condado Shopping, Quicentro del Sur, San Luis Shopping, Scala, Paseo San Francisco. etc.

A pesar de la nutrida experiencia en planificación, la ciudad se configuró con instrumentos normativos y reglamentarios obsoletos que apenas cubrían el 40% del área urbana en 1990 (Bustamante, 2004) y con ordenanzas a la carta. A pesar de esfuerzos técnicos por entender y proyectar la ciudad y su región bajo preceptos de equidad, construcción de ciudadanía en la diversidad, equilibrio territorial para la dotación de servicios (PGDT,2006), la visión técnico conceptual se evidencia divorciada de los reales intereses político-económicos que se conjugan en la ciudad.

A lo largo del proceso de planeamiento urbano de Quito se reconoce una constante en clara correspondencia con la naturaleza longitudinal de la ciudad, hablando en términos físicos, y la necesidad de descongestionar un Centro cada vez más distante de los extremos norte y sur de la urbe. Esta constante es la ciudad policentral, multicentral o pluricentral, como se ha denominado indistintamente en la

documentación municipal, a la conceptualización funcional que tiene como principio la construcción o fortalecimiento de nuevos centros; en los cuales se concentren funciones y actividades diversas que brinden servicios accesibles, tanto públicos como privados, a una población en permanente expansión.

Bajo esta premisa la administración municipal, por más de 40 años, ha buscado consolidar una ciudad equilibrada e incluyente, ha identificado centralidades emergentes cuya geografía tiene una alta variabilidad en función del movimiento de los capitales privados, lo que la literatura especializada ha definido como una geografía objetualizada que da mayor importancia al flujo de personas e información como elemento fundamental del territorio, es decir un paso del urbanismo de los lugares al urbanismo de los flujos (Muñoz, 2008); y que finalmente imponen el modelo polinuclear, respondiendo limitadamente al modelo idealizado.

En este escenario los centros comerciales tipo Mall o Shopping Center, ampliamente reconocidos como la forma más moderna de solucionar actividades comerciales, proliferan y se incorporan velozmente a la vida social urbana. La imagen de consumo ligado a las grandes marcas, que proyectan estas superficies, hablan de una ciudad globalizada más no global (Muñoz, 2008) que pierde en el concierto mediático, su capacidad de crear espacios públicos en la real dimensión que esto implica para la ciudad y otorga progresivamente, a estas superficies comerciales un mal entendido rol de centralidad urbana.

Si nos acercamos al análisis de la injerencia que han tenido los instrumentos de gestión urbana en la construcción de la ciudad, dejan ver la separación técnica, política y socio-económica en el proceso, que finalmente, como afirma De Matos (2010), termina auto-organizándose por su propia dinámica, así también lo entiende Vallejo cuando afirma:

se empieza a configurar una estructura de características “policéntricas” más que como una lógica funcional de una ciudad desconcentrada, como respuesta a los requerimientos de operatividad del sector terciario predominante, especialmente de las lógicas mercantiles que especializan su oferta a través de la ubicación de centros comerciales (Vallejo , 2008:52).

Es decir la lógica de emplazamiento, o patrón de asentamiento, de estas estructuras comerciales está estrictamente relacionada a las oportunidades que generan las áreas en expansión urbana y la falta de equipamiento de las mismas. La subordinación de la

gestión urbana a los intereses políticos, que respondieron indistintamente a interés privados, alejaron la posibilidad de desarrollo coordinado de las propuestas por construir una ciudad policéntrica.

La ciudad, paradójicamente, guó su crecimiento basado en la reglamentación del Plan Regulador de 1967 y la improvisación, hasta 1991; fecha en la cual finalmente cuenta con un instrumento normativo, en el momento oportuno cuando empiezan a consolidarse las superficies comerciales en la ciudad. Sin embargo, contar con la normativa no ayudó en mucho, frente a la influencia del capital y las normas bastante flexibles y generales, para construir la ciudad narrada en los objetivos de planificación. La propuesta del *PGDT* y del *Plan Quito siglo XXI, estrategias de desarrollo para el DMQ al 2025*, si bien dejan entrever una intensión de negociación, acuerdos y guía para las inversiones privadas, en la línea de Gobernanza o Buen Gobierno, no logra posicionar el proyecto como un fin común, la integración ciudadana es selectiva, quedando nuevamente la propuesta a merced del vaivén político, dando cuenta de que hasta la fecha no se ha logrado iniciar un proceso de gestión urbana sostenida que de continuidad a procesos y cree las condiciones necesarias de gobernabilidad. Finalmente a estos procesos no se contraponen políticas públicas, que tienen como principal función asegurar el desarrollo urbano, garantizando umbrales mínimos de centralidad diversa, accesibilidad y cohesión social (Muñoz, 2008).

La vinculación de la actividad de consumo en la economía urbana no es un hecho nuevo, es bien conocida la relación entre ciudad y comercio. La magnitud y amplitud que abarca actualmente este fenómeno hacen la diferencia. Son muy pocos espectros de la vida social que no han pasado a formar parte del consumo (Díaz, s/f). Esta situación es fuertemente capitalizada por los centros comerciales.

Desde la mirada de la ciudad diversa e inclusiva que se preconiza como un principio constante en los instrumentos de gestión, es desalentador la presencia que los centros comerciales tienen en el imaginario ciudadano como un elemento visible de desarrollo y espacio de esparcimiento y ocio, espacio de encuentro juvenil, que se ringue por normas privadas alegadas de la normativa pública, asumiendo además actividades que le eran naturales al espacio público abierto y diverso, al espacio de la ciudadanía. Este hecho se beneficia, primero, por la constatación de nula presencia de espacios abiertos de calidad en la ciudad para disfrute de los ciudadanos de las

diferentes edades, espacios que den seguridad que permitan expresiones diversas y fortalezcan las nociones de vecindad y pertenecía; y segundo por la resignación de la administración pública para que estas iniciativas suplan la deficiencia que no es capaz de asumir.

La limitada capacidad de respuesta, desde lo público, frente a la demanda cada vez mayor de servicios culturales, administrativos, recreativos, de salud, áreas verdes, entre otros, hace que la construcción de centros comerciales y recreativos tenga una amplia aceptación en la población, que encuentran en éstos, un espacio seguro para pasear con la familia, ir al cine, comer y hacer compras. En tanto que la ciudad, cada vez ofrece menos espacios de esparcimiento en los cuales la familiar, niños y niñas, jóvenes, ancianos y ancianas, adultos compartan actividades más allá del consumo mediático, en un entorno de calidad y seguridad.

En este punto se hace necesario un balance del papel que desempeñan en el desarrollo urbano de Quito. Su incidencia ambiental, socio-económica y cultural no ha sido lo suficientemente analizada. Sin embargo la actuación complaciente y pasiva de la autoridad municipal facilita un proceso de especialización comercial-recreativo en estos espacios autónomos; organizadores de flujos de movilidad a escala metropolitana. Su importancia es tal que la ciudad de las calles, plazas, parques, barrios, se ve sometida al conjunto de interrelaciones que estos artefactos autistas representan (Muñoz, 2008). El espacio público de Quito, declarada “ciudad intercultural”<sup>62</sup> agoniza rodeando islas habitadas por consumidores en los que es difícil reconocer ciudadanos y mucho menos vecinos, que en el lenguaje coloquial alude un reconocimiento territorial común que identifica y da sentido de pertenencia.

En este sentido, la constatación de Castell (1999) sobre la forma desigual como que América Latina está integrada en este proceso de globalización de la economía, con altos costos sociales, económicos y un dramático deterioro ambiental, se constata como una penosa realidad en nuestro entorno urbano.

Bajo esta línea de reflexión, las regulaciones deben contemplar aspectos relacionados a la corresponsabilidad que estas grandes estructuras tienen tanto en los

---

<sup>62</sup> El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión extraordinaria de 12 de octubre de 2011, mediante resolución declaró a Quito Ciudad Intercultural que “tiene como objetivo fomentar la convivencia y la democracia, la justa distribución de bienes y servicios para satisfacer necesidades básicas y realizar los derechos sociales, sin discriminaciones, con igualdad y respeto” (Prensa Latina, 2011).

problemas como en las soluciones del sector en el cual se implantan y del cual se benefician. Si existen opciones para modificar las normas, debería haber opciones que determinen en qué áreas se requiere de su participación para mejorar las condiciones de la ciudad en espacio público, seguridad, empleo, por señalar algunos de los campos más evidentes. Como una real actuación conjunta y responsable, que evite situaciones como la descrita en la sección Consulta y Participación Pública del estudio de impacto ambiental del Centro Comercial, en la cual la participación del Asesor Ambiental de la Administración Zonal La Delicia, es recogida de la siguiente manera:

Manifiesta que las medidas de compensación que propone el Jefe Zonal de Medio Ambiente, de la Administración La Delicia, dependerán exclusivamente de la voluntad de la Empresa del Centro Comercial El Condado para realizar adecuaciones y mantenimientos en las lavanderías municipales que proponen, aclarando que las medidas de compensación ambiental se definen en un estudio de impacto ambiental cuando existe población afectada directamente por la implantación del proyecto por reubicación, expropiación, u otra medida extrema similar. Sin embargo se menciona que en el estudio se han determinado impactos negativos sobre el Parque del Adolescente y que la sugerencia es válida en el sentido de que la empresa administradora del centro comercial concrete un acuerdo con las dependencias municipales para readecuación y mantenimiento del parque mencionado.

En cuanto al tráfico vehicular se menciona que el estudio contempla las medidas relacionadas con esta acción, pero se tomará en cuenta ciertas recomendaciones valiosas expuestas por los participantes a fin de complementar la información ya existente (DMA, 2005: consulta y participación pública). El subrayado es mío

Si nos detenemos en el compromiso del Condado Shopping con la comunidad y la autoridad zonal para el mantenimiento del Parque del Adolescente, es evidente que se favorece una acción que no beneficia directamente a la comunidad cuanto a la imagen del entorno del centro comercial. Queda claro que a estos compromisos le rige la voluntad de los administradores del centro comercial no una política pública.

A pesar del claro problema que se generaría con la operación del Centro Comercial en relación a la circulación vehicular y la seguridad, las acciones “acordadas” finalmente no comprometen a la administración del centro comercial en dar una solución a estos problemas.

Las características propias de la arquitectura de estos “artefactos autistas” como los define Muñoz (2008), responden a la fabricación de un micro clima de confort con pasillos, plazas, bancas, luz, jardines que “imitan la ciudad”; por tanto no es

fundamental la relación que estas estructuras establezcan con el espacio urbano y social en el cual se implantan. A este respecto, dado las grandes dimensiones que estos artefactos adquieren, la norma no prevé características estético- funcionales que aporten al paisaje urbano.

El recorrido realizado en el presente trabajo logra un análisis de las estrategias y condiciones necesarias implícitas en la implantación de las grandes superficies comerciales, su incorporación a la estructura urbana de Quito estuvo ligada a decisiones políticas vinculadas a grupos de poder económico, que influyen en la ciudad. De este análisis se recoge, entre otros elementos, la frágil institucionalidad caracterizada por ausencia o insuficiente reglamentación y normativa que junto a intereses político-económicos modelaron y modelan la ciudad. Enfrentando los intereses colectivos y propuestas técnicas a los intereses del capital privado. Esta situación, generó un territorio sinónimo de oportunidades que serían aprovechadas con una previsión de largo plazo. Esta ha sido la tónica de trabajo, identificada en este estudio, en la construcción de la ciudad y que se reproduce sistemáticamente con ajustes a las reglamentaciones que van de la mano del juego político-económico que termina definiendo al poder público en constante tensión con el interés colectivo.

### **Pautas para el análisis del impacto urbano, algunas reflexiones.**

A lo largo de este trabajo se ha evidenciado que la ciudad se constituye con la suma de fragmentos provocados por los distintos procesos expansivos del crecimiento urbano y por la incorporación de unidades homogéneas, como pequeños pueblos o barrios a la gran urbe (Rojas, 1997). Estos fragmentos pueden interrelacionarse para lograr cohesión en el territorio. En el caso de Quito, la falta de una política pública consistente, coherente y permanente para romper las brechas socio-económicas y las fracturas territoriales, producto de su expansión y en algunos casos por la presencia de grandes infraestructuras o equipamientos urbanos, han profundizado las características de un territorio polarizado.

En esta línea de reflexión el barrio es un espacio fundamental para la cohesión social en tanto es el espacio de la expresión social del sentido gregario de comunidad (Gravano, 2003), donde se refuerzan lazos de solidaridad, unidad, seguridad, identidad

como un ser socialmente integrado. Es entonces un espacio urbano que demanda de políticas públicas que contribuyan a su dinamización en procura de preservar sus características funcionales en aspectos sociales, económicos y culturales.

Es muy importante en este sentido, la iniciativa Brasileña que mediante ley establece el Estatuto de las Ciudades, en el cual se definen los aspectos a analizar en relación a los impactos que infraestructuras, equipamientos urbanos, o conjuntos residenciales cerrados, con áreas que superen los 10.000m<sup>2</sup>, pueden generar en los barrios. La Ley 10.257/01 en sus artículos 36 y 37 obliga a la elaboración de un *Estudio de Impacto de Vecindad* (Schweizer, s/f, De Lollo y Rhöm, 2007) en el cual se destacan cuestiones relativas a:

- ✓ Densificación poblacional
- ✓ Disponibilidad y deficiencia de equipamientos urbanos y comunitarios
- ✓ Uso y ocupación del suelo en ese área
- ✓ Impacto del proyecto en la valoración inmobiliaria
- ✓ Impactos del proyecto sobre la generación de tráfico y demanda de transporte público
- ✓ Impactos del proyecto sobre el paisaje urbano y sobre el patrimonio natural y cultural

El Estatuto de las Ciudades determina en apego a la constitución de 1988 referente a la autonomía municipal y su responsabilidad para legislar sobre aspectos ambientales urbanos, la obligatoriedad de los municipios de desarrollar leyes municipales que den cumplimiento a esta norma nacional y definan con precisión los equipamientos e infraestructuras que deberán realizar el Estudio de Impacto de Vecindad, que de acuerdo a Schweizer (s/f), el termino más adecuado y ajustado a la realidad brasileña es el de Barrio en lugar de vecindad, este último proveniente de una concepción anglosajona de vecindad reconocida en el “neighborhood unit”.

En concordancia con el marco jurídico ecuatoriano tanto la Constitución de 2008, como el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, COOTAD, establecen la obligatoriedad de los municipios por garantizar ciudades que materialicen el Buen Vivir. Es decir en su amplio cuerpo legislativo establece las responsabilidades para el desarrollo de instrumentos reglamentarios que favorezcan este mandato constitucional.

Es urgente reflexionar sobre la reglamentación municipal y que esta entidad asuma su rol de rectoría territorial que evite que la ciudad pierda espacios de pluralidad, deteriore progresivamente su ambiente cultural y natural, e incorpore la actuación privada a un proyecto común de ciudad y ciudadanía.

El Estudio de Impacto de Vecindad, al cual se hace referencia, permite un análisis profundo de los impactos que estructuras como Hospitales, Hipermercados, Centros Comerciales, Centros Educativos, entre otros, pueden generar en el barrio y las medidas de mitigación y prevención necesarias que deberán ejecutar los promotores públicos o privados como condición indispensable para obtener la licencia de ejecución. Surgen como una medida necesaria para evitar problemas graves que aquejan a las ciudades (Schweizer, s/f, De Lollo y Rhöm, 2007), en relación a la fragmentación urbana, falta de cohesión social, deterioro ambiental e inequidades de equipamientos y servicios en su territorio.

La profundización del análisis requerido, también demanda de profesionales municipales capaces de analizar las propuestas sin dejarse deslumbrar por nombres importantes y proyectos abundantes en datos, con ánimo de ofuscar más que de informar (Schweizer, s/f.).

En este sentido es necesario un desglose de aspectos que deberían evaluarse y que den cuenta de un análisis integral que permita tomar decisiones que contribuyan a la construcción de una ciudad plural, a manera de ejemplo se puede citar:

- ✓ Impactos urbanísticos, que analice el proyecto y sus actividades en relación a la estructura física del sector y al proyecto ordenador de la ciudad.
- ✓ Impactos en la infraestructura, en relación al incremento en la demanda de agua, electricidad, capacidad del alcantarillado y generación y tratamiento de basura, que permita orientar aportes innovadores en la manejo de energías, reciclaje y arquitectura inteligente.
- ✓ Impactos económicos, relacionado a generación de empleo en el sector y la ciudad, incorporación en la estructura de producción, demanda de mano de obra, en el sentido de no derrumbar actividades económicas vinculadas a la vida barrial y familiar.

- ✓ Impactos sociales, relaciones del proyecto con la estructura de organización social existente de manera de no agredir formas asociativas, valores culturales, uso del espacio público.
- ✓ Impactos en el Patrimonio Cultural y Natural que no afecte características del barrio y que potencie roles históricos y entornos paisajísticos.

Los aspectos tratados en el presente capítulo, buscan reflexionar en los instrumentos posibles que contribuyan a una construcción de la ciudad, en donde el interés colectivo sea parte del objetivo privado.

Hoy más que nunca las ciudades son espacios de mestizaje cultural y humano, pero a la riqueza de la pluralidad se oponen tendencias hacia exclusión forzosa de una parte de la población no integrada cultural o laboralmente y la autoexclusión de los grupos sociales económicamente acomodados que optan por habitar urbanizaciones cerradas, evitando relaciones cotidianas con personas y situaciones diversas.

A esta tendencia se contraponen la sensibilidad hacia la diversidad espacial y social como patrimonio y riqueza de las ciudades. La oposición entre los centros comerciales, convertidos en los nuevos catalizadores sociales y la recuperación simbólica y funcional de la ciudad y sus barrios, visualiza de manera clara la tensión entre los dos modelos. Por ello, los conceptos clave para la construcción social de la ciudad serán, sin duda, los de cohesión social y pluralidad.

## BIBLIOGRAFIA

- Allende, José (2005). “Modelo de grandes centros comerciales versus modelo del comercio tradicional. Implicaciones socio-económicas, culturales y territoriales desde la sustentabilidad”. *Politika* No1, Revista de Ciencias Sociales de la Universidad del País Vasco, pag. 109-120
- Álvarez, Santiago y Helena Villarejo (2003). “La Regulación de los Grandes Centros Comerciales: Una Aproximación Sociológica y Jurídica”. *Revista Derecho* vol.15 pp. 131-155.
- Amendola, Giandomenico (2000). *La ciudad posmoderna*, Madrid, Celeste Ediciones.
- Ascher, François (2001). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial.
- Balbo, Marcello (2003). “La nueva Gestión Urbana” en *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*, Ricardo Jordan y Daniela Simioni, (Com), pag. 71-92, libros de la CEPAL, documento digital pdf.
- Beirute, Tatiana (2009). “Cohesión social y seguridad ciudadana” en *Cohesión social y políticas sociales en Iberoamérica*, Josette Altmann (Com.), pag. 141-147, FLACSO-Quito.
- Borja, Jordi (2005). “Revolución y contrarrevolución de la ciudad Global”, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. X, No. 578, Universidad de Barcelona
- Borsdorf, Axel (2003). “Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, *Revista Eure* vol. 29, No.86, Santiago de Chile
- Bustamante, Gonzalo (1994). “Población y medioambiente: análisis de su relación” en *Transformaciones urbanas y arquitectónicas*, serie Quito No.9, editado MDMQ
- Capel, Horacio (2003). “Los problemas de las ciudades Urbs, Civitas y Polis” artículo publicado en el núm. 3 de la Colección Mediterráneo Económico: *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*. Instituto de Estudios Socioeconómicos de Cajamar
- Carrión, Fernando y René Vallejo (1994). “La planificación de Quito: del Plan Director a la ciudad democrática” en *Transformaciones urbanas y arquitectónicas*, serie Quito No.9, editado MDMQ
- Carrión, Fernando (2008). “Policentralidad: esencia de la ciudad Plural” en *Centro-h*, pag.7-9

- Castells, Manuel (1995). *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional*, Alianza Editorial, Madrid.
- Castells, Manuel (1997). *La sociedad red, vol.1, La era de la información: economía sociedad y cultura*, Alianza Editorial, Madrid.
- Castells, Manuel (1999). “Globalización, identidad y Estado en América Latina” documento digital pdf.
- Centelles, Josep (2006), “El buen gobierno de la ciudad”, presentado en VIII Congreso Iberoamericano de Municipalistas, Guayaquil, documento digital pdf.
- Coutard, Olivier (2002). “Fragmentation urbaine et réseaux: regard croisés Nord-Sur”, Disponible en [www.iddri.com/Activites/Seminaires-reguliers](http://www.iddri.com/Activites/Seminaires-reguliers), visitado en mayo 2011
- Cuenin Fernando y Mauricio Silva (2010). *Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas. El caso de Quito*, Banco Interamericano de Desarrollo
- De Lollo, José Augusto y Sergio Rhöm (2006) “Lotes y conjuntos residenciales como potenciales generadores de impacto de vecindad” en *Investigaciones Geográficas No. 41* pag.123-143, Universidad de Alicante.
- De Mattos, Carlos (2001). “Metropolización y suburbanización”, *Revista EURE*, vol. 27, No. 80, Santiago de Chile.
- De Mattos, Carlos (2008). “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano”, en *Lo urbano en su complejidad una lectura desde América Latina*, Marco Córdova (Com.) pag. 35-62, Editorial FLACSO.
- De Mattos, Carlos (2007). “Modernización capitalista y revolución urbana en América Latina: cinco tendencias genéricas” en *La Ciudad Latinoamericana en el Siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación*, Peter Brand (Com): 37-82, Editorial Universidad Nacional de Colombia.
- De Mattos, Carlos (2010). *Globalización, y metamorfosis urbana en América Latina*, Editorial OLACCHI.
- Díaz Pacheco, Jaime y Richard Hewitt (s/f). “El Territorio como bien de consumo: Las grandes superficies comerciales en el contexto metropolitano su implicación para el desarrollo urbano sostenible” disponible en: [www.congresos.cchs.csic.es/ctyp/sites/congresos.cchs.csic.es.ctyp/files/SEGUNDO\\_BLOQUE/PACHECO\\_Y\\_HEWITT.pdf](http://www.congresos.cchs.csic.es/ctyp/sites/congresos.cchs.csic.es.ctyp/files/SEGUNDO_BLOQUE/PACHECO_Y_HEWITT.pdf), visitado agosto 2011

- Duhau, Emilio y Angela Giglia (2007). “Nuevas centralidades y prácticas del consumo en la ciudad de México: del microcomercio al hipermercado” en *Revista Eure* No.098, pag. 77-95
- Echeverría José (1994). *Telópolis*, Ediciones Destino, Barcelona, 1994
- Empresa de Desarrollo Urbano de Quito (2009). Informe de gestión 2000-2009. MDMQ.
- Escudero Gómez, Luis Alfonso (2008). *Los centros comerciales. Espacios posmodernos de ocio y Consumo*, Universidad de Castilla-La Mancha
- Fernández Güell, José Miguel (1997). *Planificación estratégica de ciudades*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.
- Fine, Kathleen (1991). *Cotocollao: Ideología, historia y acción en un barrio de Quito*, Ediciones Abya-Yala, Quito
- Friedmann, John (1992). “Planificación para el siglo XXI: el desafío del posmodernismo”, *revista Eure vol. XVIII, No. 55* pag. 79-89, documento digital pdf.
- Gaspar, Ricardo Carlos (2008). “Estado instituciones y desarrollo urbano” en *Lo urbano en su complejidad una lectura desde América Latina*, Marco Córdova (Com.): 63-79, Editorial FLACSO.
- Giddens, Anthony (1990). “The Consequences of Modernity”. Stanford, California, Stanford University Press.
- Gravano, Ariel (2003). *Antropología de lo barrial, estudio sobre la producción simbólica de la vida urbana*. Editorial Espacio.
- Greenstein, Rosalind, Francisco Sabatini y Martin Smolka (2000). “Segregación espacial urbana: fuerzas consecuencias y respuestas normativas” en *Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*, No. 331, Lincoln Institute of Land Policy
- Herzer, Hilda y otros (2005). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Editorial Paidós, Argentina
- Hidalgo Sánchez, Diego (2009). “Estudio de un tributo específico para grandes centros comerciales, tipo mal”, Tesis de maestría Universidad Simón Bolívar, Quito
- Hocsman, Heriberto Simón (s/f) “Contrato Comercial de Concesiones”, disponible en: [http://www.justiniano.com/revista\\_doctrina/CONTRATO\\_COMERCIAL.htm](http://www.justiniano.com/revista_doctrina/CONTRATO_COMERCIAL.htm) visitado agosto 2011

- Hydea-Target (2008). “Conceptualización de las centralidades urbanas, metodología para la identificación, caracterización y priorización de centralidades Urbanas” Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, (inédito)
- IGM, IPGH y ORSTOM (1992). *Atlas Infográfico de Quito*
- Jaramillo, Jakeline y Wladimir Rosero (1996). “Mercado del suelo en Quito”, en *Colección Quito Metropolitano*, Municipio de Distrito Metropolitano, Dirección General de Planificación, Quito
- Koolhaas, Rem (1997). “La ciudad Genérica” documento electrónico PDF.
- López de Lucio, Ramón, Francisco González, Emilio Parrilla, Teresa Ruiz y Javier Ruiz (1995). “Centros urbanos frente a Nuevas centralidades comerciales, Un análisis del sur metropolitano de Madrid” disponible en:  
<http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/228>, visitado marzo 2011.
- Lulle, Thierry y Catherine Paquette (2007). “Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latinoamericanas”. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx> , visitado agosto 2011
- Lungo, Mario (2002). “Grandes proyectos urbanos: desafíos para las ciudades latinoamericanas”, en *Perspectivas urbanas, Temas críticos en políticas de suelo en América Latina* .Disponible en: [http://www.lincolnst.edu/pubs/543\\_Land-Lines--October-2002--Volume-14--Number-4](http://www.lincolnst.edu/pubs/543_Land-Lines--October-2002--Volume-14--Number-4), visitado mayo 2011
- Machado, Decio (2012). “Las élites económicas: los verdaderos beneficiarios del Gobierno de Rafael Correa”, Argenpress.info, disponible en: <http://www.argenpress.info/2012/02/las-elites-economicas-los-verdaderos.html>, visitado en marzo 2012
- Muller, Jan Marco (2004). “Grandes centros comerciales y recreacionales en Santafé de Bogotá”, Biblioteca virtual del Banco de la Republica, disponible en: <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/historia/bogota/centros.htm>, visitado en mayo 2011.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2006). *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020, Memoria técnica 2006-2010*, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial.

- Municipio de Quito (1991). *Plan Distrito Metropolitano, Quito actual, fase I, Proceso Urbano*, Dirección del Planificación.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (1992). Ordenanzas 2895, Reglamento Urbano de Quito (RUQ) y 2925, Código de Arquitectura y Urbanismo
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2008). Ordenanzas 0255, Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2008). Ordenanzas 0031, Plan de uso y ocupación del suelo (PUOS).
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2008). Ordenanzas 3746, Normas de Arquitectura y Urbanismos del Distrito Metropolitano de Quito.
- Muñoz, Francesc (2008). *Urbanización paisajes comunes, lugares globales*, GGmixta, Barcelona.
- Pintado, Guido (1994). “El Reglamento Urbano de Quito” en *Transformaciones urbanas y arquitectónicas*, serie Quito No.9, editado MDMQ
- Portas, Nuno (2003). “El surgimiento del proyecto urbano” disponible en: <http://upcommons.upc.edu/revistes/handle/2099/555>, visitado, junio 2011
- Quiles Abad, Juan (2006). “El mercado de la franquicia en Ecuador” disponible en: [www.icex.es](http://www.icex.es), visitado septiembre 2011
- Ramón, Galo (1992). “Quito aborigen un balance de sus interpretaciones” en *Enfoques y estudios históricos*, serie Quito No.6, editado MDMQ
- Rojas, Vidal (1997). “Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana”, en *6º Encuentro de Geógrafos de América Latina*, Buenos Aires, Marzo 1997
- Salomón, Frank (1992). “La yumbada un drama ritual Quichua” en *Ciudades de los andes, visiones históricas y contemporáneas*, Eduardo Kingman (Com.), pag.457-479, ediciones Ciudad- IFEA.
- Sassen, Saskia (1999). *La ciudad global: Nueva York, Londres Tokio*, editorial Eudeba, Buenos Aires.
- Schweizer, Peter José (s/f). “O estudo de impacto de vizinhança: Um novo campo de conhecimento para Administradores municipais” documento digital
- Silva, Armando (2003), *Bogotá imaginada*, Bogotá, CAB/ Universidad Nacional de Colombia, Taurus

- Silva, Patricio (1999). "The new political order in Latin America, Towards technocratic democracies: Latin America Transformed. Globalization and Modernity".
- Sojo, Ana (2009). "Cohesión social una mirada desde la CEPAL" en *Cohesión social y políticas sociales en Iberoamérica*, Josette Altmann (Com.), pag. 141-147, FLACSO-Quito.
- Vallejo, René (2008). "Quito: capitalidad y centralidades" en *Centro-h No.2* pag. 47-54

## DOCUMENTOS

- Dirección Metropolitana Ambiental, DMA, (2005), "Estudio de impacto ambiental del Condado Shopping" realizado por Klever Chávez.
- El Comercio (1971). "El moderno centro comercial Ñaquito, dio ayer un ejemplo de dinamismo y servicio público" publicado 19 de junio de 1971
- HOY (2004). "Quicentro planea atraer a 30 mil visitantes" publicado el 8 de septiembre de 2004, disponible en <http://www.explored.com.ec/noticias-ecuador/quicentro-planea-atraer-a-30-mil-visitantes-185361-185361.html>
- HOY (2007) "Centro comercial Condado alista su inauguración" publicado el 8 de agosto de 2007 disponible en: <http://www.explored.com.ec/noticias-ecuador/centro-comercial-condado-alista-su-inauguracion-274296-274296.html>
- HOY (2008). "Condado Shopping sube al podio" publicado el 16 de octubre de 2008 disponible en: <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/el-condado-shopping-se-sube-al-podio-312131.html>
- HOY (2010). "Nuevo centro comercial para la zona de Cumbayá" publicado el 2 de julio de 2010, disponible en <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/nuevo-centro-comercial-para-la-zona-de-cumbaya-416517.html>
- Quito Distrito Metropolitano (2010). "En el redondel de Cumbayá de construirá un intercambiador", publicado el 16 de septiembre de 2010, disponible en: [http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news\\_user\\_view/en\\_el\\_redondel\\_de\\_cumbaya\\_se\\_construira\\_un\\_intercambiador--1316](http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/en_el_redondel_de_cumbaya_se_construira_un_intercambiador--1316)
- Prensa Latina (2011). "Alcaldía declara a Quito como Ciudad Intercultural" disponible en: [http://www.prensa-latina.cu/index.php?option=com\\_content&task=view&id=381015&Itemid=1](http://www.prensa-latina.cu/index.php?option=com_content&task=view&id=381015&Itemid=1), visitado octubre 2011

Revista Vistazo (2011). “500 mayores empresas del Ecuador” publicado el 22 septiembre de 2011

### **ENTREVISTAS**

Albán, Klever (2011). Funcionario administración La Delicia, entrevistado el 21 de septiembre de 2011

Larenas, Pablo (2011). Funcionario de la Empresa Pública Municipal de Movilidad y Obras Públicas, EPMMOP, entrevistado el 21 de septiembre de 2011

Salazar Díaz, Rosa Mercedes (2011). Concejala del Cantón Rumiñahui, entrevistada el 27 de septiembre de 2011.

Noboa, Roberto (2011). Ex Director de Planificación del MDMQ, entrevistado el 3 de octubre de 2011.

Lupita (2011). Moradora del sector, entrevistada 15 septiembre de 2011

Dependiente (2011). Empleada de local comercial externo, entrevistada 15 septiembre de 2011

Propietario 3 (2011). Morador del sector, entrevistada 15 septiembre de 2011

## ANEXOS

### Anexo 1: Norma General de Equipamiento

Equipamiento	Frecuencia de uso <i>Porcentaje</i>	Radio de influencia <i>metros</i>	m <sup>2</sup> /hab	Población base	Lote mínimo <i>m<sup>2</sup></i>	Jerarquía urbana
<b>Educación</b>						
Pre escolar	4	400	0.200	1500	300	Vecinal
Escolar	14	800	0.980	3500	3430	Vecinal
Media	9	1600	1.080	10000	10800	Sectorial
<b>Salud</b>						
Subcentro	100	800	0.090	5000	500	Vecinal
Centro Urbano	100	1500	0.040	20000	800	Sectorial
Hospital Base	100	3000	0.210	150000	31500	Zonal
Hosp. Esp. Regional	100	10000	0.030	600000	18000	E.Especial
<b>Recreación</b>						
Parq. Infantil	5	400	0.250	2000	25	Vecinal
Plaza Cívica/barrial	100	800	0.100	5000	500	Sectorial
Parque Urbano	100	3000	1.600	50000	80000	Zonal
Centro deportivo barrial	60	800	0.700	5000	2100	Vecinal
Centro Deportivo	60	1500	1.000	20000	12000	Sectorial
Parque Metropolitano	100	20000				E. Especial
<b>Cultural</b>						
Equipamiento cultural sec.	100	1500	0.030	50000	1500	Sectorial
Equipamiento cultural zon.	100	3000	0.100	150000	15000	Zonal
<b>Comercio</b>						
Mercado sectorial	100	1500	0.110	20000	2200	Sectorial
Mercado Zonal	100	3000	0.500	150000	75000	Zonal
Mercado mayorista	100	5000	0.200	300000	60000	E. Especial
Camal	100	10000	0.100	600000	60000	E. Especial
<b>Bienestar Social</b>						
Guardería	100	400	0.150	2000	300	Vecinal
Bomberos	100	3000	0.010	50000	500	Sectorial
<b>Administrativo</b>						
Oficinas municipales	100	3000	0.020	150000	3000	Zonal
<b>Servicios</b>						
Retén Policial	100	1500	0.010	20000	200	Vecinal
Telefonía	100	3000	0.060	20000	1200	Sectorial
Correos	100	3000	0.020	20000	400	Sectorial
Cementerios	100	3000	0.170	150000	25500	Zonal

*Fuente: Código de Arquitectura y Urbanismo, Ordenanza 2925 MDMQ, 1992*

*Elaboración: Propia*

## Anexo 2: Uso de suelo pormenorizado

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS
<b>Residencial</b>	Residencial 1 R1	Vivienda de baja densidad VB
	Residencial 2 R2	Vivienda mediana VM
	Múltiple 1 M1	Vivienda de alta densidad con usos compatibles VA
	Múltiple 2 M2	Vivienda de alta densidad con usos compatibles VA
<b>Comercial</b>	Comercio vecinal	CV
	Comercio sectorial	CS
	Comercio zonal	CZ
	Comercio especial	CE
	Comercio restringido	CR
	Industrial 1 I1	Industria de bajo impacto IB
	Industrial 2 I2	Industria de mediano impacto IM
<b>Industrial</b>	Industrial 3 I3	Industria de alto impacto IA
		Industria peligrosa IP
<b>Equipamiento</b>	Equipamiento Sectorial	ES
<b>Servicios Públicos</b>	Servicio público sectorial	SS
	Servicio público zonal	SZ
	Servicio público a nivel de ciudad	CC
	A nivel de ciudad	PE
<b>Protección Ecológica</b>		

Fuente: Reglamento urbano de Quito, Ordenanza 2895, MDMQ, 1991  
Elaboración Propia

### Anexo 3: Caracterización de las centralidades en Quito, según su escala.

Escala	Elementos distintivos	Equipamientos característicos
Metropolitana	Atraen población de todos los sectores de la ciudad por motivos laborales, trámites, disponibilidad de equipamientos y sitios de utilidad general. Son centralidades muy consolidadas, tradicionales, ampliamente reconocidas por todos los ciudadanos. Tienen gran cantidad de población flotante, que requiere la utilización del sistema integrado de transporte público.	Nodo de transporte, sedes de la administración pública local y nacional, museos, curia, parques metropolitanos, espacios públicos emblemáticos, universidades, gran diversidad de actividades privadas relacionadas al esparcimiento (restaurantes, cafés, cines, etc.) y servicios financieros y comerciales de alta complejidad, entre otros.
Zonal	Atraen mayoritariamente población de la misma zona y, en menor medida, de otros sectores de la ciudad, ya que agrupan equipamientos de tamaño intermedio y una oferta de servicios bastante diversificada. Suelen tener buena conexión con el resto de la ciudad.	Estaciones de transferencia de transporte, sedes de Administraciones Zonales, bibliotecas, centros multideportivos, centros comerciales mayoristas, financieros y empresariales, teatros y escuelas, entre otros.
Sectorial	Estas centralidades no suelen atraer un número importante de personas de otros sectores de la ciudad. En general se localizan en áreas periféricas en donde hay altas densidades de población y se realiza algún tipo de actividad especializada que puede ser articulada con otras centralidades. Tienen una fuerte relación con las centralidades zonales en las que se localizan servicios de mayor cobertura y especialización.	Estaciones de integración multimodal, centros comunitarios, centros culturales y feriales, salones de exposición, centros deportivos, escuelas taller (capacitación para el trabajo), guarderías, puntos de recaudos de tasas y servicios, centros de almacenaje, actividades industriales de pequeña escala y comercios al por menor, entre otros.
Barrial	Son centralidades localizadas en áreas residenciales, en donde se concentran servicios primarios que satisfacen el quehacer diario de sus residentes. Las centralidades barriales tienen una fuerte relación con las centralidades sectoriales y zonales.	Centros barriales, centros de capacitación, comercios minoristas (en muchos casos informales), pequeños servicios (por ejemplo, peluquerías, zapateros, etc.), salas de primeros auxilios y sucursales bancarias, entre otros.

*Fuente: Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas. El caso de Quito Cuenin y otros, 2010*

#### Anexo 4: Sistema de centralidades de Quito.

Sector de la ciudad	Tipología de centralidad			
	Metropolitana	Sectorial	Zonal	Barrial
<b>Norte</b>		Existente: Carcelén Alto, Comité del Pueblo y Pisulí-Roldós. Formación: Calderón, Concepción, Pomasqui y San Carlos.	Existente: Cotocallao y Kennedy. Formación: Carapungo.	Existente: Atucucho y Carcelén Bajo.
<b>Centro</b>	Existente: Centro Histórico y zona centro-norte.			
<b>Sur</b>		Existente: La Ecuatoriana y Chillogallo. Formación: Guamaní y Turubamba.	Existente: Solanda. Formación: Quitumbe.	Existente: La Mena, La Argelia Sur, La Argelia Norte.
<b>Área suburbana</b>		Existente: Cumbayá. Formación: San Antonio.	Existente: Conocoto y Tumbaco Formación: Nuevo Aeropuerto.	

Fuente: Cuenin y otros, 2010, *Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas. El caso de Quito*,

#### Anexo 5: Cruce razones según Centro Comercial Habitual

	C.C.I	El Bosque	El Jardín	El Recreo	Quicentro
Está más cerca \ la ubicación	29,60%	40,70%	39,10%	54,60%	29,00%
Por distracción \ por paseo	10,00%	6,20%	6,80%	23,40%	11,80%
Por comprar	4,20%	9,10%	3,50%	16,80%	8,80%
Tiene de todo \ Más completo	10,40%	11,60%	7,10%	7,80%	14,30%
Ambiente agradable \ buen ambiente \ Ambiente juvenil	6,70%	3,30%	23,20%	3,60%	15,10%
Tiene precios económicos	0,80%	5,00%		14,10%	2,80%
Variedad de locales \ variedad de tiendas	6,10%	6,10%	15,10%	5,60%	4,30%
Más variedad	6,60%		3,40%	2,90%	7,30%
Es amplio \ más grande	6,30%	1,70%		5,20%	4,70%
Tiene juegos electrónicos \ Play Zone	2,60%			2,60%	5,20%
Tiene variedad de productos	0,80%		7,60%	0,70%	6,20%
Tiene cine \ Multicines	10,10%			4,20%	
Tiene productos de calidad	8,00%	3,30%	1,90%	0,40%	1,40%
Es bonito	4,20%			3,30%	0,50%
Es elegante	4,90%	1,70%	3,00%	0,70%	0,80%
Tiene bastantes locales	4,20%			0,60%	1,60%
Tiene supermercado		4,10%	8,40%	0,30%	1,20%
Tiene pista de patinaje \ tiene pista de hielo	7,20%				0,50%
Tiene servicio bancario \ tiene bancos		8,20%		0,90%	1,20%
Tiene ofertas \ promociones \ regalos	1,20%	3,30%		1,60%	
Facilidad de parqueo	0,80%			2,30%	
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>43</b>	<b>36</b>	<b>140</b>	<b>141</b>

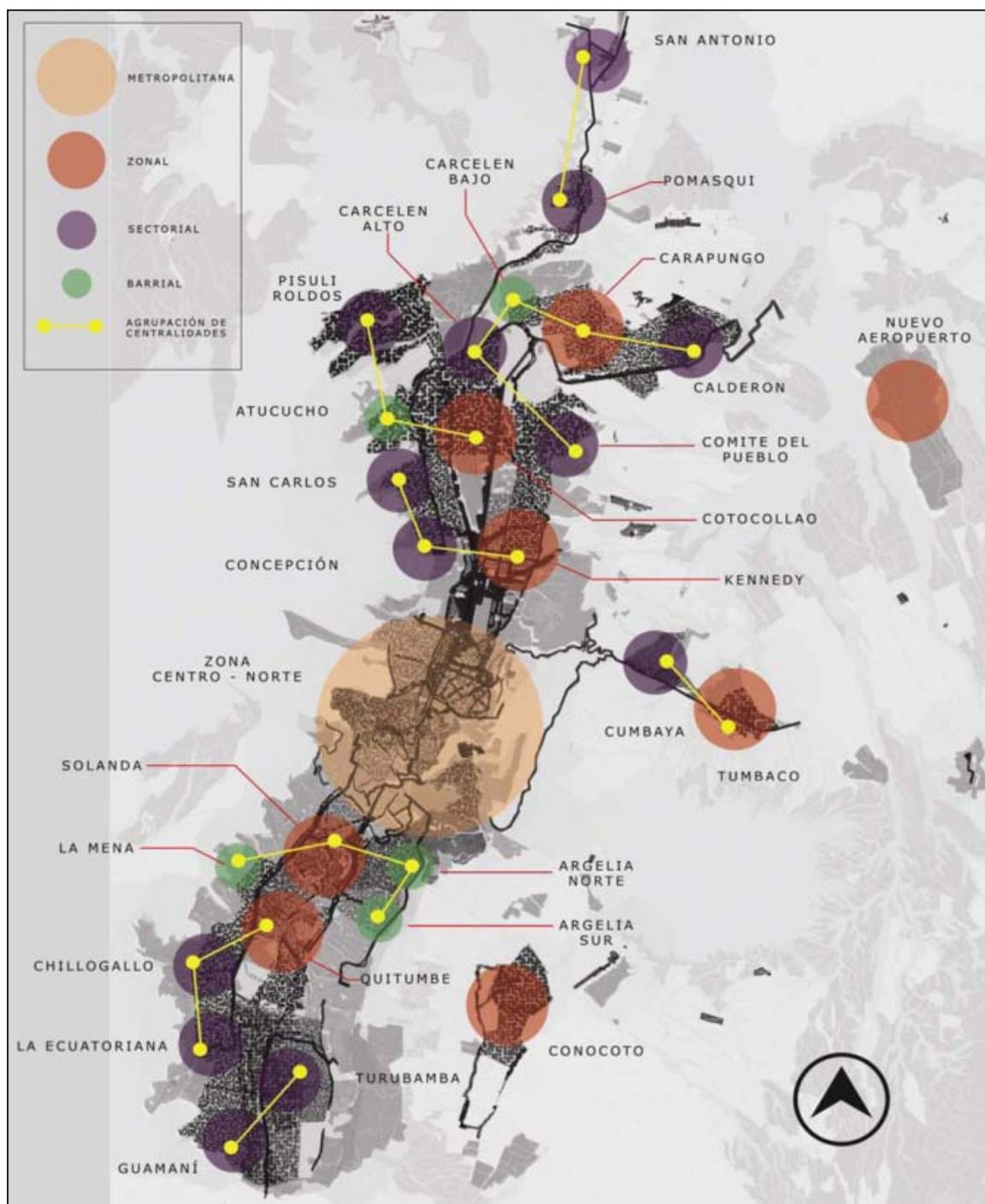
Fuente: DATANALIS, 2006.

## Anexo 6: Equipamiento según categoría territorial

Función	Nivel	Equipamiento
Educación	Metropolitano	Universidades
		Centros Tecnológicos
		Institutos de Educación Superior
	Zonal	Universidades de hasta 20 aulas
		Institutos Técnicos
		Institutos de Capacitación
	Sectorial	Colegios
		Escuelas
	Salud	Metropolitano
Centros de Rehabilitación y Reposo		
Zonal		Hospitales Generales
		Clinicas de más de 15 camas
		Consultorios de más de 20 unidades
Sectorial		Centros de Salud
		Consultorios de hasta 20 unidades
Recreación	Metropolitano	Parques Metropolitanos
		Zoológicos
		Jardines Botánicos
	Zonal	Parques zonales
		Parques sectoriales
	Sectorial	Estadios
		Coliseos y polideportivos (hasta 2500 p)
		Centros de espectáculos
		Plazas de toros
		Centros deportivos públicos y privados
Cultura	Metropolitano	Casas de la Cultura
		Museos
		Cinematecas, Hemerotecas
	Zonal	Bibliotecas
		Museos de arte popular
		Teatros
		Cines uni-salón
	Sectorial	Centros culturales
		Auditorios
		Sedes de asociaciones y gremios
		Centros de documentación
Comercio	Metropolitano	Mega Bulevares Comerciales
		Mega Centros Comerciales (El Recreo)
	Zonal	Clusters de tiendas o Centros Comerciales (Amazonas – Mariscal, Condado Shopping o similares)
		Mercados y ferias zonales (Feria La Ofelia, Mercado Artesanal o similares)
	Sectorial	Supermercados
		Mercados y ferias sectoriales (Feria Hacienda Ibarra, Mercado Calderón o similares)
Administración Pública	Metropolitano	Alcaldía
		Sedes Principales
		Entidades Públicas
		Centros Administrativos Nacionales y Seccionales
	Zonal	Administraciones zonales
		Notarías (sin norma)
		Dependencias de la Fiscalía (sin norma)
	Sectorial	Dependencias de servicios básicos, comunicaciones públicas para trámites comunes
		Sedes de gremios
		Agencias municipales
Transporte	Metropolitano	Terminales buses interprovinciales y carga
		Estaciones Ferroviarias y Aeropuertos
	Zonal	Terminales Locales
		Terminales de Transferencia
	Sectorial	Estaciones de Buses Urbanos
		Centros de Revisión Vehicular
		Estacionamiento de Camionetas

Fuente: MDMQ 2008, Conceptualización de centralidades urbanas, Hydea-Target  
 Elaboración: Propia

## Anexo 7: Identificación del sistema de centralidades del DMQ por tipología



*Fuente: Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas.  
El caso de Quito  
Cuenin y otros, 2010*