

ANCLAS, BORDES Y DEBORDES DEL SHOPPING CENTER

Tres escalas del espacio percibido del Quicentro Shopping Center, Quito, Ecuador

(C) PhD. Msc. Daniela Sofía Loaiza Jiménez

Universidad del Bío Bío – Concepción/Chile

Director de Tesis doctoral: PhD. Aarón Napadensky – Universidad del Bío-Bío

Co-Director: PhD. Joaquín Sabaté Bel – Universidad Politécnica de Catalunya

Email: loaizadaniela@gmail.com

Colaboración:

Carlos Luis Rangles Álvarez

Belén Salomé Andrade Egüez

RESUMEN

En la narrativa académica acerca de los Shopping Centers, existen debates sobre las transformaciones urbanísticas producidas en torno a estas arquitecturas. Por un lado existe la corriente que "sataniza" al shopping center, acusándolo de ser una amenaza para la ciudad. Por otro lado existe una corriente que plantea al shopping center como una oportunidad y, por último, existe la corriente más contemporánea que describe al shopping center como un fenómeno que ha provocado transformaciones morfológicas, nuevas formas de ocupación y de apropiación del espacio y el reordenamiento de usos. Así, la presente investigación, discute estas narrativas a partir del estudio de caso Quicentro Shopping Center en Quito - Ecuador, analizando las ANCLAS o polos de atracción, los BORDES permeables o autistas y los DESBORDES o actividades del shopping center que traspasan sus muros y se manifiestan en su entorno inmediato, buscando los patrones de transformación de la ciudad (concebida y percibida), en diferentes escalas, con la inserción el shopping center.

Palabras clave: Shopping Centers, transformación urbanística, apropiación, escala urbana.

ABSTRACT

In academic narrative about Shopping Centers, there are debates about the urban transformations around these architectures. On the one hand there is the point of view that "demonizes" the shopping center, accusing him of being a threat to the city. On the other hand there is a trend that poses the shopping center as an opportunity and, finally, there is the contemporary trend that describes the shopping center as a phenomenon that has caused morphological transformations, new forms of occupation and appropriation of space and realignment of its uses. This way, the present research discusses these narratives from case study Quicentro Shopping Center in Quito- Ecuador, analyzing ANCHORS or poles of attraction. Also, permeable or autistic EDGES and OVERFLOWS or activities of the shopping center that go beyond its walls and manifest themselves in their immediate environment, looking for patterns of transformation of the city (conceived and perceived), on different scales, by inserting the shopping center.

Key words: Shopping centers, urban transformation, appropriation, urban scale.

ANCLAS, BORDES Y DEBORDES DEL SHOPPING CENTER

Tres escalas del espacio percibido del Quicentro Shopping Center, Quito, Ecuador

INTRODUCCIÓN

El trabajo que se presenta de forma resumida en este artículo, corresponden a una de las hipótesis de la investigación doctoral sobre los shopping centers que se está desarrollando en Programa de Doctorado en Arquitectura y Urbanismo en la Universidad del Bío-Bío. En una primera parte de este artículo se presentará, de forma resumida, las tres diferentes ópticas o aproximaciones al debate acerca del shopping center. En un segundo momento, se relacionarán los diferentes debates desde un estudio de caso en la ciudad de Quito – El Quicentro Shopping Center – donde se analizarán las anclas, los bordes y los desbordes de este centro comercial en la escala de sector y en la escala de su entorno inmediato.

El surgimiento del shopping a mediados del siglo XX y su expansión y proliferación de esta nueva tipología de gran almacén, colonizó tanto los centros tradicionales como las ciudades satélites residenciales bajo el discurso de renovar la vida colectiva y la sociabilidad de la ciudad industrial. (Lipovetsky, 2006, 2007). El shopping center, además, trae consigo la industria del *retail* que reemplaza al comercio artesanal o desindustrializado, reemplazando al mismo tiempo varias actividades cotidianas de las personas vinculadas a actividades comerciales terciarias. Por otro lado, también surge un nuevo estilo de vida asociado al consumo o al paseo por el centro comercial como una actividad cotidiana de la gente (Goss, 1993).

Sin embargo, esta arquitectura de gran contenedor de actividades comerciales fue concebida como un espacio de encuentro colectivo en las periferias norteamericanas que se expandió de manera explosiva después de la construcción de viviendas e infraestructura vial de forma masiva, y a la proliferación del vehículo particular como medio de transporte predilecto. Así, mientras en el período de posguerra los centros tradicionales de las ciudades perdieron su jerarquía en la estructura espacial de las ciudades, los shopping centers se convirtieron en los nuevos espacios que estructuraban la vida colectiva de las periferias norteamericanas (Bell, 2006). En este sentido el shopping center se convirtió en una manifestación o materialización del pensamiento neoliberal y el símbolo del reemplazo de la producción por el consumo en masa.

Es importante resaltar, que en este contexto, el pensamiento neoliberal lideraba el momento político a nivel global, precedido por un momento de recesión económica que desarrolló un cierto desagrado por la “falta de libertad” de consumo y desató nuevas leyes de consumo (Hall, 1996). En este período, el shopping center reemplazó a los proyectos de planificación urbanística pública y los grandes operadores privados estaban “a cargo” de la reasignación de usos en la ciudad, lo que produjo una expansión más rápida aún del shopping center.

En la narrativa académica acerca de los Shopping Centers, existen debates sobre las transformaciones urbanísticas, en diferentes escalas, producidas en torno a estas arquitecturas. Por un lado existe la corriente que “sataniza” al shopping center, acusándolo de aniquilar las dinámicas de espacio público, introduciéndolas dentro de un solo objeto “autista” que niega la ciudad. Por otro lado existe una corriente que plantea al shopping center como arquitectura que produce un impacto positivo en la renovación y transformación del espacio urbano contemporáneo y fortalece las dinámicas en el espacio público. Y una tercera corriente más contemporánea que describe al shopping center como un fenómeno que ha evolucionado y se ha transformado (retomando conceptos de la primera concepción del shopping center) para transformar a su vez la morfología de la ciudad, sus dinámicas y reordenar sus usos. Estas tres corrientes serán presentadas, resumidamente, en el primer título de este artículo.

En el segundo título de este artículo se realizará una discusión teórica de las tres corrientes a partir del estudio de caso Quicentro Shopping Center en la ciudad de Quito en el Ecuador, donde se busca evidenciar los efectivos impactos de estas arquitecturas en la ciudad (concebida y percibida), en diferentes escalas. El análisis se realizará buscando las lógicas de atracción del shopping center y de la ciudad (anclas), los bordes (permeables o autistas) y los desbordes (actividades del shopping center que traspasan sus muros y se manifiestan en su entorno inmediato) en escala ciudad, sector y entorno inmediato del shopping center. Es importante aclarar que depende del lugar de inserción y de la tipología del shopping center la forma en que se articula, o no, con su contexto en diferentes escalas. En el caso del Quicentro, se trata de un shopping center peri-central, que fue construido en zonas en vía de consolidación, y actualmente es un área consolidada del Distrito Metropolitano de Quito.

Después de más de cincuenta años del surgimiento del shopping center a nivel global, y de casi treinta años en el Ecuador (Figura 1), el shopping center se había convertido en un nuevo espacio de encuentro colectivo donde era posible la sociabilidad, antes imaginada sólo en el espacio público.



Figura 1. Crecimiento de la mancha urbana de Quito y apareamiento de los shopping centers.

Fuente: Elaboración propia a partir de los planes de ordenamiento territorial desde 1970 hasta la actualidad y levantamiento de los shopping centers.

El Ecuador entra en un período democrático en la década de los ochenta, y se inicia la inauguración de los shopping centers en masa en su capital Quito. El shopping center se vuelve parte de la memoria colectiva de los encuentros colectivos de la sociedad y un espacio de encuentro, sobretodo para los jóvenes capitalinos. El Quicentro Shopping Center se enclava en la memoria colectiva de los quiteños; era un nuevo espacio donde se sentían libres de consumir, de observar y de circular por donde quisieran. Además, es el primer shopping center concebido como un shopping center pericentral y suprarregional, con tiendas ancla y con patio de comidas, de la capital del país, insertado en una zona planificada como el centro financiero del Ecuador.

Según Peralta (2008),

“En Ecuador los bancos poco a poco abrieron su cartera hipotecaria, impulsando de esta manera la construcción de nuevos complejos comerciales como el Quicentro Shopping [...] que dieron origen a la creación de un gran centro financiero y de negocios que se desarrolló alrededor del parque de La Carolina.”

Así, el Quicentro Shopping Center (1987), junto con el Centro Comercial Iñaquito CCI (1971) y el Centro Comercial El Bosque (1982) eran los nuevos espacios comerciales, de entretenimiento y de esparcimiento de la ciudad, modificando las dinámicas de desplazamiento (antes hacia el centro tradicional de la ciudad), las formas de diversión y las formas de encuentro colectivo. En palabras de Peralta (2008),

“Una de las edificaciones más destacadas estuvo a cargo del Grupo Wrigth, con la construcción del Centro Comercial Iñaquito (CCI) en 1971, el cual empezó como

un proyecto pequeño con 10 locales comerciales. A partir de entonces, todo el sector norte y sus alrededores tuvieron un crecimiento paulatino, ya que este centro comercial fue un imán que dinamizó la zona en lo cultural, social y económico, y por ende impulsó el desarrollo inmobiliario de esta zona.”

Las características polémicas, simbólicas y de memoria cultural del shopping center ha provocado que su estudio se fortalezca a nivel global y ahora es estudiado no como un artefacto de consumo genérico, sino como un equipamiento que detona, fortalece y debilita ciertos usos, fenómenos y dinámicas en diferentes escalas en la ciudad.

En la ciudad de Quito, y en general en el Ecuador, la discusión de los Shopping Centers a nivel intelectual o académico aún no es un tema de preocupación o reflexión, más allá de las discusiones importadas de países europeos o norteamericanos donde se describe al shopping center o al mall como un espacio genérico que niega la ciudad sin articular los nuevos grupos sociales y los fenómenos que han producido en diversas escalas, más allá de la caja cerrada que niega el espacio público y que pertenece únicamente a una sociedad neoliberal, individualista.

Los académicos, actualmente, tenemos la oportunidad de estudiar al shopping center como un fenómeno social, como un espacio ideológico, simbólico y de construcción de colectividades. Es decir, estudiar el shopping center es una oportunidad para estudiar las transformaciones socioeconómicas del Ecuador, su morfología y su funcionamiento.

Hoy en día, en el Ecuador existen varios shopping centers; en barrios con diferentes características morfológicas, funcionales, socioeconómicas y culturales y en las ciudades principales del país existe al menos uno; en la capital Quito existen actualmente ocho shopping centers (como pudo ser observado en la figura 1). Los más visitados tienen alrededor de 150 mil visitantes al día en promedio y se han convertido en espacios de socialización, de encuentro y de generación de nuevas identidades y nuevos colectivos. Además son espacios cotizados por la ciudadanía por el sentimiento de seguridad que generan y por su infraestructura que facilita las condiciones de la experiencia y disfrute de estas arquitecturas y por la diversidad de lugares de consumo de diversos costos y de entretenimiento para diversos usuarios.

En el Ecuador, es evidente el abandono del espacio público y de los espacios culturales por diferentes motivos, y la preferencia al shopping center como espacio de entretenimiento, de ocio, de encuentro y de consumo, le da una “aprobación” visible y medible a partir del número de visitas, el número de compras y el valor de las compras. Por este motivo es importante estudiar estas arquitecturas en su medio y con su geografía propia para comprender las transformaciones de las ciudades en diferentes escalas con la inserción de los shopping centers.

Objetivos, metodología y resultados

El shopping center, al ser un fenómeno que se asocia con el debilitamiento del espacio público, con la globalización, con el consumo de masas, al haberse expandido por todo el globo, al haber transformado dinámicas de las ciudades y estilos de vida de la gente, se considera importante estudiar las transformaciones morfológicas y el reordenamiento de usos para comprender el rol del shopping center en la estructura espacial de las ciudades contemporáneas. En este artículo será analizado el fenómeno del Quicentro Shopping Center en la ciudad de Quito en Ecuador.

El shopping center, ha sido discutido desde tres aproximaciones; como una amenaza para la ciudad, como una oportunidad y como un detonante y transformador de dinámicas y ocupación del territorio. En este artículo se realizará un análisis desde las tres ópticas por separado, en la ciudad de Quito, en tres escalas: ciudad, sector y entorno inmediato del Quicentro Shopping Center para verificar las efectivas transformaciones morfológicas y reordenamiento de usos de la ciudad. Serán evaluadas en las tres escalas las **Anclas, los Bordes y los Desbordes** del Shopping center entendidos como los polos de atracción del shopping center, las costuras o rupturas producidas por el shopping center, y las actividades que traspasan los muros del shopping center y se materializan en la ciudad en diferentes escalas.

En el presente artículo se investigará la materialización de la ciudad de Quito en tres escalas:

1. Escala ciudad:

Es esta escala se busca identificar si el Quicentro Shopping center han redireccionado la inversión privada y pública, provocando transformaciones en la estructura espacial de la ciudad. En esta escala será realizado

un análisis comparativo de la ciudad de Quito concebida y percibida, antes, durante y después de la inserción del Quicentro Shopping Center.

2. Escala sector:

En esta escala se busca identificar la relación directa entre la inserción y la posterior transformación del Quicentro Shopping; transformaciones morfológicas y reordenamiento de usos, en el Sector de Iñaquito, antes, durante y después de su construcción.

3. Escala entorno inmediato del Quicentro Shopping Center:

En esta escala se busca identificar la relación entre la arquitectura del Quicentro Shopping Center y sus principales espacios con las transformaciones morfológicas y reordenamiento de usos antes, durante y después de su construcción. Se enfatizará en el grado de permeabilidad existente entre el shopping center y su entorno inmediato.

Así, esta investigación busca comprender si el Quicentro Shopping Center es una arquitectura que modifica la forma de la ciudad, reordena sus usos y modifica la estructura espacial en diferentes escalas. El caso de estudio será estudiado desde el espacio percibido (Lefebvre, 2000) abordando al primero desde su planificación desde los gobiernos locales, y al segundo desde su materialización y sus características físicas. En los dos casos el estudio se realizará en el período desde 1970 hasta la actualidad, con cortes cada diez años en los cinco primeros casos y quince en el último para observar gráficamente las transformaciones urbanas.

El espacio percibido es la materialización de las prácticas sociales, culturales, políticas y económicas de un determinado momento (Habermas, 2006; Rossi, 2007). Así, podremos lanzar algunas conclusiones hipotéticas (que alimentarán la tesis doctoral) que generen preguntas sobre cómo las prácticas cotidianas modifican el espacio y como a su vez el espacio modifica el comportamiento de la gente (Choay, 1997).

El material producido en esta investigación ha permitido generar cartografías y mapeos inéditos que en su conjunto permiten evidenciar las anclas, los bordes y los desbordes del Quito **percibido**; o el espacio tangible, material o efectivamente materializado (Lefebvre, 2008) en el antes, el durante y el después de la inserción del Quicentro Shopping Center en Quito en diferentes escalas. Se les ha llamado de Anclas, Bordes y Desbordes del Shopping center a los patrones identificados para la ocupación y construcción del espacio urbano; polos de atracción, límites (tangibles o intangibles) y a las transformaciones, a partir de la inserción del shopping center.

1 TRES APROXIMACIONES AL SHOPPING CENTER

1.1 El Shopping Center como amenaza

En esta primera corriente, con el discurso más amplio, se presenta al *Shopping center* como la respuesta materializada a una política y a una economía neoliberal. Se describe a los shopping centers como grandes artefactos asociados a la globalización; globalizados y globalizantes, como máquinas de consumo en masa, como cajas genéricas (Koolhaas, 2000, 2006) o "elefantes blancos" amurallados, uniformizadas y estandarizadas en todo el mundo (Borja, 2002), como arquitecturas que niegan la ciudad (Borja & Muxí, 2000; Sorkin, 2004) al ser espacios impermeables que no poseen membranas que incentiven el diálogo del edificio con la ciudad, espacios que segregan a usuarios que no tienen el poder adquisitivo suficientemente alto como para consumir (Harvey, 2004) y como escenarios que crean una "falsa idea de democracia e inclusión social" (Sarlo, 2009) al engañar al usuario haciéndolo pensar que tiene acceso a la mercadería aunque esta sea solamente visual.

Esta corriente pertenece, en su mayoría, a discursos académicos que coinciden con la crisis del espacio público, con el fortalecimiento de una sociedad individualista (Ascher, 2007; Harvey, 2004), la expansión del neoliberalismo y la producción de la ciudad por agentes privados, al alto nivel de consumo en lugares de encuentro colectivo (Bauman, 2000; Dupuy, 1998), a la construcción de la ciudad como un parque temático (Sorkin, 2004) que recrea la vida pública de las plazas y las calles en un ambiente cerrado y controlado (Borja, 2003), a nivel global, y que fueron escritas, desde finales de 1970 hasta inicios del año 2000 en Europa y Norteamérica, y en Latinoamérica llegan hasta finales del 2000.

A partir de estas reflexiones, se genera una corriente de "satanización" del *Shopping Center* como el ejemplo más claro de anti-ciudad. Su expansión fue observado y analizado como parte de un proceso de

privatización de la vida urbana (Marrero, 2008) y como un efecto de enclaustramiento de la vida social pública (Delgado, 2007), donde si bien la recreación, el entretenimiento y el consumo favorecen al público usuario, es un espacio controlado que pasteuriza y controla cualquier dinámica de espontaneidad o diversidad que se salga de los límites que no favorezcan a las transacciones comerciales en masa (Sarlo, 2009). Es decir, cualquier manifestación política, y más aún política, no tienen lugar en el shopping center pues son excluidas o eliminadas.

Desde esta óptica, en el ámbito latinoamericano, existen fuertes críticas también que se enfocan en la fragmentación y segregación socio-espacial que incentivan estos artefactos de consumo. La autora (Sarlo, 2009) argumenta que el *shopping Center* latinoamericano ha sustituido a la ciudad, pues se ha encargado de reemplazar todas las dinámicas que ocurrían en el espacio público; en las plazas, en las calles, y las ha trasladado al interior de una caja cerrada, privatizando el espacio urbano de encuentro colectivo.

En este contexto, el shopping center latinoamericano es catalogado como un espacio que ha reemplazado a la ciudad (Sarlo, 2009) al haber reemplazado los espacios tradicionales de encuentro, de recreación y de intercambio.

En la narrativa latinoamericana se describe y analiza la expansión del shopping center como un modelo importado, que solventa la crisis del espacio público y de la vida en comunidad. El shopping center es descrito como una caja cerrada y como un espacio magnético que desertifica la vida urbana de los espacios públicos y atrae a la gente hacia su interior hermético (Sarlo, 2009, López Levi, 1999). Esto provoca modificaciones importantes en la estructura espacial puesto que se modifican las jerarquías en la ciudad, transformando las lógicas de la planificación urbana en diferentes escalas. Sin embargo existen discusiones intelectuales que se han enfocado desde el punto de vista de los espacios públicos tradicionales y su crisis, criticando al shopping center como un fenómeno negativo que los ha desertificado (Lulle y Paquette, 2007).

1.2 El Shopping Center como oportunidad

En esta segunda corriente, que representa un opuesto a la primera, se discute el fenómeno del *Shopping center* como una serie de espacios que permiten el desarrollo de nuevas formas de apropiación, de sociabilidad, de oportunidad para encontrarse entre diversos usuarios y de diversidad de actividades. Este discurso coincide con discursos entusiastas en el origen del *Shopping Center* en 1956, y se lo retoma a partir de inicios de la década de 1990 con la crisis del espacio público a nivel global. Varios autores argumentan que el *Shopping Center* enriquece el espacio urbano a partir de las nuevas dinámicas de sociabilidad que permiten (independiente de que sean dentro de espacios urbanos privados) (De Solá Morales, 1992; Secchi, 2013)

En la narrativa de esta corriente existen autores que resaltan los elementos positivos que ha tenido la construcción de estos espacios y concluyen que el shopping center puede contener la vida pública de la ciudadanía, construyendo nuevas identidades y valor simbólico, incentivando cada vez más la diversidad de usos, usuarios y horarios (Salcedo, 2003). Esta corriente coincide con el discurso de Gruen (1964, 1973) al concebir la primera idea germinal del Shopping Center como un centro de encuentro colectivo, de recreación y de ocio que sea el nuevo “corazón de las ciudades” pos-guerra; el Shopping Center como una respuesta a la crisis de la urbanidad de las periferias norteamericanas.

Desde esta óptica, en el ámbito latinoamericano Salcedo (2003), como exponente principal, argumenta que el *Shopping center* incentiva a la sociabilidad y permite que exista mayor diversidad de usos y usuarios que en los espacios públicos. A nivel latinoamericana la literatura es más reducida, sin embargo algunos autores analizan al shopping center como nuevos gérmenes de centralidad urbana que aglomeran mucha más diversidad de usos y usuarios que muchos de los espacios públicos de las ciudades (Cáceres, 2006; Sabatini, 2006; Salcedo, 2003)

1.3 El Shopping Center como detonante o transformador de dinámicas y formas de ocupación

Esta tercera corriente (que coincide con discusiones más contemporáneas), discute narrativas científicas que identifican al *Shopping Center* como un fenómeno que ha provocado transformaciones en la ciudad; en su forma, en su lógica de circulación de información, de bienes y de personas, en el reordenamiento de usos, y en el comportamiento de sus usuarios.

Varios de estos autores incluso critican a la narrativa “romántica” de un espacio público inclusivo y democrático (que en muchos casos fueron segregadores de algunos grupos sociales) y lo analizan desde un punto de vista objetivo (Crawford, 1999; Delgado & Malet, 2013, De Solá Morales, 1992) Así, despierta un mayor interés por el *Shopping Center*, visto desde la óptica de un equipamiento que responde eficientemente a las necesidades contemporáneas de encuentro social, de abastecimiento, de recreación y de ocio (Koolhas, 2006; Wall, 2005), trayendo nuevamente a discusión argumentos de publicaciones de Víctor Gruen (Wall, 2005), arquitecto que da origen a la esencia del *Shopping Center*.

Desde esta corriente, los discursos consideran un error juzgar al shopping center como un símbolo de la privatización de los espacios de encuentro colectivo, como una “victoria” del sistema económico neoliberal, o como un objeto genérico homogeneizado en todo el mundo independiente de la cultura en donde es insertado (Crawford 1992, 1999) y resaltan que el shopping center debe ser estudiado y analizado con la prolijidad y la profundidad que debe ser analizado cualquier objeto urbano-arquitectónico que, además, coincido con transformaciones sustanciales en el espacio urbano (Bento, 2011).

En el ámbito latinoamericano, también resaltamos los discursos de Salcedo (2003) y de De Mattos (1999) quienes discuten la capacidad de adaptación de los *Shopping Centers* a las transformaciones y al desarrollo de las ciudades. Esta adaptación, ha venido incentivando un mayor diálogo y relación entre el *Shopping Center* y la ciudad, materializándose en transformaciones morfológicas en diferentes escalas.

Para varios autores los shopping centers construyen nuevas lógicas urbanas al constituir nuevos potentes polos de atracción (en zonas de alto, medio y bajo poder adquisitivo), generando fuertes tensiones en las ciudades, lo que genera transformaciones en los modelos urbanísticos de estructura espacial (Cáceres, 2006; Sabatini, 2006; Salcedo, 2003, 2006).

A continuación, analizaremos el caso del Quicentro en tres escalas, discutiendo las tres aproximaciones al Shopping Center para encontrar los patrones de transformación de la ciudad de Quito en relación a los polos de atracción o ANCLAS, a los límites tangibles e intangibles o BORDES, y a las actividades, dinámicas o fenómenos que superan los límites espaciales del objeto arquitectónico shopping center o DESBORDES a partir de la inserción del Quicentro.

2 ANCLAS, BORDES Y DESBORDES

2.1 El Quicentro Shopping Center

El Quicentro está localizado en el centro-norte de la ciudad de Quito, capital del Ecuador. (Figura 2). El Terreno original en donde se insertó el Quicentro Shopping center fue, en un inicio, una hacienda de 25,5 hectáreas dedicadas al pastoreo de ganado. Ya para la década de los 70 se destina este terreno para la construcción de un proyecto de vivienda, y es cedida al municipio (por ordenanza) el 15% del área total para un proyecto público (Figura 3).

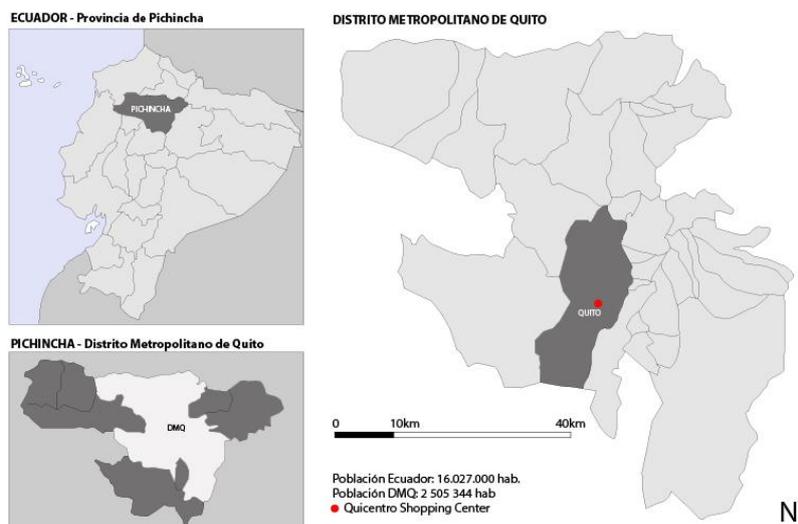


Figura 2. Localización del Quicentro Shopping Center en Quito – Ecuador.

Fuente: Elaboración propia a partir de mapas del Instituto Geográfico Militar del Ecuador.



Figura 3. Lote original donde se inserta el QSC en los años 60 (izq.) y el lote actual (der.)

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías aéreas del Instituto Geográfico Militar del Ecuador, 2016.

A mediados de 1980 este 15% del terreno, 3,6 hectáreas aproximadamente, es entregado a los inversionistas del Quicentro Shopping Center con un contrato de comodato para la construcción del Quicentro Shopping Center que vendría a activar la zona residencial del nuevo centro financiero de Quito.

El terreno del Quicentro Shopping Center estaba localizado en un lugar estratégico y privilegiado de la ciudad de Quito de 1980, por su potencial inmobiliario, y por estar incluido dentro del límite urbano, por estar ubicado alado del nuevo espacio deportivo de gran magnitud; el estadio Olímpico Atahualpa con capacidad para 30 mil personas y por estar ubicado también diagonal a uno de los principales parques de la ciudad; el parque La Carolina. La compañía Urbanizadora Naciones Unidas, constituida por la familia Deller y presidida por Alberto Deller, que estuvo a cargo de la construcción (y que está actualmente a cargo de la dirección del Quicentro y de varios proyectos inmobiliarios), propuso realizar un proyecto urbano comercial de gran escala que tuviera como fin servir al nuevo proyecto inmobiliario y a los equipamientos de esparcimiento y recreación propuestos en la época.

Desde el 2010 el arquitecto Michel Deller, director comercial del Quicentro, junto con la empresa EKRON CONSTRUCCIONES (empresa constructora y de diseño arquitectónico) han rediseñado y reestructurado el funcionamiento del Quicentro, buscando una relación más directa con su entorno en planta baja y visualmente desde el interior, han fortalecido las tiendas ancla, han incrementado el número de estacionamientos en subsuelo, han eliminado los estacionamientos en planta baja, han facilitado el acceso para peatones y vehículos, se han relocalizado y se han renovado los locales del patio de comidas, se han incorporado actividades colectivas no comerciales al programa del shopping center. A continuación presentaremos algunas coincidencias entre las modificaciones y transformaciones del Quicentro y de la ciudad en diferentes escalas, que han provocado algunos cuestionamientos en torno a los shopping centers.

2.2 Escala Ciudad

En esta escala se busca realizar un análisis gráfico de las transformaciones de la ciudad en relación a su uso de suelo, a la densidad y al transporte masivo (BRT, metro y ciclo vía) en relación al la inserción de los shopping centers, incluido el Quicentro.

Se ha realizado un levantamiento del uso de suelo, la densidad y la movilidad, analizados como parte del diagnóstico previo a los planes de ordenamiento territorial de los años 80 hasta la actualidad.

En las figuras 4, 5, 6, 7 y 8 que corresponden al diagnóstico y levantamiento del uso de suelo de la ciudad de Quito de los años 70, 80, 90, 2000 y 2015 se pueden observar las transformaciones del uso de suelo en el área urbana de Quito. Se verifica que conforme pasa el tiempo se consolida un hipercentro en el centro-norte de la ciudad de Quito donde están localizados actualmente 4 shopping centers suprarregionales. Es evidente también, el apareamiento y concentración de equipamientos (que incluye parques y plazas). El uso de suelo residencial en algunos lugares próximos a los shopping centers se vuelve múltiple, y el uso solamente residencial disminuye en la mancha urbana.

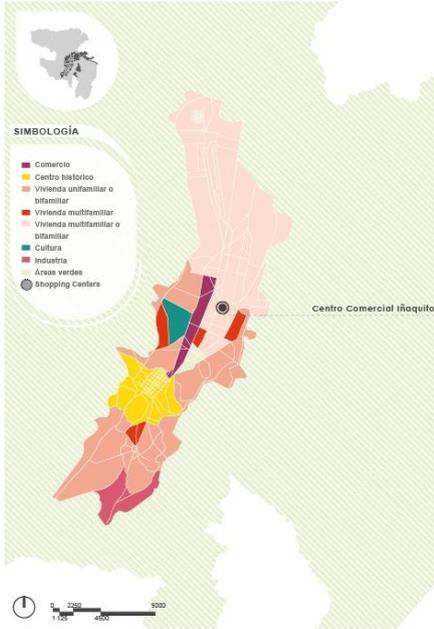


Figura 4. Uso de suelo 1970 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Quito, 1980.

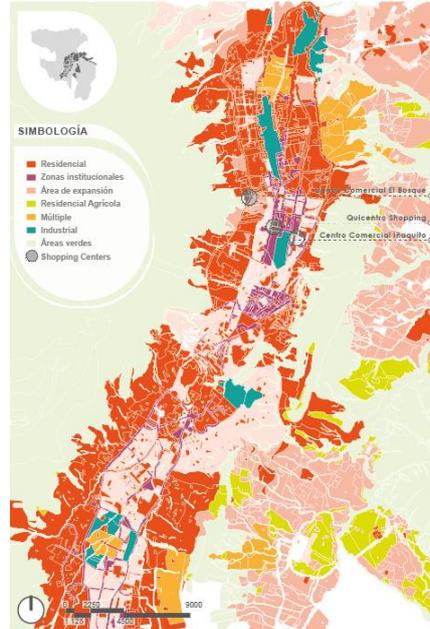


Figura 5. Uso de suelo 1980 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.

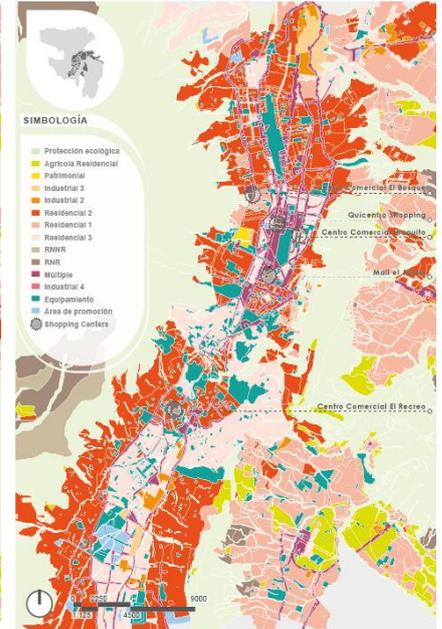


Figura 6. Uso de suelo 1990 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.

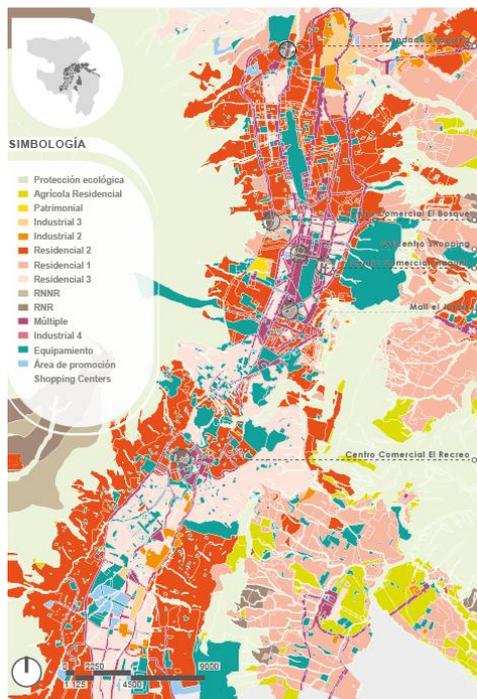


Figura 7. Uso de suelo 2000 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.

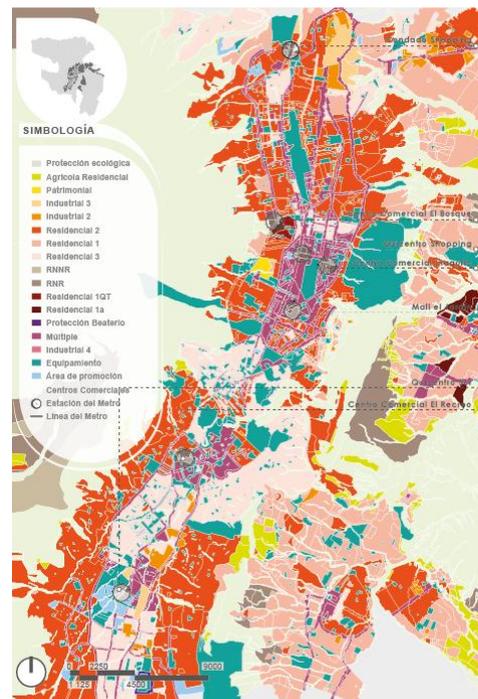


Figura 8. Uso de suelo 2015 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En relación a la densidad de población bruta, se puede verificar en las figuras 9, 10, 11, 12 y 13 que esta aumenta en el hiper-centro centro-norte y en el hiper-centro centro-sur y coincide con la inserción de los shopping centers. Se puede observar también que la población de Quito y la mancha urbana crecen con el paso del tiempo.

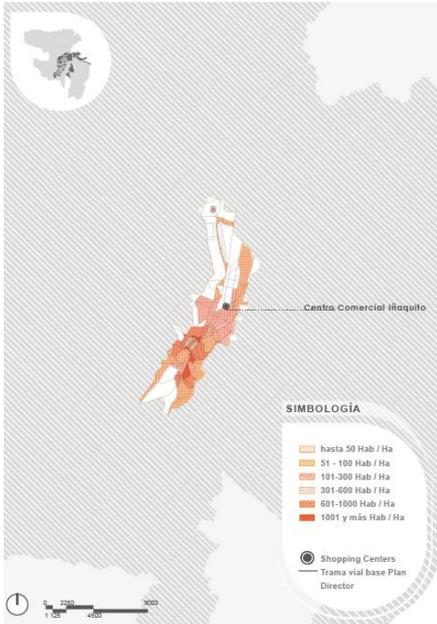


Figura 9. Densidad de población 1970 - Quito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Quito, 1980.

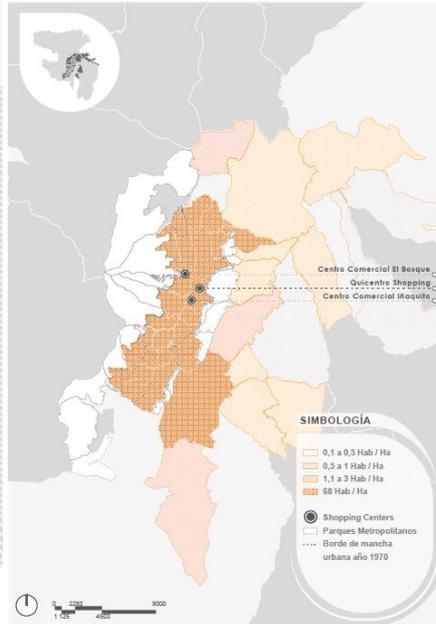


Figura 10. Densidad de población 1980 - Quito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.

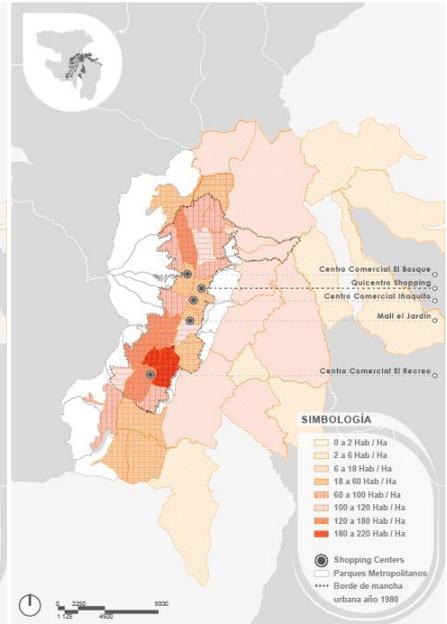


Figura 11. Densidad de población 1990 - Quito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.

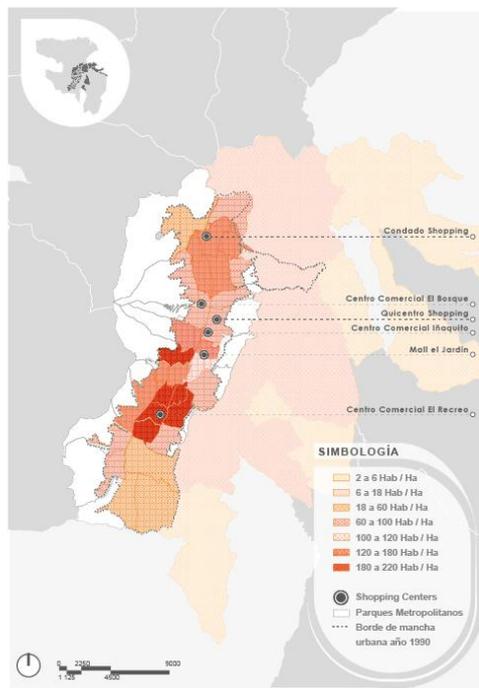


Figura 12. Densidad de población 2000 - Quito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.

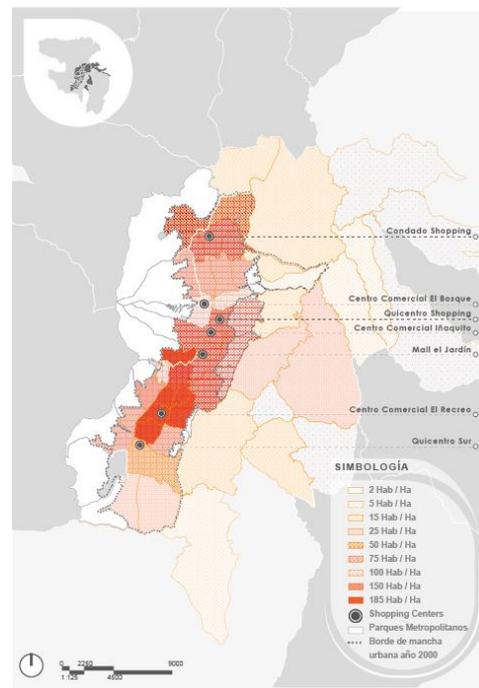


Figura 13. Densidad de población 2015 - Quito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En las figuras 14, 15, 16, 17 y 18 se puede verificar el crecimiento de la mancha urbana y el apareamiento de terminales de transporte en los años 80. Los sistemas de bus rápido o BRT's aparecen en los 90 con tres líneas longitudinales: Trolebus, Ecovía y Metrobus, apoyados por corredores metropolitanos que articulan el área metropolitana de Quito. En los años 2000 se incorpora una ciclovía (aunque su uso era más recreacional y durante algunos fines de semana como ciclopaseo) y ya para el año 2015 está iniciada la construcción del metro de Quito y una red de ciclovías con bicicletas públicas. Es evidente en los gráficos que los shopping centers se encuentran muy bien abastecidos en relación al acceso en transporte público.



Figura 14. Transporte 1970 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Quito, 1980.

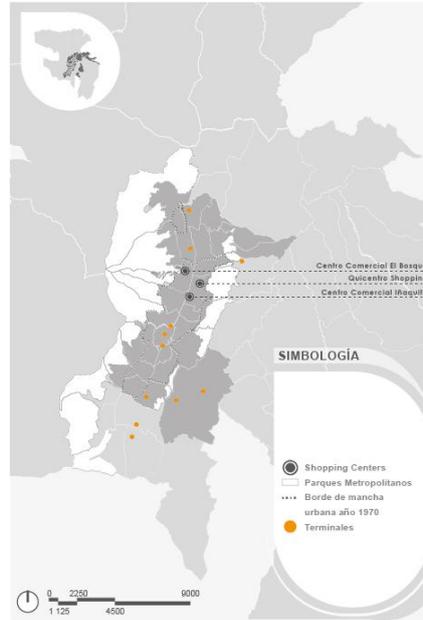


Figura 15. Transporte 1980 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.

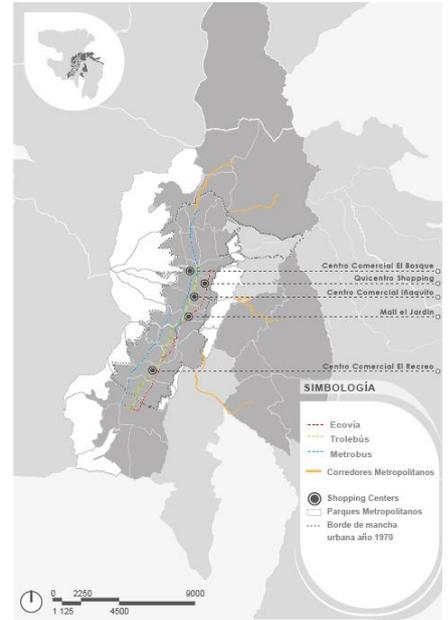


Figura 16. Transporte 1990 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.

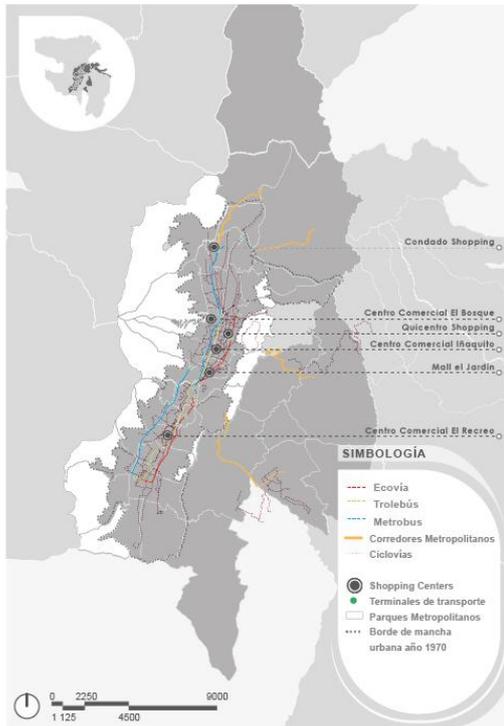


Figura 17. Transporte 2000 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.

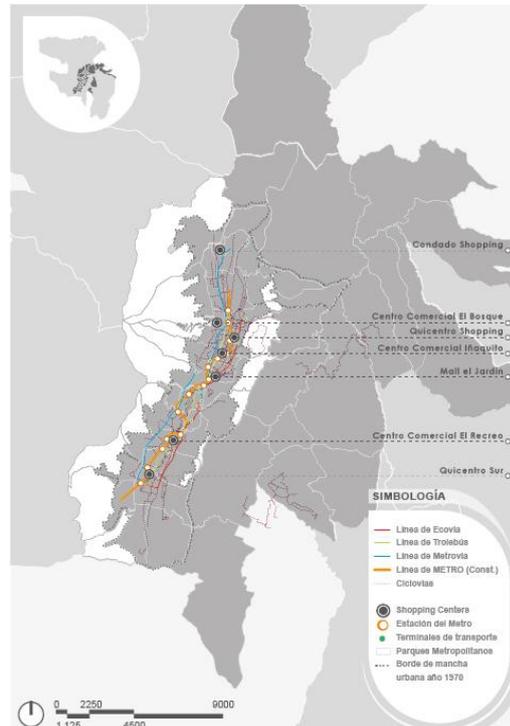


Figura 18. Transporte 2015 - Quito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En esta escala, con el paso del tiempo, coincide la inserción de los shopping como anclas o polos de atracción de las manchas de uso de suelo múltiple, de sistemas de transporte, de equipamientos y de densidad poblacional. Es claro que no se puede atribuir estas transformaciones a los shopping centers, pero es importante hacer la relación que existe entre estas modificaciones y su inserción en la ciudad.

En relación a los bordes, es importante destacar que los shopping centers de Quito no fueron localizados en las periferias de la ciudad, tal como fue el primer modelo norteamericano. Los shopping centers fueron insertados dentro de los bordes de la mancha urbana.

El reordenamiento de usos en la ciudad, sobretodo la expansión del uso de suelo múltiple en el entorno de los shopping centers es considerado en este artículo como un desborde del uso comercial hacia la planta baja de su entorno.

2.3 Escala Sector

En esta escala se busca realizar un análisis gráfico de las transformaciones del sector de Ñaquito, donde está insertado el Quicentro (y también otros shopping centers).

Se ha realizado un levantamiento del uso de suelo, la densidad y la movilidad, analizados como parte del diagnóstico previo a los planes de ordenamiento territorial de los años 80 hasta la actualidad. En la figura 19 se puede observar dos fotografías aéreas, una correspondiente a los años 60 y la otra de la actualidad. Es evidente la transformación en trazado, parcelamiento y ocupación del territorio con el paso del tiempo.



Figura 19. Trocho del sector de Ñaquito en los años 60 (izq.) y en el 2015 (der.)
Fuente: Fotografías aéreas del Instituto Geográfico Militar del Ecuador, 2016.

En las figuras 20 y 21 se puede observar dos fotografías panorámicas de la ciudad de Quito desde un área próxima al Estadio Olímpico Atahualpa hacia el sector de Ñaquito (oeste), la primera corresponde al año de 1965 y la segunda al año de 2014. Se puede observar claramente la ocupación del territorio entre las dos imágenes.

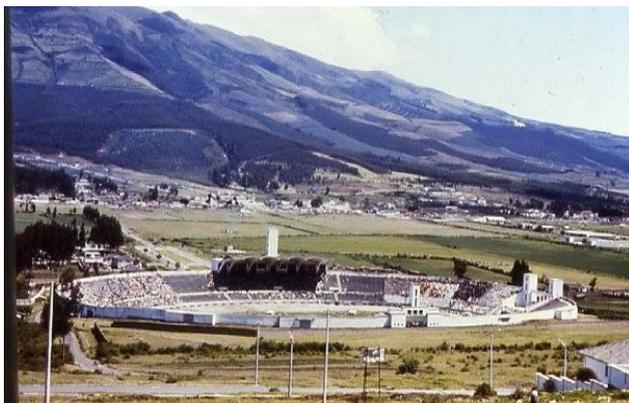


Figura 20. Sector de Ñaquito año de 1960
Fuente:
<http://img205.imageshack.us/img205/7298/42627210150663421188905.jpg>



Figura 21. Sector de Ñaquito año de 2014.
Fuente: Arq. Gustavo Fierro, 2014.

En las figuras 22, 23, 24 y 25, que corresponden a los años 80, 90, 2000 y 2015 se pueden observar las transformaciones del uso de suelo en el sector de Ñaquito. Se verifica que conforme pasa el tiempo el uso de suelo múltiple aumenta en el entorno de los shopping centers. Es importante también resaltar que incrementa el número de equipamientos en el sector. El uso solamente residencial tiende a desaparecer.



Figura 22. Uso de suelo 1980 - Iñaquito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.



Figura 23. Uso de suelo 1990 - Iñaquito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.

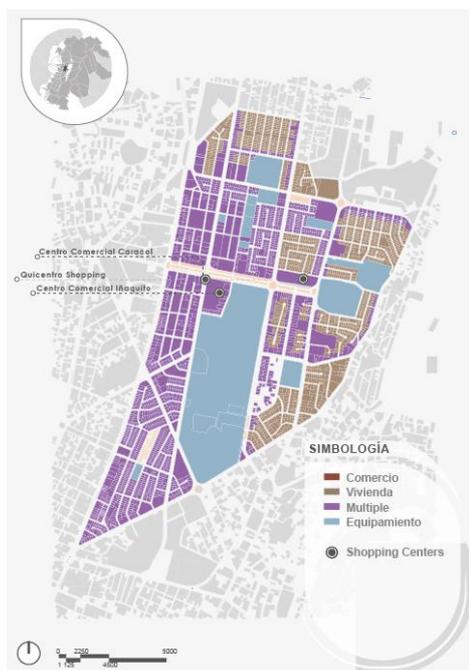


Figura 24. Uso de suelo 2000 - Iñaquito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.

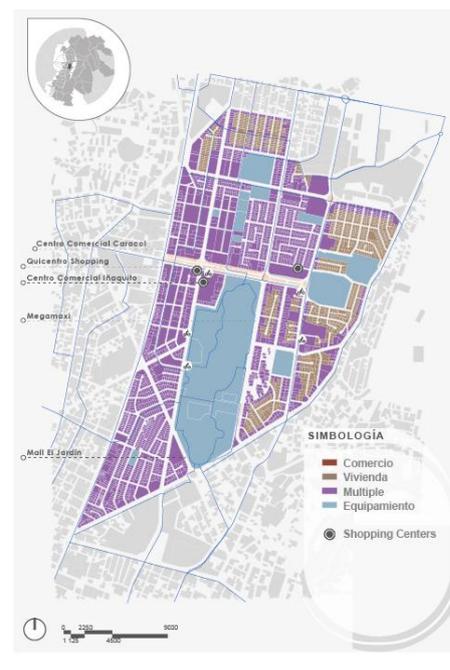


Figura 25. Uso de suelo 2015 - Iñaquito
Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En las figuras 26, 27, 28 y 29 se puede verificar la articulación del sector con diferentes medios de transporte público como buses rápido o BRT's: el sistema Trole (años de 1990) y Ecovía (años de 2000) incluyen en su recorrido a este sector. También se puede observar que algunas de las paradas del metro, que está siendo construido, se encuentran en el sector, y que está actualmente bien abastecido de un sistema de ciclovías.



Figura 26. Transporte 1980 - Quito
 Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.



Figura 27. Transporte 1990 - Quito
 Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.



Figura 28. Transporte 2000 - Quito
 Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.



Figura 29. Transporte 2015 - Quito
 Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En relación a la densidad de población bruta, se puede verificar en la figura 30 que la densidad aumenta en el entorno de los shopping centers. Es importante observar que el microparcelamiento (lotes) también se modifican y han dado lugar a la construcción en altura (Figura 31).

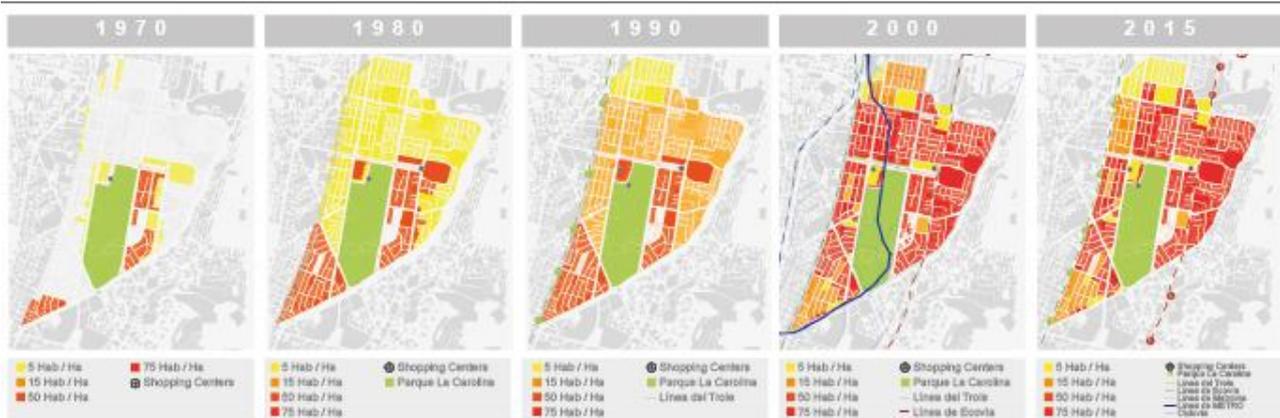


Figura 30. Densidad población - Ñaquito

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Planes de Quito desde 1980 hasta 2015



Figura 31. Sector de Ñaquito en los años 70 (izq.) y en el 2015 (der.)

Fuente: <http://especiales.elcomercio.com/2015/12/slider-imagenes/>, acceso en febrero de 2015.

El Quicentro *Shopping Center*, está involucrado en algunos proyectos urbanísticos de planificación municipal en su entorno inmediato a través de alianzas público-privadas. Dentro de estos proyectos urbanísticos en la escala de la Parroquia de Ñaquito (escala de Parroquia), planteados por el Gobierno Nacional y por el Municipio de la ciudad de Quito, destacamos tres.

1. La construcción del Bulevar Naciones Unidas en el año 2010, que limita la fachada sur del Quicentro, para lo cual fue convenido con el Municipio de Quito, eliminar algunas franjas de estacionamientos en planta baja para la ampliación de las veredas. **(Se ha ampliado el espacio público a partir de estas modificaciones del *Shopping Center*, pues incorporan actividades del Boulevard NNUU dentro del Quicentro).**
2. La construcción del Metro de Quito (ya iniciada y proyectada su finalización en el año de 2019), y la localización de una de las paradas a menos de 100 metros del Quicentro.
3. Tras un concurso público nacional en el 2012, se anunció la construcción de dos plataformas gubernamentales en el sector de Ñaquito: Plataforma Financiera y Plataforma de Producción, donde se concentrarán poderes y servicios de las diferentes áreas. Se están construyendo actualmente.

En esta escala, con el paso del tiempo, se puede observar la coincidencia entre la inserción de los shopping centers con las transformaciones y reordenamiento de usos. Estos shopping centers aparentemente son anclas o polos de atracción, en el caso del uso de suelo múltiple se expande en el entorno inmediato, los sistemas de transporte se articulan a estos nuevos centros donde también aparecen nuevos equipamientos y donde incrementa la densidad poblacional. Nuevamente, es importante aclarar que no se puede atribuir estas transformaciones al shopping center pero es importante resaltar que existen coincidencias en y patrones que se repiten con su inserción en el sector.

En relación a los bordes, es importante resaltar que los shopping centers se encuentran actualmente insertados dentro de un perímetro que posee un grano similar. Saliendo de este perímetro el grano se modifica y es más “menudo”.

Al igual que en la escala de ciudad, el uso de suelo múltiple se expande, con el paso del tiempo, en el entorno de los shopping centers y se lo considera, en este artículo, como un desborde de la actividad comercial (en diferente escala) del shopping center.

2.4 Escala entorno inmediato del Quicentro Shopping Center.

En esta escala se busca realizar un análisis gráfico de las transformaciones del entorno inmediato del Quicentro Shopping center. Para esto se ha realizado un levantamiento in situ del uso de suelo, la densidad y la movilidad, analizados como parte del diagnóstico previo a los planes de ordenamiento territorial de los años 80 hasta la actualidad. En las figuras 31, 32, 33 y 34 se puede observar las modificaciones en el uso de suelo en el entorno inmediato del Quicentro. Es evidente la expansión de uso de suelo múltiple.

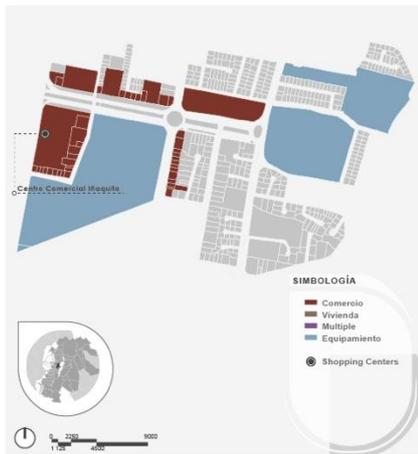


Figura 31. Uso de suelo 1980 – Entorno inmediato QSC

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Estructura Urbana de Quito, 1990.

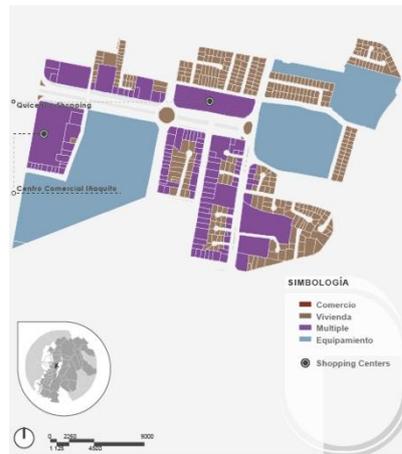


Figura 32. Uso de suelo 1990 - Entorno inmediato QSC

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan General de Desarrollo Territorial 2000 – 2020, 2001.

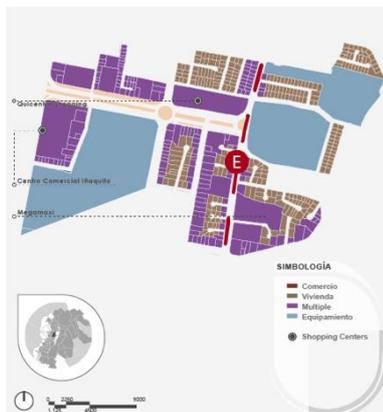


Figura 33. Uso de suelo 2000 - Entorno inmediato QSC

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022, 2012.

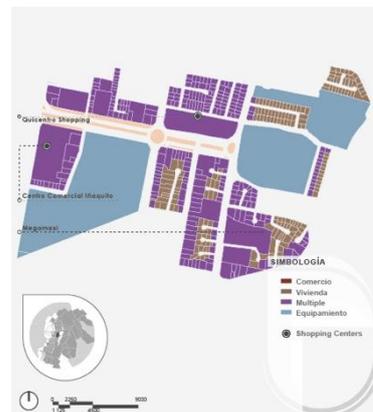


Figura 34. Uso de suelo 2015 - Entorno inmediato QSC

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, 2015.

En relación a la densidad de población bruta, se puede verificar en la figura 35 que la densidad aumenta en el entorno inmediato del Quicentro con el paso del tiempo.



Figura 35. Densidad de población- Entorno inmediato QSC

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico - Planes de Quito desde 1980 hasta 2015

El Quicentro se ha transformado y también se han producido algunas transformaciones morfológicas y en las actividades que se realizan en el *Shopping Center* y en su entorno inmediato. En la imagen 36 se puede observar una imagen actual del Quicentro Shopping Center (centro-izquierda) y la forma de ocupación de su entorno inmediato.



Figura 36. Forma de ocupación entorno QSC

Fuente: <http://especiales.elcomercio.com/2015/12/slider-imagenes/>, acceso en febrero de 2015.

Entre las transformaciones del Quicentro destacamos:

1. El acristalamiento de toda la fachada norte del Quicentro, que permite el diálogo visual con el nuevo Bulevar Naciones Unidas.



Figura 37. Antiguo Quicentro

Fuente: <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/3192569.jpg>, 2016.



Figura 38. Quicentro actual

Fuente: <http://img823.imageshack.us/img823/6361/tonc33012.jpg>, 2016.

2. La construcción de un nuevo patio de comidas con varias opciones gastronómicas de carácter nacional e internacional con vista hacia el Bulevar Naciones Unidas, con espacios donde las personas se recrean, y descansan luego de realizar actividades deportivas en el parque la Carolina (uno de los principales parques en escala metropolitana de Quito) que se encuentra diagonal al *Shopping Center*.
3. La construcción de un área de juegos de bolos y de recreación para jóvenes, con un área exterior de exposición de obras de artistas ecuatorianos e internacionales.
4. La renovación de la planta baja, que incluye abrir las puertas hacia el nuevo Bulevar Naciones Unidas, relacionando de manera directa al espacio público con el Quicentro en su fachada Norte.
5. La incorporación de una pantalla gigante en el patio de comidas para proyectar partidos de fútbol, conciertos o eventos culturales que se llevan a cabo en el país y en el mundo, trayendo familias y usuarios que se encuentran y sociabilizan en este espacio.
6. La remodelación de un centro de entretenimiento infantil con máquinas de juegos de video que incorpora un área de ocio infantil, próximo a cafeterías que permite la relación con los adultos que los cuidan.
7. La construcción de nuevos estacionamientos en el subsuelo con mayor facilidad de acceso y salida del edificio (acuerdo de inversión pública/privada) que disminuye la congestión vehicular en el sector.
8. La incorporación de nuevas tiendas ancla y espacios de entretenimiento en su programa (figura 39). Tiene un total de área de construcción de 93.000 metros cuadrados, 85.000 metros cuadrados de GLA, 210 locales comerciales con variedad de productos y marcas de prestigio internacional, librerías, supermercado, bancos, juegos de bolos y billar, restaurantes y patio de comidas.

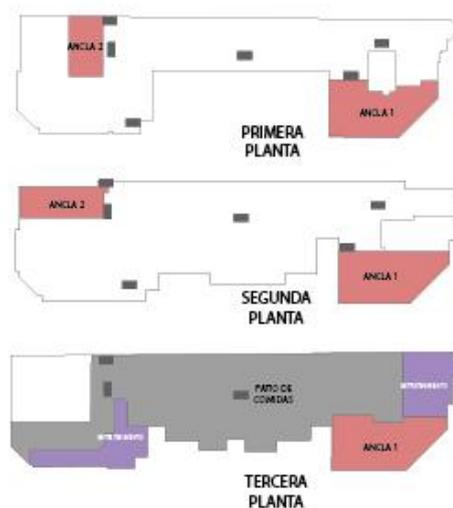


Figura 39. Planta esquemática de anclas - actual Quicentro

Fuente: Elaboración propia a partir de mapa QSC.

En esta escala, se puede observar al igual que en las otras escalas las coincidencias entre las transformaciones y reordenamiento de usos y la inserción del Quicentro Shopping Center. También es importante observar como las transformaciones del mismo centro comercial lo han potenciado como un ancla o polo atractor de usuarios. El patio de comidas, los espacios de entretenimiento (bolos y juegos de video) y las tiendas ancla principales (Zara, De Prati y EtaFashion) son locales que atraen usuarios hacia este centro comercial. El análisis cuantitativo de la apropiación en esta escala será estudiado en la tesis doctoral con profundidad.

En relación a los bordes, es importante resaltar que el Quicentro se ha transformado y ha incentivado una relación más directa entre su interior y el espacio público. Esta relación, sobretodo la visual, ha sido intensificada a partir de las modificaciones en su arquitectura y en los materiales utilizados para las fachadas (Figura 40). También, su fachada posterior no fue modificada y es actualmente un muro ciego con revestimiento vegetal. Es evidente la poca relación que existe con el entorno inmediato, restringiendo la apropiación del espacio público (Figura 41).



Figura 40. Fachada sur del Quicentro.
Fuente: Daniela Loaiza, 2016.



Figura 41. Fachada norte, ciega, del Quicentro.
Fuente: Daniela Loaiza, 2016.

En esta escala están considerados como desbordes las actividades y dinámicas generadas a partir de las relaciones creadas entre el shopping center y los espacios públicos o privados de encuentro colectivo circundantes (Figuras 42 y 43).



Figura 42. Fachada sur del Quicentro.
Fuente: Daniela Loaiza, 2016.



Figura 43. Boulevard Naciones Unidas
<http://img823.imageshack.us/img823/6361/ton33012.jpg>, 2016.

CONSIDERACIONES FINALES

Luego de realizar este análisis se considera muy importante el realizar un análisis profundo de cada una de estas arquitecturas, puesto que no pueden ser analizadas genéricamente al poseer, cada una, características muy propias de cada cultura, sociedad, momento político y económico e históricas. Es importante analizar el shopping center y su capacidad de mutación y adaptación puesto que al igual que cualquier arquitectura, es perfectible, pero para esto necesita ser analizada prolijamente y sin prejuicios.

Dentro de esta primera conclusión, es importante destacar cuestionamientos que resaltan implícitamente en este artículo: ¿Se podría encontrar en la localización, tipología, modelo y forma de inserción del Quicentro, algunas respuestas o estrategias adaptabilidad de los Shopping Centers a la ciudad en diferentes escalas? ¿Se puede afirmar objetivamente que el shopping center, en casos como el del Quicentro, ha fortalecido la urbanidad de un sector importante de la ciudad?

Se pudo observar que el Quicentro se ha adaptado a las dinámicas, formas y fenómenos de la ciudad de Quito y la ciudad se ha modificado coincidiendo con estas transformaciones del shopping center y también, las transformaciones de la ciudad, en diferentes escalas, coinciden con su inserción en el territorio (central, pericentral o periférico).

Se pudo observar que las áreas cercanas a los shopping centers no se han “muerto”, al contrario, el uso de suelo, la densidad poblacional han aumentado. En el caso del Quicentro Shopping Center no se ha

deteriorado, inversamente, todo el sector y su entorno inmediato se han convertido en un ancla o polo atractor de actividades. Esto podría generar especulación en el precio del suelo, sería importante analizar esto con mayor profundidad en una próxima investigación.

Los shopping centers no han eliminado o "aniquilado" el comercio tradicional, el uso comercial se ha modificado pero existen todavía peluquerías, ferreterías, tiendas de barrio y abarroterías, además ha incrementado el uso de suelo múltiple, indicador de que existe más comercio.

Aunque el shopping center sea asociado directamente con el consumo y con una economía neoliberal, es importante resaltar que su éxito se ha debido a que los promotores han sido lo suficientemente hábiles para identificar necesidades o carencias de los ciudadanos. Estas lógicas son instrumentos muy interesantes desde el punto de vista de la planificación urbana. Podría incluso (especulando) convertirse en una metodología de planificación.

Tal como se pudo evidenciar en este artículo, las anclas, los bordes y los desbordes del shopping center son medibles y cuantificables en las tres escalas estudiadas. Es por este motivo que es imprescindible el estudio de esta arquitectura en escala ciudad, en la escala del sector y en la escala del entorno inmediato, puesto que se ha analizado que en el caso de Quito, podría estar asociado a la transformación de su estructura espacial.

Para que el mundo académico y científico pueda estar incluido en el aporte de estos debates es importante desprenderse de los prejuicios ideológicos y políticos para realizar el análisis de estas arquitecturas, las cuales han tenido un fuerte estigma durante muchos años. El fenómeno del shopping center no puede ser criticado de una forma objetiva si no es estudiado en paralelo sus circunstancias de apareamiento en un lugar geográfico, social, cultural, histórico, tecnológico, económico y político específico.

La simple forma o transformaciones morfológicas producidas en coincidencia a la inserción de estas arquitecturas, no son suficientes para realizar un análisis completo. Es importante considerar un equipo multidisciplinar que apoye desde varias ópticas el estudio.

Este artículo, busca ser una contribución al discurso y a la narrativa académica que aporte al estudio de este apasionante fenómeno que es el shopping center.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid, España: Alianza.
- Bauman, Z. (2000). *Trabajo, consumismo y nuevos pobres*. Barcelona, España: Gedisa.
- BENTO, Pedro. *Los nuevos lugares de la colectividad. (Propuesta de Tesis Doctoral)*. Barcelona: DUiOT. 2011
- Bell, D. (2006). *Las contradicciones culturales del capitalismo*. Madrid, España: Alianza.
- Borja, J. (2002). *La ciudad del deseo*. En: Quaderns d'arquitectura i urbanisme N°2002, p. 2. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/208970>
- Borja, J., y Muxí, Z. (2000). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona, España: Electa.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid, España: Alianza.
- Cáceres, G., y Farias, L. (1999). *Efectos de las grandes superficies comerciales en el Santiago de la modernización ininterrumpida 1982-1999*. En: *Ambiente y desarrollo*, Vol.15, n.4, pp. 36-41.
- Cáceres, G., Sabatini, F., Salcedo, R., y Blonda, L. (2006). *Malls en Santiago: luces y claroscuros*. En *ARQ (Santiago)*, n.62, pp. 48-53.
- Choay, F. (1997). *The Rule and the Model: On the Theory of Architecture and Urbanism*. MA, USA: MIT Press.
- Crawford, M. (2005). *Everyday Urbanism: Michigan Debates on Urbanism I*. Michigan, USA: University of Michigan
- Crawford, Margaret. (1992) "The World in a Shopping - Mall." In *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*. Edited by Michael Sorkin, 3-30. New York: Hill and Wang.
- De Solà-Morales, M. (1992). *Espacios públicos espacios colectivos*. En: *La Vanguardia*, Barcelona, 12 de mayo de 1992.
- Delgado, M. (2007). *Sociedades movilizadas*. Barcelona, España: Anagrama.
- Delgado, M., y Malet, D. (2013). *El Espacio Público como Ideología*. En: URBANDOCs. Fórum Español para la Prevención y la Seguridad Urbana". Barcelona, España. Recuperado de: <http://www.fepsu.es/docs/urbandocs/URBANDOC1.pdf>

- Dupuy, G. (1998). *El urbanismo de redes. Teorías y métodos*. Madrid, España: Oikos-Tau.
- Goss, J. (1993). *The Magic of the Mall: An analysis of form, function, and meaning in the contemporary retail environment*. En: *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.83, n.1, pp. 18-47.
- Gruen, V. (1964). *The Heart of Our Cities: The Urban Crisis, Diagnosis and Cure*. New York, USA: Simon And Schuster.
- Gruen, V. (1973) *Centers for the Urban Environment: Survival of the Cities*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Habermas, J. (2006). *The Structural Transformation of the Public Sphere*. Cambridge MA, USA: MIT Press.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XXI*. Barcelona, España: Del Serbal.
- Harvey, D. (2004). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires, Argentina: Amorrortu.
- Koolhaas, R. (2000). *Mutations*. New York, USA: Actar
- Koolhaas, R. (2006). *La ciudad genérica*. Barcelona, España: Gustavo Gili
- Lefebvre, H. (2000). *The Production of Space*. MA, USA: Blackwell.
- Lefebvre, H. (1999). *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte, Brasil: UFMG.
- Lipovetsky, G. (2006). *Los tiempos hipermodernos*, Barcelona, España: Anagrama.
- Lipovetsky, G. (2007). *La felicidad paradójica. Ensayo sobre la sociedad de hiperconsumo*. Barcelona, España: Anagrama.
- López Levi, L. (1999). *Centros comerciales. Espacios que navegan entre la realidad y la ficción*. México: Nuestro Tiempo.
- Lulle, T., y Paquette, C. (2007). *Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latinoamericanas*, en *Revista de Estudios demográficos y urbanos*, Vol.22, n.2, pp. 337-361.
- Marrero, I. (2008). *La producción del espacio público*, en *D'Antropología I Investigació Social*, n.1, pp. 74-90.
- Municipio de Quito. (1980) Plan Quito. Quito, Ecuador.
- Municipio de Quito. (1990) Plan de Estructura Urbana de Quito. Quito, Ecuador.
- Municipio de Quito. (2001) Plan General de Desarrollo Territorial 2000 - 2020. Quito, Ecuador.
- Municipio de Quito. (2012) Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 - 2022. Quito, Ecuador.
- Municipio de Quito. (2015) Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. Quito, Ecuador.
- Peralta, E., y Moya, R. (2008). *Desarrollo del sector, una mirada por época*. Recuperado de: <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>
- Rapaport, A. (1978). *Aspectos humanos de la forma urbana*. Barcelona, España: Gustavo Gili.
- Salcedo, R. (2003). *Lo local, lo global y el mall: la lógica de la exclusión y la interdependencia*, en *Revista de Geografía, Norte Grande*, n.30, pp. 103-115.
- Sarlo, B. (2009). *La ciudad Vista: Mercancías y cultura urbana*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI
- Secchi, B. (2013). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid, España: Catarata
- Sorkin, M. (2004). *Variaciones sobre un parque temático: la nueva ciudad americana y el fin del espacio público*. Barcelona, España: Gustavo Gili
- Rossi, A. (2007). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona, España: Gustavo Gili.
- Wall, A. (2005). *Victor Gruen From Urban Shop To New City*. New York, USA: Actar