



UNIVERSIDAD  
TECNOLÓGICA  
METROPOLITANA  
*del Estado de Chile*

Semestral. Volumen 19, n.º 2, Diciembre 2025

# REVISTA CHILENA DE ECONOMÍA Y SOCIEDAD

---

## ARTÍCULO

LA RESPONSABILIDAD EN EL ECOSISTEMA DE FINANZAS  
DESCENTRALIZADAS (DeFi): UN ANÁLISIS CRÍTICO DESDE EL  
DERECHO CHILENO A LA LUZ DE LA LEY FINTECH  
Tomás A. Valenzuela R. | L. Valenzuela-Silva

EL MERCADO PÚBLICO MUNICIPAL COMO ARTICULADOR DE  
CIRCUITOS CORTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y DESARROLLO  
TERRITORIAL EN LARRÁINZAR, CHIAPAS, MÉXICO  
María Guadalupe Ocampo Guzmán | Juana Gómez Hernández  
Héctor B. Fletes Ocón

LA CONCENTRACIÓN DEL SECTOR BANCARIO EN CHILE: RETOS Y  
OPORTUNIDADES EN 2025  
René Fernandez Montt | Matías Cabrera Ballesteros

ESPACIOS PÚBLICOS Y CENTROS COMERCIALES, ARTICULACIÓN  
PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO EN CONTEXTOS URBANOS  
Américo Ibarra Lara

# ESPACIOS PÚBLICOS Y CENTROS COMERCIALES. ARTICULACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO EN CONTEXTOS URBANOS

PUBLIC SPACES AND SHOPPING CENTERS.  
COORDINATION FOR ECONOMIC DEVELOPMENT IN URBAN  
CONTEXTS

Américo Ibarra Lara\*

---

\*Doctor(c) en Administración, magíster en Finanzas, Ingeniero Comercial y Administrador Público, director del Observatorio de Políticas Públicas del Territorio de la Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido. Además, académico del Instituto de Ambiente Construido y profesor del magíster de Administración de Recursos Humanos de la Facultad de Administración y Economía de la Universidad de Santiago de Chile. Orcid: 0009-0009-0910-5398.

## RESUMEN

Este trabajo aborda la creciente utilización combinada que se le otorga a los espacios públicos y a las actividades comerciales en la ciudad (Rendón, 2008) es modernas. Se analiza cómo estos espacios, históricamente concebidos como escenarios de deliberación cívico y política, han incorporado dinámicas económicas sin que se pierda su potencial inclusivo y simbólico. Se contrastan diferentes modelos de articulación entre espacio público y comercio, pasando por ferias barriales hasta centros comerciales abiertos, evaluando los efectos e impactos en la cohesión social, el emprendimiento y la fortaleza urbana. Se exploran modalidades de gestión pública en centros comerciales, revelando ventajas, riesgos y tensiones entre intereses públicos y privados. Finalmente, se propone que un diseño urbano participativo, sensible al contexto local, puede generar espacios económicamente dinámicos, pero también inclusivos, simbólicamente significativos y políticamente democráticos, reafirmando el derecho a la ciudad.

Código JEL: R38; R53; L81; H76; O18

Palabras clave: políticas públicas, espacio público, desarrollo económico, comercio urbano, ciudad inclusiva, planificación barrial

## ABSTRACT

This paper addresses the growing combined use of public spaces and commercial activities in modern cities. It analyzes how these spaces—historically conceived as settings for civic and political deliberation—have incorporated economic dynamics without losing their inclusive and symbolic potential.

It contrasts different models of articulation between public space and commerce, from neighborhood fairs to open shopping centers, evaluating the effects and impacts on social cohesion, entrepreneurship, and urban strength. It explores modes of public management in shopping centers, revealing advantages, risks, and tensions between public and private interests. Finally, it is proposed that participatory urban design, sensitive to the local context, can generate spaces that are economically dynamic, but also inclusive, symbolically significant, and politically democratic, reaffirming the “right to the city.”

JEL Code: R38; R53; L81; H76; O18

Key words: Public policy, public space, economic development, urban commerce, inclusive city, neighborhood planning

Fecha de recepción: 14 de septiembre 2025

Fecha de aceptación: 1 de noviembre 2025

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo aborda la creciente mezcla entre el espacio público y la actividad comercial en contextos urbanos latinoamericanos, proponiendo una reinterpretación crítica de su articulación como motor de desarrollo económico y cohesión social. Históricamente concebidos como escenarios cívicos de deliberación y construcción simbólica ((Habermas, 1991)<sup>1</sup> y (Lefebvre, 1991), los espacios públicos enfrentan procesos de reconfiguración derivados de dinámicas de urbanización acelerada, privatización del suelo y transformación del consumo. En este marco, el texto plantea que dicha transformación no implica necesariamente la pérdida de su carácter colectivo, sino que puede propiciar nuevas formas de vitalidad barrial, integración económica y ciudadanía activa.

Desde un enfoque interdisciplinario y apoyado en referencias teóricas y empíricas, se analizan casos y tipologías como ferias barriales, corredores y centros comerciales abiertos, señalando su potencial para activar economías populares, fortalecer redes sociales y reconfigurar simbólicamente el territorio. Se examina también el rol ambivalente de los centros comerciales: espacios funcionales y de fuerte atractivo comercial, pero también frecuentemente asociados con lógicas de anonimato, exclusión o “desanclaje identitario”, “de los no lugares, según (Zussa, 2018; Auge, 2000).

El estudio revisa críticamente distintas modalidades de gestión pública y mixta de espacios comerciales urbanos—administración directa, concesiones, gestión interesada, consorcios y asociaciones público-privadas (APP)—, evaluando sus ventajas, límites y condiciones de viabilidad en función de la inclusión social y

la sostenibilidad urbana. Se destaca la importancia de un enfoque territorialmente situado, sensible a las prácticas culturales y cotidianas, que priorice la participación ciudadana, la flexibilidad funcional del espacio y la construcción simbólica compartida.

En su conclusión, el texto invita a superar el binarismo entre lo público y lo privado mediante una planificación urbana que reconozca la dimensión económica del espacio público sin desdibujar sus funciones democráticas, identitarias y comunitarias. El espacio público, en esta clave, se reafirma como una infraestructura política, económica y cultural fundamental para ejercer el derecho a la ciudad y construir una urbanidad más equitativa, plural y representativa.

## ESPACIO PÚBLICO Y ECONOMÍA URBANA

El concepto de *espacio público* puede considerar una gran variedad o diversidad de entornos que, sean interiores o exteriores, públicos o privados, construidos o naturales, están abiertos al público en general (Paula Camila Muñoz-Vanegas, 2019). A pesar de esta apertura, y a la vista de las crecientes urbanizaciones y de la transformación de las ciudades contemporáneas, a las comunidades no siempre les resultan de acceso.

A medida que la población crece los espacios públicos se transforman en recursos escasos y valiosos (Araujo, 2022). Su existencia, conservación y estado son esenciales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, toda vez que contribuyen a promover de una vida agradable y sostenible. Los espacios públicos actúan como catalizadores para la creación de entornos atractivos, promoviendo actividades públicas, mejorando la estética urbana y aportando a un crecimiento económico equilibrado.

Numerosos estudios han concluido que la calidad de los espacios públicos redunda en la capacidad que tiene la ciudad para atraer emprendedores y/o empresas que contribuyan a su crecimiento, económico junto con

1. Para Jürgen Habermas el espacio público urbano representa una esfera de interacción social donde los ciudadanos deliberan sobre asuntos comunes y fuera del ámbito de control del Estado y el mercado. Lugares como cafés, salones y plazas son espacios que favorecen el debate racional y crítico. Así, el espacio público favorece la formación de opinión pública. De manera similar, para S. Low los espacios públicos no son neutros, sino construcciones sociales se encuentran cargados de significados.

mejorar el clima social. Estos espacios logran reunir grupos sociales, económicos y productivos diversos (Miguel Atienza, 2016) y con ello fomentan la construcción de comunidades que mejoran la red social del sector y se convierten en el alma de la interacción comunitaria.

En ciudades modernas, el espacio público refleja una intrincada y compleja interacción entre el individuo y la colectividad. Estos parten de una consideración más profunda que se extiende más allá de las dimensiones físicas y arquitectónicas. Contienen significados simbólicos y de controversias; muchas veces representan las voces de las diversas diferencias que cohabitan en nuestras ciudades. Son escenarios que manifiestan las múltiples expresiones de desarrollo económico social, productivo y político; y en ocasiones suelen ser espacios utilizados para expresar reivindicaciones sociales o culturales (Carvajal, 2021)<sup>2</sup>.

Resulta evidente que los espacios públicos, más que ser lugares de tránsito, se promueven para generar proximidad entre diferentes grupos etarios y socioeconómicos, de tal manera que la diversidad que los caracteriza facilite el intercambio de ideas, la formación de identidades colectivas y la inclusión. Luego, se convierten en un escenario que construye, representa y despliega las expresiones de la diversidad y convivencia urbana. Desde la perspectiva de Habermas (1991), estos espacios representan una esfera intermedia entre lo privado y lo estatal, donde se construye la opinión pública crítica. Para otros (Lefebvre, 1991), son una construcción social basada en prácticas cotidianas, sus usos y sus disputas simbólicas. Luego, el espacio público es un espacio de significado, apropiación y poder.

El espacio público es adaptativo, capaz de enfrentar necesidades que mutan y que cambian constante y

consecuentemente deben ser pensados, diseñados y gestionados para reflejar y responder a las particularidades culturales, sociales y económicas de los barrios. En este sentido, un parque puede al mismo tiempo ofrecer espacios para el esparcimiento, albergar mercados locales, eventos culturales y de encuentro para fomentar el sentido de pertenencia entre los residentes. La flexibilidad en el uso del espacio público permitiría convertirlo en un punto de interacción dinámico y social, donde la comunidad participa activamente en la configuración de su entorno (Martínez-Valdés y Rivera, 2020; Durango, 2021; García-Pérez, 2019).

La escasez de espacios públicos accesibles y de calidad representa un desafío para las autoridades. Políticas urbanas que priorizan el desarrollo económico a corto plazo marginan áreas que podrían fortalecer la cohesión comunitaria. Entonces, sería deseable que los planificadores urbanos reconozcan el valor de estos espacios y fortalezcan su inversión, tanto para su creación como su mantenimiento, dado que ofrecen beneficios sociales y económicos que a menudo se subestiman. En los últimos años, temas tales como facilidad del acceso o accesibilidad a estos se han convertido en puntos relevantes en la discusión contemporánea. Un espacio público inclusivo y accesible no es sólo un recinto físico, sino también favorecer y garantizar el acceso a una ciudad justa y cohesionada. El crecimiento y transformación de las ciudades requieren repensar cómo se diseñan y gestionan los espacios públicos. Deben eliminarse las barreras físicas—falta de rampas para personas con discapacidades—y sociales, como la inseguridad, que disuade a las comunidades vulnerables de hacer uso de ellos (Campos M., 2017; Sánchez-González, 2018). Para Mitchel (2003) el acceso equitativo es un derecho fundamental, parte del “derecho a la ciudad” (Marcuse, 2006). Promover un diseño urbano incluyente debe considerar la coexistencia de múltiples usos, actores y formas de habitar, lo que implica facilitar la participación en la vida pública, fomentar redes sociales sólidas y una ciudadanía activa. En este sentido, pareciera que favorecer o incentivar la participación comunitaria en el diseño y la gestión de estos espacios resultaría una

2. El autor propone tres escenarios para interpretar el espacio público: la ciudad neutral (homogeneización), la simulación del espacio público (consumo y seguridad) y el enfoque desde el género y la diversidad. Sostiene que el espacio público es un escenario simbólico donde se manifiestan tensiones entre identidad, control y diversidad urbana.



estrategia para fortalecer el sentido de pertenencia y el compromiso con el bienestar colectivo (Arango y Valencia, 2021).

Luego, la revalorización del espacio público no solo busca embellecer el entorno urbano, sino que se plantea como un mecanismo fundamental para garantizar que todos, sin excepción, pueda disfrutar de estos entornos y sentirse parte integrante de su comunidad (Goheen, 1988). Así, entonces, el espacio público debe considerar el incluir áreas de acceso público tales como parques, bulevares, aceras, calles, espacios intermedios y plazas.

En un entorno urbano (ciudades), las calles pueden ser parte de la red vehicular como espacios públicos habitables e inclusivos que satisfacen las necesidades diarias de la comunidad (Araujo, 2022; García, 2024). En los barrios, además de facilitar la circulación peatonal, las aceras sirven para actividades diversas como ocio, comercio y entretenimiento, promoviendo la reunión, la interacción y la conservación del patrimonio cultural y la memoria local, así como fomentando actividades y rutinas diarias.

Los espacios intermedios, como los cafés al aire libre, bares, restaurantes y tiendas de esquina, resultan fundamentales en la vida social urbana. Los cafés al aire libre, por ejemplo, son frecuentados a diario por residentes y trabajadores en sus alrededores. Diversos autores (como Gehl, 2010) destacan el rol que cumple el espacio urbano en el dinamismo económico local, actuando como escenario de intercambio comercial, tanto formal como informal, impulsando microeconomías barriales (Zukin, 1995). A su turno, investigadores (como Donovan, 2008) subrayan la relevancia del comercio popular para la resiliencia económica urbana, especialmente en contextos de informalidad estructural en América Latina. Esto no necesariamente debe interpretarse como una falla del sistema urbano, sino más bien como una estrategia estructural sobre la cual se ha construido el tejido urbano. En las últimas décadas han proliferado tipologías intermedias como corredores comerciales peatonales, ferias barriales y centros comerciales abiertos. Estas propuestas buscan

articular la vitalidad del espacio público con la eficiencia del comercio urbano, fortaleciendo tanto la vida económica como la cohesión social, si se diseñan con enfoque participativo y contextual.

En cuanto al desarrollo de la vida pública en la ciudad moderna, la literatura urbana revela al menos dos tendencias opuestas sobre la importancia del espacio público. La primera sostiene que la esfera del espacio público ha experimentado una devaluación radical como un poderoso símbolo social y político, con lo cual el interés de los ciudadanos por el espacio público ha disminuido. En este marco los espacios públicos dejan de ser escenarios de encuentro y diálogo, transformándose en meros lugares de paso que carecen de un auténtico sentido de pertenencia o implicación colectiva. Una segunda perspectiva defiende la idea de que el espacio público sigue siendo un ámbito en el que grupos diversos pueden lograr visibilidad, buscar reconocimiento y plantear reivindicaciones relevantes y, por tanto, el espacio público se presenta como un lugar de convivencia y un escenario de expresiones de los sentires ciudadanos (Martínez-Valdés, 2020). La existencia de estas interpretaciones opuestas subraya la necesidad de realizar una reflexión crítica acerca de los espacios públicos en nuestras ciudades, cuestionando cómo han sido diseñados, gestionados, distribuidos y utilizados a lo largo del tiempo (Schlack, 2022).

## DEL COMERCIO EN ESPACIOS URBANOS

El comercio minorista urbano ha enfrentado transformaciones significativas. En la Europa medieval las estructuras y formas de organizarse entre muros suponían una referencia simbólica y física para el entorno. En lo económico, se producían los mercados y los principales intercambios comerciales; en lo político, las murallas separaban a la villa de sus suburbios, sirviendo también, desde una perspectiva sanitaria, para limitar el acceso en épocas de pandemia, ya que el cierre de sus puertas impedía la entrada de personas infectadas.

El crecimiento poblacional en estas villas incentivó la expansión de estos centros urbanos, ampliando los espacios que los circundaban.

En tanto en Estados Unidos, a finales del siglo XIX y principios del XX, el crecimiento de los Distritos de Negocios Centrales (CBD, por su sigla en inglés) fue impulsado por el desarrollo empresarial y por la expansión del transporte masivo, que facilitó el acceso a los centros urbanos. Estos espacios se transformaron en núcleos de atracción tanto para trabajadores como a residentes, fomentando una dinámica comercial particularmente activa.

Después de la Segunda Guerra Mundial, la migración se dirigió hacia los suburbios, lo que fue acompañado por el desarrollo y uso más intensivo del transporte privado y la creación de los primeros centros comerciales suburbanos que se transforman en nuevas oportunidades que incentivaron a los minoristas a abandonar sus ubicaciones tradicionales en el centro de la ciudad, optando por establecerse en estas nuevas áreas comerciales. Como resultado, se produjo un declive del comercio minorista en los centros urbanos, fenómeno documentado por diversos estudios (Padilla, 2009). Las zonas comerciales suburbanas se caracterizaban por ser entornos planificados y autónomos, con diseños y funcionamiento homogéneos (Houston, 1980). A diferencia de la diversidad y el carácter ecléctico de los comercios urbanos, estas áreas estaban diseñadas estratégicamente para inducir el consumo, convirtiéndose en centros de ocio y servicios orientados hacia la satisfacción de necesidades en un contexto controlado (Frisch, 2003; Robertson, 1983; Miller, 2001). Para algunos, la proliferación de centros comerciales suburbanos contribuyó al declive de la participación del comercio minorista en centros urbanos (Simone, 2024; Lulle y Paquette, 2007). Por su parte, la gestión y el desarrollo del comercio minorista urbano enfrentan desafíos que difieren notablemente de sus contrapartes suburbanas. Entre las causas que a menudo se citan para explicar los resultados insatisfactorios de los proyectos de re-

talización en estos ámbitos, destaca la tendencia a aplicar estrategias similares en ambos contextos. Por ello, resulta fundamental reconocer las diferencias inherentes entre el comercio minorista urbano y el suburbano al momento de formular acciones para revitalizar los centros de los distritos de negocios (CBD).

El comercio minorista urbano, caracterizado por la proliferación de tiendas independientes, vino a modificar la dinámica del mercado (Orr, 2003). Se ha podido establecer que los llamados núcleos de actividad económica, social y cultural (CBD) ponen a disposición un abanico de oportunidades para que los minoristas trasciendan. Las investigaciones resaltan como variable de éxito del comercio urbano la estrecha interacción entre actividades comerciales y sociales. Particularmente contribuyen a su revitalización a) La creación de un entorno peatonal favorable; b) La implementación de espacios públicos destinados a la interacción social y cultural y c) La promoción de políticas de desarrollo económico que estimulen el emprendimiento local. Estas estrategias suelen promover una percepción para la zona comercial como una unidad integrada, de fácil acceso y buena accesibilidad y fortaleciendo su identidad como centro urbano. Es sabido que los centros comerciales transforman tanto las formas como los lugares de consumo. Su expansión y su rentabilidad dan cuenta de su consolidación también abarcado diferentes modelos de negocios, sean estas grandes tiendas, mercados tradicionales o espacios de ocio y diversión en centros urbanos (Escudero Gómez, 2008). Su deviene de su utilidad económica, al ofrecer variedad, precios competitivos e, incluso, incorporar el entretenimiento a la experiencia de compra (Ozaslan, 2012). En esta perspectiva la literatura identifica un conjunto de motivaciones subyacentes en el comportamiento del consumidor que pueden incidir en su éxito: (1) comer, (2) curiosear, (3) ver películas, (4) practicar deporte y (5) socializar. Por lo tanto, el diseño de estos espacios debe propiciar el disfrute, fomentando la comodidad y el bienestar, en un proceso que brinde nuevas satisfacciones frente a la percepción de carencia. Luego, es posible clasificar

las características fundamentales que debe cumplir un centro comercial en tres dimensiones clave:

- **Dimensión de servicios.** El centro comercial debe cumplir eficientemente su función como espacio de consumo, proyectando un impulso consumista que se complementa con experiencias de ocio y representación y al mismo tiempo es recomendable que mantenga un vínculo comprometido con su entorno inmediato. Estos espacios deben ofrecer ambientes acogedores y evocadores que remitan simbólicamente a un paraíso perdido –cercano a la noción de hogar– capaz de satisfacer a las comunidades que los sostienen y nutren. En este sentido, se espera que estos contribuyan a generar sentido de pertenencia, especialmente en el consumidor posmoderno, ayudándole a atenuar su sensación de desamparo y favorecer el bienestar durante su estancia, otorgando a productos, mercancías y formas arquitectónicas un valor simbólico que trascienda su dimensión funcional.
- **Dimensión comunitaria.** El diseño debe responder a los valores y necesidades de la comunidad e interpretar dinámicas como el consumo, la fidelización y la apropiación simbólica del espacio. Luego, la configuración espacial debe incluir un control eficiente del clima, la iluminación y el acceso, garantizando un entorno seguro, protegido y regido por normas claras y constantes.
- **Dimensión holística.** El centro comercial debe inscribirse en la lógica de la economía de la experiencia, donde la calidad del servicio y las relaciones humanas son más relevantes que la mera oferta de productos por lo que su diseño debe ser sensible y visionario e interpretar los anhelos y deseos del consumidor de manera que se adapte e integre armónicamente a su entorno urbano, físico y social, preservando así su rentabilidad. Debe constituirse en una pieza clave dentro del entramado vital, urbano y social que lo enmarca.

También es posible encontrar opiniones opuestas. Para algunos, los centros comerciales como espacios o plazas públicas representan la antítesis de lo identitario, debido a que no favorecen las relaciones sociales y la interacción comunitaria se ve restringida. Se configuran como espacios desvinculados de la memoria colectiva y consecuentemente son incapaces de inscribir significados históricos o simbólicos. Emergen como auténticos *no-lugares*, carentes de arraigo, identidad y pertenencia (Auge, 2000). Para otros, son la *casa de los sueños*, donde las fantasías de la vida real se proyectan sobre artículos de consumo (Goss, 1999). Para otros, se les asocia con templos de una *civilización mercantil*, que promueven valores y rituales que banalizan la diversidad (López, 2005). Por otro lado, son percibidos como artefactos funcionales al nomadismo contemporáneo, cuya experiencia es posible replicar en cualquier ciudad o cultura, gracias a la familiaridad y calidez que ofrece, como si fuese un pequeño hogar en medio del movimiento constante (Sarlo, 2019).

El mall es un espacio accesible los siete días de la semana, donde el consumo se organiza como una rutina homogénea y sencilla bajo un concepto abstracto de felicidad. Un paisaje urbano ideologizado, donde el consumo se erige como una respuesta posible al modelo de vida del sujeto contemporáneo (Baudrillard, 2009). Un lugar donde coexiste la feria, el juego, la negociación ritual y la producción de sentido. Cumplen un papel social: refuerzan prácticas, símbolos, gustos y lenguajes compartidos, facilitando procesos de identificación personal y diferenciación grupal (Cano, 1998).

## MODELOS DE GESTIÓN PÚBLICA PARA CENTROS COMERCIALES

### Administración directa

Este tipo de modelo articula el desarrollo urbano con la actividad comercial promoviendo la sostenibilidad ambiental y la cohesión social. Así, la aplicación de



este modelo permite un control más robusto y efectivo sobre las dinámicas comerciales y económicas locales, asegurando su alineación con las necesidades y expectativas ciudadanas.

El modelo por esencia debe ser adaptativo y flexible ante las peculiaridades del territorio en que opera. Su modo de operación se sostiene en una gestión cercana, que le facilita identificar las demandas y comportamientos del mercado, lo que contribuye a dar un mejor impulso a iniciativas de emprendimientos locales y la inclusión de productores regionales.

Como es de esperar, el modelo facilita la definición e implementación de políticas que privilegien la sostenibilidad ambiental (uso de energías renovables, gestión de residuos y la creación de espacios verdes, por ejemplo).

Esta modalidad, también enfrenta desafíos. La burocracia, la escasez de recursos y la resistencia al cambio pueden obstaculizar la implementación de políticas públicas efectivas. Para superar estas limitaciones, es fundamental fomentar un diálogo abierto entre autoridades locales, comerciantes y comunidades, promoviendo una gobernanza participativa y transparente.

Limitaciones de la administración municipal	Ventajas de la administración municipal
<p>La burocracia inherente a las administraciones públicas puede conducir a una toma de decisiones lenta y poco flexible, afectando su capacidad para adaptarse a las tendencias del mercado y las expectativas de los consumidores, afectando su sostenibilidad y sustentabilidad.</p> <p>Asignación de recursos. Los gobiernos locales operan con presupuestos limitados y restricciones fiscales, lo que puede afectar decisiones de reinversión para mantener y modernizar las instalaciones. Esto se traduce en una oferta comercial que puede volverse obsoleta, afectando directamente la afluencia de visitantes.</p> <p>Falta de experiencia en el ámbito comercial y empresarial. A diferencia de los operadores privados, un gobierno local podría carecer de las habilidades necesarias para optimizar la gestión comercial y promover la innovación. Esto podría conducir a una administración que priorice aspectos políticos y sociales por encima de la viabilidad económica.</p> <p>Diferencias en los objetivos entre el gobierno local y los operadores comerciales pueden generar conflictos. Mientras que los primeros pueden estar enfocados en el bienestar de la comunidad y el desarrollo local, los segundos están motivados por la rentabilidad. Esta disonancia puede resultar en decisiones que no favorezcan a ambos, comprometiendo la relación entre actores clave y afectando la experiencia del consumidor.</p>	<p>La administración municipal podría impactar positivamente en el desarrollo económico y social de la comunidad. Ello implica facilitar la aplicación e implementación de un enfoque más integral y adaptado a las necesidades específicas de los ciudadanos; fomentar la inclusión social y el apoyo a emprendedores locales, favoreciendo la diversificación de la oferta comercial y el fortalecimiento del tejido empresarial.</p> <p>La administración municipal <i>garantizaría</i> un control más riguroso en aspectos como la calidad de los servicios, la sostenibilidad ambiental y el cumplimiento de normativas laborales. Esto no solo contribuye a crear un entorno comercial más seguro y amigable para los consumidores, sino que también promueve prácticas comerciales éticas entre los comerciantes que operan en el centro.</p> <p>La gestión local puede facilitar la colaboración entre diferentes sectores, favoreciendo alianzas estratégicas con asociaciones de comerciantes, instituciones educativas y ONG.</p> <p>La administración municipal podría destinar parte de los ingresos generados por el centro comercial a inversiones en infraestructura y servicios públicos, mejorando así la calidad de vida en la comunidad. Dichas inversiones pueden abarcar desde la mejora del transporte público hasta la creación de espacios públicos, lo que a su vez incrementa la atracción del centro comercial y su contribución al dinamismo económico local.</p>

### Gestión indirecta

Esta modalidad no resulta aplicable a todos los servicios públicos y actividades económicas locales. Suelen excluirse las que supongan el ejercicio de la autoridad que debe prestarse en forma directa sin órgano especial. Para servicios que puedan ser explotados económicamente se establecen suelen aplicarse las siguientes modalidades, las que podrían trasladarse a la gestión de un centro urbano, como: la concesión, la gestión interesada, el consorcio, el arrendamiento o la contratación de empresas mixtas.

- **Concesión:** es un mecanismo administrativo mediante el cual un gobierno local transfiere, bajo ciertas condiciones, la gestión y explotación de una actividad de su competencia a una persona física o jurídica. Este modelo implica que el concesionario asume el riesgo económico asociado con dicha actividad y consecuentemente tiene derecho a percibir las tarifas convenidas, las que constituyen su única fuente de ingresos. El uso de esta modalidad ha sido común en diversas áreas, tales como la explotación de mercados municipales y aparcamientos públicos.

- Gestión interesada: este modelo, al menos desde el plano teórico, permite equilibrar la eficiencia del sector privado con la responsabilidad social del sector público. Suele sostenerse en un contrato que permite la explotación del servicio, estableciendo un retorno financiero apropiado para los riesgos del negocio o servicio.

Este modelo fomenta la innovación, libera recursos y permite unir fuerzas, competencias y habilidades para lograr objetivos comunes. Como cualquier tipo de colaboración, esta no está exenta de riesgos, particularmente cuando se vincula con centros urbanos cuyas dinámicas sociales y económicas pueden ser inestables. Adicionalmente, el desafío del modelo es equilibrar los intereses de los participantes, evitando que los intereses del gestor (principal) prevalezca sobre los del bien común es uno de los desafíos más preocupantes de estos modelos. En efecto, no obstante, la gestión mixta ofrece oportunidades de mejora y optimización, es vital establecer cláusulas contractuales que aseguren que los resultados de la explotación del servicio resulten beneficiosos para todos los participantes, agentes y comunidad. La clave es encontrar un equilibrio que promueva el desarrollo urbano sostenible y, simultáneamente, garantice la calidad y eficiencia en la prestación de servicios públicos.

- Consorcios. Esta modalidad permite que un ente local acuerde con otras entidades (públicas o privadas) radicadas en su territorio, sin crear una nueva persona jurídica.
- Arrendamiento de instalación. Esto es la contratación de los servicios de una empresa privada que presta el servicio en interés de la Corporación. El arrendamiento de servicios no supone nunca la delegación de potestades públicas y el arrendatario se limita a prestar el servicio mediante precio o contraprestación por el trabajo, cobrando el municipio las tasas correspondientes.

Concesión	
Limitaciones	Ventajas
<p>La concesión es una figura jurídica (contrato administrativo mediante el cual una entidad pública otorga a un privado la explotación de un servicio o bien de su propiedad) que se ha utilizado con éxito en diversas áreas, tales como infraestructura, transporte, y servicios públicos, y como tal presenta múltiples desventajas. Uno de los principales inconvenientes radica en la pérdida de control directo por parte del Estado sobre el servicio o bien concedido. Al delegar la gestión, la administración pública puede encontrarse en una posición de desventaja para supervisar y garantizar la calidad del servicio. Esto podría conducir a un deterioro en la atención al usuario, así como a la inaplicación de normativas ambientales y sociales que el Estado podría haber exigido.</p> <p>El interés privado podría prevalecer sobre el bien común. La concesionaria, motivadas por la maximización del beneficio, podrían priorizar sus objetivos económicos (aumentando tarifas o recortando en la calidad del servicio).</p> <p>Riesgo de dependencia excesiva del sector privado. La administración pública puede convertirse en una entidad pasiva, confiando en que el concesionario cumplirá con sus obligaciones. Esta dependencia puede limitar la capacidad del ejecutivo para responder a crisis o cambios en la demanda, lo que resulta en una gestión ineficaz de los recursos públicos.</p> <p>Falta de transparencia en la gestión podría levantar preocupaciones sobre la corrupción y el nepotismo. La asignación de contratos puede verse influenciada por intereses políticos, generando desconfianza en la población y socavando la legitimidad de las instituciones públicas.</p>	<p>La concesión es una figura jurídica (contrato administrativo mediante el cual una entidad pública otorga a un privado la explotación de un servicio o bien de su propiedad) que se ha utilizado con éxito en diversas áreas, tales como infraestructura, transporte, y servicios públicos, y presenta múltiples ventajas tanto para el Estado como para la sociedad.</p> <p>Optimización de recursos. Las empresas privadas cuentan con una mayor capacidad de inversión y una gestión más eficiente. Por lo general un buen proyecto (una idea) si es bueno contará con financiamiento, lo que facilita mejorar, si es necesario, las infraestructuras, mejorar la calidad de los servicios y reducir costos a largo plazo.</p> <p>Promueve la innovación y la competitividad. Al estar en un entorno competitivo buscan soluciones creativas y eficientes para satisfacer las demandas de los usuarios, lo que beneficia a los consumidores e impulsa una mejora continua en la oferta.</p> <p>Contribuyen a la reducción de la carga financiera del Estado. Al externalizar la gestión de ciertos servicios permite destinar recursos a otras áreas prioritarias como salud, educación y seguridad.</p>

Gestión interesada	
Limitaciones	Ventajas
<p>La gestión mixta de servicios urbanos, que involucra a una entidad responsable de la administración y explotación, y a otra que proporciona garantías estatales, presenta diversas desventajas que pueden comprometer la eficacia y la eficiencia de los servicios públicos. Uno de los problemas es la posible falta de coordinación entre las partes, lo que puede provocar ineficiencias operativas y un deterioro en la calidad del servicio. Puede provocar conflictos de intereses entre las partes. La entidad encargada de la explotación podría priorizar la maximización de sus beneficios económicos sobre la satisfacción de las necesidades de la población. Esto se traduce en decisiones que pueden favorecer la rentabilidad a corto plazo, descuidando aspectos fundamentales como la equidad y la sostenibilidad en la prestación de los servicios.</p> <p>La dependencia de las garantías estatales puede crear una falsa sensación de seguridad que lleve a la entidad explotadora a operar de manera ineficiente al saber que cuenta con respaldo estatal ante ciertos riesgos y, por tanto, podría implementar prácticas poco rigurosas en la gestión, comprometiendo la calidad del servicio y la eficiencia de los recursos empleados.</p> <p>Toda falta de transparencia dificulta la rendición de cuentas y el control social. Ambos, elementos esenciales para el buen funcionamiento de cualquier servicio gestionado en régimen de mixto y con ello erosiona la confianza ciudadana.</p> <p>La relación asimétrica puede socavar la independencia y la eficacia del control estatal, debilitando la capacidad del Estado para regular adecuadamente los servicios y garantizar el bien público.</p>	<p>La búsqueda de beneficios económicos por parte de la entidad privada puede llevar a una priorización de intereses comerciales que conciliado con una adecuada calidad del servicio. Puede generar los réditos necesarios para dar adecuada sustentabilidad y sostenibilidad al proyecto.</p>



Consortio	
Limitaciones	Ventajas
<p>La formación de consorcios, entendidos como acuerdos de colaboración entre entidades públicas y/o privadas, ha cobrado relevancia en la gestión de proyectos y el desarrollo de infraestructuras.</p> <p>Complejidad administrativa. La coordinación entre distintas entidades, cada una con sus propias normativas, procesos y culturas organizacionales, puede derivar en conflictos y retrasos en la toma de decisiones. Esto se traduce en una burocracia exacerbada y en la posibilidad de que los objetivos del consorcio se vean dificultados por la falta de cohesión entre las partes involucradas.</p> <p>Inequidad en la distribución de riesgos y beneficios puede generar tensiones internas teniendo en cuenta los niveles de aversión al riesgo de las instituciones participantes.</p> <p>Dificultad en la evaluación de resultados. La heterogeneidad de las entidades participantes puede complicar la medición de impactos y el seguimiento del progreso del proyecto. La falta de criterios comunes para la evaluación puede resultar en desconfianza entre los socios y en la insatisfacción general con los resultados obtenidos.</p> <p>La dependencia de financiación externa puede limitar la autonomía de las entidades involucradas y generar incertidumbre respecto de la sostenibilidad financiera de la iniciativa a largo plazo.</p>	<p>La formalización de estos acuerdos ofrece múltiples ventajas que potencializan las capacidades y recursos de cada miembro involucrado.</p> <p>El consorcio, al unir esfuerzos, permite la optimización de recursos, comparten costos, infraestructura y conocimientos, lo que se traduce en una disminución del gasto y una mayor eficiencia en la ejecución de proyectos.</p> <p>El consorcio fomenta la innovación; es decir, propicia un ambiente para el intercambio de ideas y la creación de soluciones innovadoras.</p> <p>La diversidad de perspectivas permite abordar los desafíos de manera integral y desarrollar nuevas metodologías.</p> <p>Los consorcios facilitan el acceso e interacción a una red de contactos y recursos.</p> <p>El consorcio mejora la credibilidad y la imagen institucional, reforzando el compromiso de las entidades hacia el desarrollo sostenible y la responsabilidad social.</p>
Arrendamiento de instalación	
Limitaciones	Ventajas
<p>El propietario asume el riesgo de que el arrendatario no cumpla con las obligaciones contractuales (morosidad, emprender largos y costosos procesos legales para recuperar la propiedad y solventar la deuda).</p> <p>Falta de control sobre el uso de la instalación representa otro desafío. Los propietarios están sujetos al comportamiento y decisiones del inquilino: un arrendatario que no mantenga adecuadamente el espacio o que genere inconvenientes en la comunidad puede deteriorar su valor a largo plazo.</p> <p>Desgaste de la instalación. A medida que un inquilino utiliza el espacio, se requerirá reparaciones y mantenimiento. Aunque en muchos contratos el arrendatario es responsable de estos gastos, las disputas relacionadas con el estado de la propiedad pueden surgir y complicar la relación entre ambas partes.</p>	<p>El arrendamiento de instalaciones representa una estrategia valiosa para los propietarios que buscan maximizar el rendimiento de sus bienes inmuebles. Esta práctica, que consiste en ceder el uso de un espacio a un inquilino a cambio de una renta y ofrece varias ventajas:</p> <p>Proporciona una fuente y flujo constante de ingresos. Esta renta regular puede ser utilizada para cubrir gastos de mantenimiento, y otros costos asociados con la propiedad.</p> <p>Permite evitar los costos y responsabilidades asociados con la gestión directa del inmueble. Los arrendatarios o inquilinos se encargan de los gastos operativos, como servicios públicos y reparaciones menores.</p> <p>Puede ser una herramienta útil para diversificar riesgos. Al tener múltiples inquilinos, el propietario no depende de una única fuente de ingreso, lo que mitiga el impacto financiero en caso de que un contrato de arrendamiento se rescinda o un inquilino deje de pagar.</p>

## Asociación Público-Privados (APP)

Las asociaciones público-privadas (APP) son colaboraciones estratégicas entre el sector público y el privado orientadas a revitalizar áreas comerciales urbanas. Este modelo organizativo —generalmente sin fines de lucro— permite compartir responsabilidades de gestión y financiación, articulando estrategias que vinculan desarrollo urbano con actividad comercial.

El objetivo principal es mejorar y embellecer el espacio público, buscando atraer emprendedores, visitantes y residentes. Estas intervenciones incrementan el valor simbólico del territorio y superan los beneficios exclusivamente comerciales, sociales o culturales ofrecidos por los servicios tradicionales.

Una expresión destacada de las APP son las *Business Improvement Areas* (BIA) o *Business Improvement Districts* (BID), como el modelo canadiense implementado en Toronto. Estas áreas están conformadas por propietarios e inquilinos de locales comerciales e industriales que, bajo un consejo de administración voluntario, promueven mejoras urbanas y desarrollo económico en colaboración con el municipio.

- **Financiamiento:** se sostiene mediante un gravamen especial sobre inmuebles comerciales e industriales.
- **Participación institucional:** los consejeros (directores públicos y concejales) son nombrados por el municipio, a partir de recomendaciones del consejo comunitario respectivo.

En países como España, este modelo se ha utilizado exitosamente en particular para los Centros Comerciales Abiertos, que corresponden a zonas urbanas integradas que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura peatonal, estacionamientos y programas de animación comercial y que se han convertido en referentes de dinamización económica y cohesión territorial. Para implementar adecuadamente el modelo APP es neces-

rio contar con delimitación geográfica clara del área a gestionar que debe establecerse al inicio del proyecto.

Las APP, aun cuando preferentemente vinculadas con el comercio, desarrollan una gestión que trasciende lo económico, incorporando dimensiones simbólicas, culturales y sociales y por tanto los gestores deben considerar actividades comerciales, residenciales, turísticas, culturales, movilidad y paisaje urbano, bajo la garantía de una administración pública que preserve la diversidad funcional del espacio.

## CONCLUSIONES

La intersección entre el espacio público y la actividad comercial en contextos urbanos representa una oportunidad estratégica para reimaginar nuestras ciudades como entornos vibrantes, inclusivos y económicamente dinámicos. Lejos de constituir una contradicción, esta articulación puede, cuando se aborda de forma reflexiva e inclusiva, fomentar la vitalidad urbana, estimular las economías locales y fortalecer la cohesión social. Las experiencias latinoamericanas analizadas en este estudio revelan que el diseño urbano sensible a la diversidad cultural, las prácticas cotidianas y los actores económicos populares tiene el potencial de generar espacios híbridos que combinan vitalidad económica con accesibilidad democrática. Estos no son meros puntos de tránsito o consumo, sino verdaderos núcleos comunitarios donde se refuerzan las identidades locales, se tejen lazos sociales y florecen oportunidades económicas.

No obstante, la transformación de espacios públicos en zonas comercializadas conlleva riesgos inherentes, como la privatización simbólica, la gentrificación y la exclusión. Para enfrentar estos desafíos, resulta imprescindible implementar procesos de planificación participativa, establecer mecanismos de evaluación crítica del impacto y mantener una revisión constante sobre quién tiene derecho a ocupar y transformar la ciudad.

Superar la dicotomía tradicional entre lo público y lo privado implica avanzar hacia una visión más matizada del espacio urbano. Se requiere crear entornos flexibles y adaptables que mantengan su carácter colectivo, al tiempo que respondan a las necesidades económicas cotidianas de los barrios y sus comunidades. En este sentido, el espacio público debe ser entendido no sólo como infraestructura, sino como plataforma política, simbólica y económica esencial para ejercer el derecho a la ciudad.

De cara al futuro, urbanistas, autoridades y comunidades deberán asumir el desafío de cultivar estos espacios híbridos con responsabilidad. Esto implica:

- Equilibrar los intereses comerciales con el bienestar colectivo.
- Preservar el patrimonio cultural y fomentar la innovación.
- Adoptar modelos de gobernanza participativa, como asociaciones público-privadas o consorcios comunitarios, que respondan con agilidad a los cambios territoriales y sociales.

La integración y articulación exitosa entre espacio público y el comercio urbano exige un enfoque comprensivo holístico y por ningún momento debe entenderse como procesos que entran en permanente contradicción; debe ser apreciado como una oportunidad estratégica para fortalecer la vida urbana, dinamizar economías locales y promover inclusión social tal que incorpore factores económicos, sociales y medioambientales, y promueva la colaboración entre gobiernos locales, empresas y ciudadanía. Solo así será posible construir entornos resilientes, sostenibles y culturalmente ricos que actúen como catalizadores del bienestar urbano.

A partir de experiencias latinoamericanas, se constata que cuando el diseño urbano reconoce la diversidad cultural, las prácticas cotidianas y los actores econó-

micos populares, se generan espacios híbridos que conjugan vitalidad económica con acceso democrático. A medida que navegamos por las complejidades del urbanismo del siglo XXI, reinventar el espacio público como área multifuncional —capaz de responder simultáneamente a las demandas comerciales y comunitarias— será clave para configurar ciudades más justas, inclusivas y prósperas.

Sin embargo, la transformación comercial de los espacios públicos implica riesgos reales, como la privatización simbólica, la gentrificación y la exclusión. Para mitigarlos, es esencial una planificación participativa, evaluaciones críticas continuas y una revisión constante de quién tiene derecho a ocupar y transformar la ciudad.

El desafío es trascender el binarismo entre lo público y lo privado, avanzando hacia la construcción de espacios híbridos que mantengan su carácter colectivo, mientras responden a las necesidades económicas cotidianas. El espacio público, en este sentido, no es solo infraestructura: es una plataforma política, simbólica y económica fundamental para ejercer el derecho a la ciudad.

Finalmente, en el contexto de la gestión de proyectos y servicios públicos, pareciera que el modelo de consorcio surge como una alternativa ventajosa frente a concesiones y arrendamientos por su flexibilidad institucional, porque permite compartir los riesgos de la gestión y fomenta la innovación.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arango, S. y Valencia, A. L.** (2021). Diseño urbano participativo del espacio público. Una herramienta de apropiación social. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 31(3), 13-26.
- Araujo, E. S.** (2022). Espacio público: registros alternativos para pensar y construir el espacio público en ciudades de Latinoamérica. *Revista INVI*, 37(106).
- Araujo, E. S.** (2022). Espacio público: registros alternativos para pensar y construir el espacio público en ciudades de Latinoamérica. *Revista INVI*, 37(106), 1-24.
- Auge, M.** (2000). *Los no lugares: espacios del anonimato*. Barcelona, España: Gedisa.
- Bailey, A. B.** (2020). Espacios públicos y orden urbano: el comercio en vía pública, conflictos, organizaciones y legitimación. *Revista Investigación y Negocios*, 13, 23-32.
- Baudrillard, J.** (2009). *La sociedad de consumo. Sus mitos. Sus estructuras*. Madrid, España: Siglo XXI.
- Cano, F. M.** (1998). El centro comercial: una "burbuja de cristal". *Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, IV(8), 61-91.
- Carvajal, J. M.** (2021). Espacio público e identidad. Tres escenarios de interpretación en la ciudad contemporánea. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 10(19), 256-269.
- Diego Sánchez-González, R.-H. N.** (2018). Inclusive Public Spaces. Espacios públicos inclusivos. Publicación académica en *Academia.edu*, (10).
- Donovan, M. G.** (2008). Informal Cities and the Contestation of Public Space: The Case of Bogotá's Street Vendors, 1988-2003. *Urban SWtuides*, 45(1), 29-51.
- Durango, J. J.** (2021). Diagnóstico y planificación del espacio público urbano. La participación de los ciudadanos usuarios. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(2), 257-283.
- Escudero Gómez, L. A.** (2008). Los centros comerciales. Espacios posmodernos de ocio y consumo. Un estudio geográfico. Colección Monografías n.º 56. Cuenca, España: Servicios de Publicaciones de Castilla, La Mancha.
- Frisch, S.** (2003). The hearty of the city: More baby boomers are giving up the commute for the entertainment and ease of downtown living. *St, Paul Magazine*, 31(10), 139.
- García, S. U.** (2024). Espacios públicos polivalentes para el mejoramiento urbano. *EURE (Santiago)*, 50(150).
- García-Pérez, S.** (2019). Diseño urbano y espacio público en contextos de regeneración urbana integrada: conceptos, marco institucional y experiencias recientes. Documento académico disponible en Dialnet.
- Gehl, J.** (2010). *Cities for people*. Island Press.
- Goheen, P. G.** (1988). Public space and the geography of the modern city. *Progress in Human Geography*, 22(4), 479-496.
- Goss, J.** (1999). Once-Upon-a-Time in the Commodity World: An Unofficial Guide to Mall of America. *Annals of the Association of American Geographers*, 89(1), 45-75.
- Habermas, J.** (1991). *The Structural Transformation of the Public Sphere*. Cambridge, Estados Unidos: The MIT press.
- Houston, M. A.** (1980). Retail shopping area image: Structure and congruency between downtown areas and shopping centers. *Advances in Consumer Research*, VIII, 677-681.

- Lefebvre, H.** (1991). *The Production of Space*. Massachusetts, EE. UU.: Blackwell.
- López, C. G.** (2005). Reseña de: *El mall: del mundo al paraíso*. En R. D. Santiago. *El mall: del mundo al paraíso*. Pp. 279-282. San Juan, Puerto Rico: Caribbean Studies.
- Low, S. M.** (2000). *On the Plaza: The Politics of Public Space and Culture*. Austin, Estados Unidos: University of Texas Press.
- Luis Campos M., M. G.** (2017). *El desafío de un espacio público inclusivo*. Santiago de Chile: Miradas.
- Lulle, T. y Paquette, C.** (2007). Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latinoamericanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22, 337-361.
- Marcuse, P.** (2006). Terrorism and the Right to the Secure City: Safety vs. Security in Public Spaces. En *Terrorism and the right to the secure city*. Pp. 289-304.
- Martínez-Valdés, V. y Rivera, E. S.** (2020). Parques urbanos: un enfoque para su estudio como espacio. *Intersticios Sociales*, 67-86.
- Miguel Atienza, M. L.** (2016). Un análisis espacial del emprendimiento en Chile. Más no siempre es mejor. *EURE* (Santiago), 42(127), 5-27.
- Miller, H. C.** (2001). Review of *Cities Back from the Edge. New Life for Downtown*, by R. B. Gratz & N. Mintz. *PT Bulletin: The Journal of Preservation Technology*, 32(1), 61-62.
- Mitchell, D.** (2003). *The Right to the City, Social Justice the Fight for Public Space*. New York, EE. UU.: The Guilford Press.
- Orr, D. M.** (2003). Downtown Malls as Engines of Economic Development, Community Spirit, and Political Capital. *Economic Development Quarterly*, 17(2), 193-204.
- Ozaslan, N.** (2012). The Shopping Centers as Global Public Space: The Case of Istanbul. *The International Journal of the Constructed Environment, Calgary*, tomo 1, (4), 29-38.
- Padilla, C. y Eastlick, M. A.** (2009). Exploring urban retailing and CBD revitalization strategies. *International Journal of Retail & Distribution Management*, 37(1), 7-23. Recuperado de: <https://doi.org/10.1108/09590550910927135>.
- Paula Camila Muñoz-Vanegas, M. A.-M.-G.** (2019). Uso y percepción del espacio público, una mirada desde la población: el caso de Cuenca, Ecuador. *Revista de Urbanismo*, (41), 1-19.
- Rendón, B. M.** (s.f.). City spaces and lifestyle: Public space and its appropriations. *Revista Educación física y deporte*. N° 27(2), 3947. Funanbulos Editores.
- Robertson, K. A.** (julio de 1983). Downtown Retail Activity in Large American Cities 1954-1977. *Geographical Review*, 73(3), 314-323.
- Sarlo, B.** (10 de junio de 2019). *Placeres Textuales/Beatriz Sarlo/El centro Comercial*. Recuperado de: <https://placere-textuales.com/beatriz-sarlo-el-centro-comercial/>.
- Schlack, E. y.** (2022). Espacio público: registros alternativos para pensar y construir el espacio público en ciudades de Latinoamérica. *Revista INVI*, 37(106), 1-23.
- Simone, L. d.** (2024). Negociando el tejido urbano: revelando las dinámicas del urbanismo de retail en el desarrollo del megamall Costanera Center. *Revista 180, Arquitectura, Arte, Diseño*, (54), 53-74.
- Valentina Martínez-Valdés, E. S.** (2020). Parques urbanos: un enfoque para su estudio como espacio público. *Intersticios Sociales*, (19), 67-92.
- Zukin, S.** (1995). *The Cultures of Cities*. Cambridge, EE. UU.: Blackwell. Recuperado de: <https://archive.org/details/culturesofcities0000zuki/page/n3/mode/2up?view=theater>.



**Zussa, N.** (2018). Los No lugares. Marc Augé. Laboratorio de Prácticas cuatoriales y autogestivas. Curso de Extensión, Facultad de Bellas Artes UNLP. Recuperado de: [https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/80418/Documento\\_completo.pdf?sequence=1](https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/80418/Documento_completo.pdf?sequence=1). Obtenido de [https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/80418/Documento\\_completo.pdf?sequence=1](https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/80418/Documento_completo.pdf?sequence=1).



UNIVERSIDAD  
TECNOLÓGICA  
METROPOLITANA  
*del Estado de Chile*



EDICIONES UNIVERSIDAD  
TECNOLÓGICA METROPOLITANA

ISSN (EN LÍNEA) 0719-0891  
ISSN-L: 0718-3933