

Lógicas territoriales y dinámicas urbanas

Luis Fuentes Arce (lfuentes@uc.cl)

María Jesús Araya (mjaraya3@uc.cl)

Fernando Godoy (fvgodoy@uc.cl)

Temas

Estructura urbana

Espacio y ciudad

Urbanización

Economía y territorio

~~Disparidad~~

Regiones y ciudad global

Teorías socioeconómicas de la estructura urbana.

La escuela de Chicago

Teoría de localización de actividades

Externalidades, economías de escala y aglomeración

Economía urbana y mercado de suelos

Fragmentación y segregación urbana

Agentes productores de la ciudad

Producción del espacio

Sector privado y publico

Internacionalización

Regulación, mercado y gobernanza

Inversión inmobiliaria

Actores

Productos

Vivienda social

Financiarización

Crisis y burbujas

Evaluaciones

Control de lectura 40%

12 abril

24 mayo

Prueba 30%

21 junio

Terreno 30%

17 mayo entrega informe

14 junio exposición

MARZO

Jueves 08 marzo

Introducción

Cambios en la forma urbana

Desarrollo de la ciudad y del tejido urbano, nuevas zonas de residencia (y densificación urbana: Chicureo, por ejemplo) y nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario (sector Nueva Las Condes).

Nuevas estrategias del negocio inmobiliario

Mayor oferta de viviendas (casas y departamento), mayor financiamiento estatal (crédito hipotecario) y mayores posibilidades de adquirir casa propia, pero sectorizada.

Evolución de asentamientos informales

Población de menor valor adquisitivo no tiene la posibilidad de acceder a una vivienda, son radicados a las afueras de la ciudad donde realizan tomas de terreno y realizan su vida.

Jueves 15 marzo

Estudios urbanos

El campo disciplinar del urbanismo no tiene definición clara pues abarca tanto, sociologías, políticas urbanas, economías, geografías, planificación, etc. Así, los estudios urbanos se definen como una carrera interdisciplinar, donde trabajan varios profesionales sobre un mismo tema, pero con distintos puntos de vistas.

Urbanistas, arquitectos, geógrafos, sociólogos, ingenieros, políticos, etc.

Teoría y práctica. La recopilación de datos y redacción de informes son documentos puramente descriptivos y no proporcionan la información necesaria para definir el comportamiento de dichos datos, ni los fenómenos sociales para entender y lograr tratar un cambio social.

Descripción \neq análisis de datos.

La teoría está conectada con el pensamiento normativo: la lucha por la buena vida, el derecho a la ciudad, la justicia social, la sostenibilidad, etc. (Brenner, 2016)

¿Qué es lo urbano?

Los límites de la ciudad actual son abstractos e indefinidos. No se puede definir el comienzo ni el término de la ciudad, ni donde termina la zona urbana y donde comienza la zona rural.

La definición conceptual de la ciudad actual es su velocidad de cambio: su crecimiento urbano. Los lugares cambian cada 10 años, pues se construyen nuevas calles, edificios, metros, etc. y a cada momento.

La industria constructora, inmobiliaria y retail (comercio) han cambiado seriamente la estructura urbana de la ciudad, pues han llegado a generar nuevos centros de actividad.

Vemos imágenes de centros urbanos desarrollados, recreativos e internacionales, pero dichos centros a veces conviven con lugares precarios, inhóspitos e insalubres, a algunos kilómetros lejos.

Providencia "Sanhattan" y Bajos de Mena.

Puerto Madero, Argentina. En su momento fue la quinta potencia del mundo, pues exportaba alimentos en grandes cantidades, pero con los años se deterioró y hoy en día es ocupado para turismo y restaurant.

Cambio urbano. Se relaciona con cambios en la sociedad, la economía, el medio ambiente, la tecnología, la globalización, la demografía, la cultura, la política, etc.

Las economías de mercado (capitalismo, por ejemplo) a veces reciclan espacios antiguamente ocupados en actividades distintivas, dándoles una connotación coherente con las actividades líderes de la actualidad. Si no se puede reciclar, se destruye.

Cada forma de acumulación genera una nueva onda de reestructuración del espacio y el producto de este proceso espacio-temporal es una nueva forma urbana (Soja, 1989).

La urbanización en sentido sociológico se define como el pasaje o mutación de un estilo de vida rural a un estilo de vida urbana; en otros términos, un cambio gradual de una sociedad de tipo rural a una sociedad de tipo urbano (Cinta, 1968).

La espacialidad inherente del ser hoy cumple un papel importante, llegando a definirse como dialéctica de espacio-sociedad-historia. La producción social de la espacialidad humana es fundamental para entender nuestras vidas y nuestros contextos vitales.

El espacio es una producción social pues construye caracteres y personalidades inherentes del lugar. Las condiciones negativas o positivas de un lugar afectan en la concepción y en los modos de actuar sobre el lugar.

Jueves 22 marzo

I

Estructura urbana.

Construcción y evolución del espacio.

La percepción social de un espacio (imaginario colectivo) se condiciona por la experiencia obtenida ahí, precisamente por la gente que vive ahí.

Si se tiene una buena experiencia en un lugar es probable que se tenga una descripción y percepción positiva de un lugar. O quizás un lugar con una mala experiencia (un asalto, por ejemplo) se evitaría por crear un mapa mental negativo de ese lugar.

El carácter social del humano le permite crear un mapa mental de la totalidad de una ciudad caracterizando lugares 'bueno o malos', teniendo mejores experiencias en ciertos lugares que en otros.

La dialéctica de la espacialidad se define en primera instancia por el medio ambiente físico construido y en segunda por el medio ambiente social (o imaginado), que es como un lugar es percibido o el carácter simbólico de un lugar.

La trialectica de la espacialidad se define por el medio construido, el medio social y por la combinación de estos dos últimos, que es la imaginación espacial y vívida de un lugar.

Barrio Suecia, por ejemplo, antiguamente era el lugar conocido para salir de noche, y que por problemas nocturnos de delincuencia se aplicaron ciertas leyes que le imposibilitaron al barrio seguir con la vida nocturna.

La producción del espacio se da por percepción, concepción y vida; el espacio percibido es el espacio físico, el espacio de la practica espacial convencional y las normas sociales; el espacio concebido es el de representaciones a través de la lógica, las matemáticas y la ordenación del territorio; y el espacio vivido es el de la vida cotidiana, modificado por el uso y los modos de comportamientos (Henri Lefebvre).

El espacio es un concepto concebido por las ciencias sociales y por modalidades geográficas, el cual se construye como una herramienta intelectual para identificar, analizar e investigar cierto lugar (Ortega).

Según Ortega el espacio se construye desde corrientes subjetivas y materialistas, la primera corriente se aproxima al perfil social de lo espacial, mientras que la segunda se trata de estructuras económicas impuestas.

La geografía individual responde a las vivencias y experiencias personales que alimentan el aprendizaje de su entorno: entorno personal, inmediato, conocido y mundo exótico (Vilá Valentí, 1983).

Kevin Lynch (1960) descubrió que los mapas mentales de una ciudad están compuestos de cinco elementos principales: hitos, camino, bordes, zonas y nodos.

Los hitos son puntos de referencia, por lo común físicos.

Los caminos son conductos que sigue el observador.

Los bordes son elementos lineales que definen rupturas de continuidad.

Las zonas son secciones de la ciudad identificables por un carácter común.
Los nodos son puntos estratégicos o sitios de confluencias.

Jueves 29 marzo

Teoría del espacio.

“El presente, tal vez sea la época del espacio; vivimos en una época de la simultaneidad, caracterizada por la yuxtaposición; lo lejano y lo cercano; el lado a lado; lo disperso; y nuestra experiencia hoy esta menos centrada en el desarrollo de la vida a lo largo del tiempo y más en ser parte de una red que conecta puntos a la medida de las necesidades” Foucault, 1967.

La ciudad es la proyección misma de la sociedad, pensar que los modos de comportamientos de la totalidad de una ciudad dependen del funcionamiento social y político de las personas, es totalmente viable e indispensable.

Para definir el espacio hay que superar la mera descripción geográfica, y hay que olvidar el espacio como una página en blanco donde se inscribe la sociedad e institución. La sociedad no es un espejo de la sociedad. Es más, el tiempo y las generaciones pasadas tienen una huella importante sobre tal inscripción (Castells, 1974).

La ciudad global es una teoría que indica la homogeneización de la ciudad por desarrollo de la globalización, como los distritos de negocio y los suburbios. Esta teoría indica la definición del espacio desde una imagen global, desde motivos económicos, políticos y sociales.

El mall es la recreación espacial de la ciudad, en él existe negocio, seguridad, servicio, comida, entretenimiento, etc., al final, todo lo posible encontrado en un barrio. El mall aísla un espacio en particular donde todas las necesidades están entregadas, reemplazando totalmente los servicios que entregaría la totalidad de una ciudad.

El espacio adapta la sociedad como también la sociedad adapta el espacio, ósea el mall es un espacio que concentra e impulsa el consumismo, pero por otro lado el consumidor modela (y hace necesario) un espacio como el mall.

Los sistemas económicos también tienen una gran importancia sobre la concepción del espacio. El capitalismo, por ejemplo, recrea un espejo de una economía sobre el espacio y la sociedad; el capitalismo modela y transforma el comportamiento de la sociedad a semejanza del sistema que impulsa.

La ciudad se puede desarrollar a través de los sistemas económicos. Esta concepción de desarrollo se encuentra sobre el plano de lo material, ósea de la economía, la producción y el consumo.

Proceso de urbanización.

La reestructuración urbana desde los ochenta contempla tres macro tendencias: geografías de desarrollo espacial: densificación, estancamiento, marginalización; realidad urbana polimórfica, diversa y multi-escalar; cambios en el cuerpo normativo (Brenner y Schmidt, 2015).

El crecimiento de la población urbana indica que, globalmente, más personas viven en áreas urbanas que en áreas rurales. Hoy más del 50% de la población mundial vive en la ciudad y se espera que para el año 2050 sea el 70%.

La urbanización es una fuerza transformadora del planeta y las ciudades son el fin último. En contraposición, el campo o las afueras de la ciudad también son urbanización porque son la fase de producción para la ciudad, son el detrás de cámara que permite la producción de una gran película, como lo son las ciudades (Neil Brenner).

En China la urbanización es un recurso de crecimiento económico, donde buscan que la población rural emigre a la ciudad, creando una fuerte inversión inmobiliaria. Este sistema

supone emigrar millones y millones de personas a ciudades preparadas para tal crecimiento, pero donde los efectos del consumo a futuro esperan tener fuertes impactos globales.

ABRIL

Jueves 05 abril

Era urbana.

Autores que discuten el tema: Brenner, Schmid, Lefebvre.

Los acontecimientos que causaron el concepto de era urbana son el aumento de la población urbana, la concentración en países subdesarrollados, la urbanización como estrategia económica, la relevancia de las mega ciudades, los impactos ambientales, etc.

El concepto que abarca 'lo urbano' a nivel global es la ciudad. Pero la ciudad no tiene un único criterio para ser definida, se puede estandarizar según estadística, espacialidad, crecimiento, etc.

Urbanización = población en ciudad / población total

Urbanización = urbanización concentrada / urbanización extendida

The city as an egg: boiled, fried, scrambled.

La transformación de los territorios urbanizados a dispersado la ciudad y ha quebrado la dualidad clásica entre el campo y la ciudad. Las actividades urbanas se han infiltrado en zonas rurales, combinando ambas costumbres en un solo lugar.

Ejemplo: conurbación internacional entre Juárez y El Paso, en la frontera entre México y Estados Unidos.

¿La crisis del concepto?

Cada definición de ciudad contempla algún aspecto ya sea de su paisaje, su función o su percepción. En épocas pasadas la distinción entre lo urbano y lo rural era claro y definido, por lo que su definición era indiscutible.

Neil Brenner con su teoría de la era urbana quiere extender la definición de la ciudad como una fuerza transformadora, llevando su extensión hasta lugares no urbanizados pero afectados de alguna manera (aunque a veces mínimo) por la urbanización. Llega a extremar el concepto hasta llamarla urbanización planetaria, y llevando el concepto aún más afuera por toda la basura espacial existente por nuestras expediciones.

La urbanización planetaria no es la generalización de la ciudad, sino que implica todas aquellas zonas de influencia que el crecimiento acelerado de la ciudad ha abarcado.

La fábrica de la urbanización es multidimensional, planetaria, espacialmente desigual, proyecto colectivo, etc.

Significa la subordinación completa de lo agrario a lo urbano, en donde se ha llegado a una zona crítica hasta establecer el 100% del planeta como algo urbano (Lefebvre, 1972).

Por tejido urbano no se entiende, de manera estrecha, la parte construida de las ciudades, sino el conjunto de manifestaciones del predominio de la ciudad sobre el campo (Lefebvre, 1970).

Ville politique → commerciale → industrielle → critique (100%)

Economía y territorio.

La globalización es la internacionalización de todo objeto económico. Es aquella dependencia internacional de algunos países por realizar decisiones locales, ósea lo que esté pasando económicamente en un país afecta la situación en otro.

Este proceso acelera la circulación de flujos de intercambio, tecnologías, cultura, información y mensajes, todo a nivel planetario (Benko, 1996). Logrando que las relaciones entre países sean aún más estrechas permitiendo reducción de costes por transporte y comunicación, quebrando barreras artificiales a los flujos de bienes (Stiglitz, 2002). Así, se ha desarrollado una visión más amplia para la demanda y la competencia, en donde lo global afecta todo sistema de intercambio (Velz, 1999).

Los componentes que definen la globalización son el aumento del comercio internacional, el aumento de los flujos financieros, la armonización de las instituciones económicas y la internacionalización de la producción (Larraín, 2007).

La urbanización afectó las formas de organización espacial del estado pasando desde un estado territorial nacional a uno global, y donde también la economía mundial pasó de internacional a global (Brenner, 2003).

Jueves 19 abril

Economía y territorio.

Chile, hablando económicamente, es uno de los países más abiertos al mundo. Es un país que participa fuertemente de la globalización, firmando una variedad de tratados de libertad de comercio con países a través de todo el mundo.

Falabella, Homecenter y otras empresas chilenas han empezado a realizar políticas publicitarias para expandir su mercado hacia las afueras del país: hacia Argentina o Perú, por ejemplo. Pues la economía chilena no es lo suficientemente grande como para contener tanta competencia.

Wal-Mart, al ser una de las diez potencias económicas más ricas del mundo, debe realizar estudios tributarios, regulaciones laborales y estrategias de comercio para cada uno de los países donde tiene influencia.

Nike, hoy es una empresa de marketing mundial que está dedicada a la venta de su logo, pues es el símbolo de la empresa es lo suficientemente influyente como para generar ganancias por publicidad.

Pero la globalización no es puramente económica, sino que también cultural. Hoy la música, la arquitectura o cualquier otra costumbre puede ser explotada para enmarcar una imagen global para un país (el turismo de Barcelona) o cierto género de música (el K-Pop de Corea).

Benetton inició su negocio como una empresa cooperativa de señoras a las que les gustaba cocer y hacer ropa, su mercado creció y se expandió tanto que al convertirse en una multinacional ya no podían invertir más en ropa por lo que iniciaron un proceso de inversión financiera. Benetton adquirió la concesión de la autopista Costanera Norte en Santiago y luego la vendió a un fondo de pensiones de profesores de colegios en el estado de Ontario en Estados Unidos.

La geografía hoy es ocupada como estrategia económica de expansión para mercados internacionales desarrollados y emergentes, compitiendo territorial y económicamente.

La psicóloga Saskia Sassen (2007) habla sobre la sociología de la globalización, sobre como el territorio y las distintas naciones presentan buenas dinámicas económicas.

La pérdida de jerarquías escalares, al estar empresas globales interesadas en las labores supranacionales de los distintos estados, genera que las ciudades y las regiones adquieran mayor renombre que el propio país.

Lo sub-nacional es un espacio que es parte de la globalización, pues las condiciones locales se articulan con las dinámicas globales.

La red transfronteriza de las ciudades globales forma nuevos ordenes institucionales, reformando los órdenes existentes desde la valorización del capital mediante las prácticas de las empresas internacionales.

Para alcanzar la globalización se debe ser parte de alguna ciudad global. Por ejemplo, el cobre en Chile no se vende en Antofagasta o Calama, sino que, en Santiago, pues esta tiene mayor influencia global.

La ciudad de Bilbao promociona su imagen global con los avances milenarios en infraestructura, arquitectura y tecnología.

La desnacionalización de políticas de estado u la privatización de la producción de normas, donde empresas internacionales alcanzan derechos institucionales y grandes desregulaciones por parte del estado.

Los mercados nacionales y mundiales, como también las organizaciones mundialmente integradas requieren lugares centrales en los que se lleve a cabo la labor de la mundialización (Sassen, 1991).

Ciudad mundial ≠ ciudad global. La ciudad mundial es aquella que ha existido durante siglos y que representa una cultura o imagen ya inmortalizada, por ejemplo, Roma. El concepto de ciudad global adquiere fuerza desde los años 90', al definir ciudades abiertas a la influencia del mundo.

La desindustrialización de una ciudad se debe al crecimiento global de ella. Lo industrial se desarrolló en varios países del tercer mundo, dejando la actividad financiera a aquellos países ya globalizados.

Las ciudades desindustrializadas son puntos actuales de comando altamente concentrados desde donde se organiza la economía mundial.

El nivel de "mundialidad" de las ciudades depende del servicio ofrecido a las distintas empresas multinacionales. Al posicionarse en el mercado global, las empresas buscan auditoría, servicios financieros, aseguradoras, publicidad, etc., en distintas ciudades.

El nivel de globalización de una ciudad depende de la actividad económica, del capital humano, el intercambio de información, la experiencia cultural y el orden político.

La ciudad global actual es una máquina de crecimiento, distintiva por la imagen que vende y por la representación conceptual que el nombre de la ciudad tenga. La estrategia de mejorar la imagen global de una ciudad es una estrategia de tematización y espectacularización, sobre crear un imaginario colectivo mundial.

Por ejemplo, la ciudad del juego, de la diversión, es Las Vegas.

El efecto Guggenheim, de Bilbao: ornamento estético > valor cultural.

En el marketing territorial el elemento central es el mensaje permanente, basado en la síntesis del mismo, estableciendo diferencias competitivas. Se trata de una frase que acompaña el diseño gráfico de la marca a promocionar, actuando como adjetivo calificativo.

Jueves 26 abril

II

Teorías socioeconómicas de la estructura urbana.

La escuela de Chicago.

La tercera revolución urbana, que trajo consigo la modernidad y el capitalismo urbano-industrial, se define con el crecimiento de grandes ciudades, el desarrollo de una población mundial netamente urbana y con la deplorable condición social de algunos habitantes en las ciudades.

En 1800 el 30% de la población mundial vivía en la ciudad; pero con el desarrollo urbano e industrial, para 1900 un 40% de la población vivía en ciudades de más de 100.000.

El desarrollo industrial promovió inmensamente el crecimiento de las ciudades, pero generando una tremenda contaminación y pésimas condiciones de vida para personas de escasos recursos.

La solución fue la innovación en todo tipo de infraestructuras que permitieran la sanidad de las ciudades, sus casas y calles.

En esto, Chicago fue una especie de laboratorio urbano para el examen de la formación de la ciudad capitalista industrial, generando gran reflexión para sus espacios urbanos (Soja, 2008).

“El espacio urbano está estructurado, o sea, no se organiza al azar, y los procesos sociales que se refieren a él, expresan, especificándolos, los determinismos de cada tipo y de cada periodo de organización social” Castells, 1994.

Los sociólogos urbanos de la escuela de Chicago entre 1916 y 1940, consideraban la ciudad como una red de interrelación entre personas, oportunidades y espacios físicos.

Consideran la ciudad como un cuerpo social, donde los comportamientos de las personas y las instituciones se rigen por ‘la lucha por la existencia’.

La dominación es una manifestación de las posiciones de privilegio por parte de individuos de grupos de población y de usos del suelo respecto a otros.

Grupos generan influencia [y pagan] para cambiar los usos de suelo.

Reflexión clase: no puede existir una brecha tan grande entre espacios urbanos sofisticados y sectorizados, con otros en extremo deplorables.

La invasión sucesión alude a la ocupación de determinadas zonas de la ciudad por grupos de población o usos del suelo diferentes a los que habían, sustituyéndolos.

Las teorías de la escuela de Chicago incluyen la idea de ciudad en torno a anillos concéntricos, por Burgess (1925); a la sectorización de ciertas actividades en corredores o aglomeraciones, por Hoyt (1939); y la multiplicidad de núcleos o centros que dependen de sus actividades, por Harris y Ullman (1945).

MAYO

Jueves 03 mayo

La escuela de Chicago

La teoría de las zonas concéntricas o anillos de Ernest Burgess (1920) fue un principio teórico para describir la expansión de la ciudad, dividiendo el suelo de la ciudad en áreas especializadas o actividades.

Indica un centro definido, con un área de transición hacia las afueras, un área de residencia obrera, área de altos ingresos y área de movimientos pendulares.

Centro empresarial, industria, autopista y residencia.

Existe un descenso del precio del suelo a medida que aumenta la distancia al centro.

Santiago tuvo un momento de expansión en donde las actividades industriales, residenciales y grandes autopistas se concentraron en áreas concéntricas.

La teoría de los sectores, formulada por Homer Hoyt (1939) en base a ciudades estadounidense, define la expansión de la ciudad por el impacto que tienen las líneas y medios de transporte en la ciudad. Así, los usos del suelo crecen desde el centro a manera de cuñas o sectores a lo largo de las principales vías.

Esta teoría se basa en el estudio de áreas de altos ingresos y su consumo aspiracional del suelo.

La actividad y movimiento pendular desde las periferias al centro o interior de la ciudad comienza a definir fuertes zonificaciones de flujo, circulación y consumo.

La teoría de los núcleos múltiples por Harris y Ullman (1945) define una ciudad más compleja, con mayores factores de incidencia sobre ella. Donde diversos usos del suelo se disponen alrededor de núcleos de crecimiento separados entre sí.

Cada actividad tiene existencias concretas y diferentes factores de localización, donde funcionan economías de aglomeración y existen actividades no compatibles entre sí.

Santiago concentra su actividad industrial logística y distributiva al norte (por cercanía al aeropuerto), la agroindustria al sur (por factor de clima), la actividad empresarial al nororiente (por cercanía directa al centro), etc.

[Crítica] La formación de estas teorías basa sus configuraciones urbanas (anillos, sectores y núcleos) desde la explicación de leyes económicas generales. Autores como Duncan establecen que el conjunto de la estructura urbana se define como el resultado entre la interacción de la población, ambiente, espacio, tecnología, organización, etc.

El autor Castells define el funcionamiento de la ciudad desde la construcción de una teoría del espacio, donde establece que: “No basta con pensar en termino de estructura urbana: hay que definir los elementos de la estructura urbana y sus relaciones antes de analizar la composición y la diferenciación de las formas espaciales. [...] elementos del sistema económico, del sistema político y del sistema ideológico, por sus combinaciones y prácticas sociales que derivan de ello” (1974).

La teoría de los valores del suelo elaborada por Barry (1959) define un modelo donde las actividades se ordenan en función de su capacidad de hacer frente a los costes del suelo. Expresado en un gráfico renta vs. distancia, a mayor distancia es necesaria una menor facultad de pago.

La valoración de los precios del suelo y la disponibilidad de superficie de terrenos han variado a lo largo del tiempo. Antiguamente, se ofrecían mayores superficies de terreno a menores precios, donde en la actualidad resulta lo contrario: mayores precios por menores terrenos. Esto indica que la evolución de la ciudad ha sectorizado mayores valores de suelo dependiendo de los usos y la concentración de actividades.

El crecimiento estructural de la ciudad latinoamericana fue una teoría modelada por Axel Borsdorf (2002) que establecía la evolución desde el periodo colonial hasta la ciudad actual. Donde se indicaba en un inicio la ciudad compacta, luego la ciudad sectorial, ciudad polarizada y finalmente la ciudad fragmentada.

Jueves 10 mayo

Teoría de localización de actividades

El emplazamiento es el foco principal de atención de la localización de las actividades, considerando que estas se posicionan en un lugar determinado por las fuerzas que controlan y desarrollan ahí.

Economía, territorio, contexto, transporte, etc.

La dinámica entre la oferta y la demanda genera fuerte alteraciones sobre un lugar, aumentando la cantidad de oportunidad en torno a las actividades a realizar dentro de un sector.

Las actividades y funciones urbanas están en relación con el comercio y los servicios, la residencia, la administración pública y privada, la producción, entre otros.

La agrupación en torno a las áreas de mercado, el aumento del poder adquisitivo, la evolución de los medios de transporte, las características históricas que impulsan la administración, la emigración hacia localizaciones centrales, etc.

Para el comercio, la división en bienes de consumo durables y no durables genera diferencias en la frecuencia de la adquisición, la importancia de la selección y la urgencia de la compra. Por ejemplo, diferencia entre comprar un chocolate y un auto.

Las áreas de mercado responden a la relación entre la posición y el bien, influyendo la dimensión que tenga un mercado para justificar la venta del bien y los costos debido a la distancia de su compra (Figuerola, 2004).

Dependiendo de la localización –de un mall, por ejemplo- cambian la influencia de las áreas de mercado, disminuyendo o aumentando su dimensión para justificar la venta de bienes.

La cercanía a alguna vía importante de transporte, sea esta una autopista o un metro, afecta de sobremanera sobre la influencia de las áreas de mercado.

Los servicios aumentaron debido al crecimiento de la ciudad y del ingreso; al crecimiento urbano, en síntesis: mayores precios del suelo, mayor demanda y desarrollo de infraestructura.

Por ejemplo, el mall Plaza Vespucio tiene todas las actividades y servicios demandados: salud, educación, trabajo, consumo, transporte cercano (metro y autopista), etc.

El consumo derivado por la mayor adquisición de bienes genera un mayor gasto en la industria y comercio retail.

La localización de oficinas responde a la lógica sobre la intensidad de la actividad laboral, los prestigios en la imagen del lugar, aumentos del capital sin demanda mayor de suelo, tendencias de posiciones centrales, edificación vertical, entre otros.

Los criterios de clasificación para el mercado de oficinas son la clase, localización, tamaño, uso y tipo de propiedad, terminación y amenidades.

Clasificación de oficinas según su tecnología y sofisticación: A+, A, B, C.

Su posición radica en la evolución en torno a corredores importantes de gran flujo y actividad empresarial, iniciando desde el centro histórico de la ciudad.

En Santiago, el primer sector de importantes residencias y oficinas alejadas del centro era el barrio El Golf, luego siguió el nodo comercial de Providencia y actualmente residiendo en Las Condes (Richard Ellis, 2012).

Los criterios de la industria para localizar sus centros y empresas residen en las relaciones entre los costos de transporte de materias primas y los bienes finales, también considerando la orientación hacia fuentes de materias y los mercados.

Las principales influencias para posicionar una industria son la accesibilidad, los precios del suelo y las economías externas.

La localización de la residencia toma las decisiones sobre la renta o ingresos, el acceso al trabajo, la composición familiar, los modos de vida, la conectividad, entre otros factores.

Desde el centro a la periferia la densidad de la vivienda por superficie disminuye, desde los edificios en el centro hasta las parcelas de agrado hacia las afueras.

Lo anterior varía en la morfología de la ciudad entendiendo que existen múltiples centros que desarrollan distintas densidades.

También, existen sectores particulares de la ciudad donde las políticas de vivienda social generan una mayor densidad.

Jueves 17 mayo

Externalidades, economías de escala y aglomeración

El principio generador de la ciudad es la aglomeración, que es un concepto usado para reflejar las relaciones en un espacio concentrado. Donde se encuentran distintos tamaños mínimos para realizar de manera más eficiente ciertas actividades; a esto, se le llama economías de escala.

La aglomeración genera mayores ventajas y eficacia para controlar y ordenar los distintos elementos que componen la totalidad de una ciudad.

La concentración del comercio genera mayores beneficios que el estar separado.

Por ejemplo, (una economía de escala funciona como) la actividad total de un trabajador en función de sus capacidades, la cantidad de unidades construidas en función del tamaño de una inmobiliaria, entre otros.

Capacidad → tamaño mínimo → eficiencia.

La ciudad crece [se aglomera] en función del proceso acumulativo de la concentración, pues una actividad productiva genera vivienda, comercio, servicio, entre otros, en su entorno. En donde existen límites de concentración debidos al transporte, deseconomías, etc.; y también un límite final por la relación entre localización y aglomeración.

La externalidad es el efecto (negativo o positivo) generado sobre un tercero al realizar una decisión de consumo, producción e inversión por parte de un individuo, hogar, empresa, u otro. Dicho efecto -si es indirecto- puede ser minúsculo, pero cuando es grande puede resultar problemático.

Tanto la congestión, el uso masivo de transporte público y la contaminación, como la cantidad de servicios, la accesibilidad y la conectividad son efectos [externalidades] negativos y positivos, respectivamente, de la ciudad.

Uso no deseado; una necesidad metropolitana pero que nadie quiere cerca: autopistas, industrias, basurales, estadios, etc.

Economía urbana y mercado de suelos

El mercado del suelo presenta elementos teóricos básicos como la teoría de los rendimientos decrecientes (Ricardo, 1820) y la teoría de la localización de actividades (von Thunen, 1826). Donde el precio tiene gran efecto según sea el precio agrícola, los costos de habilitación y los elementos de plusvalía (escasez, situación, anticipación).

El mercado es imperfecto, pues sus distintos actores tienen diferentes grados de acceso a la información (y sus privilegios); es especulativo, por la proyección de futuros cambios (al plan regulador o la construcción de un metro, por ejemplo); y es subordinado, porque depende de ciertos actores (de gran influencia) para su funcionamiento.

El precio del suelo tiene determinaciones generales como el tamaño de la ciudad, el crecimiento urbano, factores institucionales, entre otros; tiene macro-factores, como la accesibilidad, el transporte, la densidad, reglamentación urbana, etc.; y tiene micro-factores de carácter físico, local y personal.

Fragmentación y segregación urbana

El 3 de marzo de 2013, el diario el Mercurio indicaba que la capital chilena, Santiago, era la más desigual de 30 urbes que fueron medidas por la OCDE.

Toda teoría general referida a la ciudad debe relacionar, de alguna manera, los procesos sociales de la ciudad con la forma espacial que ella asume. Existe una polaridad en el modo de pensar dentro de la ciudad que separa la imaginación sociológica de la imaginación geográfica, lo que evita comprender los problemas de la ciudad en general (Harvey, 1973).

La ciudad de Santiago presenta una gran distinción de los grupos socioeconómicos y su posicionamiento dentro de la ciudad; las clases altas se concentran en la zona centro oriente, las medias en el sur y las bajas en la periferia poniente, sur poniente y sur oriente.

El aislamiento social de los pobres urbanos se debe a la segregación residencial y la segmentación social, a lo que se suma la segmentación educativa (Katzman, 2001). En general, los pobres, jóvenes y mujeres tienen un bajo control laboral, perteneciendo al problema de la segmentación laboral.

Esta segregación causa que existan sectores sin posibilidades de transporte, sin acceso al trabajo y de gran inseguridad.

La marginalidad presenta varias dimensiones (sociales, económicas, prejudiciales) que se superponen e impiden que ciertos modelos de rol no puedan insertarse ni pertenecer a alguna actividad en la ciudad.

Modelo de rol: localización marginal → delincuencia → es delincuente
papá trabajador → esfuerzo → éxito

Por medio de la redistribución del ingreso, toda estrategia de conjunto que pretenda abordar los sistemas urbanos ha de contener y armonizar las medidas destinadas a cambiar la forma espacial de la ciudad con las medidas destinadas a influir sobre los procesos sociales (Harvey, 1973).

La velocidad del cambio y crecimiento urbano carece de un nivel de reajuste institucional que controle el sistema urbano a la misma rapidez. Lo mismo con el precio de la accesibilidad y el costo de la proximidad, son desiguales. Las externalidades, lo mismo.

La redistribución del ingreso se debe considerar desde la organización espacial y los procesos políticos, sociales y económicos, tomando en cuenta: localización de trabajo y vivienda, valor de la propiedad, precio de los recursos.

Los tipos de segregación identificados son: en términos sociológicos, sobre la ausencia de interacción entre grupos sociales; y en términos geográficos, sobre la desigualdad en la distribución de los grupos sociales en el espacio físico.

Jueves 31 mayo

III

Agentes productores del espacio

Producción del espacio

La ciudad es un constructo tanto físico como inmaterial. El espacio de la ciudad es modelado por agentes y fuerzas sociales con intereses diversos. Los actores y la intensidad con que intervienen varían en el tiempo según los modos de producción.

El modelo capitalista, por ejemplo, ha contribuido de sobremanera en la configuración de la ciudad.

El ejercicio del poder es una herramienta [inmaterial] de producción del espacio, la diversidad de este define la cantidad de agentes que lo ejercen. Pues algunos actores con bajo poder deben juntarse para aumentar colectivamente dicho ejercicio. U otros con mayor poder, tienen la facultad de realizar el ejercicio individualmente.

La ciudad es un espacio en disputa continuo por la valorización de la riqueza, esto porque las diferencias de ganancia generan distintos grados de poder.

La estructura urbana se define en torno de los modos de producción, cuyo principal objetivo es circular y acumular bienes, servicios y ganancias, en un marco estable de política y social. De esta manera, los elementos urbanos se convierten en elementos del mercado, los que se intercambian como cualquier otra cosa, a través de la ley de la oferta y demanda.

El crecimiento del mercado produce el crecimiento de la ciudad, pues donde los agentes comerciales requieren incrementar su producción, se expanden hacia la periferia y causan nuevas regulaciones para los usos del suelo.

Por ejemplo, el barrio Bellavista es valorizado colectivamente por las actividades en torno a la fiesta, esto produce que el barrio en sí se convierta en un elemento de mercancía y promoción, generando que actores [privados] se aprovechen de este valor añadido.

Las tendencias y transformaciones urbanas generan teorías como el crecimiento circuito secundario de acumulación, las nuevas geografías de la urbanización y la segmentación del espacio urbano.

El desarrollo inmobiliario y el mercado financiero producen la mayor influencia para la producción del espacio. La estructura [clúster] inmobiliario-financiero presenta una red integrada de actores, donde trabajan entidades financieras, promotoras inmobiliarias, empresas constructoras y empresas de servicios urbanos.

Por ejemplo, la reforma al desarrollo urbano ocurrido en Chile en 1979 ocasionó la liberalización de los usos del suelo, donde empresas inmobiliarias aprovecharon dicha oportunidad para expandir su mercado; se sobreexplotó el espacio y se masificó la producción de la vivienda, trayendo consigo problemas urbanos como la segmentación y la gentrificación.

La regulación o liberalización de los tres factores principales del mercado [tierra, trabajo y capital] define la dinámica de cambio del espacio urbano.

Con esta regulación/liberalización se puede producir tanto un beneficio financiero como también grandes problemas económicos, esto es, por ejemplo, la crisis inmobiliaria-financiera que sufrió España (1998-2008), o la crisis de créditos hipotecarios [caso subprime] de Estados Unidos.

El sector privado: formal e informal

Los agentes que controlan el mercado inmobiliario, con una mayor influencia [producción] espacial, son principalmente el desarrollador inmobiliario y la industria de la construcción, ambos impulsados por una empresa de financiamiento; y estos agentes son netamente empresas privadas.

Demanda de vivienda → desarrollador → construcción → oferta

Vivienda social → licitación del proyecto por un privado → venta al Estado

Crecimiento económico → expansión financiera-territorial → internacionalización

La escasez del suelo y su necesidad, que se revaloriza, aprovecha y transforma dependiendo del uso que los propietarios orienten para la obtención del máximo beneficio, produce que la venta del suelo sea un elemento de mercancía.

Los bancos o agentes financieros compran suelo por su rentabilidad, teniendo en cuenta su necesidad a futuro, donde un desarrollador inmobiliario lo requiera para la construcción de un proyecto.

La empresa inmobiliaria, por ejemplo, cumple el rol de 'hacer ciudad' queriendo satisfacer la demanda de vivienda de la mayoría de los habitantes en una ciudad.

En Chile, por ejemplo, la Inmobiliaria Manquehue realiza el desarrollo y la producción de la expansión urbana de Santiago hacia el norte; ubicando nuevos sectores como Chicureo, Piedra Roja, Chamisero.