

PROYECTOS

Una alternativa al comercio informal: Construcción del Centro Comercial Metropolitano “Cholutequita” en León, Nicaragua

An alternative to informal commerce: Construction of the “Cholutequita” Metropolitan Shopping Center in León, Nicaragua

Francisco Javier Velasco Gutiérrez*

javier.velasco@aecid.es

 <https://orcid.org/0009-0002-9480-7413>

AECID

Datos del artículo:

Recibido: 03/08/2024

Aceptado: 11/12/2024

Palabras clave:

Centro Histórico,
Revitalización, Mercado
informal, León

Resumen

El objetivo del proyecto fue contribuir a revitalizar el Centro Histórico de la ciudad de León, Nicaragua, con la construcción de un edificio comercial para albergar a las y los comerciantes informales ubicados en la zona denominada “Cholutequita”. Los resultados obtenidos fueron los siguientes: a) Las condiciones de las vendedoras informales ubicadas en la zona central de la ciudad han mejorado notablemente desde la construcción del Centro Comercial Metropolitano; b) La población de la ciudad de León se ha visto beneficiada con la construcción de un Centro Comercial que brinda excelentes condiciones para su uso; c) Se ha contribuido a la consolidación del Centro Histórico de la ciudad de León con un edificio adaptado a las condiciones físicas y tipológicas de la ciudad. La construcción del Centro Comercial Metropolitano “Cholutequita” en la ciudad de León, Nicaragua, fue promovida por iniciativa de la Asociación de Comerciantes del Mercado Informal COMETRO, la Alcaldía Municipal de León AML, y el Programa Patrimonio para el Desarrollo - AECID, los cuales realizaron un ordenamiento de parte del comercio informal en el área central de León a través de este proyecto. Todos los trabajos de construcción fueron ejecutados por los alumnos y monitores de la Escuela Taller de León (AML-AECID) y proyectados y dirigidos por la Oficina Técnica de Conservación del Centro Histórico de León (AML-AECID).



Abstract

Keywords:

Historic Center,
Revitalization, Informal
Market, León

The project aimed to contribute to the revitalization of the Historic Center of León in Nicaragua, by constructing a commercial building to accommodate informal traders located in the area known as “Cholutequita.” The results obtained were as follows: a) The conditions of informal vendors located in the city’s central zone have notably improved since the construction of the Metropolitan Shopping Center; b) The population of the city of León has benefited from the construction of a shopping center that provides excellent conditions for its use; c) The consolidation of the Historic Center of León has been supported by a building adapted to the city’s physical and typological conditions. The construction of the “Cholutequita” Metropolitan Shopping Center in the city of León, Nicaragua, was promoted by the initiative of the Informal Market Traders Association COMETRO, the León Municipal Mayor’s Office (AML), and the Heritage for Development Program - AECID, which restructured part of the informal commerce in the central area of León through this project. All construction works were executed by students and instructors from the León Workshop School (AML-AECID) and designed and supervised by the Technical Office for Conservation of the Historic Center of León (AML-AECID).



Estado anterior a 1979



Construcción 2ª fase del Centro Comercial Metropolitano por alumnos de la Escuela Taller de León.

Introducción

Al igual que en otros Centros Históricos de ciudades latinoamericanas, el comercio informal representa uno de los principales problemas a abordar en la gestión de los Centros de las ciudades de carácter histórico, llegando a colapsar determinadas zonas de la ciudad provocando problemas de circulación vehicular y peatonal, de pérdida de calidad del espacio urbano y de salubridad, entre otros. Por otra parte, la pérdida de la continuidad urbana debido a diferentes intervenciones se refleja, tanto en la inclusión de tipologías ajenas a la identidad de la ciudad como en la desaparición de la manzana compacta tradicional en las ciudades de carácter histórico.



Vendedora Centro Comercial Metropolitano.

En el caso del centro histórico de la ciudad de León en Nicaragua, que sigue manteniendo su carácter de arquitectura y urbanismo colonial, hay que explicar algunos factores que contribuyeron a acelerar estas situaciones:

En 1979 se perdieron las construcciones de al menos nueve manzanas del Centro Histórico de la ciudad de León que pasaron a convertirse en terrenos baldíos como consecuencia de los bombardeos que tuvieron efecto durante la guerra civil que terminó con el gobierno del general Anastasio Somoza en julio de ese año.

Posteriormente, entre 1988 y 1989, se decretó la Ley de Reversión Ocupacional

el año 2002 que se plantea la idea de realizar el proyecto de construcción del Centro Comercial Metropolitano, “Cholutequita”, que tenía por objetivo contribuir a revitalizar el Centro Histórico de la ciudad de León con la construcción de un edificio comercial para albergar a los comerciantes informales ubicados en la zona.

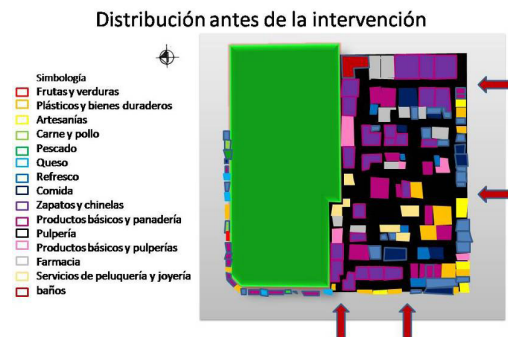
El Proyecto

El proyecto de construcción del Centro Comercial Metropolitano está incluido dentro de los proyectos piloto priorizados para ejecutar en el Plan de Revitalización del Centro Histórico de León aprobado en 2003 por el Concejo Municipal. El sitio del proyecto posee unas características de ocupación urbana privilegiadas, se encuentra a escasos metros de la Catedral de León y está ubicado sobre la Calle Real, la vía principal de origen y crecimiento de la ciudad. Por otro lado, son conocidos los datos que demuestran que la manzana surgió cerca del año 1679, cuando se tiene registro de un segundo anillo de crecimiento del centro histórico de la urbe. La concreción del Centro Comercial Metropolitano se hizo posible por la

disposición de tres socios primordiales: la Asociación de Comerciantes, COMETRO, de especial relevancia porque mantuvo vivo el proyecto desde el inicio, cuando se adquirió el terreno para la construcción del mercado y se desarrollaron las edificaciones. Además, crearon un reglamento para el funcionamiento y pago de los módulos comerciales.

Figura 3.

Distribución antecedentes de la intervención



Por otra parte, la Alcaldía Municipal de León contribuyó a la materialización del proyecto con la declaratoria de utilidad pública de los terrenos donde se construyó el mercado, facilitando su adquisición y cofinanciamiento de las obras.

La Oficina del Centro Histórico de León, AML-AECID, elaboró el proyecto técnico de ejecución y estuvo a cargo de la supervisión de las obras, así como de las capacitaciones a los comerciantes por intermedio de las promotoras sociales. La construcción del Centro Comercial Metropolitano fue llevada a cabo por alumnos y monitores de la Escuela Taller de León “Don Pepe Escudero”, con sus diferentes especialidades; albañilería, carpintería, herrería e instalaciones domiciliarias. Un gran esfuerzo de estos jóvenes, en su mayoría de escasos recursos, donde además de aprender diferentes oficios de la construcción ejecutaron las obras de construcción.

Figura 4.

Alumnos de la Escuela Taller de León



El Programa de Patrimonio para el Desarrollo, de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo, AECID-Nicaragua, dio seguimiento, asesoró técnicamente el proyecto y contribuyó financieramente a la ejecución del mismo.

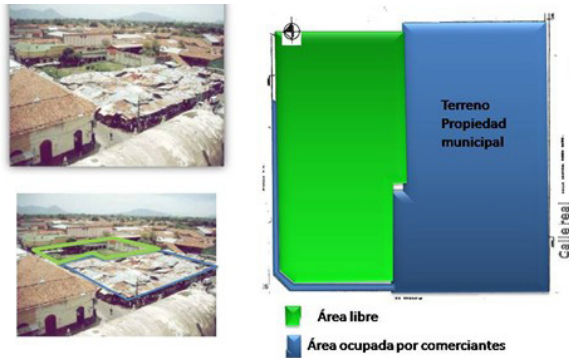
Logros conseguidos

El proyecto de construcción del Centro Comercial Metropolitano “Cholutequita” se enfocó a los siguientes resultados:

- Contribuir a la consolidación del Centro Histórico de la ciudad de León, en particular a la recuperación volumétrica y formal de una de las áreas que fueron destruidas en la guerra civil (1979). En este sentido se realizaron diferentes propuestas de diseño que fueron compartidas con las vendedoras beneficiarias del proyecto. El diseño final se ajustó a la tipología arquitectónica de la ciudad mediante la utilización de patios centrales con corredores, fachadas continuas de carácter horizontal con puertas y portones de entrada a los

Figura 5.

Terreno propiedad municipal



locales comerciales, cubiertas de teja árabe, columnas y portones en esquinas (característicos de la zona).

- Las condiciones de las vendedoras informales ubicadas en la zona central de la ciudad, han mejorado notablemente desde la construcción del Centro Comercial Metropolitano. Cabe destacar que el proyecto no solamente se basó en mejorar las condiciones físicas de los locales de venta, sino que además se trabajó en mejorar las capacidades de las personas beneficiarias directas del proyecto. La promotoría social fue un componente fundamental para el éxito del proyecto. Se realizaron varios talleres

y giras de intercambios de experiencia.

La temática abordada en los talleres fue: Mercadeo, Cálculo de Precios, Atención al Cliente y Ventas de Crédito.

Figura 6.

Estado inicial



Por otra parte, la creación de una normativa de gestión que surgió de los propios comerciantes en coordinación con la Oficina del Centro Histórico sirvió para regular las actuaciones de los beneficiarios del proyecto, desde la prohibición de venta de los módulos, su utilización, hasta el diseño de los rótulos del Centro Comercial Metropolitano.

Figura 7.

Ubicación de comercios

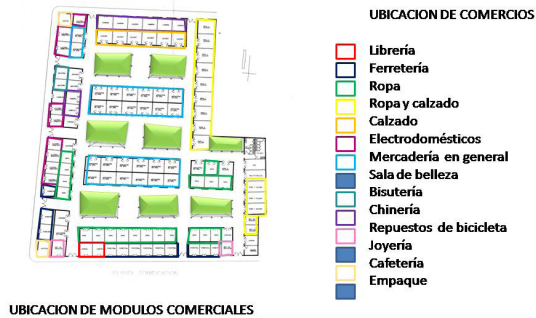


Figura 8.

Ubicación de módulos comerciales



- La población de la ciudad de León se ha visto beneficiada con la construcción de un Centro Comercial que brinda excelentes condiciones para su uso.

El edificio con capacidad para 114 módulos comerciales está adaptado a su entorno físico y a las condiciones climáticas de la zona. La construcción es de una planta y cuenta con siete accesos que comunican con los corredores, alrededor de los cuales se encuentran distribuidos los módulos, ventilados e iluminados por ocho patios. La estructura del edificio es de mampostería de bloque de concreto reforzado, con cubierta de tejas sobre estructura metálica y de madera.

La ubicación de los módulos de venta está organizada de acuerdo a actividades afines. La intervención se realizó en dos etapas, la primera etapa realizada del 2004 al 2005 tuvo de beneficiarios a 49 comerciantes. El área del proyecto fue de 1445 m². Para realizar dicha etapa de construcción se reubicó un grupo importante de vendedores en el área baldía del solar donde compartieron espacio con el resto de los vendedores.

Una vez finalizada la primera etapa, se acometió la segunda fase de construcción 2006-2007 que benefició a los otros 65 comerciantes. El área del proyecto fue de 2145 m². Para realizar esta etapa la Alcaldía reubicó provisionalmente al grupo

de comerciantes beneficiarios en zonas aledañas al Centro Comercial Metropolitano. La sostenibilidad del Centro Comercial Metropolitano recayó en la fortaleza de la asociación de comerciantes, la cual 14 años después de su fundación se mantenía más activa y potenciada. La compra de los módulos a la Alcaldía Municipal en un plazo razonable de 10 años, a bajo costo y muy bajo interés, solo fue aplicable a los 114 socios, garantizando una estabilidad para los comerciantes.

El proyecto es sostenible por las aportaciones económicas de los comerciantes, regido por un reglamento propio en el cual se establecen cuotas y pagos de servicios básicos, además del mantenimiento del edificio.

Debilidades del proyecto

En cuanto a las debilidades que tuvo el proyecto hay que destacar:

- El excesivo tiempo invertido por los comerciantes para lograr que las instituciones del Estado accedieran a sus gestiones para la compra de los

Figura 9.

Alumnos de la Escuela Taller de León



terrenos.

La reubicación de gran parte de los comerciantes en sitios no aptos y adecuados mientras se concluía la fase 2 de las obras de construcción.

La extensión del proceso de construcción dado que la ejecución fue realizada en su mayor parte por los alumnos y monitores de la Escuela Taller de León “Don Pepe Escudero”, los

Figura 10.

Alumnos de la Escuela Taller de León trabajando en la cubierta del C. C. Metropolitano



Figura 11.

Exterior C. C. Metropolitano



En la actualidad

Figura 12.

Interior C. C. Metropolitano



cuales alternaron su labor de formación y educativa con los diferentes trabajos de construcción con el lema de la Escuela Taller “Aprender haciendo”.

Por último, cabe destacar que, a más de 15 años de la finalización del proyecto de construcción del Centro Comercial Metropolitano de León, el edificio ha mantenido su estructura inicial tanto constructiva como distributiva en relación a los módulos, dando servicio comercial a la ciudad de León y, la asociación de comerciantes COMETRO, se ha mantenido en el tiempo y sigue llevando a cabo labores organizativas de la comunidad de vendedores.

Desafortunadamente la invasión de vendedores ambulantes externos en las zonas aledañas al edificio se ha masificado dificultando en gran manera la accesibilidad al centro comercial con la correspondiente disminución de las ventas, desmejorando la salubridad de la zona y complicando la circulación rodada y peatonal por las calles aledañas, creando en determinadas horas del día atascos y colapsos intermitentes. Se espera que esta situación sea resuelta cuanto antes en beneficio del buen funcionamiento de este centro comercial, de sus comerciantes y de la ciudad de León, sus habitantes y visitantes en general.

Figura 13.

Estado actual



La instalación de negocios informales en zonas estratégicas de las ciudades afecta la movilidad y genera conflictos, sin embargo, es una forma honrada y necesaria de subsistencia para muchas de las familias que emprenden negocios y no tendrían mejores alternativas de subsistencia. El problema es de gestión.

Los principales elementos que determinan la informalidad de los negocios son: las altas tasas de desempleo, las dificultades en la tramitología burocrática y la falta de normas y regulaciones, y sobre todo el crecimiento

económico desigual que genera la necesidad en un amplio sector de la población del autoempleo.

Las mujeres en general son más vulnerables debido en gran medida a que tradicionalmente las responsabilidades que implican el cuidado de terceros en el hogar recaen sobre ellas; también a los jóvenes que les toca enfrentarse al alto grado de desempleo y sin experiencia laboral en general.

En los últimos años se han venido realizando esfuerzos para atender este

Figura 14.

Vendedora C.C Metropolitano



Figura 15.

Vendedora C.C Metropolitano



tema de la informalidad de los negocios, a través de políticas públicas y programas sociales que facilitan la formalización de emprendimientos, financiamientos, espacios de promoción, que generen capacidades para lograr establecer negocios formales. Todo lo anterior enfocado en dar cumplimiento a los lineamientos del Programa Nacional de Desarrollo Humano de Nicaragua, que tiene como objetivo la búsqueda del bienestar de los nicaragüenses y del Ser Humano” en general.

Los sectores productivos y comerciales de la nación demandan mejorar los indicadores

de empleo con una planificación de espacios de comercio e intercambio adecuados, tratando de evitar de esta forma los problemas derivados del mercado informal y la gran emigración de personas que existe en la actualidad, debido a la falta de empleo, con todos los problemas de tipo social, económico y cultural que conllevan.

Referencias

- AECI. (1999). *Programa de preservación del patrimonio cultural de Iberoamérica*.
Agencia Española de Cooperación Internacional.

AECID. (2011a). *La ciudad: Elementos generadores de desarrollo. I Encuentro ciudad y desarrollo.* Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.

AECID. (2011b). *Programa patrimonio para el desarrollo: 20 años con Nicaragua.* Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.

AML. (2006). *Plan especial de revitalización del Centro Histórico de León: Resumen ejecutivo.* Alcaldía Municipal de León; Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.

Formichela, M. (2004). *El concepto de emprendimiento y su relación con la educación, el empleo y el desarrollo local.* Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.

Listado de acrónimos y siglas

AECID. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.

AML. Alcaldía Municipal de León.

COMETRO. Asociación de Comerciantes de Centro Comercial Metropolitano.

ETL. Escuela Taller de León.