



**UNIVERSIDAD DE CHILE**

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAGÍSTER EN HÁBITAT RESIDENCIAL  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA

## **¿Gentrificación rururbana?**

### **Exploración de los procesos de transformación y conformación residencial de Maule norte**

Tesis para optar al grado de Magíster en Hábitat Residencial, asociada al proyecto Fondecyt de  
Iniciación 11140181

POSTULANTE AL GRADO:

NELSON PARRA CARRASCO, ARQUITECTO

PROFESOR GUIA:

JORGE INZULZA CONTARDO

ABRIL 2016

SANTIAGO, CHILE





**UNIVERSIDAD DE CHILE**

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
E S C U E L A   D E   P O S T G R A D O  
MAGÍSTER EN HÁBITAT RESIDENCIAL  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA

**¿Gentrificación rururbana?**

**Exploración de los procesos de transformación y conformación  
residencial de Maule norte**

Tesis para optar al grado de Magíster en Hábitat Residencial, asociada al proyecto Fondecyt de  
Iniciación 11140181

POSTULANTE AL GRADO:

NELSON PARRA CARRASCO, ARQUITECTO

PROFESOR GUIA:

JORGE INZULZA CONTARDO

ABRIL 2016

SANTIAGO, CHILE

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco y al mismo tiempo dedico este trabajo investigativo, a todos quienes de manera sincera y comprensiva, aportaron de una u otra manera a lograr el objetivo final propuesto. Agradezco el apoyo constante de muchos quienes incentivaron y fomentaron, desde el inicio, la realización de este postgrado disciplinar.

## TABLA DE CONTENIDOS ESTUDIO

RESUMEN .....	11
ABSTRACT .....	12
PRESENTACIÓN .....	15
INVESTIGACIÓN FONDECYT.....	16
INTRODUCCIÓN .....	18
CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO Y PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	25
1.1 Maule norte, transformaciones urbanas del hábitat residencial .....	25
1.1 Maule norte, hitos en la generación de un núcleo residencial rururbano .....	30
1.2 Alcances de la investigación .....	38
1.3 Preguntas, hipótesis y objetivos.....	40
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO .....	42
2.1 Presentación .....	42
2.2 Hábitat residencial.....	43
2.3 Modelos de ocupación y crecimiento .....	50
2.4 Gentrificación .....	56
2.4.1 Conceptualización.....	56
2.4.2 Gentrificación en Latinoamérica.....	64
2.4.3 La emergencia de una gentrificación dinámica .....	69
2.4.4 Gentrificación rururbana.....	74
CAPÍTULO 3: DISEÑO METODOLÓGICO .....	85
3.1 Justificación y viabilidad del estudio.....	85
3.2 Tipo de investigación y diseño metodológico .....	87
3.3 Enfoque cualitativo de investigación .....	88
3.4 Técnicas de recolección de información .....	91
3.5 Muestra cualitativa .....	92
3.6 Cuadro entrevistados .....	97
3.7 Operacionalización de variables y dimensiones.....	98
CAPÍTULO 4: MARCO CONTEXTUAL INVESTIGACIÓN .....	100

4.1 Presentación .....	100
4.2 Origen de Maule.....	101
4.3 Maule, censo y administración .....	102
4.4 Crecimiento demográfico y residencial .....	106
4.5 Estructura y relaciones de Maule norte.....	114
<b>CAPÍTULO 5: ANÁLISIS, CONFORMACIÓN Y GENTRIFICACIÓN EN MAULE NORTE</b> .....	<b>118</b>
5.1 Contexto y dimensiones de análisis .....	118
5.1.1 Perfil de muestra para análisis .....	119
5.1.2 Perfil de residentes .....	121
5.2 Análisis proceso político económico de Maule norte.....	122
5.2.1 Marco normativo en Maule norte.....	122
5.2.2 Instrumentos aplicados en Maule norte .....	123
5.2.3 Plan regulador comunal Maule.....	125
5.2.4 Maule, dos núcleos urbanos .....	134
5.2.5 La vivienda social y el predio rústico.....	137
5.2.6 La oferta inmobiliaria en el contexto Maule-Talca .....	141
5.2.7 Suelo habitacional vs suelo agrícola.....	146
5.3 Análisis estructura espacial y gentrificación.....	150
5.3.1 Gentrificación, villas y unidades residenciales .....	150
5.3.2 Maule norte: viviendas y clase media .....	160
5.3.3 Maule norte, estructura de barrios .....	163
5.3.4 Maule norte, alza en estándares y suelo.....	166
5.4 Maule norte, conformación y estructura social.....	172
5.4.1 Maule norte, a partir de un desplazamiento “simbólico” .....	174
5.4.2 El habitante y sus dinámicas.....	178
5.4.3 El nuevo residente y su llegada .....	181
5.4.4 Perfil del nuevo residente gentrificador .....	184
5.4.5 Valoraciones y problemáticas de Maule norte.....	186
5.4.6 Residentes y miradas frente a crecimiento y gentrificación .....	190

6. CONCLUSIONES .....	194
6.1 Conclusiones.....	194
6.2 Maule norte, gentrificación de origen político económico.....	201
6.3 Maule norte, un proceso espacial de gentrificación rururbana .....	204
6.4 Maule norte, estructura y transformaciones socio culturales .....	207
6.5 Recomendaciones .....	211
BIBLIOGRAFÍA .....	215
ANEXOS .....	226

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1, División política administrativa (30 comunas) 7ª región del Maule.....	21
Figura 2, Distancias sistema Talca, Maule norte, Maule centro. ....	25
Figura 3, Portada revista Ciudad Arquitectura 2003.....	33
Figura 4, Crecimiento Maule norte .....	34
Figura 5, Crecimiento actual Maule norte.....	34
Figura 6, Sector Villa Francia, nororiente comuna de Maule.....	47
Figura 7, Evolución del desarrollo de planes estratégicos internacionales .....	54
Figura 8, Secuencia de desarrollo de un plan estratégico.....	55
Figura 9, Edificio consistorial Municipio de Duao .....	102
Figura 10, Rangos de nivel económico y educacional comuna de Maule 2008 (distritos censales, rojo indica nivel bajo).....	106
Figura 11, Polígono urbano Talca y Maule norte, crecimiento desde año 1990-2015..	107
Figura 12, Maule norte dinámicas y problemáticas de crecimiento .....	108
Figura 13, Evolución histórica de habitantes Maule (Censos INE).....	109
Figura 14, Las 10 comunas con mayor crecimiento porcentual, 2012 .....	110
Figura 15, Proyección viviendas 2002-2030.....	111
Figura 16, Proyección población 2002-2012 .....	111
Figura 17, Proyección población 2002-2030 según sector.....	112
Figura 18, Plano loteos Maule norte.....	115
Figura 19, Polos residenciales y relaciones Talca-Maule.....	116
Figura 20, Plano sectores socioeconómicos .....	116
Figura 21, Plano sectores urbanos (Maule norte, Maule centro) PRC en estudio.....	125
Figura 22, Red vial proyectada PRC Maule (azul Maule norte)-PRC Talca (rojo).....	127
Figura 23, Equipamiento localidad de Maule (centro) y Maule norte (Culenar-Chacarillas) .....	130
Figura 24, Conformación Maule norte 2003-2011 equipamiento y urbanización .....	132
Figura 25, Vialidad estructurante de Maule norte (conexión con Talca).....	134

Figura 26, Zoom núcleos urbanos Maule. En recuadro Maule norte.....	136
Figura 27, Sector de parcelaciones, Barros Negros, Maule .....	140
Figura 28, Distribución nivel socioeconómico escala país .....	142
Figura 29, Avisos inmobiliarios acceso norte comuna (Maule norte) .....	145
Figura 30, Objetivo central, principios y ámbitos de la PNDU .....	147
Figura 31, Actividades productivas junto a loteos residenciales, Maule norte.....	149
Figura 32, Principales villas gentrificadas sector Maule norte y parcelaciones .....	151
Figura 33, Tipología y perfil villa Don Pablo .....	152
Figura 34, Tipología y perfil villa Puertas del Sur .....	153
Figura 35, Tipología y perfil villa Sta. Teresita de Colín .....	154
Figura 36, Tipología y perfil villa Flores de Pucará (en construcción) .....	155
Figura 37, Tipología y perfil villa Doña Ignacia.....	156
Figura 38, Tipología y perfil villa Doña Antonia .....	157
Figura 39, Tipología y perfil villa La Foresta.....	158
Figura 40, Viviendas autoconstrucción en parcelaciones.....	159
Figura 41, Viviendas autoconstrucción en parcelaciones.....	160
Figura 42, Fotomontaje PRC sector Maule centro (localidad) y Maule norte .....	164
Figura 43, Fotomontaje PRC sector Maule norte en estudio (zonificaciones en colores), Talca al norte.....	165
Figura 44, Servicios de motelería en el sector de Barros Negros .....	167
Figura 45, Servicios de motelería en el sector de Barros Negros .....	168
Figura 46, Establecimientos educacionales particulares subvencionados .....	169
Figura 47, Programas de eventos .....	169
Figura 48, Parque y servicios fúnebres .....	170
Figura 49, Programas de esparcimiento y eventos .....	171
Figura 50, Trabajos infraestructura pública vial en Avenida Colín.....	177
Figura 51, Residencias y producción agrícola (actual) en Maule norte .....	197
Figura 52, Proyección sectores urbanos comuna de Maule.....	213

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1, Ciclos de la gentrificación.....	61
Tabla 2, Modelo de gentrificación.....	62
Tabla 3, Cuadro de recolección de datos según objetivos específicos .....	92
Tabla 4, Tabla de muestras comunes en estudios cualitativos .....	93
Tabla 5, Esencia del muestreo cualitativo .....	93
Tabla 6, Cuadro de entrevistados muestra expertos .....	97
Tabla 7, Cuadro de entrevistados, muestra residentes .....	98
Tabla 8, Operacionalización de variables y dimensiones según objetivos .....	99
Tabla 9, Ingresos Municipales, distribución porcentual según fuente, 2005-2008-2011 .....	105
Tabla 10, Cuadro población y vivienda región del Maule (no se incluye la provincia de Linares). Resumen Censo 2012.....	113
Tabla 11, Cuadro superficie por sector proyectado en PRC en estudio.....	129
Tabla 12, Recepción de viviendas años 2003-2010 en Maule (total) .....	135
Tabla 13, Distribución nivel socioeconómico escala país.....	143
Tabla 14, Distribución nivel socioeconómico escala comunal (Talca).....	143
Tabla 15, Síntesis residentes respecto a crecimiento residencial en Maule .....	191

## RESUMEN

Esta investigación se inserta en el estudio de los procesos de gentrificación contemporánea, y dentro del contexto de ciudades intermedias, considerando como objeto empírico la comuna de Maule, perteneciente a la VII región de Chile. Específicamente la tesis centra su exploración en el sector de Maule norte, que debido a su crecimiento en el año 2012, ubica a la comuna de Maule como el mayor incremento demográfico porcentual a nivel país, con más de 138% en dicha área. El objetivo central del estudio es la exploración de las características particulares de conformación y transformaciones ocurridas en Maule norte, desarrollando un proceso de gentrificación rururbana en una franja de carácter mixta campo-ciudad, territorial y culturalmente bajo el límite sur de Talca.

Se establece una estrategia metodológica cualitativa de carácter exploratoria y descriptiva para un proceso que suma ya doce años desde su origen y que ha generado transformaciones relevantes en el contexto urbano-rural del territorio local e intercomunal Maule-Talca. A través de un análisis y exploración de las tres variables estructurantes del Magíster en Hábitat Residencial como contexto del postgrado en curso, se establece en primer lugar un análisis del contexto político económico y del marco normativo vigente; en segundo lugar una exploración por las transformaciones físico espaciales que se han generado en el territorio y, por último, una exploración e identificación de patrones modificados y transformaciones en la variable socio cultural de los residentes y de las nuevas villas presentes en Maule norte.

Los resultados principales arrojados a través del estudio, indican que el origen de Maule norte y el proceso de gentrificación rururbana observado, tiene estrecha relación con modificaciones legales y principalmente la aplicación de instrumentos normativos en la variable político económica, como cambios de uso de suelo, que por un lado han transformado y alterado la imagen y paisaje rural histórico de una comuna como Maule.

Se agregan además en este ámbito, escenarios de especulación inmobiliaria y un beneficio empresarial a través de la venta de proyectos en un continuo desde el sector sur poniente de Talca. En la variable físico espacial se reconoce una urbanización formada por una baja densificación de viviendas unifamiliares que presentan un valor radicalmente opuesto a los índices históricos no sólo de Maule centro, sino además de los sectores circundantes y anteriores pertenecientes Talca (sur poniente). En vista del alza de los estándares y del valor del suelo y la vivienda en general para la comuna de Maule, es posible identificar un perfil de residente conformado por parejas o profesionales jóvenes con preparación académica mayor a lo históricamente visto en Maule. De la misma forma, es posible visualizar patrones de cohesión social y estructura organizativa más cercanos a contextos suburbanos que presentan débiles estructuras sociales y una ausente participación comunitaria para enfrentar las problemáticas y falencias de la urbanización residencial creciente de Maule norte.

Esta investigación, respecto a las conclusiones, principalmente permite, reflejar un proceso inmobiliario intenso desde su origen hasta la transformación actual presente en Maule norte, sin embargo en segundo lugar y como fin académico de ésta, su centro está en establecer una mirada crítica frente a escenarios de esta envergadura, y permitir la reflexión y la comprensión de éstos para el futuro de la planificación y de sectores como Maule que aún pueden continuar por bastante tiempo más bajo este tipo de transformaciones.

## **ABSTRACT**

This investigation is framed within the study of the contemporary gentrification process, and inside the context of intermediate cities, considering as empirical target the district of Maule, which belongs to the VII region of Chile. In specific, this thesis focuses in the exploration of Maule norte area that, due to its growth during the year 2012, situates the

district of Maule as the biggest percentual demographic increase at national level, with more than 138% in the said area. The main objective of the study is the exploration of the particular aspects of conformation and transformations that occurred in Maule norte, developing a process of rural-urban gentrification in a mixed countryside – city strip, territorially and culturally under the southern limit of Talca.

A methodological qualitative strategy of exploratory and descriptive nature is established for a process that totalize already twelve years since its origin and that has generated relevant transformations in the urban – rural context of the local and interdistrict Maule-Talca territory. Through an analysis and exploration of the three structuring variables of the Magíster en Habitat Residencial as a framework of the current postgraduate study, in the first place an analysis of the political and economical context and the current regulatory framework is established. In second place an exploration of the physical spatial transformations that has occurred in the territory and finally an exploration and identification of modified patterns and transformations in the socio- cultural variable of the residents of the new neighborhoods located in Maule norte.

The main results issued through the study, indicate that the origin of Maule norte and the observed process of rural-urban gentrification is closely related with legal modifications and mainly with the implementation of normative instruments in the political and economical variable, such as changes in land use, which on the one hand has transformed and modified the appearance and rural historic scenery of a district such as Maule. Furthermore in this sphere are included property speculation scenarios and a business benefit through the continuous transactions of projects in the south-western area of Talca. In the physical spatial variable an urbanization formed by a low densification of single family homes is recognized that present a radically opposed value to the historical rates, not only of the center of Maule, but the surrounding areas previously part of Talca (south west). Given the rise of the standards, the land value and housing in general in the district of Maule, is possible to identify a resident profile integrated by young professional couples

with a better educational background than the historically observed in the Maule area. In the same way, it is possible to visualize patterns of social cohesion and organizational structure closer to suburban contexts that present weak social structures and a lacking community participation to face the problems and shortfalls of the growing residential urbanization of Maule norte.

Regarding to the conclusions, this investigation principally enables to reflect an intense real state process since its origin to the current transformation present in Maule norte, nevertheless on the other hand and as an academic goal of this, its focus is establishing a critical outlook to scenarios of this scope and enable the reflection and understanding of these to the future planning of zones as Maule that still may continue for a while under this type of transformations.

## **PRESENTACIÓN**

La presente investigación, corresponde a una tesis para optar al grado de Magíster en Hábitat Residencial de la Escuela de Postgrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

El Magíster en Hábitat Residencial, desde las distintas dimensiones que conforman su conceptualización y su estructura curricular como postgrado, centra su visión multidisciplinar en las distintas escalas del mismo; regiones, ciudades, barrios y unidad, insertándose en el proceso de urbanización de contextos globales y locales. A partir de este escenario que se identifica tanto a nivel nacional como internacionalmente, esta investigación pretende insertar la problemática del crecimiento rururbano residencial y su relación con procesos de transformación y gentrificación del territorio.

La comuna de Maule, perteneciente a la provincia de Talca, Chile, ha sufrido desde el año 2004 un cambio en su estructura urbana, producto principalmente de modificaciones legales normativas en el ámbito urbano y rural. A partir de esto, áreas rurales se han urbanizado mediante loteos que han generado el mayor crecimiento demográfico porcentual del país, provocando diversas transformaciones y reacciones por parte de autoridades, académicos y de sus propios residentes.

La temática y la localización del estudio, se relaciona directamente con intereses disciplinares y personales, originados en una preocupación por la intervención de territorios urbanos y rurales desde la perspectiva académica de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, y un fuerte hincapié desde la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, en el sujeto habitante como actor protagonista y transformador de su Hábitat Residencial en las distintas escalas del mismo, región, ciudad, barrio y vivienda.

La investigación entonces, se origina complementariamente a la incipiente información con respecto a este crecimiento, escasez de datos para la discusión temática y precaria profundización y reflexión real sobre este proceso. Asimismo, interesa generar información en un dinámico proceso regional actual que presenta transformaciones territoriales importantes, destacando en el discurso político (popular), la aparente primera conurbación regional de Talca y Maule, o el mayor crecimiento residencial porcentual a nivel nacional en esa última comuna. Importa por tanto, aportar en la generación de conocimiento en una de las regiones que presenta los índices más bajos en términos económicos e investigativos del país.

## **INVESTIGACIÓN FONDECYT**

El desarrollo de la presente tesis de Magíster se enmarca dentro del proyecto Fondecyt de Iniciación N° 11140181, denominado “Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile”, mediante invitación del académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Dr. Jorge Inzulza Contardo.

El proyecto Fondecyt antes mencionado centra su atención en las transformaciones barriales posteriores al terremoto del año 2010 ocurrido en Talca, capital regional y ciudad intermedia, que en la actualidad comienza a mostrar dinámicas urbanas de cambios socio espaciales en barrios históricos acordes a las tendencias habitacionales y urbanísticas presenciadas en otras ciudades del país y del contexto urbano internacional.

La investigación dirigida por el profesor Inzulza intenta generar con la presente tesis, una asociación de los procesos de gentrificación que acontecen en el sector urbano céntrico e histórico de Talca, como capital regional, con un fenómeno observado en el contexto

rural (administrativamente) de la comuna de Maule, específicamente en el límite sur de Talca, denominado Maule norte. De esta manera, el caso de Maule permite generar un enfoque complementario, pero desde una perspectiva distante al proceso barrial histórico de Talca, centrando su atención en los fenómenos ocurridos en los sectores difusamente rururbanos de este territorio.

Ambas investigaciones se complementan e intentan explorar en los procedimientos vigentes detrás de los procesos inmobiliarios y las transformaciones que éstos han generado, un territorio con identidades y formas de habitar diferentes a los contextos originales de su emplazamiento. Ambos estudios por lo demás, dirigen su atención hacia los procesos residenciales en constante cambio, originados como parte de un modelo neoliberal respecto al mercado del suelo y a la oferta de acceso a la vivienda, con dos tipologías marcadas de vivienda masiva. En Talca primeramente, el condominio céntrico cerrado con viviendas y áreas comunitarias o el edificio tradicional de media altura; en Maule por su lado, mayoritariamente la vivienda unifamiliar con patio, desarrollada bajo la condición urbanística de loteo con construcción simultánea, y secundariamente, la vivienda de autoconstrucción en parcelaciones de (mínimo) cinco mil metros cuadrados.

El proyecto de Iniciación Fondecyt, busca conocer la opinión tanto de residentes como de actores de instituciones públicas y privadas involucradas en dicho proceso. En particular para el desarrollo de dicho proyecto matriz, la investigación sobre Maule Norte es imprescindible para comprender las dinámicas asociadas a la relación Talca-Maule y las asociaciones que pudiesen tener ambas comunas en posibles procesos de gentrificación, tanto desde su posición céntrica urbana (Talca), como su condición periférica rural (Maule). El estudio, ¿Gentrificación rururbana? Exploración de los procesos de transformación y conformación residencial de Maule norte, explora el escenario de transformación residencial y analiza los distintos factores que han permitido el mayor crecimiento demográfico porcentual del país y sus consecuencias socio-espaciales en el territorio.

## INTRODUCCIÓN

La región del Maule se encuentra dentro de las cinco regiones más pobres del país (Casen, 2012) con un 16.2% de población bajo la línea de la pobreza, asociando estas cifras a la temporalidad del empleo, la falta de inversión privada, la débil preparación académica regional, la ruralidad de sus habitantes y bajos sueldos asociados a una oferta de empleos precarios. Pese a estas condiciones, durante las últimas décadas se han logrado visualizar transformaciones urbanas, respecto a las ciudades intermedias presentes en la región. Califican como ciudades intermedias en la región aquellas con una población entre 100.000 y 300.000 habitantes (MINVU, 2009) en la región, Curicó y Talca, siendo esta última la de mayores tasas de crecimiento y la que posee mayor preponderancia urbana en la región.

La séptima región del Maule presenta una población de 908.097 habitantes (INE, 2002), y Talca su capital regional, un total de 189.505 habitantes (INE, 2002); incrementándose a 201.142 habitantes de acuerdo al Censo preliminar elaborado el año 2012 (INE, 2012). Un dato interesante de esta medición (Censo, 2002) puede encontrarse al desagregar la distribución (localización) de viviendas por categorías de asentamientos del total región; un 55.8% en ciudades, 9.3% en pueblos, 6.2% en aldeas, 4.2% en caseríos, y sorpresivamente un 24.6% en entidades rurales denominadas como “otras” de acuerdo a este instrumento. Este porcentaje permite una primera aproximación a la condición de ruralidad que presenta la región, y la relevancia de aquella población que habita en sectores menores del territorio.

Interesa desglosar esta información, como contextualización del escenario que se profundizará en esta investigación, por lo demás, muy distante de otras regiones del país con mayores índices de desarrollo económico y urbano. Para la descripción de ese escenario, interesa preliminarmente situar a la comuna de Talca como el eje o núcleo de un sistema (provincial) que abarca un número importante de comunas, en su mayoría

rurales. Importa advertir la centralización que protagoniza Talca en relación a la prestación de servicios a nivel regional, al manejo de recursos público-privados, a la inversión privada en infraestructura y vivienda, a la oferta cultural, recreacional y educacional dentro de la región.

Dentro de este contexto descrito, Talca ha desarrollado un crecimiento sostenido desde mediados del año 2000, incrementándose con el terremoto del 27 de febrero de 2010, con un fuerte hincapié en inversión privada y estatal para efectos de reconstrucción de infraestructura, vivienda y reposición de servicios básicos.

“La ciudad de Talca no sólo ha crecido en población, sino que, sobre todo, lo ha hecho en extensión. Las nuevas zonas urbanas son habitadas por diversos estratos sociales, y por ende tienden a generar problemas urbanos diferentes, incluidos los de transporte. Así, el poblamiento oriente, vía parcelas de agrado y condominios sobre la ruta internacional ha afectado la cantidad de vehículos particulares que entran a la ciudad diariamente, lo que se ve reflejado en el atochamiento de arterias como la (calle) dos norte. Por otra parte, el poblamiento hacia el sur poniente (La Florida, Maule), básicamente por parte de clases medias y medias bajas, ha generado no sólo mayor tráfico vehicular sino además un colapso de los sistemas de transporte público que sirven la zona” (Salcedo, 2014).

Este crecimiento sostenido ha generado distintas reacciones en el mundo académico, político y social dentro de la región. Por un lado, se contrastan cifras económicas favorables y un desarrollo en distintas áreas que destacan al sistema urbano integrado por Talca y comunas vecinas como un tejido cada vez más denso y extenso.

“Pero el crecimiento no sólo es de Talca, el mundo rural también se acerca y se proyectan conurbaciones con Maule, San Clemente o Penciahue. La ciudad moviliza mucho, crece porque tiene una estructura de oportunidades

mucho mejor que la ruralidad, pero también porque la ruralidad se acerca”  
(Concha, 2013).

Dentro de esas aparentes conurbaciones, señaladas principalmente por actores políticos, se sitúa este trabajo de investigación, cuestionando la efectividad de ese fenómeno urbano, pero por sobre todo, intentando profundizar en las causales y procesos de fondo insertos en un crecimiento residencial sostenido desde hace ya más de 12 años.

El estudio se centra en Maule ( $35^{\circ}32'00''S71^{\circ}42'00''O$ ), comuna adyacente al sur poniente de la ciudad de Talca, de fundación el 30 de diciembre de 1927. La comuna pertenece a un conjunto de diez que completan la provincia de Talca (ver figura 01), con una población de 16.837 (Censo 2002) según la última medición oficial, una superficie de 238.22 km<sup>2</sup> y una densidad promedio de 70.68 hab/km<sup>2</sup>. Maule se inserta en el contexto rural antes descrito de la séptima región del Maule, región la cual presenta el porcentaje mayor de población rural a nivel nacional, un 32.9% (INE, 2010) sobrepasando largamente el porcentaje de ruralidad país, que bordea el 13% (INE, 2010). Este hecho no deja de ser relevante, teniendo en cuenta que las breves discusiones urbanas presentes en la región, compiten diariamente con las problemáticas y ausencias del ámbito rural.

La comuna de Maule ha iniciado una transformación demográfica y residencial desde el año 2003 en adelante, provocada por distintos factores en el ámbito político, social y espacial. Estos cambios han generado modificaciones en el territorio y en el habitar propio de su comunidad, generando por un lado una importante oferta inmobiliaria para nuevos sectores. En contraste a este propio crecimiento, un importante número de perjuicios y problemáticas urbanas se han generado producto de una urbanización constante a través del crecimiento por paños de loteos en el sector norte de Maule.

Figura 1, División política administrativa (30 comunas) 7ª región del Maule



Fuente: [www.educarchile.cl](http://www.educarchile.cl)

La investigación busca explorar en las transformaciones señaladas a partir de ese crecimiento, e intentando develar un aparente proceso de gentrificación rururbana en el sector norte de la comuna de Maule. Para ello se hace énfasis en la identificación de sus características, y sus particulares condiciones en el contexto local. Interesa de esta forma, aportar en el conocimiento respecto a la conformación de un nuevo núcleo “rururbano” en ese sector, sector originalmente de producción agrícola, transformado mediante una serie de condiciones desde ámbitos normativos, legislativos, económicos, entre otros.

La estructura de la tesis se inicia con el capítulo 1, diseño de investigación, principalmente planteando la problemática ocurrida en Maule a partir de un crecimiento explosivo y constante desde hace aproximadamente 12 años, la que se ha desarrollado a partir de una cronología de hechos urbanos, políticos, económicos y espaciales. El capítulo se estructura a partir de la pregunta: ¿Existen dentro del proceso de transformación residencial de Maule Norte, características que permitan señalar un proceso de gentrificación rururbana en ese territorio? En segundo lugar, y posterior a esa primera interrogante se desprende; ¿Cuáles serían las características de gentrificación rururbana presentes en el proceso de transformación residencial de Maule Norte? La pregunta se aborda a través del análisis de fuentes oficiales, documentos de trabajo, observación de campo, entrevistas semiestructuradas y el análisis de diferentes hitos que de alguna manera han aportado a la conformación de Maule norte como nuevo núcleo en la interfase urbano-rural.

El segundo capítulo establece el marco teórico de la investigación, definiendo en primera instancia el concepto de Hábitat Residencial como eje estructurante del estudio y definido como el resultado de un proceso en permanente conformación en las distintas escalas del territorio, a partir de las tres dimensiones que abarca el mismo: político económica, físico espacial y socio cultural. En segundo término, este capítulo define la conceptualización respecto al término gentrificación, y las distintas teorías discutidas en la actualidad respecto a este proceso aparentemente instalado en Maule norte. Se ahonda en las conceptualizaciones de la gentrificación de acuerdo a su localización, tipo de residentes y gentrificadores, y procesos dinámicos e incipientes como el ocurrido en Maule norte.

El capítulo tercero de la investigación desarrolla el marco metodológico de ésta, indicando el tipo de investigación, las técnicas de consecución de información, sus limitantes y el carácter del estudio. La falta de información y discusión respecto a este proceso urbano-

rural, obliga a este estudio generar entrevistas semiestructuradas para residentes y actores de ámbitos claves dentro del territorio, Maule centro, Maule norte y Talca. A partir de documentos oficiales, fuentes secundarias, publicaciones y análisis de contenidos se pretende generar el análisis respecto al territorio, su contexto y sus transformaciones actuales.

Como marco contextual de la investigación, el capítulo cuarto pretende situar el escenario actual de Maule Norte, citando y describiendo los distintos hitos relevantes que han generado un crecimiento de tamaño escala. Se pretende mediante este apartado graficar y relevar la significancia para el contexto territorial las transformaciones ocurridas en Maule norte, generando una cronología de acontecimientos propios de un proceso de gentrificación en esta área. El objetivo de este capítulo es aportar en la comprensión del funcionamiento y organización de Maule norte, su dependencia administrativa de Maule (comuna) y el vínculo obligado con Talca respecto a lo económico, y las actividades de ocio, recreación, deporte, entre otras.

El capítulo cinco desarrolla el análisis de contenido de acuerdo a las tres variables que incluye el estudio, política económica, físico espacial y socio cultural. A través de este análisis se pretende verificar un proceso de gentrificación rururbana en el sector de Maule norte y profundizar en las causas y transformaciones del mismo. Este capítulo concluye con los principales resultados de acuerdo al análisis realizado en las distintas variables, develando los procesos vistos en Maule norte a través del levantamiento y análisis de información anteriormente detallada. Este apartado se centra en tres ejes claves dentro del estudio: el crecimiento y contexto normativo, la estructura y las transformaciones espaciales, y el habitante y los cambios sociales en el territorio.

La investigación concluye con el capítulo seis, el cual establece las principales conclusiones del estudio de acuerdo a cada variable y profundizando el estado actual del proceso de gentrificación rururbana en Maule Norte. En último lugar, se establecen

recomendaciones respecto a medidas futuras a implementar en Maule norte y su contexto general.

## CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO Y PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1 Maule norte, transformaciones urbanas del hábitat residencial

La comuna de Maule en el pasado Censo preliminar 2012 alcanzó cifras récord en la variación de población sondeada en relación al Censo oficial del año 2002. La medición del año 2012, sólo confirmó preliminarmente por su validación, un escenario previsto por las distintas autoridades, academias y actores relacionados con temáticas habitacionales y urbanas a nivel regional.

*Figura 2, Distancias sistema Talca, Maule norte, Maule centro.*



Fuente: Elaboración Propia

Maule (comuna), en un tramo de tiempo de diez años (2002-2012) aumentó su población en un 138% lo que significó pasar de ser una ciudad menor de 16.837 habitantes el año 2002, con población localizada principalmente en su centro administrativo distante 9 km del límite sur de la capital regional Talca. En la actualidad conforma una comuna con un carácter demográfico totalmente distinto, alcanzando los 38.203 habitantes (Censo preliminar 2012) con localización mayoritaria en su sector norte<sup>1</sup> bajo el límite sur de Talca (ver figura 02). Pese a lo alarmante de los números descritos, éstos son aminorados de acuerdo a lo señalado por Vitalicio Quiroz (EE6), Jefe Departamento Desarrollo Comunitario; según los registros municipales internos de fichas de protección social (FPS) realizadas, los números reales de Maule bordean fácilmente los 45.000 a 50.000 habitantes.

Las transformaciones derivadas de este crecimiento ya serán comentadas, sin embargo estos números pueden develar la importancia de esta explosión inmobiliaria anteriormente descrita. Dicho esto, Maule al incrementar de esta forma su población se aproxima y eleva su escala comunal, aproximándose a capitales provinciales como Cauquenes, y poco más lejos Linares, dentro de la séptima región. Es decir, ciudades como Parral, San Clemente o San Javier de tamaños intermedios en el contexto regional y que presentan un desarrollo genérico mayor a Maule, bajan un peldaño en relación a la jerarquía demográfica regional.

La conformación de Maule norte, dejando de lado su centro histórico (Maule centro) y administrativo, presenta relaciones y acontecimientos de distinta índole que han generado este nuevo núcleo residencial. En primer término hay principalmente condiciones políticas-económicas y de orden normativo, que han permitido un crecimiento de este tipo no sólo en esta región, sino a lo largo del país. Hablamos de condiciones en este aspecto como, la modificación de la ley número 19.859 con fecha 31

---

<sup>1</sup> Para efectos de este estudio, y considerando su denominación de acuerdo a lo sostenido en estudios por parte del Municipio y residentes, se utilizará en adelante el concepto de Maule Norte.

de enero de 2003 (MINVU, 2005), en su artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que permite entre otras cosas, la construcción de viviendas sociales en terrenos fuera de la planificación vigente, por consiguiente terrenos rurales.

Se agrega además, el déficit habitacional aparente a nivel regional y nacional. En reseña de "El Déficit Habitacional en Chile. Medición de Requerimientos de Vivienda y su Distribución Espacial", revista INVI (Instituto de la Vivienda), Ricardo Tapia (2005) señala, en cuanto a nuevas viviendas, se estima un (déficit habitacional) total de 543.542, logrando especificar los motivos que originan en detalle ese número de unidades. El estudio plantea la necesidad de seguir construyendo alrededor de 96 mil unidades habitacionales anuales, solo para congelar el supuesto déficit nacional de vivienda.

Considerando este contexto inmobiliario explosivo, la localización de viviendas y un crecimiento demográfico exponencial, la investigación se inserta en los orígenes de éste, las razones del mismo, las transformaciones asociadas, y por ende, en los procesos ligados a este escenario de la comuna de Maule. Al presenciar este incremento durante el año 2012, como estudiante de primero año del Magíster en Hábitat Residencial de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (FAU), nace la inquietud respecto a las características de este fenómeno (ver tabla 01), y su real dimensión en un territorio estructuralmente rural.

De acuerdo a lo observado en esa fecha, las problemáticas principales que presentaba el proceso de crecimiento, insertas en las dimensiones propias del Hábitat Residencial:

Dimensión política económica:

- a) Crecimiento sin planificación vigente.
- b) Urbanización de sectores rurales.
- c) Consumo de suelo productivo.

- d) Fomento de la ciudad en expansión, conformación de la ciudad difusa.
- e) Especulación valores de suelo

Dimensión físico espacial:

- a) Tipologías constructivas repetitivas
- b) Urbanización por paños, de acuerdo a lo ofrecido y proyectado por inmobiliarias
- c) Escasa diversidad de uso de suelos
- d) Problemas de financiamiento para mantener áreas verdes y comunitarias en el sector
- e) Inequidad en el acceso a servicios y transporte en el sector

Dimensión socio espacial.

- a) Segregación socio espacial de ciertos barrios de Maule norte
- b) Ausencia de arraigo por parte de los habitantes
- c) Débil identidad por parte de los residentes con el sector

Desde una mirada retroactiva, es interesante destacar que en aquella fecha la discusión general de los distintos actores se basaba en problemáticas prácticas respecto a la ocupación y habitar de ese núcleo urbano como congestiones vehiculares, falta de transporte público e inseguridad ciudadana. A tres años de esa primera aproximación, el foco de estudio se ha desplazado hacia procesos de fondo relacionados con la planificación, normativas vigentes y aspectos socio espaciales. Con esto no se pretende aminorar aquellas situaciones, sino aproximarse a otra discusión con mirada a largo plazo, el tipo de crecimiento y urbanización que se está llevando a cabo en Maule norte. Cabe mencionar que el estudio se inserta en Maule norte, sector cercano a Talca, donde se ha desarrollado una localización de baja densidad con viviendas que –en primera

instancia- van desde las UF<sup>2</sup>1.000 a las UF2.500, marcando una distancia respecto a los valores y formas de financiamiento de la gran mayoría de viviendas existentes en Maule centro<sup>3</sup>. En el proceso de urbanización bajo la modalidad de autoconstrucción en parcelaciones, los montos de construcción de viviendas son exponencialmente más altos, en directa proporción a los proyectos residenciales de otros sectores con mayor poder adquisitivo como el sector oriente de Talca<sup>4</sup>.

Asociado a las problemáticas indicadas anteriormente, el crecimiento y las transformaciones propias del territorio, han generado un cambio en la estructura comunal de Maule, generando dos núcleos urbanos principales de características disímiles. En términos generales, una estructura urbana se presenta de tres modos:

“Está en el orden de su “macroarquitectura”, esto es, su forma (1); es una organización esencial que permite su funcionamiento y adaptabilidad (2) y es la especial cualidad que la identifica como un signo de referencia cultural (3). Este orden de construcción, en relación a diversos planos, permite también diversas lecturas. El concepto de estructura tiene entonces una connotación teórica y metodológica fundamental al ser aplicada a la ciudad” (Munizaga, 1985, p. 39).

Es decir, la comuna cambia su forma respecto al centro único anterior al año 2003, cambia su manera de funcionar tanto física como administrativamente, y modifica además su imagen urbana e identitaria de poblado rural, pasando a identificarse con formas de habitar y urbanizaciones propias de Talca.

---

<sup>2</sup> Según el código ISO 4217, UF o Unidad de Fomento es una unidad financiera reajutable de acuerdo con la inflación (medida según el índice de precios al consumidor). Según Servicio de Impuestos Internos (SII) el valor consultado de UF para el día 11 de enero de 2016 equivale a \$25.629,09 (pesos)

<sup>3</sup> Se menciona Maule Centro, al poblado original fundacional que se distancia 9km del límite sur con Talca. Actualmente en Maule Centro se ubica la Municipalidad y servicios de salud y educación de la comuna. Se hace esta diferenciación para evitar dualidades o confusiones para ambos sectores y los procesos que se desarrollan en cada uno.

<sup>4</sup> Entiéndase con esto sectores como Las Rastras, Alto Las Cruces, Valles del Country, entre otros.

En paralelo a lo anterior, es posible observar un cambio en la estructura socio espacial de los residentes de villas y loteos, residentes que por lo demás han elegido esta localización por su cercanía a los servicios que presta Talca, sin embargo han visto un sector tranquilo y con características urbanas debido a la continuidad con los barrios del sector sur poniente de Talca. Se visualiza además, como un sector que se proyecta y sostiene como el área de expansión de sectores medios para la compra u arriendo de nuevos proyectos. Como ya se ha revisado, hay aspectos normativos de orden político legislativo, cambios en la estructura urbana espacial y cambios socio espaciales en la población actual residente de Maule Norte, que aparentemente podrían conformar un proceso de gentrificación, en este caso rururbana periférica en terrenos fuera de la planificación urbana vigente y tradicional de Maule.

## **1.1 Maule norte, hitos en la generación de un núcleo residencial rururbano**

Desde inicio de los años '90, el sector de Maule Norte inicia un crecimiento en su sector nororiente a partir de Villa Francia, un campamento en su inicio, que alcanza actualmente una población de 15.000 a 20.000 habitantes. Actualmente su situación legal ha tenido mejoras importantes regularizando gran parte del universo de viviendas para efectos de saneamiento y dominio de aquellas propiedades. Este hecho ha permitido principalmente la posibilidad de optar a la obtención de subsidios complementarios a la vivienda, preferentemente de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF) que ofrece regularmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del Servicio de Vivienda y Urbanización<sup>5</sup>. Este sector contiene los segmentos y grupos mayormente vulnerables de la comuna de Maule, iniciándose como un asentamiento periférico a Talca que sin embargo años más tarde se convertiría en un núcleo residencial con problemas administrativos importantes para el municipio de Maule. El reciente año 2013, Villa Francia contaría con un servicio

---

<sup>5</sup> De aquí en adelante SERVIU.

de agua potable para gran parte de sus viviendas y residentes. El Alcalde Luis Vásquez, lo resume de la siguiente manera:

“Este es un sector muy atrasado... partió como una toma. Muchas familias llegaron desde Talca y se establecieron ahí” (Vásquez, 2015).

Maule, tal como se señaló anteriormente, a mediados de los años noventa, no presentaba mayor relevancia en relación a comunas vecinas a Talca como San Clemente, San Rafael o Penco, las cuales si presentaban alguna condición significativa para el desarrollo turístico, o estructura y conexión vial de la provincia. No es entonces hasta el año 2003, con la modificación del artículo 55 de la LGUC<sup>6</sup> que el suelo rural se “libera” y se inicia hasta la actualidad, un creciente proceso de ejecución de loteos bajo el estero Cajón, barrera natural que divide las comunas de Talca y Maule.

“Por otro lado, el Artículo 55°, incorporado en la LGUC en 1975, originalmente planteaba que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no estaba permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores. En el año 2003, con la finalidad explícita de liberar suelo rural para la construcción de vivienda social, se agrega la posibilidad de aplicar esta excepción “para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”. Para algunos, estos mecanismos legales de mayor jerarquía que los instrumentos de planificación locales e intercomunales, evidencian la necesidad de revisión de la legitimidad del límite urbano como herramienta de planificación. Para otros, son reflejo de la escasa efectividad de los instrumentos de planificación territorial en Chile frente a las presiones

---

<sup>6</sup> Ley General de Urbanismo y Construcciones

del mercado. No obstante, el desarrollo de ciudades sustentables requiere urgentemente de la coordinación de los mecanismos de planificación territorial con los estamentos legales superiores, de manera de asegurar su capacidad para orientar y guiar el crecimiento urbano y su relación armónica con el territorio” (Vicuña, 2012).

El Decreto N°3.516 de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos, aprobado en 1980 por el Ministerio de Agricultura, aplica a predios rurales, esto es, “inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, los cuales pueden ser subdivididos libremente, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”; y la modificación al artículo 55 son tremendamente invasivos además para el desarrollo de una comuna, que en este caso particular, no posee un Plan Regulador Comunal aprobado, y por tanto se dirige por su Ordenanza Municipal o simplemente por lo que establece genéricamente la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una planificación sin contexto particular. Por último, el Plan Regulador Intercomunal Talca-Maule en desarrollo, fue paralizado y reemplazado en prioridad para tramitar de manera más ágil el propio Plan Regulador Comunal de Talca<sup>7</sup> posterior al terremoto de 2012, ante la urgencia que aparentemente requería esta catástrofe, sin considerar que el diseño respondía a requerimientos de por lo menos siete años atrás de aquel desastre natural.

“El nuevo instrumento (PRC Talca) es un híbrido que impulsa una cierta densificación, a la vez que promueve la expansión urbana ampliando de 3 a 9 hectáreas que constituyen el radio urbano comunal” (Letelier, Guajardo, 2012).

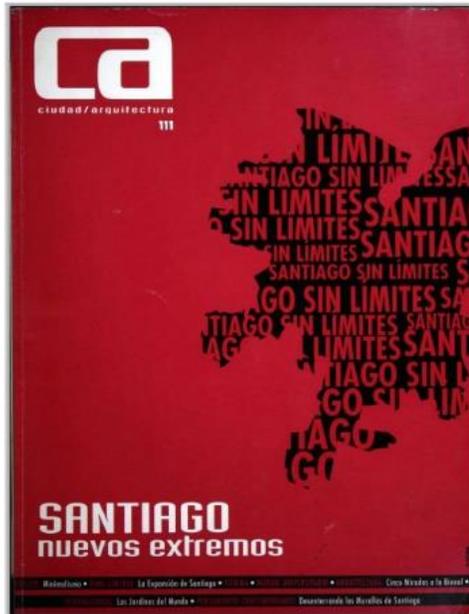
La figura n°03 pertenece a la portada de la revista Ciudad Arquitectura (CA) del año 2003, y refleja la preocupación y la visualización de ese entonces frente a las alteraciones

---

<sup>7</sup> PRC publicado en Diario Oficial con fecha 26 de octubre de 2011.

masivas que existirían en los límites comunales con esa modificación legislativa, en ese minuto enfocado en Santiago de Chile.

*Figura 3, Portada revista Ciudad Arquitectura 2003*



Fuente: [www.revistaca.cl](http://www.revistaca.cl)

Ese difuso discurso que por una parte apunta a una densificación, desconociendo las problemáticas de movilidad y expansión que presenta Talca, comuna además, con un segmentado crecimiento urbano residencial, continúa expandiendo sus límites urbanos, preferentemente de la siguiente forma: crecimiento para sectores acomodados y socio culturalmente altos hacia el nororiente, sectores socioeconómicamente bajos hacia el norponiente y suroriente, crecimiento de áreas de esparcimiento y recreación hacia el oriente, y un crecimiento de sectores medios, en toda su gama, hacia el surponiente, Maule Norte (ver figura 04-05).

*Figura 4, Crecimiento Maule norte*



Fuente: Google Earth.

*Figura 5, Crecimiento actual Maule norte*



Fuente: Google Earth

Este aumento de superficie apta para urbanización del nuevo PRC<sup>8</sup>, no sólo desencadena un proceso de incremento residencial para Talca, sino que también un mercado inmobiliario pretendiendo acercarse a localizaciones claves como el caso de Maule Norte. En otro plano, el aumento de superficie urbanizable, se asocia a procesos intensivos de cambio de uso de suelo, y por tanto una disminución del suelo agrícola o productivo en una región identificada con aquellos procesos y con una imagen rural latente. Hablamos de suelo, entendido de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (LGUC, 2012) como el estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él; y el uso de suelo, como un conjunto genérico de actividades que el instrumento de planificación territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o intervenciones.

Sepúlveda (2005) incluye este elemento (suelo) a la dimensión territorial –espacial-, entendida ésta como el conjunto de unidades espaciales debidamente jerarquizadas e interrelacionadas que conforman las distintas dimensiones físicas del hábitat. Son ejes claves la vivienda y el lote, el entorno inmediato, el conjunto habitacional, el barrio, la ciudad, el territorio. El suelo por tanto posibilita el alcance de objetivos y metas con respecto al funcionamiento de nuestras ciudades, posibilita a partir de su planificación y adecuado uso, un modelo de ciudad sostenible. Entendemos por sostenible<sup>9</sup>, una ciudad en equilibrio con su territorio, una ciudad moderada en el uso de sus recursos, una movilidad sostenible, una ciudad cohesionada e integrada, y por consiguiente una ciudadanía responsable y consciente con su territorio y sus modos de habitar.

Frente a estas transformaciones territoriales vigentes en nuestras ciudades, y específicamente en territorios donde las divisiones, bordes y franjas comunales cada día se hacen más difusas y complejizan la actuación político administrativa convencional de

---

<sup>8</sup> Plan Regulador Comunal de Talca 2011, con aprobación por Contraloría General de la República de fecha 17 de octubre de 2011.

<sup>9</sup> Para efectos de esta investigación, sostenible se asimila al concepto sustentable, sin profundizar mayormente el concepto, considerándolo como una variante para efectos de traducción.

los instrumentos aún vigentes, la Política Nacional de Desarrollo Urbano<sup>10</sup>, Ciudades Sustentables y Calidad de Vida (2013), considera esta realidad y se pronuncia de la siguiente forma:

“La Política no se restringe a las áreas urbanas actualmente declaradas como tales conforme a la legislación vigente. Entiende los asentamientos humanos como sistemas territoriales complejos que integran áreas urbanizadas y rurales que se complementan en sus funciones, paisajes y ecosistemas. La denominación de “ciudad” debe entenderse también aplicable a los centros poblados y localidades de menor tamaño, en lo que corresponda” (MINVU-PNDU, 2013, p.6).

Entendemos como un proceso de gentrificación rural y su conceptualización en primera instancia como;

“La gentrificación hace referencia a procesos de elitización de territorios que han sido habitados en lugares urbanos, rurales y rururbanos por poblaciones con poder adquisitivo bajo o medio, y que han sido adquiridos por poblaciones de sectores medios y altos que según los casos presentan distintas características sociales y culturales” (Nates, 2008, p.255).

La gentrificación rururbana en este estudio, de un territorio dinámico y cambiante, se relaciona al proceso de urbanización mediante loteos de construcción simultánea, definidos de acuerdo al D.S. N° 75<sup>11</sup> como: “obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta. (MINVU, DDU, 2004<sup>12</sup>)”. Esta tipología de urbanización se reitera y sistematiza en el proceso de crecimiento de Maule Norte, sin embargo se agrega cercano a éste, un proceso de urbanización incipiente en base a la venta de parcelaciones de

---

<sup>10</sup> En adelante el estudio indicará este documento como PNDU.

<sup>11</sup> Decreto Supremo número 75 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

<sup>12</sup> Circular 00067 de la División de Desarrollo Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 11 de marzo 2004

5000m<sup>2</sup> (media hectárea), con viviendas y condominios de alto estándar, para familias de un poder adquisitivo mayor a los anteriormente descritos. Este proceso se desarrolla conjuntamente (cuando se trata de predios bajo los 5.000m<sup>2</sup>), bajo la modalidad de cambio de uso de suelo, actualmente conocido como Informe Favorable para la Construcción (IFC) que consiste en:

“El Ministerio de Agricultura emite, a solicitud de la persona interesada, el Informe Favorable para la Construcción (Ex Cambio de Uso de Suelo), que otorga el permiso sectorial para instalar y/o edificar construcciones ajenas a la agricultura en el sector rural. Este permiso involucra sólo a las nuevas construcciones, con o sin subdivisión, según lo señalado por el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (Ministerio de Agricultura, 2015).

Por consiguiente y tal como lo indica el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), para un cambio de destino de suelo, principalmente la localización del predio y su solicitud, debe cumplir los requerimientos administrativos, y éste no debe encontrarse en un contexto productivamente relevante o en un sitio de marcada calidad agrícola. Esta tipología de urbanización aumenta diariamente en residentes que escapan de la vivienda regular urbana y buscan una mixtura, entre la residencia ubicada en un medio mayormente natural con –relativa- proximidad a centros de servicios.

En efecto, se han revisado los distintos ámbitos que han contribuido a la conformación de un núcleo residencial de importantes magnitudes en el sector rural de una comuna, Maule, bordeando el límite sur de Talca, y se han expuesto sus maneras de operar en el territorio. Principalmente entonces, procesos legislativos normativos han propiciado este escenario en este caso incrementando el crecimiento residencial y demográfico comunal, con inexistencia de algún instrumento de planificación vigente hasta la fecha y con la ausencia de herramientas para el fomento de programas y servicios complementarios a la residencia.

## 1.2 Alcances de la investigación

Es necesario al inicio de la investigación, indicar que los alcances del estudio se encuentran establecidos de acuerdo a los recursos disponibles para éste, reconociendo un incipiente aumento de información respecto a estos procesos residenciales a nivel nacional metropolitano, pero aún deficiente en términos regionales y locales. Tanto este estudio, como el proyecto Fondecyt de iniciación asociado, apuntan a esa materia, transformarse en material investigativo, complementario para las decisiones y discusiones presentes y futuras en el ámbito del territorio y la ciudad.

La investigación por tanto persigue profundizar la discusión respecto a procesos de gentrificación en contextos rururbanos, que presentan características compuestas, de procesos desarrollados tanto en el ámbito urbano como rural, conformando un área mixta, cultural, económica y paisajística. De esta manera, interesa generar esa doble lectura y analizarla mediante un análisis de contenido, generado a través de la teoría, el enfoque propio del autor y los testimonios de distintos actores y residentes. Es importante destacar, que por sobre los números, en este caso de crecimiento demográfico y de cantidad de viviendas construidas, interesa entrar al fondo y extrapolar las causas y transformaciones de un crecimiento de este tipo. Maule norte ha generado el crecimiento demográfico porcentual mayor como se señaló, sin embargo ese aumento ha sido en base a una reiteración de unidades de vivienda, sin la oferta de servicios, infraestructura y espacio público acorde al mismo.

“Se comprueba que la ciudad difusa actual tiene cierta tendencia a diluir la complejidad en la mayor parte de su territorio. Las diversas funciones de la ciudad (universidad, residencia, industria, comercio, etc.) se separan físicamente, dando lugar a amplios espacios ciudadanos con funciones urbanas limitadas, en muchas ocasiones monofuncionales. En estos lugares la vida de la ciudad se empobrece porque los obreros únicamente contactan

con los obreros en los polígonos industriales, los estudiantes con sus homólogos en los campos universitarios, los oficinistas con oficinistas en los polígonos de oficinas en la nueva periferia. Se podría hacer extensiva la homogeneización y la funcionalidad reducida a todas las partes de la ciudad, sean zonas residenciales o de tiempo libre, zonas comerciales o culturales. El espacio se especializa y el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación entre personas, actividades e instituciones diferentes, que como es sabido constituye la esencia de la ciudad, se va empobreciendo, sin interrupción, por todo el territorio urbano, hasta al extremo de preguntarnos si estamos delante de la construcción de la ciudad o por el contrario nos encontramos delante de un fenómeno que la destruye por dilución. La construcción de las nuevas partes de la conurbación ya se conciben de manera homogénea y la heterogeneidad de la ciudad compacta construida se va reduciendo, siendo también la homogeneidad lo que predomina” (Rueda, 2002).

En conclusión, la investigación pretende asociar un proceso de gentrificación con fenómenos paralelos como los modelos de ordenamiento desarrollados localmente en el territorio, procesos como por ejemplo la aparente nueva conurbación Talca y Maule, y por sobre todo la discusión de este tipo particular de gentrificación rururbana, con sus causas asociadas y las transformaciones principales del territorio y de sus residentes a través de ésta.

Bajo ningún punto de vista, este estudio pretende generar una pauta de evaluación de los sistemas de planificación o los modos de habitar de los residentes, tampoco interesa generar una pauta de recomendaciones sobre el territorio, a modo de encargo, para aplicar por alguna entidad o servicio respectivo. La investigación explora en las dinámicas que ha presentado este territorio, en su cambiante estructura y en lo difuso de sus propiedades y características.

### **1.3 Preguntas, hipótesis y objetivos**

#### Preguntas de investigación.

- 1.- ¿Existen dentro del proceso de transformación residencial de Maule Norte, características que permitan señalar un proceso de gentrificación rururbana en ese territorio?
- 2.- ¿Cuáles serían las características de gentrificación rururbana presentes en el proceso de transformación residencial de Maule Norte?

#### Hipótesis.

En paralelo a un fuerte crecimiento residencial, el mayor porcentual a nivel país (Censo preliminar 2012), un afán económico por parte de las distintas empresas y actores involucrados, y una serie de modificaciones legislativas en el ámbito urbanístico y de planificación, se desarrolla adyacente al límite sur de Talca, un proceso de gentrificación rururbana en el sector de Maule Norte. Este proceso se lleva a cabo principalmente a través de dos tipologías de urbanización, loteos de construcción simultánea (villas) y parcelaciones con viviendas de autoconstrucción.

A través de la conformación y ocupación de este núcleo residencial en terrenos declarados rurales, fuera de la planificación urbana existente, se visualizan características propias de un proceso de gentrificación, en este caso rururbana por su localización intermedia y dinámica, adyacente a un límite urbano y bordeando los límites rurales de la comuna de Maule. Sin embargo, este estudio plantea que las características observadas comparten paralelamente lo observado en procesos de gentrificación tanto urbana como dentro del territorio rural, es decir un proceso dinámico y cambiante durante los 13 años desde su origen. Estas características pueden asociarse en Maule norte a las características socio culturales de sus –nuevos- residentes, características políticas, económicas y normativas en su gestación como proceso urbanístico inmobiliario, de oferta de suelo y del fomento por parte del Estado en las políticas implementadas. Por

último, en el ámbito físico espacial, se visualizan mejoras en la propia oferta de viviendas, alza de valores del suelo y mejoras en los estándares actuales de gran parte de lo denominado Maule norte.

### Objetivo general

Explorar e identificar características de gentrificación rururbana en el proceso de transformación residencial de Maule norte, expresado en la ejecución de viviendas y loteos desde el año 2003 a la fecha.

### Objetivos específicos

1. Analizar el contexto de políticas urbanas, procesos urbanísticos y marcos normativos vigentes en el proceso de crecimiento residencial y demográfico del sector Maule norte que se relacionan con un posible proceso de gentrificación rururbana.
2. Explorar las transformaciones físico espaciales ocurridas en el sector de Maule norte, a partir de la ejecución de proyectos inmobiliarios modificando su estructura y conformando un aparente proceso de gentrificación rururbana.
3. Explorar en los procesos y cambios socio culturales ocurridos en el territorio de Maule a partir de un aparente proceso de gentrificación rururbana ocurrido en su sector norte.

## **CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO**

### **2.1 Presentación**

El presente capítulo tiene por objetivo plantear las principales conceptualizaciones y planteamientos teóricos relacionados en primer lugar al contexto curricular y académico de esta tesis de Magíster, el concepto de Hábitat Residencial y su relación con las distintas temáticas estudiadas en esta investigación.

En segundo término se profundiza en el concepto y los procesos de la gentrificación como eje central de análisis y estudio de esta investigación. A través de este marco teórico se discuten los distintos planteamientos respecto al término gentrificación, los cambios y transformaciones debido al contexto territorial y regional donde se desarrolla, y los distintos tipos y ciclos de gentrificación planteados.

En tercer lugar, el análisis desarrollado en este capítulo, pretende dejar en claro y discutir respecto al difuso escenario actual de la gentrificación, sus distintas interpretaciones, las diferencias radicales respecto a su lectura por parte de distintos autores, y los distintos contextos en donde se desarrolla actualmente.

El caso de Maule Norte se analiza bajo una óptica particular respecto al término gentrificación, considerando su localización, y la duplicidad de lecturas que podrían desarrollarse en el proceso actual de conformación y crecimiento de este sector. Por tanto, este capítulo además de plantear y establecer la base teórica para el estudio, pretende establecer la complejidad del proceso llevado a cabo en Maule Norte por sus condiciones y dinámicas ya señaladas.

## 2.2 Hábitat residencial

El estudio se inserta en la temática del crecimiento y transformaciones urbanas del territorio, en este caso de la comuna de Maule, específicamente Maule norte, profundizando en la conceptualización respecto a la gentrificación. Cuando nos referimos a la gentrificación, o a los procesos que conlleva el mismo, es posible asociar éstos a los procesos que conforman la estructura central del concepto Hábitat Residencial, eje curricular y teórico del postgrado en el cual se inserta el estudio.

“Con el término hábitat nos referimos al entorno espacial modificado o construido por el hombre, implicando un territorio y una red de relaciones establecida con otros territorios y con otros hombres (...) La producción del hábitat es una acción compleja donde intervienen muchos procesos. Estos pueden ser agrupados en cuatro fases:

Promoción, planeación y gestión: Comprende aspectos como la adquisición de la tierra, la planeación, el diseño, el trámite de permisos y licencias, así como la gestión del financiamiento.

Construcción: Es la etapa de realización física del proyecto, tanto específicamente de la vivienda como de la urbanización. En este momento, si es el caso, se hace ejercicio del crédito.

Distribución: Es el momento en que se vende, adjudica o asigna la vivienda producida por terceros, o bien, se ocupa la vivienda autoproducida.

Uso: Abarca el periodo de vida útil de la vivienda, considerando aspectos como la consolidación y el mejoramiento, el pago de créditos, el mantenimiento y la administración de la vivienda y/o los barrios y conjuntos habitacionales” (Romero, Mesías, 2004, p.25).

Esta definición de hábitat se relaciona directamente con una dimensión espacial, sin embargo es objetivo de este estudio establecer para efectos de la profundización de éste,

el fenómeno o escenario desarrollado en Maule a través de tres variables principales, que como se señaló, son la estructura curricular del Magíster en Hábitat Residencial y de la propia conceptualización del término. En primer lugar, la variable política económica, en segundo término la física espacial y por último, la socio cultural. Se enumeran en ese orden, de acuerdo a la propuesta de análisis realizado en este estudio y la ordenación del proceso desarrollado en Maule Norte. El orden de las variables se entiende como el proceso de gentrificación es desarrollado, el cual en primer término deriva de medidas normativas de orden político o económica, posterior a ello se lleva a cabo un proceso de transformación físico espacial relacionado al ámbito constructivo y territorial, finalizando con un proceso de cambio socio cultural inserto en el sujeto habitante, en este caso los nuevos residentes de un sector específico pero difuso en el territorio.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en relación al concepto de hábitat residencial y la complejidad de su definición y la variada composición de éste, señala al respecto:

“En la convergencia de estos tres criterios (cantidad, calidad e integración), se avizora la posibilidad de concertar esfuerzos en torno a un desafío de gran complejidad y en el que está comprometido el conjunto de los actores que toma decisiones sobre la ciudad y el territorio: la producción del hábitat residencial. Este desafío implica relacionar y reunir las carencias urbanas, habitacionales y de los asentamientos rurales, hasta ahora analizados independientemente, yendo más allá del proporcionar o construir viviendas, incorporando la necesidad de asegurar la provisión, calidad y acceso a viviendas, infraestructura, servicios y espacios públicos, permitiendo que los grupos de población que presentan alguna exclusión, se integren a la dinámica funcional y vital que la ciudad puede ofrecer. El hábitat residencial comprende el territorio ocupado y apto para la vida, el asentamiento y el desarrollo de los seres humanos, incluyendo sus aspectos físico-naturales, los objetos, espacios y edificios producidos por la intervención de hombres y

mujeres, y particulares formas de apropiación, identidad y convivencia”  
(MINVU, 2009, p.2).

Como ya señalamos anteriormente, el contexto académico del concepto y del postgrado en hábitat residencial permite la profundización del –aparente- proceso de gentrificación ocurrido en Maule norte, bajo las variables anteriormente descritas, político económica, físico espacial y socio cultural. El INVI<sup>13</sup> define el concepto de hábitat residencial como: “...el resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidas al territorio, que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencias singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura” (Torres, 2004, p.9).

Sobre el entendido que el hábitat residencial constituye un sistema complejo de relaciones físico espaciales y psicosociales insertos en un contexto social, político, económico, cultural y físico-ambiental particular, su objetivo es exponer de manera clara y sistemática en qué consisten dichos componentes, y de qué manera se interrelacionan. Para ello el modelo habitacional contempla tres dimensiones básicas:

*Dimensión territorial (espacial)*, entendida como el conjunto de unidades espaciales debidamente jerarquizadas e interrelacionadas que conforman las distintas dimensiones físicas del hábitat. Son ejes claves la vivienda y el lote, el entorno inmediato, el conjunto habitacional, el barrio, la ciudad, el territorio.

*Dimensión sociocultural (experiencial)*, entendida como el conjunto de valores, creencias, prácticas, representaciones y formas de relaciones sociales que los individuos en tanto parte de un determinado grupo, desarrollan de manera cotidiana, permitiéndole

---

<sup>13</sup> Instituto de la Vivienda, unidad académica dependiente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

dar forma, uso y significación particular a una determinada configuración físico espacial. Son ejes claves la identidad, pertenencia e integración social.

*Dimensión político económica (estructural)*, entendida como el conjunto de procesos sociales, políticos y económicos cuya interrelación influencia y condiciona la configuración del hábitat residencial en sus diversas escalas. Son ejes claves el sistema social, el sistema político y el modelo de desarrollo.

Cuando observamos entonces, el proceso de crecimiento demográfico y residencial (viviendas) que ha sostenido Maule norte, desde el año 2003 a la actualidad, observamos aspectos notoriamente claves como: en primer lugar un aspecto normativo político, basado en modificaciones a leyes relacionados a la planificación urbana y al uso de suelo en sectores urbanos y rurales. En segundo lugar, hay transformaciones físico espaciales, comenzando con la aparición de urbanización en sectores anteriormente agrícolas, productivos o simplemente baldíos. En último término, los propios residentes de este sector, en su gran mayoría, presentan características socio culturales diferentes al común del habitante de Maule centro o histórico. Su formación académica, sus preferencias comerciales, sus ingresos económicos, entre otros difieren de la condición tendiente a la ruralidad que presenta la comuna desde su origen.

La aceleración y explosión demográfica del sector, está basada en un proceso de urbanización por paños de terrenos, adquiridos por constructoras a mediados de los años ochenta, modificando el uso de suelo, de fundos y viñas en funcionamiento hasta mediados de los años noventa, a conjuntos residenciales o villas que han incorporado en diez años aproximadamente 35.000-40.000 habitantes. Esta explosión demográfica contiene en su área nororiental, un sector llamado Villa Francia, compuesta por alrededor de 10.000 habitantes, iniciado como una toma a mediados de los años noventa por un sector socio económico vulnerable que ha ido regularizando su situación legal frente al municipio (terrenos) de manera paulatina hasta la fecha (ver figura 6). Villa Francia, tras Maule norte, se trata del sector con mayor importancia del punto de vista demográfico, tratándose de principalmente un comité (con múltiples subcomités) que adquirió a inicios

de los años 90, decenas de hectáreas para uso residencial, con sitios de incluso 300 metros cuadrados para familias con déficit habitacional o instaladas en asentamientos informales en esa fecha.

*Figura 6, Sector Villa Francia, nororiente comuna de Maule.*



Fuente: Elaboración Propia.

En la figura nº06 es posible observar como Villa Francia alcanza aproximadamente un 1/5 de la superficie de todo el sector Maule norte<sup>14</sup>, con un alto porcentaje de terrenos sin ocupación y con una muy baja densidad en relación a las urbanizaciones de villas más contemporáneas. Frecuentemente cuando se cita a Villa Francia, su formación obedece estrechamente a un proceso de construcción social del hábitat. De acuerdo a Yory (2010), éste se determina como la integración y articulación de procesos y procedimientos socio-

---

<sup>14</sup> Para efecto de los residentes y de las organizaciones comunitarias presentes en Maule, Villa Francia también se considera parte del sector Maule norte.

ambientales conducentes a lograr la adecuación simbólica y funcional entre un grupo de individuos y su entorno con base en la puesta en obra de unas prácticas culturales, unos imaginarios y unos valores derivados de una determinada idea de mundo. Yory indica además, que la falta de políticas públicas respecto a la construcción social del hábitat, contribuye a la generación de respuesta “informales” a la demanda del hábitat, y por tanto, con la construcción espontánea de ciudad derivada de la autoproducción del espacio habitado. Es interesante destacar que actualmente Villa Francia se encuentra conectado vialmente gracias a un puente autoconstruido sin ningún proyecto o respaldo de un profesional competente, por donde inclusive circula transporte público y privado. Algo similar ocurre con la construcción de la torre de agua y otros equipamientos improvisados a lo largo de estos años de emplazamiento en el sector. Para este tipo de acciones por parte de las comunidades Yory agrega:

“Desde aquí, asumimos que el hábitat se construye socialmente y no que, simplemente, se llega a ocupar; por tanto, entenderemos el territorio como aquella forma simbólica de propiedad que da cuenta del sentido de pertenencia a un determinado lugar; el que de tal suerte adquiere no sólo forma, la de las relaciones sociales que allí se tejen, sino sentido.

La construcción social del hábitat hace referencia, por tanto, a dos aspectos diferentes pero complementarios y alusivos a la palabra “construcción”, por un lado está su sentido material y, por otro, aunque íntimamente relacionado con el anterior, está su sentido simbólico.

En el primer caso, normalmente se alude a los procesos de construcción social-material del espacio físico tanto de la vivienda como del hábitat, mejor conocidos como “producción social del espacio construido”; procesos que suponen sus formas de auto-producción y de auto-gestión. En el segundo, se hace alusión a los procesos de construcción social de la realidad y del hábitat propiamente dichos, los cuales aluden, menos a los modos de hacer la vivienda (aunque también cuentan), como a los modos de vida o de habitar que ésta supone y que de hecho se ponen en práctica desde su factura” (Yory, 2010, p2).

Pese a que como se ha aclarado anteriormente, Villa Francia para efecto de residentes y organizaciones comunitarias presentes en el territorio, se considera parte de Maule norte, es necesario determinar que en esa localización, no hay procesos de gentrificación evidenciados y su condición particular y su origen, presentan otras características residenciales al proceso de loteos regulares en Maule norte. Es necesario realizar esta aclaración para distinguir dos procesos residenciales que comparten localizaciones en una franja residencial bajo el límite norte con Talca, que sin embargo poseen características y patrones absolutamente diferentes. Cuando hablamos de Maule norte se trata de un sector que lo componen aproximadamente 9 villas, que desarrollan un modelo de crecimiento expansivo en terrenos –anteriormente- productivos ubicados bajo la intersección (límite) con Talca.

Las características propias de este crecimiento demográfico y residencial toman direcciones contrarias al concepto de hábitat residencial sustentable, definido en Bienestar Habitacional, Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable (INVI, UTFSM<sup>15</sup>, FCH<sup>16</sup>, 2004), el cual indica que los procesos habitacionales deberían considerar las necesidades de los habitantes, sus expectativas, sus relaciones sociales, las posibilidades de convivir y tener derecho a la ciudad. Agrega además que económicamente dichos procesos deberían ser alcanzables, accesibles o que otorguen las posibilidades de serlo. Implica que el medio ambiente tanto natural como construido sea tomado en consideración para aprovechar sus potencialidades y protegerlo. Dentro del hábitat residencial sustentable, la vivienda, además de ser un objeto físico que acoge a una determinada familia, es por sobre todo un sistema en el cual las diversas escalas, tanto territoriales como socioculturales, se relacionan entre sí. En Bienestar Habitacional se enumeran las distintas escalas que conforman el sistema de Hábitat Residencial Sustentable:

---

<sup>15</sup> Universidad Técnica Federico Santa María

<sup>16</sup> Fundación Chile

- a) Unidad de Vivienda
- b) Entorno inmediato
- c) Conjunto habitacional
- d) Barrio
- e) Contexto urbano mayor (ciudad)

Bienestar Habitacional, Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable (2004), indica que este concepto (bienestar habitacional) está dado por las valorizaciones y percepciones que diversos participantes le asignan al total y a los componentes de un hábitat residencial. Estas percepciones debiesen ordenarse por jerarquizaciones de acuerdo a variables de orden fisiológico, psicosocial, cultural, económico y político. Para terminar, define el término habitabilidad, como la relación y adecuación entre el hombre (sujeto residente) y su entorno, y la evaluación de cada una de sus escalas territoriales según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas; este concepto se relaciona con el cumplimiento de estándares mínimos de acuerdo a la cualidad de lo habitable.

### **2.3 Modelos de ocupación y crecimiento**

Como se ha mencionado anteriormente, por un lado el proceso de crecimiento de villas y loteos, como de parcelaciones en Maule norte, han desarrollado un crecimiento de baja densidad, con viviendas unifamiliares en terrenos individuales, aisladas en su mayoría y con la entrega de terrenos destinados a equipamiento, dependientes de un financiamiento del municipio respectivo. La comuna de Maule posee una densidad promedio de 90 hab/km<sup>2</sup>, muy lejos de cifras entregadas por la OCDE (2013) para comunas como Valparaíso (600hab/km<sup>2</sup>) o La Calera con 800 hab/km<sup>2</sup>. Es importante para efectos de este estudio, diferenciar crecimiento y desarrollo, considerando que el proceso actual de Maule norte tiene más que ver con acciones de explosión inmobiliaria, alza de habitantes y viviendas en ejecución, por tanto un desarrollo o como tal, o una

producción de ciudad bajo un plan con objetivos claros y metas a largo plazo, no existen. De esta forma se entiende, que un proceso netamente de crecimiento como éste, se asocia a condiciones cuantitativas, mientras el desarrollo a métodos cualitativos de un proceso urbano ordenado y planificado que persigue un objetivo para una comunidad.

En Modelos de ordenación del territorio más sostenibles, Rueda (2002) plantea que existen dos modelos antagónicos representados por la ciudad compacta compleja, y por la ciudad difusa dispersa en el territorio. Tal como señala el autor en el propio texto, las ciudades actuales comparten parte de estas dos tipologías de ordenación en diferentes medidas dentro de sus estructuras, lo mismo con Maule si analizamos globalmente su formación comunal, más allá de Maule norte. Por donde se analice la conformación de Maule norte se trata de un modelo de ciudad difusa, dispersa en el territorio, modelo que se implementa cada vez con mayor fuerza en nuestras ciudades debido en parte por la fuerza que posee el mercado inmobiliario en las decisiones y rumbos de la ciudad. Hablamos de Maule como un crecimiento por paños de terrenos con un destino único especializado, netamente habitacional, sin una oferta de servicios e infraestructura acorde a una franja residencial de aproximadamente 35.000 habitantes.

“La construcción de las nuevas partes de la conurbación ya se conciben de manera homogénea y la heterogeneidad de la ciudad compacta construida se va reduciendo, siendo la homogeneidad lo que predomina.

Dicho esto, cualquiera podría preguntarse si la ciudad difusa tiene vocación de reducir el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación. La respuesta es no. Su competitividad depende íntimamente de la complejidad. El caso es que la complejidad no se hace depender del espacio y la proximidad que proporciona la multifuncionalidad en un espacio reducido, se sustituye por medios mecánicos o de telecomunicación: el coche, el teléfono, la radio, la TV, etc, permiten separar físicamente las funciones de la ciudad a base de consumir energía, materiales y otros recursos naturales.

En los nuevos territorios urbanos, el barrio se transforma exclusivamente en zona residencial. A causa de la separación física de las funciones en la ciudad, el espacio de uso cotidiano se expande a una escala de kilómetros supeditados al coche. El barrio deja de ser un lugar social para convertirse simplemente en un lugar de exclusión (de otros usos, de gente con renta diferente, etc.). La casa, en estas condiciones, se convierte en el centro del universo suburbano, en el centro de operaciones que alarga sus brazos, en forma de estrella, varios kilómetros a la redonda. El individualismo se acentúa y el núcleo familiar se convierte en la institución afectiva casi única” (Rueda, 2002, p.5).

Desde 1931, a raíz de la promulgación del D.F.L N°345 “Ley General sobre Construcciones y Urbanización” se establece la obligatoriedad de contar con Planes Oficiales de Urbanización para ciudades con una población mayor a los 8.000 habitantes, los cuales se materializan posteriormente en los planos reguladores comunales hasta esta fecha. La División de Desarrollo Urbano, mediante su Circular Ordinario 0935 de 2009, establece el objetivo principal de los planes reguladores comunales, los cuales serían coordinar de manera sustentable en el territorio, las demandas urbanas futuras mediante regulación sobre el uso de suelo y construcción (MINVU, 2009). Este objetivo se encuentra claramente ligado a los procesos de zonificación que regulan únicamente el destino y programa de las construcciones, pero que de ningún modo planifica y ordena un desarrollo urbano integral según los requerimientos socio espaciales del territorio. De acuerdo al MINVU<sup>17</sup> (2009), existen seis principios básicos de los planes reguladores comunales:

- 1.- Debe estar orientado al desarrollo futuro.
- 2.- Debe entenderse como un proceso continuo.
- 3.- Debe basarse en el análisis de las condiciones existentes y la proyección de estas condiciones.

---

<sup>17</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo / [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

- 4.- Debe constituirse en la mejor herramienta para el desarrollo del centro urbano al que está dirigido.
- 5.- Debe propender la justicia y la equidad.
- 6.- Debe buscar la integración con otras acciones públicas y privadas.

Un hecho relevante de acuerdo a este documento, es el salto cuantitativo que ocurre con Maule comuna, pasando de una ciudad o localidad pequeña con 5.000-20.000 habitantes, a una ciudad menor de población entre 20.000 y 100.000 habitantes. Respecto al uso de suelo agrícola o al reemplazo de actividades en esa categoría, cabe señalar que internacionalmente y a través de todos los foros mundiales, el consumo de suelo rural o productivo está siendo crecientemente observado y protegido por las distintas políticas urbanas internacionales. En Criterios de sostenibilidad aplicables al planeamiento urbano, señalan al ahorro de suelo como un criterio clave para el planeamiento urbano sostenible.

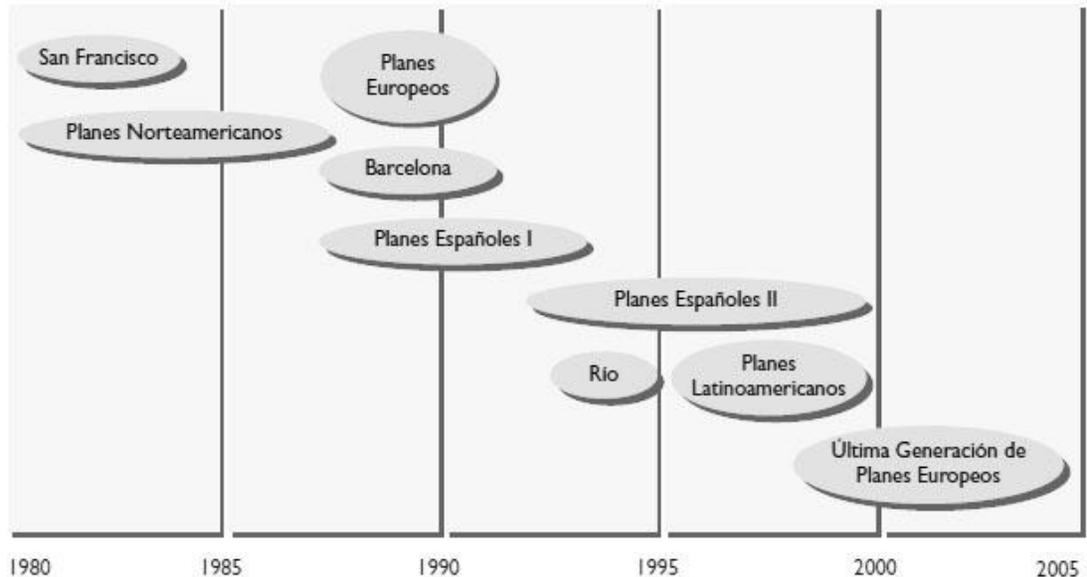
“Promover modelos urbanos que logren un uso eficiente de los recursos, limitando la dispersión y el uso indiscriminado de suelo; la expansión urbana detrae suelos a la agricultura y a la ganadería, compite con zonas naturales de importancia ecológica y reduce las reservas naturales a islas en el territorio, amenazando su riqueza y biodiversidad” (Gobierno Vasco, 2003).

Continuando con los procesos y desarrollo de la planificación urbana, la planificación estratégica internacional difiere en muchos aspectos respecto a la zonificación por polígonos utilizados actualmente en los instrumentos comunales locales (ver figura 7). Fernández Gûell (2007), señala dentro de las diferencias principales respecto a la planificación tradicional, que un plan estratégico (ver figura 8) pone mayor atención al proceso que al producto, orientado a la acción y la participación de los agentes locales desde la fase de inicio del proceso:

“La planificación estratégica de ciudades es un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos

de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso” (p.7).

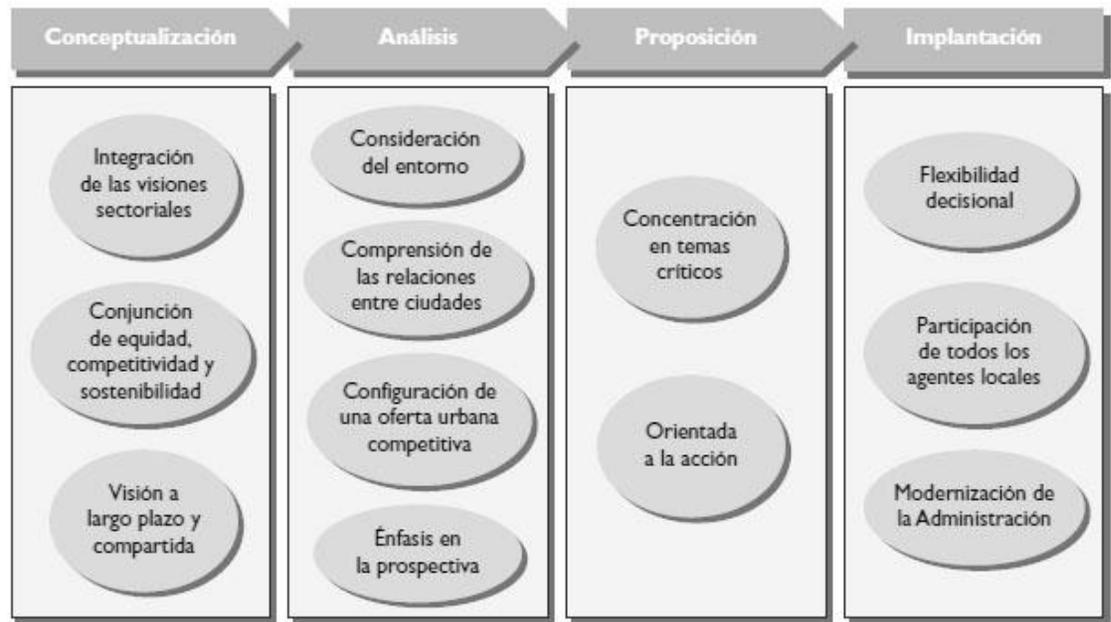
*Figura 7, Evolución del desarrollo de planes estratégicos internacionales*



Fuente: Fernández Gùell, 2007.

Es evidente por tanto, que los planes reguladores actuales incorporan mayormente consideraciones y aspectos técnicos, de una dimensión físico espacial, dejando de lado un proceso que incorpore aspectos comunitarios, de participación y colaboración con agentes locales y estrategias propios del territorio en cuestión. Tal como en este caso de estudio, es mayormente preponderante elevar cifras económicas e indicadores inmediatos, que proyectar y establecer visiones futuras que probablemente conlleven un tiempo de estudio más prolongado.

Figura 8, Secuencia de desarrollo de un plan estratégico



Fuente: Fernández Gùell, 2007.

Inzulza y Galleguillos (2014) en relación a la planificación tradicional y vigente en nuestro país, indican que la zonificación surge en Alemania durante la segunda mitad del siglo XIX, formalizando la tendencia de grupos de mayores ingresos económicos a segregarse en zonas monofuncionales y socialmente homogéneas y excluyentes.

“La zonificación, ha contribuido a agudizar externalidades como la congestión, la contaminación, la inseguridad ciudadana y la homogeneidad socioeconómica, que se traduce en extensiones urbanas de pobreza aglomerada y “dura”. Se ubica entre los factores que causan una agudización en la fricción espacial en la ciudad, donde cientos de miles de habitantes diariamente deben recorrer enormes distancias con las consiguientes consecuencias socioambientales” (Inzulza, Galleguillos, 2014, p.137).

La discusión de nuevas estrategias para los instrumentos de planificación, invita a la generación de instancias y metodologías que permitan mejorar las tipologías de

urbanización actuales, la heterogeneidad residencial y su asociatividad con otras áreas y servicios existentes. Joan Closs (UNHABITAT<sup>18</sup>, 2014) señala que la ciudad es una construcción humana, por tanto el crecimiento y el desarrollo de éstas y su urbanización, en su conjunto no debe ser espontánea e incontrolable.

## **2.4 Gentrificación**

### **2.4.1 Conceptualización**

El presente apartado contiene la base teórica del concepto denominado gentrificación, sus líneas argumentativas, ciclos y tendencias sostenidas por distintos autores de acuerdo a los contextos geográficos donde priman. Es de vital relevancia, indicar que como en su inicio se describe esta investigación, el caso de Maule norte presenta características particulares, las cuales difieren de las sostenidas por el estudio central de este proyecto Fondecyt, el cual se localiza en el centro histórico de Talca. Maule norte presenta características de un proceso localizado en la periferia sur de Talca, sector norte de la comuna de Maule, establecido por los instrumentos locales como una zona rural con una urbanización de baja densidad, de fuerte inversión inmobiliaria detrás, visada por organismos públicos ligados a los procesos de cambio de uso de suelo (Informe favorable para la construcción) como lo son el SAG<sup>19</sup> y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda<sup>20</sup>. Este crecimiento residencial, va acompañado además con el mayor crecimiento demográfico porcentual a nivel nacional (138%), desarrollándose en terrenos anteriormente agrícolas, en su mayoría de producción vitivinícola, en funcionamiento hasta mediados de los años 90.

---

<sup>18</sup> Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos.

<sup>19</sup> Servicio Agrícola y Ganadero, dependiente del Ministerio de Agricultura

<sup>20</sup> De aquí en adelante Seremi de Vivienda

En otro carril, y sólo como antecedente para evitar confusiones y la homologación de las temáticas desarrolladas en este estudio, con el Fondecyt de Iniciación N° 11140181 denominado “Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile”, esta última comuna, presenta características que la vinculan a un desarrollo de nuevas edificaciones en altura con mayores índices en densidad dentro de su centro histórico, en su mayoría construidos posterior el terremoto de febrero de 2010, en reemplazo de edificaciones patrimoniales en muchos casos. Los proyectos en altura localizados en esas áreas fueron en su mayoría parte de la iniciativa de densificación media para las áreas centrales, incorporándose a la oferta de subsidios de SERVIU en sus condiciones regulares y para damnificados. La segunda tipología desarrollada en áreas centrales de Talca, se caracteriza por la construcción de pequeños condominios cerrados de lofts de dos niveles con áreas compartidas que intentan mantener la imagen de fachada continua que poseían estos barrios en su origen. Como se aprecia entonces, resulta necesario contrastar ambos escenarios para un correcto entendimiento del contexto a analizar por este estudio, y la profundización de los procesos llevados a cabo en Maule Norte.

Anterior a iniciar el proceso de revisión teórico detrás de la conceptualización del término gentrificación, es preponderante señalar que este estudio reconoce y se inserta en un proceso aún vigente, que desde el año 2003 varía sus condiciones y características y que por tanto presenta complejidades respecto a establecer una visión estática de los acontecimientos. El objetivo principal de la investigación, tal como se señala en su marco metodológico, es explorar e identificar características relacionadas a procesos de gentrificación rururbana periférica que se estén desarrollando en Maule norte, incorporando las variables y dimensiones propias del contexto de esa comuna. Resulta primordial reconocer que el término y sus características, en el ámbito nacional, y en mayor medida a nivel local, no comparte de la misma manera, aspectos formales con los procesos ocurridos en Europa, Norteamérica o Australia.

Respecto a la gentrificación (urbana) en Chile, López-Morales señala de acuerdo a lo observado en procesos ocurridos en sectores pericentrales de Santiago de Chile, lo siguiente:

“En resumen, la gentrificación en Chile es un proceso de reestructuración espacial con recambio social de grupos de menor a mayor ingreso y capital social, asociado con una inyección de capital inmobiliario en zonas focalizadas, que son posibilitadas por regulación estatal. Fundamentalmente, aunque no únicamente, las manifestaciones visibles de la gentrificación en Chile son distintas a aquellas provenientes de la imaginaria popularizada en países de la órbita norte-atlántica y/o anglosajones, tratándose más bien de un proceso que, en el caso chileno, asume una forma de recambio de stock edificado residencial, a gran escala y considerable altura y densidad, dominado por agentes productores no residentes, y que genera niveles altos de exclusión, desplazamiento social y segregación a escala regional, aunque no elitismo cultural” (López-Morales, 2013, p.6).

En relación al origen del término gentrificación, Ruth Glass, socióloga, a mediados de la década del 60, describe un proceso llevado a cabo en el centro histórico de Londres de la siguiente manera:

“Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Míseros, modestos pasajes y cottages –dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrification" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los

originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente" (Lees, Slater y Wyly, 2008, p. 4; Smith, 1996, p. 33).

Esta definición original del término, como se establece en un comienzo de este estudio, reconoce las variables previamente identificadas; un recambio socio cultural por parte de nuevos residentes, una transformación o mejora físico espacial de las propiedades y residencias, y un trasfondo político económico que permite que este proceso no sólo se lleve a cabo de manera particular, sino se transforme en una práctica exponencialmente repetitiva. Pese a las coincidencias en las variables y las temáticas abordadas, esta definición difiere en varios aspectos a lo observado en la comuna de Maule. Difiere en la escala de ciudad, no hablamos precisamente a nivel local de una metrópolis, más bien de ciudad menor dentro de un contexto de ciudad intermedia, y en la localización de los acontecimientos, no se trata del centro histórico de una comuna. No hablamos por tanto de un proceso de renovación o rehabilitación, al tratarse de loteos nuevos en antiguos predios agrícolas. Por último, no existen asuntos contractuales de por medio en la llegada de los nuevos residentes, sino por el contrario, se trata de la adquisición de un (primer) bien raíz por parte de nuevos habitantes, de acuerdo a la oferta inmobiliaria presente. Realizar esta diferenciación es vital entendiendo que la producción del concepto, se realiza hace más de 50 años, por tanto las condiciones de producción de viviendas, y los nuevos métodos del mercado han evolucionado y modificado sus conductas fuertemente.

La "gentry" señala Duque (2010), se trata de la clase social que se encuentra justo por debajo de la nobleza, indicando con este término una cierta reminiscencia con el pasado. Para este autor es mayormente indicado hablar de una nueva clase social urbana, una emergente clase media, nacida del paso de la sociedad industrial a una post-industrial. El mismo autor dispone un debate terminológico a utilizar en España, desde la controversia en la traducción del concepto literal de gentrificación. Duque (2010) señala que la palabra gentrificación no se asocia a los procesos ocurridos fuera de regiones

anglosajones y contiene matices propios sólo de aquellos países. Descarta por otro lado el concepto utilizado por García Herrera (2001) de aristocratización, señalando que éste habla más bien de un proceso que se lleva a cabo y no se refiere a los protagonistas (residentes), y en segundo lugar, debido a que la aristocracia en castellano, es la clase más acomodada dentro de la estructura social clásica. Elitización o elitización residencial es la tercera alternativa que descarta, argumentando que cuando se habla bajo este término, se entiende que al barrio realizan su llegada las élites, las cuales en la realidad no habitan particularmente estos sectores, sino zonas suburbanas o comunidades cerradas, más bien se trata de nuevos residentes pertenecientes a sectores medios, profesionales jóvenes, y no las clases propiamente altas. La opción que pareciese más adecuada de acuerdo a su análisis, es el término aburguesamiento, entre otras cosas porque trae a la mente la idea de protagonismo de las clases medias, sin embargo posee dos importantes inconvenientes; el término se ha utilizado mayoritariamente para estudios de estructura social, y en segundo lugar, describe a una vieja clase media, muy diferente a la que se ciñen los estudios de gentrificación actual.

Duque (2010) para cerrar su análisis terminológico, asegura que debe continuarse con la utilización del término gentrificación por varias razones, las cuales expone. Razones lingüísticas, el idioma español no es tan flexible para acomodar o insertar nuevas palabras. En segundo término, facilitar con éste el intercambio de conocimiento internacional. En tercer lugar, el término original posee un bagaje científico que debe ponderarse sobre los demás. Por último, gentrificación es un proceso observado y definido en el extranjero, y existe una ausencia de material investigativo localmente (España) para contrapesar esa realidad y el peso por tanto de ese término.

Tabla 1, Ciclos de la gentrificación

1964 - 1973		1978 - 1988	1993 - presente	
1 <sup>er</sup> ciclo Gentrificación esporádica Europa occidental EE.UU. y Australia	Periodo transición: compradores de propiedades	2 <sup>nd</sup> ciclo Ampliación de gentrificación Europa, EE.UU., Canadá y Australia	3 <sup>er</sup> ciclo El retorno de la gentrificación Europa, EE.UU. y Tercer Mundo	4 <sup>th</sup> ciclo Estado actual de la gentrificación EE.UU. y ciudades globales
Falta inversión en áreas centrales (barrios pequeños)		Ciudades globales (barrios centrales de mayor tamaño)	Ciudades de todo el mundo (barrios centrales y periféricos, comunidades cerradas)	
Proceso de reinversión en oficinas, recreación y actividades residenciales		Proceso de nueva economía y cultura urbana de nivel global y de escala nacional. Inicio de la globalización	Globalización actuando en pleno. Capital de acumulación con mayor intensidad	Globalización actuando en pleno. Cambios en proceso político-económico (pregentrificación)
Gentrificadores pioneros		Gentrificadores adinerados Artistas y trabajadores de cuello y corbata	Artistas de moda, yuppies y supergentrificadores	Artistas de moda y nuevos gentrificadores del sector terciario
Inversión principalmente del sector público. Sin seguro o garantías		Asociaciones público-privadas (espíritu empresarial agresivo)	Intervención activa del gobierno y del sector privado (desarrolladores inmobiliarios)	Intervenciones del gobierno nacional y local. Políticas urbanas e incentivos hipotecarios

Fuente: Inzulza (2014) Latino gentrificación y polarización.

Inzulza (2014) realiza un cuadro resumen, indicando los distintos ciclos de la gentrificación desde el año 1964 a la fecha (ver tabla 1), año en que Glass acuña el término anteriormente definido. De acuerdo a lo revisado bibliográficamente, los fenómenos ocurridos actualmente en nuestro país, se tratarían de un proceso de tercer ciclo, fuertemente intervenido por políticas estatales e inversión estatal en el acceso a la vivienda.

Díaz-Parra (2015), señala que para reconocer o descartar un proceso de gentrificación deben reconocerse las características del gentrificador, del colectivo potencialmente desplazado y del espacio gentrificable. Ley (1996) en Díaz-Parra (2015) señala que el gentrificador se trata de un hogar de clase media, habitualmente soltero menor de 35 años, con elevado nivel de formación. Respecto a los desplazados, muchos son marginales, en el mercado del trabajo o están fuera de él. Finalmente, la consecuencia lógica de un vecindario envejecido y empobrecido es el submantenimiento del mismo por

parte de los propietarios, vinculándose entonces el cambio social al cambio del medio físico (Smith, 1996 en Díaz-Parra, 2015). Esta condición, llevada a cabo en el ámbito urbano, podría llevarse al ámbito rural, con la masiva venta de terrenos a mediados de los años noventa, donde familias de distintos estratos sociales, vendieron predios de importante escala, a una gran cantidad de inmobiliarias presentes en la región. Esos terrenos, presentaban en su minuto, en muchos casos, un submantenimiento y una fuerte presión inmobiliaria que finalmente los transformaría una década después en un importante polo residencial periférico.

El mismo autor plantea un cuadro (tabla 02) donde se indica las posibles transformaciones de un sector urbano gentrificado:

*Tabla 2, Modelo de gentrificación*

	ESPACIO GENTRIFICADO	ESPACIO GENTRIFICABLE	EFEECTO ESPERADO
Condición sociolaboral	Asalariados en trabajos de elevada cualificación	Asalariados en trabajos de baja cualificación	Incremento de la ratio sociolaboral entre profesionales y técnicos y trabajadores manuales
	Población joven	Población envejecida	Rejuvenecimiento
Espacio privado	Viviendas en buen estado y con precios elevados	Viviendas en mal estado y devaluadas	Reducción del número de viviendas en mal estado
Sucesión	Hogares de establecimiento reciente	Indicios de desplazamiento de población con escasos recursos	Elevada proporción de hogares establecidos en las últimas décadas.
			Elevada proporción de acoso/desplazamiento.

Fuente: Díaz-Parra (2015).

Siguiendo a Atkinson y Bridge (2005) en Janoschka, Casgrain (2010), hay tres aspectos relevantes para destacar en los debates actuales respecto al término gentrificación:

a) Las políticas neoliberales de la gentrificación, que destaca la complicidad de la administración pública con los actores del mercado, con el objetivo de aplicar la agenda neoliberal en la ciudad.

b) Gentrificación de nueva construcción, un proceso que pasa desapercibido ya que los diferentes procesos que esconden conceptos como reurbanización de áreas industriales abandonadas no desplazan a una población residencial preexistente.

c) Gentrificación simbólica o a través de actividades turísticas o culturales, donde destaca la transformación de un barrio como enclave exclusivo y relativamente rico el cual ha asentado empresas y donde el turismo ha proliferado.

Para efectos de reconocer un proceso de gentrificación, Salinas (2014) señala que la esencia del concepto trata de un problema social. A partir de Less, Slater y Wyly (2008, p. 158) en Salinas (2014), la gentrificación aparece de acuerdo a cuatro hitos principales: (1) reinversión de capital y aumento del valor del suelo, (2) mejoramiento de las condiciones sociales, (3) cambios en el paisaje urbano, y (4) desplazamiento directo e indirecto de grupos de ingresos menores. De acuerdo a Slater (2009) en López-Morales (2013) los tipos de desplazamientos de grupos residentes involucrados en procesos de gentrificación se clasifican de la siguiente forma:

Desplazamiento directo: propiamente expulsión o desalojo.

Cadena de desplazamiento: proceso anterior al punto anterior. Se trata del decaimiento de un área particular.

Desplazamiento exclusionario: hogares que no han tenido posibilidades de acceso a espacio urbano.

Presión de desplazamiento: se refiere a la desposesión (real o potencial) que sufren hogares de bajo ingreso económico durante la transformación de la estructura espacial asociada a la gentrificación.

Para cerrar este título es necesario indicar que lo visualizado en Maule norte, obedece de acuerdo a sus características, a un proceso de gentrificación, descartando un proceso regular de expansión periférico o suburbano. Factores como la implementación de políticas habitacionales y legislativas que dieron un giro al desarrollo inmobiliario en ese

minuto, desde el año 2003, han dirigido el proceso residencial hasta la fecha, desechando que el crecimiento actual se trate de una continuación de un proceso anterior regular. El proceso inmobiliario por otra parte, ha transformado y modificado el perfil de residente actual del sector, incrementando el valor del suelo y de las unidades de vivienda en el escenario actual de Maule norte. El proceso mismo de gentrificación, ha demostrado la dinámica de cambio estructural que ha presentado Maule norte, estableciendo dos centros urbanos en su plan regulador en estudio, regularizando con esto el emplazamiento de miles de unidades residenciales en esa franja rural según la planificación vigente de Maule. A modo de ejemplo, es posible reconocer otros ejercicios de expansión regular suburbana, como lo ocurrido en el sector oriente de Talca con un patrón de valor de suelo y tipo de residente similar, residente mayormente cercano al concepto de gentry (Glass, 1964), entendiendo con eso las clases altas o elitización de una cierta área. El mismo ejercicio puede reconocerse en el sector norte de Talca, con viviendas para sectores mayormente vulnerables, y viviendas para universitarios presentes en el sector.

#### **2.4.2 Gentrificación en Latinoamérica**

Probablemente el concepto de renovación urbana sea más conocido que la misma gentrificación, esto podría establecer dos conclusiones importantes; que la gentrificación es un fenómeno aún en fases iniciales de estudio en la región, y segundo, que sus procesos y actuaciones, son erróneamente identificados con procesos de renovación urbana.

El siguiente apartado pretende aterrizar y contextualizar el material teórico sobre gentrificación a la realidad de las urbanizaciones latinoamericanas, en específico a las regulaciones normativas, a las estructuras sociales y a las conformaciones de centros urbanos y rurales desarrolladas en esta región. Esta adecuación es primordial de puntualizar, para efectos de reconocer los alcances y objetivos que persigue este estudio

efectuado en Latinoamérica, en una región de características rurales, y en una ciudad menor que posee una relación directa y difusa con una ciudad intermedia. De esta manera, y con las condiciones expuestas, el proceso llevado a cabo en Maule norte reúne características de gentrificación con nuevas construcciones en el territorio y nuevos residentes, arribando y habitando éste.

“Expulsión de residentes de menores ingresos, alza del precio de suelo, transformación del uso de suelo y transformación del paisaje urbano, van marcando las transformaciones de las ciudades, a raíz de la gentrificación y la renovación urbana” (Vergara-Constela, 2013, p.230-231).

Vergara-Constela (2013), tal como se indica en la cita superior, establece cuatro dimensiones principales, que en su integralidad e interrelación son atingentes a los procesos de gentrificación: expulsión de residentes, relativos a la composición social de los nuevos barrios. El alza del precio del suelo, permite identificar pre y post a inversiones privadas o estatales procesos vigentes de gentrificación. Cambio del uso de suelo, cambios normativos tendientes a modificar los porcentajes destinados a programas y usos. Por último, transformación del paisaje urbano, transformación que no sólo habla de nuevas dinámicas de barrio, sino de la transformación de la identidad territorial de un lugar (Nogué, 2005 en Vergara-Constela).

La implementación del término gentrificación es discutida además por Janoschka, Sequera, (2014) señalando que las estructuras sociales, urbanas, políticas y administrativas son poco comparables con Nueva York o Londres, los paradigmas de los estudios de este concepto en el mundo anglosajón.

Comparativamente los casos de gentrificación en América Latina presentan un retraso en la documentación y estudio en relación con países de Europa y Norteamérica. Siguiendo a Janoschka, Sequera y Salinas (2013), este reducido interés por los estudios de gentrificación en la región se debería a tres razones fundamentalmente: (1) las diferentes

temporalidades de la gentrificación, considerando que hace una década muchos autores aún desconocían la autenticidad de esos procesos; el primer estudio de este tipo, de orden empírico sobre estas temáticas se desarrolló en Puebla México y se publicó sólo a fines de 1990, lo que demuestra lo reciente de las investigaciones en estas materias en la región. (2) La resistencia de muchos autores a la importación de un concepto anglosajón, desarrollado bajo realidades sociales y urbanas distintas. (3) Las formas como la gentrificación latinoamericana, está política y geográficamente articulada difieren del mundo anglosajón, puesto que sus traducciones simbólicas no pueden traducirse literalmente.

Como en el caso de Maule Norte, la gentrificación se ha desarrollado en distintas escalas de ciudades y localizaciones dentro de América Latina. Ejemplos de procesos de gentrificación y estudios respectivos, se han desarrollado mayormente en países como Argentina, México, Colombia, Ecuador, Brasil y Chile.

“El estudio de la gentrificación hoy en día se posiciona como un proceso posible de aplicar en prácticamente toda la escala del territorio global. Un análisis de las tendencias de este proceso muestra una clara mutación como es definida por Lees *et al.* (2008), de un asunto más esporádico en su origen (Islington, Londres), hacia un proceso que en la actualidad abarca barrios y áreas urbanas de mayor tamaño, llegando incluso a observarse en el ámbito rural” (Inzulza, 2014).

Para Amado (2013), América Latina presenta rasgos y características propias, estudiadas por distintos autores contemporáneos:

En este sentido, Sabatini, Serella Robles y Vásquez (2009:18) en Amado (2013) advierten que “en lugar de verificarse en las áreas centrales, como en Europa y en Estados Unidos, la gentrificación latinoamericana se despliega en la periferia urbana y otras áreas de cada ciudad...” Otra de las diferencias sustanciales que observan los autores respecto a la experiencia latinoamericana en relación con Estados Unidos y Europa, es que la

gentrificación no necesariamente implica el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas, por lo que la denomina “gentrificación sin expulsión”.

El mismo autor, destaca que a diferencia de procesos observados desde una visión macroscópica como regiones, ciudades o globales, en América Latina un número importante de transformaciones urbanas de gran intensidad se tornan significativas en cuanto a su dimensión “micro”. Con esto se refiere a las unidades esenciales de la trama urbana; parcelas, manzanas y barrios, en su aspecto espacial, y las distintas relaciones socioeconómicas vecinales, de cultura, tradición y normativas locales presentes en aquellas transformaciones (Amado, 2013).

Respecto a la gentrificación en áreas centrales, el artículo de Ciper<sup>21</sup> Chile, describe el proceso de encarecimiento, densificación y reducción de superficies residenciales que ocurre con los nuevos proyectos en ejecución dentro de la comuna de Santiago:

“Los inmobiliarios entrevistados en la nota de *El Mercurio* celebraban la elitización del mercado de vivienda de la comuna de Santiago como una noticia positiva. Me pregunto si la Municipalidad de Santiago no está también satisfecha con esta verdadera depuración social del estatus de los residentes y usuarios del centro de Santiago, concordante con su política de “mejoramiento de estándar” del centro histórico, como se analizaba en El Mostrador recientemente. Pero en cualquier parte del mundo este proceso de expulsión de población socialmente vulnerable desde zonas centrales urbanas se llama gentrificación, y es visto negativamente por las altas tasas de expulsión de residentes originales que genera” (López-Morales, 2014).

---

<sup>21</sup> Fundación Centro de Investigación Periodística

Según lo señalado por el BID<sup>22</sup> (2011), interesa estudiar las ciudades intermedias y pequeñas y sus fenómenos asociados por la importancia y rol que poseen en el contexto latinoamericano. De acuerdo a la publicación Sostenibilidad Urbana en América Latina y el Caribe, existen cuatro razones principales del interés en analizar y estudiar el comportamiento de esta escala en el continente:

1. Importante crecimiento económico y demográfico, dinamismo por sobre las metrópolis.
2. En consideración a su etapa de crecimiento, es posible una mayor eficiencia global, explotando economías de escala.
3. Sus escalas permiten una mayor efectividad de intervenciones proyectadas.
4. Al elevar su calidad de vida, desplazaría la presión poblacional y económica hacia las metrópolis.

Para Inzulza (2014), el término latino gentrificación se observa en cuatro particularidades, considerando el contexto latinoamericano donde los procesos se localizan. (1) Presencia de pobreza urbana y exclusión social, (2) se advierten tendencias a vivir en comunidades cerradas principalmente proyectos inmobiliarios en altura promovidos por los gobiernos locales, (3) los nuevos consumidores de viviendas prefieren barrios centrales para instalar un estilo urbano “de moda” cercano a sus trabajos. Y por último, (4) incremento en el consumo de commodities, como pueden ser vistos los nuevos departamentos para profesionales jóvenes, solteros, entre otros.

Salinas (2013), agrega para cerrar, dos aspectos claves en la identificación de procesos de gentrificación en América Latina y el porqué del desuso del mismo; por un lado indica que la inversión de capital, los cambios sociodemográficos y los cambios en la imagen urbana serán elementos con características diferentes de acuerdo a su contexto, pero que evidencian un proceso de gentrificación. En segundo término, señala las razones de

---

<sup>22</sup> Banco Interamericano de Desarrollo

por qué se evita el uso de ese concepto en el contexto latinoamericano de investigación: porque generalmente hace referencia a un problema social o de clases, utilizando este concepto para comprobar procesos llevados a cabo en Norteamérica con los modelos históricos (descontextualizados), y en segundo lugar, una persistencia en utilizar la definición clásica del concepto a más de cuarenta años de su origen.

### **2.4.3 La emergencia de una gentrificación dinámica**

La expansión urbana y el emplazamiento de unidades residenciales en el sector rural, considerando el suelo como un recurso escaso, han generado un encuentro de áreas anteriormente antagónicas, y a la vez un difuso límite entre ambas, complementado por la legislación vigente y los instrumentos de planificación que más bien realizan una zonificación por sobre una estrategia de crecimiento y proyección urbana. La generación de áreas residenciales con difusos límites e imágenes paisajísticas, que además comparten dinámicas propias de un ámbito urbano y rural, son posibles de reconocer con mayor frecuencia en territorios como el de la región del Maule, donde la producción agrícola y el concepto de campo se encuentra arraigado en el contexto inmediato de las ciudades, lo denominado urbano.

Se entiende por urbano (INE, 2002) o “área urbana” a un conjunto de viviendas concentradas, con más de 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000, con el 50% o más de su población económicamente activa dedicada a actividades secundarias y/o terciarias. Ahora, se entiende por rural (PNDR, 2014<sup>23</sup>) lo considerado “no urbano”, es decir su criterio de definición se fija a través de un límite de población de 2.000 habitantes por localidad poblada. Pues bien, los instrumentos de planificación por otra parte, mediante la aprobación de un plan regulador comunal, fija una delimitación al área urbana o

---

<sup>23</sup> Política Nacional de Desarrollo Rural 2014-2024

planificada de acuerdo a los instrumentos vigentes, lo rural por el contrario, o en este caso área rural, es todo lo que se encuentra fuera de esa planificación vigente.

El caso de Maule norte, como objeto empírico de estudio, presenta estas dos características de manera muy difusa y a la vez cambiante. Maule (centro) presenta su centro urbano al sur de su superficie comunal, 8km distanciado del límite sur con Talca, sin embargo en su sector norte aparece una franja rururbana que combina aspectos propios de un crecimiento residencial urbano, en una condición paisajística cercana a un contexto rural, y con una administración del territorio y de -respuestas a- sus demandas, más cercano a ésta última que a un sector propiamente urbano. La franja rururbana presente en Maule norte, actualmente conformada y establecida de manera rotunda a través de proyectos residenciales que presentan en algunos casos más de 30 etapas, en un comienzo presentó características más cercanas a un tipo de gentrificación rural por lo aislado y excluido de su emplazamiento y la condición propia del residente en esa área. De esta forma, la imagen de la ciudad como una estructura compacta, y lo rural como un paisaje natural y sólo productivo, han quedado atrás con el avance del proceso inmobiliario y de las políticas habitacionales vigentes insertas en ese medio.

“Portas (2003, p. 126-127) en Ríos (2014, p.7) lo denomina proceso de “mutación desde la ciudad hacia lo urbano”, recalcando que la ciudad objeto de planificación ya no es el modelo culturalmente reconocido sino que lo urbano se ha diversificado y generalizado con una ciudad que crece sin modelo, sin calidades, lugares ni límites, y sobre todo ‘sin forma culta’ en referencia a la ciudad modelada y compacta”.

Las condiciones anteriormente descritas, condicionan por tanto la clasificación en una gentrificación clásica (urbana) o rural, reconociendo otras complejidades y conflictos presentes en una franja mixta, con una fuerte dinámica en cambios y conflictos durante los quince años de desarrollo.

“En este contexto, el considerar la interfase urbano rural un espacio geográfico sistémico, y el tener en cuenta sus relaciones internas y con el entorno, posibilita la planificación y la búsqueda de su sostenibilidad ambiental. Por el contrario, si se consideran de manera independiente los componentes del sistema de la interfase urbano rural, el propio proceso de planificación del desarrollo podría ser fragmentado y aislado” (López, Delgado, Vinasco, 2005).

Con los antecedentes expuestos, se habla por consiguiente de un proceso dinámico, de una gentrificación que muestra similares características a un proceso urbano, sin embargo su espacio geográfico enseña potentes dinámicas de cambios donde se aglomeran actividades rurales, productivas, paisajísticas, de baja densidad, con un contexto constructivo urbano, de unidades residenciales presentes en una estructura urbana cualquiera. En efecto, la denominación de esa área, con características compuestas para la teoría y la referencia de distintos autores, posee diversas denominaciones.

Lo más usual para referirse a la expresión espacial resultante de las interacciones entre lo rural y lo urbano es llamar a cierta porción espacial de ese lugar de encuentro como zona peri-urbana, suburbana, rur-urbana, rural-urbana, de transición urbano-rural, de continuum rural urbano, de borde de ciudad, entre otras. En consecuencia, este espacio es entendido de muchas maneras, unas veces como el límite de la ciudad, otras como una zona de amortiguación, otras como la confluencia diversa de usos del suelo, entre otros (López, Delgado, Vinasco, 2005).

La interfase urbano rural, denominada en esta investigación como proceso rururbano, específicamente gentrificación rururbana, posee significancia en el ámbito físico, como un área espacial periférico, difuso, donde se desarrolla un proceso dinámico de urbanización, y proliferación de unidades residenciales. Un ámbito económico, que permite la conjunción de actividades productivas, industriales dentro de un paisaje

mayormente natural en proceso de transformación, con la aparición de actividades y producciones urbanas. En último término, se trata de un área de interacción de flujos de identidades, de gustos y preferencias que comparten residentes originales y nuevos, con un arraigo hacia las actividades urbanas, y al mismo tiempo una preferencia por el medio natural y desaturado presente en Maule norte.

El proceso de gentrificación rururbana ocurrido en Maule norte, se estructura a partir de las condiciones particulares del contexto regional y del escenario desarrollado a través del proceso inmobiliario en el territorio. De esta forma, el proceso ocurrido en Maule norte, difiere en cierto grado de las características propias de un proceso de gentrificación clásica urbana, en este caso la apropiación de áreas depreciadas centrales (en su mayoría) y el desplazamiento de clases populares de esa área. El caso empírico por tanto de Maule norte, demuestra una apropiación y colonización de áreas rururbanas (por parte de sectores medios) distantes de la trama urbana consolidada, tanto de Maule como Talca, sin embargo al mismo tiempo, inserto en el contexto rural productivo de una comuna identitariamente rural en su proceso histórico.

En primer término es relevante indicar que, las áreas actuales de crecimiento residencial en Maule norte, no calificaban como terrenos particularmente valorados a comienzos de los años noventa, muy por el contrario, su imagen depreciada se relacionaba directamente a barrios estigmatizados del sector sur y surponiente de Talca, un opuesto a lo ocurrido en predios localizados en el área oriente de Talca. Es necesario complementar lo anterior señalando que, el proceso de crecimiento del sector oriente de Talca, como un barrio de sectores altos de la capital regional, se inicia junto al emplazamiento de la Universidad Católica del Maule, durante el año 1991. En segundo término, conviene destacar que el proceso de apropiación y desarrollo inmobiliario (2003) presente en esa franja rururbana, no incorporó como en áreas centrales el desplazamiento directo de habitantes. Desde otro contexto, el proceso de Maule norte, de acuerdo a lo observado y visualizado a través de sus residentes, incorporó

fuertemente un proceso de reemplazo de habitantes y un abandono complementario por parte de residentes primitivos de un entonces sector rural –neto- de Maule. Este estudio por tanto indica que, junto al proceso de adquisición de predios por distintas inmobiliarias de forma intensiva e invasiva, se desarrolló un proceso paulatino de reemplazo de actividades y residentes, acompañado de un abandono por parte de habitantes y economías propias del contexto regional del Maule.

Siguiendo a Sabatini (2013), en relación al concepto de gentrificación sin expulsión, la gentrificación en Latinoamérica, no comparte por completo patrones urbanos europeos como la localización de grupos vulnerables en las áreas centrales de la ciudad, por tanto la probabilidad de que ocurra ese desplazamiento de residentes primitivos se hace aún más compleja y poco evidente en este contexto geográfico. En ese sentido, reconociendo un proceso inmobiliario intensivo en la periferia de la ciudad latinoamericana, y relacionando la gentrificación clásica urbana (céntrica) con el desarrollo de un proceso de invasión y expulsión, el autor contextualiza Latinoamérica con un proceso de invasión y sucesión de residentes. Entre otros factores que permiten identificar este proceso de gentrificación en la periferia, destaca la aparición de vivienda social en los márgenes de la ciudad y paralelo a éste, el tipo de tenencia de suelo o propiedad de la misma. En la misma línea, los grupos vulnerables, en gran parte habitan una vivienda con titulación al día, como propiedad privada, por tanto ante la ausencia del arrendamiento general de conjuntos habitacionales, un proceso de expulsión bajo esas condiciones, es mayormente complejo que pueda ocurrir.

La *gentrificación latinoamericana*, que tenderá a expandirse a nuevas áreas de las ciudades, especialmente por la periferia popular –que es generalizada en términos de usos del suelo (no es sólo residencial, sino también comercial y de servicios) y generalizada en la escala social (no sólo los más ricos son *gentrificadores*, sino también las clases medias), irá transformando el patrón tradicional de segregación de la ciudad latinoamericana. La segregación de gran escala, compuesta básicamente por un cono de alta renta y una vasta

periferia homogéneamente popular, irá cediendo terreno a patrones más complejos y que implican menor distancia geográfica entre las clases sociales.

#### **2.4.4 Gentrificación rururbana**

Para descartar inicialmente un proceso de gentrificación urbana en Maule norte, Munizaga (1985) al aplicar el concepto de estructura a la ciudad, posibilita visualizar cuatro aspectos que tanto en la teoría como en el análisis, debiesen presentar las áreas urbanas propiamente tal, y que en este caso Maule norte, no las contiene. La noción de estructura urbana tiene una noción *ontológica*, es decir que lleva implícito un “orden” o un modo de organización. La estructura urbana tiene una muy clara referencia *morfológica*, es decir tiene una disposición, composición y relación de sus partes, una construcción en el espacio. En tercer lugar, tiene una estructura *funcional*, para usos, ritos, diversas relaciones y flujos que le permitan desarrollarse como un ente coherente. Por último, tiene un carácter *semiológico*, la ciudad es un conjunto de imágenes y un sistema de signos que la hace legible. Estas cuatro características por tanto, hacen viable descartar una estructura urbana presente en Maule norte, y en paralelo a eso, de acuerdo a las características descritas en apartados anteriores, descartar seguidamente una categorización netamente rural. Finalmente nos enfrentamos a un proceso que reúne características mixtas de ambas áreas territoriales.

Para fines de este estudio, y considerando las distintas denominaciones de acuerdo a García (1995) en Barros (1999) como:

“El espacio urbano propiamente dicho (1), el espacio periurbano o áreas urbanas discontinuas (2), el espacio semiurbano (3) (con alternancia de usos), el espacio semirural urbanizado (4), el espacio rural dominado por la actividad agraria pero con algunas influencias urbanas como por ejemplo las derivadas de la descentralización industrial (5) y, por último, el espacio rural

"marginal" (6). En nuestro caso, el área de estudio comparte características del tercer y cuarto anillo, o sea del espacio semiurbano (donde se alternan una estructura anterior de hábitat rural con una nueva de residencias urbanas o de establecimiento de industrias) y del espacio semirural urbanizado, donde aparecen áreas urbanas (en nuestro caso no incluidas en el área metropolitana), pero donde también aún continúan siendo muy importantes las actividades agrícolas. Según los autores citados, el tercer y cuarto círculos representan el ejemplo más evidente de espacio rururbano” (Barros, 1999, p.7).

Para Galindo y Delgado (2006), por espacio rururbano se entiende la coexistencia e interacción de elementos urbanos y rurales en un mismo territorio, como resultado de la difusión de actividades y población urbana hacia las zonas rurales que le rodean, sin que éstas pierdan totalmente sus atributos económicos, sociales o territoriales como sucedía anteriormente con la conurbación. Lo periurbano, muchas veces asimilado al último, es un espacio genérico que rodea a cualquier ciudad independientemente de su actividad, función o tipo de ocupación. De esta forma concluye, cualquier sitio alrededor de la ciudad es periurbano pero no cualquiera es rururbano.

Maule norte, como se ha señalado en los otros apartados, posee una particular conformación residencial. Desarrolla un proceso residencial de gran escala (para el contexto y estructura tradicional de la comuna) que incorpora alrededor de 40.000 nuevos residentes en su sector norte, adyacente al límite sur de la capital regional Talca. Este proceso de aumento explosivo tanto en unidades de vivienda como en aspectos demográficos, podría tener una primera mirada en señalar que se trata de un crecimiento rural, de acuerdo a lo declarado por los instrumentos de planificación vigentes, y por la transformación de suelo productivo rural a un uso habitacional. En una segunda mirada, para la visión de un habitante de Talca que probablemente no conozca el límite de ambas comunas (en este caso el estero Cajón), esa nueva área urbanizada sea parte de la

periferia de su propia ciudad, lo mismo con los residentes de Maule, probablemente no conozcan que su vivienda pertenece a Maule, y menos aún, que su vivienda se encuentra en el área rural de la misma. Una tercera visión por parte de las autoridades y agentes inmobiliarios, es la que plantea que Talca-Maule se transforma actualmente en la primera conurbación de la región.

Siguiendo a Ríos y Rocca (2014), los estadios de lo urbano, suburbano y rururbano pueden distinguirse de la siguiente manera:

“Desde esta concepción el estadio ‘urbano’ refiere a patrones de asentamiento urbano consolidados, el ‘suburbano’ alude a instancias previas o categoría a alcanzar como urbano; y finalmente el estadio ‘rururbano’ corresponde al proceso de transformación del espacio rural que incluye la implantación de tejidos residenciales y usos de naturaleza urbana” (p.113).

Es relevante para efectos de comprender el término rururbano, considerar las características territoriales, culturales, políticas y económicas que presenta Maule norte en su localización actual, y la fase de crecimiento en que se encuentra. Territorialmente, no se trata de un sector urbano por encontrarse en una condición de borde, formando un continuo con el sector sur poniente de Talca, y en la actualidad está declarado como un área fuera de la planificación urbana vigente de Maule, por tanto se trata de un área rural en el sector norte de esa comuna. En la práctica no es posible de igual modo catalogarlo como un territorio rural, por las prácticas y las condiciones de habitabilidad propias del campo o la ruralidad establecida en los instrumentos oficiales; el grado y calidad de urbanización presente en el sector, es asimilable a un sector urbano de la trama barrial regular de una ciudad, de igual forma su grado de urbanización y habilitación de servicios básicos. Pese a esto, en la fase actual de crecimiento de Maule, su urbanización por paños de predios, de acuerdo a la adquisición de cada inmobiliaria, refleja un crecimiento discontinuo en su trama, demostrando espacios intermedios, entre lo productivo, lo eriazado y lo habitacional.

Un área rururbana es posible de catalogarla como una interfase, un continuo o un área de transición entre territorios urbanos y rurales. Siguiendo a Prost en Ávila (2009, p.101).

“La rururbanización es, sobre todo, un momento o situación específica en que se manifiesta la expansión del hábitat urbano (Prost, 1984). Se trata de una mutación territorial en la cual hay un cambio en las funciones territoriales de las zonas rurales, que paulatinamente van perdiendo sus componentes agrícolas o agrarios, en provecho de las características urbanas en definición (sean de tipo industrial o habitacional); se trata de una etapa intermedia de dicha mutación, que se acompaña de la implantación de equipamientos y de actividades que no están ligados al mundo rural, pero provienen y participan del sistema urbano”.

En términos culturales, el perfil de residente de Maule norte posee características y actividades cotidianas propias de un residente urbano en este caso, con similitudes prácticas al habitante de Talca, pero por el contrario al residente que busca una localización céntrica, valora la vivienda mayormente retirada y la tranquilidad de un sector en expansión con cercanía a las áreas de consumo y trabajo. Económicamente, Maule norte y sus residentes son dependientes de la oferta laboral, de servicios y ocio que presenta Talca, sin embargo ésta última, económicamente en ciertos rubros es dependiente del suelo disponible que presenta Maule como sector mayormente rural. Programas de motelería, servicios fúnebres, establecimientos educacionales, servicios de esparcimiento y eventos, y como se ha señalado anteriormente, una demanda sostenida de suelo para sectores medios en un continuo con áreas periféricas de la capital regional, y una demanda creciente de parcelas y viviendas de autoconstrucción han sido los tópicos presentes en el crecimiento de Maule.

Lo rururbano por tanto, se trata de áreas difusas en cuanto su lugaridad, con actividades que complementan las prácticas propias de lo urbano y lo rural, mediante nuevos

enfoques para ambos medios, y con residentes que valoran e incorporan en su habitar ambas condiciones.

“En estos sectores el campo subsiste y los paisajes guardan a menudo el encanto de lo rural, pero las formas de vida son predominantemente urbanas: nos encontramos pues, en la ciudad dispersa, dentro del medio "rururbano", que cada vez se interpone más a menudo entre los centros urbanos y las zonas acusadamente rurales” (Claval en Barros, 1999).

Además de la manifestación urbana del fenómeno, más recientemente se ha identificado un proceso similar en áreas rurales; a medida que las actividades tradicionales del campo pierden intensidad, algunas zonas se van convirtiendo en sede de nuevas actividades económicas, básicamente destinadas al ocio, y en sede de segundas residencias. Spain (1993) afirma que los problemas de la gentrificación rural son similares a los de la gentrificación urbana, en el sentido que los nuevos habitantes tienen mayores facilidades de acceso a los servicios que los antiguos; Philips (1993) también propone un estudio comparativo entre el proceso desarrollado en el mundo rural y el urbano, en su trabajo sobre Gower (Reino Unido). Friedberger (1996) por otro lado, analizó el fenómeno rural acontecido en Texas. Sin embargo, hasta este momento el número de estudios sobre el tema es muy inferior a los dedicados a la versión urbana del fenómeno (Sargatal, 2000).

Phillips (1993) en relación a la gentrificación, tanto del ámbito rural como urbano, señala que el concepto significa un cambio en la composición de un área con miembros de un grupo de clase media en sustitución de la clase trabajadora residente. Señala además que las posiciones de clase no deben porqué ser antagónicas, es más, afirma que estos cambios perfectamente pueden ser atribuibles a la llegada de clases medias por sobre otro tipo de clase media, no por sobre una clase obrera. Smith (1979) en Phillips (1993) señala que la gentrificación urbana es el inverso a un proceso de suburbanización, por tanto la gentrificación rural se trataría de la continuidad del vuelo de la clase media hacia esas áreas. Siguiendo a Smith, la gentrificación son esencialmente promotores

inmobiliarios residenciales de la propiedad con el fin de aprovechar todo el potencial subutilizado de la misma.

“Esta desvalorización (de propiedades o de áreas) produce las condiciones económicas objetivas que hacen que la revalorización del capital (gentrificación) se vuelva una respuesta racional por parte del mercado. Aquí resulta de fundamental importancia aquello que denomino diferencia potencial de renta. La diferencia de renta es la diferencia entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada del suelo bajo el actual uso del suelo. La diferencia potencial de renta viene producida, principalmente, por la desvalorización del capital (lo cual disminuye la proporción de renta del suelo disponible para ser capitalizada) y también por la expansión y el continuo desarrollo urbano (que históricamente han hecho aumentar la renta potencial del suelo en las zonas urbanas deprimidas)” (Smith, 1996, p.126).

Little (1987) en Phillips (1993), describe un proceso de gentrificación rural, como la llegada de clases medias a sectores rurales o aldeas, con acceso a viviendas mayormente baratas y de una visión idílica de estilo de vida, sano, natural y pacífico.

“Como fuerza de transformación de la estructura interna de las ciudades y de sus patrones de segregación residencial, la gentrificación puede asumir modalidades bien distintas. Mientras que en los Estados Unidos las ‘minorías’ raciales y de pobres están siendo actualmente expulsadas desde las áreas centrales de las ciudades por el capital inmobiliario, resultando en un retroceso significativo de la típica aglomeración espacial de esos grupos, en las ciudades de América Latina secciones cada vez más numerosas de la periferia popular son invadidas por proyectos residenciales y comerciales dirigidos a los tramos más altos de la demanda” (Sabatini, 2013).

Para Sabatini (2013) la gentrificación actual está desarrollando una estructura urbana en que la segregación de gran escala característica de América Latina está decayendo. Para

él, se perfila una estructura espacial mayormente cambiante e inestable, que en su faceta más relevante podría alcanzar mayores niveles de integración social urbana. Para Sabatini hay algunos aspectos claves que considerar, para entender los procesos de gentrificación en las periferias populares:

- a) La reconversión de terrenos de vocación popular residencial, en condominios o conjuntos para sectores medios y altos.
- b) La liberalización de los mercados de suelo.
- c) La construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas.

Para Darren Smith (2011), los procesos de gentrificación rural se han agudizado en Gran Bretaña por el alza de los valores de las viviendas en el sector rural (escasa oferta), y los nuevos commodities que han impulsado la llegada de hogares mayormente ricos en la lucha contra un estilo de vida urbano, y en menor medida, por la compra de segundas residencias y el turismo rural. Con esta serie de acontecimientos, se han fragmentado comunidades rurales, anteriormente mixtas socialmente, ante la llegada de nuevos hogares pudientes.

Inzulza (2014) en relación al estudio realizado de los procesos de gentrificación desarrollados en Managua, Nicaragua, señala que ésta última, entre los años 2007 y 2014 se convierte en una ciudad de sub-centros que favorece ampliamente el proceso de atomización privatizante, generando distintos tipos de gentrificación. El más claro se da en los últimos años con la “peri-gentrificación” cuyos procesos han sido documentados para otras ciudades como Metepec, México. Agrega además que en estos nuevos procesos, afecta poderosamente la ausencia de planes urbanos integrados y sostenibles que permitan la construcción de una ciudad inclusiva y compacta. En directa relación con lo sucedido en Maule, indica que Managua en esta época se consolida como una ciudad de servicio, donde prima la rentabilidad del suelo, dando paso a la gentrificación de espacios residenciales dentro de la ciudad, y con ello, aportando a la recaudación de la misma; el área metropolitana crece desmedidamente con la diversidad y división de los

espacios en una ciudad que cada día es más extensa, y con claros indicios de estratificación.

Siguiendo a Lorenzen, en Morelos, México, el proceso de gentrificación rural que se desarrolla posee características populares tales como:

“En el contexto rural, los habitantes originarios suelen ser propietarios de sus casas y tierras, y, en el caso de Morelos, la gentrificación se produce con la construcción de casas nuevas en parcelas agrícolas (con el fin de aprovechar los amplios espacios), no con la renovación de casas antiguas en los pueblos. Por lo tanto, el desplazamiento residencial es, según nuestra investigación, irrelevante en los municipios de estudio” (Lorenzen, 2014, p.12).

El mismo autor es aún más generoso en su visión respecto a los procesos desarrollados en el contexto rural de Morelos, señalando que la gentrificación en muchos casos un factor de anclaje para una población originaria al incitar la creación de empresas y empleos locales, permitiendo evitar las migraciones residenciales o de trabajos. En la misma línea, agrega que los impactos de la gentrificación son diversos y a veces contradictorios, por tanto no pueden constituir elementos definitorios; agrega por último que tal como indican Guimond y Simard (2010), un estudio integral de la gentrificación debe incluir el análisis de sus efectos, tanto negativos como positivos. Es importante considerar que México ha sido el país precursor en los estudios de gentrificación en América Latina, con un primer estudio realizado a fines de los años noventa por Jones y Varley (1999) en el centro de la ciudad colonial de Puebla.

Continuando con los procesos de gentrificación, en sectores periféricos con características algunos más rurales o rururbanos en este caso, Nates (2008) abre el campo de la conceptualización del fenómeno de la gentrificación indicando que éste hace referencia a procesos de elitización de territorios que han sido habitados en lugares urbanos, rurales y rururbanos por poblaciones con poder adquisitivo bajo o medio, y han

sido adquiridos por poblaciones de sectores medios y altos, presentando características sociales y culturales distintas. Por otra parte, especifica que la rururbanidad existe cuando hay una población asentada en franjas rurales-urbanas, bien sea nativa por autoctonía o nativa por adopción, no debiendo ser vistas como áreas de transición sino como complejo de lugares con dinámicas propias que en su configuración, correlacionan tanto a los nativos como a los forasteros que llegan a instalarse.

Siguiendo a Nates (2008) y considerando que el uso de gentrificación no aplicaría genéricamente en sectores periurbanos, la autora establece que tanto en el contexto colombiano, como latinoamericano, considerables extensiones de esta rururbanidad se han construido con el “vaciado” de una población (o compra de terrenos) de campesinos nativos que habitaban aquellas franjas. La llegada de estos nuevos residentes se clasificaría en:

- a) Gentrificación normal: poblaciones de mayor nivel adquisitivo.
- b) Gentrificación marginal: población en general de artistas e intelectuales.

Para cerrar, Nates en su análisis de la gentrificación dentro del contexto latinoamericano, indica que en el espacio rurubano subsiste la idea del campo “y los paisajes guardan a menudo el encanto de lo rural, pero las formas de vida son predominantemente urbanas: nos encontramos en la ciudad dispersa, dentro del medio rururbano, que cada vez se interpone más a menudo entre los centros urbanos y las zonas acusadamente rurales (Claval, 1987 en Nates, 2008). Por consiguiente, se establece que la gentrificación es un concepto que se basa en el estudio de:

- a) Un cambio en la composición social (desplazamiento de forma simbólica o material).
- b) El mejoramiento o renovación de la arquitectura.
- c) Formas económicas que se instauran en los mismos lugares (nuevos comercios o programas).
- d) El alza en los precios de tierras y viviendas.
- e) Aumento desproporcionado de las remuneraciones o entradas y del nivel de educación en comparación con la población nativa.

Como síntesis respecto a los procesos de gentrificación clásica (de tercer ciclo) urbana, y la gentrificación rururbana visualizada en Maule norte, ambas comparten un origen político económico, un origen ligado a modificaciones legislativas y normativas tendientes a modificar un modo de urbanización o la promoción de políticas habitacionales a través del Estado como ente promotor junto al arribo de actores inmobiliarios en un respectivo proceso residencial intensivo. Inserto en ambas tipologías de gentrificación se encuentra un ejercicio de especulación inmobiliaria y una diferencia potencial de renta, que en ambos casos persiguen utilidades y ganancias importantes respecto a un mejoramiento de edificaciones existentes o a una gentrificación de nuevas edificaciones. En el caso de la gentrificación rururbana, las áreas depreciadas en oposición a una localización céntrica urbana, se concentra en predios agrícolas (adquiridos a inicios de los años noventa) de baja calidad o productivamente pasivos, los cuales pese a complejidades de entorno, generan un incremento en sus valores ante factores como el déficit habitacional y la oferta inmobiliaria en altura, aún no preferente para el contexto de la región del Maule.

En el ámbito físico espacial, ambos procesos generan mejoras en aspectos cualitativos de sus ejercicios proyectuales, proporcionalmente a esos avances, los valores relacionados a proyectos y suelos disponibles, han protagonizado un recambio de residentes y demandantes a la hora de suscribirse a ese tipo de residencia. Sin embargo, la llegada de un nuevo perfil de residentes, que caracteriza principalmente un proceso de gentrificación genérico, en el sector urbano central, se trata de un reemplazo literal de residentes a través de un proceso de expulsión o despalazamiento anterior, por el contrario, en el ámbito rururbano, se habla de un proceso de reemplazo o sucesión de residentes y actividades, acompañado de un proceso de abandono (obligado) relacionado a la adquisición de predios por parte de inmobiliarias en un área determinada. En consecuencia, en el ámbito céntrico, la gentrificación podría resumirse como un proceso de invasión (inmobiliario) y expulsión, en el ámbito rururbano por su parte, podría resumirse como un proceso de invasión y sucesión de residentes y actividades. Por último, con un proceso de especulación inmobiliaria inserto, mejoras cualitativas en

proyectos y edificaciones, ambos procesos de gentrificación modifica en sus residentes tipo, los patrones socioeconómicos presentes en el contexto intervenido, a través de la llegada de clases medias y altas a nuevos conjuntos y parcelaciones en el caso de Maule norte.

## CAPÍTULO 3: DISEÑO METODOLÓGICO

### 3.1 Justificación y viabilidad del estudio

Maule como caso de estudio, refleja y expresa un escenario común dentro del contexto regional, una comuna de escala menor sin planificación urbana vigente (PRC<sup>24</sup>), aún en fase de aprobación, tal como otras 23, de un total de 30 comunas en la región del Maule. Sin embargo esta precarización en su estado de planificación, ha permitido el desarrollo de una cantidad de procesos que han influido fuertemente en el territorio, vistos hasta el momento sólo en otras regiones del país. Observado este escenario de crisis, es una preocupación actual de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda del Maule, iniciar un proceso de regularización urgente, en los planos reguladores ausentes de estos territorios ‘rurales’ en la región. Por consiguiente, no sólo se trata de un ejercicio académicamente interesante y pertinente, sino un estudio necesario en la exploración y corrección de procesos urbanos actuales, de los cuales las autoridades políticas ya tienen conocimiento.

La investigación incorpora procesos y dinámicas contemporáneas, desarrollados en gran parte de las urbes nacionales, como la especulación inmobiliaria, la compra de grandes paños de suelo rural para modificar su uso de acuerdo a la rentabilidad que pueda generar, procesos aparentes de conurbación y poblamiento de franjas rururbanas en bordes comunales. El estudio permite visualizar la generación de núcleos residenciales desde su etapa política normativa, hasta la ejecución de loteos, la transformación de sus habitantes respecto a su localización, y la conformación socio espacial de estos territorios dentro de un mercado liberal y progresivamente privatizador del suelo.

---

<sup>24</sup> Plan Regulador Comunal (instrumento de planificación y zonificación)

El aumento global de la población en ciudades, tanto a nivel nacional como internacional, permite insertar en ese contexto el caso de Talca-Maule y las consecuencias de este fenómeno; un crecimiento expansivo de baja densidad que ha generado un crecimiento en áreas rurales contiguas al suelo urbano de Talca. Un crecimiento marcado socioeconómicamente, a partir de zonificaciones y sectores en base al poder adquisitivo de nuevos propietarios en el acceso a vivienda, mediante la adquisición de créditos hipotecarios, y en algunos casos con aportes de subsidios estatales (D.S.01<sup>25</sup>).

Respecto a la viabilidad del estudio, la escasa información presente en estudios antecesores y publicaciones locales, fortalecen la condición de exploración y hallazgos que pudiese generar el mismo. Al mismo tiempo, el estudio centra su atención en el habitante, abordando además como contexto académico del Magíster en Hábitat Residencial, con distinta profundización, las variables política económica, físico espacial y socio cultural. El estudio establece que al omitir alguna de estas variables, la problemática y el caso de estudio no podría ser abordada de manera integral.

La justificación de la investigación, se relaciona con implicancias prácticas para el territorio. Explorar en este proceso actual de crecimiento demográfico de la comuna de Maule, permite identificar áreas con complejidades urbanas importantes, además permite avanzar en los planes y proyectos futuros a localizar en el territorio regional y local. Es decir, explora en los hechos y relaciones, de procesos y habitantes que integran la conformación de Maule norte, asociando éstos a referentes teóricos que permitan comprender los procesos ocurridos en ese sector.

Se recurrirá a fuentes oficiales y fuentes secundarias para analizar políticas públicas, estadísticas y normativas vigentes en el caso de Maule norte. En segundo lugar se

---

<sup>25</sup> Decreto Supremo 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, programa dirigido a sectores medios y emergentes mediante compra de viviendas nuevas, usadas o autoconstrucción.

trabjará con material planimétrico, aerofotogramétrico, documentos de trabajo de diseño y planificación comunal para la revisión del ámbito físico espacial. En último lugar, se utilizarán como herramientas de producción de datos, aplicación de observación moderada del escenario estudiado, entrevistas semiestructuradas a residentes del sector, y entrevistas de muestra teórica o de expertos claves del contexto regional actual.

### **3.2 Tipo de investigación y diseño metodológico**

El presente estudio se trata de una investigación de alcance exploratorio y descriptivo, con una estrategia metodológica cualitativa que pretende profundizar en la reconstitución de procesos residenciales y percepciones de residentes de la comuna de Maule, en especial de habitantes del sector Maule norte.

“Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o un problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Los estudios exploratorios sirven para familiarizarnos con fenómenos relativamente desconocidos, obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa respecto de un contexto particular, investigar nuevos problemas, identificar conceptos o variables promisorias, establecer prioridades para investigaciones futuras, o sugerir afirmaciones y postulados” (Hernández Sampieri, 2010, p.79).

Esta investigación, de acuerdo a lo indicado en su presentación e hipótesis, se trata de una investigación exploratoria, considerando la gentrificación como un término poco estudiado y profundizado tanto regional como nacionalmente –aún-. En segundo término, la precaria información actual respecto al fenómeno de crecimiento residencial que vive Maule, permite que este estudio se convierta en una primera aproximación hacia el dinamismo y complejidad de este escenario.

El estudio complementariamente a su carácter exploratorio, desarrolla aspectos descriptivos, pretendiendo adentrarse a características del contexto propio del estudio, de sus comunidades y de los procesos que interactúan en el mismo. En consideración a los recursos y los plazos acotados del estudio, una investigación descriptiva permite un alcance mayor de temática, sin embargo su objetivo de ningún modo es relacionar en profundidad, evaluar o sistematizar los procesos ocurridos en Maule norte desde el año 2003 a la fecha.

“Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (...) Los estudios descriptivos son útiles para mostrar con precisión los ángulos o dimensiones de un fenómeno, suceso, comunidad, contexto o situación” (Hernández Sampieri, 2010, p.80).

Este estudio por tanto, pretende explorar y describir los fenómenos y procesos vigentes en el escenario de Maule norte y el territorio que integra. Por consiguiente, en una primera aproximación, el estudio se inserta de manera exploratoria, a un contexto territorial poco profundizado, con una débil base informativa desarrollada. De manera paralela, pretende especificar, describir y dar a conocer los procesos y conceptualizaciones en juego, dentro del contexto de crecimiento y “explosión” residencial vivido en Maule norte.

### **3.3 Enfoque cualitativo de investigación**

La estrategia metodológica del estudio se enmarca en un enfoque cualitativo, intentando comprender y profundizar los fenómenos ocurridos en Maule norte y su territorio, a partir de lo observado y profundizado con participantes y actores propios del contexto estudiado.

En relación a la investigación cualitativa, Hernández Sampieri, Fernández y Baptista (2010), señalan que este enfoque se debe seleccionar cuando interese comprender la perspectiva de los participantes acerca de los fenómenos, procesos en este caso, que los rodean y de los cuales son parte. Profundizar además en sus experiencias, perspectivas, opiniones y significados, de esta forma finalmente entender y captar la forma en que los participantes perciben subjetivamente su realidad. De acuerdo a estos autores, la investigación de enfoque cualitativa, posee doce características principales, donde destacan:

- a) El enfoque cualitativo evalúa el desarrollo natural de los sucesos, es decir, no hay manipulación ni estimulación con respecto a la realidad (Corbetta, 2003).
- b) Postula que la realidad se define a través de las interpretaciones de los participantes en la investigación respecto de sus propias realidades.
- c) En enfoque se basa en métodos de recolección de datos no estandarizados ni completamente predeterminados. No se efectúa una medición numérica, por lo cual el análisis no es estadístico.
- d) En el caso del proceso cualitativo, la muestra, la recolección y el análisis son fases que se realizan prácticamente de manera simultánea.

La investigación, complementando lo anterior, se enfoca en una metodología cualitativa, considerando los plazos y recursos que actualmente posee. Como se señaló anteriormente, una investigación de alcance exploratoria no pretende realizar una evaluación o correlación profunda de los hechos ocurridos en el proceso de crecimiento de Maule norte. Muy por el contrario, el estudio pretende mediante una recolección de información bibliográfica, fuentes oficiales y producción de datos mediante técnicas de observación, levantar un diagnóstico y un primer acercamiento al término gentrificación y su posible aplicación en Maule norte. Paralelo a eso, se pretende representar la realidad y la apreciación de este proceso aparente de gentrificación desde la mirada de sus residentes, realizando entrevistas semiestructuradas que permitan recabar percepciones y visiones respecto al habitar y conformación del sector.

De esta forma, no interesa generar una muestra estadística o representativa a partir de una cantidad importante de entrevistados y/o encuestados; interesa por sobre ésta, generar una muestra diversificada de actores, con localizaciones y situaciones residenciales variadas que permita construir la realidad de habitantes que probablemente no conozcan ni siquiera el término gentrificación. Por tanto, el estudio parte desde la inocencia misma de un proceso actualmente invisible, y que pretende reconstruirse a partir del contexto particular de Maule norte y de la visión de sus habitantes.

En este tipo de proceso exploratorio, se establece una hipótesis de trabajo, que sin embargo puede variar dependiendo de la realidad que ofrezca la documentación obtenida y las percepciones de los residentes consultados. La bibliografía por otro lado, claramente posee una preponderancia respecto al tema, sin embargo la idea inicial y la capacidad de visualizar un proceso aparente que no se ha profundizado, genera el mayor hallazgo investigativo en primera instancia. Las investigaciones de carácter cualitativo ofrecen esa abierta libertad exploratoria, permite en el camino incorporar conceptos y procesos relevantes de acuerdo al avance del estudio, apuntando al entendimiento del fenómeno o proceso, en todas –o muchas de- sus dimensiones.

El enfoque cualitativo seleccionado para esta tesis, busca desplazarse entre los distintos conceptos, fenómenos y acciones ocurridas en el territorio de Maule norte, por ende, un enfoque cuantitativo con un foco mayormente determinado y acotado, no permitiría el desarrollo de este trabajo. Esta investigación privilegia la fundamentación en sí misma, más allá de argumentar o basarse en estudios previos.

“El estudio cualitativo (...) se utiliza para construir creencias propias sobre el fenómeno estudiado como lo sería un grupo de personas únicas” (Sampieri, 2010, p.11).

El estudio particularmente ante la capacidad humana presente, y los plazos establecidos para su desarrollo, pretende explorar en un proceso de gentrificación rururbana ocurrida en Maule norte, que sin embargo posee características particulares en un contexto territorial, identitario y socio cultural específico, pero a la vez de lecturas mixtas. Por consiguiente, el principal objetivo de la investigación es relacionar las características que ofrece la teoría y contextualizarlas a un proceso de gentrificación rururbana periférica de una ciudad menor, en una región rural y productivamente agrícola.

### **3.4 Técnicas de recolección de información**

Para reflejar el ordenamiento en relación a la obtención de información y datos respecto a los objetivos específicos planteados en la primera parte de esta investigación, se desarrollaron cuadros de técnicas de recolección de datos (ver tabla 03), individualizados para cada objetivo en particular. Los cuadros individualizan el objetivo, la técnica utilizada, su descripción, las fuentes que permitirán ese material, y el producto final obtenido de acuerdo a cada técnica y objetivo.

Como se demuestra en los cuadros, la estructura se determina en base a tres ejes metodológicos; en primer lugar consulta de material bibliográfico que permita contextualizar la teoría, cifras y valores dentro del proceso de conformación de Maule norte. En segundo lugar, el desarrollo de entrevistas a expertos o teóricos que permitan contextualizar académicamente y complejizar los procesos vigentes en el territorio, más allá de los límites circunscritos netamente al estudio (contexto Talca-Maule). En este mismo punto, desarrollar entrevistas semiestructuradas a residentes de Maule, que permitan reconstruir y visualizar el escenario conformado y transformado en esa comuna desde el punto de vista del habitante. En último término, interesa generar un proceso de observación y trabajo de campo, que permita el desarrollo de material gráfico o analítico a través de las herramientas e instrumentos utilizados normalmente en análisis urbanos y arquitectónicos.

*Tabla 3, Cuadro de recolección de datos según objetivos específicos*

	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	TÉCNICA	DESCRIPCIÓN	FUENTES	PRODUCTOS
OBJETIVO 1	Analizar el contexto de políticas urbanas, procesos urbanísticos y marcos normativos vigentes en el proceso de crecimiento residencial y demográfico del sector Maule norte que se relacionan con un posible proceso de gentrificación rural.	Análisis bibliográfico	Análisis de fuentes secundarias, documentos oficiales públicos, publicaciones y textos académicos	Censos, periódicos, textos legislativos, publicaciones académicas, memorias planificación, etc.	Material analizado y ordenado de acuerdo a cronología de hitos y acciones del territorio. Comprender el origen y el curso de un proceso de crecimiento y conformación residencial.
		Entrevistas semiestructuradas	Entrevistas a actores claves o expertos	Académicos, profesionales estatales, agentes privados.	Visiones respecto al fondo de un crecimiento residencial explosivo. Profundizar las relaciones y contextos del proceso de Maule Norte y su relación con Talca.
OBJETIVO 2	Explorar las transformaciones físico espaciales ocurridas en el sector de Maule norte, a partir de la ejecución de proyectos inmobiliarios modificando su estructura y conformando un aparente proceso de gentrificación rural.	Análisis material gráfico, memorias planificación, desarrollo de material gráfico.	Intervención de planimetrías, desarrollo de diagramas, análisis memoria plan regulador en proceso de aprobación, reconocimiento de aspectos claves en la variable espacial del territorio	Memoria PRC, fotos aerofotogramétricas, planimetrías oficiales, textos o publicaciones de vivienda Maule.	Material generado a través del análisis y observación, profundizando los aspectos físico espaciales que han tenido transformaciones de acuerdo a un proceso de gentrificación en el territorio.
		Proceso de observación y anotaciones	Realización de croquis, diagramas e intervenciones de material gráfico existente.	Registro elaboración propia	
OBJETIVO 3	Explorar en los procesos sociales ocurridos en el territorio de Maule a partir de un posible proceso de gentrificación rural ocurrido en su sector norte.	Entrevistas semiestructuradas	Entrevistas semiestructuradas a residentes, analizando diferentes tópicos del proceso residencial de Maule Norte	Residentes de Maule Norte y Maule Centro. Muestra representativa del sector y su diversidad.	Conocimiento y apreciación de la realidad del residente y su mirada respecto a las transformaciones.

Fuente: Elaboración Propia

### 3.5 Muestra cualitativa

La muestra seleccionada se establece en base a los factores principales que intervienen para determinar o sugerir el número de casos a profundizar:

1. Capacidad operativa de recolección y análisis (el número de casos que podemos manejar de manera realista y de acuerdo con los recursos que dispongamos).

2. El entendimiento del fenómeno (el número de casos que nos permita responder a las preguntas de investigación)
3. La naturaleza del fenómeno bajo análisis (si los casos son frecuentes o accesibles).

Considerando además la tabla de tamaños de muestra comunes en estudios cualitativos (Mertens, 2005, en Hernández Sampieri, 2010), la cual indica:

*Tabla 4, Tabla de muestras comunes en estudios cualitativos*

<b>Tipo de estudio</b>	<b>Tamaño mínimo de muestra sugerido</b>
Estudio de casos en profundidad	6 a 10 casos
Estudio de caso	Uno o varios casos

Fuente: Sampieri, 2010

La investigación cualitativa, por sus características, requiere de muestras más flexibles. La muestra se va evaluando y redefiniendo permanentemente. La esencia del muestreo cualitativo se define en el siguiente cuadro (Sampieri, 2010):

*Tabla 5, Esencia del muestreo cualitativo*

<p><b>Entender:</b></p> <p>Detalles</p> <p>Significados</p> <p>Actores</p> <p>Información</p>
---

**Objetivo central:**

Seleccionar ambientes y casos que nos ayuden a entender con mayor profundidad un fenómeno y aprender de éste

**Técnica:**

Muestreo con un propósito definido y acorde con la evolución de los acontecimientos

Fuente: Hernández Sampieri, 2010, p.396

Los tipos de muestras utilizados en este tipo de investigaciones son las no probabilísticas o dirigidas, cuya finalidad no es la generalización en términos de probabilidad. De acuerdo a esto, la investigación incluye dos tipos de muestras, de acuerdo a los actores entrevistados y el análisis de contenido para ellos.

**a) Muestra para actores claves, públicos, privados, académicos (entrevistas realizadas en parte por Paulina Gatica, integrante equipo Fondecyt, y Nelson Parra C.):**

Expertos: estas muestras son frecuentes en estudios cualitativos y exploratorios para generar hipótesis más precisas o la materia prima del diseño de cuestionarios.

Teóricas o conceptuales: el investigador necesita entender un concepto o teoría, puede muestrear casos que le ayuden a tal comprensión. Se eligen las unidades porque poseen uno o varios atributos que contribuyen a desarrollar la teoría.

**b) Muestra para residentes:**

Muestra de casos tipo: el objetivo es la riqueza, profundidad y calidad de la información, no la cantidad ni la estandarización.

Muestras diversas o de máxima variación: son utilizadas cuando se busca mostrar distintas perspectivas y representar la complejidad del fenómeno estudiado, o bien, documentar diversidad para localizar diferencias y coincidencias, patrones y particularidades.

De acuerdo a lo analizado bibliográficamente, audiencias y fuentes oficiales, es necesario reconocer e identificar tres tipos de habitantes que debiesen ser consultados para profundizar un posible proceso de gentrificación, y al mismo tiempo entender el crecimiento y conformación propio de Maule norte. Es decir, se recurrirá a una muestra que identifica en primer lugar, a los *habitantes (actuales o nuevos) de Maule norte* como protagonistas del estudio, interesando por tanto combinar una muestra de casos tipo con muestras diversas.

En segundo lugar, es necesario incorporar a los *habitantes originarios del sector norte*, quienes por razones absolutamente distintas llegaron hace aproximadamente 20 años a ese sector de la comuna. Este residente es necesario para obtener un contraste territorial que demuestra una conformación con estándares totalmente diferentes y un crecimiento bajo otros principios urbanísticos. Principalmente, este segmento apunta a residentes de Villa Francia, sector vulnerable que presenta una población de aproximadamente 8.000 habitantes.

En tercer término, es necesario contrastar la conformación, modos de habitar y razones de localización de Maule norte con los *habitantes de Maule centro o histórico*. Su dependencia a servicios locales, su tipo de empleabilidad, su relación directa con políticas municipales y su visión distinta de las transformaciones actuales, son fuentes

primordiales a conseguir para entender las transformaciones ocurridas a nivel comunal y territorial.

La muestra se compone de:

**Un número de 7 residentes de Maule (comuna) con las siguientes características:**

**a) 5 residentes de Maule norte:**

- 1 profesional joven residente
- 1 pareja o matrimonio residente
- 2 dirigentes representativos
- 1 residente vivienda autoconstrucción (parcelación)

**b) 1 residente Maule Centro:**

- 1 dirigente representativo

**c) 1 residente Villa Francia (ex campamento de 8.000 habitantes):**

- 1 dirigente representativo

El término gentrificación rururbana para el universo de entrevistados, fue definido como el proceso de renovación -o transformación- residencial que está ocurriendo en el sector de Maule norte, asociado principalmente con la aparición de nuevas edificaciones de baja altura y densidad, del tipo loteos o villas residenciales, con un estándar de calidad y valores mayores a la construcción regular ocurrida históricamente en la comuna de Maule y poblados cercanos. Este explosivo crecimiento en base a una franja de loteos y autoconstrucción de viviendas en parcelaciones, ha traído consigo la llegada de residentes de otros sectores o ciudades, que han ido reemplazando y/o desplazando – de manera simbólica o material- a habitantes originarios de este sector, y junto con ello sus actividades y usos de suelo anteriores. En paralelo a estas características, se han

producido transformaciones sociales y económicas como un alza considerable del valor del suelo en el sector, llegada de residentes con mayor nivel educacional, formas económicas o identidades más cercanas a otros contextos y áreas urbanas del territorio.

### 3.6 Cuadro entrevistados

Tal como señaló en apartados anteriores, a la ya descrita muestra de residentes de Maule (ver tabla 7) en sus distintos sectores, se agrega una muestra de siete expertos o teóricos que incorpora entrevistas semiestructuradas con el objetivo de profundizar y complejizar la teoría frente a la conformación y las transformaciones ocurridas en este territorio de constante cambio. La muestra de expertos (ver tabla 6) se conforma principalmente por académicos en distintas áreas de especialización como urbanistas, historiadores, patrimonio, entre otros. En segundo lugar, se incorpora un agente público relacionado a la planificación regional, dos actores públicos pertenecientes al municipio de Maule, y por último, un agente privado del sector inmobiliario, participante directo del proceso de crecimiento residencial de Maule norte. Los siguientes cuadros detallan y clasifican la muestra en cada ítem de entrevistados.

*Tabla 6, Cuadro de entrevistados muestra expertos*

	MUESTRA TEÓRICA EXPERTOS (MTE)	
<b>EE</b>	ENTREVISTADOS EXPERTOS (EE)	PROFESIÓN/ OCUPACIÓN
<b>EE1</b>	ANDRÉS GUAJARDO OPAZO	REPTÉ.REGIONAL CONSEJO MONUMENTOS NACIONAL
<b>EE2</b>	ANDRÉS MARAGAÑO LEVEQUE	ARQUITECTO / ACADÉMICO
<b>EE3</b>	TOMÁS ERRÁZURIZ	HISTORIADOR / ACADÉMICO
<b>EE4</b>	RODRIGO GALILEA VIAL	INGENIERO CIVIL / GERENTE GALILEA S.A.
<b>EE5</b>	M <sup>a</sup> FRANCISCA LEIVA TAGLE	ARQUITECTO / DIRECTORA DE OBRAS I.M. MAULE
<b>EE6</b>	GONZALO GALAZ VERA	GEÓGRAFO/ SEREMI VIVIENDA MAULE
<b>EE7</b>	VITALICIO QUIROZ GARRIDO	ENCARGADO OFICINA DIDEKO I.M. MAULE

Fuente: Elaboración propia

Tabla 7, Cuadro de entrevistados, muestra residentes

	MUESTRA RESIDENTES MAULE (MRM)	
<b>ER</b>	ENTREVISTADOS RESIDENTES (ER)	OCUPACIÓN / RESIDENCIA
<b>ER1</b>	LEONOR VARGAS (32 años)	ARQUITECTO / VILLA LA FORESTA II
<b>ER2</b>	RENÁN CONTRERAS (34 años)	INGENIERO COMERCIAL / SAN JOSE DE BARROS NEGROS
<b>ER3</b>	ROSA MORÁN (55 años)	BIBLIOTECARIA-DIRIGENTA / MAULE CENTRO
<b>ER4</b>	MIGUEL GUERRERO (51 años)	COMERCIANTE DIRIGENTE / VILLA FRANCIA
<b>ER5</b>	MIGUEL HERNÁNDEZ (36 años)	COMERCIANTE DIRIGENTE / VILLA DOÑA ANTONIA
<b>ER6</b>	ANGELA AGURTO (42 años)	COMERCIANTE DIRIGENTA/ VILLA PUERTAS DEL SUR
<b>ER7</b>	RAÚL HAYDEN (30 años)	ARQUITECTO / VILLA PUERTAS DEL SUR

Fuente: Elaboración propia

Las consultas a expertos –teóricos- se tratan de entrevistas semiestructuradas realizadas en su mayoría por Paulina Gatica, geógrafa de la Universidad de Chile, integrante del proyecto Fondecyt de iniciación. Estas entrevistas abordan la temática de gentrificación aparente ocurrida tanto en el sector céntrico de Talca, como en el sector periférico rururbano de Maule norte. Los consultados interpretan y dan sus conclusiones respecto al proceso de crecimiento de Maule norte, y reflexionan acerca de la conformación y transformaciones del sector.

### 3.7 Operacionalización de variables y dimensiones

Las variables indicadas en la tabla n°8, se categorizan de acuerdo a los aspectos incorporados en los objetivos específicos y en el planteamiento de la hipótesis de investigación. Las tres variables planteadas en los cuadros, determinan un proceso de gentrificación como; un proceso normativo y político en primera instancia, un proceso de cambios físico espaciales del territorio y su estructura, y por último, una serie de transformaciones socio culturales en las relaciones e identidades de los residentes de Maule norte.

Tabla 8, Operacionalización de variables y dimensiones según objetivos

VARIABLES	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	OBJETIVOS		
VARIABLE 01	POLÍTICA ECONÓMICA	MERCADO Y SUELO	USOS DE SUELO	COMPRENDER LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS, NORMATIVOS Y LEGISLATIVOS QUE HAN PERMITIDO UN CRECIMIENTO RESIDENCIAL EXPLOSIVO. COMPRENDER LOS PROCESOS DE CAMBIOS DE USO DE SUELO, ASPECTOS DE PLANIFICACIÓN VIGENTES Y	
			TIPO Y FORMA DE URBANIZACIÓN		
			CARACTERÍSTICAS CONTEXTO		
		PROCESOS NORMATIVOS/ LEGISLATIVOS	URBANIZACIÓN SUELO RURAL		
			ASPECTOS LEGALES CRECIMIENTO		
			PRC		
INSTRUMENTOS /PLANIFICACIÓN	PLAN INTERCOMUNAL				
	NUEVO MAULE, MAULE NORTE				
	MAULE COMUNA				
VARIABLE 02	FÍSICO ESPACIAL	ESTRUCTURA URBANA	MAULE NORTE, LÍMITES Y ESTRUCTURA	IDENTIFICAR LAS TRANSFORMACIONES EN EL ESPACIO CONSTRUIDO QUE SE DESARROLLAN EN MAULE NORTE, CONTRASTANDO ELEMENTOS DEL CONTEXTO ORIGINAL CON EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR NORTE.	
			RELACIÓN NÚCLEOS URBANOS		
			TIPOLOGÍA LOTEOS / SECTORES MEDIOS		
		IMAGEN URBANA	TIPOLOGÍA AUTOCONSTRUCCIÓN-PARCELACIÓN		
			MAULE NORTE VULNERABLE		
			CONURBACIÓN TALCA-MAULE		
	LOCALIZACIÓN	MAULE NORTE, COMUNA DORMITORIO			
		ÁREA EXPANSIÓN SECTORES MEDIOS			
		SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS			
	VIVIENDA	VALORES Y VENTA			
		ORIGEN/ ELECCIÓN DE LA VIVIENDA			
		PERFIL RESIDENTE			
VARIABLE 03	SOCIO CULTURAL	EL NUEVO RESIDENTE	PROYECTOS (TIPOLOGÍA) Y RESIDENTE	INDAGAR EN LAS PERCEPCIONES Y RELACIONES ESTABLECIDAS ENTRE LOS ACTORES Y RESIDENTES DE MAULE NORTE. INDAGAR EN EL ORIGEN Y TRANSFORMACIÓN DE MAULE NORTE, Y LAS RELACIONES DE LOS RESIDENTES EN EL TERRITORIO (MAULE Y TALCA).	
			MAULE NORTE, BARRIO		IDENTIDAD BARRIAL
		CONSUMO DE RESIDENTE			
		PERTENENCIA RESIDENCIAL / LABORAL			
		OFERTA INMOBILIARIA			
		RESIDENTE MAULE CENTRO	CARACTERÍSTICAS RESIDENTE		
			RELACIÓN CON EL TERRITORIO		
			IMAGEN MAULE ORIGINARIA		

Fuente: Elaboración Propia

La operacionalización de las variables, pretende categorizar los aspectos claves que el estudio considerará y observará para determinar un proceso vigente de gentrificación en Maule norte. Considerando una variable como una propiedad que puede variar y cuya variación es susceptible de medir u observar, en general de acuerdo al orden de las variables anteriormente planteada, las dimensiones o subvariables se relacionan con aspectos normativos y de suelo; en segundo lugar con dimensiones de vivienda, estructura urbana y localización; y en tercer lugar, características, relaciones e identidad de residentes del sector estudiado.

## **CAPÍTULO 4: MARCO CONTEXTUAL INVESTIGACIÓN**

### **4.1 Presentación**

El presente capítulo describe el contexto particular de Maule norte y las distintas características que presenta en su proceso de explosivo crecimiento demográfico y residencial en los últimos trece años. De esta forma, el presente apartado es de vital importancia para entender la magnitud de las transformaciones socio espaciales ocurridas, las cifras que rodean este proceso actual de un sector de la comuna, su relación con los centros que la rodean, su significancia territorial y la relación con Maule centro.

Este capítulo pretende contextualizar el fenómeno anteriormente descrito, incorporando sus características particulares, que lo diferencian de otros ejemplos de gentrificación rururbana a nivel nacional e internacional. Como ya se ha descrito anteriormente, el proceso ocurrido en Maule norte no presenta características de gentrificación urbana, con transformaciones socio espaciales en el centro histórico de una ciudad intermedia, sin embargo, las transformaciones y su localización poseen distintas miradas que al mismo tiempo complejizan y enriquecen el debate frente a este proceso inmobiliario.

Como objetivo principal, este apartado pretende ahondar en el escenario en que se desarrolla el estudio, revelando y exponiendo particularidades propias de su territorio y su estructura funcional en la actualidad. Interesa por tanto, generar un capítulo que entregue los antecedentes propios del contexto comunal, sectorial y la relación de éste último con el territorio. La información planteada en este capítulo, es necesariamente determinante y presenta un precedente para el capítulo de análisis de las características socio espaciales de gentrificación rururbana visualizadas en el estudio.

## 4.2 Origen de Maule

En referencia al origen y fundación de la comuna de Maule, Jélvez (2015) señala que con la República (de Chile) instaurada definitivamente, cuya acta se firma en Talca un 12 de febrero de 1818, durante el año 1935 se aplica el primer censo oficial de población. Este instrumento de medición poblacional indicaría que la provincia de Talca, creada el 30 de agosto de 1833 se dividía en 17 subdelegaciones y albergaba una población de 60.810 habitantes límites serían; por el norte el río Lontué, por el sur el río Maule, al oriente la cordillera de los andes y al poniente con el océano pacífico. Para el año 1865 lo que compone actualmente la comuna de Maule, se conformaba como las subdelegaciones de Colín, Duao y Queri, las cuales bordeaban los 11.503 habitantes.

Para el año 1891 el Ministerio del Interior del gobierno de Jorge Montt, propone la instalación de un nuevo sistema de administración municipal que permita administrarlos de forma independiente en su área territorial. De esta forma, bajo el artículo 113 de la Constitución de la República, se procederá a crear 195 municipalidades, dentro de las cuales se encontrará el municipio de Duao (ver figura 9). Este organismo para ese entonces administraba una población de 11.000 habitantes, que fundamentalmente se conformaba por una gran cantidad de fundos, de productores agrícolas en la ribera norte del río Maule.

El 5 de agosto de 1927 como Presidente de la República, Carlos Ibáñez del Campo, dicta el decreto de ley que crea el Departamento de Geografía Administrativa, cuyo objetivo era estudiar las problemáticas relacionadas con la división político-administrativa actual del territorio. A través de dos decretos entonces, el N° 8.582 que establece la nueva división administrativa del país, y en segundo lugar el decreto N° 8.583 que crea nuevas comunas, Duao (deja de ser subdelegación) pasaría a llamarse Maule, en honor al río que cruza la zona.

*Figura 9, Edificio consistorial Municipio de Duao*



Fuente: Carlos Jélvez (fotografía Guillermo Jara)

### **4.3 Maule, censo y administración**

El explosivo incremento de población y viviendas registrada por el Censo preliminar del año 2012, trajo consigo una serie de consecuencias que hasta hoy concierne al territorio y su administración. Pese a tratarse de un cambio evidente en la transformación de una comuna, la ausencia de validación de ese instrumento de medición, no permitió que la comuna de Maule consiguiera mayores recursos respecto a los obtenidos posterior al Censo del año 2002. De esta forma, es evidente que la gestión de los recursos, los recursos humanos y la capacidad de los organismos internos basados en una población de hace más de 13 años atrás, no podrían satisfacer las necesidades y demandas de una estructura demográfica incrementada en un 138% según cifras del Censo preliminar de 2012. El crecimiento explosivo residencial de Maule, en este caso sobrepasa de la media mostrada por los centros poblados del país, los cuales fluctúan entre el 5 y 10% en promedio.

Para efectos de recursos ingresados al municipio, Maule continúa con los aproximadamente 16.000 habitantes registrados el 2002, lo que demuestra una brecha importante en relación a lo señalado el 2012 y las cifras internas que bordean los 55.000 habitantes. Este hecho ha desencadenado una serie de problemáticas, entre ellas la imposibilidad de contar con presupuesto para financiar obras de equipamiento y servicios en el sector norte, un área netamente residencial con una débil oferta y diversidad de uso de suelos. El 13 de abril de 2015, el Alcalde de la comuna, Luis Vásquez, se reúne con el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Rodrigo Sepúlveda Espinoza y el Diputado Pablo Lorenzini Basso, solicitando mayores recursos para la administración de este nuevo polo residencial. La prensa local respecto a esta noticia en ese entonces señalaba:

“El acceso norte a la comuna de Maule ha sido ocupado por unas treinta mil personas, cuya mayoría realizan sus actividades laborales y académicas en la ciudad de Talca.

Se han construido nuevas villas y con ello, generado un gasto extra para aquel Municipio que no estaba preparado para este nuevo escenario.

El erróneo Censo (del año 2012) aplicado por el gobierno anterior, estableció que en Maule viven unas dieciséis mil personas, cuando en la realidad su población oscila en las 50 mil. Al construirse nuevos conjuntos habitacionales, los gastos que implica alumbrado público, aseo, seguridad ciudadana y prestaciones de salud, deben ser asumidos por la Corporación Edilicia, lo que no ha sido fácil absorber, reconoció su alcalde Luis Vásquez Gálvez: “Yo soy el dueño de casa y tengo que buscar soluciones y eso es lo que vamos a conversar con el Diputado y con el Seremi para ir buscando soluciones, porque las platas son pocas, pero tenemos que seguir avanzando”. El jefe edilicio se niega a firmar nuevas recepciones de viviendas, a menos que se les apoye con mecanismos que permita cubrir los gastos que implica mantener nuevos conjuntos habitacionales” (Valdés, 2015).

En este encuentro, el actual Seremi<sup>26</sup> de vivienda se refería a la conformación de Maule norte y las problemáticas actuales de ese proceso en constante cambio.

“Es una comuna rural que tenía diecisiete o dieciocho mil habitantes, hoy tiene entre 45 y 50 mil personas. ¿Qué ha pasado? La especulación inmobiliaria. Viene la gente que compra terrenos, que se angustia porque pasan los años y no logran tener el cambio de uso de suelo. No logran tener su subsidio. Eso lo puede regular el marco de ordenamiento territorial de un plan intercomunal o un plano regulador. Son conceptos muy técnicos que la gente tiene que entender. Si seguimos creciendo desordenadamente, va a pasar que Talca con Maule, van hacer 1 solo ¿Quién pierde? La gente, que no tiene viviendas conectadas a servicios, vías de acceso, es decir, estamos construyendo guetos urbanos que en ningún caso mejoran la calidad de vida. Al contrario, la empeora” (Sepúlveda, 2015).

Respecto al financiamiento propio del municipio (ver tabla 9), el 50% del presupuesto regular de Maule, proviene del Fondo Común Municipal (FCM), ingresos a través de aporte estatal para aspectos de educación y salud pública. En consecuencia, el ordenamiento y la mantención comunal se desarrollan con prácticamente un cuarto de los recursos que proporcionalmente le correspondería poseer a Maule como comuna.

La figura 11, demuestra la vulnerabilidad en aspectos socioeconómicos dentro de los distintos poblados y sectores de la comuna. La cartografía y su levantamiento poseen fecha 2008, situación que se ha modificado durante las transformaciones descritas por este estudio, en especial en sectores de la zona norponiente de la comuna, como Unihue y Chacarillas mayormente.

---

<sup>26</sup> Secretario Regional Ministerial

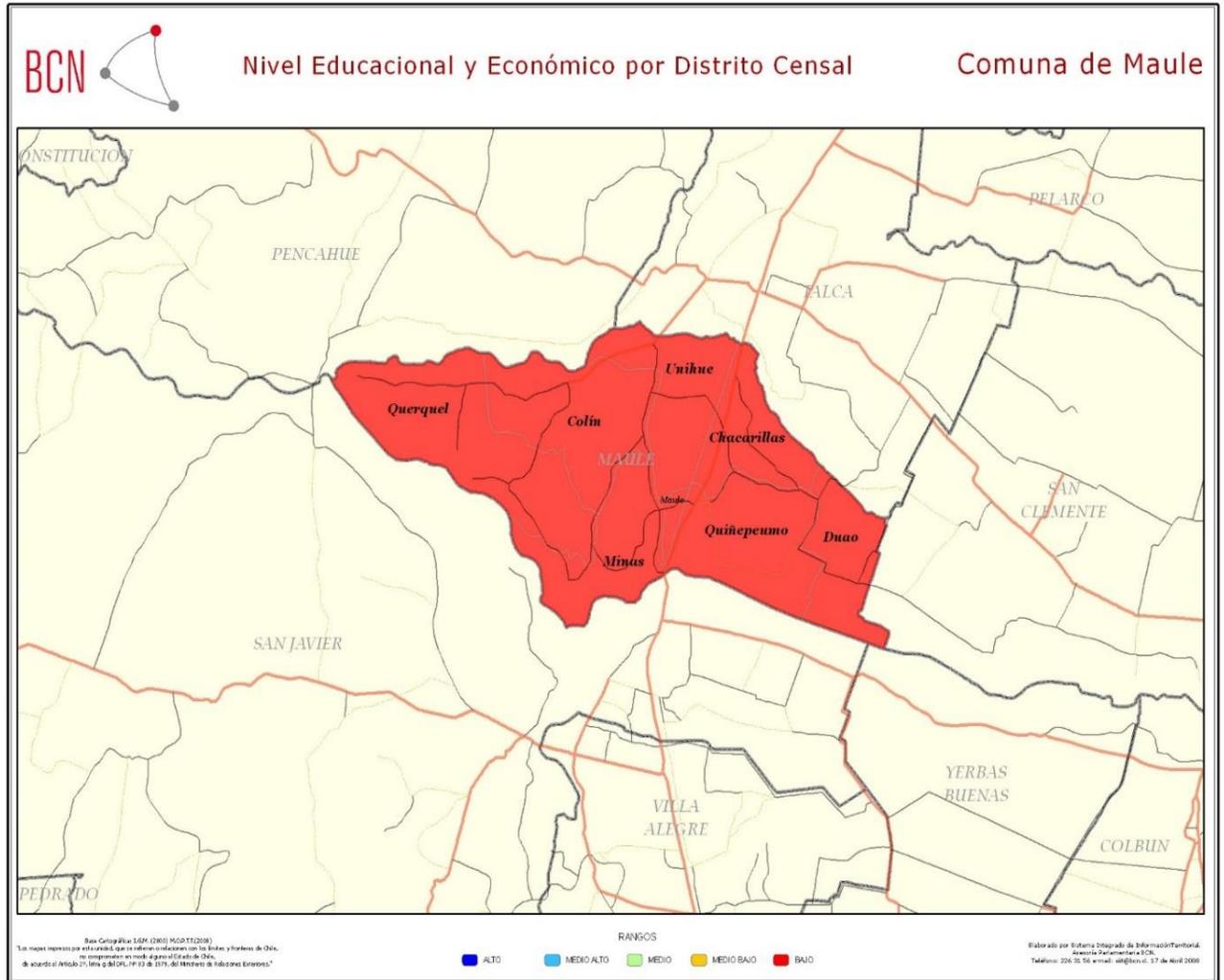
*Tabla 9, Ingresos Municipales, distribución porcentual según fuente, 2005-2008-2011*

Ingreso	2005	2008	2011
Propios Permanentes en el Ingreso Total	25,80	21,59	18,23
Del FCM en el Ingreso Total	66,84	53,21	46,83
Por Transferencia en el Ingreso Total	3,16	13,20	19,69

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM),

Ante las problemáticas de administración relatadas, el municipio de Talca, a través de su Alcalde Juan Castro Prieto, ha desarrollado algunas iniciativas prestando ayuda en la mantención de áreas verdes, limpieza de calles y pagos relacionados a servicios básicos del sector. Las dificultades de financiamiento en las labores de mantención, se agudizan reconociendo una característica particular en la conformación habitacional histórica de la comuna; el distanciamiento y condición rural de sus principales poblados. Considerando Maule centro como núcleo administrativo de la comuna, podemos contar 7.5km de distancia al sector de Maule norte, 12.5km al sector de Colín, y unos 11km al sector de Duao en la misma comuna. Esta condición en la localización y las distancias a abarcar por parte del municipio, incrementan la complejidad de implementar políticas municipales integrales en el territorio. Siguiendo a Jélvez (2015), Maule desde el censo de 1965 hasta el realizado el año 1992, posee un porcentaje de ruralidad en su población que varía entre el 100% y el 80%. Esta cifra sólo disminuye en el censo del 2002 que disminuye a un 66.73%.

Figura 10, Rangos de nivel económico y educacional comuna de Maule 2008 (distritos censales, rojo indica nivel bajo)

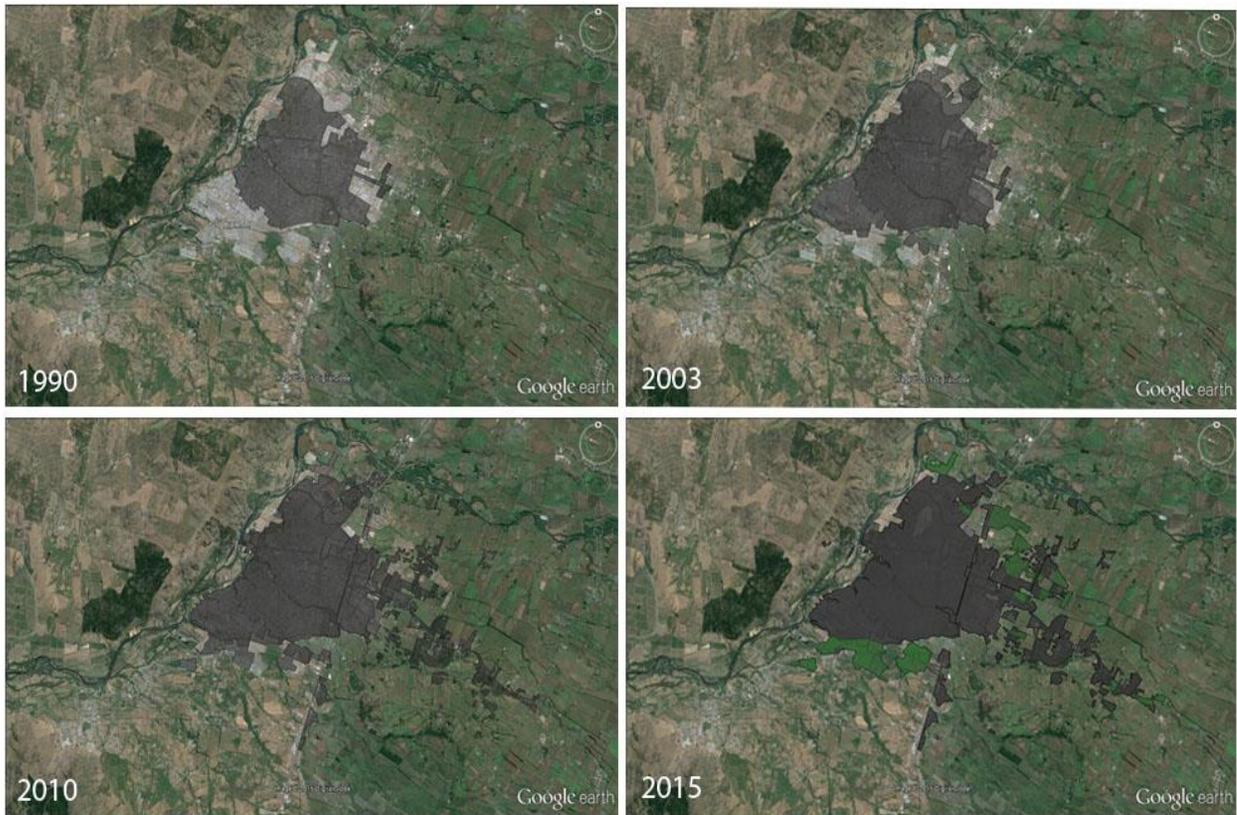


Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile

#### 4.4 Crecimiento demográfico y residencial

La comuna de Maule como se describió en el inicio del estudio, probablemente sea reconocido de manera general por el sorprendente crecimiento (ver figura 11) demostrado el año 2012.

*Figura 11, Polígono urbano Talca y Maule norte, crecimiento desde año 1990-2015*

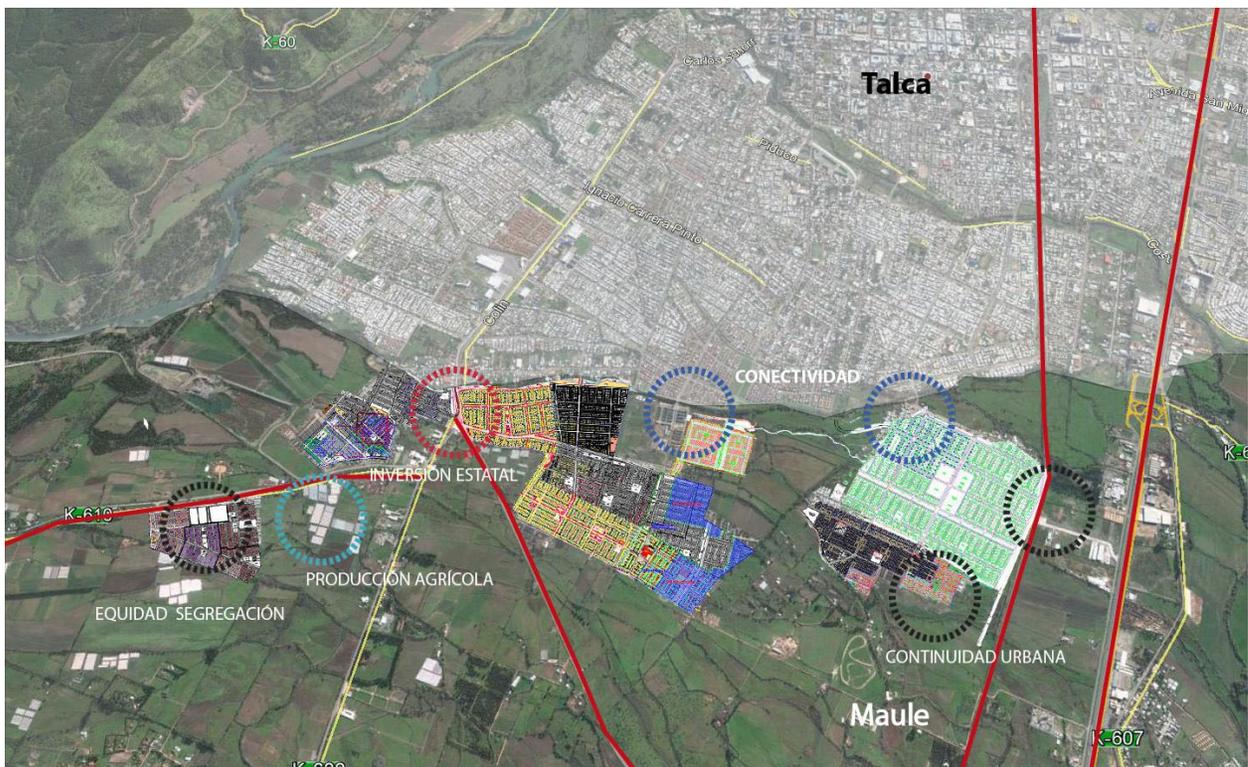


Fuente: Cortesía Seremi de Vivienda y Urbanismo.

La secuencia de imágenes demuestra el crecimiento de la comuna de Talca y Maule norte desde el año 1995 a la fecha. Es interesante apreciar que desde el año 2003, es posible apreciar un tímido crecimiento de los primeros proyectos en Maule norte (sur de Talca, polígonos verdes), visualizando por otro lado, en su sector oriente Villa Francia, que tal como señalamos anteriormente posee fecha de emplazamiento como campamento desde mediados de los años noventa. La última imagen muestra el crecimiento actual de Maule Norte (2015) representada por polígonos de color verde bajo el límite sur de Talca. Los polígonos del mismo color en el sector norte de esa comuna, representan los nuevos loteos desarrollados en esa área (dirigidos mayormente a universitarios) y en el sector nororiental de esta ciudad (dirigidos a familias de poder

adquisitivo mayor). La imagen n°12, demuestra algunas dinámicas presentes en el escenario rururbano actual; es posible apreciar nudos de inversión vial estatal que han debido ejecutarse ante el crecimiento residencial presente, problemáticas de sectores segregados en su localización, producción agrícola que persiste pese a la presión inmobiliaria, y problemáticas de conectividad agudas que presentan sectores como Villa Francia en el costado oriente de esta franja.

*Figura 12, Maule norte dinámicas y problemáticas de crecimiento*



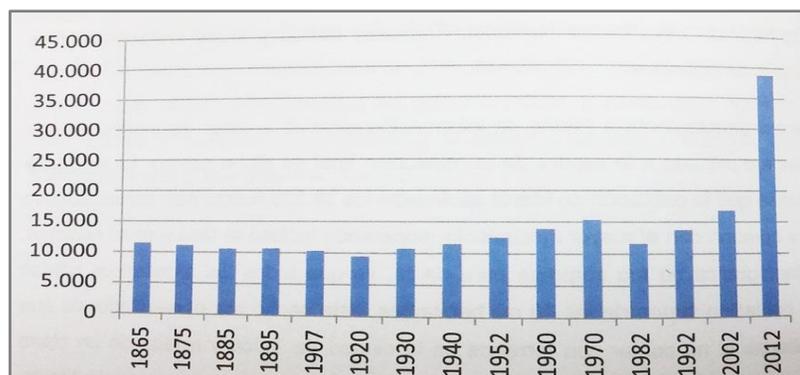
Fuente: Google Earth, intervención imagen elaboración propia

Este crecimiento de acuerdo a lo señalado por distintos académicos, y actores públicos y privados como Andrés Maragaño, Tomás Errázuriz, Gonzalo Galaz, entre otros; puede entenderse de distintas formas de acuerdo a sus lecturas particulares. Primeramente, se trata de un crecimiento de Talca, irradiado hacia la comuna de Maule por la escasez de suelo urbano en su sector sur, lo que permitió una expansión de baja densidad en esa

área. Por consiguiente, se trata de un crecimiento periférico de la comuna de Talca, que para efectos administrativos se concentra dentro de la comuna de Maule (norte). En segundo lugar, y quizás el aspecto más cuestionado, se trata de la primera conurbación de la séptima región, generada por el crecimiento de ambas comunas que ha tenido un punto de encuentro en un área difusa en cuanto a su carácter y dependencia administrativa.

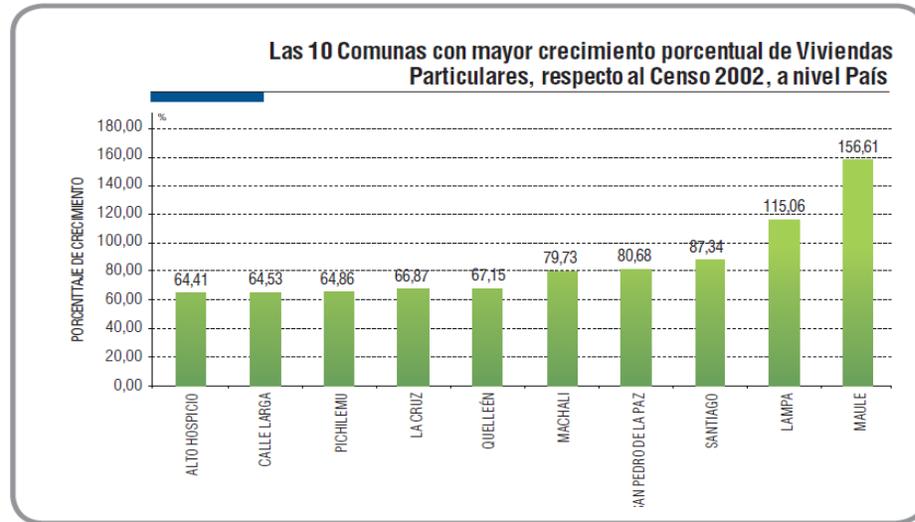
Como tercer argumento, el crecimiento de Maule corresponde a un polo residencial de carácter rururbano periférico, que ha ido paulatinamente desde el año 2003 restando suelo rural de uso productivo. En efecto, Maule norte se configura como un núcleo residencial generado por urbanizaciones de tipo loteos, promovido por una inversión inmobiliaria de carácter privado en suelo no regulado por instrumentos internos de planificación. El crecimiento demográfico y residencial (viviendas) que ha demostrado Maule norte a través del Censo preliminar 2012 (ver figura 12-13), sólo viene a confirmar que estos procesos se han generado a partir de la legislación vigente y las modificaciones a políticas habitacionales, principalmente representadas por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por el Decreto de Ley 3.516 de 1980.

*Figura 13, Evolución histórica de habitantes Maule (Censos INE)*



Fuente: Maule, Río de Lluvias (Carlos Jélvez)

Figura 14, Las 10 comunas con mayor crecimiento porcentual, 2012



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (2012)

Desde lo expuesto en las imágenes y cuadros superiores, es posible relevar algunas consideraciones respecto al crecimiento presentado por Maule durante la última década. En primer lugar es posible verificar que las cifras actuales que maneja tanto el municipio a nivel local, como por instrumentos como el Censo preliminar de 2012, demuestran que el crecimiento superó las expectativas y proyecciones propuestas para el año 2030 en la comuna (ver figuras 14-15-16). Las cifras muestran un crecimiento de 127% de crecimiento en población, y un 156.61% de crecimiento en viviendas, un número muy superior a quien le siguen dentro de la región, San Clemente, bordeando el 40% de crecimiento sólo en viviendas. Otro hallazgo importante es visualizar que para el INE, y sus reportes de estadísticas comunales en el año 2003, se proyectaba un crecimiento promedio de sólo 30% para la comuna entre los años 2002 y 2012, una cifra bastante por debajo de lo que la realidad demostró justamente para esa fecha. Este cambio estructural paulatino, de una ciudad menor como Maule, en el fondo exhibe un fenómeno sin precedentes a escala regional.

Las cifras citadas en este estudio, incluso, son discutidas por el municipio y organismos locales, indicando que éstas superan los 50.000 habitantes de acuerdo a los registros internos del municipio. La figura n°15 demuestra la diferencia en el incremento de viviendas proyectada para el año 2030. Maule (en rojo) como denominación se refiere al centro administrativo o Maule centro, Culenar Chacarillas comprende el sector de Maule norte.

Figura 15, Proyección viviendas 2002-2030



Fuente: Memoria PRC Maule, 2011

Figura 16, Proyección población 2002-2012

### 1.1 Población total 2002 y proyectada 2012 INE

Territorio	Año 2002	Año 2012	Variación (%)
Comuna de Maule	16.837	21.957	30,40
Región del Maule	908.097	1.023.686	12,70
País	15.116.435	17.398.632	15,10

Fuente: Reportes Estadísticos Comunales

Figura 17, Proyección población 2002-2030 según sector



Fuente: Memoria PRC Maule, 2011

La tabla nº10, resumen Censo preliminar 2012, es posible apreciar regionalmente incrementos de unidades de viviendas, en un rango del 20% y 35%, sin embargo Maule, a través de la explosión residencial, obtiene una variación de 164.4% entre los años 2002 y 2012 en la medición de (cantidad) viviendas a nivel comunal. Respecto a la medición de población, la variación se instala en un rango similar con un 127.6% de incremento en población comunal.

Tabla 10, Cuadro población y vivienda región del Maule (no se incluye la provincia de Linares). Resumen Censo 2012

Provincia	Comuna	Población Residente					Viviendas				
		Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012 (preliminar)	Variación Intercensal (1992 y 2002)	Variación Intercensal (2002 y 2012)	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012 (preliminar)	% Variación Intercensal (1992 y 2002)	% Variación Intercensal (2002 y 2012)
Talca	Talca	171.812	201.707	200.461	17,4	-0,6	42.015	60.320	68.126	43,6	12,9
	Constitución	40.368	46.293	41.036	14,7	-11,4	11.041	14.239	16.458	29,0	15,6
	Curepto	12.276	10.712	9.626	-12,7	-10,1	3.492	3.926	4.287	12,4	9,2
	Empedrado	4.494	4.203	4.230	-0,3	1,1	1.183	1.433	1.302	20,1	4,8
	Maule	13.787	16.784	38.203	21,7	127,6	3.566	5.379	14.222	50,8	164,4
	Poleros	7.740	7.270	7.980	6,1	8,4	1.707	2.241	2.062	25,4	30,2
	Pencahue	7.690	7.984	7.874	3,8	-1,4	2.170	2.547	3.210	17,4	26,0
	Río Claro	12.490	12.568	12.761	0,6	1,5	3.003	3.859	5.011	28,5	29,9
	San Clemente	36.363	37.481	39.603	3,1	5,7	8.991	11.521	16.683	28,1	44,6
San Rafael	7.052	7.631	8.487	8,2	11,2	1.810	2.390	3.156	32,0	32,1	
Cauquenes	Cauquenes	40.176	41.227	40.094	2,6	-2,7	11.218	13.558	16.626	20,9	22,6
	Chanco	9.504	9.423	8.996	-0,9	-4,5	2.334	2.813	3.487	20,5	24,0
	Pelluhue	5.328	6.134	6.639	15,1	8,2	2.552	3.633	5.335	42,4	46,8
Curicó	Curicó	103.310	119.395	140.353	15,6	17,6	24.675	34.775	47.320	40,9	36,1
	Hualañé	9.315	9.720	9.852	4,3	1,4	2.528	3.101	3.806	22,7	22,7
	Licantén	6.047	6.732	6.660	11,3	-1,1	2.224	2.894	3.636	30,1	25,6
	Molina	35.197	38.163	40.055	8,4	5,0	8.492	11.033	14.466	29,9	31,1
	Rauco	7.689	8.605	9.801	11,9	13,9	1.988	2.650	3.631	33,3	37,0
	Romeral	11.263	12.474	14.199	10,8	13,8	2.832	3.669	5.361	29,6	46,1
	Sagrada Familia	16.698	17.381	17.764	4,1	2,2	4.102	5.143	6.202	25,4	20,6
	Teno	23.538	25.367	28.137	7,8	10,9	5.663	7.203	10.116	27,2	40,4
Vichuquén	4.880	4.786	4.295	-1,9	-10,3	2.168	2.730	3.296	25,9	20,7	

Fuente: INE, Resumen Censo 2012

Pese a lo relevante de los datos expresados en el punto anterior, pareciese más importante y pertinente para muchos actores y autoridades, la discusión de problemáticas netamente urbanas que lo ocurrido en el ámbito periurbano o definitivamente rural del territorio. ¿Es entonces un fenómeno de renovación urbana de conjuntos puntuales del centro de Talca más importante o preponderante que un proceso de gentrificación rururbana, con un volumen de residentes nuevos que sobrepasa los 30.000 nuevos habitantes y una masa de nuevas viviendas por sobre las 15.000 unidades? Parece por lo menos lógico entonces, plantear la discusión respecto al fenómeno residencial de Maule norte y generar reflexiones sobre el mismo.

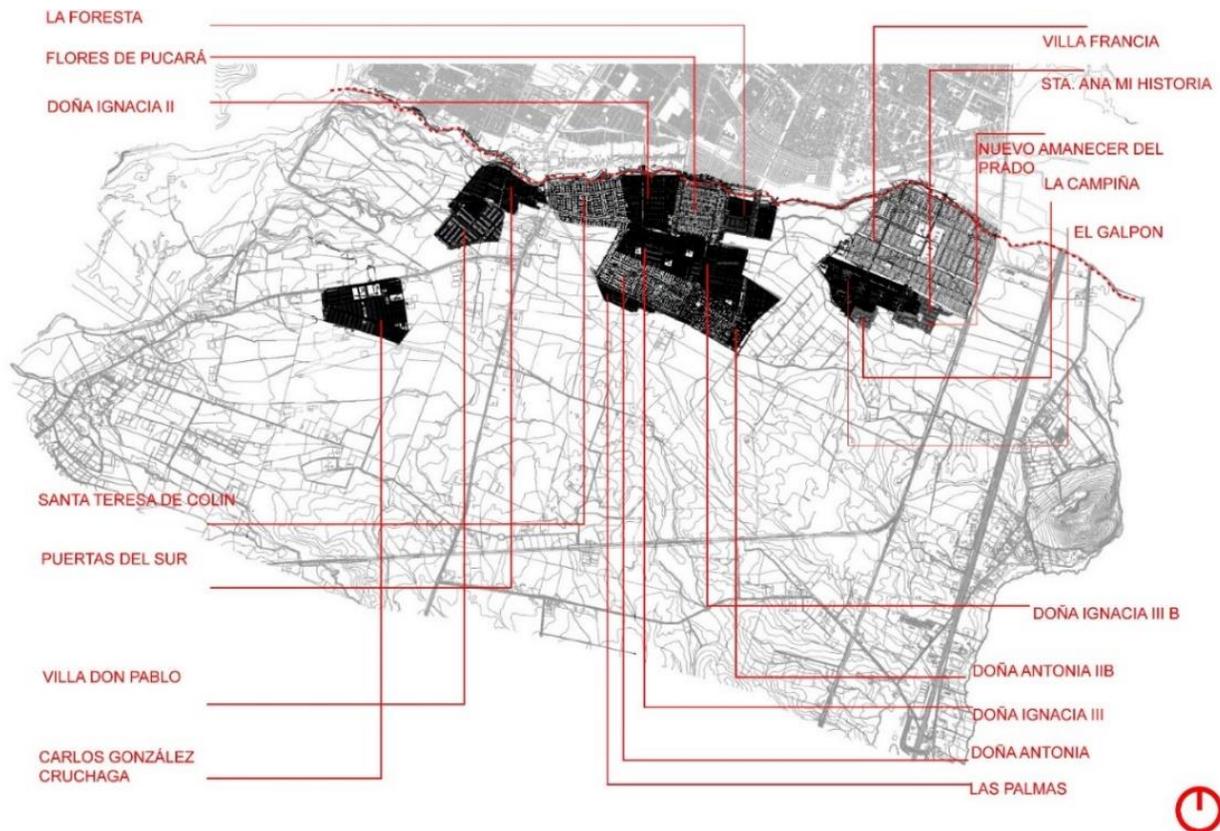
## **4.5 Estructura y relaciones de Maule norte**

Maule norte se compone de aproximadamente 17 villas, las cuales conforman una franja residencial periurbana, bajo el límite sur de Talca, y al norte de terrenos agrícolas o productivo eriazos. Interesa apreciar en la imagen nº17, como se conforma paulatinamente una franja de aproximadamente 1km (transversal al límite con Talca) por 5km de largo, longitudinal al límite sur con Talca.

Paulatinamente las nuevas urbanizaciones se emplazan de acuerdo a los predios que posea cada una de las inmobiliarias presentes, y con esto se inicia un proceso de ejecución por etapas en su mayoría anuales.

Es importante recalcar que este tipo de proyecto y urbanización, no supera en cada una de sus etapas las 600 viviendas, precisamente con la intención de sortear requerimientos normativos relacionados a medidas de mitigación, estudios de carácter ambiental e impacto vial en ese territorio. En un recorrido habitual por el sector, es posible reconocer como las principales inmobiliarias y constructoras de la región, han participado de este escenario residencial; por nombrar algunas, se pueden enumerar: Constructora e Inmobiliaria Malpo Ltda, Constructora Galilea S.A., Constructora Socovesa, Constructora MR Ltda (Marcelo Rivano), Constructora Cerutti S.A., entre otras.

Figura 18, Plano loteos Maule norte



Fuente: Elaboración Propia, base planimetría I. Municipalidad Maule

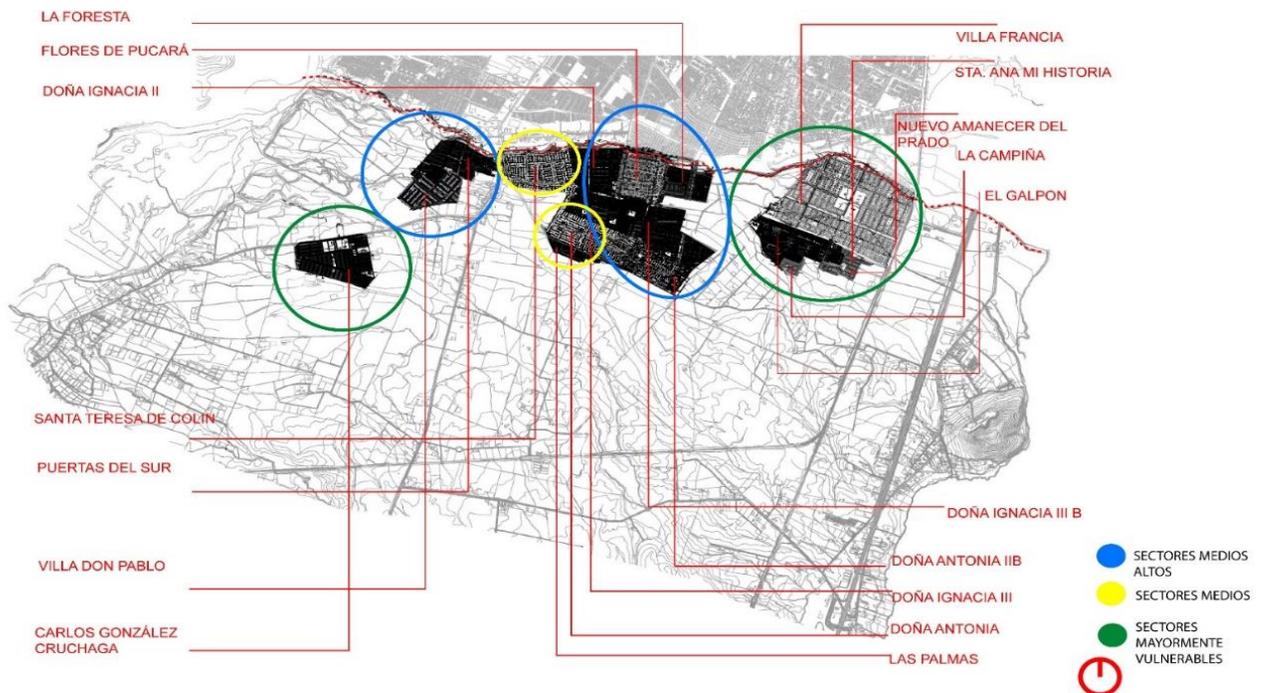
Un aspecto relevante en la lectura de la estructura económica y funcional de Maule, dice relación con la residencia y el lugar de trabajo que posee cada sector (véase imagen 18). Maule norte y el sector de Unihue, poseen una estrecha cercanía con el desarrollo de labores y oficios en la ciudad de Talca. Maule centro por su lado, presenta un desarrollo laboral en el sector industrial cercano a la ruta 5 Sur y la ruta K-630. La diferencia en la localización de las funciones se relaciona directamente con la preparación académica y el nivel académico presentado por los residentes de estos distintos sectores de la comuna. Ese diario recorrido Maule norte- Talca, y viceversa, caracteriza un centro poblado que posee una temporalidad espacial respecto a su uso, principalmente convirtiéndose en un lugar de descanso post trabajo, o frecuentemente denominada como una comuna dormitorio, tal como se indica en figura n°18.

Figura 19, Polos residenciales y relaciones Talca-Maule



Fuente: Elaboración Propia

Figura 20, Plano sectores socioeconómicos



Fuente: Elaboración Propia

Maule norte, pese a caracterizarse frecuentemente como una franja homogénea que presenta una conformación regular en relación a los distintos conjuntos residenciales, ciertamente presenta diferentes niveles socioeconómicos entre sus habitantes y proyectos. Como puede visualizarse en la imagen nº19, los loteos extremos del sector oriente y poniente de Maule norte presentan los niveles de vulnerabilidad mayores, siendo además los primeros en ejecutarse, por ejemplo la villa Carlos González, un conjunto de familias relocalizadas de distintos sectores vulnerables de Talca. En el otro extremo, Villa Francia con su importancia demográfica para la comuna, aún con problemas de saneamiento en terrenos y propiedades existentes, y con un retraso aún en la instalación de servicios básicos para la comunidad. Particularmente los loteos desarrollados con una localización más central, conectados directamente a las vías estructurantes (hacia Talca) como la ruta K-620 y la vía paralela (desde oriente a poniente) al límite norte con Talca son habitados por niveles socioeconómicos mayores, presentan mayores superficies y mejores estándares de terminaciones y tamaños prediales.

## **CAPÍTULO 5: ANÁLISIS, CONFORMACIÓN Y GENTRIFICACIÓN EN MAULE NORTE**

### **5.1 Contexto y dimensiones de análisis**

El presente capítulo tiene por objetivo analizar el proceso de conformación de Maule norte, su dinámico escenario de crecimiento residencial, y la relación de éstos con procesos de gentrificación rururbana en una compleja localización. Para efectos de una comprensión global y completa del fenómeno antes descrito, es necesario determinar que un proceso de gentrificación comienza en base a decisiones legislativas, económicas y a una apuesta estatal respecto de la actuación del mercado privado en el ámbito de la vivienda. En segundo término, junto con el desarrollo de procesos de gentrificación, es posible identificar cambios espaciales en los territorios y en su estructura barrial-residencial. Por último, es posible identificar transformaciones sociales relacionadas a la llegada de nuevos habitantes, nuevas relaciones interpersonales y una identidad propia de éstos que difiere de los residentes originales de la comuna.

Pues bien, considerando estas determinaciones, el capítulo cinco de análisis del escenario de Maule norte, se estructura por tanto en base a un análisis desarrollado en tres ámbitos; político económico, físico espacial y socio cultural, aproximándose además a la estructura lógica de análisis del concepto hábitat residencial. Para insertarse en el escenario actual de transformación de Maule norte, y como se señaló en el capítulo de diseño metodológico, la revisión de material estadístico, las fuentes oficiales y secundarias, y el desarrollo de un proceso de observación, cumplen un rol clave en este apartado. En complementariedad a esa área, se desarrollan entrevistas a distintos actores que poseen alguna relación con Maule norte, clasificándose como: actores expertos o teóricos y por otro lado, actores residentes. Con esta duplicidad se pretende generar una relación entre la base teórica y la visión propia del habitante en el territorio.

La investigación como se indica en el capítulo 3, diseño metodológico, establece una metodología cualitativa de carácter exploratoria, por tanto el estudio reconoce un escenario de consecuencias importantes en el territorio, en un breve tramo de tiempo. Esta característica del escenario actual de Maule norte complejiza la reflexión respecto a determinar todos los procesos vigentes en ese sector. El escenario por otra parte, desde el punto de vista de su condición de localización, en menor medida despeja variables que se establecen en procesos convencionales de gentrificación urbana como la relocalización de habitantes, formas de resistencia de habitantes originales, entre otras. El estudio, identificando estos antecedentes y reconociendo la bibliografía presente, en muchos casos incipiente para este tipo de procesos, pretende explorar en las condiciones actuales que presenta el hábitat residencial de Maule norte y establecer una reflexión respecto al proceso de gentrificación rururbana del sector, considerando su contexto socio espacial local.

### **5.1.1 Perfil de muestra para análisis**

Como se definió en el capítulo tres de diseño metodológico, para efectos de completar una muestra representativa y una cantidad de casos que permitan desarrollar reflexiones y conclusiones respecto al proceso de gentrificación en Maule norte, se tomaron algunas determinaciones para estos efectos. En primer lugar se seleccionaron 3 profesionales jóvenes, residentes de villas y viviendas de autoconstrucción del sector Maule norte. Complementando esa selección, se consultó además a 4 dirigentes-residentes representativos de Maule norte (2), Maule centro (1) y Villa Francia (1). En un segundo eje, se realizaron personalmente entrevistas a 3 actores públicos que poseen estrecha relación con el proceso de conformación de Maule norte. Por último, se consultaron 4 entrevistas realizadas por Paulina Gatica Araya como miembro del equipo Fondecyt dirigido por el Dr. Jorge Inzulza Contardo, a académicos y actores privados insertos en el contexto de crecimiento y gentrificación de Maule y Talca.

En conclusión, de acuerdo a la metodología seleccionada, se determinaron 14 actores, 7 (50%) de ellos residentes de la comuna de Maule, y 7 (50%) actores expertos relacionados a las políticas e instrumentos de planificación vigentes en Maule y su contexto territorial. Para conocer detalles de los actores citados, en cualquiera de las dos categorías, consultar el cuadro nº6 y nº7 en capítulo 3, diseño metodológico de la investigación.

Para efectos de consultar y contextualizar la investigación presente ante las entrevistas realizadas a residentes, se estableció una definición de elaboración propia, bajo la bibliografía revisada, la cual describe en el contexto territorial del estudio, el término gentrificación y sus características.

El término gentrificación para el universo de entrevistados, fue definido como el proceso de transformación rururbana que está ocurriendo (particularmente) en el sector de Maule norte, asociado principalmente con la aparición de nuevas edificaciones en baja altura, del tipo loteos o villas residenciales, y autoconstrucción en parcelaciones (5.000 m<sup>2</sup>) de un estándar de calidad y valores mayores a la construcción regular ocurrida en la comuna de Maule y su contexto histórico. Este explosivo crecimiento, y su dinámica conformación en base a este tipo de urbanizaciones, ha traído consigo la llegada de residentes de otros sectores o ciudades, que han ido reemplazando y/o desplazando, de manera simbólica o material, a habitantes originarios de este sector, y junto con ello sus actividades y usos de suelo anteriores. En paralelo a estas características, se han producido en Maule norte, transformaciones sociales y económicas como, alza del valor del suelo en el sector, llegada de residentes con mayor nivel educacional, menor cohesión social en su estructura, formas (gustos) económicas o identidades más cercanas a otros contextos y áreas urbanas.

### 5.1.2 Perfil de residentes

Dentro de la muestra de residentes, se intentó lograr una representatividad de la muestra a través de distintos factores propios de los residentes actuales de Maule norte. La muestra diversa por tanto, incorpora elementos como, edad de los residentes, ocupaciones, tipologías de las viviendas que habitan, localizaciones distintas dentro del sector, antigüedad de residencia, entre otras.

#### *Residente profesional joven*

Se incluye en la muestra un habitante joven, que oscila dentro del rango de los 30 a 45 años. Su antigüedad de residencia fluctúa de 2 a 8 años en el sector, por tanto su establecimiento definitivo se realiza cuando el sector ya se encuentra avanzado en su conformación. Dentro de la muestra se incorporan 3 de estos residentes (de distintos barrios) para incluir la visión de jóvenes profesionales de distintas áreas, arquitectura, ingeniería comercial, que han decidido construir o comprar su primera vivienda en Maule norte.

#### *Residente contextual*

Se incluye en la muestra, 2 dirigentes representativos que tienen directa relación con el contexto territorial de Maule norte. Ambos dirigentes, de entre 50 y 60 años, poseen alrededor de 20 años de residencia en sus sectores respectivos, y sus ocupaciones las desarrollan en su lugar de residencia. En este caso se incluye un dirigente, de ocupación comerciante, que ha estado presente con funciones administrativas desde el origen de Villa Francia, por tanto conoce detalles del inicio en la conformación de la urbanización mediante loteos en la misma franja de su villa.

Se incluye además, una dirigente representativa de Maule centro, que permite asociar el tipo de relación existente entre la población de su sector, con las villas y loteos del sector norte. Por otro lado, aporta directamente en la visión respecto a las parcelaciones y

viviendas de autoconstrucción cercanas, cada vez con mayor fuerza, al poblado de Maule centro.

### *Residente dirigente protagonista*

Para la muestra de entrevistados, por último se incorporan dos dirigentes de las villas (nuevas) más importantes de Maule norte en relación a la cantidad de habitantes que las conforman. Ambas mujeres comerciantes de entre 35 y 45 años, habitan además los loteos que han adquirido una mayor plusvalía en el sector. Estas dirigentes además de desarrollar funciones administrativas, actualmente discuten y dialogan cotidianamente con autoridades, las problemáticas propias de un sector netamente residencial que posee falencias importantes en distintos ámbitos de su estructura funcional.

## **5.2 Análisis proceso político económico de Maule norte**

### **5.2.1 Marco normativo en Maule norte**

Como se ha señalado, para el escenario actual de Maule norte y el crecimiento y conformación del mismo, se ha desarrollado un proceso de urbanización mediante la ejecución de loteos con construcción simultánea, y en segundo lugar, la construcción de viviendas de autoconstrucción en parcelaciones de cinco mil metros cuadrados. Para estos fines, ha primado la aplicación del cambio de uso de suelo (en predios menores de 5.000 metros cuadrados), en este caso pasando de suelo agrícola rural a suelo con destino habitacional. Esta aplicación, conocida actualmente como informe favorable para construcción<sup>27</sup> está ligada al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

---

<sup>27</sup> IFC de acuerdo a Ministerio de Agricultura

Actualmente, Maule no cuenta con un plan regulador comunal aprobado, por tanto es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones mediante su aplicación de manera genérica, la visión de la recientemente estrenada política nacional de desarrollo urbano, y el seguimiento de los organismos públicos que vigilan este crecimiento, los encargados de guiar y visar este crecimiento explosivo. A continuación se realizará un análisis de los distintos instrumentos vigentes que han participado en la conformación de Maule norte para efectos de su constante crecimiento y transformación residencial.

Para efectos de la construcción de viviendas en predios menores de 5.000 metros cuadrados, ha primado el Decreto Ley 3516 que establece y norma la división de predios rústicos, en este caso de terrenos anteriormente agrícolas a un predio habitacional, bajo la condicionalidad principal de no encontrarse bajo dicha superficie predial mínima.

### **5.2.2 Instrumentos aplicados en Maule norte**

Para efectos de cualquier procedimiento e intervención físico espacial del territorio, tanto en Maule como en cualquier ciudad del país, es la Ley General de Urbanismo y Construcciones la encargada de dirigir cualquier proceso para dichos efectos.

“Es el cuerpo legal que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio de la nación” (LGUC, 2014).

Para dirigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y requerimientos normativos mínimos, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite su aplicación de manera genérica por ejemplo en casos como Maule que no presentan instrumentos de planificación comunal vigentes aprobados.

“Es el reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contiene las disposiciones reglamentarias de la ley, regula los procedimientos administrativos, el proceso de la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares” (LGUC, 2014).

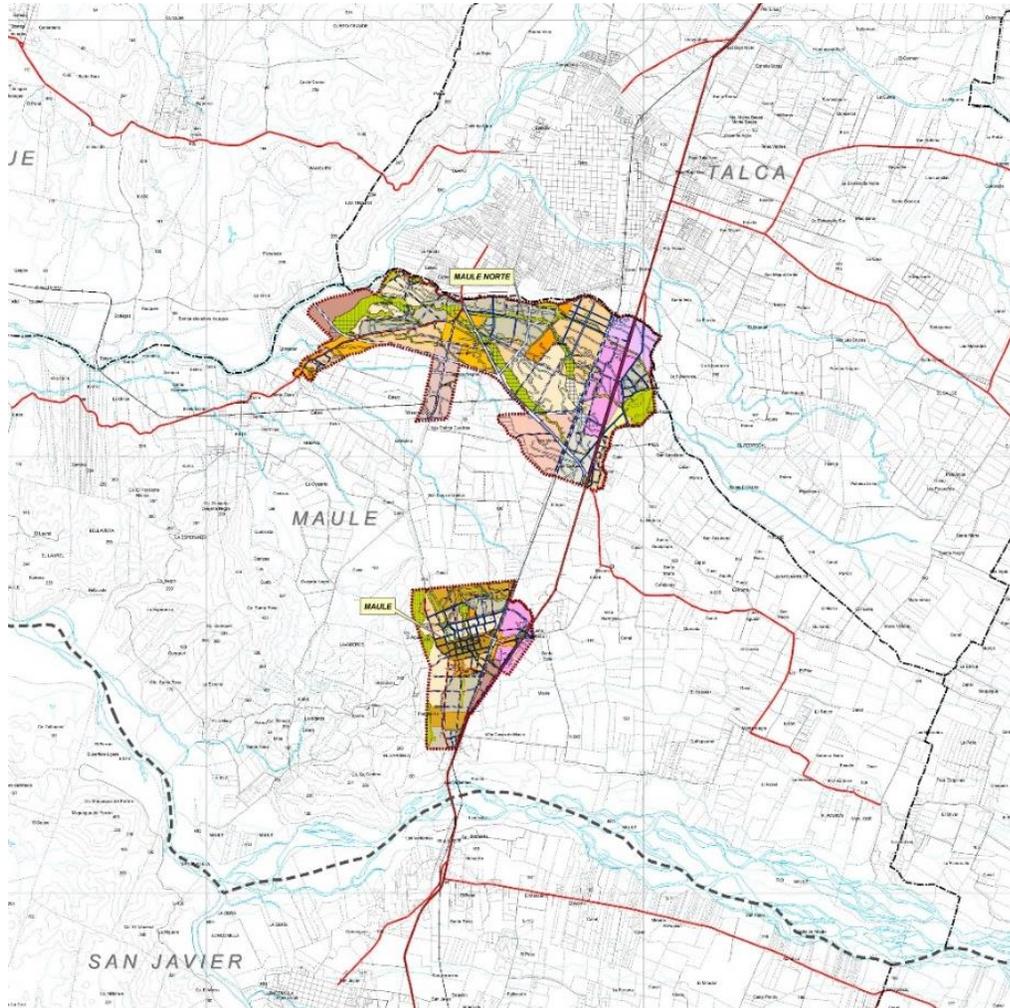
Para entender la significancia de estos instrumentos, pertenecientes a la batería de marcos normativos y leyes propios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podemos resaltar lo indicado por la Directora de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Maule, arquitecto María Francisca Leiva, la cual indica que para el período de reconstrucción (2011-2014) el sector de Maule norte, fomentado por la demanda de viviendas de este proceso, llegó a ejecutar unas 1500 unidades de vivienda anuales en ese sector. Agrega que como municipio en general, cada año se otorgan permisos de edificación y recepción de viviendas en números cercanos a las 1.000 unidades en un período regular.

De esta forma, la revisión de los loteos y la normativa técnica detrás de la presentación de cualquier proyecto u obra de construcción, tanto en el sector centro o norte de la comuna (ver figura 20), actualmente se rige bajo la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en forma genérica. Lo mismo ocurre con los proyectos desarrollados por el municipio por parte de su Secretaria de Planificación<sup>28</sup> o proyectos diseñados bajo otros fondos públicos y privados. Esta ordenanza es el principal instrumento para reglamentar los loteos proyectados bajo el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que regula la construcción de viviendas fuera de la planificación urbana vigente. Actualmente en Maule, otro instrumento normativo vigente secundario es la Ordenanza Municipal que en este caso sólo norma temáticas de aseo y ornato en esa comuna.

---

<sup>28</sup> SECPLAN

Figura 21, Plano sectores urbanos (Maule norte, Maule centro) PRC en estudio



Fuente: Secplan<sup>29</sup> I. Municipalidad de Maule

### 5.2.3 Plan regulador comunal Maule

El desarrollo del plan regulador comunal de Maule tiene su origen el año 2003, es decir se trata de un proceso paralelo cronológicamente al proceso de conformación de Maule

---

<sup>29</sup> Secretaría de Planificación I. Municipalidad de Maule

norte. Gonzalo Galaz, geógrafo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda del Maule, explica consideraciones de este instrumento y su contexto actual, acotando:

“Este es Maule norte expuesto hoy (noviembre 2015), está en exposición municipal, en unas semanas más vamos a cerrar la segunda audiencia, luego unas próximas respuestas y ver si se acogen algunas modificaciones que en general no son muy grandes, luego se viene para acá (Seremi de Vivienda) y de aquí al Gore<sup>30</sup>.

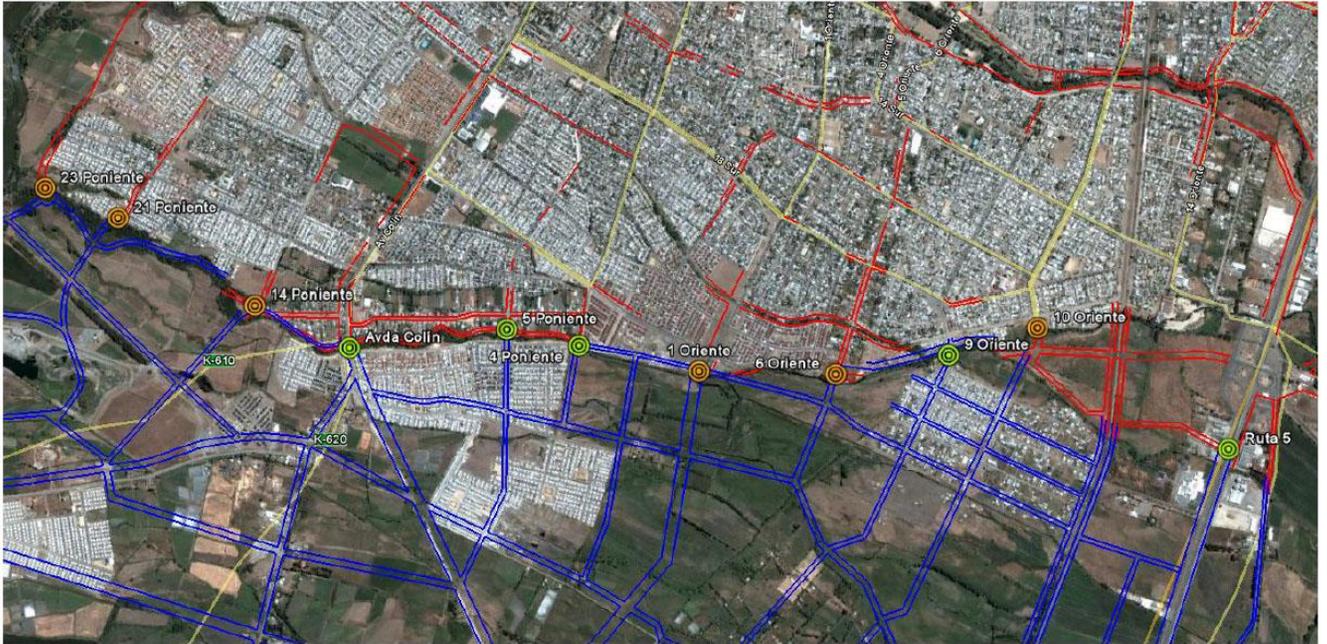
Bueno, para suerte de los residentes de Talca, el plan regulador de Maule tiene hoy una oferta urbana tremenda, hablamos de más de 760 hectáreas. El límite urbano de Maule es de 1.091 hectáreas, y 760 aquí (Maule norte). Y Talca al norte, terrenos relativamente propicios para vivienda social que es la prolongación de las Américas hacia el norte (...) 295 hectáreas disponibles. Estamos hablando que son más de 1.000 hectáreas para continuar (...) o sea en oferta para vivienda social hoy día Maule norte, sólo Maule norte, tiene tres veces más oferta (de suelo) que Talca.

Los procesos de tramitación (de PRC), la primera camada de planes que partió el 2003-2004 se cayeron alrededor del 2008 porque en su mayoría no había capacidad técnica para resolver las observaciones de la Contraloría. Uno podría demorarse, un año en hacer el estudio para partir desde cero y llegar a la tramitación podría ser un año y medio con una consultoría relativamente adecuada sería un año y medio, para irse a Contraloría, imagínate podrías demorarte 3 o 4 años en hacer un plan regulador desde cero. Pese a que este plan regulador no está aprobado, desde acá nos hemos preocupado que las zonificaciones se respeten (...) lo que hace la Seremi de Vivienda es observar lo que está planificado, aunque esté a nivel de proyecto, se cautela que se mantengan las vialidades estructurantes (ver figura 21) y las densidades” (Galaz, EE6, 2015).

---

<sup>30</sup> Gobierno Regional del Maule

Figura 22, Red vial proyectada PRC Maule (azul Maule norte)-PRC Talca (rojo)



Fuente: Estudio PRC Maule

En Estado de la Planificación urbana en Chile (Minvu, 2009), respecto a los objetivos principales del plan regulador de Maule, agrega:

- Preservar las condiciones de habitabilidad del área urbana, definiendo la zonificación y las normas pertinentes dentro de sus límites, generando con ello bases para el ordenamiento de las actividades en el territorio urbano.
- Optimizar el uso de suelo urbano para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras y del equipamiento existente.
- Dimensionar y localizar la demanda futura de suelo urbano.
- Orientar el crecimiento en extensión hacia las áreas con mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad, equipamiento y cobertura de servicios.
- Favorecer la conservación del entorno natural del sistema urbano que tenga valor agrícola y/o turístico.

- Optimizar la accesibilidad entre las distintas zonas del sistema urbano, a través de una estructura vial jerarquizada y racionalizada.
- Definir sectores de uso exclusivo industrial y de otras actividades que trascienden el ámbito local por su influencia en el área urbana.
- Definir las zonas de protección de obras de infraestructura y zonas de riesgo o peligro potencial para los asentamientos humanos.
- Proteger los inmuebles y zonas de conservación histórica.
- Validar el Plan mediante acuerdos logrados a través de una participación ciudadana efectiva.

Es interesante destacar que los ritmos de crecimiento, de Maule norte por un lado con Maule centro, poseen una condición dinámica absolutamente distinta. El municipio a través de Dideco<sup>31</sup>, maneja un porcentaje de 60% de la población en Maule norte, mientras el otro 40% podría conformarse con Maule centro y poblados cercanos menores. Considerando de esta forma la oferta de suelo en Maule norte, y el ritmo de urbanización, que María Francisca Leiva, Directora DOM<sup>32</sup> de Maule, argumenta podría mantenerse mínimo por unos 5 años más, se trataría de una población futura en 5 años de entre 15.000 y 25.000 habitantes, con un promedio de 1.000-1.200 permisos de edificación anuales. Este dinamismo lo ubica en una categoría de ciudad intermedia en el contexto de la región del Maule, sólo por debajo de las comunas de Linares, Curicó y Talca, todas capitales provinciales.

La figura n°22 muestra la actual diferencia en la heterogeneidad de servicios y disparidad de equipamiento entre ambas zonas urbanas proyectadas en el nuevo plan regulador comunal de Maule. Mientras la localidad de Maule (centro) incorpora equipamiento tradicional, propio de la función de centro administrativo comunal, como el edificio consistorial, estación, gimnasio, consultorio, entre otros; Maule norte, o también

---

<sup>31</sup> Dirección de Desarrollo Comunitario I. M. Maule

<sup>32</sup> Dirección de Obras Municipales I. M. Maule

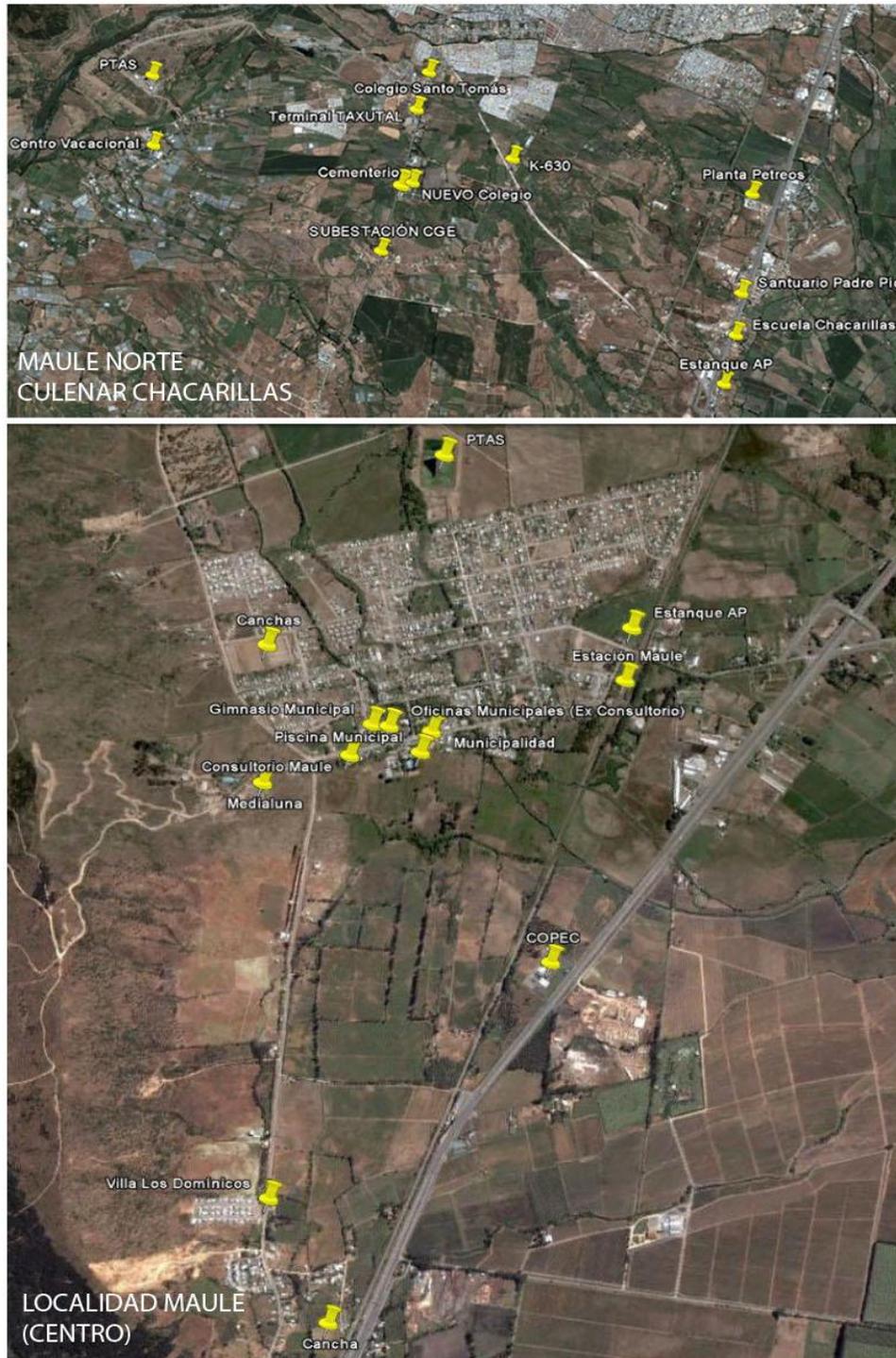
denominado sector Culenar-Chacarillas para efectos de localización o sectorización, incorpora un equipamiento mayormente disperso y débil en la oferta. Maule norte incorpora equipamiento como colegios, centros recreativos, infraestructura de transporte, entre otros. Esta diferenciación interesa destacarla principalmente porque refleja la manera de urbanizar y generar ciudad o en este caso un hábitat residencial propiamente tal. Mientras Maule centro incorpora la vivienda junto al equipamiento mínimamente necesario para que una ciudad pueda desarrollarse, Maule norte desarrolla un proceso de urbanización mediante iniciativas particulares, con programas temporales y descontextualizados, es decir podrían haber sido localizados tanto en ese lugar como en Péncahue, San Clemente, San Rafael, etc. De esta manera, Maule norte confirma su estado de comuna dormitorio, dependiente mayoritariamente de Talca y reconocida como área de expansión del crecimiento propio de ésta última. El equipamiento visualizado en la imagen n°22, sólo viene a confirmar que el sector se ha conformado en base a un crecimiento netamente residencial, resignando un conjunto de actividades propias del habitar de la ciudad y el territorio.

*Tabla 11, Cuadro superficie por sector proyectado en PRC en estudio*

<b>Localidad</b>	<b>Límite Urbano Superficie (has)</b>
Maule	670,3
Culenar-Chacarillas	1.940,2
<b>Total Urbano</b>	<b>2.610,5</b>

Fuente: Memoria PRC Maule en estudio

Figura 23, Equipamiento localidad de Maule (centro) y Maule norte (Culénar-Chacarillas)



Fuente: Memoria PRC Maule 2011

La tabla nº11, particularmente refuerza lo señalado en la memoria del nuevo plan regulador comunal y lo señalado en el inicio de este estudio. Maule norte como la principal salida de las nuevas clases medias propias de Talca que buscan su primera vivienda. La búsqueda por tanto apunta a un sector de densidad baja, de viviendas con patio, que presente una tranquilidad propia de un sector semi rural, y que se encuentre relativamente cerca de Talca para efectos de empleo y suministro de servicios. Como se aprecia en la tabla nº11, Maule norte (Culenaar-Chacarillas) triplica en oferta de suelo proyectado al poblado de Maule centro, esto debido a varias consideraciones que la propia memoria argumenta:

“El escenario de crecimiento poblacional (ver figura nº23) que se proyecta para la comuna de Maule, considera los siguientes supuestos:

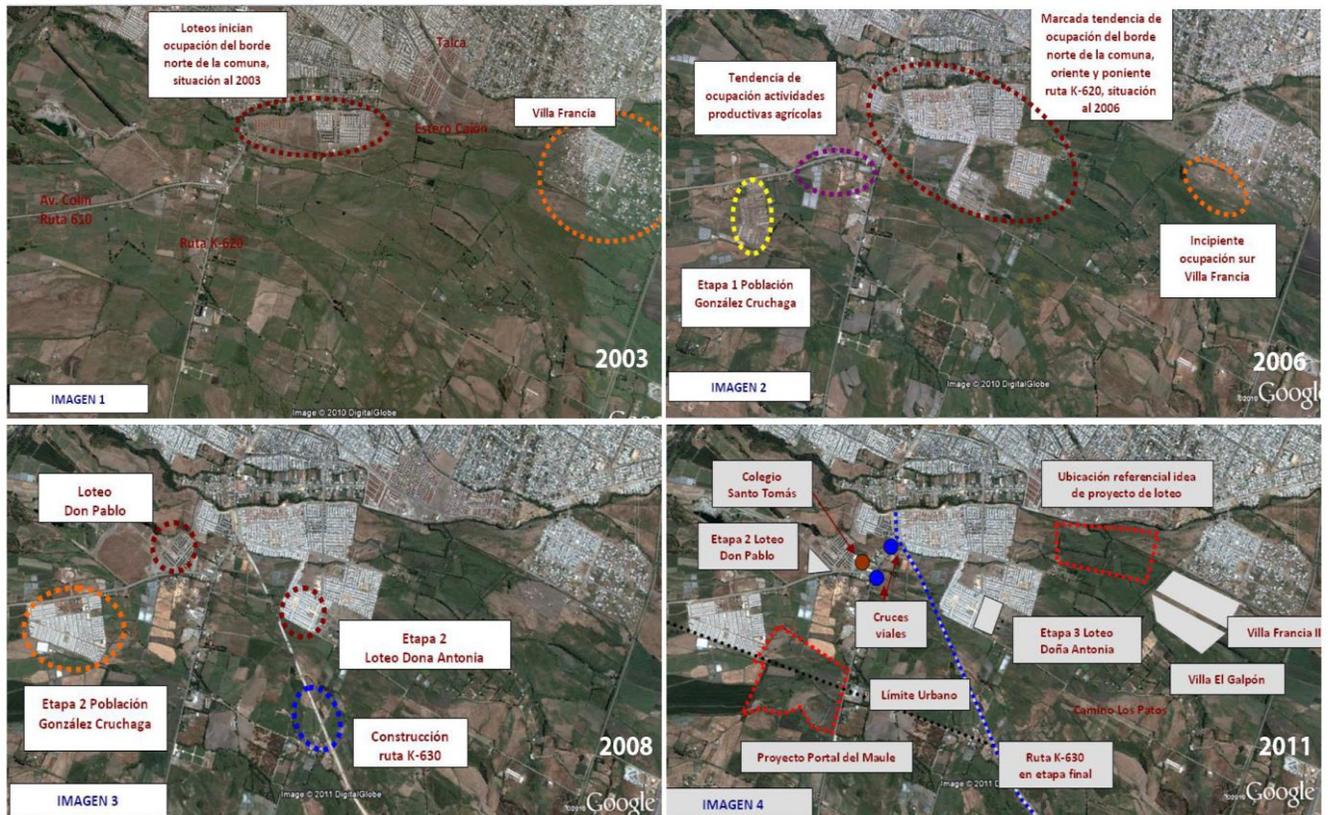
Restricciones en el crecimiento poblacional de la ciudad de Talca, imponiendo barreras al desarrollo de nuevos proyectos inmobiliario.

La ciudad de Maule se presenta como un importante punto de atracción de residentes, debido a su cercanía con la ciudad de Talca, a lo que se suma sus características residenciales propias (tranquilidad, escasa contaminación acústica, seguridad, etc). De esta forma Maule se vislumbra como una ciudad satélite de Talca.

Considerar la Ruta K-620 como un importante eje de circulación de población residente en la ciudad de Maule, puesto que los tiempos de viaje no deberían sobrepasar los 20 minutos hasta la ciudad de Talca.

El objetivo de estos supuestos es que se restrinja el crecimiento explosivo que ha experimentado la comuna de Talca durante los últimos años y que se potencie la capital comunal de Maule, así como también la localidad de Culenaar-Chacarillas privilegiando su cercanía como una alternativa de absorción de población proveniente de la capital regional” (Memoria PRC Maule, 2011, p.36)

Figura 24, Conformación Maule norte 2003-2011 equipamiento y urbanización



Fuente: Memoria PRC Maule en estudio

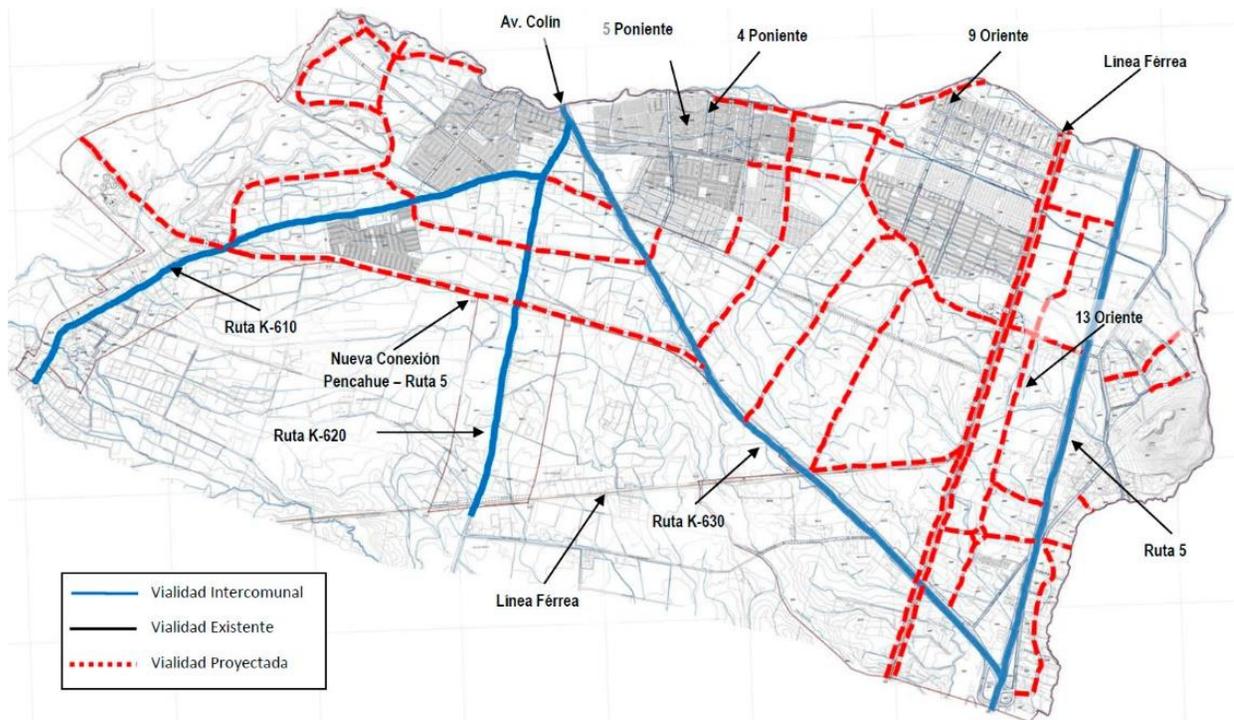
Respecto al tipo de crecimiento presente en Maule, su origen y sus características, Andrés Maragaño, arquitecto académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, agrega:

“Una monotonía –en relación al crecimiento de Talca sobre Maule- (...) Maule es la comuna que más ha crecido en Chile en los últimos veinte años, es ridículo digamos por así decirlo. No se ha instalado ninguna fábrica, no se ha instalado ninguna farmacéutica, ninguna cosa, simplemente es el crecimiento de Talca que se ha ido hacia allá. Hablábamos de ese territorio que es bastante más grande que Talca, bueno ha pasado también con Pehuenhue en menos medida con parcelas de agrado, ha pasado hacia San Clemente, también con parcelas de agrado; Talca se expande, Talca

concentra una porción de la población bastante importante, es decir un tercio de la población regional está en Talca, entonces es un modelo metropolitano de crecimiento que obviamente impacta a las comunas más aledañas, por qué, por el precio del suelo, eso es todo” (Maragaño, EE2, 2015).

Lo señalado por Maragaño refuerza la idea que más allá de la vigencia de los instrumentos de planificación, la demanda de suelo, por ende el déficit habitacional presente, y la presión inmobiliaria con un mercado de suelo privatizado y desregulado permiten transformaciones de esta envergadura sobre un territorio en particular. Gonzalo Galaz (2015) respecto al origen del plan regulador, y al origen del crecimiento de villas y loteos en Maule norte, señala que ambos procesos comienzan de manera paralela. Señala Galaz que a todos los loteos se les ha solicitado mantener la vialidad estructurante proyectada, con esto es posible garantizar que el proceso se programe y articule de acuerdo a lo que estaba proyectado. Señala además que el avance es tan importante que hoy ya no tiene sentido replantearse la planificación con lo trabajado desde el año 2010. Agrega que los procesos de urbanización y construcción de loteos se originan a mediados del 2003, y la primera idea de planificación para iniciar un desarrollo de plan regulador surge el año 2005. Esta cronología de los hechos, determina la preponderancia que lidera el mercado inmobiliario por sobre la planificación y la idea de ciudad o núcleo urbano a proyectar. En síntesis, el mercado ha moldeado la estructura residencial actual, y el plan en estudio viene a regularizar este escenario de crecimiento y las áreas urbanizadas por paños de acuerdo a la oferta inmobiliaria (ver figura n°24).

Figura 25, Vialidad estructurante de Maule norte (conexión con Talca)



Fuente: Memoria PRC Maule en estudio

## 5.2.4 Maule, dos núcleos urbanos

El plan regulador comunal de Maule pese a tratarse de una ciudad menor, establece dos núcleos urbanos distanciados por 8 km de sur a norte, considerando que la comuna en su extensión total norte-sur es de aproximadamente 13 km. Este hecho confirma lo indicado en el punto anterior; el crecimiento inmobiliario encabezó el desarrollo residencial, por ende no hubo otra salida que los instrumentos locales continuaran este proceso y pudiese cumplir la función de regularizar dicho escenario. Un dato duro que aporta a la necesidad de regularizar el sector de la comuna, son los permisos municipales y recepciones de dichas viviendas. El desequilibrio en las cifras de ambos sectores, Maule localidad (centro) y Maule norte (Culénar- Chacarillas) se demuestra en la tabla nº 12.

Tabla 12, Recepción de viviendas años 2003-2010 en Maule (total)

Nombre Villa/Loteo	Total Viviendas	Fecha Recepción	Localización
Villa Unión	78	30-01-2006	Maule
Villa Belén	22	23-06-2004	Maule
Don Sebastián	229	05-04-2007	Maule
El Mirador	153	28-01-2009	Maule
Santa Gemita	50	17-10-2003	Maule
Las Hortensias	45	15-07-2004	Maule
San Andrés II	35	08-09-2003	Maule
Doña Ignacia II	634	11-02-2004	Maule Norte
Doña Ignacia III	753	06-08-2009	Maule Norte
Doña Antonia	746	02-02-2009	Maule Norte
Puertas del Sur I	321	23-07-2008	Maule Norte
Puertas del Sur II	140	06-08-2009	Maule Norte
Villa Francia	544	28-04-2009	Maule Norte
Doña Ignacia III-Etapa 7	830	02-10-2009	Maule Norte
La Foresta de Conavicoop	452	06-04-2010	Maule Norte
Doña Antonia II	131	19-05-2010	Maule Norte
Puertas del Sur II	300	24-08-2009	Maule Norte
El Galpón	2.253	02-12-2009	Maule Norte
Mujeres Del Futuro	22	20-06-2006	Chacarillas
Viviendas Económicas	10	26-07-2004	Chacarillas
Loteo Don Pablo	455	20-04-2009	Culenar
Obispo Carlos González	1.114	11-05-2007	Culenar
<b>Total Viviendas Recepcionadas</b>	<b>9.317</b>		

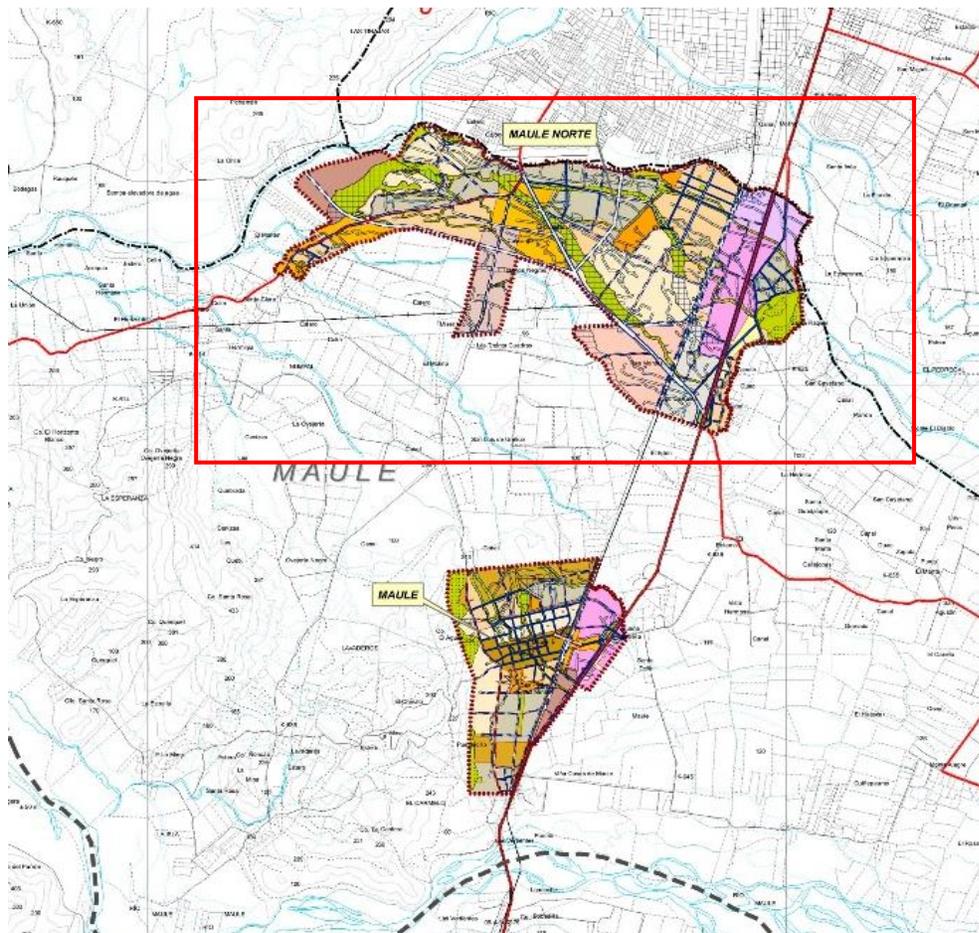
Fuente: Memoria estudio PRC Maule

El núcleo norte de Maule, mayormente extenso y denso que el sector céntrico y administrativo (ver figura n°25), por su cercanía a Talca ha concentrado una serie de discursos respecto a una posible conurbación Talca-Maule. Este estudio sostiene que el crecimiento asociado a Maule norte, ha conseguido una continuidad residencial distanciado solamente por barreras naturales como el estero El Cajón, límite natural y político administrativo de ambas comunas. Esta continuidad sin embargo, se produce por efectos de la oferta inmobiliaria en un suelo mayormente accesible para sectores medios y familias o jóvenes profesionales que desarrollan funciones y oficios en Talca. Ese proceso de compra y demanda creciente, es denominada bajo esta investigación como un proceso de gentrificación rururbana, debido a la compleja condición respecto a su lugaridad; en este caso una condición mayormente urbana por la calidad y estándar

constructiva, sin embargo emplazada en una franja actualmente rural que paulatinamente sigue transformando suelo agrícola potencialmente productivo en suelo habitacional.

Interesa diferenciar un proceso de crecimiento residencial unidireccional por parte del mercado inmobiliario, con una demanda habitacional derivada de Talca, convirtiéndose en el principal artífice y promotor de este núcleo urbano adyacente a la capital regional.

Figura 26, Zoom núcleos urbanos Maule. En recuadro Maule norte



Fuente: Secplan<sup>33</sup> I. M. Maule

<sup>33</sup> Departamento Secretaría de Planificación I. Municipalidad de Maule

“La conurbación se refiere a las áreas urbanas relativamente significativas en términos de concentración de población, que tienden a vincularse y a establecer un continuo urbano, como Santiago y San Bernardo. En los países avanzados la conurbación se asocia al proceso de industrialización y el crecimiento de las ciudades para adaptarse, mientras que en Latinoamérica han estado dados fundamentalmente por una adecuación del territorio a un incremento de la demanda por la vivienda. Las políticas públicas son extremadamente permeables a las acciones que ejercen los grupos de inversionistas” (Larenas, 2010).

Gonzalo Galaz (EE6, 2015) respecto a un posible proceso de conurbación Talca-Maule destaca algunas consideraciones sobre el tema; Maule no está creciendo, simplemente Talca está superando sus límites administrativos. Agrega que para considerar un proceso de conurbación se deben generar dos procesos de crecimiento y junto con ellos, la proliferación de viviendas y actividades diversas.

### **5.2.5 La vivienda social y el predio rústico**

Maule norte se ha transformado en la comuna a nivel nacional con mayor crecimiento demográfico proporcional a su población, alcanzando inclusive según algunos medios locales digitales un 400% de incremento en ese ámbito. Ese crecimiento se ha logrado en base a dos iniciativas legislativas que han transformado esta comuna desde el año 2003 a la fecha. Como ya se indicó, por una parte la modificación en el año 2003 del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en segundo lugar el decreto ley 3.516 de 1980 que establece normas sobre división de predios rústicos.

Ambos instrumentos legislativos han generado este explosivo aumento de la población y de las unidades residenciales presentes en la comuna, específicamente en su zona rural, fuera de la planificación vigente. Los dos marcos legales han generado para este estudio un proceso de gentrificación, digamos con esto llegada de nuevos residentes que presentan características profundamente distintas al perfil del residente histórico de la comuna de Maule.

“Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional. Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, *o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo*<sup>34</sup>” (BCN<sup>35</sup>, 2014).

La modificación del artículo 55, tal como indica el extracto superior del mismo, señala dos aspectos relevantes. Por un lado se expresa la indicación que la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva, debe cautelar que el total de intervenciones y unidades de viviendas no generen un nuevo núcleo urbano fuera de los límites urbanos vigentes. Contradictoriamente a éste, Maule norte ha generado alrededor de 15.000 unidades de viviendas lo que desde cualquier punto de vista, se trata de un polo residencial incluso mayor que la localidad original y administrativa de la comuna. De esta forma, la

---

<sup>34</sup> Incorporación al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones año 2003

<sup>35</sup> Biblioteca Congreso Nacional / [www.leychile.cl](http://www.leychile.cl)

regularización y la inclusión de ese sector como un territorio urbano dentro del nuevo plan regulador comunal era algo evidente e inevitable. El artículo 55 como se ha señalado, ha permitido la llegada de nuevas clases medias, en su mayoría profesionales o comerciantes que desarrollan su vida laboral en la comuna de Talca, conformando el proceso de gentrificación analizado en este estudio. Los aspectos mayormente influyentes para convertirse en un área de alta demanda habitacional según sus residentes son, su tranquilidad barrial, el rango de precios de oferta en vivienda, y encontrarse a escasos minutos del centro de Talca con una buena conectividad, a excepción de los horarios punta cuando justamente una gran parte de los residentes acude o regresa de su trabajo.

En un segundo análisis a la modificación del artículo, llama la atención que se indique un valor de UF1000 para viviendas sociales que puedan obtener subsidio del Estado. Este hecho particular posee una aplicación actual muy distinta a lo expresado en la ley. Las viviendas actuales en oferta en Maule norte, fluctúan entre los UF1400 y UF2800, por tanto la regla no se estaría cumpliendo. La respuesta de las inmobiliarias ante este hecho apunta a dos aspectos, por un lado que ese valor se relaciona a la tabla de valores MINVU<sup>36</sup> respecto a la construcción de la unidad de vivienda, y a la tasación fiscal detallada de la construcción, este hecho descarta incluir en el valor final, la urbanización propia del proyecto y el valor del terreno donde se emplaza. En segundo término, la oportunidad de obtener un subsidio para inmobiliarias y constructoras se ha flexibilizado ampliamente incorporando subsidios como el nuevo de Decreto Supremo 116 de integración que permite la inclusión de familias mayormente vulnerables con familias de sectores medios en un solo proyecto residencial. Se suma a este hecho que el subsidio más utilizado por sectores medios a nivel nacional, el D.S.01<sup>37</sup>, posee un tope para adquisición de vivienda usada o nueva de UF2000. Este rango de valores ha permitido

---

<sup>36</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo

<sup>37</sup> Decreto Supremo 01: Aporte estatal que junto al ahorro del postulante y a un crédito o mutuo hipotecario optativo, ayuda a adquirir una vivienda económica acogida al D.F.L. 2 de 1959 y de hasta 140 m<sup>2</sup> construidos), nueva o usada, urbana o rural, cuyo valor comercial no supere las 2.000 UF. Este subsidio está dirigido fundamentalmente a familias de sectores medios, con capacidad de ahorro y de pagar un crédito o mutuo hipotecario.

que la compra de vivienda nueva en Maule norte, en su gran mayoría se financie con la adquisición de subsidio complementado por un crédito hipotecario, o simplemente con éste último.

En paralelo a los efectos de la modificación del artículo 55, el decreto ley 3.516 que norma la división de predios rústicos, ha generado por otro lado una creciente demanda por suelo en parcelaciones, en los bordes de Maule norte y parte de la ruta a la localidad de Maule, más específicamente entre Maule norte y el sector de Unihue (ruta K-620). Esta tipología de construcciones ha mostrado un alza importante dentro la oferta de suelo en Maule, conformándose como la segunda alternativa de emplazamiento de este tipo, luego del sector Las Rastras y Alto las Cruces, ambos en el sector oriente de Talca. Los valores de estos terrenos (ver figura n°26) han incrementado su valor explosivamente, actualmente según fuentes de la I. Municipalidad de Maule bordean los \$25.000.000-\$30.000.000 los cinco mil metros cuadrados, lo que resulta un valor de UF 0.2-0.3 por metro cuadrado de predio.

*Figura 27, Sector de parcelaciones, Barros Negros, Maule*



Fuente: Google Maps

Según María Francisca Leiva, Directora de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Maule, los permisos de edificación para este tipo de vivienda bordean entre los 5 a 10 mensuales, es decir proyectos que se encuentran fuera del límite urbano (línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conformarían los centros poblados), establecido por el artículo 52 del Decreto Fuerza de Ley nº458 de 1975.

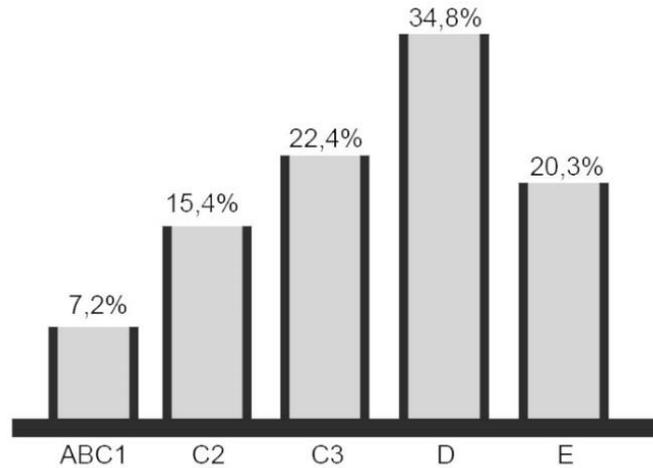
Estos dos instrumentos normativos y legislativos, han otorgado un crecimiento y un carácter distinto a Maule, por un lado generando un proceso de gentrificación y reemplazo simbólico de usos de suelo respecto a una imagen rural y productiva anterior, y por otro colapsando el financiamiento y administración del municipio ante el dinamismo inmobiliario presente.

### **5.2.6 La oferta inmobiliaria en el contexto Maule-Talca**

Maule desde el año 2003 a la fecha, se ha convertido en la principal oferta residencial para los sectores medios ligados de alguna forma a la ciudad de Talca. Esta condición, entre otras razones, se produce por los distintos valores de viviendas que van como se señaló anteriormente, entre los UF1400 y UF2800. Esa oferta inmobiliaria no es posible de encontrar de fácil manera por ejemplo en sectores establecidos de Talca céntrico y periférico. Actualmente la oferta inmobiliaria de Talca se desarrolla en el sector nororiente, mayoritariamente con viviendas de valor sobre las UF2.800 y UF3.500.

Es importante destacar si se habla de valores en propiedades y bienes raíces, que la región del Maule posee el índice más bajo junto a la región de la Araucanía, de salarios e ingresos medios en trabajadores, con \$340.877 y \$348.039 respectivamente (El Dínamo, 2015). Se trata de remuneraciones bajas, muy por debajo de la media nacional que se estableció en \$473.251. De acuerdo a Adimark (2004) la distribución de los niveles socio económico a nivel país se divide de la siguiente forma:

Figura 28, Distribución nivel socioeconómico escala país



Fuente: Adimark

Es importante plantear estos datos para considerar el contexto del comprador y del contexto del nuevo residente en Maule norte. Interesa destacar que la población mayoritaria en la comuna de Talca pertenece a los sectores C3 y D, por tanto el nivel de endeudamiento e ingresos general de esta ciudad, no es tan alta como en otros escenarios del país. De la muestra realizada en este estudio, de siete entrevistados, pertenecientes cinco al sector Maule norte, uno a Maule centro (localidad) y uno de parcelaciones, tres de ellos (los más jóvenes) adquirieron sus viviendas sólo con crédito hipotecario, los cuatro restantes que presentan viviendas de mayor antigüedad, han comprado con un sistema mixto de subsidio habitacional estatal más un crédito por parte de la banca.

Tabla 13, Distribución nivel socioeconómico escala país

REGION	NIVEL SOCIOECONÓMICO (NSE)				
	ABC1	C2	C3	D	E
I	6,6	17,5	26,1	35,4	14,4
II	9,0	20,2	27,0	33,1	10,7
III	5,0	13,5	23,4	36,8	21,3
IV	4,2	12,6	20,1	35,3	27,7
V	6,7	17,2	24,8	37,2	14,1
VI	3,9	11,4	19,9	38,3	26,5
VII	2,9	9,1	17,5	35,5	35,1
VIII	4,6	11,2	19,7	33,4	31,0
IX	3,7	9,8	16,6	30,1	39,8
X	3,8	9,9	16,2	31,7	38,4
XI	4,7	12,5	17,9	33,3	31,6
XII	6,3	18,0	26,0	35,7	14,1
RM	10,6	19,2	25,1	35,3	9,8
TOTAL	7,2	15,4	22,4	34,8	20,3

Fuente: Adimark

Tabla 14, Distribución nivel socioeconómico escala comunal (Talca)

COMUNAS REGIONES	ABC1	C2	C3	D	E
Talca	5,6	15,4	26,4	35,9	16,7
Curicó	4,8	13,3	22,7	37,1	22,1
Concepción	11,9	21,3	24,9	29,1	12,8
Talcahuano	4,6	16,9	26,2	36,1	16,3
Los Angeles	5,2	11,6	19,9	34,4	29,0
Chillán	5,8	14,5	24,0	34,1	21,5
Temuco	9,3	19,0	24,9	30,5	16,4
Valdivia	7,8	16,0	24,0	32,9	19,3
Osorno	5,0	12,6	21,0	34,3	27,2
Puerto Montt	5,8	15,4	20,3	33,8	24,7
Punta Arenas	7,0	19,5	27,0	34,8	11,8

Fuente: Adimark

Actualmente, la oferta inmobiliaria para sectores medios altos se encuentra en el sector nororiente y oriente de la capital regional, sin embargo para sectores medios las

posibilidades no son tan variadas. La demanda inmobiliaria y su identidad en la región del Maule aún continúa fuertemente arraigada a la idea de la vivienda con patio, por tanto la oferta de departamentos con incluso localización más cercana al centro de Talca se ve desplazada por las alternativas presentes en Maule norte.

“Como empresa siempre hemos tenido una vocación enfocada a viviendas para sectores medios y medios bajos. Nosotros no hacemos la vivienda regalada ni la vivienda cara. Nosotros somos especialistas en ese tipo de vivienda... en plata de hoy día para que te hagas una idea son 1.350 UF eso es \$45.000.000 más o menos, y va desde las casas de 890 UF hasta casa de 2800 UF (...) Además en estas ciudades el tema vivir en altura no está en el ADN la gente quiere patio, quiere perro, porque el alma del talquino sigue siendo muy rural. Recuerda tú que la región más rural de Chile es el Maule, la cantidad de gente que sigue viviendo en el campo es muy alta, entonces toda la gente tiene vinculación con el campo, tiene un familiar en el campo. Cada vez más hay gente joven profesional que le da lata seguir viviendo con los papas o se emparejaron y dijeron vamos a vivir juntos a un departamento antes de una casa, es como un paso previo a tener hijos y tener casa para que el niño juegue” (Galilea, EE4, 2015).

La confirmación de esta visión, respecto a una preferencia de la tipología vivienda más patio por sobre el departamento se puede apreciar en la aparición de torres de departamentos en el sector Las Heras, el cual generalmente se asocia a valores más caros que una vivienda en Maule. Durante el desarrollo de esta investigación, fue posible verificar que los profesionales entrevistados poseían colegas de similares condiciones socioeconómicas viviendo en edificaciones en altura, sin embargo la diferencia en la elección principalmente se debía al estado familiar de ellos y su edad respectivamente. Por tanto la oferta inmobiliaria de departamentos se liga a un profesional mayormente joven, soltero o al universitario que se establece temporalmente en Talca.

“Ten en cuenta que la ciudad, este dato es bien bueno, la ciudad con el mayor porcentaje de alumnos de educación superior en Chile está en Talca, como porcentaje de la población te hablo, o sea la relevancia de la Universidad de Talca, UCM, Inacap, Autónoma, la Santo Tomás diría que son los más relevantes; te meten 20.000 estudiantes permanentes, o sea el 10% de los habitantes de Talca son estudiantes. Estos vienen de muchos de los sectores rurales de la región y que por lo tanto presionan por arriendo y por esto otro, y esto ha ido generando la explosión de la ciudad” (Galilea, EE4, 2015).

Para entender el rol protagónico del sector inmobiliario, y que no se trata de ejercicios puntuales o esporádicos en el tiempo, dentro de las villas ejecutadas desde el año 2003 a la fecha, se encuentran todas las empresas constructoras más importantes de la región. Dentro de la muestra de conjuntos que presentan características de gentrificación podemos reconocer algunas constructoras como, Constructora Malpo, Constructora Galilea, Constructora Independencia, Constructora Pocuro, Constructora Conavicoop, entre otros.

*Figura 29, Avisos inmobiliarios acceso norte comuna (Maule norte)*



Fuente: Elaboración Propia

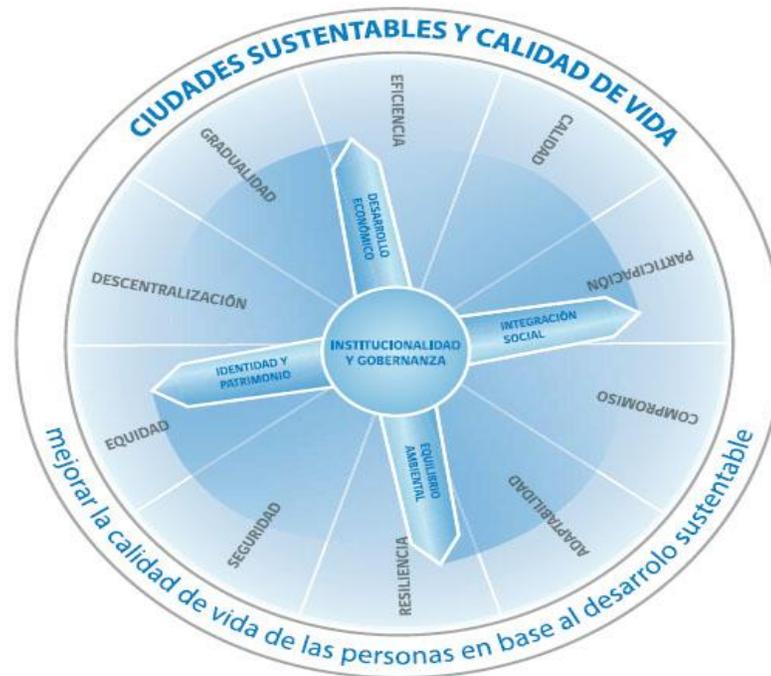
### 5.2.7 Suelo habitacional vs suelo agrícola

El crecimiento explosivo desencadenado en Maule norte, principalmente a través de loteos y en segundo término por compra y construcción de viviendas en parcelas de igual o menor medida que 5.000 metros cuadrados, ha alterado el territorio y mediante la localización de estos proyectos conformado un proceso de gentrificación y explosión residencial. El emplazamiento de unidades residenciales y proyectos que generalmente incorporan por etapa entre 100 y 600 unidades, ha desplazado de manera simbólica un uso de suelo agrícola y los residentes ligados a esa producción anterior.

“Estos eran predios agrícolas (Villa Doña Antonia), este era un fundo tremendo que había acá, esto se llamaba fundo El Culenar. Yo me acuerdo cuando chico, mi abuela arrendaba acá para talaje, todo lo que sembraba de maíz o de trigo. Era tremendo, desde la avenida Colín hasta línea (...) Esto se vendió el año para ser bien exacto en el año 91’, cuando murió el dueño los hijos empezaron a vender acá” (ER5, 2015).

La Política Nacional de Desarrollo Urbano en su título indica Ciudades Sustentables y Calidad de Vida, y es precisamente el concepto sustentabilidad y los objetivos de esta política promulgada el 04 de marzo del año 2014 la que centra la gradualidad, la equidad, el equilibrio ambiental como pilares fundamentales en su aplicación en el territorio (ver figura n°29). Este documento al no tratarse de una ley, posee distintas miradas y criterios para su aplicación; sin embargo en él se establecen principios, objetivos y líneas de acción para mejorar la calidad de vida del territorio nacional.

Figura 30, Objetivo central, principios y ámbitos de la PNDU<sup>38</sup>



Fuente: Minvu 2014

Como antecedentes históricos en relación a la mirada estatal frente al uso y regulación del suelo, existen dos políticas de desarrollo urbano anteriores, la primera de fecha 1979 y la segunda del año 1985, siendo ésta última quien reemplaza íntegramente a la primera, mientras en el año 2000 ésta se deroga, quedando el territorio nacional sin política vigente hasta marzo del 2014. La política promulgada el año 1979, dentro de sus planteamientos se orientaba principalmente a que el mercado debía tener cierta prioridad para orientar la normativa urbana, reservando al Estado como protector del bien común nacional. La política nacional de 1979 para cumplir con los tres postulados principales, los cuales eran, “asegurar el funcionamiento de un eficiente mercado de la tierra urbana”, “la planificación de los recursos públicos destinados al equipamiento e infraestructura” y el

<sup>38</sup> Política Nacional de Desarrollo Urbano

“establecimiento de normas de urbanismo y construcción claros e iguales para todos los habitantes”, postulaba lo siguiente:

1. El suelo urbano no es un recurso escaso.
2. El uso del suelo queda definido por su mayor rentabilidad.
3. La concentración espacial de la población genera ventajas competitivas para el desarrollo de las actividades económicas y sociales.
4. El uso del suelo urbano debe regirse por disposiciones flexibles, definidas por los requerimientos del mercado.
5. Al Estado le corresponde proteger el bien común (MINVU, 2012).

Como se indica en el encabezado de este apartado, el consumo de suelo rural en Maule, reemplazado por la construcción de unidades residenciales, se ha desarrollado de una forma exponencial, con una dinámica cuantitativa invasiva, y por otro lado cualitativamente ha transformado la imagen e identidad rural productiva de la comuna. Este escenario se enfrenta a dos de los planteamientos principales de la nueva política nacional de desarrollo urbano, por un lado la identidad y patrimonio, y en segundo lugar el equilibrio ambiental del territorio (ver figura n°29).

Los asentamientos humanos y productivos deben desarrollarse de forma sustentable, equilibrada con el medio natural, reconociendo y valorando los sistemas en que se insertan (...) Las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades. Identidad significa también “identificación”, en el sentido de que las comunidades deben sentirse reflejadas en las características de los lugares donde viven (PNDU, 2014, p.41-49).

Para la implementación de esta política, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo junto al Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) han firmado un convenio (2010-2015) que pretende regular el desarrollo de las ciudades por los próximos 50 años.

La mirada de esta implementación se abocará en enfrentar las desigualdades territoriales presentes en el desarrollo de los asentamientos y ciudades a lo largo del país.

*Figura 31, Actividades productivas junto a loteos residenciales, Maule norte*



Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo entonces a lo señalado en los distintos planteamientos de la nueva política de desarrollo urbano, y el plan regulador en estudio, los desafíos a enfrentar para el futuro de Maule norte y en general de la comuna de Maule, deben apuntar a:

- .-Resguardar y cautelar la imagen y patrimonio paisajístico de la comuna de Maule.
- .-Diversificar el uso de suelo, complementando el destino habitacional con usos mixtos para servicios e infraestructura necesaria para el ocio y recreación de sus habitantes.
- .-Evaluar y monitorear la ocupación residencial y las problemáticas asociadas a un crecimiento explosivo de las población en aspecto viales, administrativos y legales del territorio.

.-Evaluar las densidades futuras del territorio, considerando la demanda vigente y el suelo disponible en la actualidad.

.-Generar políticas de integración social, de nuevas villas en ejecución de mayores estándares de calidad con sectores vulnerables presentes como Villa Francia en el sector Maule norte.

## **5.3 Análisis estructura espacial y gentrificación**

### **5.3.1 Gentrificación, villas y unidades residenciales**

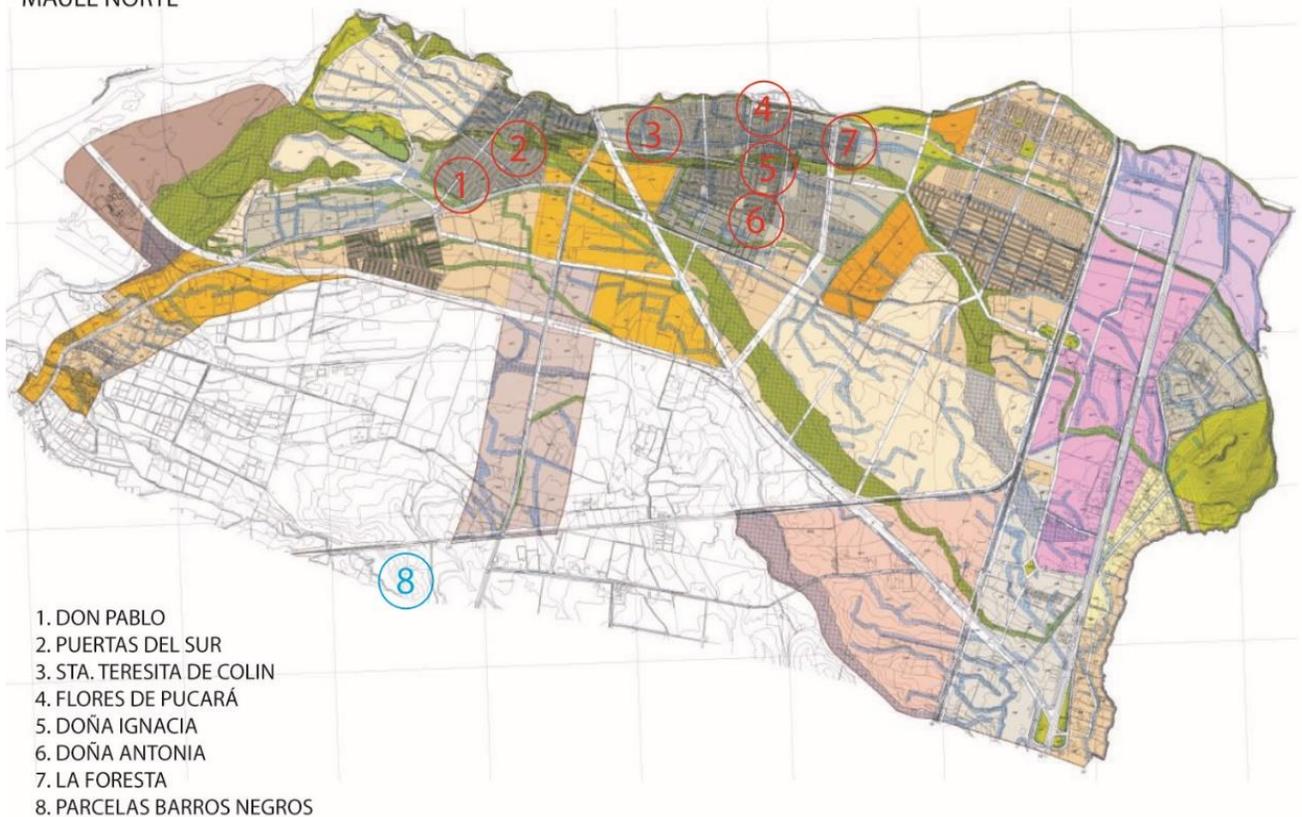
Un proceso de gentrificación en curso conlleva una serie de transformaciones físico espaciales, siguiendo la conceptualización de hábitat residencial. Estas modificaciones al territorio y a la imagen paisajística del mismo, en el caso particular de Maule, se reflejan en el crecimiento explosivo residencial de su sector norte, y en segundo lugar, por la fragmentación del territorio por unidades residenciales en lotes de cinco mil metros cuadrados.

Para efectos de comprender el perfil de estas villas y viviendas que se han emplazado en el límite sur de Talca, sector reconocido como Maule norte o Culenar-Chacarillas, se hace necesario identificar las mismas, y exponer sus características y tipologías presentes.

La descripción de las villas residenciales se realiza de poniente a oriente, dejando en último lugar las parcelaciones de autoconstrucción que se ubican en callejones rurales tal como se indica en el número 8 (ver Figura nº31).

*Figura 32, Principales villas gentrificadas sector Maule norte y parcelaciones*

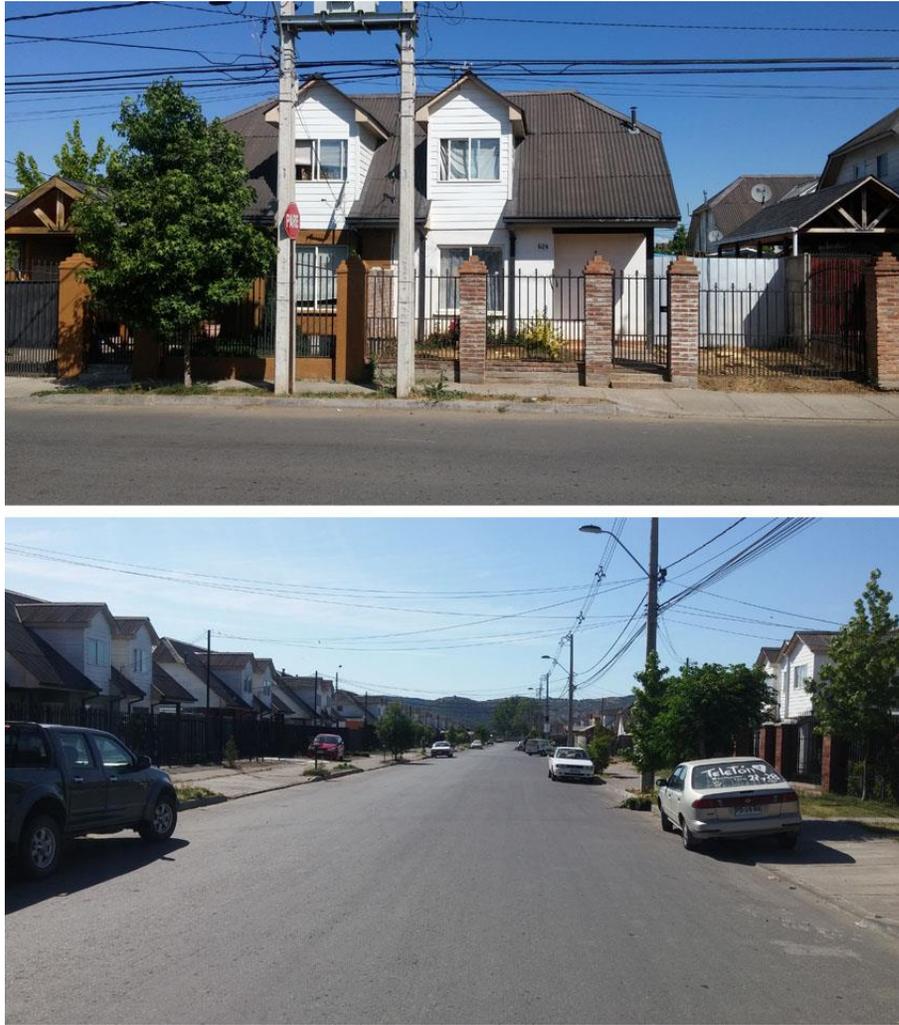
MAULE NORTE



Fuente: Elaboración propia

La villa don Pablo (ver figura n°32), se ubica en el sector Culenar-Chacarillas teniendo una localización en la intersección de la ruta K-620 y K-610, al inicio de la ruta (poniente) a Colín. Se trata de un loteo con viviendas de dos pisos, pareadas, de origen aproximado de principios del año 2.000 en su primera etapa. Esta tipología ejecutada por la inmobiliaria Los Cipreses, cuenta con un buen nivel de terminaciones y se trata de un proyecto también desarrollado en el sector nororiente de Talca y suroriente de la misma ciudad. Su perfil de calle da cuenta de vías principales con un ancho importante, considerando que esta villa debiese continuar su proceso de expansión con conexiones de oriente a poniente, en el eje transversal de Maule.

*Figura 33, Tipología y perfil villa Don Pablo*



Fuente: Elaboración propia

La villa Puertas del Sur (ver figura n°33) se trata de los últimos proyectos en ejecución del sector Maule norte. Su construcción estuvo a cargo de la constructora Malpo Ltda, incorporando viviendas aisladas con un alto nivel de terminaciones. Las viviendas en sus últimas etapas cuentan con aproximadamente 85 m<sup>2</sup> en dos plantas, con patio y antejardín. Esta villa se trata del primer proyecto inmobiliario localizado en el acceso norte de Maule por avenida Colín.

*Figura 34, Tipología y perfil villa Puertas del Sur*



Fuente: Elaboración propia

La villa Santa Teresita de Colín (ver figura n°34), se trata de la villa más antigua del sector y fue incorporada a este registro por esta relevancia y como precedente de los proyectos que se expondrán dentro de este capítulo. Por su antigüedad y estándar de construcción de mediados de los años 90', esta villa no presenta características de gentrificación respecto al perfil de sus residentes y las condiciones propias de barrio así como de las viviendas que lo conforman. Su construcción estuvo a cargo de la empresa constructora e inmobiliaria Independencia S.A.

*Figura 35, Tipología y perfil villa Sta. Teresita de Colín*



Fuente: Elaboración propia

La villa Flores de Pucará (ver figura n°35), en ejecución por la Constructora Pocuro, se trata de un proyecto en ejecución en el centro de Maule norte, adyacente al límite sur con Talca. Las superficies del proyecto y sus características constructivas lo convierten en el proyecto más caro dentro del total desarrollado en Maule norte. Iniciando su ejecución, el proyecto contemplaba un valor de UF1710, sin embargo según datos de residentes del sector las unidades últimas a la venta bordean los UF2800. Las viviendas contemplan la

incorporación de altos estándares de terminaciones, mayores superficies, aislación de fachadas y tipo de agrupamiento aislada.

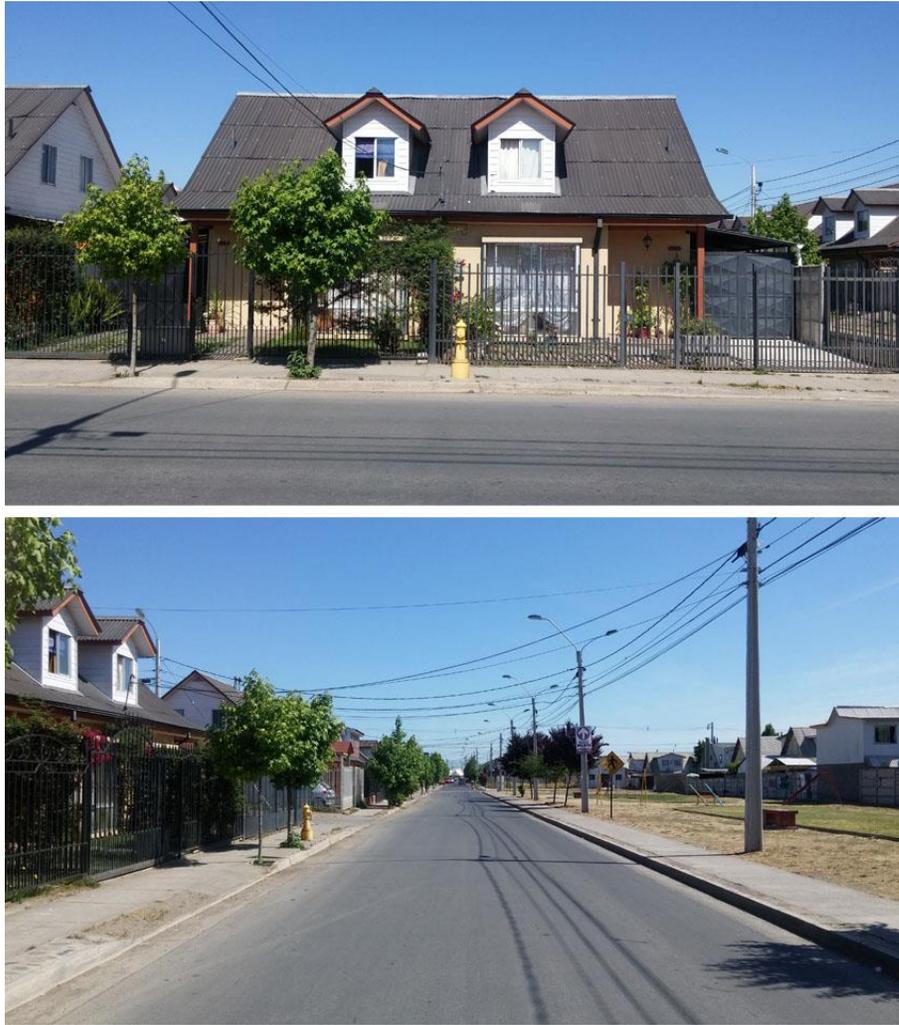
*Figura 36, Tipología y perfil villa Flores de Pucará (en construcción)*



Fuente: Elaboración propia

Villa doña Ignacia (ver figura n°36) se encuentra en el oriente de Maule norte conformándose junto a villa Santa Teresita de Colín en los primeros conjuntos desarrollados del sector. Con una tipología constructiva muy similar a la villa Don Pablo, viviendas de dos niveles pareadas de aproximadamente 70m<sup>2</sup> construidos se convierte actualmente en una de las villas mayormente consolidadas de Maule norte.

*Figura 37, Tipología y perfil villa Doña Ignacia*



Fuente: Elaboración propia

La villa doña Antonia (ver figura n°37) se convierte en el proyecto hasta la construcción de Flores de Pucará con mayor superficie útil, unos 81m2 ejecutados por constructora Galilea durante el año 2004. Esta villa remata el límite sur del sector Maule norte, separada por el camino Los Patos de predios agrícolas existentes hacia el sur. Actualmente la constructora Galilea S.A. desarrolla un nuevo proyecto al límite sur de villa Doña Antonia, ejecutando el borde sur desde oriente a poniente del sector Maule norte.

*Figura 38, Tipología y perfil villa Doña Antonia*



Fuente: Elaboración propia

Villa La Foresta (ver figura n°38), desarrollada por la constructora Conavicoop, se encuentra en el sector de Maule norte en su límite nororiente. Se emplaza como la villa más cercana a villa Francia hacia el oriente. Se trata de viviendas aisladas de buen nivel de terminaciones, con 70m<sup>2</sup> útiles aproximadamente en dos plantas. Su valor actualmente ronda las UF1.600 con viviendas altamente demandadas.

*Figura 39, Tipología y perfil villa La Foresta*



Fuente: Elaboración propia

Las viviendas de autoconstrucción (ver figuras n°39-40) en parcelas de agrado, con superficies desde los 5.000m<sup>2</sup> o en loteos privados tipo condominios (menores de 5.000m<sup>2</sup>), se distancian 2,5km al sur de Maule norte y mantienen una distancia con la localidad de Maule de 5,5km por la ruta principal K-620. Tal como en otros sectores similares, como Las Rastras, Alto Las Cruces, o la ruta a San Clemente, es posible apreciar diseños y tipologías de diversa gama, con distintas materialidades y en distintas superficies. De acuerdo a lo relatado por Rosa Morán, residente de Maule localidad

(centro), el valor aproximado de los 5.000m<sup>2</sup>, bordea los 25.000.000 o se encuentra dentro de ese piso de precios.

*Figura 40, Viviendas autoconstrucción en parcelaciones*



Fuente: Elaboración propia

*Figura 41, Viviendas autoconstrucción en parcelaciones*



Fuente: Elaboración propia

### **5.3.2 Maule norte: viviendas y clase media**

Maule norte paulatinamente se ha convertido en un sector de alta demanda residencial, creciente en la diversidad de proyectos e inmobiliarias presentes dentro del mercado de la vivienda. Las razones detrás de la preferencia de sectores medios, en su mayoría

profesionales jóvenes o matrimonios del mismo rango etario que han decidido establecerse en estas villas son diversas:

- Barrios tranquilos, netamente habitacionales sin programas externos problemáticos
- Cercanía al centro de Talca, unos 15 minutos en automóvil
- Facilidad para la obtención de créditos
- Flexibilidad con programas de ayuda estatal como subsidios de clase media (D.S.01)
- Alta plusvalía en la gran mayoría de las villas del sector
- Inversión estatal en conectividad vial pese a congestión propia del explosivo crecimiento

Las características descritas consolidan la idea de un incipiente proceso de gentrificación rururbana desde el punto de vista de un sector que funciona similarmente a uno urbano, sin embargo su localización, su origen y su condición periférica de borde y continuidad entre dos comunas, permiten categorizar junto a otros factores, categorizar esta estructura como rururbana.

Algo muy similar sucede con la compra de terrenos y la autoconstrucción de viviendas en sectores rurales, de localización intermedia entre (mayormente cercano a) Maule norte, y Maule centro. Con una menor inversión en infraestructura, menor acceso a transporte público, y un auge de explosión residencial hacia el sector oriente de Talca, la compra de parcelas en Maule, muchas veces se consideraba como una compra alternativa o secundaria en preferencia. Actualmente, con un territorio modificado, con mayor inversión pública y privada, la vivienda de autoconstrucción en parcelaciones de Maule como Unihue, Barros Negros, entre otros adquiere una significancia mayor.

La gentrificación desarrollada en Maule norte, como se ha señalado anteriormente, tiene relación con familias y jóvenes profesionales que adquieren su primera vivienda, para algunos definitiva, o en otros casos transitorias para luego buscar una de mayor calidad o superficie. Este proceso de gentrificación se asocia con sectores medios de Talca y

Maule, una tendencia creciente por el alto número de estudiantes universitarios presentes en la región, y por el importante rol de prestación de servicios que juega Talca en la región a través de servicios públicos y privados. Históricamente, los sectores más acomodados socio económicamente en Talca, pasaron de residir en el centro de la ciudad, para luego trasladarse al sector oriente de la capital regional.

“Toda la gente (de Talca) vivía en el centro, sectores acomodados y no acomodados, o sea probablemente los sectores más acomodados de la ciudad vivían todos en el barrio norte, los menos acomodados un poco más allá, en el barrio sur y en el centro “centro”. Se daba la mezcla en los colegios, estaban todos en el centro, Liceo de niñas, hombres, La Salle que se llamaba Blanco Encalada, los integrados, todos estaban juntos. Si mirabas un mapa estaba todo en no más de 10 cuadras... todo eso cambio y se produjo como una explosión en todo sentido (...) Todo el reforzamiento de programas de construcción de viviendas para los sectores medios, medios bajos y bajos también que se hacen muy masivos a partir del año 80’, estos empiezan a presionar los límites urbanos de la ciudad. Las parcelaciones de 5.000 m<sup>2</sup> para los sectores más acomodados empiezan a empujar la ciudad hacia el oriente y en particular la existencia del campus, cada vez más importante, de la UCM hacia el oriente empieza a transformar ese polo por ese lado de allá (Galilea, EE4, 2015).

El escenario de Talca en este sentido es claro, el sector socio económicamente más alto de Talca, al igual que en los procesos de gentrificación urbana, no se encuentran precisamente en el centro de las ciudades, éstos emigran a sectores de parcelaciones, condominios cerrados, loteos con acceso restringido o villas de alto estándar constructivo en la periferia y suburbanización de esa comuna. No pareciese entonces un hallazgo señalar que se han establecido familias de sectores acomodados en el sector oriente de Talca, se trata más bien de un sector planificado y demandado históricamente por inmobiliarias y compradores de un poder adquisitivo bastante mayor a la media de la

comuna. Por consiguiente, el valor de lo observado con Maule norte, tiene relación con visualizar un proceso de establecimiento de residentes de sectores medios que habitaban sectores establecidos de Talca anteriormente. En segundo lugar que han preferido un barrio nuevo y una vivienda nueva en este sector, por encima de la oferta existente en sectores mayormente antiguos e históricos de Talca. En tercer lugar que han modificado la identidad y la imagen paisajística tanto de Maule norte como de la comuna de Maule en general. Por último, a través de una fuerte reinversión de capital particular, acompañado de recursos públicos en infraestructura, han generado un polo urbano de creciente plusvalía para sectores medios (bajos y altos).

### **5.3.3 Maule norte, estructura de barrios**

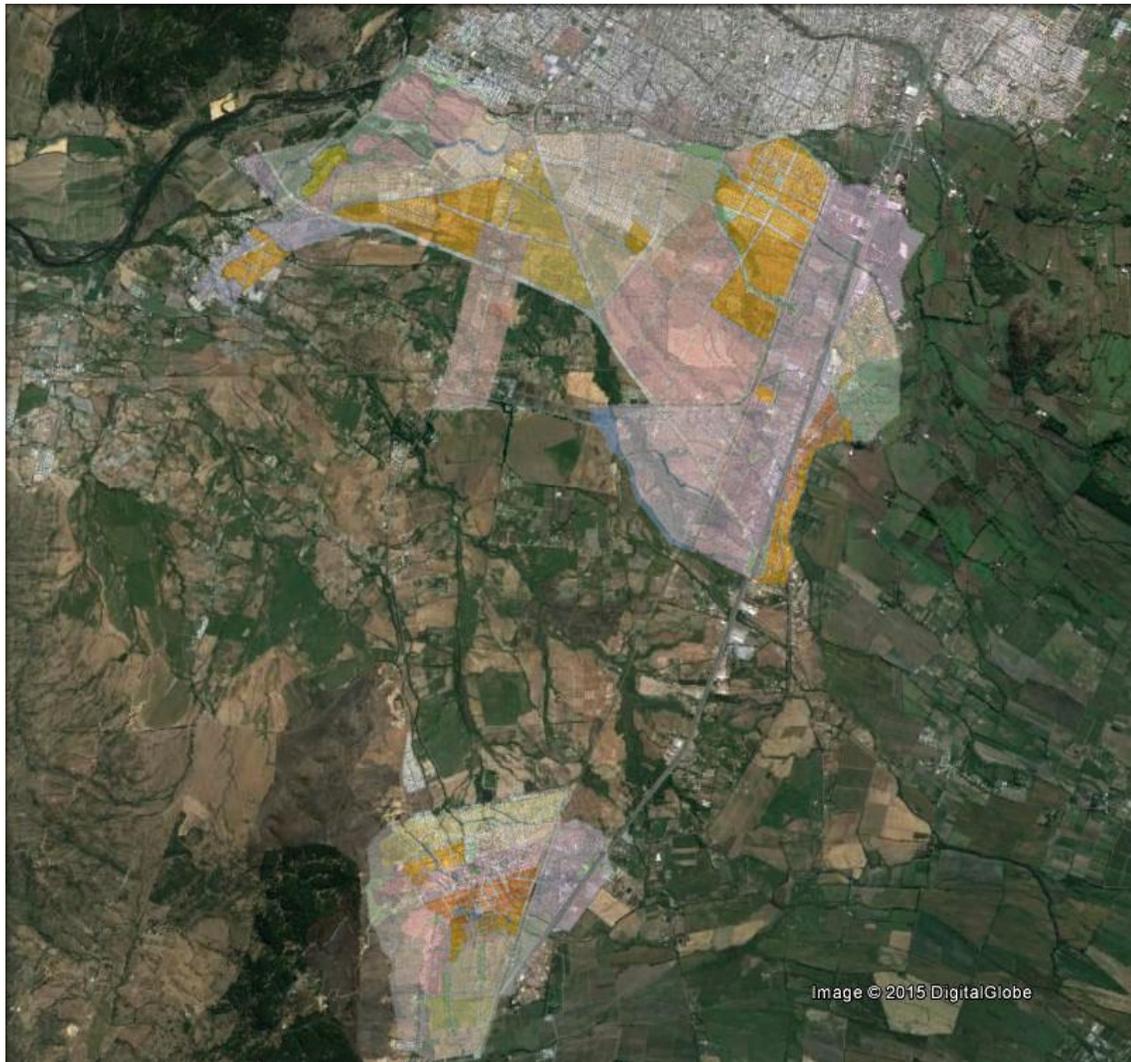
Maule norte se trata de un conglomerado de villas ubicadas bajo el límite sur de Talca, conformando una franja que bordea 1km de ancho por unos 5km de largo interrumpidos actualmente por algunos predios eriazos o eriazos de carácter agrícola anteriormente.

“Lamentablemente los terrenos que se están construyendo hacia la periferia, son terrenos de clase 1 en el ámbito agrícola, o sea se están pidiendo cambios de uso de suelo a terrenos que todavía son productivos, claro, y las actividades productivas de la ciudad y sobre todo los lugares periféricos como Colín, Maule y hacia el norte como Panguilemo, Pelarco se están empobreciendo producto que no tienen posibilidad de actividades económicas como la agricultura” (Guajardo, EE1, 2015).

La imagen n°41 grafica la estructura y morfología proyectada de Maule centro y Maule norte en el Plan Regulador Comunal en estudio. Debido al estado actual de estudio del plan señalado, no es posible definir la zonificación definitiva, sin embargo ésta se conforma por alrededor de 13 zonas urbanas ubicadas en su mayoría hacia el sector poniente del eje carretera 5 sur. Hacia el sector oriente de esa ruta, se proyectan zonas de actividad productiva industrial. En tercer y último término es posible visualizar la

aparición de áreas verdes con morfologías extensas, de anchos variables, en su mayoría tramos proyectados que se complementan como áreas de riego por inundación de cauces naturales o canales presentes dentro del sector.

*Figura 42, Fotomontaje PRC sector Maule centro (localidad) y Maule norte*

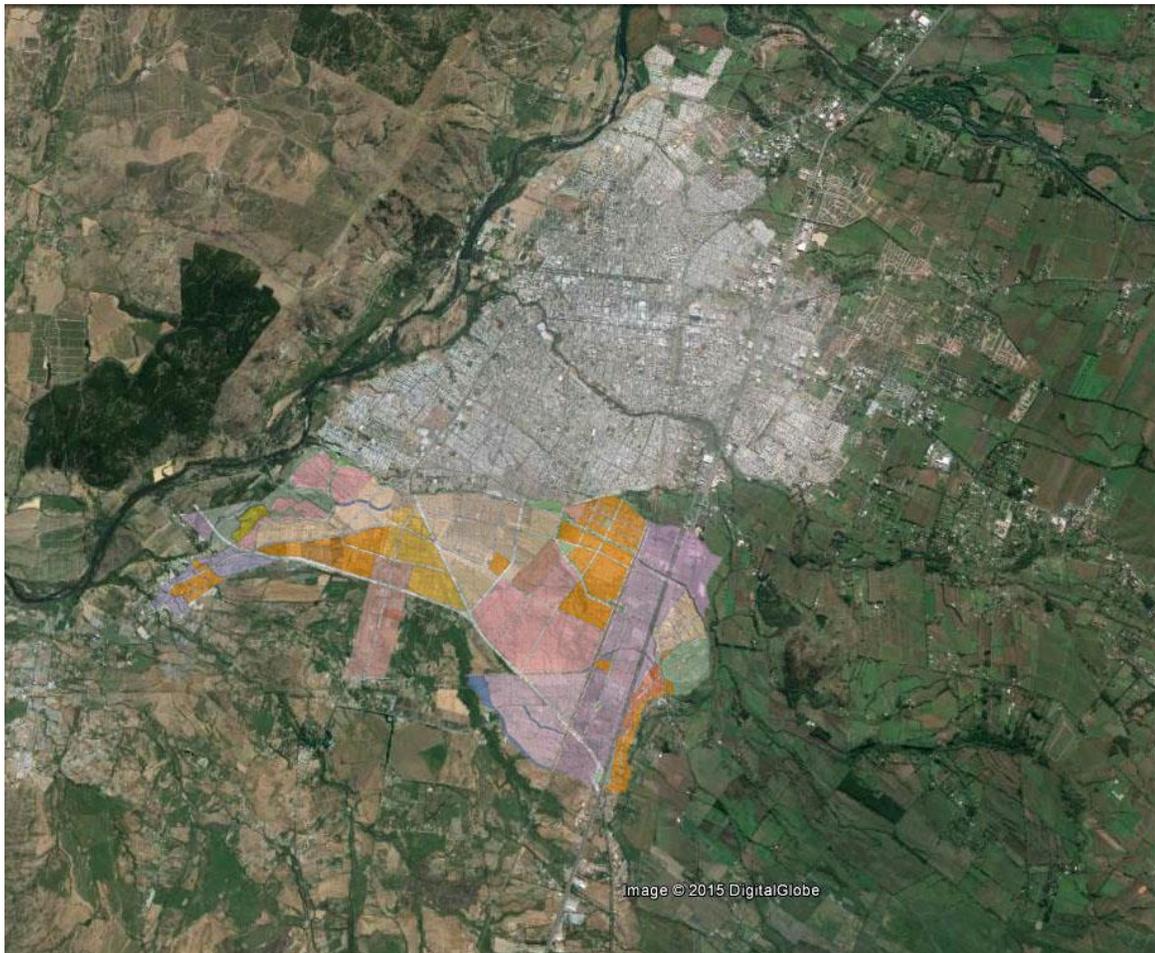


Fuente: Elaboración Propia

Yendo a otro aspecto significativo, apreciable en las imágenes, es la superficie total urbana proyectada para Maule norte, que estimativamente y de acuerdo a la imagen se

convierte en un 50% de lo que es Talca en la actualidad según la imagen aerofotogramétrica nº42. Convertirse en la proporción media de lo que es Talca urbano, se convierte en un desafío complejo, considerando las problemáticas urbanas actuales de distinto calibre y origen que contienen ambas comunas como conjunto y de manera individual. De lo observado como área urbana proyectada, Maule norte actualmente llegaría a 1/3 de la superficie proyectada, por tanto el proceso residencial podría continuar de manera sostenida por unos 5 a 10 años aproximadamente.

*Figura 43, Fotomontaje PRC sector Maule norte en estudio (zonificaciones en colores), Talca al norte*



Fuente: Elaboración Propia

Maule centro o localidad, es posible apreciarlo llegando a un 1/3 aproximado de la superficie de Maule norte, por tanto la proyección de ambos sectores, la presencia del mercado inmobiliario y la oferta de suelo con mejor localización demuestra la preponderancia del sector norte por sobre la localidad original, administrativa e identitaria de la comuna.

### **5.3.4 Maule norte, alza en estándares y suelo**

Uno de los aspectos claves que inducen la presencia de un proceso de gentrificación, tiene directa relación con el aumento del valor del suelo y de las edificaciones presentes en un sector establecido y reconocible como tal. Esta alza en el valor de las viviendas y terrenos del sector de Maule norte y su contexto inmediato, es generado por diversos factores, entre ellos una mejora o modificación de los procesos constructivos y la calidad final de éstos, los ingresos y la constancia de la demanda, en este caso compradores de sectores medios que han preferido una vivienda nueva, por consiguiente una nueva composición social mayormente individualista que se identifica con preferencias y formas económicas de otros sectores del territorio. Por tanto, la recomposición social y económica del territorio, trae consigo el alza de los valores del suelo y las edificaciones que componen este núcleo residencial.

“Por lo general, estas transformaciones económicas se acompañaron de cambios políticos, a medida que las ciudades se vieron forzadas a competir en el mercado global, despojadas de gran parte de la protección tradicional de las instituciones y de las regulaciones de los Estados nacionales: luego comenzaron a darse rápidamente los procesos de desregulación, la privatización de los servicios urbanos y de vivienda, el desmantelamiento de los servicios sociales —en pocas palabras, la mercantilización de las funciones públicas, incluso en bastiones de la democracia social, como Suecia. En este contexto, la gentrificación se transformó en un sello de la emergente «ciudad global» (Sassen, 1991), pero ésta tuvo una presencia

similar en centros nacionales y regionales que sufrían su propia reestructuración económica, política y geográfica” (M. P. Smith, 1984; Castells 1985; Beauregard, 1989).

Probablemente como se indica en la cita superior, la globalización y la competencia interna de las ciudades, en este caso a nivel nacional, y puntualmente a escala comunal, ha generado una aceleración en decisiones y políticas implementadas, principalmente en ciertos ámbitos. La desregulación del suelo, la privatización completa de la oferta inmobiliaria y de la oferta de suelo mayormente al interior de ciudades por parte de inmobiliarias, la escasa función pública en temas ciudad y su débil respuesta a procesos vigentes como el de Maule norte, desencadenan una reestructuración en el caso particular de Maule, económica, política, territorial y cultural.

*Figura 44, Servicios de motelería en el sector de Barros Negros*



Fuente: Elaboración propia

Maule durante los últimos años se ha convertido paulatinamente en una comuna que ha permitido la expansión de los servicios y programas que no tienen cabida en la periferia talquina (ver figura n°43-44) y que por tanto han logrado un espacio cada vez más importante en las zonas rurales, entre la localidad de Maule centro y Maule norte, insertándose además hacia el sector de la ruta a Colín. El emplazamiento de este equipamiento privado, ha generado por un lado la creación de fuentes de trabajo y el alza del valor suelo en vista de la rentabilidad potencial que podrían generar estos terrenos dentro del ámbito comercial dirigido a clientes de Talca y Maule norte principalmente. Servicios de motelería, recintos de esparcimiento y eventos, y colegios particulares subvencionados han sido el principal destino para el suelo de esa área.

*Figura 45, Servicios de motelería en el sector de Barros Negros*



Fuente: Elaboración propia

El establecimiento de “negocios-empresas” de largo plazo, como establecimientos educacionales o parques y servicios fúnebres (ver figura n°47), demuestran que la localización de Maule norte, permite una cercanía aún directa con Talca, permitiendo establecer programas de comercio, educación (ver figura n°45) y ocio-recreación (ver

figura n°46 y n°48) en el ámbito rural de una comuna que mantiene ese carácter rurubano propio de su localización actual.

*Figura 46, Establecimientos educacionales particulares subvencionados*



Fuente: Elaboración propia

*Figura 47, Programas de eventos*



Fuente: Elaboración propia

La llegada de este tipo de programas a sectores rurales, intermedios entre Maule norte y sectores de parcelaciones, en la ruta hacia la localidad de Maule (centro), difiere de la constante residencial presente en Maule norte. La diversidad de programas en sectores adyacentes a la ruta que conecta esos sectores, permite diversificar la oferta residencial neta establecida en Maule, sin embargo en ésta última, la diversificación del uso de suelo, y la oferta de programas alternativos a la vivienda ha sido en extremo lenta, por no asegurar nula.

Como se ha descrito anteriormente, hay varios hitos reconocibles en el aspecto económico del proceso de conformación residencial en Maule norte. El primero de ellos, podría ser el reconocimiento del alza promedio en viviendas nuevas de 30% en relación a lo establecido en etapas anteriores, un alza en el valor de parcelaciones y lotes rurales, acercándose a un valor de 30 millones de pesos la media hectárea de predio, y por último, la llegada de viviendas que superan los UF2.500 alcanzando el valor más alto histórico en la oferta de viviendas nuevas en el sector.

*Figura 48, Parque y servicios fúnebres*



Fuente: Elaboración propia

Detrás del alza del valor del suelo y las propiedades del sector, Maule norte presenta una serie de problemáticas funcionales, oferta de programas alternativos y servicios, congestión vehicular y escasez en la aplicación de políticas públicas más allá de la vivienda propiamente tal. Esta serie de complejidades que afectan a residentes diariamente en Maule norte, indica el grado de fuerza que posee la demanda, en este caso el adquirir una vivienda, cercana a Talca, de un cierto estándar constructivo, en un barrio que no dé muestras de vulnerabilidad y/o delincuencia o señales de estigmatización. Por consiguiente, la demanda puede prescindir la falta por ejemplo de, áreas de esparcimiento o programas de ocio en su entorno inmediato, compensado por la tranquilidad barrial y por la cercanía con Talca.

*Figura 49, Programas de esparcimiento y eventos*



Fuente: Elaboración propia

En el origen de Maule norte, probablemente es posible asociar la diferencia potencial de renta de Smith (2012) con la adquisición de predios agrícolas a inicios de los años 90 en ese sector. El crecimiento paulatino de Talca hacia el sector sur poniente en sectores

como La Florida, entregó señales que prontamente el stock de suelo de Talca hacia esas direcciones podría presentar un freno. De esta forma, ese suelo muchas veces productivo como en otras ocasiones suelo eriazo, se convirtió en un área gentrificable, es decir, según Díaz Parra (2004), barrios (en este caso predios) donde la diferencia entre el valor real del suelo y la diferencia potencial de renta (rent gap) pueda producir los suficientes beneficios para atraer a los inversores inmobiliarios. No cabe duda que esa lectura se trató de una política comercial e inmobiliaria general y global en relación a ese territorio, considerando la cantidad de empresas insertos en el proceso residencial de Maule norte.

“Maule es la comuna que más creció en Chile en el último periodo censal y hace sentido porque la que creció fue la periferia de Talca y habla de este movimiento de Talca hacia afuera. Y yo creo que están sufriendo un poco las consecuencias que sufre la periferia que crece desregulada al margen de la preocupación municipal o estatal, donde básicamente las inmobiliarias se dedican a construir sin importar si hay movilización, colegios, nada con lo que pueda pasar después con eso. Yo creo que no digo que no se vayan a terminar adaptando o integrando a la trama urbana, pero en este minuto vivir en Maule tienen una serie de inconvenientes de movilización, accesibilidad, hay gente que viaja hasta 40 o 45 minutos cuando no debiera ser por el tamaño de la ciudad y es porque no está bien conectado, no hay vías de acceso y cuando no debió haberse creado o más bien intensificado esa área urbana” (Errázuriz, EE3, 2015).

#### **5.4 Maule norte, conformación y estructura social**

Maule norte como sector relativamente nuevo, con Villa Francia como primer asentamiento informal en el sector oriente, presenta alrededor de 20 años de antigüedad desde su origen a mediados de los años noventa. Sin embargo sus habitantes no presentan una similitud y homogeneidad como en algunas ocasiones se repite. En muchas ocasiones cuando se señala la comuna de Maule y su crecimiento, académicos

y autoridades indican la problemática de la vivienda social y asentamientos con problemáticas de factibilidad y servicios básicos hasta la actualidad. Los diferentes perfiles de residentes habitando en Maule norte, varían de acuerdo a la formalidad de su llegada a ese sector. Evidentemente, los residentes que han sido trasladados a través de un subsidio para grupos emergentes en un conjunto periférico (CNT<sup>39</sup>), junto con los primeros residentes de Villa Francia no cuentan con un perfil socio económico similar a quienes han adquirido una vivienda a través de un crédito hipotecario. Esa variación del perfil del residente, varía además por una heterogeneidad del origen de los residentes, esto en relación con el trabajo, su relación con Talca y los servicios y consumos propios de su cotidianeidad.

“Son ciudades insertas (Talca, Maule, Penco, San Clemente, entre otros) en un territorio agrícola, hay una dinámica compleja, porque la base económica de la región agrícola, demanda un sistema disperso, y las políticas de concentración las conocíamos, de ciudades que son muy antiguas, que intentan revertir esa situación y concentrar la población... Entonces la historia de Talca siempre va a estar en ese ir y venir no cierto, Talca tiene un sistema de centros poblados alrededor que sumados deben ser unas 400.000 personas y ese sistema es el que actúa diariamente, San Clemente, Penco, todo está en un sistema, basta ver el terminal o los accesos diarios, como late esa ciudad que es mucho más extensa en el territorio” (Maragaño, EE2, 2015).

A partir de ese sistema, Maule norte también incorpora habitantes a lo largo de su historia barrial, arribando a éste ex residentes de sectores céntricos y periféricos de Talca, ex residentes de pequeños sectores rurales y nuevos residentes de otras comunas de ésta y otras regiones por asuntos laborales en su mayoría. De las villas expuestas en los primeros apartados de este capítulo, sin generalizar y conocer la composición completa

---

<sup>39</sup> Construcción en nuevos terrenos (CNT), programa habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se trata de conjuntos para sectores emergentes ubicados en distintas localizaciones de las ciudades a través del subsidio DS.49.

de las villas, podrían descartarse de un proceso de gentrificación en curso, Villa Francia, Carlos González Cruchaga y la villa Santa Teresita de Colín, que además particularmente se tratan de los conjuntos más antiguos de la zona. Esta particularidad coincidente en aquellas villas, habla de un sector que en primera instancia se dirigía a convertirse en un sector periférico y vulnerable, sin embargo por motivos como se señaló, de rentabilidad y diferencia potencial de renta, el mercado dio un giro en la oferta concentrando proyectos dirigidos a sectores medios y medios altos en su globalidad.

#### **5.4.1 Maule norte, a partir de un desplazamiento “simbólico”**

Un proceso de gentrificación urbana implica el establecimiento de un nuevo residente o comprador (arrendatario en su defecto), quien desplaza o reemplaza a un anterior residente, que para efectos de un proceso de gentrificación podría catalogarse como residente antiguo. Esto es posible visualizarlo en casos ocurridos en Santiago de Chile, en la comuna de Santiago, en Talca ciertamente con el caso del barrio Las Heras, hablamos por tanto de un proceso de gentrificación de una densidad distinta, desarrollada en base a tipologías de edificación en altura, quienes reemplazan antiguas viviendas existentes en esos sectores.

“Acá empezaron a lotearse (Maule centro) también los terrenos agrícolas, por eso nosotros mismos también afectamos el cambio en la comuna. Claro, porque en un comienzo era sólo esta calle Balmaceda (...) ahí solamente habían algunas casas, entonces después Maule (centro) empezó a extenderse cuando hubo una reforma agraria, ahí empiezan a salir los primeros lotes de los terrenos que eran agrícolas y que podían ser comprados en un bajo costo por los mismos vecinos (años 60’). Nosotros estamos aquí en (calle) Balmaceda, después sigue Arturo Prat, después sigue Diego Portales, estas tres calles eran viñas, Maule centro. Y los otros eran predios agrícolas (Maule centro), más al norte” (ER7, 2015).

El caso de Maule norte, y el proceso de gentrificación en desarrollo que se aprecia en el sector, difiere en muchos aspectos de los cánones o parámetros establecidos en esos ejemplos (urbanos). Estas diferencias son parte del contexto particular, en primer lugar latinoamericano, en segundo término del contexto provincial y regional donde se inserta Maule, y por último en su calidad histórica de comuna rural.

La conformación de Maule norte, referido al emplazamiento de villas y loteos, precisamente no desplazó una población residente o viviendas masivas propiamente tal emplazadas en esa área, se trata de un reemplazo de usos de suelo, o un desplazamiento simbólico de actividades que anteriormente se desarrollaban en esa zona. Vitalicio Quiroz (EE7), director de Dideco<sup>40</sup> de la Ilustre Municipalidad de Maule, señala que la zona de Maule norte conformaba un extenso sector agrícola que principalmente agrupaba a tres fundos de gran extensión. Fundo la Granja, fundo Culenar y fundo los Patos eran los principales predios productivos de la zona, los cuales hasta aproximadamente los años 90' presentaron producciones de trigo, maíz y un incipiente trabajo vitivinícola en el sector. Quiroz señala que la presión inmobiliaria desde comienzos de los años 90' inició un proceso de adquisición de terrenos de predios hasta 80 hectáreas a propietarios locales, quienes al vender sus terrenos en el sector, compraron en otras áreas menormente evaluadas de Maule o sus alrededores.

Como se ha descrito, el proceso de gentrificación llevado a cabo en Maule norte no evidencia el desplazamiento de antiguos residentes, sin embargo, hay trabajadores, residencias, programas (entiéndase equipamiento productivo) y una economía propia del lugar que fue reemplazada por un proceso inmobiliario intenso, y que trajo consigo la llegada de un perfil de residente más cercano a una identidad con Talca que con lo ocurrido históricamente en ese sector y en esa comuna. Maule norte, a primera vista podría tratarse de la continuidad del sector La Florida, uno de los sectores mayormente

---

<sup>40</sup> Dirección de Desarrollo Comunitario

extensos y establecidos del sector sur poniente de Talca. Se trata de un sector residencial que se conforma por un fuerte desarrollo comercial en los últimos años, y con un importante número de residentes universitarios en sus distintas villas y poblaciones. La avenida Colín en este caso, con una fuerte inversión pública en infraestructura se ha convertido en el eje conector de ambas comunas, sin permitir alguna distinción entre ambas, sólo la delimitación natural del estero Cajón, límite político administrativo de ambas.

“Como te digo, La Florida en Talca es de desarrollo muy reciente, era todo chacra. Talca siempre se desarrolló entre el Lircay el Piduco, el Claro, el tren, punto. Entonces el río Lircay es muy difícil de superar porque es caro, el otro río te topas con el cerro y acá tenías el tren y la carretera entonces iba a hacer más complejo de saltarse... por eso es que naturalmente empezó a tirar hacia Maule y por eso es que llegó rápidamente al límite natural que es el canal el cartón, no se llama el cartón, se llama el cajón y ahí tu cambias de comuna. La villa Francia que existe hace mil años que es un sector muy pobre siempre estuvo en Maule pero la verdad es que si tú le preguntas a un gallo donde vive te va a decir que vive en Talca, entonces bueno era casi el destino de Talca irse para Maule” (Galilea, EE4, 2015).

El proceso de gentrificación desarrollado en Maule norte, junto con las problemáticas asociadas al crecimiento demográfico y residencial generado a través de la oferta presente en el sector, ha generado complejidades desde el punto de vista de la administración y el financiamiento del mismo. En el propio sector se han debido desarrollar obras de infraestructura e inversión fiscal para acompañar el emplazamiento de viviendas y con ello los problemas viales que ello incorpora (ver figura n°49). En ese mismo ámbito, problemáticas de financiamiento para consumo eléctrico del sector, mantención de áreas verdes y funciones de recolección de basura han persistido para el municipio de Maule, principalmente por la falta de un Censo que permita incrementar los ingresos propios por población comunal medida.

*Figura 50, Trabajos infraestructura pública vial en Avenida Colín*



Fuente: Elaboración propia

El residente antiguo, el trabajador agrícola que desarrollaba funciones en ese sector, se relaciona con el habitante de la localidad de Maule (centro) y los pequeños asentamientos cercanos a ese centro. El residente anterior al emplazamiento de los proyectos en Maule norte, actualmente se vincula al sector industrial de la comuna, ubicado en el sector oriente de ésta, posterior al eje de la carretera 5 Sur. Esa relación (véase capítulo 4, imagen n°17) aún vigente, asocia en general a los residentes de Maule centro con un trabajo ligado aún a los procesos agrícolas e industriales, mientras los nuevos residentes de Maule norte en su generalidad son profesionales que prestan funciones a servicios públicos o tienen oficios relacionados al comercio, en su mayoría también dentro de Talca.

Respecto a la denominación de Maule, en sus sectores y el perfil de residentes de Maule localidad:

“Nosotros decimos Maule nomás (residente Maule centro), por ejemplo, si yo voy a Unihue donde tengo amigos o amigas ahí, decimos vamos a ir a Maule, no decimos Maule centro, pero hay personas que le dicen Maule urbano por nombrar a esta parte centro, y la gente del norte le dice Maule centro, pero nosotros decimos Maule nomás. En el sector que yo vivo, que se formó por el año ochenta más o menos, hay como un grupo homogéneo son personas de edad como yo más o menos, es raro ver que haya una casa con un matrimonio joven” (ER7, 2015).

#### **5.4.2 El habitante y sus dinámicas**

Maule norte, observada como una localización en constante movimiento y cambio, no sólo en el ámbito físico, sino además en el ámbito del habitante, presenta transformaciones respecto a los conflictos y dinámicas propias de su particular generación y crecimiento. Por cierto, el habitante (tipo) que actualmente habita Maule norte, no posee idénticas características a los residentes primitivos del sector, en ese sentido el nuevo habitante tiende a asimilarse al residente tipo de otros sectores del territorio.

El actual habitante de Maule norte, por cierto más exigente y con conocimiento de las singularidades que presenta el sector, posee dinámicas más cercanas a barrios que actualmente pueden ser identificados con edificaciones en altura o en su defecto, cercanos al habitante de nuevos proyectos en el sector nororiente, ambos de la comuna de Talca. Evidentemente el discurso de desconocimiento respecto a la pertenencia de su sector, refiriéndose al ámbito político administrativo, ya no se convierte en tema, sin embargo los requerimientos y las necesidades han pasado a otra esfera de su propio habitar cotidiano.

Respecto a la oferta inmobiliaria presente en el territorio, desde el año 2003 a la fecha, Maule norte se ha consolidado como la alternativa preferencial de sectores medios, paralelamente a la oferta aún persistente de viviendas en el sector nororiente, mayormente ligados a sectores de la población con un poder adquisitivo más alto. Pese a combinar proyectos más accesibles a sectores medios, el sector oriente ha tenido una alternativa actual basado en las edificaciones en altura presentes en sectores pericentrales, de acuerdo a la escala propia de Talca y su contexto. Es necesario destacar que esa oferta es abarcada mayormente por universitarios y propietarios jóvenes recientemente insertos en el mercado laboral. El mayor acierto probablemente de Maule norte, es poder combinar varios tipos de residentes, parejas jóvenes, jóvenes profesionales, universitarios, entre otros, principalmente por la plusvalía y crecimiento cualitativo (en cuanto a unidades de vivienda) de su sector en el proceso inmobiliario vigente. En ese aspecto, factores como inversión en infraestructura, ciclovías, mayor frecuencia en transporte, aparición de servicios en su interfase con Talca, y la mantención de un carácter propio de lo rural en su entorno, ha permitido sostenerse como una oferta consolidada en el territorio.

Con el avance propio de un emergente sector desde el punto de vista del crecimiento residencial, la inversión inmobiliaria y la promoción del Estado en las políticas habitacionales aplicadas de manera indirecta en ese proceso, las dinámicas y conflictos presentes en el sector han mutado desde sus inicios. Como ya se ha dicho anteriormente, el proceso iniciado desde el año 2003 a la fecha, se generó a través de emplazamientos puntuales de villas adosadas al límite político administrativo con Talca. Esos emplazamientos en su minuto, presentaban débiles condiciones de abastecimiento de servicios, por no asegurar nulas. Bajo esa condición, esta investigación reconoce un cambio en el escenario de dinámicas y problemáticas presentes actualmente para residentes y su habitar cotidiano.

Desde esa mirada pretérita, este estudio podría haber catalogado el proceso residencial vivido, como una gentrificación rural y una ocupación del suelo rural productivo. El crecimiento residencial mismo, y el volumen de unidades récord, permitió que la localización actual, lo determinara actualmente como un continuo en una franja rururbana de características mixtas, propias de una interfase urbano rural. En consecuencia, los conflictos primitivos, representados por requerimientos de conectividad y abastecimiento mínimos de servicios y equipamientos, fueron reemplazados actualmente por necesidades cualitativas, dirigidas a potenciar el habitar cotidiano del sector y por requerimientos propios de un crecimiento residencial que ha generado colapsos en ciertos ámbitos de su estructura.

Tal como lo han señalado algunos residentes y actores teóricos de la muestra investigativa, el hecho que Maule norte no haya incorporado una diversidad de usos de suelo y actividades a su estructura, ausentando además programas industriales importantes o de servicios, incrementa el carácter temporal de su ocupación y el concepto de comuna dormitorio respecto a la relación trabajo-ocio-descanso. Desde esa lógica, en esa tripartita relación, dos de ellos se desarrollan en su mayoría, fuera de su territorio (Talca) propio. Esa condición descrita no se ha dado particularmente por elección propia del habitante, sino por como ya se ha dicho en otros apartados, una apuesta en el aspecto cuantitativo, ligado al aspecto económico y la rentabilidad propia de procesos inmobiliarios invasivos desarrollados por actores privados.

Pues bien, en esa ausente identidad del residente de Maule norte con la oferta y posibilidades que otorga el territorio para desenvolverse de manera independiente a Talca, la falta de relación simbólica, funcional y cotidiana por parte de los organismos municipales y estatales frente al proceso residencial existente, juegan un rol clave.

En ese contexto como sector rururbano, Maule norte es necesario que potencie su imagen paisajística y resguarde el carácter natural en el crecimiento futuro proyectado,

potenciando esa relación que los mismos residentes valoran en su condición de localización propia de una interfase urbano rural. Por consiguiente, las dinámicas de un desarrollo inmobiliario próximo, requieren diversificar su oferta y paralelamente complejizar la relación del habitante con su medio, de esta forma es necesario el desarrollo de políticas que apunten a un desarrollo económico eficiente, a una profundización y mejoramiento de la habitabilidad en el aspecto físico espacial, y a una equidad social dirigido a los residentes propios de este hábitat residencial.

### **5.4.3 El nuevo residente y su llegada**

Como anteriormente se ha señalado, la ocupación por nuevos residentes del sector Maule norte, se inicia a fines de los años 90', sin embargo en las villas que según este estudio poseen características según el contexto donde se insertan de un proceso de gentrificación, iniciando su llegada a comienzos de los 2000, más precisamente en el año 2003. Para efectos de la muestra cualitativa de este estudio, se entrevistaron 5 residentes, de cuatro villas distintas, con edades diferentes, ocupaciones diversas y estados civiles y temporalidades de llegada a Maule norte distintas.

La totalidad de entrevistados para efectos de representar la realidad del contexto del estudio fueron siete, sin embargo para la profundización de la conformación residencial de Maule norte y el proceso de gentrificación vigente, Villa Francia y Maule centro a través de sus entrevistados, se excluyen por las características diferentes que presentan en su conformación y proceso residencial particular.

“La verdad es que yo quería adquirir una casa propia, nos pusimos a buscar el modelo, pero en ese momento yo no sabía que esto era Maule norte, yo creía que era Talca, y de hecho la constructora nunca me dijo que era Maule norte, solamente Talca; me gustó el modelo, simplemente yo tenía mis ahorros. Después en el camino fui sabiendo que nosotros pertenecíamos a Maule, cuando nosotros quisimos hacer gestión por el sector (...) Nosotros

llegamos acá el año 2005 (...) Lo que más me gustó es que eran casas terminadas, era llegar e instalarse. Ahora en este momento la doña Antonia debe tener unas 35 etapas, porque ésta era la 25. Sí, (hubo otras alternativas de compra en Talca) pero los barrios no me gustaron porque estaban cerca de algunos “puntos rojitos”, más que nada era eso, y aparte que como era lo más alejado, lo más tranquilo” (ER5, 2015).

“La elección de la vivienda fue el resultado de elegir un sector emergente, a un valor adecuado a lo que puedo pagar, en un sector donde predominan jóvenes profesionales, estando a no más de 20 minutos del centro de Talca. La vivienda la compre en febrero de 2013. La villa lleva por nombre “Puertas del Sur” (ER7, 2015).

“Buscaba una vivienda nueva (2013) y que estuviera lista para comprar, a un precio que no superara las 1500 UF. Anteriormente arrendaba en la Villa Nazareth 8 sur con 18 oriente, esa ubicación era ideal porque estaba cerca de los puntos con los que convergía diariamente” (ER1, 2015).

“Un lugar amplio donde construir nuestra casa y con áreas verdes, el terreno se compró el 2009 y la construcción el 2011, el sector se llama san José de Barros Negros y es el lote 1 s/n. La prioridad era buscar un terreno y construir nuestra casa” (ER2, 2015).

“Buscábamos una casa familiar, nos casamos dos hijos, por lo tanto la base tenía que ser tres dormitorios (...) y (Puertas del Sur) cumplía con los requisitos, pero desconocíamos por completo que éramos Maule (...) la gran mayoría de los vecinos lo mismo, compraron su casa pensando que era Talca (...) Legué el 97’ (...) yo vivía en San Miguel con mis papás, sector

rural, esto queda en San Miguel camino a Puertas Negras, esto queda como en el cruce Las Rastras (...) Sí, estaban (como alternativa) las de la constructora Independencia que son las que están por ahí por la carretera con 8 sur, similares características, similar precio, pero el sector no me convenció. Estaba muy cerca de la Carlos Trupp, de otros sectores” (ER6, 2015).

En base a lo señalado por los residentes consultados, es posible derivar ciertas reflexiones en base a la conformación residencial de Maule norte. Existen tópicos comunes dentro de las respuestas respecto a la llegada y la compra de viviendas en ese sector.

.- En los residentes y compradores mayormente antiguos del sector, existía un desconocimiento en base a la pertenencia política administrativa de su barrio. Este hecho cambia con el pasar de los años, con lo mediático de algunas problemáticas urbanas, con el crecimiento mismo y los requerimientos barriales en conjunto que otorgaron mayor difusión al escenario residencial presente.

.- Se trata de un sector mayoritariamente de matrimonios u hogares que ven una proyección con la pertenencia de esta vivienda. No se trata de una compra transitoria o de una inversión momentánea, más bien se trata de una elección meditada que apunta a adquirir la vivienda propia entre una variada oferta existente.

.- La elección del sector en general se relaciona con un sector emergente, que se encuentra en mejores condiciones de localización que la oferta que entrega Talca, villas cercanas a sectores vulnerables ubicados en el sector suroriente o norponiente de la misma.

.- Por un lado se privilegia la tranquilidad, la lejanía y lo apartado que se encuentra el sector de otros barrios con otras complejidades, sin embargo se reconoce la cercanía y la facilidad de llegada a Talca, y en este caso a sus distintos oficios.

.- Para el residente del loteo Barros Negros, la oferta el año 2009 permitió la compra de un terreno en un sector aún con un tímido desarrollo residencial. Se reconoce por otro lado además, que con los valores actuales de mercado, sería imposible comprar un terreno de la misma superficie.

.- La conformación del conjunto de residentes de Maule norte, en sus orígenes poseen una diversificación interesante. Existen residentes actuales que provienen de sectores rurales, la gran mayoría arrendatarios de sectores más centrales, otros de sectores mayormente antiguos de Maule norte que se han relocalizado en proyectos más recientes.

.- Los primeros compradores de viviendas en Maule, podría deducirse que adquirieron esa vivienda sin conocer que pertenecía a Maule, por consiguiente vieron en ese sector un nuevo polo urbano (considerando que era Talca) que se expandía y albergaba una oferta con proyectos de calidad por sobre la oferta tradicional para sectores medios en Talca.

#### **5.4.4 Perfil del nuevo residente gentrificador**

El perfil del nuevo residente de Maule norte, en su generalidad coincide en su asociatividad con actividades y funciones en la ciudad de Talca. Para Vitalicio Quiroz<sup>41</sup> (EE7) hay dos cifras o aproximaciones relevantes que marcan el carácter y perfil de Maule en su globalidad y de la composición de Maule norte por otro lado; del total poblacional de Maule, un 60% lo conforma Maule norte, el 40% restante lo completa Maule centro y los poblados menores satélites que lo rodean. Por otro lado agrega que del total de residentes de Maule norte, un 90% es dependiente económicamente de Talca, con esto nos referimos a un desarrollo de funciones tanto en el ámbito público como privado. Los profesionales consultados, con funciones permanentes por tanto comparables y fijos,

---

<sup>41</sup> Director de Dirección de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad de Maule

presentan sueldos mensuales que fluctúa entre los \$800.000 y \$1.500.000 (individuales, sin contar pareja), ingresos de sectores muy sobre la media salarial regional.

Para Ángela Agurto, residente de la villa Puertas del Sur y dirigente vecinal, la conformación de la misma podría determinarse con un 80% de profesionales jóvenes que han adquirido vivienda, los cuales desarrollan actividades públicas y privadas en Talca, otros inclusive tienen empresas o emprendimientos en Maule, en sectores rurales cercanos a Unihue o al loteo Barros Negros.

Esta misma conformación residencial, en base a profesionales jóvenes, o residentes ligados al comercio o al retail en la ciudad de Talca, establece de manera mayoritaria y prácticamente unánime en los entrevistados, sus preferencias y lugares de consumo diario. Para todos los residentes sus gastos domésticos y los pagos de servicios y patentes respectivas se vinculan a Talca, difieren en este hecho sólo los residentes ligados al comercio en Maule norte, que cancelan sus patentes y derechos municipales en ese municipio.

“Hay gente que vive en la doña Ignacia III, y le dices, tú vives en Talca o vives en Maule, te dicen yo vivo en Talca, no amigo usted vive en Maule, y usted lo que está haciendo como está pagando todos sus servicios en Talca, en este caso su patente o lo que sea, la Municipalidad de Maule le está encendiendo la luz todos los días fuera de su casa, y quién la paga, la paga usted, la pago yo, la paga la Municipalidad, ah yo no sabía eso. Eso tiene que ver en como yo reconozco esos espacios, y como en este caso la entidad administradora de la comuna que es la Municipalidad también aparece, aparece el Alcalde y dice, señores este sector es de la Municipalidad de Maule por ende nosotros nos vamos a poner a disposición de ustedes y todos los servicios son de Maule. No pasa eso” (Guajardo, EE1, 2015).

En paralelo a la formación personal y las características socio económicas de los nuevos residentes de Maule, interesa en paralelo a esos antecedentes, profundizar en la estructura barrial y el grado de organización que posee el sector. De manera unánime, de acuerdo a lo consultado a residentes nuevos del sector, el grado de organización y la existencia de vida o identidad de barrio es prácticamente nula. Para residentes que no componen alguna directiva o cargo comunitario, no hay ningún tipo de identidad barrial, por tanto muy poco roce con vecinos y con una posible estructura organizacional presente. Los nuevos residentes reconocen que se trata una “comuna o sector dormitorio” y que sus labores diarias no les permiten alcanzar mayor grado de organización y cercanía en el sector. Para la mirada de los residentes dirigentes, la poca organización y participación de las villas se demuestra en la poca convocatoria de las reuniones mensuales, las cuales funcionan con menos del 10% de asistencia total de los socios. Esta leve asistencia, sólo se ve incrementada cuando se gestiona algún tipo de beneficio comunitario, como subsidio de protección al patrimonio familiar<sup>42</sup>, o sus similares, alarmas comunitarias, mejoramiento de áreas verdes, entre otras.

#### **5.4.5 Valoraciones y problemáticas de Maule norte**

Para los residentes de Maule norte, la evaluación final entre valoraciones y problemáticas presentes, se encuentra equilibrada. La diferencia en este caso principal, es que las problemáticas tienen que ver con aspectos secundarios para la gran mayoría de compradores en la periferia de las ciudades. Aspectos de calidad constructiva y plusvalía pueden sobreponerse a la obtención de programas y servicios acordes a un sector residencial y a la conformación de un barrio propiamente tal.

Dentro de Maule norte, los aspectos relacionados a la calidad constructiva y al ámbito económico priman en las valoraciones propias de los residentes. Para Ángela Agurto

---

<sup>42</sup> PPPF, programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aplicado por el Servicio de Vivienda y Urbanización

(ER6) las viviendas de Maule norte, específicamente la villa Puertas del Sur, presentan un ascenso importante en el valor de las propiedades, y este hecho automáticamente ha elevado el precio de las nuevas etapas del mismo proyecto, bordeando un 50% en comparación con el valor de sus etapas antecesoras.

“Pienso que el estándar de las viviendas y los habitantes del sector han contribuido al desarrollo del barrio, sobre todo ahora que se ejecutó un proyecto de recambio de iluminación vehicular LED en todo el barrio, contribuyendo y mejorando el encuentro vecinal. De esta manera transitar de manera más segura, ya que la iluminación es transversal en género y grupos etarios” (ER7, 2015).

“Sí, absolutamente en mi caso particular los terrenos han subido en un 100%, y por alrededor se siguen construyendo loteos y parcelas que por lo general es gente de Talca, ya que estamos solo a 15 minutos del centro de Talca” (ER2, 2015).

“Sí, creo que es un sector de clase media, y en la mayoría de las viviendas se invierte en jardín, ampliaciones, cierres, etc. La calidad constructiva si, lo malo es que los patios cada vez son más pequeños, y con una ampliación en muchos casos se quedan sin patio” (ER1, 2015).

Dentro del discurso y las prioridades por tanto, en la adquisición de una vivienda nueva en Maule norte, el factor de calidad constructiva en la oferta, el alza de los precios (plusvalía) que presentan las villas nuevas y primitivas, la tranquilidad de un sector emergente (delincuencia despreciable y cercanía a aspectos rurales), y la cercanía con Talca para efectos de actividades laborales, educacionales y recreativas, destacan como las aptitudes principales de la elección. Pues bien, en el discurso inverso, respecto a las problemáticas detectadas en el habitar cotidiano de Maule norte, la ausencia de una identificación con la gestión de un municipio y en consecuencia de este mismo hecho, la

falta de inversión pública-privada en los equipamientos y servicios, acordes a las necesidades y la relevancia de un sector de más de 40.000 habitantes, destacan dentro del testimonio de los propios residentes consultados.

“Considero que estamos en un lugar donde no pertenecemos ni a Talca ni a Maule, por lo que estamos en desventaja ya que siento que no hay identidad por pertenecer a Maule, ya que solo lo utilizamos como dormitorio, y todas las actividades y gastos los realizamos en Talca” (ER1, 2015).

“Acá no tenemos nada de eso, todo pertenece a Talca y la otra falencia es no tener recursos para este sector, eso es lo que falta acá. Tenemos buena relación (con el municipio), sobre todo en estos tiempos que viene la temporada de elecciones todos te ofrecen el mundo, porque saben que aquí está la gran cantidad de gente (...) Y la gente no se va a cambiar (a votar a Maule) mientras no vean recursos” (ER5, 2015).

“Nosotros llevamos postulando y peleando un proyecto para tener juegos para los niños, una multicancha como 5 años, 5 años para que recién esté en carpeta a la espera de financiamiento. Entonces, la mayoría está en las mismas condiciones, por lo tanto si quieres salir con tu familia tienes que venir a Talca, quieres ir al cine, a Talca (...) Nosotros tenemos el problema de la salida (hacia Talca como villa), hay vecinos que han vendido sus casas, la mayoría se está cambiando; afortunadamente de aquí a febrero debiésemos tener una solución algo provisorio (...) Tuvimos que irnos en mala, hablando con políticos y nos íbamos a tomar la avenida, nos tomamos una vez la avenida, pero esa vez fue una advertencia. El crecimiento desmedido de Maule norte ha sido negativo cien por ciento, considerando que Maule no tiene recursos (principalmente por Censo fallido 2012) para enfrentar esto, esa es la realidad. Puede pasar la autoridad de turno que

pase, si no tiene recursos va a seguir generando un inconveniente” (ER6, 2015).

A partir de lo indicado por residentes, y lo señalado por expertos, en relación a las problemáticas del sector Maule norte, se destacan principalmente:

.-Falta de recursos y financiamiento público para proyectos y mejoramiento de entorno y equipamiento básico existente en el sector.

.-Falta de identificación y participación de los residentes con el municipio de Maule. No hay una identidad asociada a la comuna, por tanto votaciones, gastos y pago de derechos se realiza en Talca.

.-Existen problemas de congestión vehicular graves en el acceso a avenida Colín por parte de las villas emplazadas en el sector poniente de esa ruta que han generado el desplazamiento de residentes ante esta problemática.

.-Pese a la gran oferta habitacional, y una incipiente inversión privada en equipamiento en ese ámbito, no ha existido una oferta relacionada a las actividades cotidianas de los residentes de Maule norte.

.-Ante la ausencia de servicios y la localización del sector, se visualiza una dependencia del transporte privado, vehicular, para desarrollar actividades laborales y complementarias de esparcimiento y ocio ubicadas en Talca.

.-En general, el crecimiento explosivo de Maule norte ha llegado a límites en que propios dirigentes o vecinos no conocen el proceso actual de sus villas, y los límites o alcances territoriales de las mismas.

“Hay un montón de problemas con la gente que vive en Maule y que se atiende en salud en Maule, pero que no puede llegar a Maule (de Maule centro a Maule norte) siendo su comuna porque tienen que devolverse a Talca al terminal y de ahí ir a Maule (centro), esto nos habla de que las divisiones política administrativas están muy malas en este país, es como lo

mismo que sucede con las divisiones de las comunas hasta donde llega San Clemente, San Clemente llega hasta Argentina, que lógica tiene eso” (Errázuriz, EE3, 2015).

#### **5.4.6 Residentes y miradas frente a crecimiento y gentrificación**

Observando el fenómeno de manera global, de acuerdo a las variables que estructuran el estudio, política-económica, físico-espacial y socio-cultural, es posible detectar resultados en relación al perfil del residente tipo de Maule norte, de parcelaciones con viviendas de autoconstrucción, y por último, del residente histórico de Maule centro. Es posible entonces, de acuerdo a lo consultado a estos tres perfiles de residentes identificados durante la profundización del estudio, concluir que existe en primer lugar un perfil particular reconocible en relación al comprador de una vivienda o de la autoconstrucción de la misma, según sea el caso. En segundo orden, valoraciones y atributos que cada uno de ellos determina de manera particular, y en tercer lugar, paralelo a esa mirada, problemáticas que identifican según su modo de habitar y las actividades cotidianas que realizan en su sector de residencia. Por último, según lo señalado en las consultas efectuadas de acuerdo a lo denominado proceso de gentrificación, cada tipo de residente (norte, centro y parcelaciones) sostiene una postura en relación a ese punto, con distintas prioridades y énfasis en algunos aspectos puntuales según la definición entregada por el estudio.

Como lo indica la tabla n°15, a través de los testimonios de los tres tipos de residentes identificados, lo consultado a expertos y actores públicos claves, se establece una síntesis de resultados en relación al incipiente proceso de gentrificación ocurrido en Maule norte desde distintas perspectivas.

Tabla 15, Síntesis residentes respecto a crecimiento residencial en Maule

	<b>RESIDENTE MAULE NORTE</b>	<b>RESIDENTE PARCELACIONES</b>	<b>RESIDENTE MAULE CENTRO</b>
<b>PERFIL RESIDENTE</b>	Profesional joven 30-40 años, matrimonios jóvenes con hijos.	Matrimonios jóvenes, mayores en su generalidad a los 40 años	Adultos mayores de 50 años, importante población adulto mayor
	Funciones en servicio público, sectores privados como retail, comercio, entre otros.	Funciones en Talca, mayormente en el sector privado, comercio, agrícola, frutícola, entre otros	Funciones en Maule centro, o actividades industriales y/o agrícolas del sector.
	Primera vivienda adquirida, compra definitiva no transitoria	Primera vivienda con gran inversión en la compra de terreno y construcción de vivienda. Se agregan gastos de seguridad.	Primera vivienda adquirida en casco histórico de Maule centro
	Se relaciona mayormente con Talca	Se relaciona con Talca, en funciones laborales y de esparcimiento	Se relaciona con Maule centro y su contexto inmediato, Colín, Unihue, entre otros.
<b>VALORACIONES</b>	Tranquilidad del sector, viviendas de buen estándar, plusvalía y mejoras del sector, cercanía con Talca	Superficie de terrenos acordes a parcelas, cercanía con Talca, plusvalía en sectores inmediatos, alto estándar de viviendas, seguridad aceptable	Núcleo urbano tranquilo, relaciones sociales y organizativas fuertes, reconocimiento entre vecinos, trato directo con el municipio
<b>PROBLEMÁTICAS</b>	Falta de servicios y equipamiento, congestión vehicular horas punta, falta de identidad comunal, ausencia de recursos y propuestas para el sector	Constante preocupación por temas de seguridad, poco contacto con vecinos, nula relación con municipio y estructura de Maule, congestión vehicular.	Falta de oportunidades laborales en tramos del año, falta de una identidad fuerte como comuna, ausencia de crecimiento en oferta de Maule en servicios y equipamiento, bajo crecimiento económico.

<p><b>PERCEPCIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN</b></p>	<p>Reconocimiento de una ocupación masiva y un crecimiento explosivo demográficamente. Reconocimiento como sector medio de Talca, sin vinculación alguna con el perfil histórico del residente de Maule. Localización y plusvalía del sector son preponderantes para la elección de la vivienda por sobre una oferta existente en la propia Talca.</p>	<p>Se visualiza Maule como un sector emergente, con sectores propicios para la construcción de viviendas, como alternativa mayormente accesible que el sector oriente de Talca. La cercanía y el buen estado de la estructura vial aumentan su valor de manera constante.</p>	<p>Reconocimiento de un sector de la comuna, con residentes con formación, gustos y habitar totalmente distinto al perfil histórico de Maule localidad. Visualizan las diferencias en necesidades de ambos sectores y la identificación de cada sector con el municipio y la comuna en general. Se reconoce un cambio económico y productivo del territorio, en base al cambio de uso de suelo y la imagen rural trasformada de algunos sectores comunales.</p>
--	--	---	---

Fuente: Elaboración propia

Es de gran relevancia observar por ejemplo, como la mirada del residente de Maule norte con el de parcelaciones, poseen similares visiones respecto a los atributos del sector, y las razones principales de su llegada a Maule. Sin embargo, es tremendamente relevante observar que el habitante de parcelaciones, al igual que el residente de Maule centro, se encuentran en una localización mayormente independiente de Talca, por tanto no requieren o solicitan mejoras en cuanto a áreas verdes o programas complementarios a la vivienda.

De esta forma, es posible reconocer apreciaciones que se entrelazan entre los tres tipos de residentes y que por tanto complejizan las percepciones propias de casa uno de éstos. Frente a un proceso de gentrificación rururbana en curso, para cada residente los énfasis se encuentran en los aspectos relevantes de su cotidiano habitar. Los residentes de Maule centro, identifican la llegada de residentes con otros gustos, preferencias y trabajos frente a los históricos. El habitante de Maule norte por su lado, identifica una llegada masiva de residentes con características similares, de preparación universitaria y nivel de

ingresos, quienes vieron la mejor alternativa dentro de la oferta para sectores medios dentro o fuera de Talca. En último lugar, los residentes de parcelaciones, realizan la oferta de terrenos con superficies aptas para autoconstrucción, en un sector de aceptable nivel de seguridad y acceso a ruta 5 Sur, como también a Talca.

En ese sentido, el factor etario probablemente se convierta en uno de los ámbitos mayormente identificables, mostrando una población mayor, por sobre los 50 años en Maule centro; una población joven, entre 30 y 45 años en residentes de Maule norte, con residentes solteros o familias jóvenes, y por último, residentes de parcelaciones en Unihue y Barros Negros, que se encuentran entre los 35 y 50 años de edad promedio, con familias mayormente numerosas.

## 6. CONCLUSIONES

### 6.1 Conclusiones

El presente estudio ha explorado y analizado las características del crecimiento residencial propio de Maule norte, identificando procesos relacionados a una gentrificación rururbana ocurrida a través de la construcción de viviendas en villas de baja densidad, y viviendas en parcelaciones o loteos cerrados, en un sector distanciado del núcleo administrativo de la comuna de Maule. La investigación se inicia al reconocer a Maule como la comuna con mayor crecimiento demográfico porcentual a nivel nacional de acuerdo al Censo preliminar del año 2012. Ese hito comunal confirmaba, pese a no contar con la oficialización de esta medición, que existían transformaciones relevantes en el territorio y que se debía profundizar en ellas.

El estudio plantea una exploración y un análisis a través de tres dimensiones principales que se relacionan con variables propias de un proceso de gentrificación, y con las dimensiones estructurales del Magíster en Hábitat Residencial, lo político económico, físico espacial y socio cultural. Tal como se señala en el capítulo dos, por Romero y Mesías (2004), el hábitat residencial, entendido como el entorno espacial modificado o construido por el hombre, implica un territorio y una red de relaciones que en este caso se han alterado de manera dinámica y constante. La investigación a través de un análisis de las políticas públicas implementadas en Maule, las modificaciones legislativas en el ámbito de la planificación urbana y rural del país, y los instrumentos locales y regionales vigentes, ha identificado un proceso dinámico de conformación residencial que ha dado pie a la llegada de familias y compradores de manera masiva, transformando el territorio y las tensiones urbano-rurales presentes históricamente en la región.

A través de este hallazgo, y en directa relación con las preguntas de este estudio ¿Existen dentro del proceso de transformación residencial de Maule norte, características que permitan señalar un proceso de gentrificación rururbana en ese territorio? En segundo lugar; ¿Cuáles serían las características de gentrificación rururbana presentes en el proceso de transformación residencial de Maule norte? Este estudio afirma que se trata de un proceso mixto, de condición rururbana, dinámico en etapa embrionaria y que se ha podido establecer de acuerdo a lo revisado bibliográficamente, a lo observado en el lugar, lo consultado a sus propios residentes, y lo complementado por actores claves públicos y privados de ese contexto territorial. Se trata de una exploración realizada en un contexto que posee una débil base de información respecto a su estructura territorial actual, por tanto la manera de abordar la problemática se complejiza con un déficit basal en esa área. Se trata por tanto, de un objeto empírico que debe ser abordado de una forma distinta a los estudios realizados en ciudades mayores o metrópolis con una base bibliográfica e informática mayormente consistente.

El estudio plantea como un hallazgo, a través de modificaciones y transformaciones en las tres variables planteadas para éste, la identificación de un proceso de gentrificación rururbana en Maule norte. Es decir, siguiendo a Torres (2013), en lo político económico, los cambios en un conjunto de procesos políticos, sociales y económicos y su interrelación han condicionado y reconfigurado el hábitat residencial en sus diversas escalas, la unidad de vivienda, el entorno inmediato, el conjunto habitacional y por ende el barrio. Respecto a lo espacial, se ha identificado una transformación a través del conjunto de unidades espaciales jerarquizadas e interrelacionadas que conforman las distintas dimensiones físicas del hábitat. En último lugar, en lo socio cultural, este estudio plantea que se ha modificado y reemplazado en algunos sectores, como Maule norte, un conjunto de valores, prácticas, representaciones y formas de relaciones sociales históricas de la comuna.

El proceso político económico y el marco normativo vigente, de acuerdo a lo revisado en este estudio y lo planteado en marco teórico por Nates (2008), permitieron el desarrollo de prácticas relacionadas a los procesos de gentrificación actuales, como la especulación inmobiliaria, la identificación de una diferencia potencial de renta en la adquisición de terrenos agrícolas en su oportunidad, un beneficio empresarial comprobable al revisar la cantidad de inmobiliarias y constructoras presentes en el proceso, y un cambio de uso de suelo de forma masiva, que ha conformado un nuevo núcleo residencial contrario a lo que indica y resguarda la legislación vigente.

En la variable físico espacial, es posible reconocer tipologías de viviendas de características similares, en villas de baja densidad, de viviendas unifamiliares con patio, con un rango de oferta entre las UF1400 y las UF2600 y una cantidad aproximada de 15.000 viviendas construidas. De acuerdo a lo señalado por actores públicos y por los propios residentes, desde su origen con los primeros proyectos construidos a fines de los años noventa, y con el inicio del boom inmobiliario durante el año 2003, el estándar constructivo y la calidad de la oferta ha ido creciendo de manera paulatina, con un incremento de hasta el 30-50% en los valores de viviendas nuevas respecto a etapas primitivas. Las transformaciones espaciales se insertan en una franja residencial bajo el límite sur de Talca, de 5km<sup>2</sup> que alberga unas nueve villas en sus distintas etapas, las cuales en algunos casos superan las treinta (etapas).

El proceso inmobiliario en Maule se ha convertido paulatinamente en una de las alternativas principales para sectores medios originarios de Talca, y en menor medida de poblados rurales cercanos. El mercado inmobiliario ha transformado no sólo paulatinamente un área productiva en una habitacional (ver figura nº51), sino además ha generado una transformación de la imagen rural y agrícola que históricamente ha descrito a Maule. Actualmente ya se habla de un Maule centro o localidad, y de un Maule norte, ese hecho ya es parte de un proceso residencial disperso y difuso, que se avala y se regulariza mediante el nuevo plan regulador comunal en estudio. De acuerdo a este

punto, actores públicos relacionados al estudio del plan, señalan que las ideas respecto a la planificación de Maule y el proceso inmobiliario poseen un origen cronológico similar o paralelo, sin embargo, por el desfase evidente de ambos procesos, sería posible indicar que las políticas de mercado llevaron la delantera en el proceso de conformación, mientras la planificación queda un paso detrás por lo complejo, y burocrático muchas veces, del proceso administrativo en cuestión.

*Figura 51, Residencias y producción agrícola (actual) en Maule norte*



Fuente: Elaboración propia

Maule norte se desarrolla morfológicamente como un continuo, a su vez disperso, entre esa comuna y Talca, no obstante, con espacios aún intermedios que no presentan características residenciales, y por otro lado tampoco producción agrícola. Es decir, existe una mixtura urbano por parte de las villas y la urbanización respectiva de esas construcciones en un destino habitacional, pero además se compone de un contexto rural

y de un paisaje de producción agropecuaria que se complementa a un borde oriente industrial y un distante núcleo urbano menor histórico.

Maule norte se inserta de esta forma en un contexto territorial de origen rural, que ha emplazado un importante número de familias y viviendas con una oferta dirigida a sectores medios, con mejores estándares que villas existentes en la zona sur poniente de Talca. Este proceso dinámico ha identificado características propias de un proceso de gentrificación rururbana, como el consumo de suelo agrícola y el cambio de destino del suelo de forma masiva que avanza como una mancha sobre el territorio, de manera amorfa y explosiva. Una oferta para un segmento claro de la población, con un alza en los valores históricos propios de la comuna de Maule, y una inversión estatal en infraestructura confirman los procesos de rururbanización y transformación cercanos a las vías estructurantes de estos núcleos.

En la variable socio cultural, es posible identificar un proceso de desplazamiento “simbólico” de habitantes relacionados a oficios agrícola y vitivinícolas a mediados de los años 90’, producto de una compra masiva de predios por parte de empresarios inmobiliarios que han dado forma a lo que es Maule norte en la actualidad. Se ha podido identificar además un perfil repetitivo del nuevo residente de Maule norte, donde profesionales jóvenes y parejas o matrimonios de rangos etarios similares, han dado curso a un proceso de ocupación de esa franja residencial en Maule norte. Desde ambos sectores, Maule centro y Maule norte, es posible reconocer los contrastes en preferencias, formaciones y empleabilidad que presentan ambos sectores de la comuna, con una identificación manifiesta de los residentes de Maule norte con actividades y oficios en la ciudad de Talca.

Como señala López-Morales (2013) en el capítulo dos, respecto a lo observado en procesos de gentrificación en sectores pericentrales de Santiago, existe un recambio social de grupos de menor a mayor ingreso y la inyección de capital inmobiliario en ciertas

zonas focalizadas. La nueva estructura socio cultural de Maule norte, por efectos de conformarse como una comuna dormitorio con políticas de mercado liberales en la compra a distintas inmobiliarias, ha establecido una débil cohesión social en las distintas villas descritas y un poder organizativo deficiente frente a las necesidades y falencias de equipamiento y servicios actuales de ese territorio. Pese a realizar una evaluación positiva de la oferta y la calidad del sector, los propios residentes reconocen problemáticas crecientes producto del incremento exponencial del sector, del colapso de algunas infraestructuras y de una ausencia de complementariedades básicas para el habitar cotidiano en Maule norte.

Maule norte, reafirma a través de variadas características un proceso rururbano que comparte aptitudes periféricas similares a otros sectores de la ciudad de Talca, sin embargo, los aspectos socio económicos y la capacidad inmobiliaria en este proceso, ha podido continuar con un crecimiento residencial que presenta problemáticas importantes desde el punto de vista del habitante. Actualmente, Maule norte se erige como un sector de crecimiento demográfico y residencial de índices récords, sin antecedentes en otras áreas del territorio. En este sentido, probablemente si este desarrollo inmobiliario hubiese sido dirigido a sectores mayormente vulnerables, ya hubiese presentado una detención o un cambio de dirección por lo masivo e invasivo de sus transformaciones. En consecuencia, se entiende que las falencias en servicios y programas, al tratarse de sectores medios, puedan ser suplidas (en Talca) a través del transporte privado por ejemplo.

La comuna de Maule ha protagonizado una serie de transformaciones durante los últimos 20 años, con el inicio de un proceso gentrificador a mediados de los años noventa. El hito mayormente relevante para muchos, tiene relación con las cifras entregadas por el Censo preliminar del año 2012, que lo ubicó en el primer lugar como la comuna con mayor crecimiento demográfico porcentual a nivel país. Este hecho sin embargo, no sólo da cuenta de un proceso de crecimiento residencial y del parque de viviendas ofertado en

Maule, habla de nuevas dinámicas territoriales de fondo, que actualmente se visualizan en el contacto de áreas urbanas y rurales en un contexto mayormente globalizado e interconectado.

A partir de lo señalado por la teoría, lo observado en terreno y lo recabado con residentes y actores de Maule en su totalidad, este estudio ha señalado que, actualmente Maule norte vive un proceso de gentrificación rururbana, que se manifiesta en la construcción de villas o loteos (con construcción simultánea de acuerdo a la OGUC<sup>43</sup>) para sectores medios que en su mayoría han derivado de Talca hacia áreas rururbanas de esa ciudad. La localización de Maule norte probablemente se convierta en uno de los ejemplos más controversiales de una continuidad urbana rural, esto fundamentado en que se trata de un núcleo generado a partir del sector sur poniente de Talca, sin embargo es administrado por la comuna de Maule.

Para verificar la existencia de un proceso de gentrificación en desarrollo, hay varios aspectos por destacar que se han tocado en este estudio y profundizado en el mismo. Interesa destacar como ya se ha señalado, el contexto particular de esta investigación, de la ciudad menor estudiada en un contexto intermedio junto a Talca. De esta manera, el contexto particular del estudio, plantea que no es posible de relacionar la gentrificación rururbana de este caso, con características de procesos llevados a cabo en países desarrollados, o con ejemplos locales y regionales (Latinoamérica) de carácter urbano en metrópolis.

---

<sup>43</sup> Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

## **6.2 Maule norte, gentrificación de origen político económico**

Para efectos de inicio de un proceso de gentrificación tanto urbano, rural o en su interfase rururbana, deben existir dos aspectos claves desde el punto de vista político y económico. En primer lugar, desde la arista política, un Estado que actúe como promotor e incentive el mercado inmobiliario a través de sus facultades, en el ámbito legislativo-normativo interno, y que exista una diferencia potencial de renta en suelos para el mercado inmobiliario (Smith, 1996). Para el caso particular de Maule norte, los factores que influyeron con mayor fuerza para derivar en la principal comuna en crecimiento demográfico fueron, la modificación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con la inclusión de la construcción de viviendas sociales o en su defecto, que éstas puedan obtener un subsidio del Estado. En segundo lugar, en el ámbito normativo, garantías flexibles presentes en la Ordenanza General de Urbanismo para los loteos de construcción simultánea como los presentes en Maule norte.

Las modificaciones respecto a la construcción de viviendas en el año 2003, y otros antecedentes históricos como la política nacional de desarrollo urbano de 1979 con la entrega de la planificación y el suelo al mercado, donde el Estado sólo supervigila el bienestar común (MINVU-PNUD, 2014), han permitido el emplazamiento de más de 15.000 viviendas en 12 años. Con fecha 1980 se suma como antecedente, la aprobación de la ley 3.516 que establece y norma la subdivisión de predios rústicos. Es de vital importancia señalar dicha norma ha transformado de igual forma áreas circundantes a Talca, tanto hacia el sector sur poniente de Maule norte, como al nororiente y oriente de la capital regional, generando con esto un proceso de segregación social y residencial, que se profundiza cada año de mayor manera.

La relevancia de exponer estos hechos políticos es la relación directa con procesos económicos enlazados a este tipo de crecimiento residencial. Los procesos de gentrificación actuales, e instalando un ejemplo cercano, el barrio de Las Heras en Talca,

conlleva de por sí un proceso de beneficio empresarial y un proceso de especulación inmobiliaria consigo. Es posible agregar a estos dos hechos, la diferencia potencial de renta (Smith, 1996) que ocurrió y actualmente ocurre en la adquisición de paños de suelo e incluso viviendas en ese sector, dentro de un claro proceso de especulación inmobiliaria. El beneficio empresarial es posible de identificar desde el inicio del proceso de desplazamiento de oficios y usos de suelo a mediados de los años noventa en ese sector, a través de la compra de extensos predios en esa época agrícolas. A través de la modificación legislativa del año 2003, del aumento constante del valor de las viviendas, y del apoyo estatal en incorporar esta tipología de viviendas al abanico de oferta en relación a subsidios para familias de clase emergente, es posible visualizar ese beneficio empresarial en la conformación inicial de Maule norte.

No deja de llamar la atención por lo menos, que dentro de este proceso de crecimiento residencial, se encuentren todas las principales constructoras e inmobiliarias de la séptima región sin excepción. Es posible contar unas seis constructoras (en 9 villas principalmente) involucradas en dicho crecimiento, lo cual por un lado demuestra una rentabilidad de gran escala y por otro, un proceso previo de dichas entidades para adquirir esos paños de suelo a mediados de los años noventa mediante un proceso de compra a antiguos propietarios agrícolas. Posteriormente, modificando su destino, realizando un proceso masivo de cambio de uso de suelo en esta zona rural (según la planificación vigente).

La falta de suelo urbano en Talca para sectores medios, que no se encuentren estigmatizados (con barrios vecinos) por situaciones complejas como delincuencia, localizaciones deficientes o por particularidades como sectores universitarios que no permiten la vida familiar cotidiana, han llevado a Maule norte a convertirse en uno de los sectores con mayor demanda habitacional. Esa demanda, ha generado según lo relatado por los propios residentes, una especie de imaginario espacial que tiene su imagen en un sector tranquilo, con buen estándar de viviendas y que mejora con el pasar de las

etapas. Se suma una constante plusvalía, que no sólo entrega tranquilidad al comprador de una vivienda mediante crédito hipotecario, sino al Estado al saber que los subsidios utilizados no presentan una baja en su valor al momento de aplicarlos, como efectivamente sucede en otros programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se suma a este hecho, la cercanía relativa con Talca quien proporciona la ocupación económica de gran parte de ese sector residencial, y que además es quien otorga (a la distancia) los servicios y equipamientos aún ausentes de Maule norte.

Los imaginarios espaciales son en este caso viviendas y barrios tranquilos para familias jóvenes, mientras en Talca (Las Heras), son departamentos cercanos al centro para jóvenes solteros, que han generado una demanda con un perfil de comprador bastante claro. Se ha instaurado la llegada de sectores medios no sólo con mejor situación económica que el perfil histórico de la comuna de Maule, sino con mejor nivel socio económico que sectores como La Florida u otros similares del sector sur poniente de Talca. La llegada de estos nuevos residentes, agrega además una formación académica evidentemente más alta que la imagen histórica de Maule.

En vista de las velocidades de los procesos administrativos y la realidad territorial, política y económica, el proceso de construcción se inicia con mayor fuerza el año 2003, y las primeras ideas en relación a un plan regulador comunal para Maule se inician el año 2005 (Galaz EE6, 2015). Hasta la fecha el PRC<sup>44</sup> de Maule se encuentra en estudio, en fases finales para su revisión por parte del Gobierno Regional del Maule. Considerando que cada aprobación de cambio de uso de suelo (actualmente informe favorable para la construcción) conlleva la revisión por parte del Servicio Agrícola Ganadero y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda, teniendo éstos la función de respetar la planificación en estudio, las vías estructurantes y las densidades propuestas, en este caso particular, es posible señalar que la planificación fue guiada por una iniciativa privada y por una acción

---

<sup>44</sup> Plan regulador comunal de Maule en estudio

económica explosiva en el territorio de Maule. Dicho de otra forma, los dos procesos se desarrollaron con dinámicas y velocidades dispares, donde la planificación siguió el avance económico, ritmo y proyecciones del mercado.

La gentrificación rururbana señalada en Maule norte, se trata de un proceso inmobiliario netamente residencial que presenta problemáticas serias en relación a la diversidad de usos de suelo y programas en el sector. La falta de oferta de servicios tiene que ver con el tipo de urbanización llevado a cabo en Maule norte, una que se ejecutó por paños de suelo, en base a villas que se iban adosando de acuerdo a propuestas de cada inmobiliaria. Bajo esa lógica, no es posible complementar dicha área con equipamiento, servicios e incorporar una inversión privada o pública sin contar con un suelo disponible o mediante previo acuerdo con la inmobiliaria dueña del proyecto. En consecuencia, las dos debilidades principales del sector serían, en primer lugar la deficiente diversidad de programas y usos de suelo, que en este minuto se encuentran bajo la propiedad de inmobiliarias y no hacen posible nuevas iniciativas dentro o fuera de las villas existentes y futuras. En segundo lugar, una debilidad en la capacidad de financiamiento de proyectos e iniciativas municipales, ocasionada por la fallida aplicación del instrumento de medición demográfica, Censo 2012, que no ha permitido actualizar el Fondo Común Municipal, principal ingreso de comunas menores como Maule. El aporte actual que recibe Maule es acorde a la población medida el año 2002, equivalente según cálculos del municipio a un 25% de la población actual residente en la comuna. En este sentido, las complejidades propias del habitar cotidiano como, congestión vehicular, problemas en recolección de basura, mantención de áreas verdes entre otras, derivan de la conjunción de ambos escenarios descritos.

### **6.3 Maule norte, un proceso espacial de gentrificación rururbana**

Se ha señalado en este estudio, un proceso de gentrificación rururbana, desarrollada a través de la construcción de viviendas unifamiliares con tipologías de uno y dos pisos

ubicadas en sector norte de la comuna de Maule, bajo el límite político administrativo sur de la ciudad de Talca. La presente investigación declara un proceso vigente de gentrificación de sectores medios que se compone por familias, en su mayoría, pertenecientes a Talca y por familias que anteriormente residían en sectores rurales próximos a Maule norte.

Espacialmente, la franja rururbana denominada Maule norte, ocupa una franja de oriente a poniente, de una superficie de 1km de ancho por un 5km de largo, y actualmente posee una oferta de viviendas en un rango de UF1.400 a UF2.800 aproximadamente. Al rango de precios señalado, se agrega una plusvalía positiva desde los orígenes del sector, al que se suma un favorable acceso a crédito de la banca y la obtención de subsidios para sectores medios por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Como se señalaba en el apartado anterior, Maule norte se ha transformado en un imaginario espacial para los sectores medios que pretenden adquirir una primera vivienda y establecerse en un sector tranquilo y apartado, tal como ellos señalan. El sector medio aludido, se conforma principalmente de familias compuestas por matrimonios o parejas jóvenes y jóvenes profesionales que desempeñan funciones en la ciudad de Talca.

Territorialmente, la difusa y dinámica separación de lo urbano y rural, más allá de las metodologías de medición, han reflejado dinámicas territoriales renovadas, a partir de un proceso explosivo en el ámbito económico y social en la expansión propia de Talca y el sistema que conforma. A través de modelos de planificación o más bien de tipos de crecimiento difusos en el sector urbano, y sectores rurales que su esencia ya no es lo agropecuario, se emplaza el crecimiento exponencial de Maule norte. El tipo de urbanización desarrollado en Maule norte puede ser visto desde dos perspectivas; desde Maule se señala como un sector rural apartado, fuera de la planificación vigente en un sector norte que ha presentado una transformación radical en base a la implementación de cambios de uso de suelo en el área; una segunda perspectiva, presenciada desde Talca, visualiza un sector urbano de villas con tipologías y perfiles de calles similar al

contexto urbano sur poniente de la capital regional, conformando un continuo sin un límite físico evidente.

Para el caso particular de crecimiento de Maule norte, interesa confirmar que no se trata de un proceso de contraurbanización, entendiendo éste como el proceso de despoblamiento de las áreas rurales cercanas al sector repoblado, sino de una fuerte demanda habitacional apoyada por un mercado inmobiliario que desde hace poco menos de 20 años ha transformado y ha establecido a Maule norte como uno de los sectores principales de expansión rururbana. Ejemplos como el de Maule se han desarrollado a través de la historia y han caracterizado a la sociedad post-industrial a través del quiebre de un ciudad mayormente compacta y ordenada, por una difusa y poco diversa como en este caso.

Maule norte podría catalogarse de diversas maneras según su morfología y su localización actual, en este caso como señala Portas (2003), para este estudio se trataría de un área que tiende hacia lo urbano, sin embargo se encuentra lejos de convertirse en ciudad. Para efectos de este estudio, se ha privilegiado la denominación rururbano por sobre conceptualizaciones como periurbanización o suburbanidad, principalmente por la localización y administración de Maule norte, considerando que lo suburbano tiene mayor relación con territorios distantes, más cercano al proceso de urbanización que se lleva a cabo con las viviendas de autoconstrucción en parcelas de Maule o con la adquisición de la segunda vivienda. Por otro lado, un proceso periurbano se trata de un proceso genérico, establecido por completo, reflejado en la conformación de anillos o coronas concéntricas alrededor de distintas ciudades. El proceso de Maule se trata de un proceso embrionario, vigente y con una gran dinámica de cambios, que de acuerdo al plan regulador comunal en estudio, y según lo que señalan los actores involucrados podría extenderse al ritmo presente por mínimo unos 7 años más. La rururbanización en este caso resulta de las dinámicas de presión y activación económica y social que sostiene al sistema urbano adyacente a las áreas rurales exteriores a la planificación vigente.

De igual forma como el sector rural actualmente no es posible de catalogar como un sector netamente agropecuario, la periferia y lo rururbano no poseen la imagen colectiva de un proceso negativo, sino por el contrario para actuales residentes y futuros compradores se manifiesta como la alternativa preferencial frente a la oferta ofrecida por una ciudad intermedia como Talca, que enfrenta problemáticas propias de una ciudad fuertemente centralizada y colapsada en su estructura.

A partir del proceso de crecimiento de Maule norte, es posible establecer que su estructura físico espacial se trata una configuración espacial discontinua en relación a la ciudad central (Talca) desarrollada en base a paños de predios inmobiliarios aún sin conformar un proceso radial o de núcleo urbano establecido. De acuerdo a Pellicer (1998) en Ríos y Rocca (2014, p.113) las áreas de crecimiento pueden tipificarse según su función, correspondiente a barrios periféricos, nuevas urbanizaciones de residencia, grandes infraestructuras urbanas y polígonos industriales. Para efectos puntuales de Maule norte, los dos primeros escenarios califican dentro del proceso residencial desarrollado.

En consecuencia, el proceso de gentrificación descrito, se relaciona a ciertas villas en particular dentro del sector denominado Maule norte, incorporando a ese proceso las villas: Doña Ignacia, doña Antonia, Puertas del Sur, Flores de Pucará, La Foresta, don Pablo, principalmente. Considerando la falta de información actualizada, las mediciones preliminares, y lo explosivo del crecimiento, probablemente pueden existir otros ejemplos que no se hayan individualizado en este estudio.

#### **6.4 Maule norte, estructura y transformaciones socio culturales**

Como se ha establecido en los apartados anteriores, el origen de Maule norte, a través de modificaciones legales y de un proceso intenso de especulación inmobiliaria y adquisición de predios agrícolas unas décadas atrás, al que se agrega un proceso intenso

de crecimiento residencial con la participación del mercado inmobiliario regional en su totalidad, transformó no sólo el territorio físico, sino además el ámbito social de este sector, de su comuna originaria y por consiguiente del habitante mismo.

Un proceso de gentrificación se ha indicado como un proceso de transformaciones socio espaciales en un territorio puntual, el cual tiene como objeto empírico a Maule norte. En el caso de una gentrificación rururbana como este caso, a diferencia de lo sucedido en procesos urbanos, no existió un desplazamiento directo de habitantes, ni una resistencia u oposición evidente de antiguos residentes, sino como se ha denominado anteriormente, un desplazamiento simbólico y un reemplazo de usos de suelo de acuerdo a lo originalmente desarrollado, un territorio económicamente en base a producción agrícola y vitivinícola. Por consiguiente es posible identificar un desplazamiento por parte de trabajadores, viviendas y equipamientos pertenecientes a estos fundos y a los mismos trabajadores que debieron trasladar sus oficios a otros ámbitos rurales. En segundo lugar, es posible reconocer un reemplazo de usos de suelo, desde lo productivo a lo habitacional hasta esta fecha, transformando paulatinamente la identidad e imagen rural y paisajística de la comuna de Maule, mediante un proceso constante de cambios de uso de suelo. A diferencia de un proceso de gentrificación en áreas centrales urbanas, el proceso de gentrificación rururbana de Maule norte, desarrolló un proceso de invasión (inmobiliario) y sucesión o reemplazo, de actividades y residentes anteriormente rurales; por el contrario, en sectores centrales se conectan procesos de invasión y expulsión de residentes antiguos de sectores socio económicamente vulnerables.

Socioculturalmente, respecto al perfil del nuevo residente y su llegada a Maule norte, es posible relacionar éste a dos escenarios; en primer lugar un ámbito socioeconómico y en segundo lugar, las pretensiones e imaginarios espaciales presentes en la conformación de las villas construidas. En el ámbito socioeconómico, es posible identificar en relación a la llegada de los nuevos residentes, una accesibilidad importante para adquirir créditos por parte de la banca (hipotecarios) y complementar en muchas ocasiones esa compra

con un subsidio dirigido a sectores medios como el subsidio D.S.01<sup>45</sup>. Se agrega a este aspecto, que el terremoto del 27 de febrero de 2010, complementó y fomentó fuertemente la demanda global para adquirir una vivienda en su gran mayoría en sectores periféricos y rururbanos de la región. Pues bien, referente al imaginario espacial y las preferencias históricas propias del comprador regional, la vivienda unifamiliar con patio, en sectores de baja densidad ha continuado primando y Maule norte no sólo ha confirmado esto, sino lo ha expresado de manera rotunda.

Es importante, al mismo tiempo que se describe el proceso económico y las preferencias del nuevo residente, señalar que éstos no otorgan mayor relevancia al hecho de pertenecer administrativamente a un municipio externo a su origen y finalmente a todas sus actividades cotidianas. De acuerdo a lo observado en este estudio, los residentes de las villas ejecutadas inicialmente, un porcentaje importante de ellos, por no decir la gran mayoría, desconocían que la vivienda adquirida pertenecía a otra comuna, en este caso Maule. Como se describía en el apartado anterior, la periferia cuenta con una nueva imagen, es decir, el nivel socioeconómico del nuevo residente permite complementar las ausencias de equipamiento y servicios, mediante principalmente el transporte privado y el acceso a programas ofrecidos en Talca. Este escenario de movilidad cotidiana, se suma a la conformación de una comuna dormitorio (satélite) con una ocupación formal fuera del horario laboral, mermando con esto la estructura y cohesión social de estos barrios.

El perfil del residente de Maule norte, en su generalidad, se trata de profesionales solteros, parejas o matrimonios jóvenes relacionados al sector público, comercio o retail, la gran mayoría con empleos al interior de la comuna de Talca. La llegada de sectores medios a Maule norte, tiene estrecha relación con la oferta inmobiliaria existente en Talca. Por un lado, hay sectores estigmatizados hacia la zona norte, sur oriente y sur poniente, que complejizan la venta de proyectos cercanos a esos puntos, y por otro lado es posible

---

<sup>45</sup> Decreto Supremo 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

identificar valores extremadamente elevados en la oferta ligada al sector oriente de la capital regional. Como se ha indicado, el rango de UF1.400 a UF2.800 vigentes en la oferta de Maule norte, y el grado de inversión que es posible visualizar en las viviendas una vez entregadas, entrega una pauta respecto al poder adquisitivo de esas familias y que probablemente falta un valor intermedio entre lo ofertado en este sector y proyectos más elevados en el centro u oriente de Talca.

Entre las valoraciones comunes del sector por parte de sus propios residentes, destaca la tranquilidad de las villas en su generalidad (asociado a lo rururbano), la cercanía con Talca que permite complementar el empleo y el esparcimiento con la localización de la vivienda, la mejora paulatina en los estándares de viviendas en ejecución, y por consiguiente la plusvalía creciente del sector hasta la fecha. Esta serie de factores se repiten en las declaraciones realizadas por residentes del sector Maule norte, como por propietarios correspondientes a los sectores de parcelaciones y viviendas de autoconstrucción en loteos particulares.

Las problemáticas y complejidades propias del sector, de acuerdo a lo indicado por sus residentes, se dividen en tres áreas principales, en primer lugar aspectos relacionados a un imaginario habitar urbano con necesidades propias de ese ámbito, como falta de equipamientos, servicios y comercio alternativo que permitan complementar el habitar, el ocio y la recreación en el sector, en consecuencia una oferta de diversidad mayor en uso de suelos. En segundo lugar, destacan problemáticas propias del crecimiento residencial exponencial ocurrido en la zona, graves problemas de congestión vehicular en horario punta, desconocimiento de etapas y avances actuales de sus propias villas, aproximación de conjuntos con sectores de alguna manera estigmatizados o con zonas de riesgos naturales. En tercer lugar, y como resultado de su conformación como comuna dormitorio, y por el desconocimiento propio de los escenarios residenciales actuales de Maule norte, los vínculos sociales, la cooperación vecinal y la organización comunitaria se encuentran debilitados, ante el difuso escenario de pertenencia administrativa presente. Sólo es

posible realizar la excepción a esta regla, con reuniones y procesos de habilitación social para subsidios complementarios o iniciativas municipales de algún tipo.

El residente de Maule norte a través de esta conformación residencial, y siendo protagonista de un proceso de gentrificación rururbana, reconoce diferencias sustanciales con la identidad propia de Maule, con las costumbres y gustos propios de esa comuna y con la preparación y empleos en general que desarrollan ambos núcleos urbanos. Lo mismo sucede en la otra dirección, los residentes de Maule centro o localidad, asumen las diferencias propias de la identidad de ambas localizaciones, reconocen además las divergencias en la estructura social de ambas áreas, el contacto y trato con el propio municipio, y las necesidades propias de cada sector.

## **6.5 Recomendaciones**

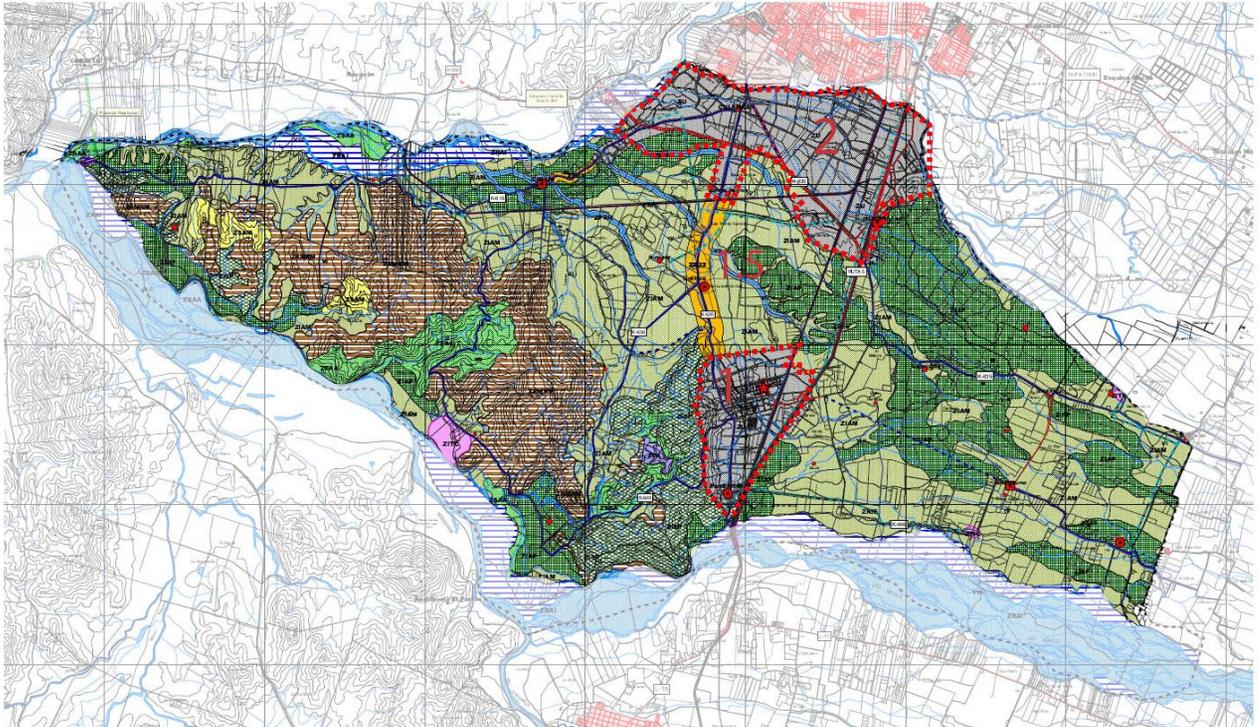
Una vez analizado el proceso de conformación político normativo de Maule norte, las transformaciones espaciales, los cambios socio culturales de quienes residen en ese sector, y confirmar un proceso dinámico de gentrificación rururbana, embrionario y con características particulares al contexto donde se emplaza, se plantean una serie de recomendaciones de acuerdo al diagnóstico y conclusiones de esta investigación.

En primer término, no es necesario entrar en detalles respecto a la necesidad de aumentar los recursos del municipio de Maule. Esta gestión debiese regularizarse mediante un nuevo instrumento de medición Censo, y se trata de una gestión apoyada transversalmente por sectores políticos, autoridades locales y gubernamentales. Este procedimiento se encuentra además, inserto dentro de los principales requerimientos de la comunidad de esa comuna en forma general (en todos sus sectores). Sin embargo, pese a considerarse el escenario de Maule norte como un problema aparentemente financiero, el estudio ha profundizado en que se trata de un problema de escasez de

coordinación global, y de una débil estructura de redes, entre distintos estamentos presentes en el crecimiento actual. Es necesario acordar políticas entre municipios, coordinar objetivos por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y su par de Agricultura, a través de sus secretarías regionales ministeriales y repensar la mirada que se quiere tener en este territorio junto a la comunidad.

En segundo lugar, es necesario pasar desde un proceso que privilegia la cantidad y los números discursivamente, a un proceso cualitativo, donde sea preponderante el mejoramiento del habitar propio de las familias y de principalmente complementar su residencia con otros programas y servicios. En este aspecto, es necesario entonces que el Estado involucre no sólo intervenciones de infraestructura en el territorio, sino intervenga normativamente con políticas públicas e instrumentos estratégicos que permitan concretar los requerimientos presentes en Maule norte en la actualidad. Es indispensable entonces, que organismos públicos como el municipio, a través de proyectos y políticas, se involucre e impulse la participación ciudadana de residentes que aparentemente según sus testimonios, ni siquiera conocen su pertenencia administrativa. Es imperioso involucrar a la comunidad en procesos participativos, con el objetivo de generar identidad con la comuna y con los objetivos a plantear para ésta. Bajo esta lógica, Maule se enfrenta al igual que numerosas ciudades en Chile, a una problemática cualitativa en cuanto al habitar y a los requerimientos del mismo, es decir la preponderancia cuantitativa y las unidades por sobre la calidad, debiese ser un discurso caducado.

*Figura 52, Proyección sectores urbanos comuna de Maule*



Fuente: Secplan I. Municipalidad de Maule / Intervención imagen elaboración propia

En tercer término, se requiere plantear objetivos sobre el territorio (en sector 1.5 de acuerdo a imagen n°52), miradas a futuro y planes estratégicos que por ejemplo, potencien un centro administrativo, comercial y recreativo en Maule norte, y permitan una mixtura de la residencia con otros aspectos propios del habitar cotidiano. A través de ese tipo de planteamientos, se debiesen fortalecer los signos e identidades propias de la conformación de barrios, fortaleciendo por otro lado, las comunidades y los requerimientos de éstas. La planificación estratégica en ese sentido, a largo plazo, con objetivos generales y específicos frente a por ejemplo, un Maule 2.030, debiesen incluir la diversificación de la oferta, y pasar de un territorio que únicamente se encuentra disponible para la repetición unidades de viviendas. En este sentido, la discusión debiese avanzar hacia el carácter de ciudad de Maule norte o Maule globalmente, por sobre el debate de una declaración de zona urbana; ese tipo de discusiones es necesario

realizarla de forma urgente con las tres principales actores en este escenario, autoridades, residentes y el sector inmobiliario.

Cuarto, tal como señala Sobrino (2003) en Galindo y Delgado (2006), los territorios rururbanos poseen una relevancia en su dinámica y función de receptores de actividades de áreas mayores y centralizadas, por tanto ese rol debiese ser resguardado por municipios definidos de acuerdo a su contexto en lo económico-territorial, es decir debiesen definirse municipios metropolitanos, urbanos, rururbanos y rurales. Esa clasificación no sólo tiene que ver con un carácter físico del territorio, sino de una mirada futura en las distintas dimensiones del hábitat residencial, en las políticas propias de un territorio particular, en su ámbito espacial-físico, y en su eje central, la visión del habitante residente en este caso de Maule norte.

En quinto lugar, según este estudio es necesario aportar en la condición paisajística de Maule, y en su imagen rural frente a la urbanización segmentada y fraccionada que se desarrolla con el proceso inmobiliario. Por consiguiente, se debiese insistir en privilegiar programas de recreación y ocio asociados a aspectos naturales, incluir dentro de los instrumentos de planificación áreas de esparcimiento y verdes significantes que otorguen un carácter y un peso paisajístico al sector. Es necesario entonces, revisar las áreas naturales y de riesgo como una oportunidad, fomentando procedimientos y políticas sustentables en el territorio. Maule norte a través de estas recomendaciones podría transformarse en un área de transición que incorpore aspectos naturales, urbanos, y productivos en una política residencial (considerando su declaración en plan regulador en estudio) de largo plazo, que privilegie finalmente la calidad habitacional por sobre la cantidad residencial actual.

## BIBLIOGRAFÍA

- ADIMARK. (2004). Mapa socioeconómico de Chile. Nivel socioeconómico de los hogares del país basado en datos del Censo. Santiago, Chile.
- AMADO, J. (2013). Transformaciones urbanas contemporáneas. Huellas de gentrificación en la ciudad latinoamericana. En *café de las ciudades*, revista digital nº125. Recuperado de: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad\\_125.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_125.htm) .
- ÁVILA, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. En *Estudios agrarios*, procuradoría agraria.
- BARROS, C. (1999). De rural a rururbano: transformaciones territoriales y construcción de lugares al sudoeste del área metropolitana de Buenos Aires. *IBEROAMÉRICA ANTE LOS RETOS DEL SIGLO XXI*. [En línea] Número extraordinario dedicado al I Coloquio Internacional de Geocrítica (Actas del Coloquio). *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona [ISSN 1138-9788] N° 45 (51).
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE. (2013). Reportes estadísticos y comunales. Recuperado de: <http://reportescomunales.bcn.cl/2013/index.php/Maule>
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE. (2002). Decreto Ley, número 3516. Establece normas sobre división de predios rústicos.
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE. (2015). Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- BID (Banco Interamericano de Desarrollo). (2011). *Sostenibilidad Urbana en América Latina y el Caribe*.

- CENTRO DE ESTUDIOS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ. (2009). *Geo Vitoria-Gasteiz. Informe-diagnóstico ambiental y de sostenibilidad*. Vitoria-Gasteiz, España: Observatorio de sostenibilidad.
- CHECA-ARTASU, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W, Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. Vol. XVI, nº 914, 15 de marzo de 2011  
Serie documental de *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*.
- CONCHA, C., ERRÁZURIZ, T., LETELIER, F., MICHELETTI, F., RASSE, A. & SALCEDO, R. (2014). ¿Urbano o rural? Repensando territorios, discursos y prácticas al margen de la metrópolis. En *GT05: Desarrollo rural, globalización y crisis*. Recuperado de:  
[http://actacientifica.servicioit.cl/biblioteca/gt/GT5/GT5\\_ConchaCErrazurizT.pdf](http://actacientifica.servicioit.cl/biblioteca/gt/GT5/GT5_ConchaCErrazurizT.pdf)
- CONCHA, C. (2013). A Talca le falta planificación urbana. Crónica en *Diario el Centro*. [En línea] Recuperado de: <http://www.diarioelcentro.cl/?q=noticia&id=19650>
- DEMATTEIS, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona, España: F. Monclús.
- DIARIO LA TERCERA. (2013). Maule, Machalí y Alto Hospicio: las comunas que más crecieron en la última década. Artículo electrónico recuperado de:  
<http://diario.latercera.com/2013/04/08/01/contenido/pais/31-133908-9-maule-machali-y-alto-hospicio-las-comunas-que-mas-crecieron-en-la-ultima-decada.shtml>.
- DÍAZ, I. (2013). *La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*. Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. (Becario del Programa de Becas Posdoctorales en la UNAM 2012).

- DÍAZ-PARRA, I. (2015). Viaje sólo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla. EURE, vol. 41, núm. 122, enero-abril, 2015, pp. 145-166. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO. (2009). *Planificación urbana, formulación y contenidos plan regulador comunal*. Santiago, Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División de Desarrollo Urbano.
- DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO. (2004). Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Loteos D.F.L.Nº2 con construcción simultánea. Circular ordinaria número 00067, DDU 132, garantías obras de urbanización y enajenación de predios en loteos D.F.L. Nº2 con construcción simultánea. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- DONOSO, R. (2004). Los villorrios semiplanificados de la comuna de Pirque y la rururbanización del campo chileno. Memoria de título para optar al grado de Geógrafo. Facultad de arquitectura y urbanismo, departamento de Geografía. Santiago, Chile.
- DUQUE, R. (2010). La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. ISSN: 1138-9796. (Vol. XV), nº 875.
- DURÁN, G., & KREMERMANN, M. (2015). Los verdaderos sueldos en Chile. Panorama actual del valor del trabajo usando la encuesta NESI. Santiago, Chile: Fundación Sol.
- EL DÍNAMO. (2015). Aunque usted no lo crea: el sueldo promedio en Chile fue de \$473 mil pesos. Recuperado de: <http://www.eldinamo.cl/nacional/2015/09/23/aunque-usted-no-lo-crea-el-sueldo-promedio-en-chile-fue-de-473-mil-pesos/>
- FERNÁNDEZ G., J. (2007). 25 años de planificación estratégica de ciudades. En Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales XXXIX (154) 2007. 621-637.

- FORMIGO, J. & ALDREY, J. (2005). Periurbanización y rururbanización en Galicia. Alicante, España: Virtual Miguel de Cervantes.
- GALINDO, C., & DELGADO, J. (2006). Los espacios emergentes de la dinámica rural-urbana. Documento perteneciente a tesis de maestría "Interfase rural-urbana en la cuenca del Alta del Lerma. Hacia una metodología unificada de ciencias y naturales. Instituto de Geografía UNAM, México.
- GARCÍA-HUIDOBRO, A., & MARAGAÑO, A. (2010). La vertebración territorial en regiones de alta especialización: valle central de Chile. Alcances para el desarrollo de zonas rezagadas en torno a los recursos naturales. *Eure* (36), nº107, 49-65.
- GOBIERNO VASCO. (2003). Criterios de Sostenibilidad aplicables al planeamiento urbano. Serie Programa Marco Ambiental nº22 mayo 2003: Gobierno Vasco, Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, IHOBE Sociedad Pública de Gestión Ambiental.
- GONCALVES, L. (2009). Gentrificación y rehabilitación urbana: la ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea. A: International Conference Virtual City and Territory. "5th International Conference Virtual City and Territory, Barcelona, 2,3 and 4 June 2009". Barcelona: Centre de Política de Sòl i Valoracions, 2009, p. 759-768.
- HERNÁNDEZ, R., FERNÁNDEZ, C., & BAPTISTA, P. (2010). Metodología de la investigación. (5ª ed.) D.F., México: Jesús Mares Chacón.
- INFRACON S.A. (2011). Actualización estudio plan regulador de Maule. Etapa 1: Análisis y apronte plan regulador comunal. Encargo realizado a Consultora Infracon S.A. por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Maule. Santiago, Chile.
- INFRACON S.A. (2011). Plan regulador comunal. Ordenanza Local y Memoria. Encargo realizado a Consultora Infracon S.A. por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Maule. Santiago, Chile.

- INSTITUTO DE LA VIVIENDA. (2004) *Glosario Hábitat Residencial: Hábitat Residencial*. Santiago: Universidad de Chile.
- INSTITUTO DE LA VIVIENDA. (2005). *Bases conceptuales de un sistema de información en vivienda para el instituto de la vivienda de la facultad de arquitectura y urbanismo de la Universidad de Chile*. Santiago, Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS. (2014). Reporte comunal: Maule, región del Maule. Caracterización social, Observatorio social. Serie informes comunales nº1. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS. (2012). Resultados XVIII Censo de población 2012. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- INZULZA, J. (2014). *Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014*. Revista de Urbanismo N°31 – Julio - Diciembre de 2014 Departamento de Urbanismo – FAU - Universidad de Chile.
- INZULZA, J., & GALLEGUILLLOS, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. En revista de Geografía Norte Grande, 58: 135-159. Santiago, Chile.
- JANOSCHKA, M., & SEQUERA, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, pp. 82-104. Madrid, España: Juan José Michelini.
- JANOSCHKA, M., CASGRAIN, A. (2010). Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile. Diálogos entre teoría urbana y reivindicación vecinal. Documento de estudio Poblador, Movimiento de Pobladores en Lucha. Santiago, Chile.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., & SALINAS, L. (2014). Gentrificación en España y Latinoamérica. Un diálogo crítico. En *Revista de geografía Norte Grande versión On-line* ISSN 0718-3402.

JÉLVEZ, C. (2015). Maule, río de lluvias. Maule, Chile.

LARENAS, J. (2010). En, Dos ciudades en una: el fenómeno de la conurbación. En Portal Inmobiliario. Recuperado de:  
<http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=15105>

LETELIER, F. & GUAJARDO, J. (2012). Nuevo plan regulador: la doble personalidad urbana de Talca. Artículo Surmaule [En línea]. Recuperado de:  
<https://surmaule.wordpress.com/2012/12/31/nuevo-plan-regulador-la-doble-personalidad-urbana-de-talca/>

LÓPEZ, J., DELGADO, D. & VINASCO, L. (2005). La interfase urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental. *Revista Ingenierías Universidad de Medellín*, vol. 4, núm. 7, julio-diciembre, 2005, pp. 29-41. Universidad de Medellín. Medellín, Colombia

LÓPEZ-MORALES, E. (2013). *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria*. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52. Santiago, Chile: Revista de Geografía Norte Grande.

LÓPEZ-MORALES, E. (2014). Gentrificación y burbuja inmobiliaria en el centro de Santiago. Artículo en Ciper Chile. Recuperado de  
<http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/> .

LORENZEN, M. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México. En *revista de Ciencias Sociales Interdisciplinarias*, Vol.3, nº1. Madrid, España: revista de ciencias sociales interdisciplinarias.

- MARIO, C. (2010). *La construcción social del hábitat. Una aproximación antropogeográfica a la ciudad latinoamericana, en “clave de derechos”, orientada a la recualificación de las políticas públicas en materia de hábitat y calidad de vida. Los casos de Ciudad de México y Bogotá período 1995-2009.* Proyecto de investigación Posdoctoral, Programa de Investigadores y Estudiantes Huéspedes del CIESAS, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-CIESAS.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA. (2015). Sitio web, informe favorable para la construcción. [En línea] Consultado con fecha 12.01.2016, de: <http://ifc.minagri.cl/>
- MINISTERIO DE AGRICULTURA. (2012). Pauta oficial de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), competencias del MINAGRI. Construcciones ajenas a la agricultura en predios rústicos, con y sin subdivisión. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA, ODEPA (2013). Región del Maule, Información regional 2013. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. (2013). Casen 2013, vivienda, síntesis de resultados. Encuesta de caracterización socioeconómica nacional. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. (2014). Caracterización social. Reporte comunal: Talca, región del Maule. Observatorio social. Serie informes comunales nº1. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO- PNUD. (2012). Hacia una Nueva Política Urbana para Chile: Antecedentes históricos. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO- PNDU. (2014). Política nacional de desarrollo urbano. Hacia una nueva política urbana para Chile, ciudades sustentables y calidad de vida. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.

- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO- PNDR. (2014). Política nacional de desarrollo rural 2014-2014. Mejor calidad de vida y más oportunidades. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. (2009). Perspectivas para el análisis del déficit urbano-habitacional. Mesa de trabajo ministerial, documento digital. Gobierno de Chile.
- MORENO, C. (2008). La conurbación: rizoma urbano y hecho ambiental complejo. En VII Seminario nacional de investigación urbano- regional. Medellín, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- MUNIZAGA, G. (1985). Tipologías y estrategias de desarrollo urbano. La estructura como teoría y método en macroarquitectura (29-45). Segunda edición. D.F., México: Alfaomega.
- MUNIZAGA, G. (1985). Estructura y ciudad. Santiago, Chile: ediciones Universidad Católica de Chile, Vicerrectoría académica.
- NATES, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. Artículo de investigación en antropol.sociol. No. 10, Enero - Diciembre 2008, pp. 253 – 269.
- OBSERVATORIO URBANO, MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. (2010). Estado de la planificación urbana en Chile. Capítulo 8 Maule. Santiago, Chile: Gobierno de Chile.
- ONU-HÁBITAT. (2014). *Carta Medellín. Sobre el porvenir humano de las urbes del mundo*. Séptimo foro mundial ONU-HÁBITAT. Medellín, Colombia: Instituto Social de Vivienda y Hábitat Alcaldía de Medellín Isvimed, en convenio con la Corporación para el Pensamiento Complejo Complexus.

- PHILLIPS, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonisation. Article in *Journal of rural studies*. Vol. 9. No. 2, pp. 123-140, 1993. Recuperado de <http://www.researchgate.net/publication/223494889>.
- RÍOS, L., & ROCCA, M. (2014). Reconfiguración del territorio y política territorial: dispersión y baja densidad en las áreas de crecimiento reciente de la ciudad de Tandil, provincia de Buenos Aires. Reconfiguración territorial y mercados de tierras rurales. *Territorios*, 30, 109-126. Recuperado de: [dx.doi.org/10.12804/territ30.2014.05](http://dx.doi.org/10.12804/territ30.2014.05)
- RUEDA, S. (2002). Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. En documento de apoyo docente, Magíster Hábitat Residencial, área medioambiente y territorio. Barcelona, España.
- SABATINI, F. (2013). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. En revista 180, nº24, 18-25. Santiago, Chile: Facultad de arte, diseño y arquitectura, Universidad Diego Portales.
- SALCEDO, R. (2014). El problema del tráfico en Talca. En diario El Centro, recuperado de <http://www.diarioelcentro.cl/?q=articulo-columnistas&id=3244> .
- SALINAS, L. (2013). *Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México*. Revista digital GeoGraphos, proyecto de investigación doctoral. Alicante, España: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, 24 de febrero de 2013, vol. 4, nº 44, p. 283- 307.
- SARGATAL, M. (2000). *El estudio de la gentrificación*. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona [ISSN 1138-9796], nº228: Barcelona, España.
- SEPÚLVEDA, R. (2015). El plan regulador ordenará el crecimiento de Maule [en línea]. Entrevista en portal digital Vivimos la Noticia, artículo por Álvaro Valdés de la

Fuente. Recuperado de: <http://www.vivimoslanoticia.cl/region/plano-regulador-ordenara-el-crecimiento-de-la-comuna-de-maule/>

SMITH, N. (2012). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Madrid, España: Traficantes de sueño.

TAPIA, RICARDO. Reseña de “El déficit habitacional en Chile. Medición de requerimientos de vivienda y su distribución espacial” de Camilo Arriagada Luco. Revista INVI, mayo 2005, vol. 20, núm.53, p. 231-233.

TORRES, M. (2013). El paisaje y el enfoque de hábitat residencial. Revista INVI nº78, Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda, Santiago de Chile, 9-25.

UNIVERSIDAD DE CHILE, UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA, FUNDACIÓN CHILE. (2004). *Bienestar Habitacional: Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable*. Santiago, Chile: Instituto de la Vivienda.

URZÚA, K. (2013). Gentrificación contemporánea en el contexto urbano-rural chileno: el caso de las comunas de Alto Aconcagua. Proyecto para optar al grado de Magíster en Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago, Chile.

VÁSQUEZ, L. (2015). Maule proyecta dos nuevos centros de salud para la comuna. [En línea]. Consultado en TVN, Red Maule (sitio web), en: <https://redmaule.com/maule-proyecta-dos-nuevos-centros-de-salud-para-la-comuna/>.

VALDÉS, A. (2015). Plan regulador ordenará el crecimiento de Maule norte [en línea]. En diario digital Vivimos la Noticia, recuperado de: <http://www.vivimoslanoticia.cl/region/plano-regulador-ordenara-el-crecimiento-de-la-comuna-de-maule/>

- VALDÉS, A. (2014). Maule solicita suplemento especial para absorber gastos por explosivo crecimiento [en línea]. En diario digital Vivimos la Noticia, recuperado de: <http://www.vivimoslanoticia.cl/region/maule-solicita-suplemento-especial-para-absorber-gastos-por-explosivo-crecimiento/>
- VERGARA, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en Latinoamérica. En Anales de Geografía, vol.33, nº1, 219-234.
- VICUÑA, M. (2012). Expansión urbana en suelo rural: el decreto N°3.516/80 y el artículo 55°. En Columnas de revista Planeo nº8. Recuperado de: <http://revistaplano.uc.cl/2012/11/06/expansion-urbana-en-suelo-rural-el-decreto-n-3-51680-y-el-articulo-55/>

## ANEXOS

Pauta de entrevista a residentes Maule norte (Puertas del Sur, Villa Francia, doña Antonia, La Foresta), residentes de parcelas de agrado, residentes de Maule centro.

**La pauta de preguntas, única para residentes de Maule norte y Maule centro, se agrupan en cuatro tópicos para su posterior análisis y agrupación de conclusiones:**

### Trayectoria Residencial

1. ¿Qué aspectos incidieron en la elección de su vivienda, y por qué en Maule Norte? ¿En qué año compró o arrendó su vivienda? ¿Cuál es el nombre de la villa, sector o loteo donde reside?
2. Anterior a esta vivienda, ¿dónde vivía usted, en qué condición, y cuál era su localización?

### Economía residencial

3. ¿Con qué tipo de financiamiento compró su vivienda?
4. Sus gastos en general o consumo regular de servicios ¿lo realiza en Talca o Maule?
5. ¿Existían otras alternativas o preferencias para elección de vivienda en Maule o Talca con valores y características similares?

### Relación residencia-Maule

6. Desde su perspectiva como residente, ¿existe vida o identidad de barrio donde usted reside?
7. ¿Usted actualmente se siente mayormente habitante de Talca o Maule?

8. ¿Según lo observado en su villa o sector, conoce usted o hay una generalización de habitantes con características residenciales similares a la suya como, profesión, edad, nivel académico, compañeros de colegio, universidad, trabajo, entre otros?

### Percepciones residenciales

9. ¿Cree usted que los nuevos loteos y/o viviendas en general, construidos en Maule han mejorado el estándar del sector y han contribuido a su desarrollo? ¿Las viviendas y barrios han mejorado su calidad?

10. Desde su punto de vista, ¿el crecimiento y consolidación de Maule Norte, ha sido un aspecto positivo o negativo para el territorio en general?

11. Bajo lo explicado en esta entrevista (introducción de término gentrificación). ¿Según su percepción existe gentrificación en Maule Norte?

Nota: Agradecería el envío de las respuestas a esta entrevista, al correo electrónico [nparrac@gmail.com](mailto:nparrac@gmail.com) con fecha anterior al próximo miércoles 23 de septiembre del presente. Las respuestas serán confidenciales, sólo con fines académicos para complementar el presente estudio, anteriormente mencionado. **¿Gentrificación rural? Exploración de los procesos de transformación y conformación residencial de Maule Norte.** Tesis asociada al proyecto Fondecyt de Iniciación 11140181.

La intención de la entrevista semiestructurada es generar una profundización de los temas consultados, por tanto es posible exhibirse en los aspectos claves o donde sea necesario. Si se necesita agregar alguna respuesta importante para los fines de esta investigación no hay problema en realizarlo.