

CAMBIOS EN LOS PATRONES DE LOCALIZACIÓN EN CIUDADES INTERMEDIAS Y GLOBALES. MENDOZA-ARGENTINA Y SAN PABLO, BRASIL

CHANGES ON THE LOCALIZATION PATTERNS IN INTERMEDIATE AND
GLOBAL CITIES: MENDOZA-ARGENTINA AND SAN PABLO-BRASIL

MARIA E. GUDIÑO*
VERONICA D'INCA**
Universidad Nacional de Cuyo
Argentina

RESUMEN: El propósito de este trabajo es evaluar el impacto que provoca la transnacionalización de la economía en los patrones de localización de las actividades urbanas en una ciudad intermedia, Mendoza, Argentina y en los de una ciudad vinculada a la economía global, San Pablo, Brasil. El estudio se sustenta en el análisis retrospectivo y comparativo de aspectos relacionados con el uso de suelo y la población a partir de la definición de tipologías y asociaciones geográficas. Se logra establecer que los patrones de distribución difieren según se trate de actividades tradicionales o "nuevas" y se identifican las transformaciones territoriales y los procesos que las originan. Entre las conclusiones se destaca la existencia de semejanzas en los patrones de localización de actividades en ambas ciudades, aunque la magnitud es diferente, mientras en una ciudad prevalece la diversificación en la otra se distingue la especialización.

PALABRAS CLAVES: Transformaciones territoriales — patrones de localización — metrópolis — transnacionalización de la economía.

ABSTRACT: In this paper, the impact of the transnationalization in Economy localization patterns of the urban activities in an intermediate city -Mendoza, Argentina- and in a city linked with the global economy -San Pablo, Brasil- is evaluated. This study is based on the retrospective and comparative analysis of the aspects related to the land use and to the population, stemming from the definition of geographical typologies and geographical associations. It has been established that the distribution patterns differ according to the consideration of "traditional" or "new" activities. Also, the territorial transformation and the process that originates them are considered. Among the conclusions, it is important to underline the existence of similarities between the localization patterns of urban activities in both cities, although there is a difference in there magnitudes. As a difference between

* CIFOT, Centro de Investigación y formación para el Ordenamiento Territorial.
mmmunoz@satlink.com.ar

** cifot@raiz.uncu.edu.ar

both cities it is noted that while in one of them diversification prevails, in the other specialization develops.

KEY CONCEPTS: Territorial transformations — localization patterns — metropolis — economy transnationalization.

Introducción

La estrategia internacional de vincular el Atlántico con el Pacífico, en busca de los mercados orientales, favorece el desarrollo de grandes proyectos de infraestructura y la conformación de “ciudades mundiales” en países como Brasil, Uruguay, Argentina y Chile.

“En América del Sur se está configurando una nueva megalópolis... Metrópolis regionales como Porto Alegre, Montevideo, Rosario, Córdoba, Mendoza, Santiago de Chile, o Valparaíso, pasan a constituir parte de esta gran megalópolis, de la cual San Pablo y Buenos Aires se disputan la hegemonía regional, constituyéndose en proveedoras de servicios, centros de decisión económica, política y financiera, sitios estratégicos para las operaciones económicas mundiales”. (Laurelli, 1998: 515)

La importancia de ampliar el conocimiento sobre este fenómeno se fundamenta en la necesidad de encontrar pautas que contribuyan a minimizar las grandes disparidades socioeconómicas y territoriales que caracterizan a América Latina. Mientras algunas regiones son favorecidas por la inversión extranjera otras quedan sumidas en una mayor marginación, lo que provoca un aumento de tensiones a escala local.

Las ciudades de San Pablo, Brasil y Buenos Aires, Argentina, se transforman en “ciudades globales”, pero si bien son los centros de atracción del capital internacional, otras ciudades de menor jerarquía, por razones estratégicas, también comienzan a receptar este tipo de inversiones. Cabe entonces preguntarse si estas ciudades constituyen nuevas “ciudades globales”, o simplemente son centros urbanos que resultan “funcionales” al nuevo sistema de integración económica mundial, al no recibir de igual manera los beneficios de este proceso.

Para responder a este interrogante la atención se centra en los patrones de localización de las actividades urbanas que se desarrollan en una ciudad intermedia y una “ciudad global” pertenecientes a la nueva megalópolis del Cono Sur.

Sobre la base del estudio realizado en relación a las transformaciones que genera la inversión directa extranjera (IDE) en el uso del suelo y los efectos producidos a nivel socioeconómico y ambiental en la ciudad de Mendoza (Gudiño, M. E., 2001), el aglomerado urbano más importante del oeste de Argentina, se trata de establecer diferencias o similitudes con los resultados obtenidos en trabajos sobre San Pablo, Brasil como “ciudad global” (Alessandri Carlos, A. F., 2001; Taschner, S. P. y Bógus, L. M., 2001). No se considera la ciudad de Buenos Aires por la influencia directa que ejerce sobre todo el Territorio Nacional. Argentina centraliza absolutamente toda la gestión estatal y privada en Buenos Aires, y las demás ciudades y territorios, entre ellos Mendoza, quedan a expensas de los intereses y decisiones de la capital Nacional.

Por otro lado, se trata de enriquecer el análisis presentando la realidad de dos ciudades insertas en diferentes territorios que, bajo los mismos postulados de la reestructuración económica, sufren las transformaciones de sus espacios urbanos.

Los objetivos son:

1. Determinar si los impactos de las decisiones económicas externas varían en territorios urbanos de diferentes tamaños y funciones.
2. Comparar las transformaciones territoriales que se están produciendo en Mendoza, Argentina, con las de una ciudad global como San Pablo.
3. Definir el patrón de distribución de las actividades “tradicionales” y “nuevas actividades” en las que invierten los capitales internacionales, como así también la distribución socio-espacial de la población.
4. Determinar similitudes y diferencias en la morfología y dinámica intra-urbana.
5. Brindar un nuevo aporte al conocimiento científico sobre la realidad de ambas ciudades como partes constitutivas de la nueva megalópolis del Cono Sur.

1. Ciudades globales y ciudades intermedias

En la década de los '80 numerosas predicciones vaticinaron que se iniciaba un proceso de mayor dispersión territorial de actividades y crecimiento económico. Los avances tecnológicos permitirían que los lugares fuera de las ciudades estuvieran conectados. El espacio metropolitano sufriría una crisis. Se piensa que los incipientes procesos de la Globalización tendrían efectos territoriales mucho más homogéneos y un decrecimiento de la polarización económica.

Contrariamente a estos vaticinios, en la década de los '90, diversos autores (Sassen, S., 1999; Knox, P., 1995; Veltz, P., 1999; Méndez, R., 1997; Friedmann, J., 1997) señalan que la concentración económica se acentúa en determinadas ciudades, las que pasan a constituir los centros de decisión y relaciones del nuevo orden económico y financiero internacional. Se habla de ciudades globales, de ciudades mundiales, ciudades red, metápolis, Islas del Archipiélago Mundial. Se indican entonces como espacios ganadores o emergentes. Saskia Sassen afirma “...la economía mundial está formada por una red transfronteriza de sitios estratégicos, especialmente ciudades mundiales”.

1.1. Nuevas jerarquías en los sistemas urbanos

El mundo sumergido en el proceso globalizador presenta transformaciones territoriales que provocan una reclasificación de los espacios urbanos. La creciente importancia del espacio de redes, la multiplicación de flujos materiales e inmateriales, la gran concentración de capital y la reestructuración de los procesos productivos genera una nueva morfología socioterritorial. El

espacio organizado en redes, lógica espacial dominante, presenta un nuevo mapa mundial, discontinuo y fragmentado. Las nuevas condicionantes para el análisis del territorio determinan el desplazamiento del modelo jerárquico piramidal, consecuencia del modelo de desarrollo industrial, hacia un nuevo orden de los sistemas urbanos. Si antes una ciudad adquiría importancia a través de su tamaño demográfico, hoy lo hace a partir de la función que cumple en una red de ciudades. Si antes la ciudad mayor tenía a las menores cercanas como tributarias, hoy puede ser totalmente autónoma con respecto a ellas.

La función de una ciudad es inherente al grado y al modo de integración que esta sostiene con respecto a la economía mundial. Los factores que condicionan el grado de integración responden principalmente a la capacidad de gestión que tenga la ciudad, a las condiciones económicas, políticas y sociales del territorio en dónde está inserta, al papel que puede desempeñar en los sistemas productivos globales y el interés que despierte en el capital transnacional. Lo que hace que una ciudad se integre al circuito de los capitales internacionales, son los factores de atractividad que ésta ofrezca al mercado mundial, transformándose en el vínculo entre el espacio nacional y la red mundial. La tendencia es conectar ciudades, puertos y grandes corredores de comercio.

Una nueva jerarquía urbana se puede definir:

- Ciudades globales: aquellas que son centros de gestión del capital internacional y que tienen capacidad de control en la economía mundial.
- Metrópolis Nacionales: nodos integrados en las cadenas de valores globales, vínculo entre la economía nacional y la internacional.
- Centros Sub - Nacionales y Regionales: nodos concentradores de servicios en el comercio internacional.
- Áreas perdedoras: regiones tradicionalmente agrícolas y regiones urbanas en declive.

Los procesos urbanos que se dan en las Ciudades Globales se corresponden en menor escala a los que se producen en las Metrópolis Nacionales y en los Centros Regionales. Dentro de la megalópolis del Cono Sur de América Latina la ciudad de San Pablo (Brasil) y Buenos Aires (Argentina) pueden ser clasificadas como Metrópolis Nacionales, mientras que ciudades como Río de Janeiro, Córdoba, Mendoza, etc. pueden ser clasificadas como Centros Sub-Nacionales y Regionales.

1.2. Ciudades Globales. Metrópolis Nacionales

Son aquellas en dónde son visibles los principales procesos de la Globalización económica. En ellas se concentran y producen el capital y los recursos que necesitan las empresas que operan en la red mundial: recursos humanos altamente especializados, infraestructura telemática e informática de avanzada, y por supuesto los servicios especializados que ellas demandan. Entre sus principales características se mencionan:

- Elevada densidad de actividades centrales, en determinadas zonas dentro de la ciudad y presencia de las funciones de comando de las grandes empresas.
- Centralización de la gestión.
- Existencia de un gran mercado de instituciones financieras no bancarias.
- Orientación de la producción al mercado global.
- Crecimiento del sector terciario hacia los servicios avanzados y especializados, incluso cuartarios y quiniarios.
- Gran tasa de empleo en el sector terciario
- Localización de centros de producción particulares, correspondientes a ciertos servicios que se demandan en una ciudad nodo, como por ejemplo: bancos, seguros, comidas rápidas, etc..
- Desigualdades en el sistema urbano al cual pertenecen, consecuencia directa de la concentración de capital en unos pocos puntos que conforman la red, a la cual no todas las ciudades pertenecen.
- Cambio en la escala de la ciudad, de espacio metropolitano a región metropolitana.
- Segregación social producto de la demanda de empleo tanto de mano de obra especializada como de empleo poco calificado y precario (por ejemplo en seguridad, en limpieza, etc..), para el sector servicios.
- Gran desarrollo de infraestructura y tecnología.
- Crecimiento de subcentros periféricos, destinados a espacios de consumo, ocio y producción.
- Presencia de sectores altamente competitivos: telecomunicaciones, tecnologías de la información y comercialización y distribución.

Dentro del contexto mundial, estas características no son aplicables a todas las ciudades. Algunas de ellas se configuran como los centros de decisión del mundo, aquellas que aglutinan los nodos de decisión mundial, siendo las principales Londres, Tokio y Nueva York (Sassen, S., 1999). Estas ciudades conforman una red, que rigen el movimiento del capital y centralizan las funciones de coordinación mundial, junto a otras subsidiarias que pertenecen también a la red (Metrópolis Nacionales), como por ejemplo Frankfurt, París, Miami, San Pablo, Buenos Aires, etc...

Las Metrópolis Nacionales son las ciudades que se transforman en subsidiarias de esta red "transfronteriza", y presentan diferencias en el nivel de participación dentro de los mercados mundiales. Sin embargo, como se dijo anteriormente, *sus procesos urbanos son similares a los de las ciudades globales*. En ellas se hace manifiesta expresamente la Globalización, contienen los centros de gestión regionales, son la puerta a los mercados mundiales y mantienen una relación directa con los mayores centros de poder económico. Una ciudad forma parte de esta red mundial si presenta ciertos factores de atraktividad. "Para identificar los principales impactos territoriales de la nueva dinámica económica globalizada, ante todo es necesario establecer hacia que lugares se dirigen en forma preferente esos capitales que ahora se mueven con mínimas restricciones y, en seguida, cuáles son los atributos que

explican por qué se orientan en tal dirección y se materializan en mayor grado en determinados lugares y no en otros” (De Mattos, C., 2000)

Los factores condicionantes para que una ciudad pertenezca a la red mundial de atracción de capitales, y se transforme en nodo subsidiario de las ciudades de mayor jerarquía son:

- Factores macroeconómicos: entorno económico relativamente sano, apertura al comercio internacional, bajos riesgos económicos.
- Factores tecnológicos: desarrollo de I+D, presencia de servicios a la producción, ejido industrial, capacidad innovadora.
- Factores físicos: infraestructura adecuada, riqueza en recursos naturales, posición.
- Factores culturales y sociales: recursos humanos calificados, oferta cultural, interacción social.
- Factores políticos y culturales: estabilidad política y social, organización judicial y administrativa, régimen de patentes.

En la Megalópolis del Cono Sur, San Pablo y Buenos Aires son Metrópolis Nacionales y Globales aunque su capacidad de control dentro de las corrientes de capitales mundiales es menor con respecto a la de las Ciudades Globales. Esta situación genera un espacio mucho más segregado y dual en los Centros subsidiarios, que en los nodos de gestión mundial. Coexisten inevitablemente espacios emergentes y espacios perdedores. Entre los efectos característicos de la Globalización en los espacios urbanos pueden mencionarse:

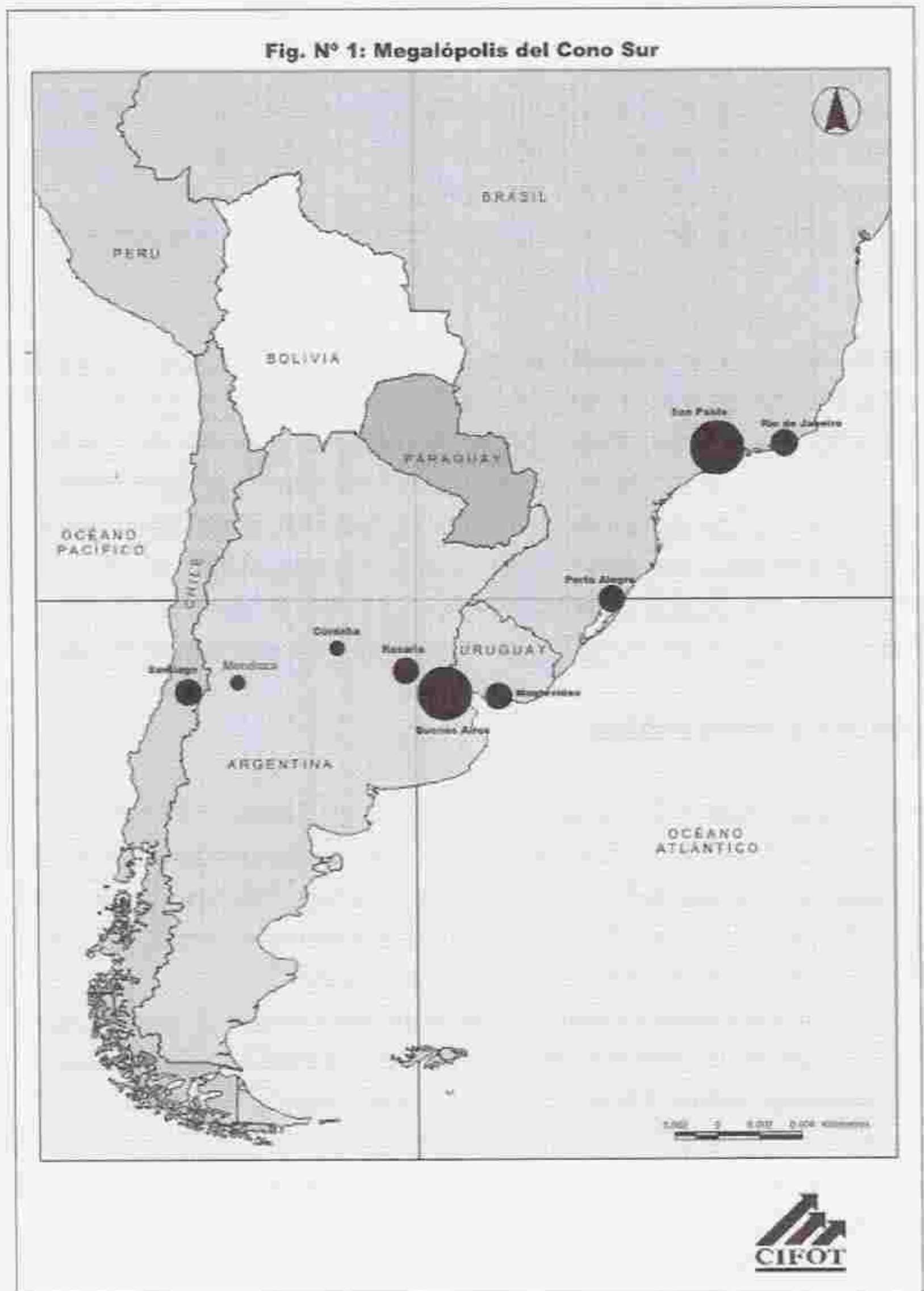
- Transformación de metrópoli a región metropolitana.
- Urbanización tipo archipiélago.
- Suburbanización acentuada y policentrismo.
- Gran polarización social y segregación urbana.
- Nuevos paisajes y objetos urbanos.

1.3. Ciudades Intermedias. Centros Regionales

En la clásica jerarquía urbana de clasificación de rangos en términos cuantitativos, la importancia de una ciudad se define de acuerdo a su cantidad de habitantes. Diferentes estudios, organizaciones y administraciones, dan su versión sobre lo que es una ciudad intermedia, siendo para la Unión Europea la que tiene entre 20.000 y 500.000 habitantes, para el Banco Mundial la que tiene entre 20.000 y 1.000.000 habitantes, en EE.UU. las cifras oscilan entre los 200.000 y 500.000 habitantes, en Pakistán entre los 25.000 y 100.000 habitantes, en Argentina entre los 50.000 y 1.000.000 habitantes. Los criterios son tan disímiles que es imposible determinar de forma absoluta y homogénea cuál es el tamaño que caracteriza a de una ciudad intermedia.

Es necesario contextualizar los rangos a partir de los territorios concretos y definidos de los que forman parte. Definir el contexto implica que se consideren las redes y jerarquías urbanas existentes en diferentes áreas socioeconómicas y culturales. Si a esta contextualización se le agrega la realidad del espacio de

flujos, cuyas redes son determinadas por el mercado internacional, se afirma que la ciudad intermedia debe definirse por el papel y función que la ciudad juega en su territorio más o menos inmediato, por la influencia y relación que ejerce y mantiene en ese territorio y por los flujos y relaciones que genera hacia el exterior. En los últimos años, y dentro del contexto sudamericano, la importancia de ciertas ciudades intermedias se ha ido incrementando fundamentalmente porque se encuentran en los grandes corredores de comercio Atlántico – Pacífico. Ellas juegan un papel clave, y se transforman en nodos de servicios al comercio internacional. Tal es el caso del Gran Mendoza, cuya posición dentro del eje bioceánico Atlántico - Pacífico, le brinda una ubicación estratégica para la integración al mercado mundial. (Fig. N° 1)



La diferencia entre la ciudad media de la etapa anterior y la ciudad intermedia en la red global depende fundamentalmente de la posición y posibilidad de conexión a grandes redes y flujos. El rol de una ciudad intermedia y su consecuente vinculación con la red de ciudades mundiales lo define las características que presenta ligadas a la función que cumple como:

- Centro servidor de bienes y servicios más o menos especializados para su población y otros asentamientos rurales y urbanos cercanos, sobre los que ejerce cierta influencia.
- Centro de interacción social, económica y cultural.
- Centro ligado a redes de infraestructuras que conecta redes locales, regionales, nacionales e internacionales.
- Nodo de articulación de flujos, enclaves y puntos de referencia con otros niveles de la red.
- Centro que aloja niveles de administración del gobierno local y regional.
- Menor competitividad económica frente a la Metrópoli, la que concentra las funciones superiores del sistema.
- Mayor dificultad de acceso a los principales flujos de información y capital.

Se trata de centros equilibrados y sostenibles, gobernables, gestionables y controlables, centros con menos conflictividad social y menos problemas ambientales. La realidad que hoy les imprime el proceso de Globalización hace que estas características se vayan desvaneciendo progresivamente. Por un lado ellas son los espacios emergentes y relativamente conectados a la red global, y por el otro, en ellas existen muchos espacios que no dan cuenta de este proceso. Las desigualdades y la segregación urbana se acentúan, y los procesos de las grandes metrópolis se reproducen en menor escala.

2. Propuesta metodológica

En el 6to. Encuentro de Geógrafos de América Latina realizado en Buenos Aires en el año 1997 se manifiesta que “las transformaciones territoriales provocadas por la intensificación de las relaciones internacionales son de tal magnitud, que es necesario plantear una redefinición territorial a partir del estudio de procesos concretos y análisis empírico”.

Se inicia de esta manera una serie de trabajos a partir de experiencias locales que buscan esclarecer la forma en que se expresa este fenómeno. El caso que se presenta sobre Mendoza, Argentina como ciudad intermedia y su comparación con San Pablo como ciudad global, se inscribe dentro de esta corriente. Su análisis se fundamenta en trabajos de investigación cuyos objetivos y enfoques teóricos – metodológicos son distintos pero el propósito es el mismo, profundizar en las transformaciones que se producen en la morfología y dinámica intra – urbana a partir de las características que presenta el

uso del suelo antes y después de los años '90, década en la cual se produce una intensificación del proceso de integración de América Latina a la economía mundial.

El uso del suelo está determinado por una oferta y una demanda, por lo que la aparición de nuevas actividades altera los patrones de localización “tradicional” e incide considerablemente en su valorización y en las oscilaciones de su precio.

A la *demanda* propia de la ciudad se le suma la de las empresas internacionales que instalan “nuevas actividades”, es por eso importante determinar:

- *Los patrones de localización*, que son las modalidades que presenta cada actividad en lugares determinados.
- *Las tipologías de espacios*, las que se definen de acuerdo al patrón de distribución que presentan las actividades.
- *Los factores de localización* que inciden en la decisión de la empresa: distancia, proximidad, accesibilidad, leyes económicas, fuerzas sociales, políticas, etc.
- *El dinamismo en el tiempo* de las actividades, las pautas y factores.
- *Las asociaciones espaciales* que definen las empresas según las actividades que desarrollan y las *interrelaciones espaciales* o flujos que las vinculan.

La *oferta* está dada por el *suelo*, el que posee: *propiedades* (tamaño, forma), y una determinada *capacidad* de acuerdo a los recursos productivos que posea, la estructura social existente, su posición, la accesibilidad a la infraestructura, etc.

La oferta y demanda definen el uso del suelo, en el cual se considera la densidad o intensidad, *las transformaciones*, y el dinamismo en el tiempo.

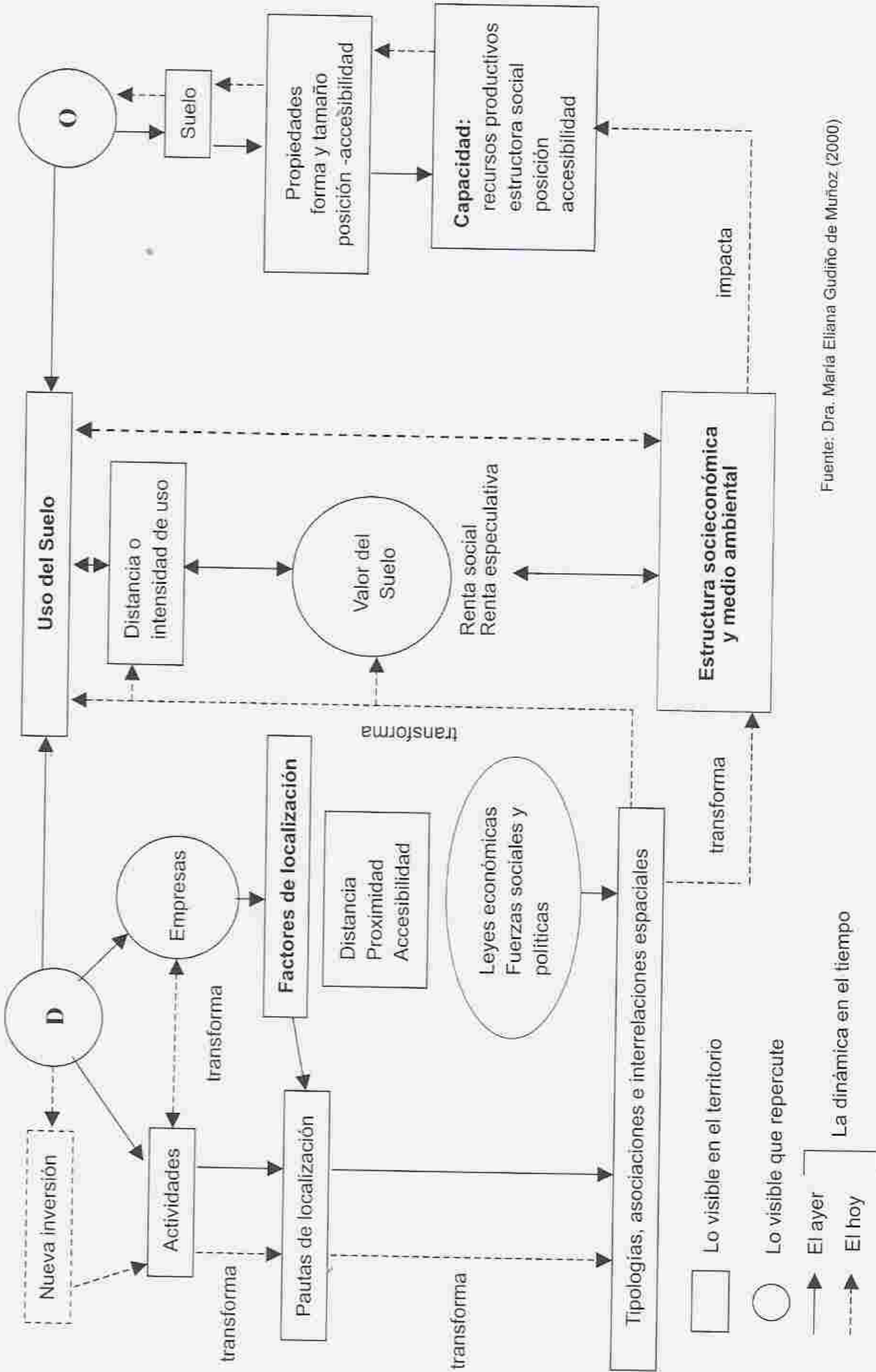
Cada uso tiene un *valor del suelo*, el que es dinámico en el tiempo y el cual varía según sea definido como *renta social o especulativa*.

La *oferta, demanda, uso y valor del suelo* ocasionan diferentes *impactos* que repercuten en el crecimiento económico, bienestar social y medio ambiente. (Fig. N° 2)

La complejidad que entraña el tema requiere de procedimientos y técnicas de análisis que se sustentan en el uso de tecnologías informáticas como los Sistemas de Información Geográfica (SIG), cuya aplicabilidad es muy poderosa en el tratamiento de lo territorial, en el monitoreo de un fenómeno espacial a través del tiempo y para establecer la interrelación de fenómenos espaciales.

Estas tecnologías se vienen aplicando en los países desarrollados en el tratamiento de temas vinculados a la planificación del desarrollo e impacto ambiental, e incluso en los estudios de prefactibilidad de proyectos solicitados por el BID o el Banco Mundial relacionados con problemáticas urbanas o

Fig. N° 2: Modelo Conceptual sobre uso del suelo



rurales, catastros, evaluación de recursos naturales, etc. Si bien su uso se expande en América Latina, la falta de cartografía básica precisa y actualizada, las deficiencias demostradas en los sistemas de recolección de datos estadísticos y la carencia de recursos humanos formados en estos temas, han impedido un aprovechamiento óptimo de estas tecnologías, las que requieren un sustento teórico-metodológico que no siempre está presente.

La metodología utilizada en este caso pretende brindar un aporte significativo en el tratamiento de la temática que se aborda al posibilitar a través del análisis cartográfico, definir tipologías y asociaciones geográficas, interpretar el patrón de distribución de las actividades a distintas escalas, identificar las transformaciones territoriales provocadas por la globalización y evaluar los efectos socioeconómicos y ambientales que las mismas ocasionan.

3. Gran Mendoza: una ciudad intermedia integrada al mercado mundial

Mendoza se ha convertido en un mercado potencial apetecido por el capital regional y extranjero debido a la evolución de sus oasis productivos, los que han adquirido gran valor gracias a la reconversión vitivinícola actualmente orientada al mercado internacional, al potencial que representa su población y la posición relativa que presenta respecto de las principales vías de comunicación del MERCOSUR, lugar estratégico para el paso de la mercadería que circula entre San Pablo, Buenos Aires y Santiago de Chile, corredor que vincula la cuenca del Atlántico y la del Pacífico.

El Gran Mendoza es el aglomerado urbano más importante de la provincia y del oeste argentino. Esta ciudad concentra al 62,5% de la población de un total de 1.576.585 habitantes del total de la Provincia (según Censo Nacional de Población y Vivienda, año 2001). Es evidente la macrocefalia que presenta el Gran Mendoza, lo que incrementa considerablemente el desequilibrio en detrimento de los territorios del interior de la Provincia.

Metrópolis regional conformada por 6 municipios, incluida la Capital de Mendoza, localizada en el oasis Norte, que representa el 0,11% de la superficie de la provincia. El crecimiento de población y vivienda entre los años 1980 y 1991 es el mayor del país, ya que llega casi el 20%, mientras que a nivel provincial y nacional solo es del 18%. Por el contrario en la última década sólo alcanza al 11,5%, por lo que se produce una transición demográfica, la población prácticamente no crece. Lo que sí aumenta es la concentración de población, y las inversiones públicas y privadas, nacionales, regionales y extranjeras.

Dentro del aglomerado urbano, la tendencia es a radicarse en zonas periféricas a la Capital. Esta división administrativa central registra cerca de 11.000 habitantes menos que en 1991, mientras que el aumento poblacional se produce en los Municipios que la rodean, preferentemente en Luján de Cuyo (30,7%), Maipú (22,4%), Guaymallén (13,1%) y Las Heras (16,4%). Esta realidad presenta diferentes manifestaciones:

- Situaciones de pobreza ligadas a la aparición y crecimiento de villas inestables, en zonas poco valorizadas inseguras desde el punto de vista sísmico y

tivas son las franquicias, que son la concesión de licencias de marca, el know-how y asistencia técnica con U\$S 9,7 millones. Los sectores preferidos, de acuerdo a datos del año 2000 son: actividades extractivas (206,03 millones de dólares sobre todo en petróleo y gas), la industria manufacturera (71,8 millones de dólares en el rubro alimentos y bebidas, y luego comercio y servicios, principalmente telecomunicaciones (245,3 millones de dólares).

Las inversiones en comercio y servicios se realizan preferentemente en *el Gran Mendoza*. Los 2 pilares que absorben una gran cantidad de inversiones son los supermercados y shoppings. Las cadenas instaladas comienzan a expandirse mediante la adquisición de otras cadenas y se abren nuevos locales: Carrefour, Wall Mart, Jumbo, Mendoza Plaza Shopping. Estos emprendimientos comerciales a su vez van acompañados por la actividad de servicio hotelero. Grandes cadenas como Ibis, Marriot, Howard Johnson, Accor, Microtel invierten en el lugar.

Estas “nuevas actividades”, identificadas por algunos autores como “artefactos urbanos” modifican el uso del suelo y el tráfico vehicular, las migraciones diarias se intensifican y las vías de acceso a la ciudad comienzan a saturarse debido no sólo al flujo interno de la ciudad sino al tráfico relacionado con los vehículos en viaje hacia y desde Chile, el que se caracteriza por la no permanencia en el lugar, a excepción de un período que suele ser muy corto con fines de abastecimiento, descanso o trámites comerciales y/o aduaneros.

3.2. Instalación de grandes centros comerciales y actividades de servicio

El crecimiento comercial y hotelero, y con ellos el urbanístico del Gran Mendoza se concentra en 2 puntos fundamentales: los Accesos Este y Sur, frente a la necesidad de encontrar grandes espacios abiertos a pocos kilómetros del microcentro. Tienden a ubicarse cercanos unos a otros y sobre vías de acceso rápidas. Sólo en los últimos emprendimientos inaugurados se puede notar la tendencia a localizarse dentro de la trama urbana. Cubren un mercado de escala regional transformándose en enclaves estratégicos. Cuentan con grandes superficies, principalmente para playas de estacionamiento y prefieren zonas cercanas a nuevos barrios residenciales que carecen de servicios.

Esta estrategia de mercado es opuesta a la del supermercado mediano, que tiende a una clientela barrial, o a la de otras actividades de servicios, como por ejemplo, oficinas de empresas prestadoras de servicios básicos (luz, agua, cloacas, gas), oficinas que prestan servicios a empresas y financieras, las que se distribuyen a lo largo de vías de acceso principales cercanas al microcentro y con mayor afluencia de vehículos.

Es innegable los grandes centros comerciales, aún cuando se instalan hacia la periferia, generan cambios que repercuten en toda la estructura urbana al modificar la dirección del flujo de vehículos e incrementar la demanda por nuevas vías de circulación. Se produce una excesiva concentración en determinados puntos, con el consecuente aumento de la contaminación, y la marginación de otros lugares más alejados.

Fig. N° 3: Lugares más visitados durante el año 1999

Centros Comerciales (Shoppings y Supermercados)	324.000 pers.
Parque Gral. San Martín	25.000/100.000 pers.
Cine (multisalas)	100.000 pers.
Montaña (fin de semana)	1.500/2.000 pers.
Zoológico	800/2.500 pers.

Diario Los Andes, Domingo 16 de mayo de 1999, Sección 2° Sociedad, pág. 3.

Los grandes centros comerciales están preparados para el consumo, son espacios funcionales basados en normas de estricta higiene, orden y organización, son los nuevos contenedores urbanos, espacios de encuentro, donde se prestan la más variada gama de servicios. Las que no están preparadas son las rutas de acceso a estos lugares, porque si bien se ensanchan y pavimentan calles, e incluso se abren otras, el aumento del flujo vehicular altera todo el sistema vial y genera efectos no deseables en el medio ambiente.

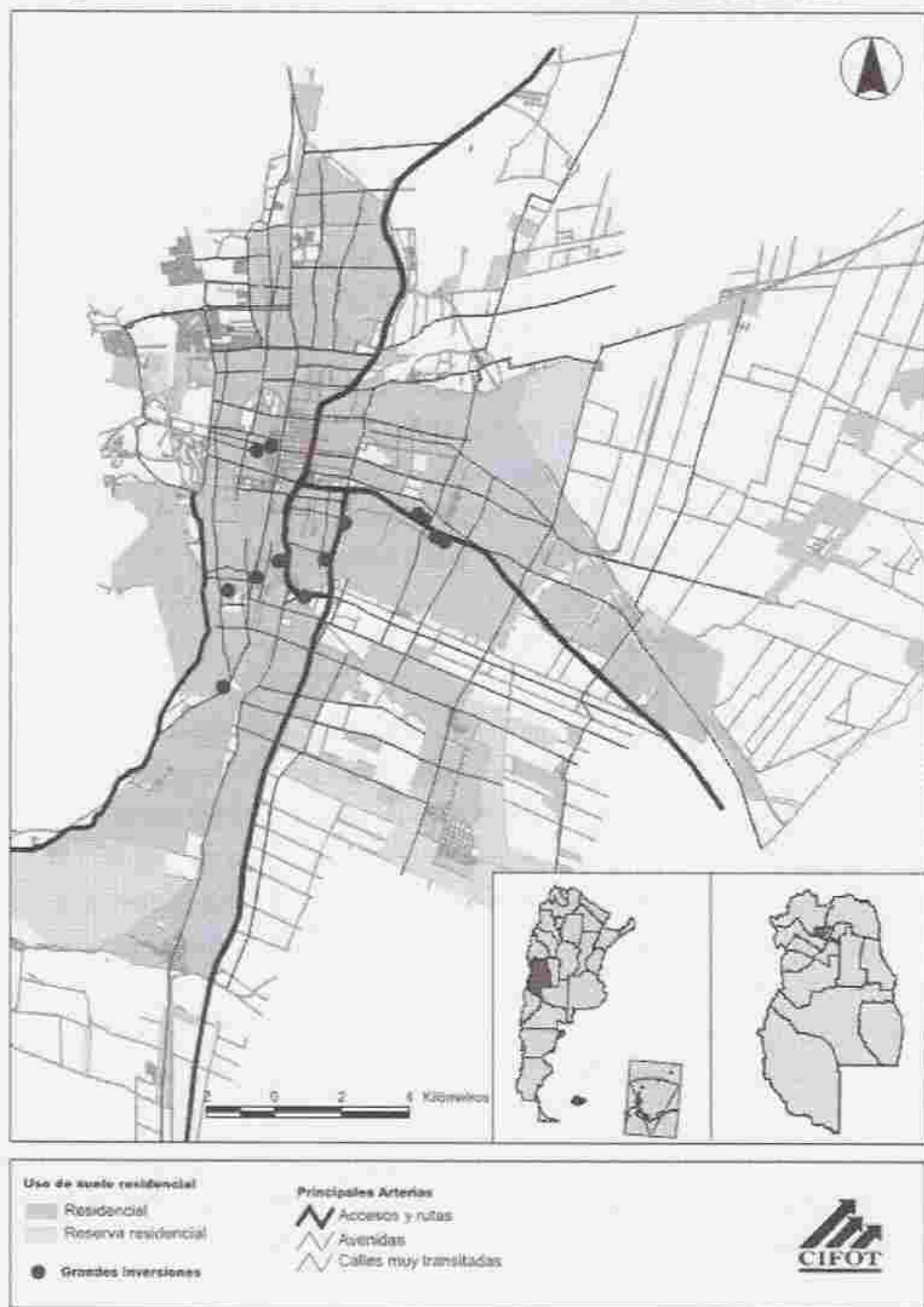
3.3. Aumento del flujo vehicular y aparición de nodos conflictivos por congestionamiento

La red vial del Gran Mendoza de la década de los '80 muestra una forma octogonal. Sin embargo la circulación es predominantemente radial al converger las vías de acceso rápidas hacia el microcentro en donde se ubican los servicios y comercios más importantes y hacia donde se desplaza la población diariamente. Los transportes urbanos de pasajeros no comunican puntos de la periferia sin pasar por la zona central. No existen vías transversales que sirvan de conexión entre las áreas de la periferia urbana. Mientras las principales arterias del Gran Mendoza son vinculantes en sentido norte-sur, el mayor flujo vehicular y de transporte automotor ingresa por los accesos del Este y del Sur. (Fig. N° 4)

En la década de los '90 la red vial evoluciona parcialmente, solo se solucionan algunos de los problemas del tránsito rápido en el sector occidental de la trama urbana. Sin embargo, la conformación general de la red no varía y sigue padeciendo desequilibrios, principalmente de circunvalación, por sobrecarga en ciertos puntos de conexión de vías rápidas.

Los nuevos comportamientos acentúan estos problemas al contradecir la estructura radial y hacerla obsoleta. Los sectores que actualmente se encuentran más recargados por el tránsito vehicular son aquellos donde se ubican los grandes emprendimientos comerciales, los supermercados medianos y las zonas de expansión residencial.

Fig. N° 4: Instalación de nuevas actividades en el Gran Mendoza



Fuente: Gudiño de Muñoz, M., "Uso de la tecnología SIG-Teledetección para evaluar las transformaciones socio-territoriales y ambientales que ocasiona la integración de Mendoza al mercado mundial". CONICET, 2000 – 2002

3.4. Crecimiento residencial y fragmentación territorial

La imagen de la ciudad en la década de los '80 muestra que los sectores potencialmente propensos al crecimiento se ubican hacia el Este y Sur del Gran Mendoza donde se ubican las clases medias y altas, y hacia el Norte y el Oeste donde aparecen las clases medias y bajas. En esta década la construcción privada prácticamente es inexistente debido a la inflación y estanca-

miento que afecta a la economía nacional y provincial. La construcción de viviendas se realiza gracias a operatorias implementadas por el Estado, quien en busca de precios más bajos provoca una gran dispersión de barrios que aparecen en forma diseminada en las áreas periféricas al aglomerado urbano carentes de servicios e infraestructura.

En la década de los '90 la situación cambia en cuanto al tipo de operador inmobiliario. El accionar del Estado se retrae, dejando el mercado de tierras en manos de empresas constructoras que ofrecen preferentemente barrios residenciales cerrados gracias a las posibilidades crediticias destinadas a clases medias y medias altas. Estos barrios aparecen próximos a vías de acceso rápidas, en zonas más bien alejadas al centro urbano, avanzan hacia el Oeste, en zonas de gran belleza paisajística, pero frágiles desde el punto de vista sísmico y erosivo, propensas a aluviones; hacia Este y Sur en tierras agrícolas de óptimas condiciones ecológicas, y en muchos casos en lugares coincidentes con la instalación de grandes centros comerciales.

3.5. Transformaciones a escala micro-regional

Los objetos geográficos pueden ser inventariados, siempre y cuando la escala lo permita, y se expresan en usos del suelo diferenciados que van cambiando con el tiempo. A escala microrregional el nivel de detalle aumenta y permite realizar relevamientos en el terreno o con encuestas a la población.

Se elige uno de los lugares preferidos para la instalación de grandes emprendimientos comerciales y de servicios: Villa Nueva. Este distrito posee una superficie de 6,7 km², la cual representa el 4,08% de la superficie total del Municipio de Guaymallén, que forma un continuo con la ciudad de Mendoza, y en él es posible:

- establecer comparaciones con el perfil urbano que presentaba el lugar en la década de los '80 para determinar las transformaciones producidas,
- extraer conclusiones sobre lo que sienten y piensan los habitantes, y
- deducir los impactos que provocan las inversiones realizadas.

El distrito Villa Nueva es el centro de atracción de la inversión directa extranjera. Pertenece al área consolidada de Guaymallén, área cuyo tejido urbano está completo, con infraestructura y servicios instalados y una densidad «neta» que oscila entre 200 y 500 hab/Km². La Avenida de Acceso Este a Mendoza la divide en dos por lo que posee características propias del Norte y Sur urbano. Presenta una urbanización compacta y poco cuidada, con escasos espacios verdes, si bien los mismos han crecido si se compara la superficie que abarcaban en la década de los '80 y la que posee actualmente.

Los loteos son irregulares, la trama vial incompleta y discontinua, con materiales de construcción heterogéneos y edificaciones muy antiguas bordeada de construcciones recientes. Es el distrito cabecera de Guaymallén y alberga la central municipal, iglesia, bancos, policía y empresas prestadoras

de servicios. La atraviesan arterias importantes donde se canaliza el flujo vehicular hacia y desde la ciudad, y donde se ubica el comercio y la industria. En la década de los ´90 se transforma en uno de los lugares preferidos para la instalación de inversiones comerciales y de servicios: el Mendoza Plaza Shopping, Carrefour, Vea, Multiplex Village, Hotel Ibis y Marriot. Se invierten en el lugar más de 120 millones de dólares.

Fig. N° 5: Principales inversiones en Guaymallén, Mendoza

EMPRENDIMIENTOS	UBICACIÓN	MONTO EN \$
Mendoza Plaza Shopping	Lateral Norte y Acceso Este	28 millones
Multiplex Village	Mendoza Plaza Shopping	10 millones
Carrefour	Lateral Acceso Este y Rondeau	33 millones
Terminal del Sol (remodelación)	Costanera y Acceso Este	6 millones
Complejo Habitacional Agrinda	Cobos y Lateral Norte	9 millones
Hotel Ibis	Lateral Sur Acceso Este	2 millones
Hotel Peumahue	Dorrego y 25 de mayo	2 millones
Hotel Inti Huasi	Cañadita Alegre y San Luis	1,3 millones
Planta Diario Los Andes	Acceso Sur y Las Cañas	2,6 millones
Salón de fiestas Isla Verde	Acceso Este y Carré	950 mil
Terminal del Sol (remodelación)	Acceso Este y Republicueta	900 mil
Complejo Habitacional Agrinda	Acceso Este y Tirasso	5 millones
Hotel Ibis	Sarmiento y Gomensoro	1,2 millón
Hotel Peumahue	Acceso Este y Carril Ponce	25 millones
Hotel Inti Huasi	Lateral Norte Acceso Este	25 millones
Proyecto Torres del Sol	Urquiza casi Acceso Este	17 millones

Fuente: Secretaría de Obras Municipales de Guaymallén, año 2001

Estos emprendimientos encuentran en el lugar una serie de atractivos que buscan las empresas para su instalación:

- *Existencia de accesos rápidos*, sobre todo Acceso Este y proximidad al Acceso Sur, que les proporcionan entrada y salida fácil del centro, mayor visibilidad desde el eje de circulación mayor y reducción de costos de traslado tanto de los consumidores como de los proveedores y mercadería.
- *Su posición* al ser puerta de entrada a Mendoza y fácil conexión con el Corredor Andino que permite el paso a Chile.
- *Presencia de espacios abiertos* para la construcción de playas de estacionamiento.
- *Cercanía a importantes equipamientos regionales*, importantes para el desarrollo de la industria y el comercio.
- *Zona con importante densidad poblacional y presencia de grupos socioeconómicos medios y altos*.

La construcción privada de viviendas y comercios crece un 60 % en los