

Gigantes en Quito: ¿llegada de la modernidad o simplemente capricho?

Quito, 28 de enero de 2022

Dr. Sergio Andrés Bermeo Álvarez

Lenin Andrango

Mirley Cruz



Caminar por el centro-norte de Quito significa observar un perfil urbano que se dibuja con altas edificaciones residenciales. Sin ir más allá, ¿a quién no le ha pasado sentirse aplastado por estas grandes monumentalidades?

Entre grandes luces, fachadas de vidrio y locales comerciales en el primer piso, los rascacielos son grandes estructuras verticales consumidoras de energía por el uso de sistemas artificiales eléctricos que llegan a opacar a las edificaciones aledañas a causa de la sombra generada por los mismos.

Sin embargo, los rascacielos pueden denotar una fuente de innovación urbana arquitectónica donde se concentran gran cantidad de personas en una superficie menor a diferencia de construir en proporciones horizontales.

En Quito, no es un secreto que el centro-norte de la ciudad es el lugar donde se visualiza el crecimiento de esta tipología que corresponde al sector inmobiliario, pero... ¿hasta qué punto los rascacielos que circundan el sector responden realmente a las necesidades de los usuarios?

Más allá de conquistar el cielo, con edificios que sobrepasan el límite de pisos según la Normativa, se quiere demostrar poder adquisitivo y condición urbana, dando como resultado grandes monstruos que parecen pertenecer a otra ciudad y que no se relaciona con su entorno.

En consecuencia, “los edificios que se han ido desarrollando desde el 2007 hasta los nuevos edificios a estrenarse en el 2021 (...) se puede ver un incremento que van desde los 8 hasta los 32 pisos”. (Bermeo. S, Ledesma. J, Rivera. D, Paredes. A, Mosquera. C., 2020, pág 6)

A continuación, se detalla una tabla donde se especifica el nombre del edificio, número de pisos, costo de inversión y área:

Nombre del edificio	Número de pisos	Costo de inversión (\$)	Área (m2)
Mokai Bussines Center	8	1.610.700	5.369
Studio Plaza	8	1.106.700	3.689
Villa Colina	9	675.000	2.700
Orellana 500	12	3.120.000	10.400
Gala	15	6.523.300	18.639
Cosmopolitan Parc	18	7.817.600	22.336
Oh	20	10.465.650	23.257
One	24	12.549.600	27.888
Unique	25	13.496.150	29.987
Iqon	32	17.272.250	38.383

De estos datos, se resalta que en proyectos de desarrollo inmobiliario en altura alcanzan una suma de \$ 74'636.950 de dólares, en promedio el costo por piso es de \$436.473,39, denotando así una fuerte inversión en este modelo neoliberal de la ciudad. De tal manera, el costo de construcción alcanza un promedio de \$ 1.200 el m2, mientras que, si comparamos con el costo de venta aproximado para el sector en el que se emplazan estos rascacielos, fluctúa entre \$ 1.800 y \$ 2.300 dólares el m2, dejando una ganancia entre el 50% y 92% respectivamente.

Además, cabe destacar que los m2 de construcción no es por la dimensión del terreno donde se implanta si no por su densidad, ya que, albergan una mayor cantidad de usuarios.

Otra consecuencia de esta tipología es la segregación demográfica, ya que, para acceder a una de estas edificaciones, el capital es uno de los factores más importantes, a consecuencia existen edificaciones ostentosas donde prevalece más la forma que la función.

Por otra parte, en el portal web (Plan V, 2020) se señala lo siguiente

Construir en altura para que más personas vivan en zonas en donde ya hay servicios consolidados, como agua potable, electricidad, alcantarillado, internet y transporte es preferible que realizar nuevos desarrollos en zonas en donde no hay todos esos servicios. Es lo que se conoce como densificación.

Esta idea es reforzada por Joseph Schwarzkopf, presidente de la constructora U&S, el cual sostiene que el nuevo PUOS (Plan de Uso y Ocupación de Suelo) aprobado “debería planificar la ciudad para los próximos 25 años, tomando en

cuenta los incentivos, las vías y los servicios que el municipio debe planificar, así como la creación de nuevas centralidades, mostrando así su postura a favor y favorecedora”. (Plan V, 2020)

En función de lo planteado anteriormente, Carrión, arquitecto urbanista investigador de la FLACSO menciona que:

El nuevo urbanismo de América Latina está en peligro por: la fragmentación de los usos de suelo, segmentación de la población de tal forma que los ricos y pobres ya no se encuentran en ningún lado, la difusión de la ciudad generando baja densidad y centralidades débiles, la inseguridad provocada por los espacios cerrados y la privatización donde el uso de los espacios cerrados sea permitido bajo previo pago. (Carrión, 2020, pág. 13)

Desde la visión general de las inmobiliarias, se denota una clara inclinación hacia edificios de fachada lujosa y que ofrece espacios de actividades para los usuarios. De esta forma, sus rascacielos en Quito dan paso a una ciudad neoliberal, donde se comienza a diluir el espacio público y provocan la dispersión del sentido de pertenencia.

Por el contrario, los académicos de la arquitectura defienden la postura progresista desde el espacio público, donde esta toma su importancia siendo el vínculo entre los distintos usos de suelo y, responsable de crear lugares para la recreación y el esparcimiento de la población a lo largo de la ciudad.

Ambas visiones tienen puntos a favor en su postura, por ejemplo, en el modelo neoliberal crear estas grandes edificaciones genera una impresión de crecimiento económico de la ciudad, produce un alto reconocimiento de la ciudad a nivel latinoamericano, y contribuye a que exista mayores oportunidades en el lugar.

Ahora bien, el modelo progresista ofrece factibilidad de encuentro en las distintas esferas sociales, donde se puede converger y convivir. Además de que se constituye como un derecho fundamental de la ciudadanía frente a la ciudad: derecho al espacio público que permita la asociación.

En conclusión, la arquitectura en el centro norte de Quito se está vendiendo al mejor postor lo que deriva en especulación del suelo y posiciona a la capital como una centralidad económica con alta representación a nivel latinoamericano.

Sin embargo, si se toma el reto de construir rascacielos debe ser con las medidas necesarias sin sectorizar la economía de la población, al contrario, buscando un beneficio comunal para Quito.

CRÉDITOS

Artículo original: De la ciudad progresista a la ciudad neoliberal en Quito, rascacielos, equipamientos de salud y educación (2021)

Institución: Universidad Central del Ecuador, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Autores del artículo: PhD. Sergio Bermeo, Ledesma Jhon, Rivera Daniel, Paredes Alex, Mosquera Cristhian.

BIBLIOGRAFÍA

- Bermeo Álvarez, S. (2019). El Metasistema Arquitectónico Tardorracionalista en la Hipermodernidad de las Ciudades Globales Latinoamericanas. Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara.
- Bermeo. S, Ledesma. J, Rivera. D, Paredes. A, Mosquera. C. (2020). *De la ciudad progresista a la ciudad neoliberal en Quito, rascacielos, equipamientos de salud y educación*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Carrión, F, y Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. Bulletin de l'Institut français d'études andines, 41 (3), pp. 503-522. DOI: <https://doi.org/10.4000/bifea.361>
- Francois, A. (2004). Los nuevos principios del Urbanismo. Madrid, España: Editorial Alianza.
- Huxtable, A. (2018). El Rascacielos. La búsqueda de un estilo. Madrid, España: Editorial Nerea.
- Guerrero & Cornejo Arquitectos. (2020). El costo de construir en Ecuador durante la pandemia. <https://web.guerreroycornejo.com/el-coste-de-construir-en-ecuador-durante-la-pandemia/#:~:text=Seg%C3%BAn%20la%20C%C3%A1mara%20de%20la%20b%C3%A1sicos%20est%C3%A1%20alrededor%20de%20los>
- Plan V. (03 de agosto de 2021). Una nueva generación de edificios altos cambia el paisaje de Quito. <https://www.planv.com.ec/historias/urbano/una-nueva-generacion-edificios-altos-cambia-el-paisaje-quito>