

## El balance social

Arcadio Gil, consejero delegado de LaSBA, analiza la importancia de los centros comerciales en todos los ámbitos de la sociedad española.

Los centros comerciales son hoy una realidad incontestable en el panorama español de la distribución y de la inversión inmobiliaria. Pero todavía, a los 25 años de su funcionamiento, requieren una más cabal comprensión del papel global que desempeñan en la sociedad.

Actitudes y prejuicios orquestados por determinados sectores sociales y políticos, directamente interesados en rentabilizar el victimismo de aquel pequeño comercio tradicional que no quiere o no puede modernizarse y volverse competitivo, no permiten apreciar, en toda su amplitud, las muy diferentes aportaciones que los centros comerciales realizan a la sociedad española de hoy.

### Ámbito económico

Hay, en primer lugar, una serie de aportaciones, en el ámbito de su impacto económico, que casi nadie discute, en, al menos, dos vertientes: como eficaces herramientas de la moderna distribución, y como generadoras de inversión y empleo.

Los centros son, sí, unos eficaces mecanismos que han contribuido a dinamizar y a hacer más eficiente la distribución española de estos últimos años. Nadie lo duda. Hoy en España, los centros ofrecen soporte inmobiliario a más de 25.000 comerciantes, garantizando una plataforma comercial envidiable para poder acceder a sus consumidores y clientes en condiciones óptimas, y a precios competitivos. Son instrumentos de modernización y redinamización del comercio tradicional, ofreciendo oportunidades para el desarrollo y consolidación del comercio especializado en pequeña superficie. Y mantienen un activo y fructífero matrimonio de conveniencia con la moderna fórmula de la franquicia.

Y son, además, una activa locomotora de la inversión y la creación de empleo. Es una evidencia. Los 1.300 millones de euros que han sido insuflados en la economía española por las empresas promotoras en los centros que se han inaugurado en 2002, la media de empleo de 30.000 puestos de trabajo en su construcción, o los más de 40.000 empleos estables nuevos creados cada año son todas ellas cifras que hablan por sí solas. Y además, siendo los centros comerciales terminados un obje-



to de deseo contrastado para la inversión inmobiliaria internacional, atraen cada año capitales extranjeros, 770 millones de euros en 2002, a pesar de la práctica desaparición de diferenciales en los tipos "prime" respecto a los que rigen en los grandes mercados inmobiliarios europeos.

### Ámbito social

Pero, al margen de este importante papel que los centros comerciales hoy, en España, desempeñan en el ámbito estrictamente económico, existe otro extraordinario compendio de aportaciones a la sociedad española actual. ¿Cuáles son estas aportaciones sociales de los centros comerciales? ¿Qué elementos componen el balance social de los centros comerciales en la España de hoy?

### Ciudad

La fórmula del centro comercial ofrece una actualización del papel que el comercio ha tenido, desde los iniciales tiempos de los burgos de la Edad Media, como elemento cohesionador, como cemento, de la estructura urbana. Los centros aportan hoy, como entonces, cohesión y vida a las nuevas tramas urbanas.

En los nuevos barrios, desarrollos residenciales o urbanizaciones periféricas, los centros comerciales ofrecen al planeador toda su capacidad de articulación de trama urbana. Y su utilidad como instrumentos de planificación de los nuevos crecimientos de las ciudades se refuerza con la versatilidad de su integración y sinergia con otros usos terciarios (oficinas, hotelero, ...), con equipamientos (administrativos, deportivos, ...), e incluso con el uso residencial.

### Patrimonio histórico

Además, los centros comerciales han demostrado ya en múltiples casos una extraordinaria capacidad para recuperar patrimonio histórico: edificios protegidos, antiguas estaciones, almacenes, han visto revivir sus arquitecturas con el uso comercial.

Y no olvidemos la potencia descomunal que, gracias al gran poder para dinamizar las zonas urba-

nas en las que se implantan, los centros ofrecen a las administraciones, para regenerar y dinamizar antiguas zonas degradadas, abandonadas, o infra-dotadas de la ciudad existente. Ningún otro uso tiene la capacidad de hacerlo con tan reducida inversión pública.

## Vida social

Una media de tres millones de españoles son los que entran cada día en un centro comercial, esto es, un número superior a 1.000 millones cada año. Al margen de las opciones de compra que se les ofrece, los centros ofrecen a todos ellos una oportunidad para pasear, distraerse, relajarse, pasar el rato... Muy en particular para dos colectivos importantes de nuestras sociedades: la juventud, y nuestros mayores.

Áreas de descanso, zonas de juegos, bancos, vegetación, comodidades se están incorporando a nuestros centros para reforzar más si cabe este papel de centros de reunión y de encuentro para las comunidades vecinas.

## Arte y Cultura

Pero, además, los centros son un canal complementario y gratuito de acceso al arte, a la cultura y a la educación para muchos españoles. Al margen de las actividades privadas de los negocios que se dedican a este tipo de actividades (librerías, música, academias, cine...), el propio centro, a través de su programa anual de actividades organiza exposiciones, concursos, manifestaciones, ... que ofrecen a sus clientes, en condiciones muy favorables y cómodas un acceso privilegiado para iniciarse y para disfrutar de estas actividades.

Sin dejar de mencionar el ejemplar esfuerzo y compromiso de algunos promotores y gestores para incorporar obras de arte (esculturas, antigüedades, diseños originales...) en sus centros.

## Tradiciones

En la búsqueda de raíces para anclar sus proyectos en las comunidades a las que van a servir, los promotores buscan en muchas ocasiones construir con materiales, formatos, y técnicas locales, y se inspiran en formas, texturas, y colores de la arquitectura popular o tradicional. Con respeto por las tradiciones locales, y con valorización del patrimonio histórico y cultural de la región.

Pero, además, en su funcionamiento, los centros ofrecen permanentes posibilidades, a través de

su programa de actividades, para que fiestas y tradiciones locales cobren eco y repercusión.

## Medio Ambiente

Y ello por no hablar del papel protagonista de los centros, tanto en su diseño y su explotación, en una aproximación más verde y ecológica a la vida: separación y reciclaje de residuos, sistemas energéticos eficientes, uso de las energías renovables, empleo de materiales y sistemas respetuosos con el medio ambiente, etc. Anticipando algunas de las premisas de una actitud activa con los principios del crecimiento sostenible y la integración respetuosa con el entorno.

## Modernización de la sociedad

En la apuesta por acertar con las pautas futuras de comportamiento de la sociedad, los centros contribuyen desde el presente al progreso social y cultural de la sociedad en la que se implantan.

Empleo femenino, horarios amplios, comodidades y servicios de todo tipo, accesibilidad para minusválidos, esfuerzo solidario y colaboración con ONG's son monedas comunes en todos nuestros centros, y contribuyen a la progresiva transformación de nuestro modelo de sociedad tradicional.

La llegada, como está ocurriendo en estos días, de un centro comercial ó de ocio a una ciudad de 50.000 habitantes cambia no sólo el patrón de consumo habitual de sus habitantes, sino que, además, introduce alteraciones profundas y a largo plazo en el sistema de valores y comportamientos de la sociedad local.

## Final

Desde su misma concepción los centros arrastran, pues, y en definitiva, una dimensión que trasciende el simple papel comercial que su nombre parece asignarles. No son estrictamente "centros comerciales", son mucho más. Son centros de comunidad y de vida, de recreo y de reunión, de empleo, de progreso y riqueza social, de integración y de modernidad, de ecología y sostenibilidad. Son y serán centros de ciudad y de ciudadanía.

Este extraordinario compendio de aportaciones a la sociedad nos acerca a una más cabal comprensión del papel global que desempeñan los centros comerciales en la conformación de la sociedad española de hoy, y en la preparación de una mejor para nuestros hijos. Y nos ofrece, más allá de la visión simplificadora de algún interesado, su verdadero y fructífero balance social. ♦