

RESUM DE TESI DOCTORAL

Autor:	Francisco Javier Núñez Cerda			
Títol de la tesi:	Especificación y Estimación de Modelos de Formación de Precios del Suelo Urbano en el Gran Concepción, Chile			
Unitat estructural:	Departamento de Construcciones Arquitectónicas I			
Programa doctorat:	Gestión y Valoración Urbana			
Codis UNESCO¹:	620103	530200	330537	120914

Resum²:

La presente tesis tiene como objetivo explicar las variaciones de precio del suelo urbano para la conurbación del Gran Concepción, Chile, en el tiempo, considerando períodos trimestrales para el decenio 1992-2002 y en el espacio, para las diferentes zonas geográficas que la componen.

El ámbito geográfico espacial de la presente tesis es la conurbación del Gran Concepción, localizada al sur del país en la Región del Bío Bío de la República de Chile, conformada, para efectos de esta tesis, por las Comunas de Concepción, Talcahuano, San Pedro de la Paz, Chiguayante y Penco,

Esta conurbación, la cual contiene a la ciudad capital regional, Concepción, es el centro direccional de la Región del Bío Bío, y proporciona todo tipo de servicios de vivienda, financieros, públicos, educativos, industriales, portuarios y otros a esta región, todo lo cual es evidenciado en un mercado de suelo urbano sumamente dinámico el cual funciona en un marco de libre intercambio y normado por las regulaciones urbanísticas comunales e intercomunales.

La Región del Bío Bío, basa su actividad económica en la industria transformadora de productos pesqueros y forestales orientada a los mercados internacionales y en una importante base industrial centrada en las actividades petroquímicas y siderúrgicas, respaldadas por una infraestructura portuaria, servicios públicos y privados relacionados con servicios personales, financieros, de construcción y transporte. A su vez el Gran Concepción genera un producto interno bruto cercano a los \$ 1400 miles de millones, aproximadamente un \$ 40% del PIB Regional, aportando las exportaciones la mitad de éste.

A efectos de explicar los precios del suelo urbano se ha recurrido a análisis cuantitativos y cualitativos, soportados por conceptos y variables económicas, sociodemográficas, urbanas y de mercado de suelo, entre otras. Por el importante papel que está cumpliendo la modelación matemático – estadística para la explicación de fenómenos sociales y económicos, se ha formulado y estimado modelos econométricos y hedónicos a efecto de apoyar la explicación y predicción de las variables de mercado de suelo.

La presente tesis concluye que la variación de precios del suelo urbano para el Gran Concepción, está explicado temporalmente por las variables de actividad económica regional y la tasa de cambio real, lo que evidencia la dependencia de este mercado con la economía nacional e internacional. Espacialmente los precios son explicados por el equipamiento, la oferta de trabajo y servicios y la composición socio-profesional de las diferentes zonas.

Signatura:	Data: Octubre 31 de 2006
-------------------	---------------------------------

1. Com a mínim 1 i com a màxim 4. Els codis els podeu trobar en la pàgina web: <http://www.upc.edu/tercercicle/impresos.php>
2. El resum ha de tenir un màxim de 4000 caràcters. Cal tenir present que si es supera aquest límit es tallarà automàticament el resum al caràcter 4000.
3. Aquest resum també s'ha de presentar en format electrònic (word, pdf).