





Evaluación de impacto socioespacial por la influencia de un centro comercial; polígonos de planeamiento z26-z27-z28, Paseo Shopping, Riobamba-Ecuador

Socio-spatial impact assessment of a shopping center influence; planning polygons z26-z27-z28 Paseo Shopping, Riobamba-Ecuador

- 1 Janeth Alexandra Morales González  <https://orcid.org/0000-0001-9380-4865>
Máster en ingeniería en la especialidad de arquitectura del paisaje, Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador.
janeth.morales@unach.edu.ec
- 2 Karina Elizabeth Cajamarca Dacto  <https://orcid.org/0009-0009-3465-302X>
Maestría en Arquitectura y Sostenibilidad, Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador.
karina.cajamarca@unach.edu.ec
- 3 Erick Fabricio Nieto Páez  <https://orcid.org/0009-0005-6708-037X>
Máster Universitario en Gestión Internacional de la Edificación y Construcción. International Construction Management Mba, Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador.
erick.nieto@unach.edu.ec
- 4 Erika Michelle Heredia Santos  <https://orcid.org/0000-0002-3047-0025>
Investigador Independiente, Riobamba, Ecuador.
michuheredia95@gmail.com



Artículo de Investigación Científica y Tecnológica

Enviado: 05/11/2023

Revisado: 17/12/2023

Aceptado: 30/01/2024

Publicado: 23/02/2024

DOI: <https://doi.org/10.33262/concienciadigital.v7i1.2906>

Cítese:

Morales González, J. A., Cajamarca Dacto, K. E., Nieto Páez, E. F., & Heredia Santos, E. M. (2024). Evaluación de impacto socioespacial por la influencia de un centro comercial; polígonos de planeamiento z26-z27-z28, Paseo Shopping, Riobamba-Ecuador. *Conciencia Digital*, 7(1), 100-119.
<https://doi.org/10.33262/concienciadigital.v7i1.2906>



CONCIENCIA DIGITAL, es una revista multidisciplinar, **trimestral**, que se publicará en soporte electrónico tiene como **misión** contribuir a la formación de profesionales competentes con visión humanística y crítica que sean capaces de exponer sus resultados investigativos y científicos en la misma medida que se promueva mediante su intervención cambios positivos en la sociedad. <https://concienciadigital.org>
La revista es editada por la Editorial Ciencia Digital (Editorial de prestigio registrada en la Cámara Ecuatoriana de Libro con No de Afiliación 663) www.celibro.org.ec

Esta revista está protegida bajo una licencia *Creative Commons AttributionNonCommercialNoDerivatives 4.0 International*. Copia de la licencia: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Palabras claves:

Atrial
Urbanismo,
centro comercial,
fragmentación,
mínimo de
habitabilidad.

Resumen

Introducción: En América Latina, el acelerado incremento de proyectos inmobiliarios y equipamientos comerciales urbanos repercute significativamente en los aspectos socioculturales, económicos, políticos y en el desarrollo espacial de sus ciudades. Riobamba no escapa a esta dinámica, especialmente tras la edificación del centro comercial "Paseo Shopping". La construcción de este complejo ha implicado la reconfiguración de varios polígonos de intervención urbana (z26, z27 y z28), alterando la planificación urbana preexistente para alinearse con el nuevo eje comercial. Esta transformación ha tenido un impacto directo en la valorización comercial de la zona, evidenciando un incremento aproximado del 400% en el valor catastral comercial en la última década. **Objetivo:** Evaluar el impacto socioespacial por la influencia de un centro comercial; caso específico polígonos de planeamiento Z26-Z27-Z28 circundantes al centro comercial Paseo Shopping de la ciudad de Riobamba-Ecuador. **Metodología:** La investigación posee un enfoque Cuantitativa-Cualitativa; Cuantitativa por la importancia de analizar las transformaciones del tejido urbano, valor del suelo y la medición índice mínimo de habitabilidad de cada sector. Cualitativa por la observación de usos de suelo, equipamientos e infraestructura y su influencia en la ideología de las personas. **Resultados:** La investigación revela que el polígono Z26, establecido 40 años antes que Z27 y Z28, no experimentó influencia del centro comercial en su desarrollo. En contraste, Z27 y Z28 adaptaron su uso de suelo a residencial de alta plusvalía, evidenciado por indicadores NBI que exploran la desigualdad social. **Conclusión:** El desarrollo de centralidades, como Paseo Shopping, amplía desigualdades sociales y fragmentación urbana, beneficiando a altas clases y aumentando costos de suelo (Z27 y Z28). La gestión de suelo y políticas inclusivas son esenciales para reducir desigualdades y promover acceso equitativo al suelo urbano. **Área de estudio general:** Urbanismo. **Área de estudio específica:** Impacto de Globalización.

Keywords:

Urban planning,
shopping mall,
fragmentation,

Abstract

Introduction: In Latin America, the accelerated increase of real estate projects and urban commercial facilities has a significant impact on the socio-cultural, economic, political, and spatial

minimum
habitability

development of its cities. Riobamba is no exception to this dynamic, especially after the construction of the "Paseo Shopping" shopping center. The construction of this complex has involved the reconfiguration of several urban intervention polygons (z26, z27 and z28), altering the pre-existing urban planning to align with the new commercial axis. This transformation has had a direct impact on the commercial valuation of the area, evidencing an increase of approximately 800% in the commercial cadastral value in the last decade. **Objective:** To evaluate the socio-spatial impact of the influence of a shopping center; specific case of the Z26-Z27-Z28 planning polygons surrounding the Paseo Shopping mall in the city of Riobamba-Ecuador. **Methodology:** The research has a quantitative-qualitative approach; quantitative because of the importance of analyzing the transformations of the urban fabric, the value of the land and the measurement of the minimum index of habitability of each sector. Qualitative because of the observation of land use, equipment and infrastructure and their influence on people's ideology. **Results:** The research reveals that polygon Z26, established 40 years before Z27 and Z28, did not experience the influence of the commercial center in its development. In contrast, Z27 and Z28 adapted their land use to high value residential, evidenced by NBI indicators that explore social inequality. **Conclusion:** The development of centralities, such as Paseo Shopping, widens social inequalities and urban fragmentation, benefiting the upper classes and increasing land costs (Z27 and Z28). Inclusive land management and policies are essential to reduce inequalities and promote equitable access to urban land.

1. Introducción

La rápida evolución de los procesos globales no solo impacta en las grandes metrópolis, sino que también se observa en ciudades intermedias como Santiago de Chile, Bogotá y otras en Latinoamérica. Este desarrollo acelerado conlleva desafíos importantes, ya que la implementación de proyectos de infraestructura y equipamiento urbano está generando nuevos centros de desarrollo en áreas periféricas o poco desarrolladas, lo que altera la estructura urbana y promueve la segregación y fragmentación social.

El impacto territorial de la globalización genera fenómenos como la gentrificación, desplazamiento de barrios a estratos sociales más altos, la sub-urbanización en la periferia con mejoras viales y equipamientos, y la descentralización creando polos de desarrollo (Arriagada, 2012). Esto reconfigura los espacios urbanos, influyendo en la distribución poblacional y la jerarquía urbana (Moreno, 2018). La globalización impulsa cambios en áreas urbanas adaptándose a nuevos modelos de desarrollo, con proyectos en periferias que aprovechan suelo vacante, afectando el mercado de suelo y los hábitos de consumo.

Para ejemplificar estos procesos, Palacios (2015) describe los centros comerciales como motores de la globalización, al provocar cambios significativos en la estructura urbana por crear nuevas centralidades y fomentar un crecimiento territorial desorganizado. Estos espacios no solo funcionan como lugares de compra y servicios, sino también como centros de entretenimiento variados, que, a pesar, de su oferta diversa su accesibilidad no es equitativa contribuyendo así a la fragmentación y segregación socioeconómica de la ciudad (Amaya, 2009).

La segregación y la fragmentación urbana son fenómenos complejos que influyen en la configuración socioespacial de las ciudades (Marengo & Elorza, 2018). La segregación se manifiesta a través de la autoexclusión de grupos sociales en áreas específicas de la ciudad, ya sea de forma activa, mediante la elección consciente de residir en determinadas zonas, o de forma pasiva, cuando grupos socioeconómicamente desfavorecidos son separados por los sectores dominantes (Fitch & Chávez, 2011). Por otro lado, la fragmentación urbana se refiere a la discontinuidad o ruptura del espacio urbano debido a factores políticos, sociales y económicos, como la presencia de conjuntos cerrados, centros comerciales y otros elementos que estructuran la ciudad para grupos específicos (Palacios, 2015).

La influencia de grandes proyectos urbanos, como los centros comerciales, puede exacerbar desequilibrios territoriales y alterar los usos del suelo, generando estratificación social y estilos de vida divergentes (Valenzuela, 2013). Aunque estos proyectos ofrecen servicios de alta calidad, también contribuyen a la desigualdad entre grupos sociales y fragmentan el entorno urbano, facilitando formas de segregación a nivel micro (Capron & Esquivel, 2016). Además, el mercado inmobiliario puede intensificar esta segregación al dirigir a ciertos usuarios según su capacidad económica, limitando el acceso a ciertas zonas urbanas.

Entonces, los cambios en el uso del suelo han generado una revalorización en diversas zonas urbanas, influyendo en los precios de los terrenos y promoviendo una intervención estatal para mejorar la infraestructura y los servicios públicos (García et al., 2011). Este proceso ha resultado en cambios urbanos notables, caracterizados por desarrollos desiguales, donde las inmobiliarias han influido significativamente en las preferencias de

los habitantes hacia servicios de calidad y seguridad, aunque esto se traduce en costos elevados, como se observa en la proliferación de conjuntos cerrados.

Los conjuntos cerrados, ubicados en áreas suburbanas con suelo disponible, han proliferado en respuesta a la demanda de seguridad y calidad de vida, ofreciendo servicios exclusivos, pero promoviendo la segregación socioespacial y la fragmentación urbana (Cabrera & Buenaño, 2014). Estos proyectos, con muros, vigilancia y acceso restringido, han causado un distanciamiento social al fomentar un sentimiento individualista y alejarse del entorno urbano circundante (Demajo, 2011), exacerbando la desigualdad social, especialmente al estar cerca de áreas precarias, lo que acentúa las disparidades sociales y contribuye a la marginación de la estructura urbana.

La calidad de vida, conceptualizada como un estado de satisfacción general, depende tanto de aspectos subjetivos, como los gustos y satisfacciones individuales, como de factores objetivos, como las condiciones del lugar de residencia que influyen en el bienestar social, físico y psicológico (Espinal, 2017). Dentro de esto, la habitabilidad urbana se mide a través de diversas dimensiones que evalúan aspectos como las características de la vivienda, los servicios básicos, los hábitos de consumo, el acceso a la educación, la seguridad social y la posesión de bienes.

Estas dimensiones permiten cuantificar áreas de cobertura urbana, calificar la infraestructura y determinar áreas afectadas o con déficit habitacional, además de conocer la percepción de los habitantes. En Ecuador, el sistema de estratificación social se basa en indicadores multidimensionales y unidimensionales (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC], 2011), que consideran variables como ingresos, nivel educativo, empleo, características de la vivienda y acceso a la tecnología, lo que permite medir el grado de habitabilidad de cada familia (Discoli et al., 2010).

El método de medición directa de la pobreza NBI, utilizado en América Latina y el Caribe, se enfoca en evaluar a aquellas poblaciones que carecen de los indicadores mínimos de habitabilidad. Utilizando datos censales, identifica los hogares que no satisfacen algunas o ninguna de estas necesidades básicas (Feres & Mancero, 2001). Este enfoque establece dimensiones relevantes y uno o varios indicadores para medir la insatisfacción de estas necesidades, sin necesidad de aplicar una normativa específica, y se basa en la información recopilada en censos u otras fuentes de datos.

En los últimos años, Riobamba ha experimentado cambios significativos en su estructura urbana debido a la migración y por la declaración de la ciudad como centro universitario y tecnológico. La periferia, como el sector "San Antonio del Aeropuerto" (Z26), ha experimentado un crecimiento informal, mientras que la construcción de infraestructuras como la UNACH Campus "Edison Riera" y el "Paseo Shopping" (Z27) ha exacerbado la polarización urbana. La presencia de este centro comercial ha revalorizado áreas como

"Las Abras"(Z28), convirtiéndolas en zonas residenciales de clase media y alta, con urbanizaciones privadas y conjuntos cerrados, mientras que otras áreas como el polígono Z26 muestran un desarrollo menos marcado.

El objetivo de este estudio es analizar el impacto socio-espacial de la implementación del centro comercial "Paseo Shopping" en los sectores urbanos Z26, Z27 y Z28 de Riobamba. Se busca identificar el grado de habitabilidad y las necesidades básicas insatisfechas, comprender cómo la llegada del centro comercial ha afectado la distribución socioeconómica y el uso del suelo urbano. A través de un enfoque socio-urbano, se pretende evaluar los cambios en el tejido urbano y las condiciones de vida de los habitantes de estos sectores, considerando la relación entre la oferta de servicios y el acceso a los mismos. El análisis se centrará en la diferenciación socioespacial y las dinámicas de segregación generadas por la presencia del "Paseo Shopping", con el fin de proporcionar un diagnóstico integral de la situación urbana en estas áreas de Riobamba.

2. Metodología

- a. Diseño de la investigación: El estudio adopta una metodología mixta, Cuantitativa y Cualitativa. Desde la perspectiva Cuantitativa, se enfatiza el análisis de las alteraciones en el tejido urbano, la valoración económica del terreno y la cuantificación de un índice básico de habitabilidad por sector. En el ámbito Cualitativo, se centra en la exploración de los patrones de uso del suelo, las dotaciones y la infraestructura, así como su impacto en el pensamiento ideológico de la población.
- b. Tipo de Investigación: Longitudinal y Trasversal. En el análisis Transversal, se realiza una evaluación detallada de la situación contemporánea de los tres sectores, empleando la recolección sistemática de datos actuales con el objetivo de determinar su estado presente identificando las variables que permanecen igual a lo largo del estudio. Paralelamente, el análisis Longitudinal adopta una perspectiva histórica, integrando y examinando datos acumulados en los años 1991, 2008, 2018, esto permite una comprensión profunda de las evoluciones y transformaciones del tejido urbano, especialmente antes y después de la instauración del complejo comercial "Paseo Shopping Riobamba", destacando la reconfiguración del espacio urbano, la influencia en las dinámicas sociales y económicas locales, en el contexto mencionado.
- c. Nivel de investigación: Descriptivo. El nivel parte de una apreciación detallada y metódica sobre cómo la incorporación de un centro comercial altera las condiciones de vida y el bienestar de los sectores evaluados, examinando aspectos como la disponibilidad de servicios, infraestructura, accesibilidad, y otros factores críticos que contribuyen a definir la calidad habitacional en dichas zonas.

- d. Modalidad de la investigación: Básica. Se enfoca en la producción de conocimientos relativos a los efectos socioespaciales generados por un centro comercial, con el propósito de enriquecer el corpus teórico existente en el dominio de la planificación y desarrollo urbano. Esta aproximación busca no solo elucidar la dinámica entre el centro comercial y su entorno inmediato, sino también aportar perspectivas valiosas para futuras estrategias y políticas en la disciplina de la planificación urbana.
- e. Método: La investigación se desarrolla con un método deductivo, partiendo de principios generales para examinar las influencias específicas del "Paseo Shopping" en Riobamba. Este enfoque permite deducir los efectos urbanísticos y sociales en los sectores Z26-Z27 y Z28. La triangulación metodológica refuerza la validez de los hallazgos, facilitando una comprensión profunda de las transformaciones inducidas en el entorno urbano.
- f. Procedimientos y técnicas de investigación: La investigación procederá a implementar cuestionarios dirigidos a los residentes de los polígonos, con el objetivo de recabar datos referentes a las características habitacionales, la solvencia económica y la disponibilidad de servicios en los hogares ubicados en los sectores Z26, Z27 y Z28. Estos indicadores, correspondientes a las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) definidas por el INEC, serán analizados mediante una escala que oscila entre 1, indicativo de una adecuada capacidad de los hogares para satisfacer sus necesidades fundamentales, y -1, que denota la carencia de estas condiciones. Este proceso permitirá la elaboración de un cuadro comparativo, facilitando una evaluación detallada sobre cuál de los sectores analizados presenta un mejor estado de bienestar. Adicionalmente, el estudio se enriquecerá con el uso de ortofotografías para documentar y evidenciar visualmente las transformaciones urbanísticas experimentadas en las áreas objeto de estudio, proporcionando así una base sólida para la interpretación de los cambios socioeconómicos y urbanos.
- g. Población de estudio: La población de estudio para este proyecto de investigación comprende a las familias residentes en los sectores Z26, Z27 y Z28, se utiliza una fórmula específica de cálculo de muestra de los autores Valdivieso Taborga, Valdivieso Cartelloón, & Valdivieso Taborga, pág. 201, basada en un nivel de confianza del 90% y un límite de error de 0.1, se determina una muestra de 55 familias para el sector Z26 y de 38 familias para los sectores Z27 y Z28, considerados conjuntamente por su similitud y la cantidad reducida de viviendas en Z27.

3. Resultados

En la década de los 60, en Riobamba, se implementó una reforma en todas las haciendas circundantes al perímetro urbano. Esta reforma ofrecía dos opciones: mantener la

hacienda y adaptarla al crecimiento urbano, lo que implicaba cambiar el uso del suelo conforme la ciudad se expandía; o disolver parcialmente la hacienda parcelando sus territorios para promover la accesibilidad al suelo y la vivienda, facilitando así la expansión urbana (Vinuela, 2018).

Durante los años 1970-1990, la reforma agraria en Riobamba condujo a un periodo de crecimiento impulsado por la migración y la acción social. Las personas tendían a establecerse en la periferia urbana, donde el costo de la tierra era más bajo debido a la división parcelaria de las haciendas, como "San Antonio del Aeropuerto" y "San Antonio de vía a Guano", pertenecientes a la Hacienda "San Antonio". Estas ventas de terrenos provocaron la expansión de la ciudad y la eventual oferta de servicios comerciales, financieros y educativos, así como el surgimiento de zonas residenciales modernas.

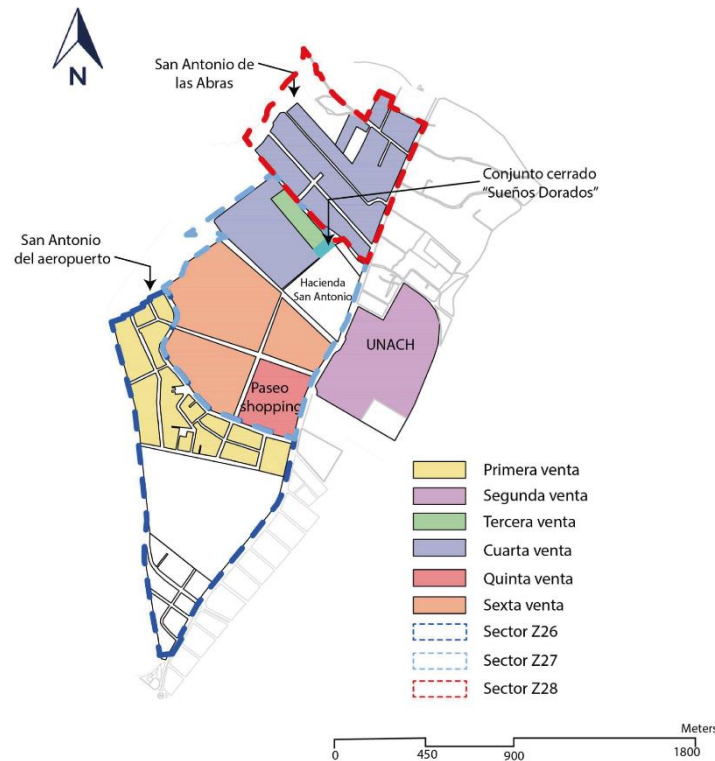
En 1979, la hacienda "San Antonio" vendió las primeras 13 hectáreas de terreno, donde actualmente se encuentra "San Antonio del Aeropuerto". Estos lotes, adquiridos por promesa de venta con facilidades de pago, se regularizaron gradualmente hasta 1996. Aunque se consideraban como zona de expansión urbana, carecían de servicios básicos e infraestructura, lo que llevó a los habitantes a gestionar su propio desarrollo, incluso aprovechando convenios internacionales.

En 1991, el sector Z26 contaba con 99 viviendas según el PDUR (Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba), aumentando a 51 en "San Antonio del Aeropuerto" para 1994. La fragmentación de predios por herencia se hizo evidente en los años siguientes. Los habitantes, en su mayoría familias humildes, construyeron viviendas de manera informal y enfrentaron la falta de infraestructura, como calles de tierra, lo que motivó la realización de obras de adoquinado entre los años 2010 y 2012.

Veintiún años después de la primera venta, en el año 2000, la Hacienda realizó una segunda venta de 6 hectáreas para la construcción de la Universidad Nacional de Chimborazo. Esto influyó en el desarrollo de "San Antonio del Aeropuerto y Vía a Guano", con la creación de servicios para estudiantes y el surgimiento de nuevos negocios. Tras esto, se observaron los primeros asentamientos de la tercera venta de la hacienda hacia "San Antonio de las Abras", con una adquisición de predios por personas de mayor poder adquisitivo y la formación de conjuntos cerrados como "Sueños Dorados". Mismo patrón de fragmentación se fue replicando en años subsecuentes que provocaron el incremento en el avalúo de la tierra y de bienes inmuebles.

Figura 1

Subdivisión de la hacienda "San Antonio"



Fuente: Morales & Heredia (2019)

Uno de los principales fenómenos para que “San Antonio de las Abras” se desarrolle es el proceso de suburbanización producto de la globalización en donde nuevas familias jóvenes buscan adquirir una vivienda con privacidad, comodidad, tranquilidad, y seguridad lo cual generan estos equipamientos de gran influencia, como es el caso del centro comercial “Paseo Shopping” implantado en el año 2011 (Poblete, 2011), siendo la quinta venta de la hacienda, lo que generó cambios urbanos notables hacia la periferia de la ciudad creando un nuevo polo de desarrollo alterando y reformando a los sectores ya sea en el uso de suelo, plusvalía y el tipo de estrato social que va a acceder al mismo.

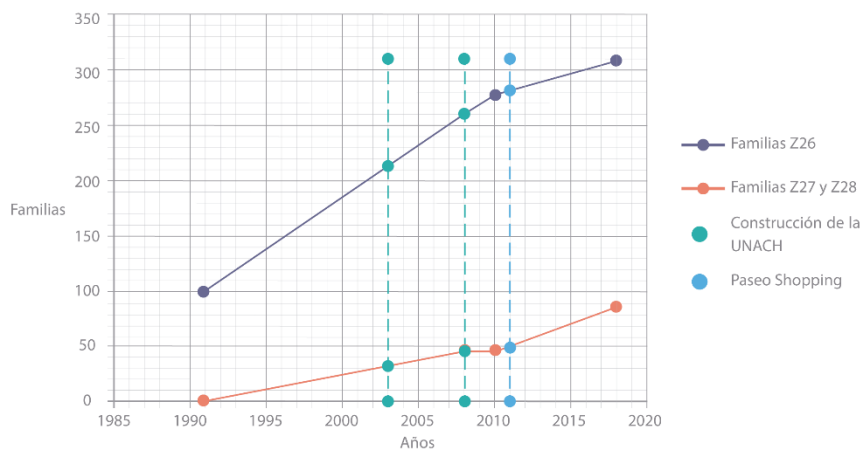
El centro comercial "Paseo Shopping Riobamba" ha impulsado el desarrollo urbanístico en su entorno, revalorizando el suelo circundante y generando nuevas oportunidades. La dueña de la hacienda de "San Antonio" aprovechó esta situación para realizar ventas de terrenos, dando lugar a la creación de urbanizaciones y conjuntos cerrados con servicios exclusivos. Esto benefició a áreas como "San Antonio de las Abras", al facilitar el acceso a servicios básicos e infraestructura necesaria para su desarrollo.

Por ellos, dentro del análisis del crecimiento poblacional entre 1991 y 2018 revela diferentes patrones en los sectores Z26, Z27 y Z28. En Z26, se observa un aumento de

167 familias entre 1991 y 2008, y un crecimiento más moderado de 47 familias entre 2008 y 2018, destacando un mayor desarrollo tras la llegada de la UNACH. Por otro lado, en Z27, directamente influenciado por el centro comercial, se formaron un conjunto cerrado y varias urbanizaciones con servicios exclusivos, atrayendo 39 familias adicionales desde 2010 hasta 2018. La información sobre Z27 y Z28 en 1991 es desconocida, pero se establecieron 46 familias en 2008, manteniéndose hasta 2010, y aumentaron a 39 familias más en 2018 tras la aparición del centro comercial "Paseo Shopping".

Figura 2

Crecimiento Poblacional de los sectores de estudios.



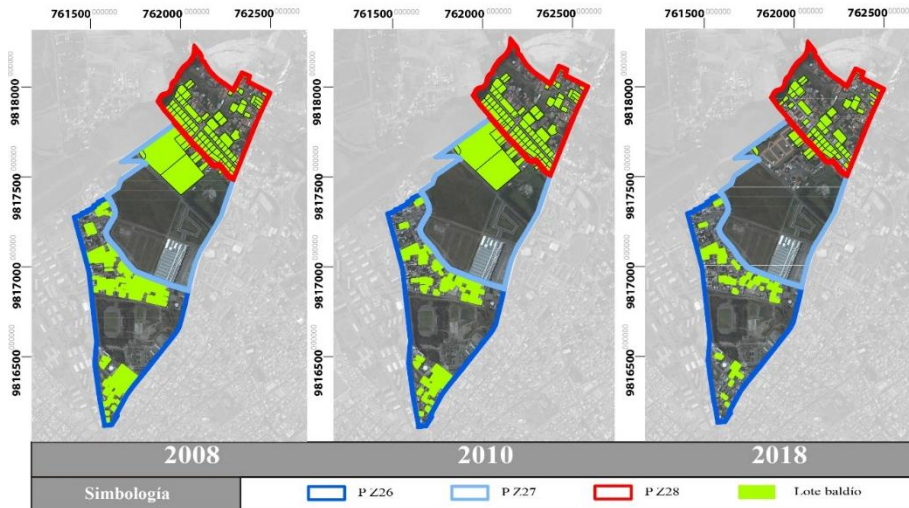
Nota: El gráfico muestra dos líneas transversales correspondientes a los cortes de la construcción de las dos etapas de la Universidad Nacional de Chimborazo y la construcción Paseo Shopping.

Fuente: Morales & Heredia (2019)

Las dinámicas poblacionales han transformado el tejido urbano de los sectores analizados. En el sector Z26, consolidado en un 88.5% para 2018, la disponibilidad de suelo vacante disminuye, limitando la oferta de servicios y viviendas para clases sociales más altas. En contraste, los sectores Z27 y Z28 muestran un desarrollo continuo, con un aumento del 62.5% en viviendas y urbanizaciones, reflejando un ambiente más exclusivo y capitalista.

Figura 3

Transformación del tejido urbano durante los años 2008, 2010 y 2018



Fuente: Morales & Heredia (2019)

La influencia de nuevos equipamientos como la UNACH y Paseo Shopping ha impulsado el desarrollo de los sectores Z27 y Z28, evidenciado por la disminución de lotes vacantes con un total de 348, 23 y 116 predios respectivamente. En el Z26, la presencia del centro comercial desde 2011 ha provocado una fragmentación descontrolada de predios debido a la revalorización del suelo, incentivando la venta para obtener ganancias. En contraste, en Z27 y Z28, las empresas inmobiliarias aprovechan la revalorización para desarrollar proyectos inmobiliarios sin fragmentar excesivamente los predios.

La transformación del tejido urbano ha impactado en los hábitos de vida de los residentes en cada sector. En "San Antonio del Aeropuerto y vía a Guano", algunos ajustan sus viviendas para atraer a nuevos usuarios, como estudiantes universitarios. Mientras tanto, en "San Antonio de las Abras", la presencia del centro comercial ofrece servicios integrales, transformando la dinámica tradicional al proporcionar opciones de ocio, consumo y financieras en un solo lugar.

Para la medición de los requerimientos mínimos de habitabilidad de los sectores en estudio, se determina que todas las dinámicas espaciales que sufren estos sectores, han producido una barrera imaginaria de segregación residencial entre los sectores Z26 y Z28, siendo el centro comercial "Paseo Shopping" (Z27) el que divide a estos dos sectores generado contrastes sociales significativos a simple vista, una de las maneras en que se puede evidenciar estos fenómenos es por medio de la medición del grado mínimo de habitabilidad que indica si una persona tiene lo necesario para poder vivir una vida digna y adicional a esto también influye la forma de pensar del individuo, ya que de acuerdo a

su capacidad adquisitiva puede acceder a servicios que le permitan tener una mejor seguridad y habitabilidad.

Las puntuaciones establecidas para determinar los promedios de los diferentes indicadores del NBI se establecieron en la metodología de la investigación, donde el valor de 1 representa que el hogar posee lo necesario para desenvolverse hasta el valor de -1 que representa todo lo contrario. En la siguiente tabla se muestra los resultados de los baremos empleados para determinar el grado de habitabilidad de cada sector de estudio lo que permite comprender como se están desarrollando.

Tabla 1

Cuadro comparativo de indicadores NBI según baremos tabla 01,02,03 y 04.

Necesidades Básicas Insatisfechas	Variables Mínimas de Habitabilidad	Z26	Z27	Z28
Acceso a la vivienda	Terminada	0.75	1	1
	Bajo Supervisión de un Profesional	-1	1	1
	Tenencia de Vivienda	1	1	1
	Seguridad	-1	1	1
	Hacinamiento	0.85	1	1
	Subtotal	0.6	5	5
	Promedio	0.12	1	1
Servicios Básicos	Agua	1	1	1
	Luz	1	1	1
	Línea Telefónica	1	1	1
Infraestructura	Estado de vías	0.8	0.9	0.5
	Alumbrado público	0.75	0.9	0.5
	Medio de evacuación de excretas	1	1	1
	Subtotal	5.55	5.8	5
	Promedio	0.93	0.97	0.83
Acceso a la Educación	Asistencia de niños en edad escolar a un establecimiento educativo.	1	1	1
	Subtotal	1	1	1
Capacidad Económica	Ingresos de Hogar	0.2	0.8	0.8
	Capacidad de Ahorro del Hogar	0.25	0.75	0.75
	Nivel Académico	0.5	0.75	0.75
	Condición de actividad de consumo.	0.2	0.6	0.6
	Subtotal	1.15	2.9	2.9
	Promedio	0.29	0.73	0.73
	TOTAL	8.30	14.70	13.90
	TOTAL, PROMEDIOS DE	0.52	0.92	0.87

Fuente: Heredia & Morales (2019)

En relación con el acceso a la vivienda (*tabla 1*), en el sector Z26, consolidado durante 40 años, los residentes poseen viviendas propias, mayormente construidas sin asesoramiento profesional. La subdivisión de lotes ha resultado en construcciones compactas, limitando las áreas verdes y propiciando la adaptación de algunas viviendas para alojar departamentos estudiantiles, lo que incrementa la inseguridad al carecer de sistemas de alarma privados.

En contraste, en los sectores Z27 y Z28, en desarrollo, la mayoría de las viviendas son propias o adquiridas mediante créditos, con construcciones realizadas por profesionales y acabados de calidad. Las casas cuentan con amplios terrenos que se aprovechan para áreas de esparcimiento privadas o comunales, reflejando un nivel económico más elevado y una mayor preocupación por la seguridad, evidenciada en el uso de sistemas de seguridad privados (*tabla 1*).

El acceso a la vivienda revela una desigualdad marcada entre los sectores, con el Z26 rezagado en desarrollo y seguridad en comparación con los Z27 y Z28, donde el progreso urbanístico ha sido más planificado y beneficioso, impulsando un alto consumo de servicios y una mayor calidad de vida para sus residentes.

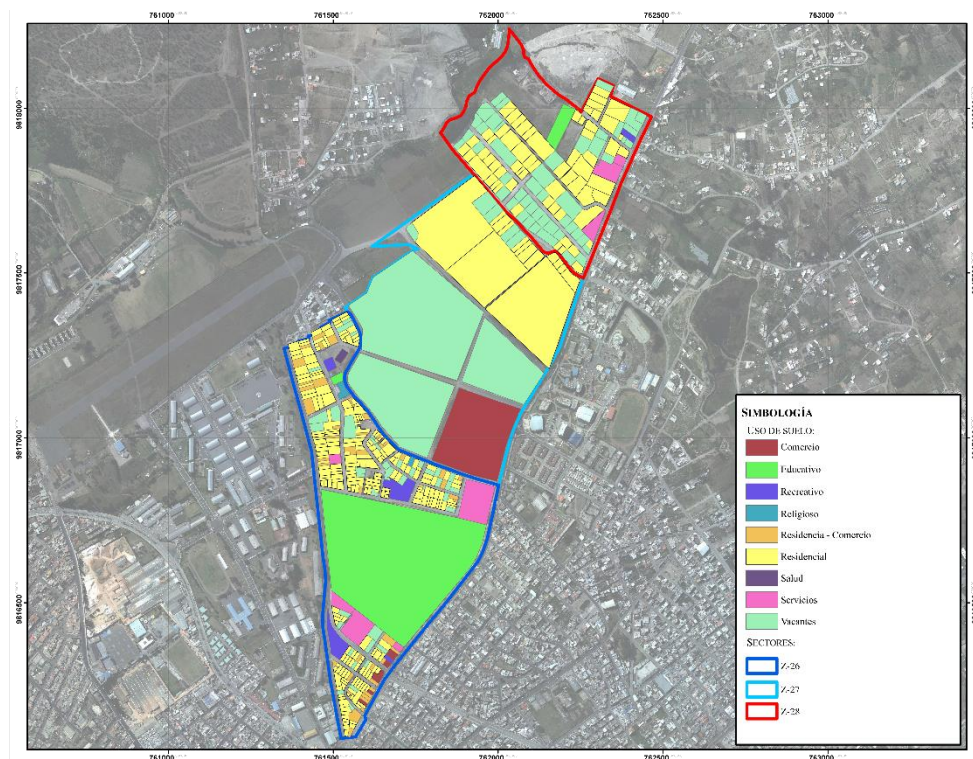
Todos los sectores estudiados disponen de servicios básicos como electricidad, agua y telefonía, aunque enfrentan deficiencias en su infraestructura vial, con calles de tierra y un alumbrado público limitado a zonas con vías pavimentadas, dejando otras áreas vulnerables. Es importante destacar que, si bien el sector Z26 presenta un nivel de infraestructura del 0.93, el Z27 alcanza el 0.97 y el Z28 el 0.83, no se observa un desequilibrio significativo, ya que el centro comercial "Paseo Shopping" busca ser inclusivo, reflejado en la calidad y señalización de sus accesos, beneficiando a los sectores circundantes. Sin embargo, en estos mismos sectores, persisten áreas donde las obras públicas están incompletas, evidenciando una falta de interés por mejorar estos barrios por parte de las autoridades pertinentes.

El índice de capacidad económica, junto con otros indicadores, proporciona una visión del nivel socioeconómico de los sectores estudiados. En el sector Z26, donde predominan personas con educación secundaria y ocupaciones como carpinteros o albañiles, los ingresos mensuales son generalmente de 0 a 1 salario básico unificado (SBU), lo que resulta en una capacidad de ahorro limitada y se clasifica en un nivel socioeconómico C-. En contraste, en los sectores Z27 y Z28, con habitantes con educación universitaria y profesiones como ingenieros o abogados, los ingresos oscilan entre 4 y 10 SBU mensuales, permitiendo un ahorro de 2.6 a 5 SBU y clasificándose en un nivel socioeconómico B. Esta diferencia se refleja en la capacidad económica promedio, siendo de 0.73 para Z27 y Z28, y de 0.29 para Z26, lo que se traduce en mejores servicios y condiciones de vida para las familias en los sectores de mayor capacidad económica.

A lo largo de la historia de estos sectores, se ha observado una evolución significativa en su uso del suelo, que pasó de ser predominantemente agrícola a incluir actividades comerciales, educativas y mayormente residenciales, con perspectivas futuras de desarrollo financiero. Este cambio en el uso del suelo ha resultado en un aumento en el valor de los terrenos, impulsado por la provisión de servicios básicos e infraestructura, especialmente gracias a la construcción de proyectos emblemáticos como la Universidad y el centro comercial "Paseo Shopping". Como consecuencia, el mercado de bienes raíces en los sectores Z27 y Z28 ha visto una demanda por parte de grupos con un elevado poder adquisitivo, lo que ha llevado a una concentración de personas de alto nivel socioeconómico en estas áreas, generando barreras de acceso para grupos de ingresos más bajos (figura 4).

Figura 4

Mapa de uso de suelos de la zona de estudio



Fuente: Heredia & Morales (2019)

La tabla 2, muestra las fluctuaciones en los precios de los terrenos y desarrollos urbanos durante un período de 10 años. Se observa una tendencia hacia la fragmentación urbana, particularmente impulsada por la atracción de consumidores y residentes con mayor poder adquisitivo hacia el área donde se encuentra el Centro Comercial (Z27 y Z28). En "San Antonio de las Abras", se ha notado un aumento en la construcción de

urbanizaciones y conjuntos cerrados, promovidos por el sector inmobiliario debido a su contribución significativa al capital municipal. Esta subdivisión del suelo resulta en mayores ingresos por impuestos para la entidad pública, lo que a su vez alimenta la circulación de capital y perpetúa la segregación residencial en la zona.

Tabla 2

Costo de lote en los años 2008 a 2018 de los sectores de estudio Z-26, Z-27 y Z-28

Sectores	Área de lotes m ²	Año	Precio del Lote por m ²	Precio de lote dentro de urbanizaciones por m ²
Z26	250 a 1000	2008	\$50.00 a \$70.00	-
	250 a 650	2018	\$100.00 a \$130.00	-
Z27-Z28	120 a 3000	2008	\$15.00 a \$30.00	\$80.00 a \$100.00
	120 a 1000	2018	\$100.00 a \$150.00	\$200.00 a \$400.00

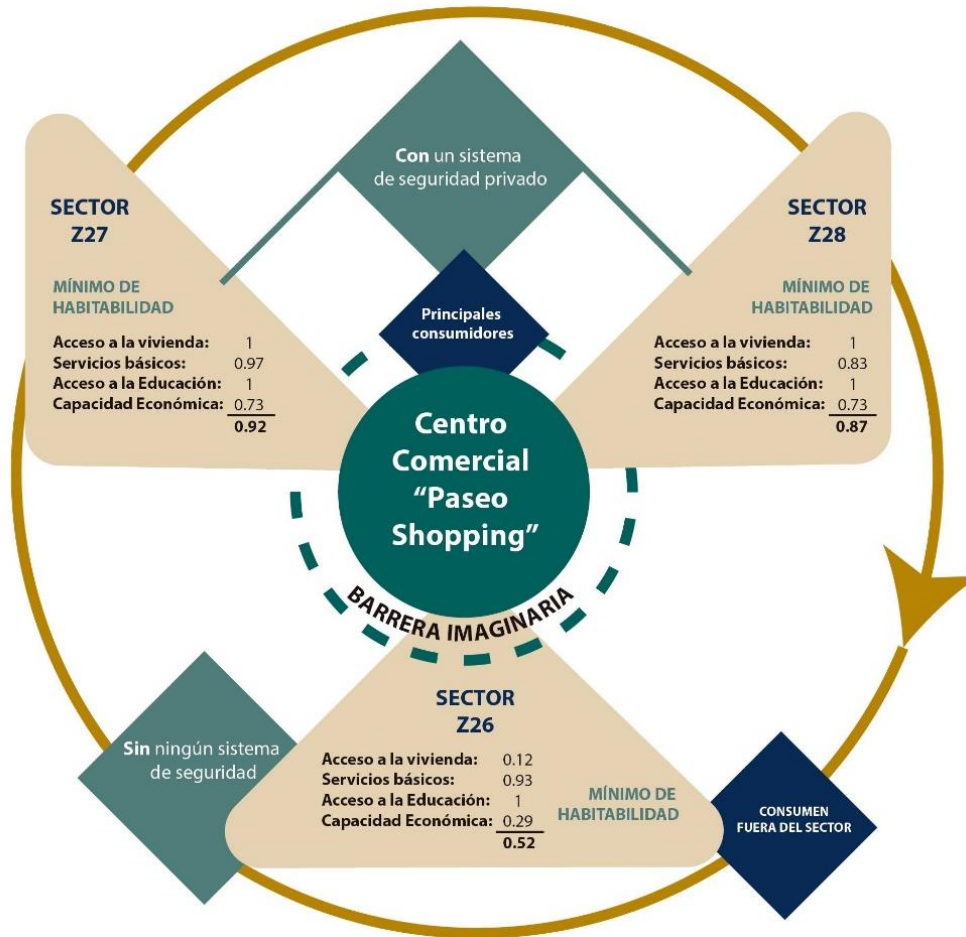
Fuente: Heredia & Morales (2019)

Es claro que dentro del área delimitada como Z26, a pesar de su proximidad al centro comercial "Paseo Shopping", los precios son considerablemente más bajos, oscilando entre \$70.00 y \$90.00 por metro cuadrado en la venta de propiedades y terrenos, en contraste con los sectores vecinos donde los precios varían entre \$100.00 y \$400.00 por metro cuadrado. Esta discrepancia en los precios sugiere que los servicios disponibles en los sectores Z27 y Z28 contribuyen a la depreciación del valor en Z26, dejándolo al margen de los beneficios asociados a un nuevo centro de desarrollo.

Para finalizar cabe recalcar que, la introducción de un nuevo centro comercial ha resultado en la fragmentación del entorno urbano, dando lugar a un contraste entre la realidad existente y el emergente estilo de vida moderno. Este fenómeno se manifiesta en la construcción de nuevas viviendas y urbanizaciones, así como en la llegada de nuevos residentes, reflejando un desarrollo significativo hacia una clase social más alta y, a su vez, creando divisiones físicas y simbólicas en la comunidad. Estas disparidades, tanto sociales como urbanas (*figura 5*).

Figura 5

Efectos ocasionados por el centro comercial



Fuente: Heredia & Morales (2019)

4. Conclusiones

- La investigación revela que el desarrollo de nuevas centralidades, como el centro comercial "Paseo Shopping", ha desencadenado un proceso de reconfiguración urbana y social, marcado por la segregación espacial y la desigualdad. Primero, se observa cómo el mercado del suelo, influenciado por dichas centralidades, ha exacerbado las disparidades sociales y económicas, relegando a grupos de menor poder adquisitivo a una posición marginal en el acceso al suelo urbano. Esto sugiere que las dinámicas del mercado inmobiliario, lejos de ser neutrales, están profundamente entrelazadas con estructuras de poder y exclusión.
- La proyección del "Paseo Shopping" hacia un público de clase alta ha polarizado el espacio urbano, elevando la calidad y los costos de la vivienda en los sectores

Z27 y Z28, mientras que el Z26, a pesar de contar con servicios similares, no ha experimentado un incremento proporcional en el valor de su suelo. Esto pone de manifiesto cómo la valoración simbólica de los espacios urbanos puede contribuir a profundizar la segregación socioespacial.

- Se destaca que el valor del suelo no solo está determinado por factores económicos directos, sino también por el valor simbólico asignado a los entornos, reflejando una valoración desigual que beneficia a ciertos sectores sobre otros. Esto subraya la importancia de considerar las dimensiones simbólicas y culturales en el análisis del mercado inmobiliario y su impacto en la configuración de las ciudades.
- La investigación sugiere que las intervenciones urbanas y los proyectos de desarrollo deben ser cuidadosamente planificados y regulados para evitar efectos adversos, como la fragmentación urbana y la segregación residencial. La necesidad de políticas inclusivas y de una planificación urbana que promueva la equidad y la cohesión social se hace evidente ante la realidad de desigualdades crecientes, instando a una reflexión crítica sobre el papel de los equipamientos urbanos en la conformación de la ciudad contemporánea.
- Las intervenciones urbanísticas centradas en desarrollos comerciales de gran escala siguen surgiendo en la zona, esto contribuye a la creación de entornos urbanos desiguales desplazando el comercio barrial y la zona residencial por un comercio globalizado enfocado a una economía alta. Esto requiere una revisión crítica de las estrategias de planificación urbana y desarrollo económico, asegurando que fomenten la equidad y la inclusión social en todas las áreas de la ciudad, evitando la concentración de beneficios en zonas específicas.

5. Conflicto de intereses

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses en relación con el artículo presentado.

6. Declaración de contribución de los autores

Todos los autores contribuyeron significativamente en la elaboración del artículo.

7. Costos de financiamiento

La presente investigación fue financiada en su totalidad con fondos propios de los autores.

8. Referencias Bibliográficas

Amaya, C. A. (2009). Rol de los centros comerciales en la organización espacial de las principales aglomeraciones urbanas de Venezuela. *Revista Geográfica Venezolana*, 2(50): 263-286. <https://www.redalyc.org/pdf/3477/347730383006.pdf>

- Arriagada, L. (2012). *Megaciudades globales emergentes: formación de nuevas clases sociales y su relación con nuevas formas de segregación* [Tesis doctoral previo a la obtención del grado de doctor en Ciencias Sociales en la Facultad latinoamericana de Ciencias Sociales, Argentina]. Repositorio institucional. <https://repositorio.flacoandes.edu.ec/bitstream/10469/13489/2/TFLACSO-2013CAL.pdf>
- Cabrera, E., & Buenaño, E. (2014). *Clase media y polarización de ingresos: evidencia en Ecuador, periodo 2007-2014* [Disertación previa a la obtención del título de Economista]. Pontificia Universidad Católica Del Ecuador
- Capron, G., & Esquivel Hernández, M. T. (2016). El enclave urbano, lógica socioespacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2): 127. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54720>
- Demajo Meseguer, L. (2011). Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 1(1): 151–160. http://nevada.ual.es:81/urbs/index.php/urbs/article/view/demajo_meseguer
- Discoli, C., Ferreyro, C., San Juan, G., Dicroce, L., Martini, I., Barbero, D., & Esparza, J. (2010). Metodología para la evaluación de la calidad de vida urbana. *Bitácora Urbano Territorial*, 17(2): 95–112. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3392575.pdf>
- Espinal Ospina, D. (2017). Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales, Colombia. *GIGAP Estudios Working Paper*, 4(60–65): 113–134. <http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-EWP/article/view/46/75>
- Feres, J. C., & Mancero, X. (2001). El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicabilidades en América Latina. *En Serie de estudios estadísticos*, 8(7): 1-54. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/4784>
- Fitch Osuna, J. M., & Chávez Reyes, H. S. (2011). Dinámica territorial segregativa en Monterrey, México: El caso de Ciudad Solidaridad. *En Architecture, City and Environment*, 16(6): 91-110. <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/10533>
- García, L., Pombo, D., & Filomia, L. (2011). La revalorización de espacios urbanos y nuevas consideraciones sobre el valor del suelo en las ciudades intermedias. Santa Rosa. La Pampa. Argentina. *Revista Geográfica de América Central*, 47(2): 1-14. <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/2101/1997>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC]. (2011). Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico NSE 2011. Diapositiva 1 (ecuadorencifras.gob.ec)

Marengo, C., & Elorza, A. L. (2018). Segregación residencial socioeconómica y programas habitacionales públicos: El caso del Programa “Mi casa, Mi vida” en la ciudad de Córdoba. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14: 1-16. <https://raco.cat/index.php/RIURB/article/view/351860>

Morales, J. & Heredia, E. (2019). *Evaluación del impacto socio-espacial en los polígonos de planeamiento z26-z27-z28 dada la influencia del centro comercial “Paseo Shopping” en la ciudad de Riobamba* [Proyecto de investigación previo a la obtención de Arquitecto]. Universidad Nacional de Chimborazo.

Moreno, C. (2018). *La globalización y los nuevos patrones urbanos del consumo: transformaciones en la estructura de Bogotá derivadas de la implantación y expansión de grandes centros comerciales* [Tesis presentada como requisito parcial para optar el título de Magister en Geografía]. Universidad Nacional de Colombia.

Palacios R., A. (2015). Impacto socio espacial por la implantación de centros comerciales en la ciudad de Bogotá D.C. *Perspectiva Geográfica*, 20(2), 319–338. <http://www.scielo.org.co/pdf/pgeo/v20n2/v20n2a05.pdf>

Poblete. J. (2011, noviembre 18). *Riobamba tiene un mall clase A*. El Comercio. Riobamba tiene un mall clase A - El Comercio

Valenzuela, A. (2013). Dispositivos de la globalización: La construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México. *En Eure (Santiago)*, 116(39): 101-118. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000100004

Vinueza, J. (2018). *Ciudad de Riobamba y Acción Cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda, Periodo 1970-1990* [Tesis para obtener el título de maestría de Investigación en Estudios Urbanos en la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador]. Repositorio institucional. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/13940/8/TFLACSO-2018JPVS.pdf>

El artículo que se publica es de exclusiva responsabilidad de los autores y no necesariamente reflejan el pensamiento de la **Revista Conciencia Digital**.



El artículo queda en propiedad de la revista y, por tanto, su publicación parcial y/o total en otro medio tiene que ser autorizado por el director de la **Revista Conciencia Digital**.



Indexaciones

