



UNIVERSIDAD DE CHILE  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Escuela de Arquitectura

**Gentrificación rural de ciudades intermedias en el Chile central:  
El caso de la Comuna de Machalí (1992-2016)**

Proyecto de investigación para optar al Título de Arquitecta

CAROLINA BARRERA ÁLVAREZ  
Profesor guía:  
Ernesto López Morales.  
2017  
Santiago, Chile.

## **AGRADECIMIENTOS**

Dedico este empeño a todos los que me han acompañado en el transcurso de mis años universitarios, especialmente:

A mis padres por su apoyo incondicional.

A mis hermanos por entender mi necesidad de silencio.

A mis dos ángeles por todo.

A mis queridos Benetton, grandes amigos que conocí en esta etapa universitaria, sin ellos todos estos años no hubieran sido lo mismo.

A Héctor y su familia por acompañarme durante gran parte de mi carrera, siendo un apoyo fundamental en las etapas anteriores.

A Andrea (nene) por ser fundamental en mi vida, desde mi etapa escolar hasta hoy.

A Natalia por obligarme a trabajar, presionarme y escucharme en mis días de crisis.

A Catalina y Kelly por su apoyo incondicional.

A mi profesor guía Ernesto López, por tutelarme y entenderme en este proceso de investigación, con muchos altos y bajos.

Y por último a cada persona con la que he intercambiado experiencias y me han dejado una enseñanza nueva.

## RESUMEN

En los últimos años, se puede observar en Chile el crecimiento de las ciudades intermedias, principalmente las ubicadas en el valle central del país. Esta investigación se centra en la comuna de Machalí, ubicada a tan solo 92 km al sur de la ciudad de Santiago y actualmente conurbada con Rancagua, ciudad capital de la VI región del Libertador Bernardo O'Higgins.

La comuna de Machalí creció aceleradamente en los últimos años. En el 2002 contaba con 28.628 habitantes y para el año 2012 ya casi duplicaba esta cifra, alcanzado los 46.975 habitantes. Esto generó que la ciudad experimentara grandes cambios. Curiosamente, sigue siendo un misterio la real magnitud del acelerado proceso de explotación inmobiliaria en la comuna. La presente investigación observa los cambios urbanos ocurridos a partir de 1992 en esta comuna, en términos de procesos de gentrificación rural desde una perspectiva socioeconómica, normativa y arquitectónica espacial. Este sector recientemente se ha considerado como el “barrio alto” de la VI región, debido al desarrollo alcanzado gracias a proyectos residenciales cerrados (*gated communities*) de amplias dimensiones, elevados precios, orientados a segmentos ABC1 de la población. Este crecimiento en un inicio fue liderado por una población denominada como *élite regional*, que llegaba atraída por una visión idílica de la vida en el campo y la promesa de vida sana, pacífica e inmersa en la naturaleza. Llegan a asentarse en lugares alejados de los residentes locales, construyendo un lugar con condiciones rurales ideales. Con los años, este crecimiento ha ido variando. Inició con nuevos residentes en busca de un lugar alejado para vivir, para luego transformarse en un proceso de explotación inmobiliaria, liderado principalmente por privados, facilitado por la flexibilidad en las normativas vigentes.

La ciudad de Machalí fue afectada por un proceso de gentrificación rural. Este proceso, fue activado por el crecimiento de la ciudad principal aledaña (Rancagua) y la necesidad de este segmento de mayor ingreso económico de asentarse en un lugar apartado, donde pudiese obtener los beneficios de la vida del campo y la ciudad equitativamente. Esto produjo cambios en la ciudad, generándose una conurbación entre las ciudades de Machalí y Rancagua, y el surgimiento de nuevos equipamientos comerciales como supermercados, tiendas, gimnasios, comercio, colegios particulares, etc.

Con los años, el proceso de crecimiento de la ciudad se popularizó y aceleró. Esto generó segregación entre los habitantes del lugar: antiguos habitantes son excluidos de sectores de la ciudad y nuevos residentes se auto-segregan, instalándose en asentamientos cerrados o alejados, con escasa relación con los habitantes de la comuna, utilizando la ciudad principalmente como dormitorio.

La intensa explotación del suelo se acompaña de una merma en la capacidad de soporte que tiene la trama vial de la comuna. La ausencia de espacios peatonales y la reciente aparición de emprendimientos inmobiliarios de menor precio (incluso orientados a segmentos sociales medio-bajos), generan mayor congestión y conflictos. Las inmobiliarias rentabilizan la explotación del suelo aún con mayor intensidad que los primeros emprendimientos.

El crecimiento que alcanzó la ciudad es observable desde distintos ángulos. En el presente estudio, entenderemos el desarrollo que afecta a una ciudad conurbada en un proceso de transición acelerado, abarcando las distintas mutaciones que tuvo el proceso de gentrificación rural en los años de desarrollo; cómo estos procesos han afectado a los antiguos y nuevos residentes, cuál es el perfil de los nuevos habitantes y cómo la nueva conformación de una ciudad conurbada genera cambios arquitectónicos urbanos.

El caso representa un gran desafío para el investigador, debido a que no hay mayor disponibilidad de estudios e información sobre el tema. El siguiente documento es un estudio principalmente descriptivo, aplica una metodología cualitativa compuesta por análisis de datos de fuente secundaria (memorias de PRC, Pladeco, fuentes cartográficas municipales, datos de SII, Censos y encuestas Casen) y fuente primaria (visitas de campo con análisis de imágenes fotográficas, entrevistas a actores principales participantes, informantes municipales, empresas inmobiliarias y residentes locales).

### **Conceptos Claves**

**GENTRIFICACIÓN RURAL - EXPANSIÓN TERRITORIAL - SEGREGACIÓN - BARRIOS CERRADOS – CONURBACIÓN - DESARROLLO INMOBILIARIO.**

FIGURA 1: CONTRASTE VIDA RURAL CON URBANA.



Fuente: elaboración propia.

# INDICE DE CONTENIDOS

<b>CAPÍTULO 1: PRESENTACIÓN</b>	<b>10</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>10</b>
<b>1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>10</b>
<b>1.2 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>12</b>
<b>1.3 HIPÓTESIS</b>	<b>12</b>
<b>1.4 OBJETIVOS</b>	<b>13</b>
1.4.1 GENERAL	13
1.4.2 ESPECÍFICOS	13
<b>1.5 APOORTE DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO</b>	<b>15</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>15</b>
<b>2.1 GENTRIFICACIÓN</b>	<b>15</b>
<b>2.2 GENTRIFICACIÓN RURAL</b>	<b>18</b>
<b>2.3 DESPLAZAMIENTO</b>	<b>22</b>
2.3.1 DESPLAZAMIENTOS EN LA GENTRIFICACIÓN RURAL	23
<b>2.4 SEGREGACIÓN</b>	<b>25</b>
<b>2.5 BARRIOS CERRADOS</b>	<b>28</b>
<b>2.6 CONCEPTOS CLAVES</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>37</b>
<b>3.1 MÉTODO DE ESTUDIO</b>	<b>37</b>
<b>3.2 TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO 4: MARCO CONTEXTUAL INVESTIGACIÓN</b>	<b>42</b>
<b>4.1 INTRODUCCIÓN</b>	<b>42</b>
<b>4.2 EXPANSIÓN RANCAGUA</b>	<b>43</b>
4.2.1 HISTORIA	43
4.2.2 CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE RANCAGUA	44
4.2.3 CIRCULACIÓN RESIDENCIAL DE LA ÉLITE	48
<b>4.3 EXPANSIÓN MACHALÍ</b>	<b>51</b>
4.3.1 HISTORIA	51
4.3.1.1 HITOS IMPORTANTES	53
4.3.2 SECTORIZACIÓN	55
<b>CAPÍTULO 5: EVOLUCIÓN DURANTE LOS AÑOS 1992- 2016.</b>	<b>60</b>
<b>5.1 INTRODUCCIÓN</b>	<b>60</b>
<b>5.2 CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO</b>	<b>60</b>
<b>5.3 VARIACIÓN DE MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA</b>	<b>64</b>
<b>5.4 PERFILES HABITANTES Y MOTIVACIONES</b>	<b>70</b>
5.4.1 HABITANTES SECTOR CONURBACIÓN	70
5.4.2 HABITANTES SECTOR NOGALES	72

5.4.3 HABITANTE SECTOR CENTRO	73
<b>5.5 CONCLUSIÓN CAPÍTULO</b>	<b>74</b>
<b>CAPÍTULO 6: POLÍTICAS PÚBLICAS</b>	<b>76</b>
6.1 INTRODUCCIÓN	76
6.2 PLAN REGULADOR 1980	76
6.3 PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2001	79
6.4 PLAN REGULADOR COMUNAL 2006.	80
6.5 PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2010.	82
6.6 CONCLUSIÓN CAPÍTULO	83
<b>CAPÍTULO 7 : CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICO ESPACIAL.</b>	<b>87</b>
7.1 INTRODUCCIÓN	87
7.2 ANÁLISIS TRAMA URBANA	87
7.3 SUBCENTROS	89
7.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCCIONES NUEVAS	91
7.5 CONCLUSION CAPÍTULO	102
<b>CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES</b>	<b>105</b>
<b>8.1 DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>105</b>
8.1.1 EVOLUCIÓN Y VARIACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN RURAL 1992 A 2016	105
8.1.2 DIFERENCIA Y/O VARIACIÓN RESPECTO A CONCEPTOS CLAVES DEFINIDOS.	108
8.1.3 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	109
8.1.4 CAMBIOS URBANOS ARQUITECTÓNICOS	110
<b>8.2 DISCUSIÓN TEÓRICA</b>	<b>111</b>
<b>8.3 ASPECTOS POLÍTICAS PÚBLICAS</b>	<b>113</b>
<b>CAPÍTULO 9 : BIBLIOGRAFÍA - ANEXOS</b>	<b>115</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>115</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>119</b>

# INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: CONTRASTE VIDA RURAL CON URBANA.	5
FIGURA 2: SIGLOS DE LA GENTRIFICACIÓN DESDE 1960 HASTA EL PRESENTE.	17
FIGURA 3: LOS BARRIOS CERRADOS Y SUS FACTORES EXPLICATIVOS.	33
FIGURA 4: EXPRESIONES ACTUALES DEL “CONDOMINIO” EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO.	34
FIGURA 5: CRECIMIENTO CIUDAD DE RANCAGUA EN 1743.	45
FIGURA 6: CRECIMIENTO CIUDAD DE RANCAGUA 1743 A 1980	45
FIGURA 7: EXPANSIÓN ENTRE 1990 Y 2000 DE LA CIUDAD DE RANCAGUA.	45
FIGURA 8: EXPANSIÓN ENTRE 2000 AL 2010 DE LA CIUDAD DE RANCAGUA.	45
FIGURA 9: ESQUEMA LIMITES CIUDAD DE RANCAGUA	46
FIGURA 10: MACROZONAS DE LA CIUDAD DE RANCAGUA Y MACHALÍ	46
FIGURA 11: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE RANCAGUA 2002-2016.	48
FIGURA 12: CIRCULACIÓN DE LA ÉLITE HACIA EL ORIENTE CIUDAD DE RANCAGUA	50
FIGURA 13: UBICACIÓN MACHALÍ RESPECTO A LA REGIÓN	51
FIGURA 14: CARTOGRAFÍA ANTIGUA CIUDAD DE MACHALÍ	52
FIGURA 15: LÍNEA DE TIEMPO HITOS IMPORTANTES	54
FIGURA 16 : SECTORIZACIÓN COMUNA DE MACHALÍ SEGÚN PLADECOS 2010-2015	55
FIGURA 17: ESQUEMA SECTORIZACIÓN	57
FIGURA 18: ESQUEMA SECTOR NOGALES	57
FIGURA 19: ESQUEMA SECTOR CONURBACIÓN.	58
FIGURA 20: ESQUEMA SECTOR CENTRO.	59
FIGURA 21.: VARIACIÓN INTERCENSAL EN LA INTERCOMUNA ENTRE LOS AÑOS 1992-2002 Y 2002-2012	60
FIGURA 22: GRÁFICO POBLACIÓN 2002 AL 2020 MACHALÍ	63
FIGURA 23: VARIACIÓN VIVIENDAS POR COMUNAS INTERCENSOS	64
FIGURA 24: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN 2002-2016 FUENTE CUADRO 8 .	65
FIGURA 25: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN 2002-2016 ARCHIVOS MUNICIPALES Y OBSERVATORIO URBANO .	66
FIGURA 26: ÁREAS URBANAS P.R.C. 1980.	77
FIGURA 27: SECTOR MACHALÍ, P.R.I 2001	79
FIGURA 28: ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA PRI RANCAGUA	80
FIGURA 29: PLAN REGULADOR COMUNA DE MACHALÍ 2006.	81
FIGURA 30: SECCIÓN MACHALÍ PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2010	82
FIGURA 31:ESQUEMA EVOLUCIÓN ZONA URBANA MACHALÍ SEGÚN PLANES REGULADORES	83
FIGURA 32: ZONAS PROPENSAS AL DESARROLLO	85
FIGURA 33: ESQUEMA NUEVA TRAMA URBANA PRODUCTO DE ASENTAMIENTOS CERRADOS	88
FIGURA 34: ESQUEMA CREACIÓN DE SUBCENTROS.	89
FIGURA 35: SUBCENTROS MACHALÍ UBICADOS EN AVENIDA SAN JUAN.	90
FIGURA 36: CONSTRUCCIONES REGISTRO MUNICIPALIDAD DE MACHALI DE 1992 -2002	92
FIGURA 37: ESQUEMA ANALISIS TIPO DE ASENTAMIENTOS 1992-2002, PARQUE RESIDENCIAL LOS LLANOS	93
FIGURA 38: ESQUEMA ANALISIS TIPO DE ASENTAMIENTOS 1992-2002, CONDOMINIO NOGALES	93
FIGURA 39: SERIE DE FOTOS INTERIOR ASENTAMIENTO SELECCIONADOS PERÍODO 1992-2002	94
FIGURA 40 : AVISOS VENTA CASAS LUGARES SELECCIONADOS	95
FIGURA 41: ESQUEMA UBICACIÓN CONSTRUCCIONES 2002-2012 EN MACHALÍ SEGÚN INFORMACIÓN MUNICIPAL.	96



<b>FIGURA 42: ESQUEMA CASO SELECCIONADO ASENTAMIENTOS DE 2002-2012, LOTEADO ADOBES DE NOGALES.</b>	<b>97</b>
<b>FIGURA 43: ESQUEMA CASO SELECCIONADO ASENTAMIENTOS DE 2002-2012, LOTEADO CENTRO NUEVO.</b>	<b>98</b>
<b>FIGURA 44: SERIE DE FOTOS INTERIOR ASENTAMIENTO SELECCIONADOS PERÍODO 2002-2012.</b>	<b>98</b>
<b>FIGURA 45: ESQUEMA UBICACIÓN EDIFICACIONES 2012-2016 MACHALÍ BASADA EN INFORMACIÓN MUNICIPAL.</b>	<b>99</b>
<b>FIGURA 46: ESQUEMA ASENTAMIENTO 2012-2016 BARRIO PORTONES DE MACHALÍ.</b>	<b>100</b>
<b>FIGURA 47: ESQUEMA ASENTAMIENTO 2012-2016 BARRIO REMANSO DE MACHALÍ.</b>	<b>101</b>
<b>FIGURA 48: SERIE FOTOS ASENTAMIENTOS SELECCIONADOS PERÍODO 2012-2016</b>	<b>101</b>
<b>FIGURA 49: ESQUEMA UBICACIÓN CONSTRUCCIONES 1992-2016 EN MACHALÍ</b>	<b>103</b>
<b>FIGURA 50 : ESQUEMA TRES TIPOLOGÍA ASENTAMIENTOS; SU CONFORMACIÓN Y VÍNCULO CON CALLES EXTERIORES.</b>	<b>111</b>

## **INDICE DE CUADROS**

<b>CUADRO 1: CONCEPTOS CLAVES MARCO TEÓRICO.</b>	<b>35</b>
<b>CUADRO 2: CUADRO RESUMEN METODOLÓGICO</b>	<b>39</b>
<b>CUADRO 3: INFORMACIÓN PROYECCIÓN DE POBLACIÓN REGIONAL SEGÚN DATOS INE.</b>	<b>42</b>
<b>CUADRO 4: VARIACIÓN POBLACIÓN RANCAGUA</b>	<b>44</b>
<b>CUADRO 5: POBLACIÓN TOTAL, URBANA Y RURAL DE MACHALÍ</b>	<b>61</b>
<b>CUADRO 6: VARIACIÓN POBLACIÓN AÑOS CESALES 1992-2002-2012 RANCAGUA – MACHALÍ</b>	<b>61</b>
<b>CUADRO 7: POBLACIÓN ESTIMADA DE MACHALÍ AL 30 DE JUNIO POR AÑOS CALENDARIO, MACHALÍ 2002-2020.</b>	<b>62</b>
<b>CUADRO 8: ESTADÍSTICAS ANUALES DE EDIFICACIÓN APROBADA EN MACHALÍ</b>	<b>64</b>
<b>CUADRO 9: RECEPCIONES DE LOTEOS Y CONDOMINIOS MACHALÍ.</b>	<b>65</b>
<b>CUADRO 10: INGRESOS PROMEDIO RANCAGUA-MACHALÍ</b>	<b>68</b>
<b>CUADRO 11: M2 CONSTRUIDOS EN 2004 Y 2008</b>	<b>68</b>

# CAPÍTULO 1: PRESENTACIÓN

## INTRODUCCIÓN

Este estudio aborda el proceso de gentrificación rural en la comuna de Machalí y cómo el crecimiento acelerado generó una extensión de la ciudad de manera horizontal, resultando conurbada con Rancagua, la capital regional. El enfoque está centrado en reconocer las características socioeconómicas, normativas y arquitectónicas urbanas espaciales del proceso de gentrificación rural en el transcurso de 38 años como marco de estudio, produciéndose un caso de estudio complejo, donde la poca información disponible sobre el proceso hace necesaria una aproximación de carácter descriptiva exploratoria.

Se emplea un marco teórico proveniente de los estudios de gentrificación rural a nivel mundial. De este hilo estructural, se desprenden subtemas relacionados: la segregación, los asentamientos cerrados y desplazamientos, para luego complementar con experiencias de los habitantes de la ciudad y actores claves.

A continuación, a modo de introducir al lector en el estudio realizado, se presenta el problema de investigación acompañado de objetivos, hipótesis, preguntas y aporte de la investigación.

### 1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

*“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”*. Al decir de López-Morales (2013, p. 6)

Esta definición de gentrificación, permite entender el proceso que está ocurriendo principalmente en el interior de las ciudades de Chile, sin ser el único proceso observable en el país.

En los últimos años las ciudades intermedias del país han tendido a la expansión. Comenzaron a abarcar sectores rurales, donde los antiguos pobladores se vieron invadidos por la llegada de estos nuevos residentes, que se trasladan motivados por el deseo de alejarse de la urbe percibida como peligrosa y ajetreada, buscando una mejor calidad de vida. Buscan el campo debido a su inherente tranquilidad, sin perder los beneficios de una relativa cercanía con la ciudad. Huyen de la contaminación y optan por la sensación de bienestar y seguridad que dan los vastos espacios y el entorno natural, para un asentamiento más pacífico y campestre.

Teóricos destacados en el ámbito, como Smith (1998, 2001 ,2011), Phillips (1991, 1993 ,2005, 2001), Little (1990) y Sabatini (2000, 2015), denominan este fenómeno como gentrificación rural, que en este caso se puede observar como un proceso complejo y dinámico, variable con el transcurso de los años.

Este proceso expansivo acompañado de un crecimiento acelerado (liderado por agentes privados), produce cambios en la composición de la ciudad, abarcando factores como la población, segregación, cambios en niveles socioeconómicos, morfología y generación de una ciudad conurbada.

Como mencionaba anteriormente, Machalí es un caso de estudio muy interesante que aún no ha sido documentado apropiadamente. Su aumento explosivo en cantidad de habitantes entre el 2002 y 2016 de 28.628 a 53.118 (aproximadamente), refleja una realidad que parece replicarse en otras ciudades intermedias de Chile.

## 1.2 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿Cómo ha evolucionado y/o variado (1992-2016) el proceso de gentrificación rural en la ciudad de Machalí? ¿Cuáles han sido las diferencias o variaciones respecto a sus características iniciales y respecto a los conceptos claves de gentrificación rural definidos por el marco teórico?
2. ¿De qué manera los cambios en los instrumentos de planificación estatal han incidido en las transformaciones socio-espaciales de Machalí?
3. ¿Cuáles son los cambios morfológicos urbanos y arquitectónicos que han afectado a la ciudad de Machalí?

## 1.3 HIPÓTESIS

Observando el proceso de expansión de la comuna de Machalí, se reconoce cómo un proceso de gentrificación rural en una ciudad intermedia surge gracias al crecimiento que tuvo la ciudad aledaña, en este caso, Rancagua. Este crecimiento es influido por la trayectoria centrífuga en la que se mueve la élite, generando expansión urbana; buscan un lugar alejado del centro de la ciudad, movilizadas por una visión idílica del estilo de vida sana, pacífica y natural atribuible a la vida campestre, al exterior de las ciudades, desprendiéndose de los aspectos negativos pero no así de los beneficios que brinda, generando cambios en la población y subiendo los costos del lugar.

Estos nuevos residentes llegan a emplazarse en sitios alejados de los habitantes autóctonos del lugar y en sitios vacíos utilizados anteriormente para la agricultura, generando una notoria separación entre espacios de nuevos y antiguos residentes. Llegan a habitar el lugar creando recintos amplios cerrados, donde no se produce desplazamiento de los antiguos residentes, sino que exclusión de estos. En estos asentamientos, los nuevos habitantes crean entornos con las características ideales que requieren y desean.

El proceso evoluciona, se acelera y comienza a tomar un giro inesperado. Comienzan a surgir cambios de tipo urbano, social y arquitectónico, donde las políticas urbanas cumplen un papel fundamental y debido a la falta de planificación estatal, se produce fragmentación de la población, alza de los precios y cambios en la morfología urbana.

## 1.4 OBJETIVOS

### 1.4.1 General

El objetivo principal de esta investigación es entender el proceso de gentrificación rural que afecta a la Comuna de Machalí entre los años 1992 y 2016, identificando los cambios en las políticas públicas que permitieron este desarrollo, entendiendo la evolución y la variación del proceso respecto a los años de estudio e identificando características arquitectónicas y urbanas del proceso, para de esta manera poder caracterizar las variaciones de un fenómeno que surge de la expansión de zonas urbanas dentro de zonas rurales en el país.

### 1.4.2 Específicos

**1. Socio-económico:** Identificar y caracterizar variación del proceso de gentrificación rural, analizando costo de viviendas, cambios en la población, nivel socioeconómico, perfiles de habitantes, costo de los servicios, motivaciones y lugares de asentamiento.

**2. Normativo:** Reconocer el rol del Estado a nivel regional y comunal, analizando contexto de políticas urbanas, procesos urbanísticos y marcos normativos vigentes en el proceso de expansión de la ciudad y con esto, entender su incidencia en las transformaciones socio espaciales de la ciudad.

**3. Arquitectónico-urbano espacial:** Analizar cambios en la morfología urbana y arquitectónica presente en la comuna de Machalí, como también en los nuevos asentamientos.

## 1.5 APORTE DE LA INVESTIGACIÓN

- Se trata de un primer estudio comprensivo del proceso reciente de expansión urbana en Machalí, que integra aspectos arquitectónicos, sociales y urbanos. Esta información puede ser utilizada como una primera aproximación hacia el dinamismo y complejidad del objeto de estudio.
- Comprensión del desarrollo urbano desde la lógica de la tensión y el reemplazo de clases. Verificar cómo el Estado, las políticas públicas y el sector privado “olvidan” o excluyen a los actores más vulnerables del proceso.
- Aportar documentación sobre casos de gentrificación rural, tanto a nivel país como en casos latinoamericanos. Mayormente, contrarrestar la falta de información respecto a casos basados en ciudades intermedias conurbadas en Chile, en esta oportunidad, la ciudad de Machalí.

# CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

## INTRODUCCIÓN

La gentrificación es un fenómeno que en los últimos años ha sido estudiado en varios países. Paulatinamente, han surgido nuevos tipos de gentrificación que mantienen algo de la esencia del fenómeno inicial, pero con nuevas características. Por ello, es necesario agregar al concepto gentrificación, un nuevo adjetivo que lo defina de mejor manera, como es el caso de la super-gentrificación, gentrificación rural, etc.

Este caso de estudio se concentra en un proceso de gentrificación rural complejo y dinámico. Debido a esto, el sustento teórico se enfoca en estudios de gentrificación rural para luego descomponerse en distintas ramas de investigación que complementan el tema principal: segregación, desplazamientos y asentamientos cerrados.

Al complementar estos conceptos de estudio surge un hilo conductor que permite ordenar y seleccionar la información a indagar.

## 2.1 GENTRIFICACIÓN

Para comenzar a describir lo que significa gentrificación, es necesario citar a la socióloga británica Ruth Glass, quien fue la primera en comenzar el debate sobre la gentrificación y es citada en diversos estudios del tema.

*“Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, 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"* (Smith, 1996 en Parra, 2016, p.59)

Díaz Parra (2015) señala que al hablar sobre gentrificación se reconoce que en América Latina, al igual que en el mundo anglosajón, el concepto es heterogéneo y variado según las posturas de cada autor. Díaz señala tres posturas principales, siendo la primera la conceptualización clásica, refiriéndose al aburguesamiento por sustitución de los residentes de un cierto sector. Clark (2005) en Díaz Parra (2015) acota el proceso a un cambio en los usuarios del suelo de un sector, en el que nuevos usuarios tendrían un estatus superior a los anteriores, asociado a una reinversión del capital en torno a lo construido.

La segunda postura se refiere a gentrificación como el nuevo paradigma crítico que refiere a las formas de producción de la ciudad en el marco neoliberal. Slater (2009) en Díaz Parra (2015) asume contenido muy amplio que podría incluir desde recualificación de áreas industriales obsoletas, hasta la tercerización de barrios populares, desplazamientos simbólicos, etc., concepto que aleja a la gentrificación, como un cambio del hábitat residencial.

Por último, el tercer punto identifica la gentrificación con el producto espacial del asentamiento de nuevas clases medias con pautas de consumo globales, sobre cualquier tipo de espacio previo. Entran los asentamientos sobre viejos barrios obreros o incluso colonizaciones nuevas, generalmente unidas por un aspecto estético similar.

En Chile autores como López-Morales (2013), han estudiado el fenómeno de la gentrificación en el país, señalando que es un problema de extracción y distribución desigual de la ganancia obtenida por el uso del suelo, así como una distribución desigual en el acceso a bienes públicos urbanos, esto posibilitado o incluso conducido por el Estado.

*“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).

Respecto a la afirmación de López-Morales referida a la gentrificación en Chile, es destacable que el fenómeno es un proceso de restructuración espacial con recambio social, asociado a una inyección de capital inmobiliario facilitado por regulación estatal. Esto también es útil al momento de analizar nuestro caso de estudio, pues se puede resaltar la diferencia en lo que señala respecto al recambio de stock a gran escala, altura y densidad, que en el caso de la gentrificación rural no se aprecia.

Inzulza & Galleguillos (2014) realizan un cuadro resumen donde se indican los distintos ciclos de la gentrificación desde el año 1964 a la fecha, basado en lo que dicen autores como Inzulza (2012), Lees et al. (2008), Cameron y Coaffe (2005), Hackworth y Smith (2001).

FIGURA 2: SIGLOS DE LA GENTRIFICACIÓN DESDE 1960 HASTA EL PRESENTE.

1964 - 1973		1978 - 1988		1993 - presente	
1 <sup>st</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	Periodo transición: gentrificación avanza lentamente	3 <sup>rd</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 & Galleguillos, Latino gentrificación y polarización: transformaciones socio espaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile, 2014, pág. 140.

En el cuadro se aprecia cómo el caso de estudio podría entrar en la categoría de 3er ciclo de la gentrificación, donde la intervención del gobierno y del sector privado (desarrolladores inmobiliarios), juegan un papel fundamental.

## 2.2 GENTRIFICACIÓN RURAL

La gentrificación rural forma parte de las nuevas ramas de estudio que surgen dentro del fenómeno de gentrificación. Dentro de los estudios de gentrificación rural podemos destacar autores como Smith (1998,2001,2011), Phillips (1991,1993,2005,2001), Little (1990) , Lorenzen (2015), entre otros.

Definir gentrificación rural no implica necesariamente importar todas las ideas de los estudios de gentrificación de un contexto urbano y sobreponerlas al espacio de investigación rural. Phillips(2005) indica que puede haber diferencias significativas entre el proceso y sentido de gentrificación en áreas rurales versus urbanas. Sostiene que: *"puede ser inapropiado simplemente superponer el término gentrificación sobre el terreno rural, a pesar de los muchos solapamientos entre los procesos de revitalización en las zonas urbanas y rurales, dentro y entre las zonas rurales"* (Smith y Phillips, 2001, pág. 458). *El señala también que es posible abordar de una manera alternativa las investigaciones, indagando si algunas de las nociones de gentrificación que circulan dentro de los estudios urbanos podrían ser relevantes para la comprensión de la gentrificación en las áreas rurales* (Phillips, 1993, p. 125, traducción propia).

Por su parte, Darren Smith (2011) señala que los problemas de gentrificación se agudizaron debido a la escalada en el costo de la vivienda. Este aumento se ve influenciado por la llegada de hogares acomodados en las residencias rurales y los estilos de vida contra-urbanos, y en menor medida, a la compra de segundas residencias y el turismo rural.

*"Fundamentalmente, lo que estos procesos de gentrificación rural enfatizan es la reciprocidad general entre emigración y migración en algunos lugares rurales. Esta interrelación entre la migración, el cambio de población y la exclusión es un factor clave en el aumento de las composiciones sociales unidimensionales en los lugares rurales*

*gentrificados (Clock and Little, 1990). Además, estos vínculos son un significativo clave de la gentrificación rural, Proceso que conduce a la exclusión y marginación de los hogares de bajos ingresos y, en última instancia, a la segregación socio-espacial de las poblaciones ricas y por las poblaciones rurales. Por lo tanto, los formuladores de políticas, los planificadores y otros profesionales que buscan traducir las aspiraciones del gobierno central a comunidades rurales más sustentables, socialmente mixtas y equilibradas claramente necesitan involucrarse completamente con la cuestión de la gentrificación.”* (Smith, 2011, pág. 597, traducción propia).

Phillips (1993) señala que es posible demostrar que el fenómeno de la gentrificación rural, incluso si se define simplemente como un pueblo de clase obrera que está siendo reemplazado por uno de clase media, no es tan sencillo como podría al principio parecer. Un escrito de Little (1987) de "gentrificación rural" ilustrará claramente el punto: *"La tendencia predominante, bien documentada al menos en el nivel teórico ... y menos en lo empírico ... ha sido el movimiento de los migrantes de clase media ... a pueblos, atraídos inicialmente por casas más baratas pero, más recientemente, por una idílica visión de una forma de vida sana, pacífica y natural. Estos procesos, que en de ningún modo son uniformes, han llevado, en casos extremos, a la gentrificación de las aldeas y al reemplazo mayorista de una población por otra"* (Phillips, 1993, pág. 127, traducción propia).

Se podría sugerir según Phillips (1993) que la gentrificación en el contexto rural, puede involucrar no sólo un tipo particular de vivienda, sino también el gasto en "mercancías", tales como la producción artesanal local, las actividades recreativas "de campo" como la equitación y el turismo rural dentro de museos artesanales, centros patrimoniales y ciudades históricas. Además, se puede sugerir que también puede implicar la inversión de tiempo e identidad en la "institución del pueblo".

Se puede señalar que la noción de gentrificación como la compra de un estilo de vida particular, en el caso de los estudios de gentrificación rural puede tener gran relevancia. Así como señala Darren Smith (2011):

*“Al mismo tiempo, ya que muchos lugares rurales se han convertido en la reserva de los hogares ricos, el suministro de viviendas rurales de nueva construcción se ha restringido en gran medida a los desarrollos de alto costo y prestigio. De hecho, con frecuencia se*

*oponen con éxito a los planes de vivienda de bajo costo, los grupos de hogares ricos y emigrantes, a través de lo que Woods (2007) denomina una "nueva política de las zonas rurales". Como una exuberancia, los hogares migrantes utilizan su capital social, cultural y económico para (re) producir lugares rurales idílicos, Estas prácticas sociales excluyentes agravan aún más la proporción decreciente de hogares de bajos ingresos en muchas comunidades rurales".(Smith, 2011, pag. 597,traducción propia)*

La importancia de la construcción de un lugar para vivir con condiciones rurales idílicas, es uno de los puntos destacados en los estudios de gentrificación rural, y también puede ser una forma de diferenciar la gentrificación en un estudio rural enfrentado al urbano.

En uno de los escritos de Darren Smith (2011) se revela cómo los estudios de gentrificación rural han interrumpido la rígida comprensión que se tenía al definir gentrificación, ya que se señala que las definiciones de ésta, dependen de las formas en que los procesos dan lugar a transformaciones sociales, culturales, económicas y físicas simultáneas.

Esta definición se ve modificada por los estudios sobre gentrificación rural, debido a la utilización de un análisis enfocado en los vínculos entre la naturaleza, el cambio ambiental y la gentrificación.

*“Un defensor clave aquí es Martin Phillips, con sus escritos (2005, 2007) revelando la centralidad de la naturaleza, los factores ecológicos y el cambio ambiental en los procesos de gentrificación rural. Potencialmente más influyente es el uso de Phillips (2008) de las ciencias sociales y las teorías de ciencias naturales y los métodos para ilustrar que "La naturaleza es una presencia significativa en el espacio de la aldea, con el espacio de la vegetación verde que forma una cantidad cuantitativamente significativa de asentamientos de aldeas y también una clara importancia para los habitantes” en la localización del estudio de caso (p.54). Lo que estos hallazgos tipifican es la necesidad de considerar críticamente la importancia de las definiciones de gentrificación basadas en la ciudad para comprender la reestructuración social de los lugares rurales o si se requieren diferentes conceptualizaciones para los contextos rurales gentrificados.”*  
(Smith, 2011, p 602, traducción propia)

Los asuntos de la ecología y los ambientes naturales, marcan una clara e importante diferencia entre la gentrificación rural y urbana, aunque, por supuesto, estos asuntos tendrán considerables manifestaciones dentro de varios contextos urbanos (por ejemplo, jardinería urbana, usos de suelo). De esta manera, la profundización del conocimiento del vínculo entre la gentrificación rural y el cambio naturaleza / medio ambiente, puede ser una forma clave en la que los debates sobre la gentrificación rural pueden influir en otros debates más amplios de la gentrificación. (Smith, 2011)

Se puede señalar que la gentrificación rural no es un proceso limpio que encaje fácilmente en una visión estereotipada o estándar; sus límites conceptuales son cada vez más borrosos y difusos a medida que las diversidades de la gentrificación rural se vuelven más evidentes (Smith, 2011). *“estudios empíricos han demostrado cómo la gentrificación rural toma formas diferentes y sigue distintas trayectorias en diferentes lugares rurales, como lo resume el comentario de Phillips (2002) de "otras geografías de la gentrificación rural" (p.5). Más bien, se está argumentando aquí que si la gentrificación rural debe ser empleada más eficazmente como un término con poder conceptual para dar sentido a los cambios sociales rurales contemporáneos (y emergentes), sería valioso que la evidencia empírica más fundamentada informara la demarcación de los límites conceptuales de la gentrificación rural (y potencialmente gentrificación en un sentido más amplio)”*. (Smith, 2011, pág. 598, traducción propia)

Con lo difícil que termina siendo generar una definición precisa de gentrificación rural, el autor Darren Smith (2011), propone generar una definición más amplia, definiendo que los pre-requisitos de tal definición necesitarán captar los significantes fundamentales de los procesos, los cuales incluyen:

- 1) Una sensación de interconexión entre flujos de migración (relación entre los que llegan y los que se van).
- 2) Los cambios de población que dan lugar a la formación de perfiles socialmente más homogéneos, dominados por grupos de ingresos relativamente más altos.
- 3) La reducción / exclusión y / o marginación de los grupos de bajos ingresos, debido a la limitación económica en el mercado local de la vivienda
- 4) El fortalecimiento de los mercados revalorizados y exclusivos de la vivienda rural.

## 2.3 DESPLAZAMIENTO

Los procesos de urbanización están sometidos a un constante cambio. En esta metamorfosis, el desplazamiento intrínseco, característico de las ciudades capitalistas, se convierte en determinante para la vida de los habitantes de menores recursos.

Janoschka (2016) plantea que la gentrificación consiste en un proceso territorial, resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos, que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica.

Janoschka señala que el desplazamiento es un proceso complejo, en el cual es posible diferenciar cuatro dimensiones, que idealmente compondrían las lógicas del desplazamiento:

- **Desplazamiento como proceso material, de índole económico-financiero:** es el que mayor visibilidad y repercusión tiene, ya que se trata de la expulsión directa de hogares de un lugar concreto. *“Consiste principalmente en la aplicación de la racionalidad económica tradicional del mercado inmobiliario a la vivienda, que son la inversión, la compra y la venta, el alquiler. Esta lógica tienen una alta capacidad de segregar, separar y expulsar.”* (Janoschka, 2016, p. 32)

- **Desplazamiento como proceso político:** implica dotar a los procesos de reconfiguración urbana que operan en el plano material, económico y financiero de autoridad legal y procedimiento político-administrativo, además de protección jurídica y acceso a las fuerzas del orden público para su implementación. Puede considerarse como tarea fundamental que ejerce el Estado como actor que regula, supervisa y ordena el desarrollo territorial.

- **Desplazamiento como proceso simbólico:** “Parte de constitución del campo simbólico se relaciona con las grandes instituciones sociales y políticas, el Estado o los medios de comunicación. Otra parte está imbricada en la vida diaria de todos, como emprendedores, profesionales, consumidores, vecinos y habitantes de un barrio. Los procesos simbólicos

guardan relación con las prácticas de poder subyacentes denominadas por algunos autores como “*colonialidad del saber*”(Santos,2010). *Esta logra mantener unas prácticas como “invisibles”, define otras como “criminales” y canaliza tanto el repudio como la admiración social hacia otras. Como consecuencia ocurre que las subjetividades asociadas a las clases populares experimentan una estigmatización discursiva que determina la construcción simbólica de la sociedad, traduciéndose en un espacio urbano homogéneo que corresponde con el gusto de las clases medias, los sujetos definitorios de la espacialidad contemporánea.*” (Janoschka, 2016, p. 33)

- **Desplazamiento como proceso psicológico:** Se relaciona con las múltiples violencias simbólicas que afectan la vida diaria. Implica la dislocación y el aislamiento social que tienen lugar en un barrio desde antes del desplazamiento material, y que se producen a causa de los cambios materiales, políticos, sociales inducidos, independientemente del desplazamiento material. Estos cambios provocan sentimiento de pérdida de lugar, pueden estimular sentimientos negativos, resentimiento, enojo, afectando el lazo afectivo de los habitantes con el lugar. (Janoschka, 2016)

### 2.3.1 Desplazamientos en la gentrificación rural

Hamnett (2003) afirma que la gentrificación ha provocado el reemplazo de los habitantes originarios y no tanto su desplazamiento, sosteniendo que el reemplazamiento difiere del desplazamiento, por el hecho de que los habitantes originarios de clase obrera no son expulsados directamente por el alza de los alquileres, sino que son reemplazados de manera progresiva por el motivo de su disminución. En el caso de la gentrificación rural, Phillips (2000;2002;2004) en Lorenzen (2015) al estudiar el caso inglés, si bien no niega la importancia del desplazamiento, confirma implícitamente la existencia del reemplazamiento (de igual forma en que Hamnett lo describe), al señalar que el reemplazo de los habitantes originarios viene de antes del inicio del proceso de gentrificación, debido a factores diferentes y anteriores a ésta, especialmente por el cambio en la agricultura, que ha llevado a una merma en la cantidad de trabajadores agrícolas y disminución del número de productores. Es debido a este contexto, que se afirma que los gentrificadores rurales con su llegada no estarían

desplazando a los habitantes originarios, ya que la mayoría se habría marchado con anterioridad, por lo que los nuevos habitantes los estarían reemplazando.

Darren Smith, por su parte, en el caso de la gentrificación rural, argumenta que los habitantes originarios no son necesariamente desplazados, debido a que todo depende de la escala del proceso de gentrificación y de la disponibilidad y el tipo de vivienda. Afirma que se genera una marginalización de los antiguos habitantes, debido a que los nuevos residentes buscan localizaciones alejadas para disfrutar de un aislamiento.

*“Smith (1998:15) subraya que el desplazamiento afecta sobre todo a los habitantes originarios que son arrendatarios de su vivienda, no a aquéllos que son propietarios. Paralelamente, según Smith(1998), los gentrificadores rurales muchas veces no son atraídos por los enclaves residenciales de los habitantes originarios –en su mayoría de bajos ingresos- sino por localizaciones con una muy baja presencia poblacional donde pueden tener viviendas más amplias y lujosas, y disfrutar de la tranquilidad y el aislamiento. Así, en vez de un desplazamiento generalizado, los habitantes originarios de bajos ingresos serían más bien marginalizados a ciertas zonas y excluidos de otras.”*  
(Lorenzen,2015. Pag. 278)

Por otra parte, Laurie Guimond y Myriam Simard, en Lorenzen (2015) desde la literatura de la gentrificación, critican la generalización del efecto de desplazamiento. Reconocen que la llegada de nuevos habitantes de ingresos elevados favorece el incremento de los alquileres y los precios de los bienes inmuebles, pero afirman que esto no provoca sistemáticamente un desplazamiento residencial, especialmente en contextos rurales, donde los habitantes originarios suelen ser propietarios y no arrendatarios de sus tierras o viviendas, pudiendo incluso beneficiarse de un aumento de los precios de los bienes inmuebles. No obstante, reconocen que el aumento de los alquileres y precios de los bienes inmuebles, pueden llevar a la exclusión del mercado inmobiliario de los habitantes originarios de bajos ingresos, que buscan adquirir o alquilar nuevas viviendas, en especial los jóvenes que se emancipan. Esto corresponde al fenómeno de desplazamiento por exclusión. Este mismo punto comenta Sabatini *“la disponibilidad de terrenos y la propiedad de la vivienda- dificultarían el desplazamiento de los habitantes originarios (Sabatini et. al.,2009) no obstante, al igual que Guimond y Simard, Sabatini et. al. (2009) reconocen la posibilidad de una exclusión del mercado inmobiliario de los habitantes originarios de bajos ingresos que buscan adquirir o*



*alquilar nuevas viviendas, en especial los jóvenes que se emancipan”* (Lorenzen, 2015, pág. 280).

En el caso de Mark Davidson y Loretta Less (2010) en Lorenzen (2015) al estudiar gentrificación creada por la construcción de nuevos inmuebles – o new-build gentrification- que podríamos decir que es lo que mayoritariamente se puede observar en los procesos de gentrificación rural, reconocen que el desplazamiento directo e inmediato de los habitantes originarios no ocurre cuando los nuevos inmuebles se construyen en terrenos baldíos o en antiguos espacios industriales. Sin embargo, ellos afirman que efectivamente se producen formas de *desplazamiento indirecto*, relacionados con la pérdida de sentido de pertenencia que ellos denominan *desplazamiento sociocultural*. Este sería provocado por los cambios físicos y sociales en un barrio afectado por el proceso de gentrificación y podría generar la salida de antiguos propietarios que ya no se sienten a gusto con la vida en el barrio. Otro desplazamiento que ellos identifican es el *desplazamiento por exclusión*, que implica la incapacidad de personas con ingresos más bajos de acceder a nuevas viviendas gentrificadas, lo que provoca un desplazamiento mayormente conformado por jóvenes emancipados.

Slater (2009), señala que estas personas se encuentran acorraladas por procesos de gentrificación a gran escala, que no deja muchas alternativas residenciales de bajo costo a una distancia permisible.

Lorenzen (2015) señala que se puede afirmar gracias a su investigación que: *“los autores que analizan la gentrificación rural y periurbana han mantenido una perspectiva más abierta a la posibilidad de una gentrificación sin desplazamiento, y al estudio de múltiples efectos de la gentrificación. Esto es comprensible, sabiendo que, con frecuencia, en contextos rurales y periurbanos, los espacios que se gentrifican y los espacios residenciales de los habitantes originarios están claramente separados”*. (Lorenzen, 2015, pág. 282)

## 2.4 SEGREGACIÓN

La gentrificación es una forma de segregación. Varios autores han estudiado el tema de la segregación residencial de los nuevos asentamientos en la periferia, generando opiniones divididas sobre si estos nuevos lugares generan un aumento o una reducción del patrón de segregación.

Autores como Sabatini et. al (2001,2012) señalan que *“La segregación residencial puede definirse, en términos generales como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social”*. Kaztman (2001) define de una manera muy parecida la segregación residencial, refiriéndose a un proceso por el cual la población de las ciudades se va localizando en espacios de composición social homogénea, destacando dos factores esenciales: la localización y la homogeneidad social.

Con el proceso de expansión de las ciudades, se han ido conformando urbes segregadas y fragmentadas, cuya estructura ha sido guiada principalmente por intereses económicos.

*“El promotor inmobiliario, concentrado en la capitalización de rentas de la tierra como su forma de ganancia específica, desplazó al empresario constructor como agente empresarial dominante del sector.”* (Sabatini F., 2015, pág. 28)

El promotor inmobiliario, cuyo principal interés radica en obtener la mejor ganancia por metro cuadrado de las tierras, puede ser un factor que ayude o perjudique al crecimiento de la segregación. Para Borsdorf & Hidalgo (2004) la segregación desde aproximadamente 1980, debido a la creación de barrios cerrados y con estos la exclusión de espacios públicos, generó una nueva conformación en la ciudad latinoamericana, caracterizada por la intensificación de la segregación socio-espacial y la dispersión de algunos elementos significativos de la estructura urbana. La nueva tendencia hacia una fragmentación del patrón urbano, está señalada como resultado de la transformación económica y la globalización. Sabatini (2015) por su parte, señala que la segregación residencial es más maligna hoy comparada con décadas pasadas, antes de las reformas neoliberales que afectaron nuestra economía. Señala que en la actualidad proliferan los guetos de pobreza, que condenan a sus residentes a vidas con menos oportunidades laborales, menos acceso a los servicios y a tener que lidiar con problemas sociales tales como drogadicción, deserción escolar, etc.

Los nuevos procesos de conformación de la ciudad, han generado distintas opiniones respecto a si contribuyen o no a la segregación de las ciudades. Sabatini (2015) por ejemplo, señala que la expansión de la ciudad y el interés de nuevos habitantes de vivir en la periferia, ayuda a disminuir la segregación socio-espacial creando espacios mixtos, donde residen a corta distancia personas de niveles socioeconómicos muy distintos. Señala que la causa principal

de la reducción de la segregación, se debe a la multiplicación de condominios cerrados para hogares de clase media y alta, en locaciones cada vez más dispersas en la ciudad. Sabatini (2015) afirma que estas tendencias son tanto latinoamericanas como internacionales. En nuestro continente equivalen a una ruptura del patrón de segregación habitual, abandonando la tradición de concentrarse en los conos de alta renta, que cada ciudad formó a lo largo del siglo XX.

*“La gentrificación de distritos populares, periféricos o consolidados, y la inclinación estructural de los grupos vulnerables por penetrar la ciudad están contribuyendo a la declinación y cambio de patrón de la segregación. El que aflora es un patrón caracterizado por la entronización del “efecto gueto” en muchos barrios populares y por una menor escala de segregación residencial reflejada en una abundancia de muros y “fragmentaciones espaciales”. De esta forma, y a pesar de los muros y más allá del escepticismo de muchos, la segregación está disminuyendo, y las implicaciones de esa menor distancia entre grupos para la integración social o para la conflictividad social es una tarea de estudio que, en lo fundamental, está pendiente.”* (Sabatini F., 2015, pág.27).

Pero existen opiniones que difieren con lo que Sabatini afirma, como lo que señala Shelling (1978) citado en Negrete & Hidalgo 2009 con su teoría de que las personas prefieren concentrarse con iguales, y que éstas nuevas formas de urbanización al concentrar grupos de población de un mismo estrato, generan un aumento de la fragmentación y exclusión social, instaurando una nula relación con los habitantes del lugar, aún estando situados en lugares donde prevalecen las clases de menor ingreso, produciendo que los habitantes de los asentamientos cerrados hagan su vida al interior del lugar de residencia, sin tener ninguna relación con el exterior.

*“...Claramente, junto con esta disparidad se aumenta la disminución de las interacciones sociales, puesto que al segregarse socioespacialmente, ubicándose en sitios de excelente acceso las clases sociales más acomodadas y por lo tanto, diferenciarse en el espacio en la forma mencionada, no existen instancias de interacción social; además, los barrios cerrados prestan la infraestructura recreacional necesaria en la mayoría de los casos, por lo que aumenta esta disminución de interacciones sociales que atenta contra el más propio y esencial sentido de construcción de la ciudad.”* (Negrete Rodríguez & Hidalgo, 2009, pág. 344).

## 2.5 BARRIOS CERRADOS

Dentro de los estudios de segregación residencial, es recurrente el tema de los barrios cerrados y cómo éstos en los últimos años instauraron cambios en los patrones de segregación clásicos, debido a la forma y lugar donde se agrupan estos nuevos asentamientos que vienen a cambiar la estructura antes conocida del espacio, produciendo efectos en la ciudad.

En la literatura, los barrios cerrados son atribuidos a distintos orígenes: uno de ellos, es que surgieron como una copia inspirada en los *gated communities* de Estados Unidos, Borsdorf & Hidalgo (2004) señalan que los primeros ensayos de definiciones de las tipologías de barrios cerrados, se orientan a la clasificación elaborada por Blakely y Snyder (1997) de las *gated communities* norteamericanas. En términos generales, distinguen tres grandes categorías.

*“Los “clubes de campo”, ubicados en la franja de contacto urbano rural, con equipamientos que van desde canchas de golf hasta lugares más diversos para practicar distintas actividades de esparcimiento y recreación. La otra subcategoría está asociada a “barrios cerrados” de gran extensión, que en la literatura anglosajona son descritos como verdaderas “nuevas ciudades que constituyen una expresión clara de los procesos de suburbanización que ocurren en dicho país. En estas dos formas la seguridad y la presencia de espacios de ocio se entremezclan para conformar la motivación fundamental que tienen los habitantes de estos lugares para vivir en ellos. La tercera categoría descrita por dichos autores corresponde a la generación de “zonas de seguridad” en sectores obreros, en donde un grupo de vecinos, por motivos de seguridad, instalan puertas y construyen murallas en sus barrios previamente abiertos.”*  
(Borsdorf & Hidalgo, 2004, p. 22)

Dentro de la narrativa, se le atribuyen distintos años al origen de los barrios cerrados en Chile. Álvarez, Salazar & Hidalgo (2003) afirman que el fenómeno de las urbanizaciones cerradas comenzó a difundirse en países de América del sur en los años noventa, aunque Borsdorf & Hidalgo (2004) señalan que en Santiago, aparecen los primeros loteos privados de uso exclusivo para residentes en 1940, como es el caso del Parque residencial Manquehue de lo Curro. Pero al vincularlo con su origen y al observar la historia de las ciudades hispanoamericanas, el inicio de poblamientos cerrados se remonta a mucho antes, y de ésta manera también se descarta y pierde sentido la idea de que estos surgieron debido a los *gated*

*communities* estadounidenses; ejemplos utilizados: las casas patronales con sus patios cerrados, los conventillos en Chile, los tugurios en Perú y las vecindades en México. (Borsdorf 2003 citado en Rojo Mendoza 2015).

A los barrios cerrados altos y bajos construidos en los últimos años, se les puede atribuir antecesores, como es en el caso de la clase media o baja los conventillos, tugurios, cités o vecindades, mientras que los barrios amurallados de clase alta se desarrollan en base a clubes de campo, club de Golf y loteos privados (Borsdorf & Hidalgo, 2004).

Las nuevas construcciones son comercializadas generalmente bajo la modalidad de lo que se conoce en Chile como condominio, que corresponde a un conjunto de casas unifamiliares o departamentos en altura con acceso controlado.

*“La imagen del condominio chileno se asoció hasta la segunda mitad de los años setenta con edificios de departamentos, en los cuales la normativa de copropiedad aludida tuvo una aplicación casi exclusiva. Precisamente en ese tiempo comienza a irrumpir en el espacio residencial de la ciudad de Santiago las llamadas comunidades de Castillo Velasco. Fue en el municipio de La Reina, en el piedemonte andino de la ciudad, en que el arquitecto chileno Fernando Castillo Velasco, vinculado en sus inicios al movimiento moderno y a la puesta en marcha de algunos proyectos de vivienda social de autoconstrucción, quien diseñó en base a una subdivisión del suelo existente que variaba en general de 0,5 a 4 hectáreas, conjuntos de viviendas unifamiliar con acceso común destinadas a la clase media profesional.*

*A pesar de lo anterior, sólo fue en la segunda mitad de los años 1980 cuando el sector inmobiliario residencial comienza a impulsar con decisión la edificación de condominio, tanto de viviendas unifamiliares como también de uno o más bloques de edificios de departamentos. El aumento de estas formas de agrupar viviendas en torno a espacios de uso común y controlados cobró en la última década del siglo XX aún mayor impulso, lo que se tradujo que en algunos municipios que componen el área administrativa de la ciudad de Santiago, la gran mayoría de su edificación en ese período se asocie con esta tipología habitacional”.* (Álvarez Correa, Salazar Barrows, & Hidalgo Dattwyle, 2003, p. 3).

Roitman (2004) señala que son áreas urbanas residenciales donde el espacio público ha sido privatizado, acto avalado por legislación nacional, provincial o local. Es desde su origen construido como un lugar cerrado, que cuenta con una serie de dispositivos de seguridad (guardias, cámaras de circuito cerrado, cierres perimetrales, etc.) y cuentan con códigos de construcción y convivencia, que regulan las dinámicas al interior del espacio residencial. Generalmente cuentan con un grupo de administración de residentes que cumple el rol de órgano gubernamental al interior del barrio.

Debido a estas nuevas urbanizaciones cerradas en que surgen nuevos espacios residenciales con características en común, como son los sistemas de seguridad y control de los espacios en los que se construyen (Álvarez Correa, Salazar Barrows, & Hidalgo Dattwyle, 2003), se genera un cambio en el trazado de la ciudad, donde la nueva morfología urbana se construye de una columna vertebral de la cual se desprenden una serie de ramificaciones, resultando un grupo de residencias conectadas todas por una arteria principal (Borsdorf & Hidalgo, 2004).

Rojo Mendoza (2015) señala que *hoy existe una profundización de la segregación vinculada a los procesos que dan cuenta de una ciudad fragmentada, a raíz de proyectos inmobiliarios cerrados que han formado pequeñas islas en el área urbana, con lo cual se privatizan sectores o terrenos que antes eran de uso público. Las ciudades actuales tienden a ser modificadas en función de las lógicas de consumo y de los servicios avanzados, con lo cual incrementan sus funciones como espacios de valoración del capital y como formas territoriales que condicionan las acumulaciones para las empresas e inversiones locales o externas.* (Rojo Mendoza, 2015, p. 3).

Sabatini (2015) plantea que la segregación como distancia geográfica entre residencias de distintas clases, está disminuyendo. La causa se debe principalmente a la multiplicación de hogares instalados en conjuntos cerrados que se dispersan por distintos lados de la ciudad, señalando que esto corresponde a una ruptura del patrón de segregación tradicional. Rojo Mendoza (2015) afirma que con la llegada de estos nuevos residentes se potencian zonas empobrecidas, ayudando a superar la pobreza de los sectores que limitan con barrios cerrados. Álvarez, Salazar & Hidalgo (2003) señalan que esta proximidad no necesariamente ha dado lugar a una mayor integración entre ricos y pobres, por lo que los efectos se podrán ver a un largo plazo.

Es en los sectores donde se concentran los condominios de viviendas unifamiliares o en altura, donde se localizan malls y supermercados, generando en estas zonas mejor provisión de este tipo de servicios, ello reafirma la idea de que los barrios cerrados se nutren de la ciudad formal, de aquellos elementos que no son parte de su diseño. Esto constituye uno de los principios de la fragmentación provocada por dichos conjuntos habitacionales, que se basa en una relación de *dependencia funcional selectiva* con la urbe tradicional (Borsdorf & Hidalgo, 2004). La llegada de estos nuevos servicios comienza a incidir fuertemente en la estructura, morfología y movilidad de la ciudad.

*“Dentro de la oferta global del mercado inmobiliario que está detrás de la masificación de los barrios cerrados, también es posible encontrar una serie de servicios que brindan comodidad a las personas que los habitan, los cuales muchas veces el Estado no puede brindar (Glasze 2005). Entre estos servicios se pueden encontrar los atributos paisajísticos, las comodidades de las instalaciones para la recreación o la vigilancia constante, prestaciones que no están presentes muchas veces en el común del mercado inmobiliario (Hidalgo 2004). Además, la construcción de los barrios cerrados genera un gran desarrollo de centros comerciales e infraestructura vial, lo que conecta de manera más expedita estos puntos con otros sectores de la sociedad” (Rojo Mendoza, 2015, p. 10).*

El Estado está siendo reemplazado gradualmente como organizador de la seguridad y los servicios urbanos por un sector privado (Janoschka, 2002) que toma el papel de asignar los recursos a través de su privatización; con lo cual solo es posible la entrega de derechos de propiedad individual sobre los espacios urbanos (Romero y Vásquez 2005, citado en Rojo Mendoza, 2015). De esta manera, uno de los principales cambios en los espacios urbanos de las ciudades actuales, se relaciona con la constante privatización del uso del suelo y el abandono del Estado en el desarrollo de la planificación territorial. Estos nuevos tipos de asentamientos generan el surgimiento de nuevas modalidades administrativas (Glasze citado por Rojo Mendoza 2015), con lo que las autoridades públicas ven descongestionada su labor en los espacios públicos (Rojo Mendoza, 2015).

Dentro de los motivos atribuibles al explosivo surgimiento de asentamientos cerrados, está la búsqueda de seguridad de los habitantes. Recientemente, la imagen de los barrios cerrados se ha conformado socialmente como sinónimo de seguridad y exclusividad. Negrete Rodríguez

& Hidalgo (2009) señalan que existen razones más allá de la seguridad, como es la oferta inmobiliaria.

*“Para Marcuse, el barrio no sólo se ha convertido en un refugio para la seguridad de los ciudadanos sino que además se ha transformado con el tiempo en una fuente de identidad y espacio para que las personas se reconozcan en la sociedad (Marcuse 1993 citado en Roitman 2004). Siguiendo este argumento, los barrios cerrados en particular se han convertido en áreas en donde las personas cansadas de la gestión de los gobiernos centrales en temas como la seguridad pueden recrear sus utopías en una pequeña escala de gestión privada de administración, jugando con los ajustes y entornos de los espacios urbanos.”* (Rojo Mendoza, 2015, p. 8)

Un tercer motivo que explicaría la masificación de estos espacios, se vincula con la percepción de “estilo de vida”: *“De esta forma, otro de los motivos de masificación de estos nuevos productos inmobiliarios se vincula con el “estilo de vida” que las personas relacionan con estos espacios residenciales. Los beneficios que entregan el tener un hogar estable, a través de una serie de servicios y valores de auto-administración que posibilitan asegurar un control del entorno físico y social, crea y mantiene constantemente una imagen prestigiosa del área residencial (Glasze 2003). De esta manera, los barrios cerrados son presentados muchas veces como el verdadero estilo de vida alternativo en las actuales urbes (Janoschka 2002), en los cuales resaltan el prestigio y la realización de un cierto estatus (Borsdorf 2002)”* (Rojo Mendoza, 2015, p. 8)

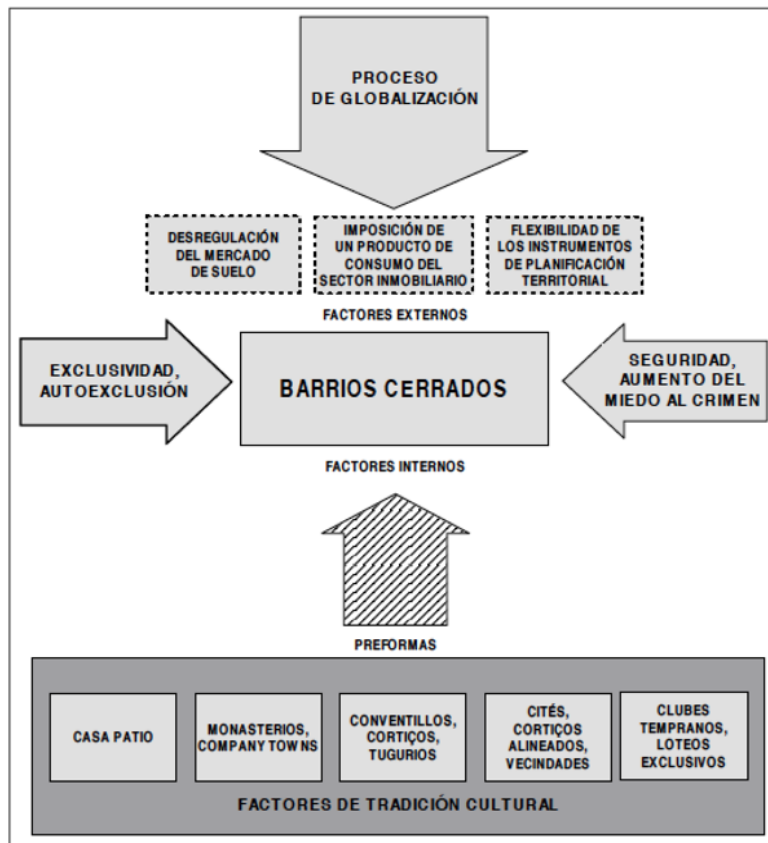
Un último motivo atribuible al explosivo incremento de barrios cerrados en las ciudades chilenas, es el constante seguimiento de la clase media aspiracional hacia el estilo de vida de la élite del país. De tal forma, vivir en estos asentamientos genera una especie de “moda”.

*“...Al importante valor que las capas altas de la sociedad latinoamericana le otorgan a la esfera de la vida privada y su permanente afán de distinción del resto de la sociedad, explica en parte la vigorosa difusión mostrada por los barrios cerrados en las últimas décadas. Ello también se ve complementado por el constante seguimiento o imitación que los grupos que se sitúan en una escala inferior a las élites hacen de ellas, llevando muchas veces a vivir en un barrio cerrado a las clases medias por un asunto de “moda”, en la que también participan las inmobiliarias que ofrecen un producto de consumo que prácticamente no tiene*



alternativas en el mercado de la vivienda nueva, explotando la venta de seguridad asociada a este tipo de emprendimientos”. (Borsdorf & Hidalgo, 2004, p. 28).

FIGURA 3: LOS BARRIOS CERRADOS Y SUS FACTORES EXPLICATIVOS.



Fuente: Borsdorf & Hidalgo (2004, p. 27).

En el esquema anterior, se aprecia de una manera simple la síntesis de los factores que generan la conformación de los barrios cerrados, indicando agentes tanto internos como externos. Esto permite reconocer parámetros al momento de estudiar el tema de los barrios cerrados.

Existen según la literatura distintos tipos de asentamientos cerrados, diferenciados por sus características particulares. Como se expresa en la siguiente tabla extraída de (Álvarez Correa, Salazar Barrows, & Hidalgo Dattwyle, 2003), se ven plasmados los distintos tipos de asentamientos cerrados presentes en la región metropolitana, los cuales también pueden ser encontrados en distintas ciudades intermedias a lo largo del país. Esta tabla permite de una mejor manera reconocer y clasificar los barrios cerrados que se encuentran en el caso de estudio.

FIGURA 4: EXPRESIONES ACTUALES DEL “CONDOMINIO” EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO.

Tipología	Características
Viviendas unifamiliares en copropiedad.	Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente.  Puede abarcar desde un pequeños número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con gran despliegue de seguridad.  Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior del área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad.  En general se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento.
Urbanizaciones cerradas	Corresponden a conjuntos de viviendas unifamiliares de más de 100 viviendas, con perímetro cerrado y accesos controlados. En la mayoría de las ocasiones no se encuentran amparados en la normativa de copropiedad y han logrado legalidad a partir de la aplicación de las ordenanzas locales de cierre de calles y pasajes.
Edificio(s) de departamentos.	Acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistema de administración. Se acogen a la Ley de Copropiedad y se han construido en distintas zonas de la ciudad desde el centro a la periferia.
Loteo de «Parcelas de Agrado».	Unión de predios desde 5.000 m <sup>2</sup> en espacios periurbanos, acceso controlado y edificación libre en base a normativa interna del condominio. En algunos casos se acogen a la Ley de Copropiedad en base al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Edificios de viviendas sociales.	Edificios de departamento, acogidos formalmente a la Ley de Copropiedad, en los cuales su aplicación es básicamente para amparar la construcción en altura de distintas viviendas, no teniendo en la mayoría de los casos cierres, vigilancia permanente ni acceso controlado.  Estos conjuntos siguen el patrón de localización tradicional de la vivienda social, en la periferia, en suelos con bajo valor.
Condominios de «facto».	Corresponden a la acción conjunta de un grupo de vecinos que decide realizar el cierre de accesos de pasajes y calles, pudiendo en algunas ocasiones estar en regla con la normativa municipal y en otras oportunidades fuera de dicha norma.
Fuente: Hidalgo, 2002.	

Fuente: (Álvarez Correa, Salazar Barrows, & Hidalgo Dattwyle, 2003)

*“Concretamente, en el caso de Santiago es posible distinguir agrupaciones de vivienda de este tipo que se han construido en distintas localizaciones, tanto en las áreas consolidadas de la ciudad como en los espacios de la periferia o borde urbano. Además se han llevado a cabo proyectos inmobiliarios fuera de los límites de las ciudades, que han ocupado suelo rural en comunas ajenas a dicho perímetro, construyendo en algunas ocasiones verdaderas ciudadelas en los espacios periurbanos de la metrópoli. Cada una de estas modalidades de condominios tienen expresiones variadas en el espacio urbano residencial, algunas comprometen el crecimiento del área urbana, involucrando la extensión de las redes de infraestructura y servicios y otras aprovechan y densifican los*

*espacios existentes al interior de la ciudad.*” (Álvarez Correa, Salazar Barrows, & Hidalgo Dattwyle, 2003, p. 4).

## 2.6 CONCEPTOS CLAVES

Se seleccionan conceptos claves, los cuales son expuestos en la siguiente tabla. Estos crean una visión integral del proceso de gentrificación rural referidos al presente estudio.

Se genera un orden de los aspectos a investigar, basándose en lo fundamental del proceso. Es por esto que el tema de los desplazamientos no se estudiará dentro de los siguientes capítulos, debido a que dentro del tema de la gentrificación rural, los desplazamientos pasan a ser un tema de menor importancia.

CUADRO 1: CONCEPTOS CLAVES MARCO TEÓRICO.

	IDEAS CLAVES	AUTOR
1	Pueden haber diferencias significativas entre el proceso y sentido de gentrificación en áreas rurales y urbanas. Sostiene que “puede ser inapropiado simplemente superponer el término gentrificación sobre el terreno rural, a pesar de los muchos solapamientos entre los procesos de revitalización en las zonas urbanas y rurales, dentro y entre las zonas rurales”	Phillips, 2005
2	Interrelación entre migración, cambios de población y la exclusión es un factor clave en el aumento de las composiciones sociales unidimensionales en los lugares rurales gentrificados. Además, estos vínculos son un significativo clave de la gentrificación rural, proceso que conduce a la exclusión y marginación de los hogares de bajos ingresos y, en última instancia, a la segregación socio-espacial de las poblaciones ricas.	Smith, 2011
3	Atraídos por una idílica visión de una forma de vida sana, pacífica y natural.	Phillips, 1993
4	Las definiciones de gentrificación dependen de las formas en que los procesos dan lugar a transformaciones sociales, culturales, económicas y físicas simultáneas. Esta definición se ve modificada en los estudios de gentrificación rural, debido a la utilización de un enfoque en los vínculos entre la naturaleza, el cambio ambiental y la gentrificación.	Smith, 2011

5	La importancia de la construcción de un lugar para vivir con condiciones rurales idílicas, es uno de los puntos destacados dentro de los estudio de gentrificación rural.	Smith, 2011
6	Smith propone una definición de gentrificación rural de carácter más abarcadora, definiendo pre-requisitos para captar lo fundamental : 1) Una sensación de interconexión entre flujos de migración (relación entre los que llegan y los que se van). 2) Los cambios de población que dan lugar a la formación de perfiles socialmente más homogéneos, dominados por grupos de ingresos relativamente más altos. 3) La reducción / exclusión y / o marginación de los grupos de bajos ingresos debido a la limitación económica en el mercado local de la vivienda. 4) El fortalecimiento de los mercados revalorizados y exclusivos de la vivienda rural.	Smith, 2011
7	Especialmente por la intervención en la agricultura que han llevado a una disminución de trabajadores agrícolas y disminución del número de productores, se afirma que los gentrificadores rurales con su llegada no estarían desplazando a los habitantes originarios, ya que la mayoría se habrían marchado con anterioridad, por lo que los nuevos habitantes los estarían reemplazando.	Hamnett, 2003 Phillips, 2000,2002,2004
8	Los autores que analizan la gentrificación rural y periurbana, mantienen una perspectiva más abierta a la posibilidad de una gentrificación sin desplazamiento. Con frecuencia, en contextos rurales y periurbanos, los espacios que se gentrifican y los espacios residenciales de los habitantes originarios están claramente separados.	Lorenzen, 2015
9	Se producen formas de desplazamientos indirectos, los cuales están relacionados con la pérdida de sentido de pertenencia (desplazamiento sociocultural), el cual sería provocado por los cambios físicos y sociales en un barrio en proceso de gentrificación y con esto podría generarse la salida de antiguos propietarios, que ya no se sienten a gusto con la vida en el barrio; y otro desplazamiento por exclusión, que implica la incapacidad de personas de ingresos muy bajos de acceder a nuevas viviendas gentrificadas, la mayoría jóvenes que buscan independencia.	Mark Davidson y Loretta Less, 2010.

Fuente: elaboración propia

# CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO

## 3.1 MÉTODO DE ESTUDIO

El presente estudio es una investigación de tipo exploratorio descriptiva, con una estrategia metodológica cualitativa que pretende profundizar en la conformación de un nuevo tipo de ciudad, producto de un proceso de gentrificación rural llevado a cabo durante una época de crecimiento acelerado en los últimos años.

Según Hernández Sampieri et al. (2014), los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se desprenden muchas interrogantes o no ha sido abordado antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura reveló que tan sólo hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si deseamos indagar sobre temas y áreas desde nuevas perspectivas.

En éste caso de estudio, se considera el objeto de investigación como un tema poco abordado y profundizado, tanto en el tópico de gentrificación rural como otras aristas, no hay mayor documentación referida a Chile o a Latinoamérica.

Esta carencia de información sobre el crecimiento acelerado en ciudades intermedias que generan conurbaciones, y más puntualmente del proceso de expansión territorial de la ciudad de Machalí, permiten que este estudio se convierta en una primera aproximación hacia el dinamismo y complejidad en la búsqueda de patrones y respuestas sobre este tema. La utilización de aspectos descriptivos se hace necesaria para contextualizar el estudio de una mejor manera. Esto permite caracterizar a sus habitantes e individualizar las causas y comportamiento de quienes se trasladan a distintos puntos de la región.

El estudio conjuga su carácter exploratorio con cualidades descriptivas, lo que permite un alcance mayor de la temática, siendo de ningún modo su objetivo relacionar en profundidad, evaluar o sistematizar los procesos ocurridos en el caso de estudio de la ciudad de Machalí.

En relación a la investigación cualitativa, Hernández Sampieri et.al (2010), señala que este enfoque debe ser utilizado cuando interese comprender la perspectiva de los participantes acerca de los fenómenos que los rodean y de los cuales son parte. En el caso de estudio, nos permite entender los fenómenos ocurridos en Machalí a partir de lo observado y profundizado con participantes de este proceso y actores relevantes, ahondando en sus experiencias, perspectivas y opiniones, para de esta manera entender y captar la forma en que los participantes perciben subjetivamente su realidad.

Considerando los plazos y recursos que se poseen, 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 rural en el caso de la ciudad de Machalí. Paralelamente, pretende representar la realidad y apreciación de este proceso de gentrificación desde la mirada de sus residentes, realizando entrevistas semiestructuradas que permitan recabar percepciones y visiones respecto al habitar y la conformación del sector.

### 3.2 TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Se organiza en un cuadro los objetivos específicos, individualizándolos y otorgando a cada uno técnicas, descripciones y fuentes para obtener la información deseada.

La investigación se estructura en base a cuatro ejes metodológicos, siendo el primero la revisión de expedientes, utilización de material bibliográfico, entrevistas semiestructuradas con actores claves y como último eje, el proceso de anotación y observación con visitas a terreno. Se incluye en el cuadro 2 el tipo de variable a estudiar y cómo se estructura la información según el capítulo.

CUADRO 2: CUADRO RESUMEN METODOLÓGICO

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	TÉCNICA	DESCRIPCIÓN	FUENTES	INFORMACIÓN ESPERADA	VARIABLE	CAPÍTULO	TEMAS
<b>Obj 1.</b> Identificar y caracterizar variación del proceso de gentrificación rural, analizando costo de viviendas, cambios en la población, nivel socioeconómico, perfiles habitantes, costo de los servicios, motivaciones y lugares de asentamiento.	Revisión expediente  Análisis bibliográfico	Análisis de información de fuentes secundarias, documentos oficiales públicos y publicaciones	SII, Censo, Conservador de bienes raíces, periódicos, tesis, memorias, planificaciones, portal inmobiliario, recepción final de obras y fotos.	Generar registro cronológico de los cambios del proceso de gentrificación rural en los años estudiados	Socio-económico	Cap 5. Evolución durante los años 1992-2016	-Crecimiento Demográfico  -Variación de mercado de suelo y vivienda  -Perfiles habitantes y motivacione
	Entrevistas semi estructuradas	Entrevistas a residentes antiguos, y nuevos e inmobiliarias, para obtener percepción de la ciudad, del proceso y perfil del habitante.	residentes antiguos y nuevos  inmobiliaria	Conocimiento y apreciación de la realidad del residente y su apreciación de la ciudad que habita.			
<b>Obj 2.</b> Reconocer el rol del Estado a nivel Regional y Comunal, analizando contexto de políticas urbanas, procesos urbanísticos y marcos normativos vigentes en el proceso de expansión de la ciudad y con esto entender su incidencia en las transformaciones socio espaciales de la ciudad.	Entrevista semi estructurada	Entrevistas con actores claves o expertos	Profesionales estatales agentes privados (inmobiliarias)	Visiones respecto al origen del crecimiento explosivo del lugar y la relación que ellos ven con las políticas públicas	Normativo	Cap 6. Políticas públicas	-plan regulador 1980  - plan regulador intercomunal 2001  -plan regulador comunal 2006.  -plan regulador intercomunal 2010.
	Revisión de expedientes	Análisis de documentos oficiales públicos	P.R.C, P.R.C antiguos, normativas, P.R.I, PLADECO	Analizar y destacar cambios en las políticas públicas o ordenanzas que puedan haber facilitado el fenómeno estudiado			
<b>Obj 3.</b> Analizar cambios en la morfología urbana y arquitectónica presente en la ciudad de Machali, como también en los nuevos asentamientos.	Análisis de material gráfico, visitas a terreno, proceso de observación y anotaciones	Realización de esquemas, intervenciones en material gráfico existente, diagramas y tomar fotografías	Elaboración propia planimetrías google earth	Identificar características de las nuevas construcciones y de la nueva ciudad creada en el transcurso de los años estudiados	Arquitectóni co-urbano espacial	Cap 7. Características arquitectonico espacial	-análisis trama urbana  -subcentros  -características construcciones nuevas

Fuente: Elaboración propia

A continuación se detallan las técnicas a utilizar para recopilar la información necesaria para el estudio:

#### **a) Revisión de expedientes**

Se utiliza la técnica de revisión de expedientes para obtener información sobre dos variables: la primera, relacionada con la variación que ha tenido el proceso de gentrificación rural en los años de estudio, por lo que se revisan expedientes de recepción final de obras en la dirección de obras de la Municipalidad de Machalí, SII, Censo, Conservador de bienes raíces, periódicos, tesis, memorias, planificaciones y fotos.

La segunda variable a estudiar, son las políticas públicas donde se revisan expedientes como P.R.C, P.R.C antiguos, normativas, P.R.I, PLADECO.

#### **b) Análisis bibliográfico**

Se analizaron fuentes secundarias, documentos oficiales públicos, publicaciones y textos académicos con el fin de contextualizar la teoría, cifras y valores dentro del proceso de conformación del área estudiada en la ciudad de Machalí.

#### **c) Entrevista semiestructurada**

Se realizaron entrevistas personales, enfocadas y semi-estructuradas a residentes y actores claves del proceso estudiado, con preguntas abiertas que permiten generar un diálogo, entender a nuestro interlocutor, su apreciación y vivencia relacionada con el crecimiento de la ciudad de Machalí en los últimos años.

Para la entrevista se consideraron 4 entrevistados de cada sector (sector Nogales, sector Centro y sector conurbación) considerando antigüedad del lugar donde se localizaba su vivienda, generando un total de 12 entrevistas a residentes, una entrevista al asesor urbano de la Municipalidad de Machalí y una inmobiliaria.

Inicialmente, se llega a los entrevistados mediante una persona conocida dentro de los 3 sectores, para luego a través de ésta, generar el contacto con un nuevo entrevistado. A su vez,



éste nos contacta con otra persona, repitiendo esta cadena hasta completar el número de entrevistados. Conforme avanzaban las entrevistas, la información recopilada comienza a ser repetitiva por lo que se fija el número en 12 entrevistados.

El criterio para definir la inmobiliaria a entrevistar, considerando disponibilidad y tiempo, determinó que fuera únicamente aquella que comenzó con los primeros conjuntos habitacionales en la comuna y que posee la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios en la zona.

Para el muestreo cualitativo según lo que señala Mertens (2005) citado en Hernández Sampieri (2010), es que es usual comenzar con la identificación de ambientes propicios, luego de grupos y, finalmente, de individuos. Incluso, la muestra puede ser una sola unidad de análisis (estudio de caso). La investigación cualitativa, por sus características, requiere de muestras más flexibles. La muestra se evalúa y redefine permanentemente.

#### **d) Visitas a terreno**

Se realizan visitas a terreno con un mes de frecuencia para generar una instancia de observación y trabajo de campo, que permita desarrollar material gráfico, principalmente fotografías y material analítico a través de las herramientas e instrumentos utilizados normalmente en los análisis urbanos y arquitectónicos.

# CAPÍTULO 4: MARCO CONTEXTUAL

## INVESTIGACIÓN

### 4.1 INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene como objetivo situar al lector en un contexto tanto regional como comunal de la investigación, lo cual es vital para comprender el proceso de estudio de la comuna de Machalí, que se ha conformado principalmente por la expansión sufrida por la ciudad aledaña de Rancagua, conformándose en los últimos año como ciudad dormitorio de la misma.

Esta investigación se emplaza en la Región del Libertador Bernardo O'Higgins. Su superficie es de 16.387 Km<sup>2</sup>. y se divide en 33 comunas, tres provincias (Cachapoal, Cardenal Caro y Colchagua) siendo su capital regional la ciudad de Rancagua. Según datos Censales del 2002, su población alcanza a 780.627 habitantes, lo que representa un 5,16 % del total del país.

CUADRO 3: INFORMACIÓN PROYECCIÓN DE POBLACIÓN REGIONAL SEGÚN DATOS INE.

	2002	2005	2010	2012	2015	2020
POBLACIÓN	809.684	834.986	877.559	894.409	918.751	956.619

Fuente: INE, proyección de población 2002 a 2020 regionales.

En el cuadro anterior se puede apreciar la variación que ha tenido la población regional y cómo se proyecta que en los próximos años siga aumentando en tamaño.

## 4.2 EXPANSIÓN RANCAGUA

### 4.2.1 Historia

La ciudad de Rancagua fue fundada el 5 de octubre de 1743. Inicialmente, era una ciudad de paso para viajeros que se dirigían al Sur o a las Termas de Cauquenes. En su inicio la ciudad diseñada por José Antonio Manzo de Velasco, llevó el nombre de Villa Santa Cruz de Triana. La ciudad se conformaba según un plano ortogonal (damero) de 8 calles por 8 calles, creando un damero de 64 cuadras. Al centro de éste, se ubica la plaza principal de la ciudad. Cada cuadra se dividía en 4 partes llamadas solares. En ese entonces existían tan solo 144 viviendas situadas fuera del damero poblacional, viviendas que es su mayoría se dedicaban a la agricultura y tenían relación constante con el centro de la ciudad, donde se generaba intercambio comercial.

En 1900 Rancagua se consolida como una región principalmente minera, cambiando su giro que antes era mayoritariamente agrícola. Esto se ve influenciado debido a la instalación de oficinas y talleres de la Braden Copper Company (1904), empresa que en la época explotaba el yacimiento minero El Teniente. (Baros M., 2003)

En esta época Rancagua pasa de ser una villa colonial a convertirse en ciudad. En 1911 se crea el ferrocarril que une la ciudad de Rancagua con Sewell. Esto fomentó un cambio en la ciudad, produciendo su crecimiento hacia el poniente. La creación de una carretera que une la ciudad de Rancagua con el campamento minero, también fue uno de los eventos importantes en la época. Es a mediados del siglo XX, cuando la ciudad de Rancagua se ve afectada por un crecimiento acelerado y una gran explosión demográfica, debido al cierre de los campamentos mineros de Sewell, Caletones y Coya, lo que desencadena el traslado de todos los mineros y sus familias hacia la ciudad de Rancagua.

*“El Programa de Expansión inauguró un segundo concentrador en Colón que se sumaba al existente en Sewell; y por costos de mantención, la empresa ordenó la "Operación Valle", es decir, el traslado de los residentes de Sewell, Caletones y Coya a Rancagua, despoblando dichos campamentos al cabo de una década.”* (Baros M., 2003).

## 4.2.2 Crecimiento demográfico de Rancagua

En los últimos años, la ciudad de Rancagua ha tenido un crecimiento influenciado principalmente por el crecimiento de la minera El Teniente.

Considerando los dos últimos censos de población y vivienda, se puede constatar que entre 1992 y 2002, la población de la Región del Libertador B. O'Higgins creció a una tasa promedio anual de 1,1 personas por cada cien habitantes, tasa de casi similar comportamiento a la manifestada por el país en igual período que alcanzó a 1,2 personas por cada cien habitantes. En cifras absolutas, la Región de O'Higgins pasó de 696.369 a 780.627 personas, lo que representa un aumento de 84.258 personas en los últimos diez años (12,1% de variación intercensal) (MIDEPLAN, 2004)

CUADRO 4: VARIACIÓN POBLACIÓN RANCAGUA

<b>Población</b>	<b>1992</b>	<b>2002</b>	<b>2015</b>
<b>Rancagua</b>	<b>187.327</b>	<b>214.344</b>	<b>233.389</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE.

En el cuadro anterior se puede apreciar la variación de población, donde desde 1992 al 2002 tiene un crecimiento del 14,42 %, comparado al crecimiento entre los años 2002 y el año 2015, posee un crecimiento de un 8,88%. Se podría pensar que estos cambios relativos a la disminución del crecimiento de la población, podrían estar vinculados con los cambios acaecidos a este respecto en la comuna de Machalí, los cuales serán expuestos más adelante.

En las siguientes imágenes se puede apreciar el crecimiento que ha tenido la ciudad desde su fundación hasta el 2010.

FIGURA 5: CRECIMIENTO CIUDAD DE RANCAGUA EN 1743.

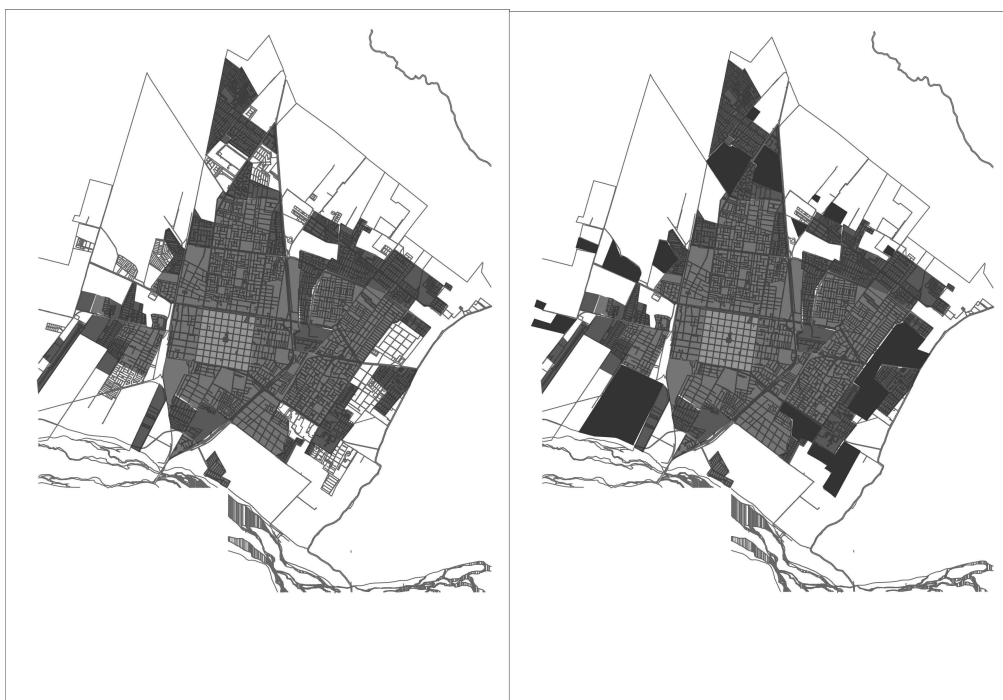
FIGURA 6: CRECIMIENTO CIUDAD DE RANCAGUA 1743 A 1980



Fuente: Elaboración propia basado en información de Rojas (2011)

FIGURA 7: EXPANSIÓN ENTRE 1990 Y 2000 DE LA CIUDAD DE RANCAGUA.

FIGURA 8: EXPANSIÓN ENTRE 2000 AL 2010 DE LA CIUDAD DE RANCAGUA.



Fuente: Elaboración propia basada en información extraída de Rojas (2011).

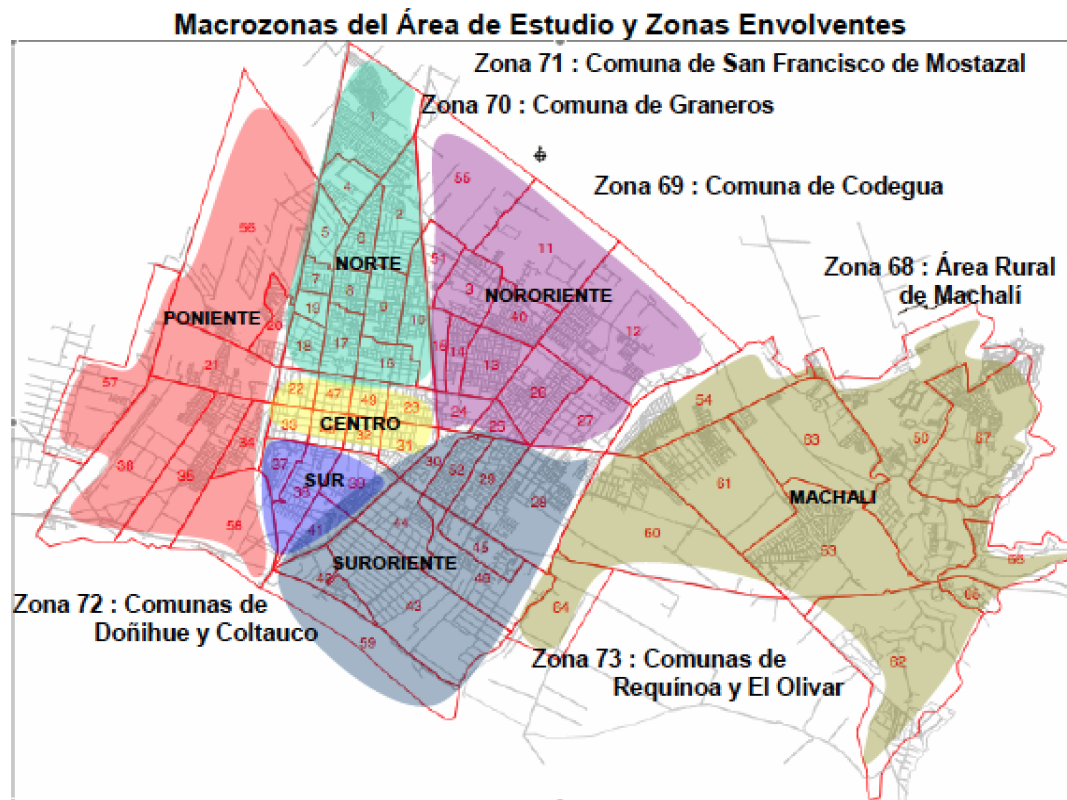
Se puede apreciar en las figuras anteriores que la dirección de crecimiento que ha sufrido la ciudad en estos últimos años, se ve influenciada directamente por dos limitaciones que tiene la ciudad al momento de expandirse: una es el límite que crea el río Cachapoal para el sector sur de la ciudad y el límite que crea el bypass hacia el poniente, generándose un crecimiento direccionado hacia el oriente y el sector norte de la ciudad.

FIGURA 9: ESQUEMA LIMITES CIUDAD DE RANCAGUA



Fuente Elaboración propia

FIGURA 10: MACROZONAS DE LA CIUDAD DE RANCAGUA Y MACHALÍ



Fuente: Secretaría de Planificación de Transporte

En la figura 10 se observan los sectores en que se divide la ciudad de Rancagua y la ubicación respecto a la comuna de Machalí.

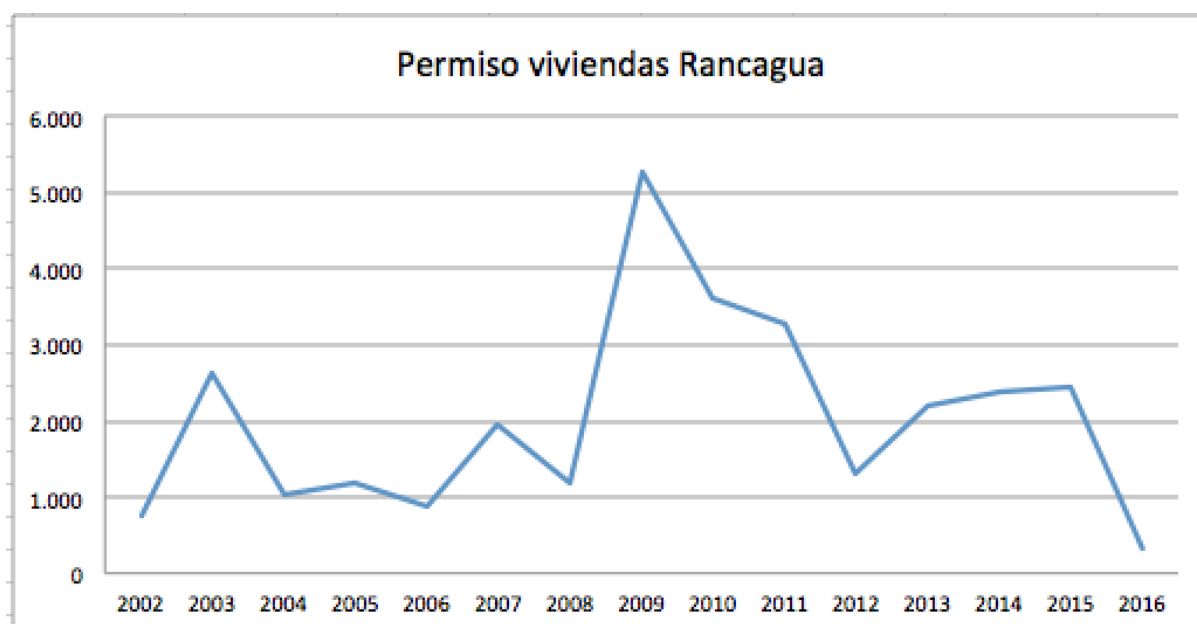
A principios de la década de los noventa, el crecimiento de la ciudad de Rancagua estaba concentrado principalmente en el sector norte. Se generaron una serie de proyectos inmobiliarios, comerciales y de servicios que consolidaron esta tendencia de expansión de la ciudad; sin embargo, a fines de esta década se direccionó el crecimiento hacia el oriente, lo que coincidió con un gradual retroceso del proceso de expansión hacia el norte de la ciudad.

Nuevamente, es la influencia del cobre la que ayuda a catalizar este proceso: parte de los nuevos residentes de condominios cerrados corresponden a jefes y directores de operaciones de la compañía minera, quienes afirman que vivir entre Rancagua y Machalí les otorga una localización estratégica, que los sitúa en la tranquilidad de Machalí, los servicios de la ciudad de Rancagua, un acceso rápido a Santiago y a la vez, una cercanía a su lugar de trabajo. (Arenas, González, & Aliaga, 2009).

En 1973 y debido al crecimiento que registra la ciudad de Rancagua, (siendo uno de los factores principales la “operación valle”) es que se diseña un nuevo Plan Regulador, el cual reemplazaría el hasta entonces vigente Plan regulador de 1952. Es en el anexo 1 y anexo 2 donde se puede apreciar todas las poblaciones o villas construidas desde 1965 hasta 1994, destinadas en su mayoría a trabajadores del mineral El Teniente. Entre el año 1965 hasta el año 1973, se generan un total de 4.108 viviendas y entre 1975 hasta 1994 un total de 5.021 viviendas.

En los últimos años de estudios, se puede apreciar que el rango de viviendas en la mayoría de los años no alcanza a subir de 2500 unidades, excepto en los años 2009, 2010 y 2011, donde alcanza un gran desarrollo llegando incluso a sobrepasar las 5000 viviendas en el año 2009. Esto podría relacionarse con el nuevo proyecto de gran envergadura realizado en el mineral El Teniente, el “Proyecto nuevo nivel mina” que inicia en el año 2010 - 2011, creando nuevas fuentes laborales en la ciudad.

FIGURA 11: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE RANCAGUA 2002-2016.



Fuente: elaborada en base a datos extraídos de observatorio habitacional.

### 4.2.3 Circulación residencial de la élite

La circulación de la élite en las distintas ciudades de Chile, ha guiado la dirección de crecimiento en otras ciudades, generalmente hacia el oriente. Esto se puede apreciar por ejemplo, en el caso de la ciudad de Santiago.

*“La expansión de la ciudad fue generando sectores más amplios de áreas residenciales, siempre hacia el oriente de la ciudad. A la edificación de grandes áreas residenciales le siguió un cambio en el uso de suelo, generando una transformación de vías importantes en áreas cercanas al Distrito Comercial Central (CBD), conformándose corredores de actividades terciarias.*

*De la misma manera en que se orientó el proceso de consolidación en Providencia, las comunas contiguas a esta (Las Condes y Vitacura) fueron creciendo y atrayendo población de élite y generando una extensión de sectores de alto status, lo cual ya ha sido documentado entre otros por Bähr y Riesco (1981), Ortiz y Schiappacasse (1998) y Sabatini y Arenas (2000). Así en la actualidad se configuraron las comunas de Vitacura y parte de Las Condes como mediterráneas lo que evidencia el carácter consolidado, y el sector más oriental de Las Condes y la comuna de Lo Barnechea como nuevas áreas periféricas. Este proceso de crecimiento permite reconocer las correlaciones inmediatas*

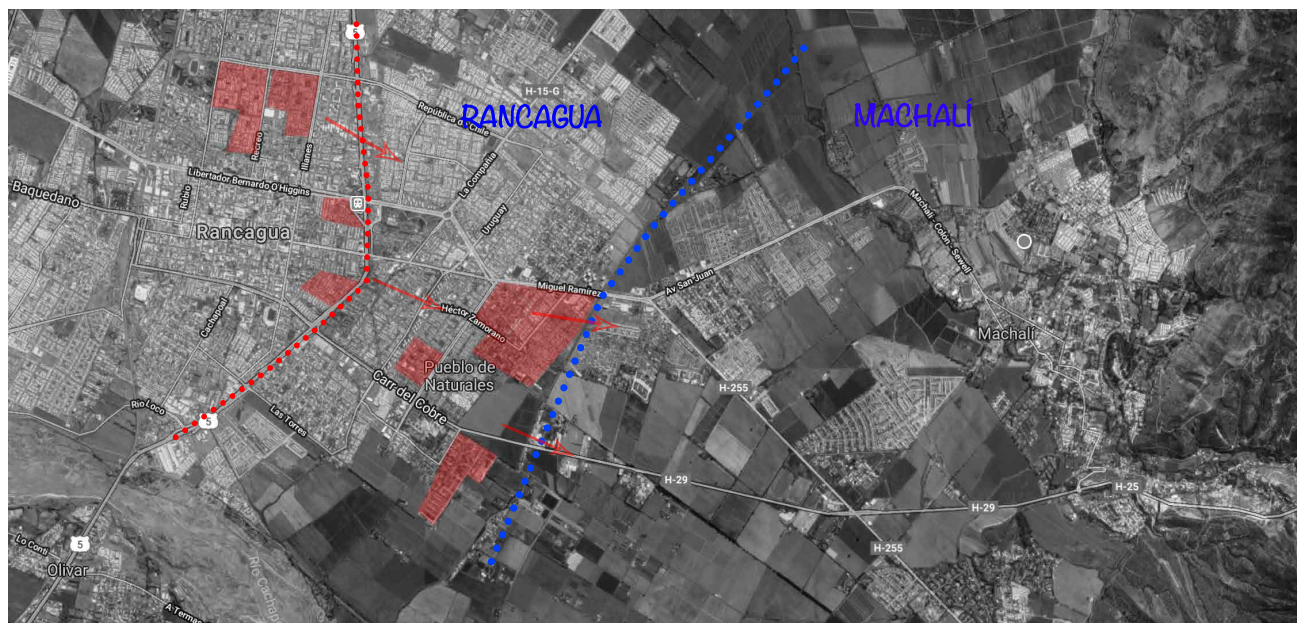


*entre las transformaciones de funciones con la consolidación de sectores residenciales de élite.” (Rodríguez Navarrete, 2005. Pág. 9)*

En el transcurso de los años de estudio, se puede apreciar que la élite que conforma la comuna de Rancagua se localizó en los primeros años en el sector centro de la ciudad de Rancagua, en un barrio llamado El Barrio El Tenis: Conformado por tan solo 3 calles principales (las Lilas, las Dalias y Diego de Almagro), albergaba a la población con mayor ingreso de la ciudad. Otro sector que se consolidó como barrio de clase media alta, fue el sector cercano al eje de Avenida Illanes, donde se construyeron poblaciones para albergar a trabajadores de la Mina el Teniente. Con los años y evolución del crecimiento, esta población encontró un nuevo lugar para asentarse ubicado hacia el oriente, en el límite con la comuna de Machalí, conocido como Villa Triana, Villa San Joaquín, Brasilia C, entre otras.

Como indica en la entrevista el asesor urbano de la comuna de Machalí, *“al principio Codelco partió haciendo casa por este sector (Manzo Velasco, Illanes las casas de dos pisos) y en este sector se generó un buen estándar. Luego esta gente comenzó a marcar la diferencia, otros empezaron a marcar la diferencia con ellos, marcándose como limite la carretera generando una división entre las personas que viven abajo o arriba de este límite. Y de ahí, una vez que cruzaron, se fueron directamente para este sector (Villa Triana, San Joaquín, Brasilia C) y ahí cuando consolidaron todo esto se dieron cuenta que llegaron al borde. Y no podían seguir al oriente, y ¿qué tenían al oriente? estaba todo esto (Machalí) disponible en el oriente.”* (Asesor Urbano Machalí, noviembre 2017.)

FIGURA 12: CIRCULACIÓN DE LA ÉLITE HACIA EL ORIENTE CIUDAD DE RANCAGUA



Fuente: elaboración propia.

En la figura anterior, se aprecia la circulación de la élite regional, que se caracterizó por movilizarse siempre hacia el oriente y alejarse del centro de la ciudad de Rancagua, hasta llegar al límite con la comuna de Machalí. Ya en los últimos años, las familias con más ingresos se trasladaron hacia dicha comuna.

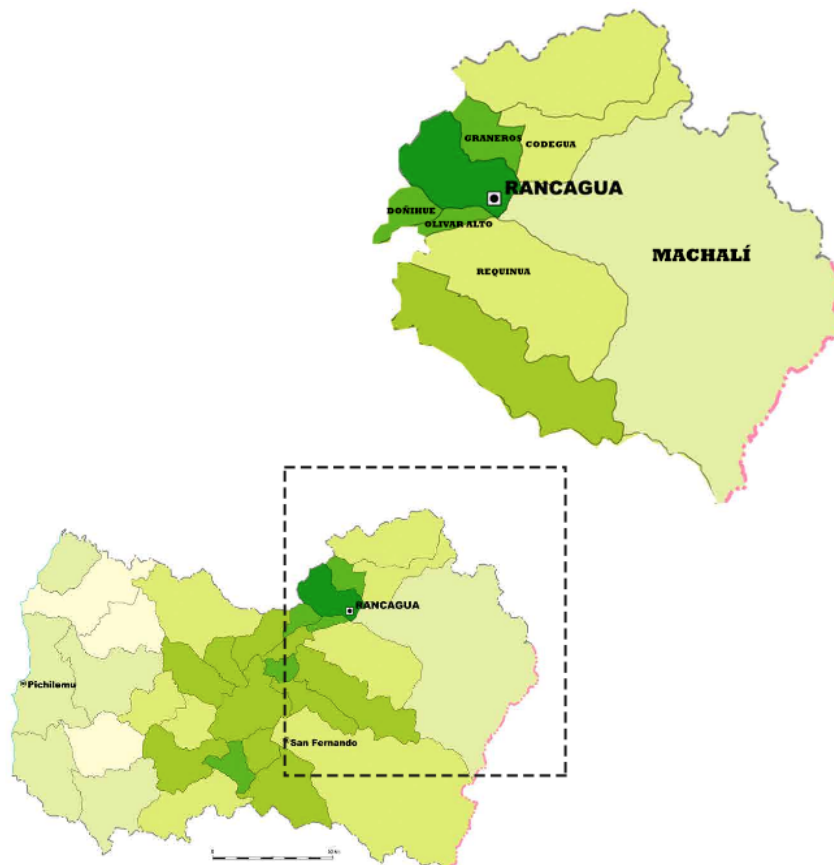
## 4.3 EXPANSIÓN MACHALÍ

### 4.3.1 Historia

La ciudad de Machalí, ubicada en la comuna del mismo nombre, se encuentra en la región del libertador Bernardo O'Higgins, ubicada al extremo central-oeste de la Provincia de Cachapoal. Limita al Norte con la comuna de Codegua y la Región Metropolitana, al Sur con las comunas de Requínoa, Rengo y San Fernando, al este con Argentina y al Oeste con la comuna de Rancagua. Es la comuna más grande de la región, con una superficie de 2528 Km<sup>2</sup>, de los cuales gran parte corresponde a terreno montañoso perteneciente a la Cordillera de los andes.

Se caracteriza por contar con el yacimiento de cobre subterráneo más grande del planeta, la mina El Teniente, que comenzó a ser explotada en 1905. También dentro de la comuna está ubicado el campamento Sewell, Patrimonio de la Humanidad. (Codelco, N.D).

FIGURA 13: UBICACIÓN MACHALÍ RESPECTO A LA REGIÓN

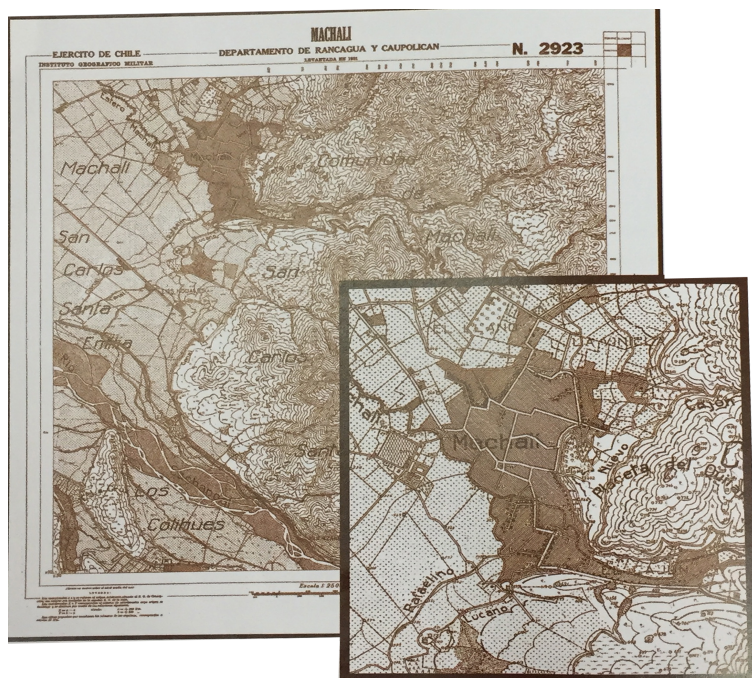


Fuente: elaboración propia

Machalí no fue fundada. Nace de manera espontánea como un asentamiento indígena, donde predominaban indios Promaucaes. Sus primeros habitantes se ubicaron en las cercanías del estero de Machalí, lo que en la actualidad sería el sector “El Pantanito”. Esto formaba parte de la hacienda de “La Compañía”, propiedad de Doña Catalina de los Ríos y Lisperguer “La Quintrala” y de Don Mateo de Toro y Zambrano, otro de sus dueños. La toponimia del vocablo Machalí es de origen araucano, siendo Machi= Brujo y Li= Pueblo, lo que da “Pueblo de Brujos”.

Durante el Gobierno de don Jorge Montt, se dicta la “Ley de la Comuna Autónoma” naciendo así como Comuna oficial. Antes formaba parte del departamento de Rancagua. (Aranguiz Dunstall-Hills, 2014).

FIGURA 14: CARTOGRAFÍA ANTIGUA CIUDAD DE MACHALÍ



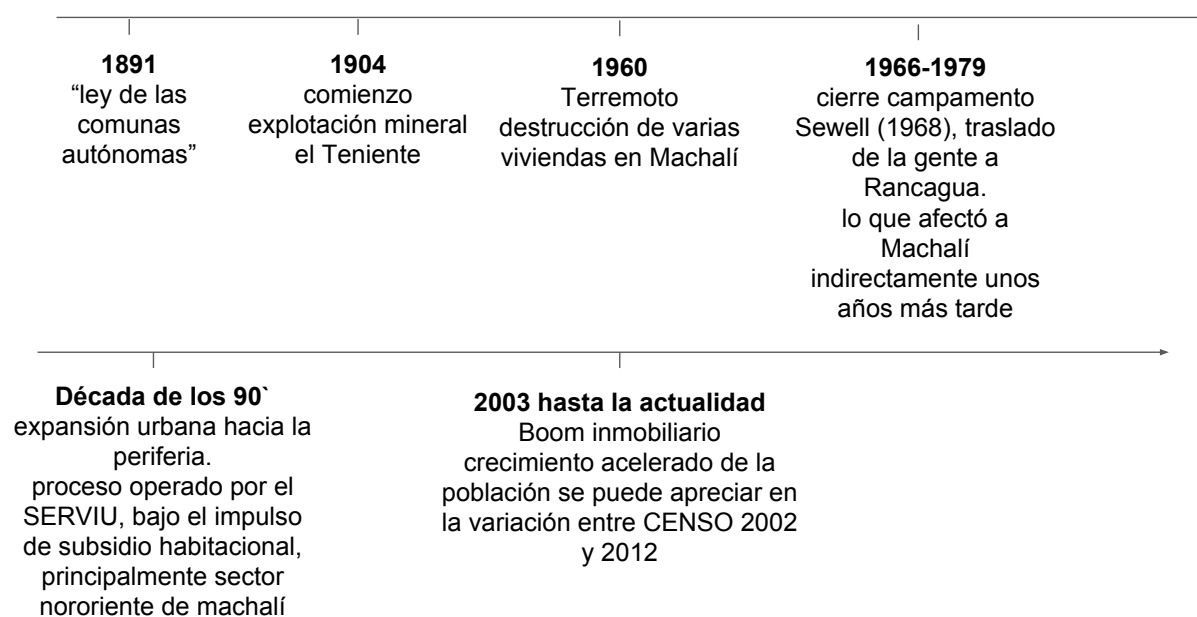
Fuente : Baros, 2008.

#### 4.3.1.1 Hitos Importantes

En la siguiente línea de tiempo se muestran hitos importantes, que han generado la conformación de la ciudad de Machalí que hoy conocemos. Partiendo por 1891, donde se crea la ley de las comunas autónomas. Hasta esta fecha, Machalí era subdelegación de Rancagua. Luego, el comienzo de la explotación del mineral “El Teniente” por la empresa minera Estadounidense Braden Copper Company en el terreno montañoso como son Coya y Sewell. Después, otro hito destacable es el terremoto que afectó a la ciudad en 1960. Con la destrucción ocasionada, hizo que se conformara la ciudad actual de Machalí. En 1968 se produce el cierre de los campamentos mineros, por lo que la gente que vivía en ellos fue trasladada a conjuntos habitacionales en Rancagua. Este cambio no afectó directamente a la ciudad de Machalí, pero con el transcurso de los años, la evolución y crecimiento de las familias en de la ciudad de Rancagua, se inicia la búsqueda de nuevos lugares de asentamiento y uno de los preferidos es la ciudad de Machalí.

La ciudad de Machalí también tuvo un proceso de expansión hacia su periferia de ese entonces, que sería al norte del casco histórico de la ciudad, sector que albergó la mayoría de los conjuntos habitacionales que el SERVIU impulsó bajo la modalidad de subsidios habitacionales. Y por último, está el boom inmobiliario que produjo un gran cambio en la conformación de la ciudad de Machalí, tanto morfológico como en su población.

FIGURA 15: LÍNEA DE TIEMPO HITOS IMPORTANTES



Fuente: basado en Aranguiz Dunstall-Hills (2014) , elaboración propia.

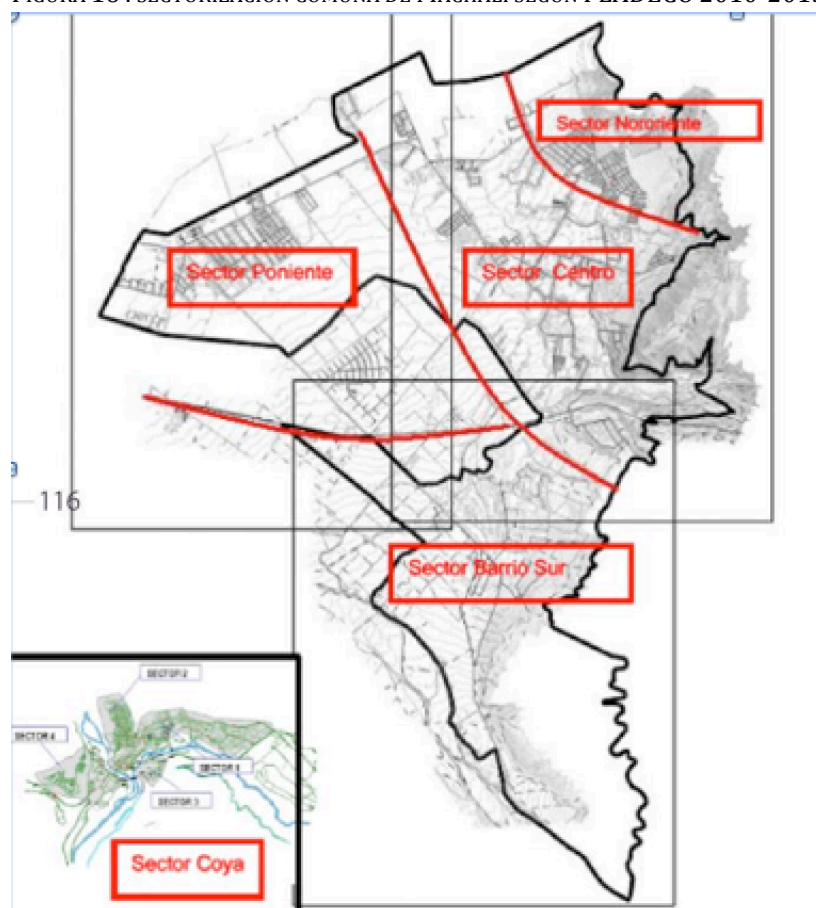
Los hitos señalados nos llevan a reconocer algunos factores externos para entender el proceso de urbanización de la ciudad, tal es el caso de la expansión urbana hacia la periferia, mediante el impulso de subsidio habitacional. Esto permite entender de qué forma y debido a qué factores comenzó a consolidarse el lado nororiente de la comuna de Machalí, o comprender hechos como el aumento de la población en la comuna, que puede haber sido detonado indirectamente por el cierre de campamentos y el aumento de la población de la ciudad de Rancagua, en un período de años determinado.

### 4.3.2 Sectorización

Luego de generar una aproximación histórica-referencial al contexto regional y del caso de estudio, para referirnos a Machalí y con el fin de facilitar la investigación, se dividirá a la ciudad en tres sectores claramente distinguibles, debido a que tienen características propias y se encuentran apartados entre ellos.

La definición de los sectores se generó a partir de la división utilizada en el PLADECO 2010-2014 de la comuna. En éste se propone dividir la comuna en 5 sectores, siendo incluido en uno de estos la ciudad de Coya. Este estudio se basa en la ciudad de Machalí y dentro del área de estudio en este documento, se propone la división de la ciudad de Machalí en cuatro partes, como se muestra en la imagen a continuación.

FIGURA 16 : SECTORIZACIÓN COMUNA DE MACHALÍ SEGÚN PLADECO 2010-2015



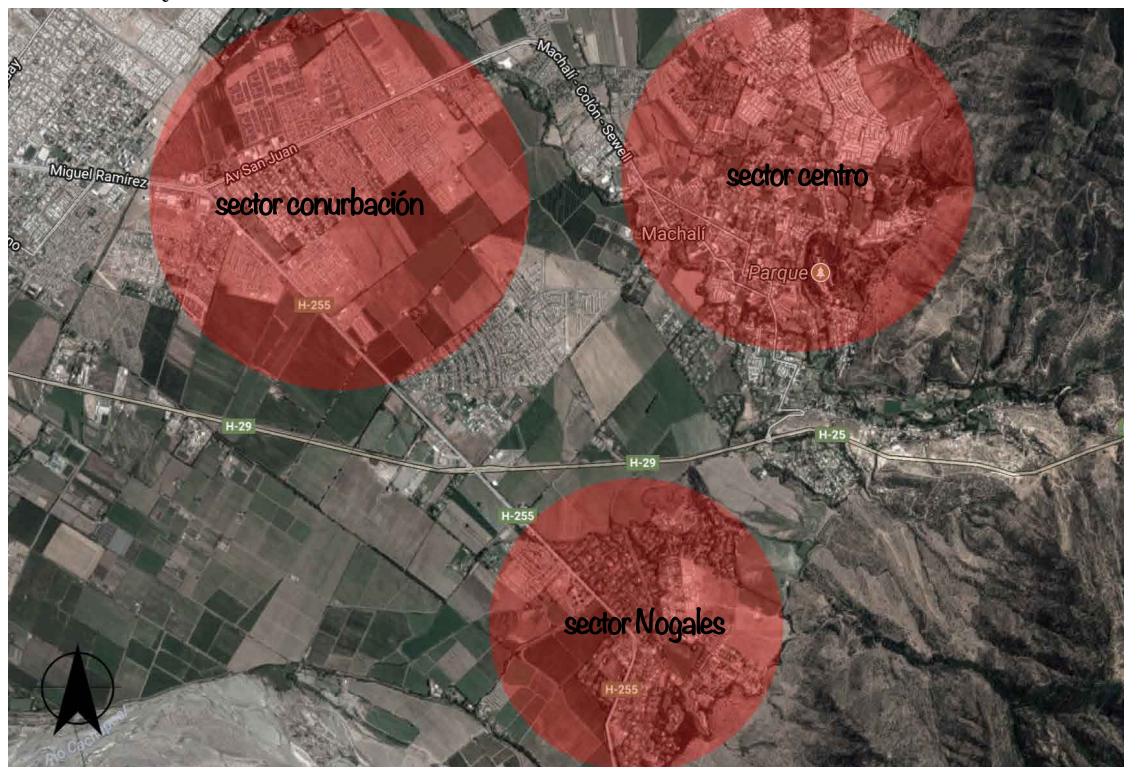
Fuente : PLADECO 2010-2015 comuna Machalí

A partir de esta base de información, es que se modifica la división de sectores para generar una partición que se relacione de mejor manera con el caso estudiado. Es por esta razón, que en la división propuesta en este estudio, el área centro y nororiente se señalan como un solo sector, debido a que en la actualidad es difícil reconocer un límite o separación entre ambos y se pueden apreciar características bastantes similares en ambos lugares.

1. **Sector Nogales:** Sector ubicado en el Sur poniente de la ciudad, principalmente residencial, donde se encuentran las viviendas de mayor precio de la ciudad con un valor generalmente entre 4000 UF y 10000 UF (o más). Es un sector aislado de la ciudad, donde habitan las personas con mayores ingresos del sector.
2. **Sector Conurbación:** Sector Avenida San Juan, que ha tenido gran crecimiento en los últimos años, caracterizado por la presencia de la conurbación Machalí Rancagua, tiene un carácter residencial y comercial, donde llegan nuevos habitantes de clase media y media alta. Se pueden encontrar viviendas entre 1.500 UF y 5.000 UF.
3. **Sector centro:** Es un sector donde se encuentran los antiguos residentes de la ciudad de Machalí, en gran mayoría conformado por poblaciones antiguas de la ciudad y también con presencia de condominios y asentamientos cerrados de clase media alta. Es un sector heterogéneo, donde conviven condominios de clase media alta con conjuntos habitacionales de viviendas sociales o poblaciones antiguas. Se pueden encontrar desde viviendas sociales hasta casas de 10.000 UF.



FIGURA 17: ESQUEMA SECTORIZACIÓN



Fuente: elaboración propia.

### Sector Nogales:

- Sector de Población de clase social alta homogéneo.
- Viviendas en predios en un comienzo de 5000m<sup>2</sup>
- En la actualidad esta zona en el plan regulador comunal, corresponde a urbanizaciones residenciales en proceso de consolidación, de vivienda unifamiliar en baja densidad.

FIGURA 18: ESQUEMA SECTOR NOGALES



Fuente: elaboración propia

### **Sector Conurbación:**

- Sector que se caracteriza por registrar el mayor crecimiento en los últimos años.
- Se puede encontrar un sector antiguo que posee un carácter económico social medio y medio bajo y un sector nuevo, habitado por una población de clase media alta y alta.
- Las viviendas se encuentran emplazadas en torno al eje vial de la Avenida San Juan.
- Sector de alta densidad.
- Predios de 300 a 1000m<sup>2</sup> en su mayoría.

FIGURA 19: ESQUEMA SECTOR CONURBACIÓN.

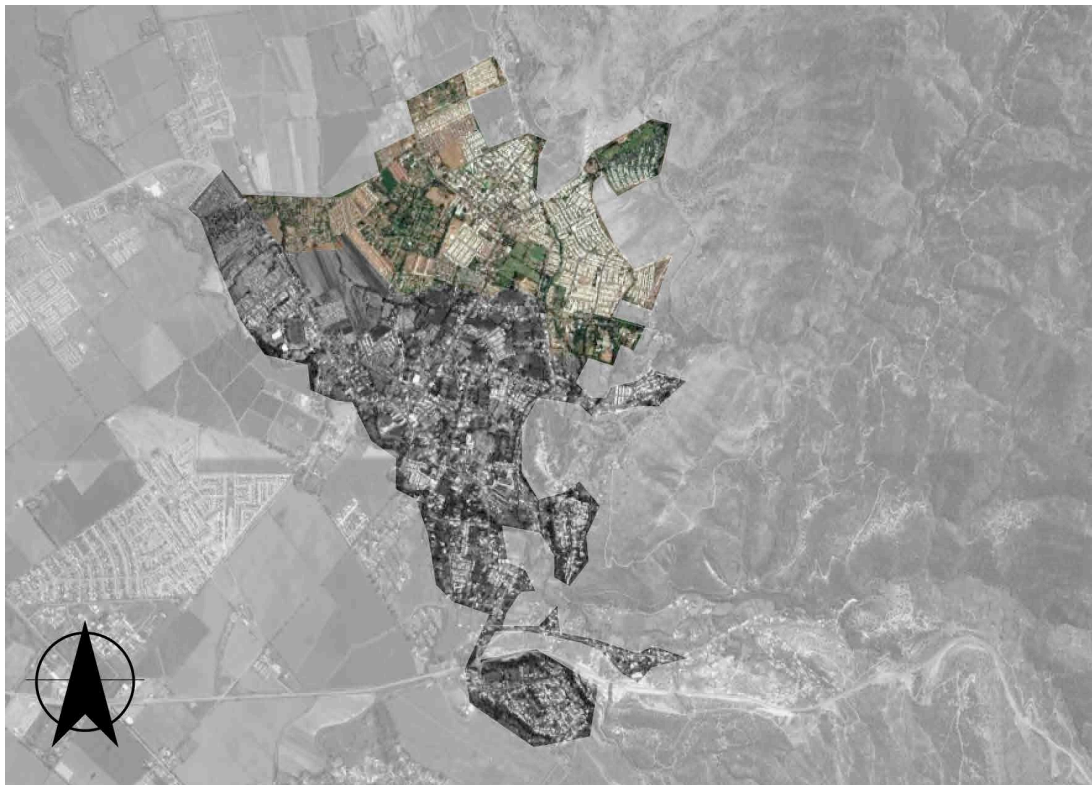


Fuente: elaboración propia.

### **Sector Centro:**

- Se puede dividir en dos sectores: el sector norte, que se caracteriza por una expansión del pueblo de Machalí, principalmente relacionado a subsidios habitacionales, acompañado el mismo sector de condominios y loteos de clase media alto y alta.
- Y el segundo sector, donde se encuentra el casco fundacional de la ciudad, centro, plaza y primeras poblaciones.

FIGURA 20: ESQUEMA SECTOR CENTRO.



Fuente: elaboración propia.

# CAPÍTULO 5: EVOLUCIÓN DURANTE LOS AÑOS 1992- 2016.

## 5.1 INTRODUCCIÓN

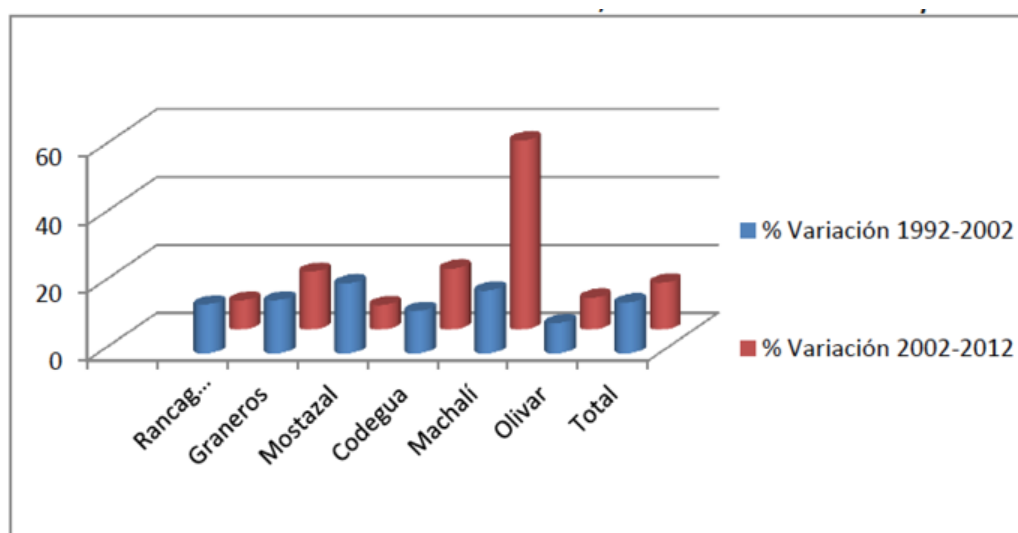
El desarrollo de este capítulo se centra en el carácter socioeconómico de la investigación, mediante el cual se genera una identificación y caracterización del proceso de gentrificación rural estudiado.

Mediante el análisis evolutivo de los años de estudio, abarcando temas sobre el crecimiento demográfico, variación económica, variación del mercado, variación en las construcciones y variación del perfil de la población, se forja una visión general de las características, mutaciones y giros del proceso de gentrificación rural estudiado en la ciudad de Machalí.

## 5.2 CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

En los últimos años la comuna de Machalí, ha presentado el mayor crecimiento demográfico de la región, tal como se muestra en este gráfico que indica la variación intercensal en la comuna entre los años 1992-2012.

FIGURA 21.: VARIACIÓN INTERCENSAL EN LA INTERCOMUNA ENTRE LOS AÑOS 1992-2002 Y 2002-2012



Fuente: Memoria explicativa actualización Plan Regulador Intercomunal de Rancagua 2013.

Se puede apreciar en este gráfico que la variación entre el año 1992-2002 no superó los 20% de crecimiento en la población, en cambio en el período de 2002 – 2012, el crecimiento alcanzó un 60%, lo que evidencia el crecimiento significativo de este período de 10 años, lo que equivale a 16.298 personas (memoria explicativa Plan regulador intercomunal, 2013) .

Gracias a este crecimiento, Machalí se conformó principalmente como una ciudad dormitorio de Rancagua y en algunos casos, de Santiago. Esto podría incrementarse aún más, debido a expansiones de la Minera El Teniente, que planifica nuevos proyectos a mediano y corto plazo y también con el proyecto de un tren rápido que unirá Santiago con Rancagua.

CUADRO 5: POBLACIÓN TOTAL, URBANA Y RURAL DE MACHALÍ

<b>MACHALÍ</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL</b>	<b>POBLACIÓN RURAL</b>	<b>POBLACIÓN URBANA</b>
<b>1992</b>	<b>24.152</b>	<b>2.358</b>	<b>21.794</b>
<b>2002</b>	<b>28.628</b>	<b>1.776</b>	<b>26.852</b>
<b>2012</b>	<b>44.566</b>	<b>1.053</b>	<b>43.513</b>

Fuente: Elaboración propia, Tabla elaborada a partir de datos INE.

Se puede apreciar en la tabla anterior, cómo en los últimos años la población rural decreció alcanzando desde el período de 1992 hasta el 2012 una reducción del 55,34 % de la población.

Al comparar la variación poblacional con Rancagua, se puede apreciar dentro de los años de estudio una variación de la población con un crecimiento en ascenso.

CUADRO 6: VARIACIÓN POBLACIÓN AÑOS CESALES 1992-2002-2012 RANCAGUA – MACHALÍ

<b>AÑO CENSAL</b>	<b>RANCAGUA</b>	<b>MACHALÍ</b>
1992	187.324	24.152
2002	214.344	28.628
2012*	232.532	43.995

\*Datos no oficiales del Censo 2012.

Fuente: elaboración propia basado en información extraída de Henríquez, Arenas, Qüense & Naranjo (2015).

Se puede apreciar en el cuadro anterior, que el crecimiento de la ciudad de Rancagua entre el año 1992 y 2002 alcanza un 14,42 %, cifra cercana al crecimiento que alcanza Machalí en este período de tiempo: 18,53 %. Pero al analizar el segundo tramo entre 2002 y 2012, se puede apreciar la diferencia en el cambio de la población, donde Rancagua alcanza un 8,49%, lo que es menor al del período analizado anteriormente. En el caso de Machalí, el porcentaje de crecimiento es de un 53,67% lo que se considera un crecimiento acelerado, que se dispara en comparación al tramo anterior.

En la siguiente tabla se detalla el crecimiento por año según las proyecciones INE dentro de los años 2002 -2020.

CUADRO 7: POBLACIÓN ESTIMADA DE MACHALÍ AL 30 DE JUNIO POR AÑOS CALENDARIO, MACHALÍ 2002-2020.

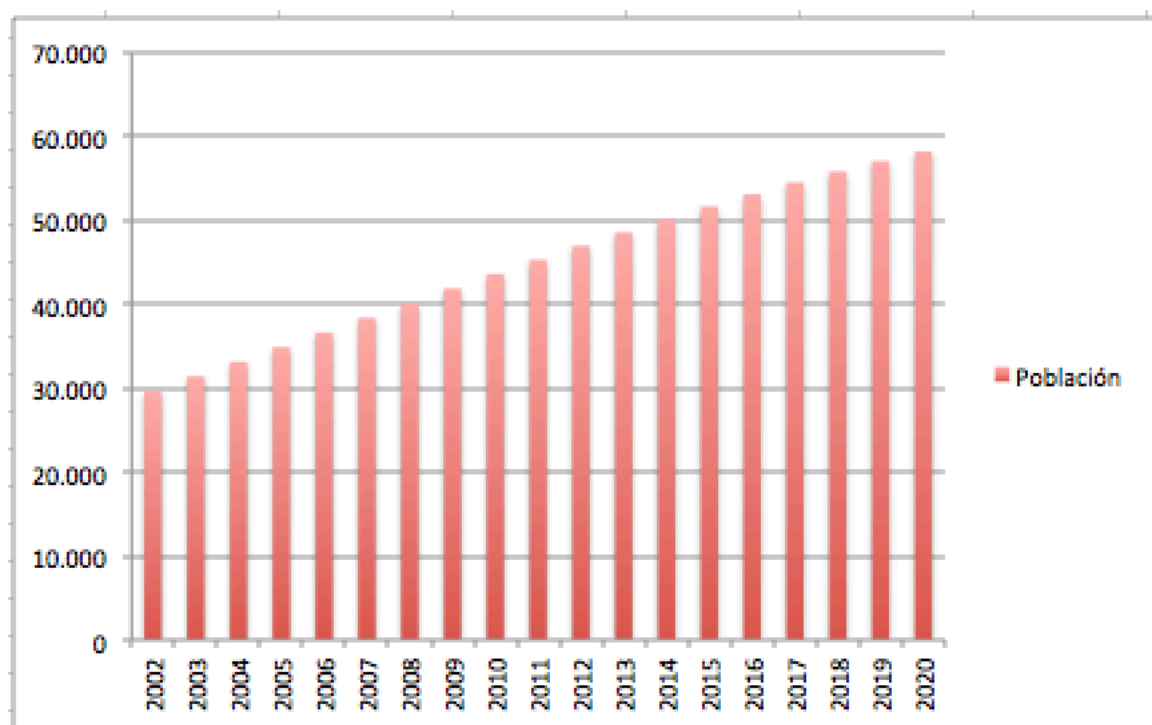
AÑOS	Población	% de crecimiento respecto al año anterior
2002	29.694	
2003	31.410	5,78
2004	33.154	5,55
2005	34.903	5,28
2006	36.640	4,98
2007	38.373	4,73
2008	40.132	4,58
2009	41.883	4,36
2010	43.620	4,15
2011	45.313	3,88
2012	46.975	3,67
2013	48.561	3,38
2014	50.141	3,25
2015	51.665	3,04
2016	53.118	2,81
2017	54.519	2,64
2018	55.831	2,41
2019	57.069	2,22
2020	58.209	2,00

Fuente: elaboración propia utilizando información INE.

Se puede apreciar que el mayor crecimiento de la población se dio en los años 2003 al 2006, donde el máximo crecimiento se alcanzó el año 2003 con un 5,78%. Comparado al año anterior, estas proyecciones nos permiten observar el incremento constante que ha tenido la ciudad de Machalí respecto a su población y cómo este aumento se mantiene hasta el 2020,

con un porcentaje un poco menor. El porcentaje de crecimiento en el tramo 2002-2012 alcanza un 58,19% mientras que en el período entre 2012- 2020 crece un 23,91 %.

FIGURA 22: GRÁFICO POBLACIÓN 2002 AL 2020 MACHALÍ



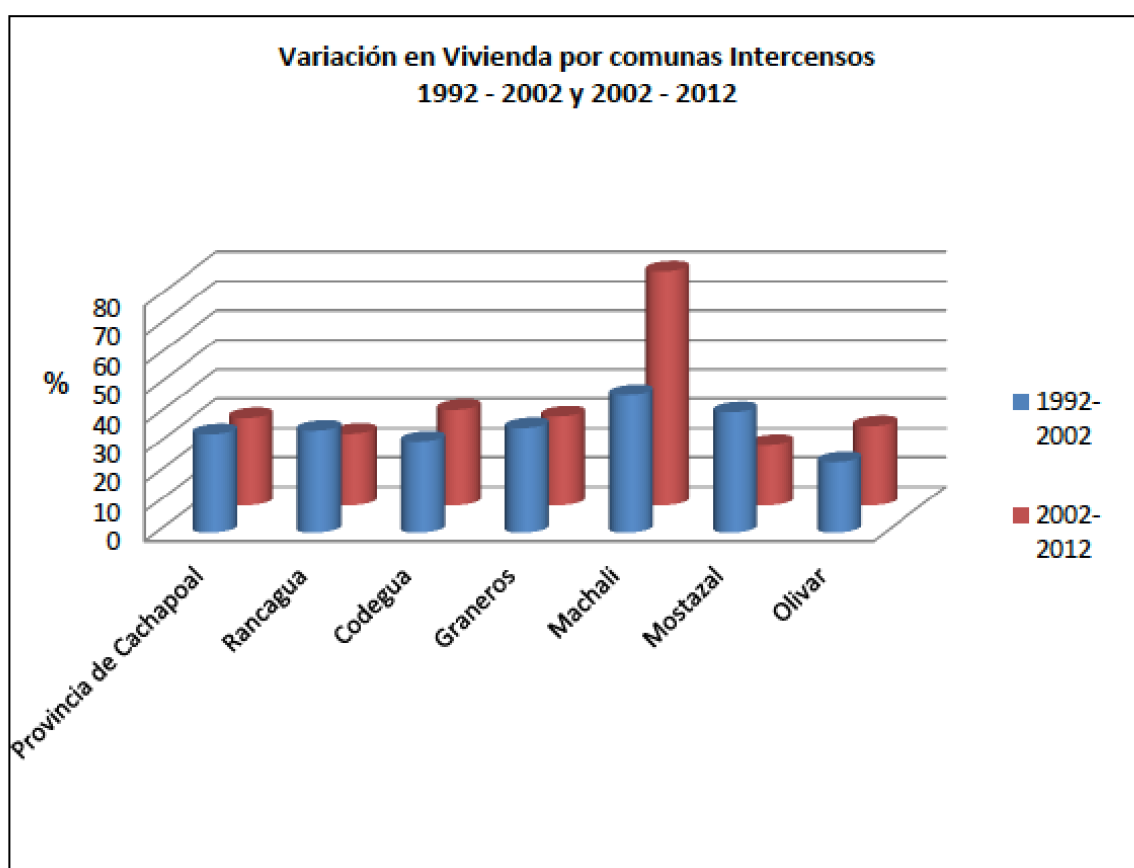
Fuente: elaboración propia en base a lo indicado en la cuadro 7.

Se puede señalar gracias a estas proyecciones, que el período de mayor crecimiento ya tuvo su auge y que con el transcurso de los años va decreciendo paulatinamente en la comuna de Machalí.

### 5.3 VARIACIÓN DE MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

Debido al crecimiento acelerado de la población, la ciudad sufrió variaciones respecto al mercado inmobiliario y las construcciones realizadas en el transcurso de los años estudiados. Machalí también se destacó dentro de la región por tener el mayor aumento en las construcciones desde el 2002 hasta el 2012, según muestra gráfico de variación en viviendas.

FIGURA 23: VARIACIÓN VIVIENDAS POR COMUNAS INTERCENSOS



Fuente: Memoria explicativa actualización Plan Regulador intercomunal de Rancagua 2013.

Según datos obtenidos en observatorio urbano, se puede apreciar que según los permisos de edificación en la comuna de Machalí, los años con mayor cantidad de permisos son los años 2006 y 2014.

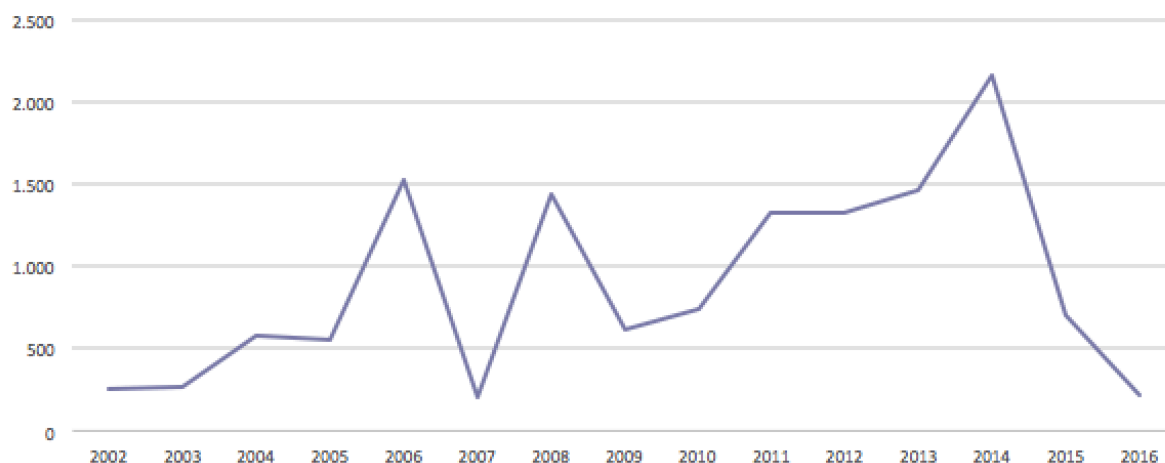
CUADRO 8: ESTADÍSTICAS ANUALES DE EDIFICACIÓN APROBADA EN MACHALÍ

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
251	271	576	548	1.521	202	1.440	612	745	1.321	1.326	1.462	2.161	706	222

Fuente: Observatorio urbano, ministerio de vivienda y urbanismo, permisos de edificación.



FIGURA 24: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN 2002-2016 FUENTE CUADRO 8 .



Fuente: cuadro 8, elaboración propia .

Se pueden apreciar tres instancias donde destaca la cantidad de edificaciones, como son el año 2006, el año 2008 y 2014. El año 2014 alcanza su mayor valor. Entre los años 2011 y 2014 las construcciones tienen un alza significativa, esto puede deberse a las consecuencias del terremoto del 27 de Febrero del año 2010 y a la posterior reconstrucción.

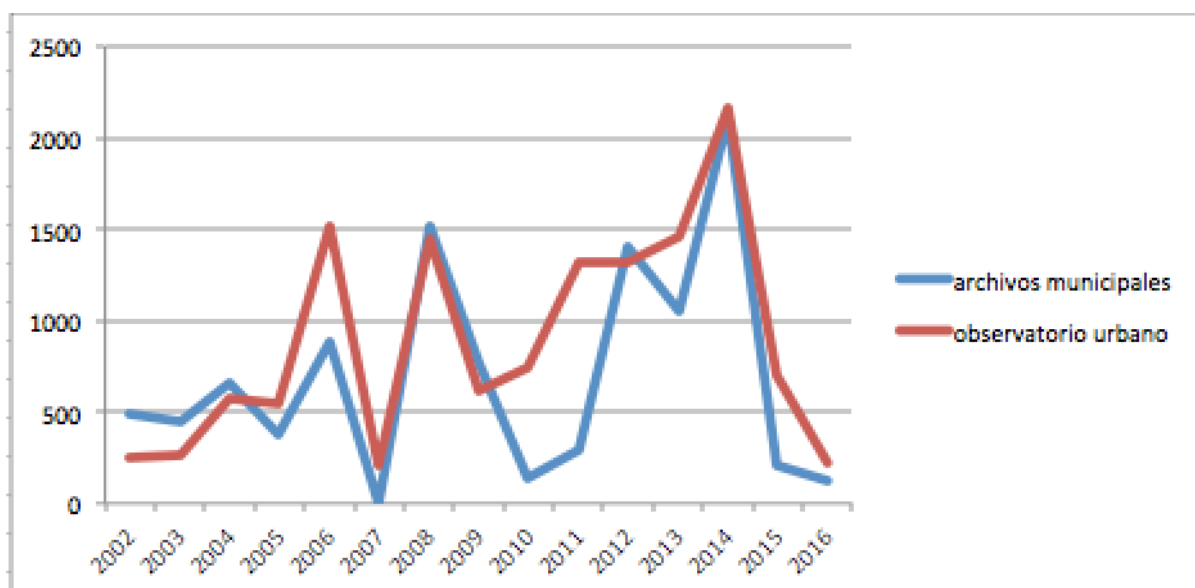
CUADRO 9: RECEPCIONES DE LOTEOS Y CONDOMINIOS MACHALÍ.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
487	444	665	382	889	0	1519	777	142	293	1406	1057	2105	204	128

Fuente: elaboración propia basada en información entregada por transparencia por la Municipalidad de Machalí.

Si se comparan los datos obtenidos desde laboratorio urbano con los datos entregados en la Municipalidad de Machalí, la información sobre las recepciones finales de lotes y condominios, y comparando los mismos años desde el 2002 al 2016, se puede observar que los números varían pero se mantienen los años con mayor edificación: el 2008 y 2014, siendo el 2014 también el que registra mayor valor. El año 2006 tiene gran variación respecto de una fuente de información con la otra y el año 2007 coincide como el año con menos construcciones.

FIGURA 25: GRÁFICO PERMISOS DE EDIFICACIÓN 2002-2016 ARCHIVOS MUNICIPALES Y OBSERVATORIO URBANO .



Fuente: cuadro 8 y 9, elaboración propia.

Se puede pensar que la economía regional incide en los años de mayor construcción. Principalmente se desarrollan actividades del sector primario en la región, como son la agricultura y la minería, por lo que se revisa el índice de la actividad económica regional.

Al revisar el índice de actividad económica promedio enero 2000 – marzo 2008 (INE), se puede apreciar cómo el año 2006 es un lapso donde la actividad económica fue positiva y experimentó un crecimiento comparado al año anterior. La tendencia al alza sigue hasta el año 2008.

Se puede apreciar que el año 2013 es el año con mejor INACER, según índice económico de base promedio 2003 (INE). Otro de los factores que pudo incidir en el alza del año 2014, es el nuevo sistema impositivo que emana de la reforma tributaria contemplada en la Ley N° 20.780 de septiembre del 2014, cuyas normas entrarán en vigencia a partir del 01 de enero del 2016.

*“La Ley N° 20.780 introdujo una serie de modificaciones al D.L. N° 825, Ley del IVA, en virtud de las cuales, a partir del 1° de Enero del 2016, fecha de su vigencia, se encontrarán gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual. Por lo tanto, la industria inmobiliaria pasa a ser gravada con IVA*

*en la venta de inmuebles, nuevos o usados, cualquiera sea el vendedor, siempre que sea habitual”.* (PWC Chile, 2015, p. 20)

Dentro de esta Ley se señala que hay ventas a las cuales no se le aplicará IVA, bajo ciertos requisitos.

*“ Ventas a las cuales no se aplicará IVA*

*b) Art. 7° Transitorio de la Ley N° 20.780*

*Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos:*

- Que dichos bienes cuenten, al 1° de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*
- Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 01 de Enero de 2016. Este plazo se cuenta desde el 01 de enero del año 2016, y, de acuerdo a las normas de cómputo de plazo establecidas en el Código Civil, vence el día 01 de enero de 2017.”* (PWC Chile, 2015, p. 26).

En relación al ingreso de los hogares, el promedio regional ha tenido un alza: en el año 2009, el ingreso promedio regional se situaba en \$471.594 pesos, notoriamente mayor que el índice nacional, que era de \$367.757 pesos. Esto se debe a la alta concentración de población en ciudades como Rancagua, donde los ingresos promedio por hogar se situaban en \$910.149 pesos, cifra asociada a la gran concentración económica que existe en la capital regional.

Machalí registraba ingresos de \$621.125 pesos, valor más elevado que la media de la Región de O’Higgins, posicionándose como una de las comunas con mayores ingresos en la región. Para el 2011, el ingreso medio del hogar en la comuna de Rancagua y Machalí era de \$837.306 y \$1.128.316 pesos, respectivamente. (Henríquez, Arenas, Qüense, & Naranjo, 2015)

CUADRO 10: INGRESOS PROMEDIO RANCAGUA-MACHALÍ

años	RANCAGUA	MACHALÍ
2009	\$ 910.149	\$621.125
2011	\$837.306	\$1.128.316

Fuente: elaboración propia basándose en información Henríquez et.al (2015).

Con esto se aprecia la variación del ingreso promedio del hogar en solo dos años. En el caso de Rancagua, el ingreso promedio por hogar de la ciudad se redujo en un 8% desde el 2009 al 2011, mientras que el ingreso promedio en la ciudad de Machalí aumentó en un 81,6 %.

Un indicador que nos muestra el dinamismo del mercado del suelo, corresponde a la evolución de la superficie de construcción de nuevas obras. En este sentido, la evolución de la superficie construída, registrada a través de recepciones finales de las direcciones de obras Municipales entre los años 2004 y 2008, muestran una variación de 197.875 m<sup>2</sup> en 2004 a 212.746 m<sup>2</sup> en 2008 en Rancagua. Se podría asociar a un efecto tardío de la crisis económica de los años 2008 – 2009, o a impactos indirectos del terremoto del 2010. En el caso de Machalí, se observa un explosivo crecimiento de 42.165 m<sup>2</sup> a 152.930 m<sup>2</sup> construidos entre 2004 -2008, para luego descender el 2010 a 76.146 m<sup>2</sup> (SINIM,2014).

CUADRO 11: M2 CONSTRUIDOS EN 2004 Y 2008

	RANCAGUA	% crecimiento	MACHALÍ	% crecimiento
<b>2004</b>	197.875 m <sup>2</sup>	7,5 %	42.165 m <sup>2</sup>	262,69%
<b>2008</b>	212.746 m <sup>2</sup>		152.930 m <sup>2</sup>	

Fuente: elaboración propia en base a datos SINIM 2014.

En relación a la vivienda, Machalí ha pasado de tener un 55% de viviendas con menos de 60m<sup>2</sup> construidos en el año 2009, a tan solo un 31% al 2011. Esta cifra se aleja de la ciudad de Rancagua, la que alcanza un 60,1% al año 2011 (MIDEPLAN, 2009; Ministerio de desarrollo social, 2011).

En Machalí destaca también la variación de la población pobre (Ingreso mínimo establecido por persona para satisfacer las necesidades básicas. Se establece a partir del costo de la canasta básica de alimentos al que se aplica un factor multiplicador) con indicadores de un 25% en el 2006, reduciéndose considerablemente esta brecha a niveles inferiores al 7% en el 2011, mientras que Rancagua varió de un 4,7% a un 8,8%, valor por debajo del promedio regional que alcanza un 8,4% (MIDEPLAN, 2009; Ministerio de desarrollo social, 2011).

En relación a la tendencia en la tasa de motorización en Machalí, la que iguala en valor a la de Rancagua, principalmente por el gran poder adquisitivo que poseen los nuevos habitantes de la comuna: Rancagua pasó de 17,7 vehículos por cada 100 habitantes en 2006 a 22,9 en 2011, mientras que Machalí cambió de 14,3 a 23,1 vehículos por cada 100 habitantes. Estos valores son superiores a los experimentados a nivel nacional, que alcanzan a los 21,1 vehículos por cada 100 habitantes.

Un caso que podemos tomar como ejemplo dentro de las variaciones en los precios que ha tenido el mercado, es el caso del entrevistado 1 sector Nogales, quien señala que compró el terreno de su casa por \$50 mil pesos el año 1983, para luego vender en el año 2009 el terreno más una casa construida en él, en un valor mucho más elevado con el cual pudo adquirir dos viviendas y un terreno.

*“Yo me acuerdo que fui el primero en llegar acá a Nogales... yo llegue acá el año 83, no había nada, eran parcelas de campos expropiadas, en esa época se usaban para la agricultura, fueron parcelas ex CORA que las entregó el gobierno de Salvador Allende y se las repartió a la gente y luego esa gente no las pudo trabajar y las vendió y le cambiaron la patente para parcelas de agrado de 5000 metros; ahí yo compré la primera a un señor Pinto y después aparecieron los demás a hacer negocios a comprar más parcelas y les empezó a llegar gente. Pero en ese tiempo no había nada”.*

*“La casa grande (5000 metros terreno) que me hice arriba, me la hice a los 21 años. El terreno en ese tiempo me salió botado, 50 Lucas. La vendí porque hice un buen negocio, con la plata de la casa, compré un campo de 50 hectáreas de pie, el departamento donde se va a ir a vivir mi hija (110 millones al contado), y ésta casa al contado”.*

Por lo que el entrevistado afirma, compró el terreno por \$50 mil pesos, y con la venta de su casa en Nogales, pudo adquirir un campo de 50 hectáreas dentro de la región, un departamento en Rancagua de 110 millones de pesos y la residencia donde actualmente vive de un valor de 220 millones de pesos.

## 5.4 PERFILES HABITANTES Y MOTIVACIONES

Para analizar el perfil de los habitantes se utiliza la sectorización de la ciudad. Se realizan entrevistas para definir el tipo de habitante según el sector donde reside. De esta manera se puede apreciar que la población de cada sector se diferencia bastante una de otra.

### 5.4.1 Habitantes sector conurbación

Son quienes llegaron recientemente a la ciudad de Machalí. Generalmente son jóvenes profesionales que adquieren su primera vivienda, en la cual permanecen un período reducido de tiempo. De los cuatro entrevistados en este sector, estos son los perfiles delineados:

#### **Entrevistado 1 sector conurbación:**

Sexo masculino - 30 años – soltero –vivienda propia – profesión ingeniero agrónomo- lugar de trabajo Rengo - sin hijos- vive solo- anterior lugar de residencia Santiago.

#### **Entrevistado 2 sector conurbación:**

Sexo femenino – 34 años- casada- constructor civil- 2 hijos (14 años y 3 meses)- Lugar de trabajo Mineral el Teniente, marido trabaja en Santiago - vive con su marido y dos hijos - anterior lugar de residencia Santiago.

#### **Entrevistado 3 sector conurbación:**

Sexo femenino- 35 años – separada – arrendataria – independiente - trabaja desde su casa - 3 hijos (14, 9 y 7 años) - viven ella y sus 3 hijos - anterior lugar de residencia Rancagua.

#### **Entrevistado 4 sector conurbación:**

Sexo femenino – años – separada - vivienda propia – Profesora colegio particular - vive con su pareja actual y su hijo (14 años) - anterior lugar de residencia Rancagua

Al consultarle a uno de los dos socios creadores de la empresa constructora Castellani Muñoz sobre el perfil de los residentes que compran sus proyectos, todos ubicados en el sector de conurbación Machalí Rancagua, dice lo siguiente:

*“Objetivamente profesionales jóvenes. Generalmente mujeres solas o separadas, o profesionales y personas separadas, tenemos muchos médicos que han comprado, sobre todo los que han llegado del extranjero: ése es nuestro público potencial. Son profesionales jóvenes que llevan 5 o 6 años de actividad que están radicados acá, o que trabajan en el campo en la agroindustria, o que trabajan como subcontratistas de empresas de Codelco, ese nivel de clientes tenemos. Nuestros compradores están entre los 30 y 45 años más menos, profesionales jóvenes muchos sin hijos todavía, que es la primera vivienda que compran ellos, después cuando ya se desarrollan profesionalmente mejor y económicamente están más estable, pasan a otro rango de vivienda que de repente nosotros las ofrecemos un poquito más altas, de departamento pasan a casas...lo nuestro está todo dentro de Machalí, los que primero nos compran los valores más bajos de precio, son los que adquieren la primera vivienda que después pasan 4 o 5 años y nos recompran a nosotros una vivienda de mayor tamaño”.* (Claudio Castellani, diciembre 2017)

Por lo tanto, se puede concluir que todos los entrevistados son representativos del sector que habitan, según rango de edad, profesión, tipo de familias, etc. Al consultar a cada uno de los entrevistados si se siente representado con el perfil de la gente que habita en su barrio, la respuesta de todos fue afirmativa.

Se consulta sobre la motivación principal para trasladarse a vivir a la ciudad de Machalí, y el motivo principal es la búsqueda de un lugar tranquilo, central, que tuviera servicios básicos como supermercados, bancos, gimnasios y restaurantes a distancias cercanas.

## 5.4.2 Habitantes sector Nogales

En el perfil del habitante del sector Nogales o algunos sectores ubicados al nororiente del sector centro, se encuentran familias con varios hijos, principalmente mayores de edad con títulos universitarios, llegaron a instalarse a Machalí aproximadamente desde 1990, ocupándola como ciudad dormitorio y la mayoría trabaja en Santiago o Rancagua. Estos son los perfiles de los cuatro entrevistados en este sector:

### **Entrevistado 1 sector Nogales**

Sexo masculino - 60 años - casa propia – Agrónomo - empresario – trabaja en Rancagua - 4 hijos (todos profesionales) - vive con su señora, dos hijas y asesora del hogar.

### **Entrevistado 2 sector Nogales**

Sexo Masculino – 59 años - casa propia - Ingeniero Civil en mina - trabaja en Santiago - 3 hijos (2 profesionales, 1 universitario) - vive solo con su señora.

### **Entrevistado 3 Sector Nogales**

Sexo masculino – 55 años - casa propia – doctor - trabaja en Rancagua y Santiago - 4 hijos (1 profesional, 2 universitarios y 1 escolar) - vive con su señora y un hijo.

### **Entrevistado 4 sector Nogales**

Sexo masculino – 57 años - casa propia – Ingeniero civil en mina - trabaja en Santiago - 4 hijos (2 profesionales, 1 escolar) – vive con su señora y 2 hijos.

Al consultarles su relación con la ciudad de Machalí, como por ejemplo, ¿cuántas veces al día o a la semana transitan por el centro cívico de la ciudad?, todos respondieron que ninguna vez y es muy rara la ocasión en la que se dirigen hacia este sector. Llama la atención al preguntarle sobre los servicios que utilizan, como dónde compran la mercadería: todos se dirigen al mismo lugar, supermercado Jumbo de la ciudad de Rancagua. Al consultar sobre el tema de la salud y en caso de una urgencia médica, la mayoría responde que se dirigen inmediatamente a la ciudad de Santiago.

Respecto a las motivaciones por las que llegaron al lugar donde viven, todos afirman que preferían un lugar tranquilo sin mucha bulla o movimiento con los beneficios del campo



como son la tranquilidad, la vida pacífica y lo armonioso de los lugares con lugares comunes y jardines con grandes explanadas de vegetación.

Al consultar sobre su perspectiva de la ciudad actual, las opiniones no son divididas, todos señalan que les gustaban más las características de la ciudad cuando recién llegaron a vivir a ésta versus la actual, pero solo algunos estarían dispuestos a cambiarse hacia otro sector de la región. Una de las razones por las que señalan que ya no les gusta el lugar donde viven (no refiriéndose al entorno cercano, sino más bien el entorno un poco más lejano) es la afirmación de que el lugar ha sido saturado con construcciones y que cada vez es menos placentero desplazarse por la ciudad.

### 5.4.3 Habitante sector centro

Son habitantes en su mayoría originarios de la ciudad de Machalí o que llegaron hace más de 20 años al lugar. Se caracterizan por tener su fuente laboral dentro de la ciudad y utilizan los servicios de la ciudad como primera opción ya sea salud, comercio, educación, etc.

#### **Entrevistado sector centro 1:**

Sexo femenino – 50 años - casada- dueña de la casa su mamá (allegada) - nacida en Machalí – modista trabaja en su casa- Marido trabaja en minería en el norte- vive con dos hijos (uno profesional y otro estudiante) y su madre.

#### **Entrevistado sector centro 2:**

Sexo femenino – 50 años - modista – soltera - no hijos - vive con su mamá, hermana con su marido y 4 sobrinos – vive desde los 3 años en la misma vivienda-

#### **Entrevistado sector centro 3:**

Sexo femenino – 60 años – casada – jefa de hogar su marido trabaja conduciendo un colectivo - 2 hijos (ambos profesionales) - 29 años viviendo en Machalí - vive sola con su pareja.

#### **Entrevistado sector centro 4:**

Sexo femenino –55 años – separada - 4 hijos (todos terminaron cuarto medio y no siguieron estudiando) - auxiliar de aseo trabaja en Machalí - vive con una hija - llegó hace 30 años a la ciudad debido a que su ex marido era de Machalí. Antes vivía en Rancagua.

Al consultar a los antiguos residentes por su opinión acerca de los cambios producidos en la ciudad de Machalí en los últimos 20 años, la respuesta de todos era positiva, señalando que con el crecimiento de la ciudad ellos pudieron optar a servicios que antes estaban a gran distancia, teniendo que trasladarse a Rancagua para satisfacer necesidades básicas. Resaltan que también en los últimos años hay mayores posibilidades de trabajo debido a la llegada de comercio, supermercados, restaurantes y bancos, siendo más cómodo para ellos y sus hijos trabajar dentro de la ciudad. Respecto al tema de sus barrios, señalan que se sienten seguras dentro de ellos y eso si, todos afirman que creen que residentes que viven en otros sectores de Machalí catalogan su barrio como un barrio peligroso.

## **5.5 CONCLUSIÓN CAPÍTULO**

El objetivo que estructuró el desarrollo de este capítulo, buscaba identificar y caracterizar la variación del proceso de gentrificación rural, analizando costo de viviendas, cambios en la población, nivel socioeconómico, perfiles de los habitantes, motivaciones y lugares de asentamientos.

Respecto a los cambios en la población se puede señalar que el período de mayor crecimiento demográfico fue entre los años 2003 y 2006.

En el caso de las construcciones, el año de mayor actividad es el 2014, seguido por el año 2008 y 2006. Al relacionarlo con el crecimiento de la población, el año 2014 fue un año de crecimiento bajo comparado a otros, y sólo alcanza un 3,25% respecto del año anterior, en cambio el año 2006 y 2008 alcanzan el 4,98% y 4,58% respectivamente.

El aumento del nivel socioeconómico de la población es brusco y varía en un 81,6 % en el transcurso de solo 2 años, siendo en el 2009 el ingreso promedio de \$621.125 y el año 2011 de \$1.128.316. Esto se ve reflejado también en la disminución de las viviendas de menos de

60 m<sup>2</sup> de un 55% en el año 2009 a un 31% en el año 2011. El incremento del nivel socioeconómico de la comuna se plasma también en la cantidad de vehículos por cada 100 habitantes, siendo el 2006 de 14,3 y de 23,1 el año 2011.

Se puede concluir que con los años el proceso de estudio se fue popularizando, no en un sentido socioeconómico, sino a partir del interés de ser parte de este nuevo entorno para vivir. Con los años, los costos y el nivel socioeconómico de la población subió, los perfiles de los habitantes cambiaron, llegando principalmente en los últimos años profesionales jóvenes a vivir en el sector de la conurbación, motivados por los servicios y el estilo de vida tranquilo que le ofrece el sector. Dentro de las motivaciones, la búsqueda de tranquilidad se repite de manera transversal en los tres segmentos de entrevistados, siendo un valor apreciado y aún presente en la vida al interior de la ciudad de Machalí.

# CAPÍTULO 6: POLÍTICAS PÚBLICAS

## 6.1 INTRODUCCIÓN

En el proceso de crecimiento de la ciudad de Machalí, se aprecian varios instrumentos aplicados que hicieron posible la conformación de la ciudad que hoy conocemos. Para comenzar, Machalí fue planeada mediante distintos instrumentos como una ciudad que albergara y contuviese el crecimiento de la aledaña ciudad de Rancagua. En una entrevista realizada al Asesor Urbano de la municipalidad de Machalí, se explica este punto, afirmando que su conformación como ciudad dormitorio no fue al azar. Como indica a continuación: *“En su minuto, el PRI conversó con las distintas comunas, para ver quién era el que alojaba el crecimiento de Rancagua, y Olivar hasta el día de hoy no quiere perder su imagen de rural, campestre. Graneros si hoy no soluciona el problema del camino de las coloradas, no lo puede hacer y estos dos (San Francisco de Mostazal y Codegua) se le arrancaba el crecimiento debido a que se encuentran más lejos y dependían de la carretera. Pero en el caso de Machalí, las ciudades se iban a juntar en una calle, entonces dijeron; a ver Machalí entonces, amplíemos el límite urbano, subamos las densidades y alberguemos todo el crecimiento que se da hacia el oriente.”* (Leonardo Pino, asesor urbano).

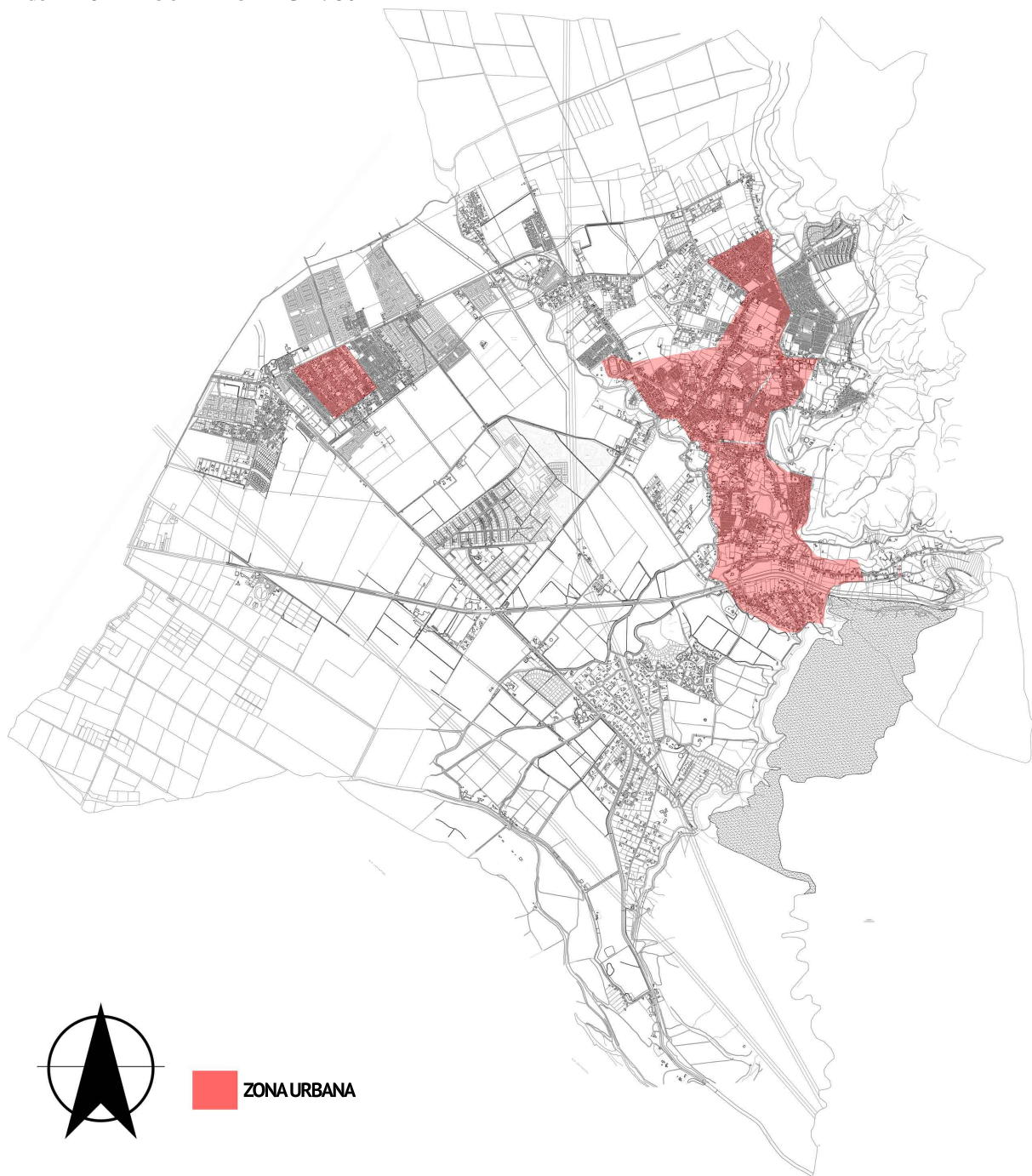
La conformación actual de la ciudad, responde a una serie de cambios que a continuación se expondrán en orden cronológico, explicándolos y detallando el papel que jugaron en esta transformación.

## 6.2 PLAN REGULADOR 1980

Para comenzar, cabe señalar que el plan regulador vigente antes del actual, era un plan regulador del año 1980. Este fue cambiado por uno nuevo en el año 2006, aprobado en el año 2007. En él se puede apreciar un polígono urbano de la ciudad de Machalí mucho menor que el que se conoce hoy.

El Plan Regulador de Machalí fue aprobado por Decreto 288 del 3 de Octubre de 1980, DO 27/12/1980, establece una normativa de aplicación para las áreas urbanas de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC). Su definición territorial incorpora dos agrupaciones urbanas que conforman límites, éstas son Machalí Centro, con un total de 444,73 ha, y Población Santa Teresita con un total de 76,67 ha., que se traduce en un total de 521,39 ha de superficie.

FIGURA 26: ÁREAS URBANAS P.R.C. 1980.



Fuente: elaboración propia.

La zonificación propuesta por el instrumento, define dos áreas homogéneas que se distinguen por el nivel de urbanización existente: *Área homogénea Urbanizada*, que corresponde a los territorios que se encontraban a la fecha de promulgación del Plan con los servicios mínimos de Urbanización, tal como lo señala la Ordenanza, y por otro lado el *Área Homogénea de Potencial Desarrollo Urbano*, que es la porción del territorio urbano que se encuentra fuera del área Homogénea Consolidada, correspondiente con el territorio operacional de los sistemas sanitarios de agua potable y alcantarillado, dotación eléctrica y accesibilidad de caminos.” (Memoria Plan Regulador Comunal Machalí, 2006).

En el esquema anterior se aprecian los dos polígonos que el Plan Regulador antiguo señalaba como zona urbana; esto se mantuvo intacto hasta la modificación en el Plan Regulador Intercomunal, que generó el cambio que luego reflejó en el nuevo Plan Regulador el año 2006.

Según datos de permisos de edificación anteriores a los cambios en el P.R.C, hay sectores que se encuentran fuera del radio urbano que comenzaron su crecimiento. Estas construcciones hechas fuera del radio urbano por los primeros residentes que comienzan a llegar a la ciudad de Machalí, se construyen bajo el decreto Ley 3.516.

ARTICULO 1° Los predios rústicos, esto es, los 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, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

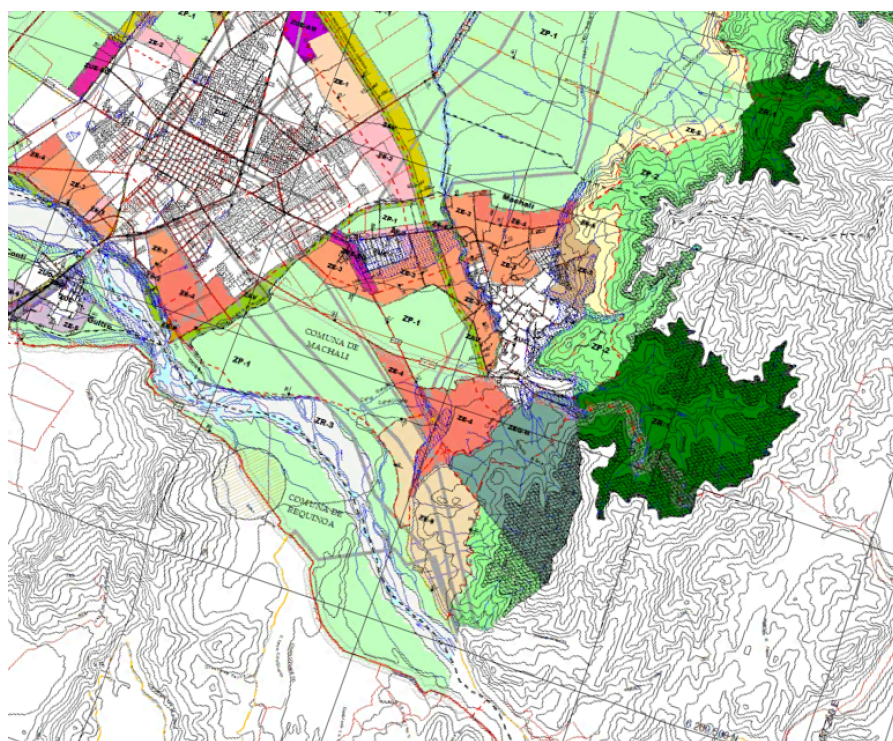
Esta figura legal fue la que permitió que se constituyeran los asentamientos cerrados que en los primeros años de estudios fueron los más comunes, habitados por la población de nivel socioeconómico alto y medio alto.

## 6.3 PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2001

Este P.R.I. fue aceptado el 10 de septiembre del año 2001, en él se plantea un nuevo límite urbano para Machalí, y se propone zonas de extensión urbana. En la ordenanza del P.R.I. se señala lo siguiente sobre Zonas de Extensión Urbana:

“ARTÍCULO 13. Zonas de Extensión Urbana: Las Zonas de Extensión Urbana definidas por este Plan se regirán por los Planes Reguladores Comunales, una vez que sean incorporados a los mismos por cada municipio, pudiendo los Planes Reguladores Comunales establecer mayores exigencias al incorporarlas al límite urbano. La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural, se encuentran graficados en plano de zonificación P.R.I.R-1” (ordenanza P.R.I., 2001)

FIGURA 27: SECTOR MACHALÍ, P.R.I 2001



fuelle: observatorio urbano.

Presentes en Machalí zonas ZE-3, ZE-4, ZE-2, ZE-6, ZE-9, ZE-8, las cuales se encuentran ubicadas principalmente en el sector conurbación y en el sector nogales.

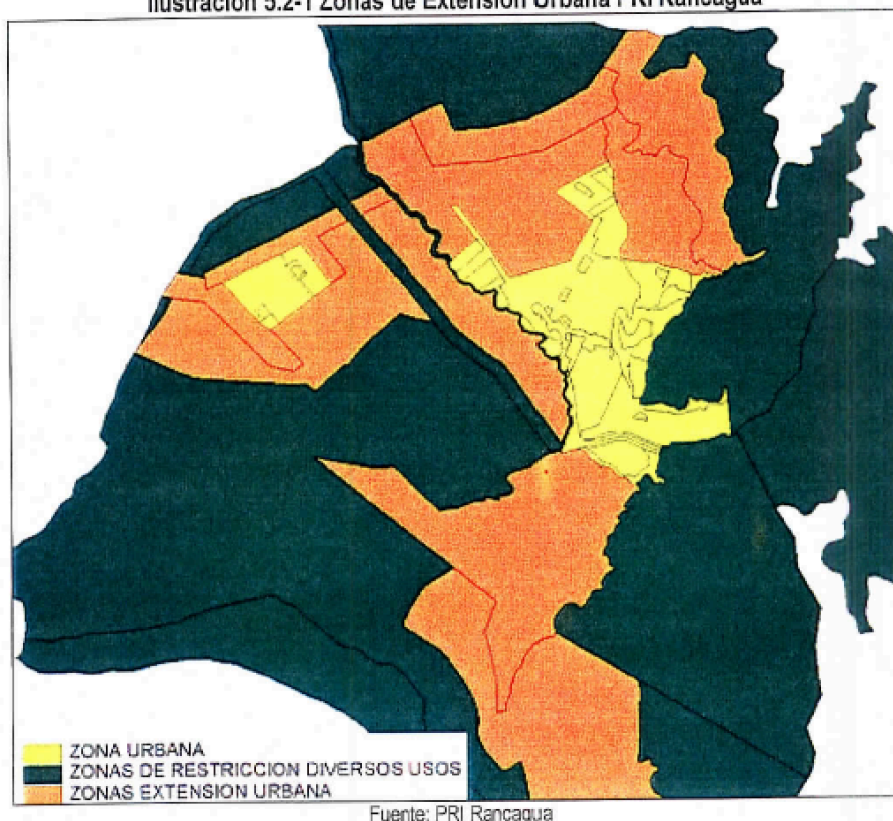
Los cambios propuestos en el Plan Regulador Intercomunal se ven reflejados en el nuevo Plan Regulador Comunal 2006. Se puede señalar que éste podría ser el cambio más importante y significativo dentro de los planes reguladores estudiados, debido a que gracias a los cambios producidos en éste con las nuevas áreas de extensión urbana, se inicia la posibilidad de expansión hacia el sector conurbación, que luego se posicionará como principal sector de desarrollo inmobiliario.

## 6.4 PLAN REGULADOR COMUNAL 2006.

Este Plan Regulador Comunal de Machalí señala respecto a las propuestas de áreas urbanas lo siguiente:

“Para el caso de la Macro Área Urbana de Machalí, la propuesta de crecimiento se encuentra condicionada a las zona de extensión urbana establecidas por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua. La propuesta de ampliación del límite urbano recoge los planteamientos sobre crecimiento propuestos en las jornadas de participación de los actores sociales y las reuniones de trabajo con los equipos técnicos municipales” (Memoria Plan Regulador Comunal , 2006).

FIGURA 28: ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA PRI RANCAGUA  
Ilustración 5.2-1 Zonas de Extensión Urbana PRI Rancagua

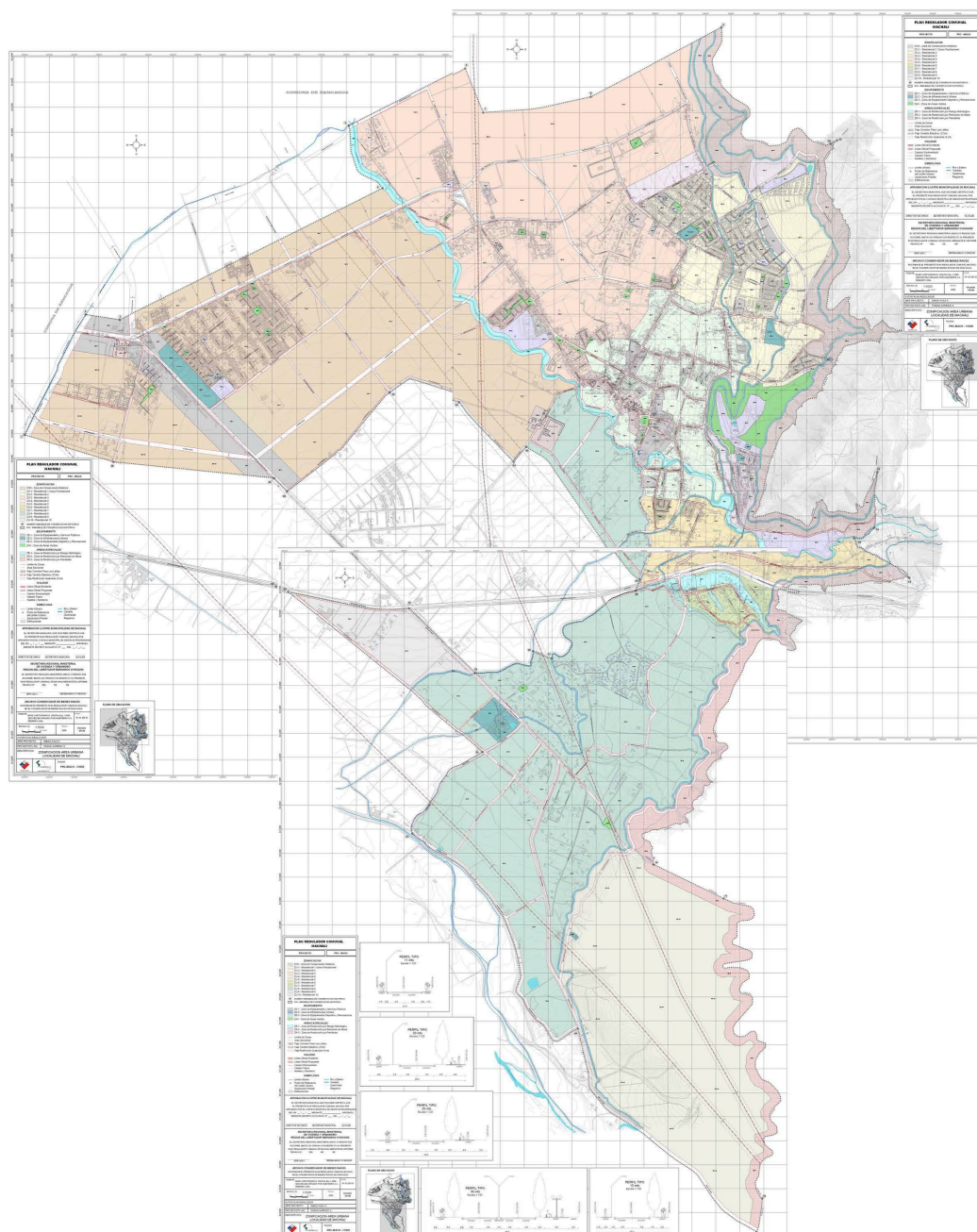


fuentes: P.R.C Machalí 2006



La figura 28 muestra un esquema que señala de manera esquemática la propuesta del P.R.I. sobre nuevas zonas de extensión urbana, las cuales se pueden ver reflejadas en la conformación del P.R.C 2006 que se expone en la siguiente figura (29).

FIGURA 29: PLAN REGULADOR COMUNA DE MACHALÍ 2006.



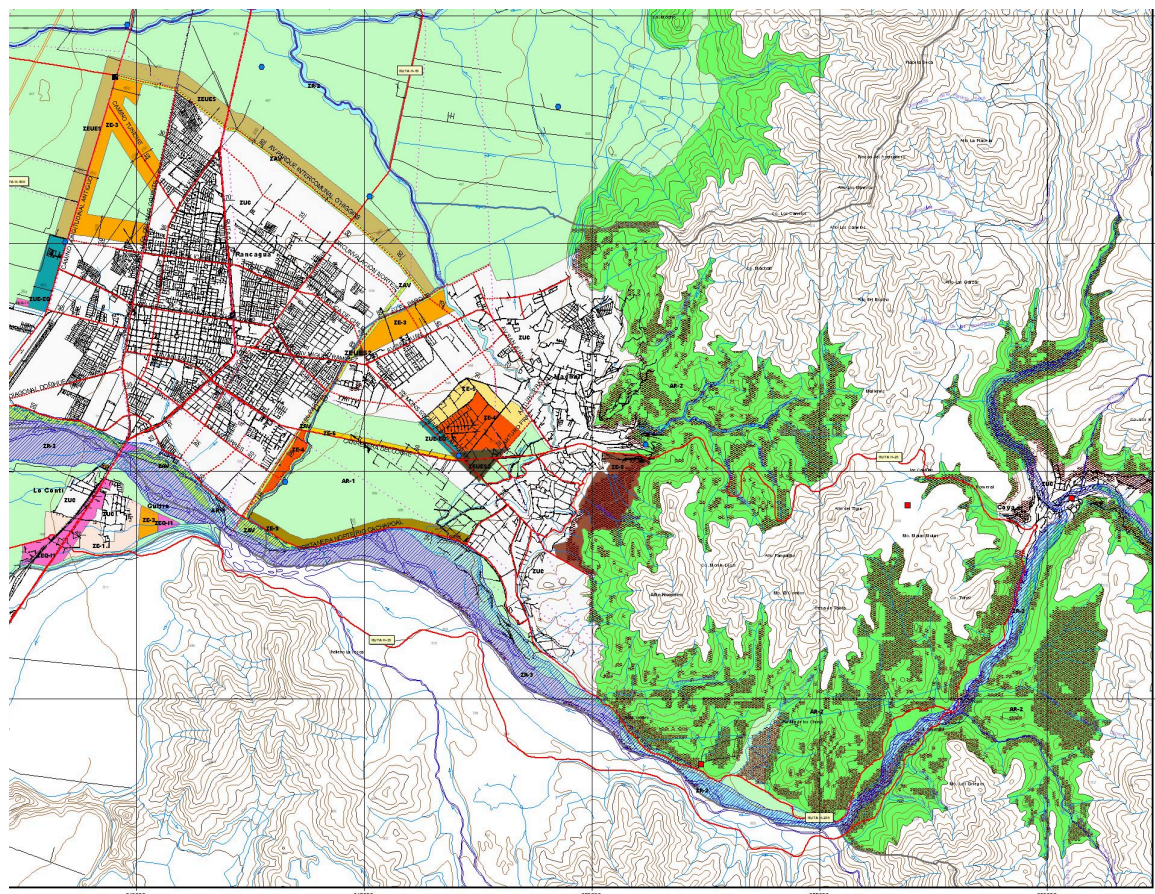
Fuente: Municipalidad de Machalí

El cambio producido en el Plan Regulador del 2006, es fundamental para la conformación de la ciudad de Machalí. El cambio más significativo es la ampliación del radio urbano, que genera una densificación de la ciudad por medio de la extensión y densificación posibilitada por este organismo. Pasa de tener un área urbana de 522 hectáreas aproximadamente a una de 3.305 hectáreas aproximadamente.

## 6.5 PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2010.

Agrega nuevas zonas de expansión urbana, las cuales hasta la actualidad se mantienen como zonas de extensión y de gran crecimiento en los últimos años, sobre todo la zona ZE-3, que se puede afirmar que en la actualidad se encuentra casi en su totalidad construida. El total de hectáreas que genera este plan regulador como zona de extensión, son 629 hectáreas aproximadamente.

FIGURA 30: SECCIÓN MACHALÍ PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL 2010



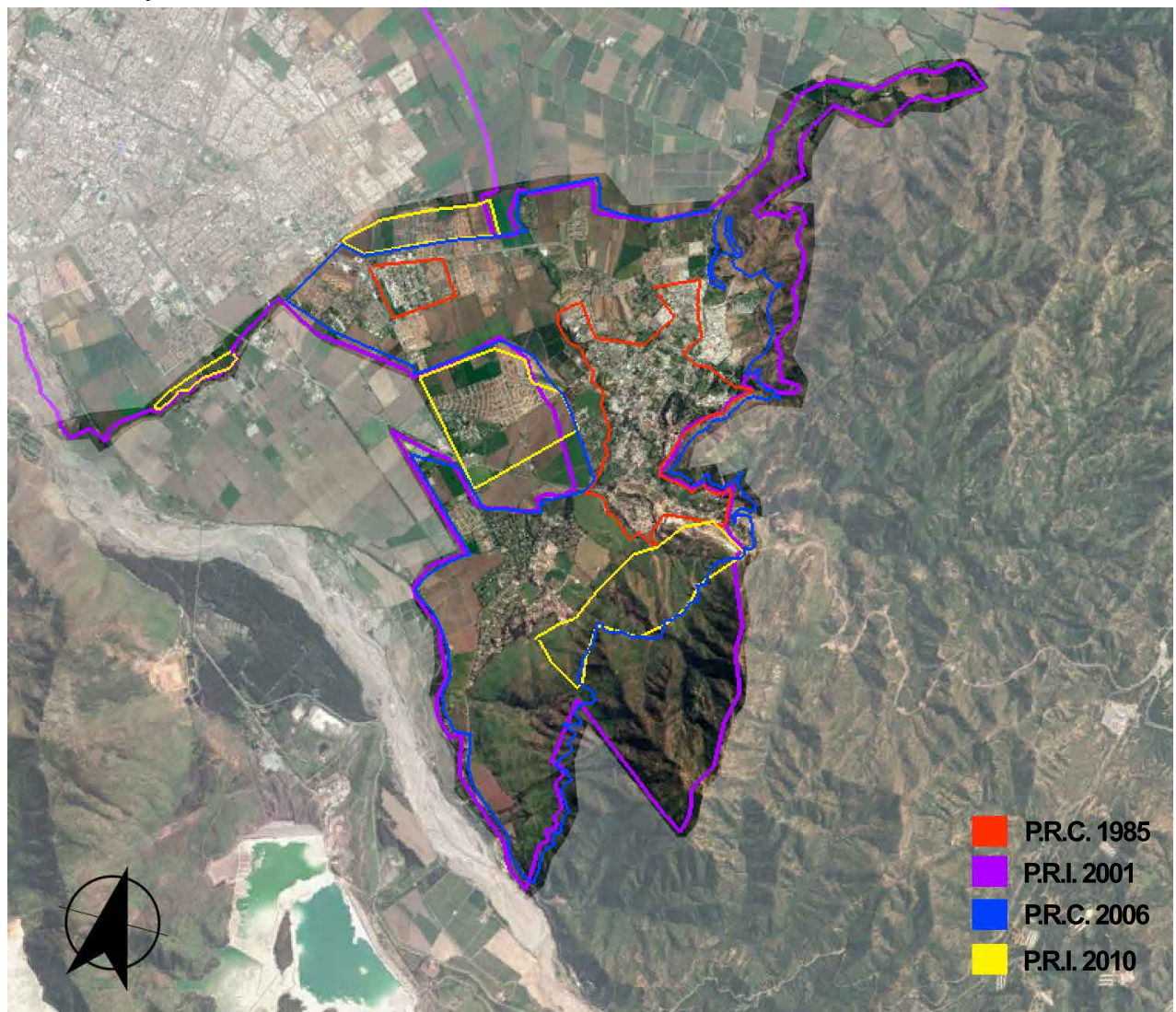
Fuente Ilustre Municipalidad de Machalí.

## 6.6 CONCLUSIÓN CAPÍTULO

En la siguiente figura (31) se resume cómo se ha ido configurando la ciudad de Machalí, señalándose los cambios producidos por todos los Planes Reguladores expuestos anteriormente, ampliando la extensión del área urbana de manera exponencial, iniciando en el plan regulador comunal 1985 con un total de 522 hectáreas para luego - en el plan regulador comunal 2005 - subir a un total de 3.505 hectáreas, y en el plan regulador intercomunal del 2010, agregar 3 zonas principales de extensión urbana que suman 629 hectáreas adicionales.

Al realizar la entrevista al asesor urbano de la Municipalidad de Machalí, éste señala que en la actualidad existen 330 hectáreas propensas al desarrollo.

FIGURA 31: ESQUEMA EVOLUCIÓN ZONA URBANA MACHALÍ SEGÚN PLANES REGULADORES



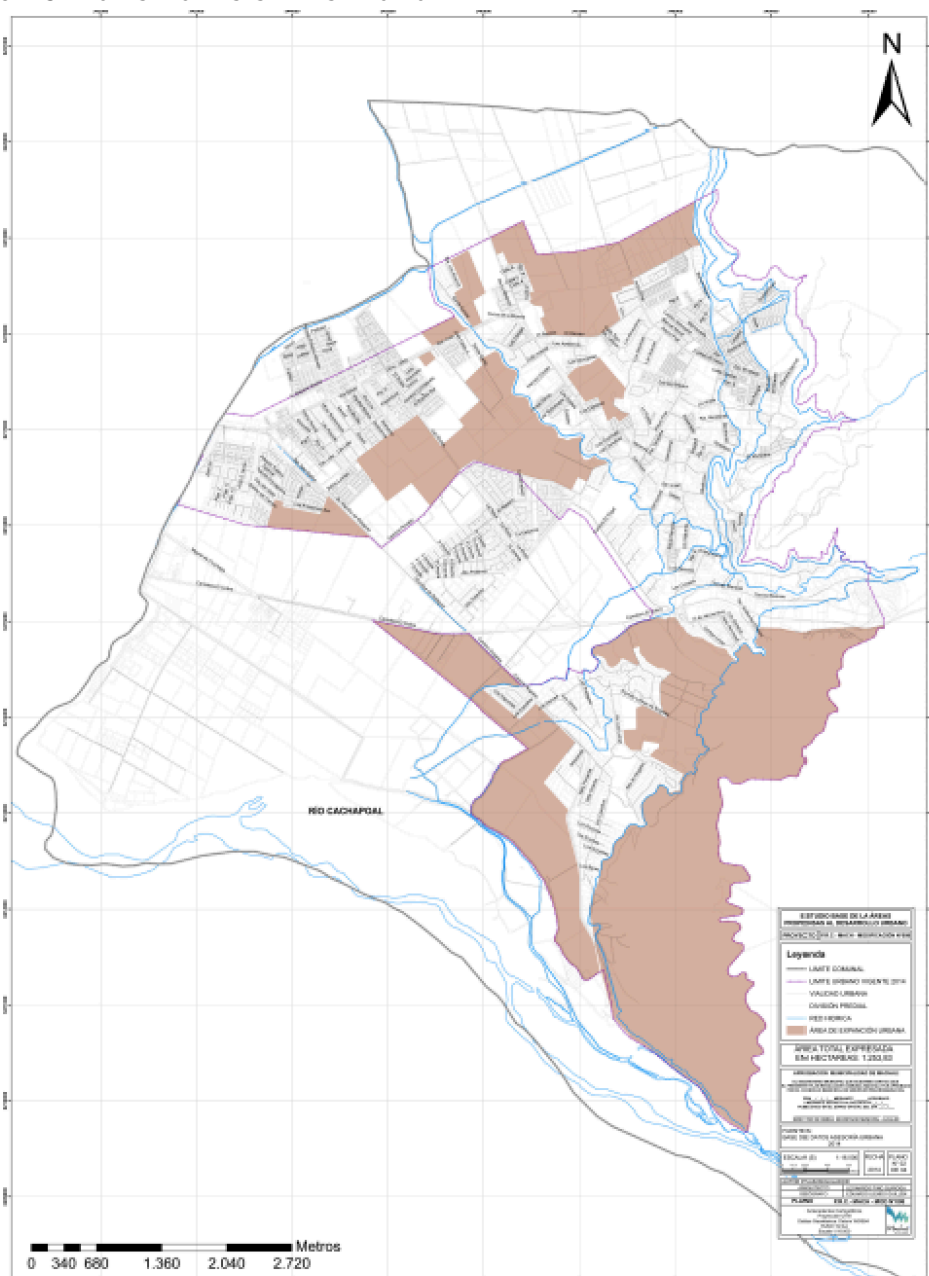
Fuente: elaboración propia.

En la entrevista al asesor urbano, se le consulta si en los últimos años se ha realizado algún trabajo para frenar el crecimiento que ha tenido la ciudad de Machalí. El señala que bajo el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se ha congelado el crecimiento en ciertas zonas, lo cual puede extenderse hasta un año.

*“Artículo 117.- Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*

*En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses. La prórroga se dispondrá por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado "por orden del Presidente de la República" o por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, según se trate de estudios sobre modificaciones de un Plan Regulador Intercomunal o de un Plan Regulador Comunal, en su caso. Tanto el decreto supremo como la resolución se publicarán en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna.” (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1976)*

FIGURA 32: ZONAS PROPENSAS AL DESARROLLO



Fuente: Estudio base de las áreas urbanas propensas al desarrollo urbano (2014).

En la figura 35 se muestran las zonas propensas al desarrollo, las cuales fueron expuestas en un documento elaborado el año 2014. Este documento señala la evaluación de las densidades, tanto en la zona norte de la comuna como en la zona sur. Aquí, las zonas propensas a desarrollo se identifican mediante catastros de las áreas urbanas.

A partir de la información recaudada, se propone bajar la densidad de las áreas en estudio, generando una subzona de áreas no pobladas dentro de la misma, asignándoles a éstas una extensión, (E1/E3/E7, según corresponda la zona en la que se encuentre). Esto busca solo afectar con la baja densidad las zonas no pobladas dentro del área de estudio y que además estén propensas al desarrollo urbano, según lo indican los catastros desarrollados. De ésta manera se propone bajar las densidades a 80 (HAB/HÁ) en las sub zonas.

Leonardo Pino (asesor urbano), señala que hoy la nueva discusión sobre el crecimiento de Machalí es sobre cómo se pretende generar el crecimiento de la ciudad, teniendo dos opciones: un crecimiento por expansión o un crecimiento por densificación. El menciona que en su opinión la segunda opción es mejor para el caso de Machalí.

La información que se desprende de los cambios en las políticas públicas, permite entender el cambio de ubicación de los focos de crecimiento en el transcurso de los años. Inicialmente, se genera crecimiento en sectores rurales cercanos al casco histórico de la ciudad de Machalí y en el sector de Nogales, para luego y debido a los cambios producidos principalmente con la extensión del radio urbano, comenzar el posicionamiento del sector conurbación como el lugar de mayor crecimiento y desarrollo, propiciando la unión con la ciudad aledaña de Rancagua.

Al analizar los cambios producidos por la flexibilidad de las normativas y de los documentos oficiales, se puede señalar que gracias a las normativas vigentes el proceso de expansión de la ciudad pudo tener gran desarrollo en el sector de Avenida San Juan, permitiendo la conurbación con Rancagua. La extensión del radio urbano, permitió que el sector de la conurbación se posicionara como el lugar principal de desarrollo, albergando la mayoría de los nuevos asentamientos cerrados, diseñados por inmobiliarias y creando subcentros con servicios para los residentes.

Se puede apuntar que conformar ésta conurbación, fue efectivamente un objetivo dentro de los cambios en las reglas, generando flexibilidad dentro de las normativas del P.R.C que consolidaron al sector como un lugar propicio para la inversión inmobiliaria.

# **CAPÍTULO 7 : CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICO ESPACIAL.**

## **7.1 INTRODUCCIÓN**

El objetivo de este capítulo es reconocer las características arquitectónicas espaciales, y de esta manera analizar los cambios en la morfología urbana y arquitectónica en el transcurso de los años en la comuna de Machalí; reconocer los cambios y variaciones de los tipos de asentamientos presentes en el caso de estudio.

## **7.2 ANÁLISIS TRAMA URBANA**

El desarrollo alcanzado por la ciudad de Machalí trajo consigo modificaciones a la trama urbana, donde los nuevos asentamientos tienen gran influencia. Debido a que gran cantidad de nuevas construcciones se agrupan en espacios cerrados, se produce discontinuidad en la trama urbana, instaurando principalmente un eje vial protagonista, desde el cual se desprenden una serie de ramificaciones que no interactúan entre sí, conformando una estructura de barrios cerrados todos dependientes del mismo eje.

Esto desemboca en una falta de fluidez al momento de circular por la ciudad, y son solo un par de calles las responsables de contener la circulación de todos los habitantes de estos asentamientos cerrados, ya que no hay segundas alternativas para transitar hacia algunos sectores.

Esta dinámica se puede encontrar en toda la ciudad de Machalí, pero es más evidente en los sectores formados en los últimos años, como son los de Avenida San Juan y Nogales.

FIGURA 33: ESQUEMA NUEVA TRAMA URBANA PRODUCTO DE ASENTAMIENTOS CERRADOS



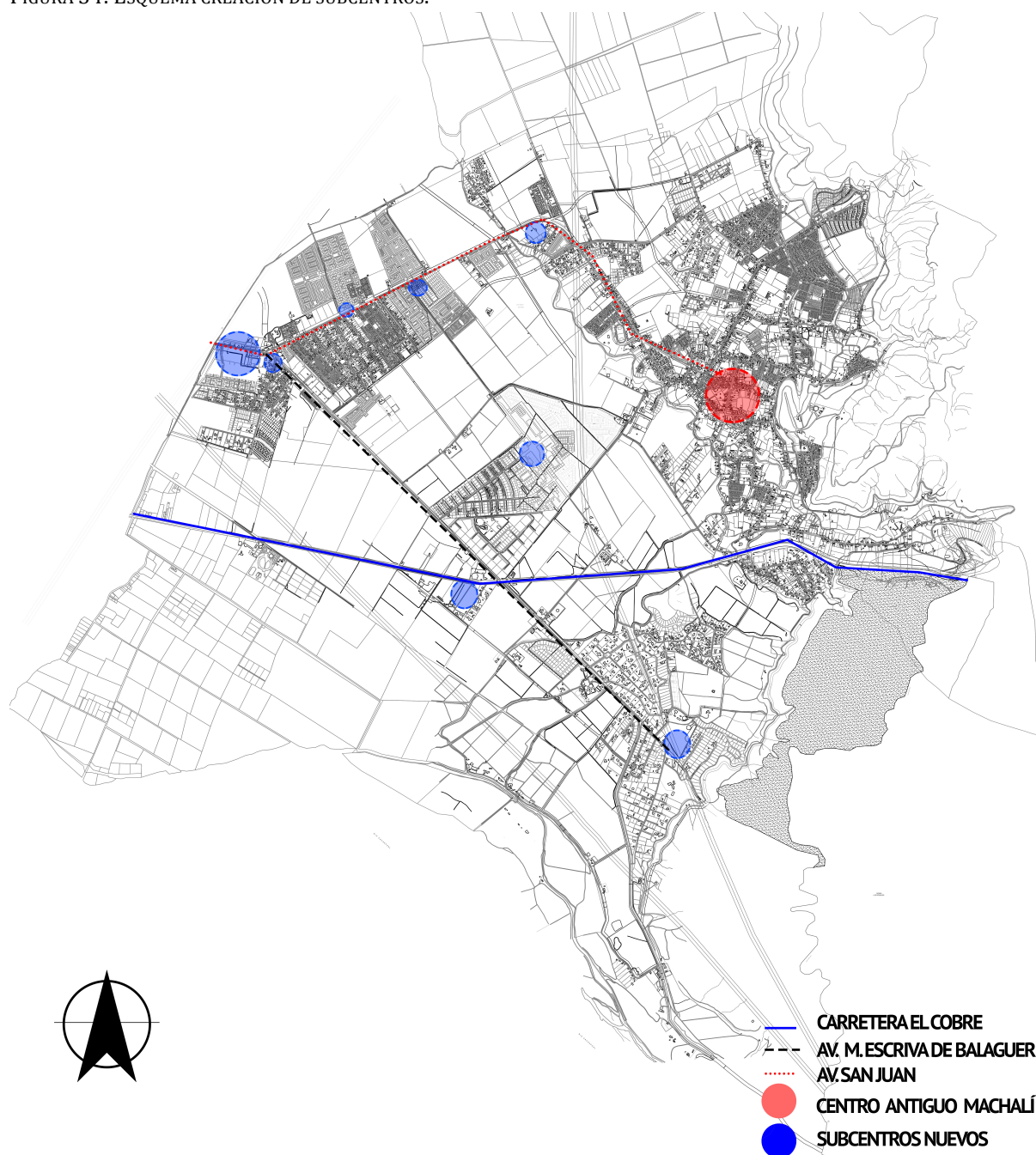
Fuente: Elaboración propia.



## 7.3 SUBCENTROS

Con el desarrollo que ha alcanzado la ciudad de Machalí y su crecimiento acelerado, han surgido con los años nuevos subcentros que vienen a solventar necesidades básicas para los residentes, la necesidad de desplazarse hacia sectores de Rancagua o el centro de la ciudad de Machalí.

FIGURA 34: ESQUEMA CREACIÓN DE SUBCENTROS.



Fuente: Elaboración propia

Estos subcentros se caracterizan por tener supermercados, sucursales bancarias, cafeterías, restaurantes, locales de comida rápida, farmacias, minimarkets, tabaquerías, entre otros servicios. Estos espacios públicos son utilizados como puntos de encuentro para los residentes.

El surgimiento de estos subcentros promueven aún más la nula interacción de los residentes nuevos con el sector centro de la ciudad. Al consultar sobre este tema a la inmobiliaria entrevistada, afirman que sus proyectos vienen todos acompañados de centros comerciales que intentan suplir las necesidades de los residentes, incorporando supermercados de escala barrial, bancos, sencillitos, etc.

FIGURA 35: SUBCENTROS MACHALÍ UBICADOS EN AVENIDA SAN JUAN.



Fuente: elaboración propia.

## 7.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCCIONES NUEVAS

Las construcciones han ido variando durante los años, tanto en su ubicación como en los metros cuadrados de vivienda y terrenos. Para analizar los cambios e identificar las nuevas construcciones en el transcurso de los años indagados, es que se pide la información del registro de recepciones finales de loteos y condominios desde el año 1991 hasta la actualidad a la Municipalidad de Machalí por transparencia. Esta información será complementada con la información extraída de los relatos de los residentes de Machalí.

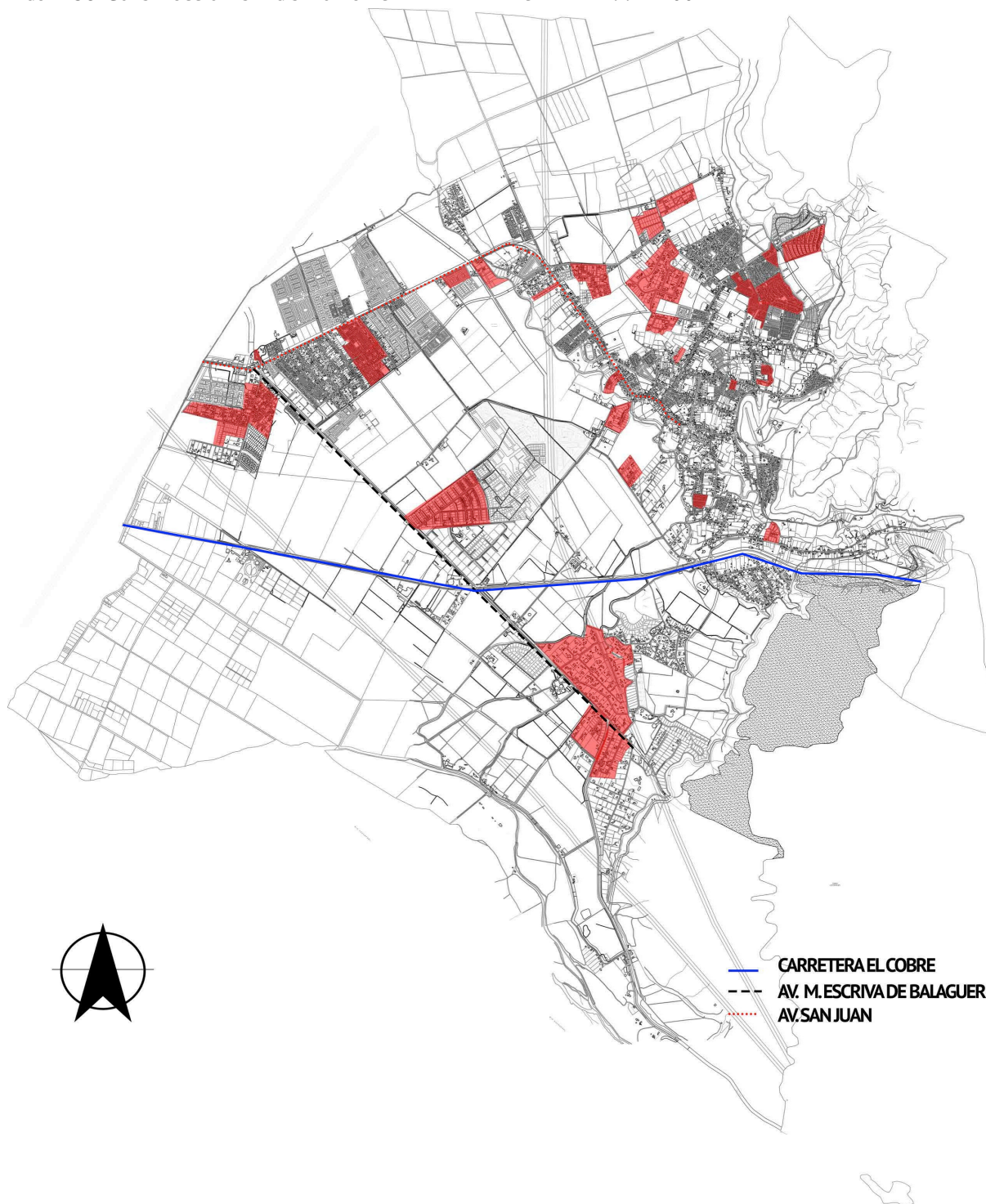
Para analizar las construcciones, se dividirán en períodos de años que serán regidos por los años de CENSO, es por esto que el primer tramo es desde 1992 hasta 2002, el segundo desde 2002 al 2012 y el último abarca desde el 2012 hasta el 2016.

### **1992 AL 2002**

En el registro que es otorgado por la Municipalidad, aparecen los primeros loteos en 1995, año que se contradice con relatos de residentes que afirman haber llegado antes de esa fecha a vivir en algunos de esos lotes. Tal es el caso del entrevistado 3 sector Nogales, quien comenta que junto a su familia llegó a vivir a su casa ubicada en el Parque Residencial Los Llanos en el año 1993. Cuando llegan al lugar había 4 casas más en el mismo loteo. En el registro de la Municipalidad, este loteo aparece situado en el año 2002. Este relato puede calificarse como veraz, debido a que el entrevistado 1 sector Nogales, comenta en su entrevista que los primeros loteos que él recuerda, llegaron años después de que construyera su casa en 1983, nombrando Condominio Nogales, Loteo Parque residencial Los llanos, parque Sanfuentes.

Según registro de recepciones finales otorgado por la Municipalidad de Machalí, se elabora el siguiente esquema, donde se muestra la ubicación de las construcciones.

FIGURA 36: CONSTRUCCIONES REGISTRO MUNICIPALIDAD DE MACHALI DE 1992 -2002



Fuente: Elaboración propia en base a información Dirección de Obra Municipalidad de Machali

Las construcciones en ese período se caracterizan por ser condominios o loteos destinados a clase media alta, ubicados principalmente fuera del radio urbano señalado por el P.R.C que se encontraba vigente en estos años. Las viviendas eran diseñadas bajo el decreto Ley 3.516, generándose terrenos principalmente de 5000m<sup>2</sup>, con viviendas diseñadas al gusto de cada

residente, conformando lugares cerrados o apartados. Al interior se creaban espacios de recreación para los residentes: plazas con juegos, canchas de fútbol o vastas áreas verdes, construyéndose en terrenos extensos que permiten una considerable separación entre casas, brindando tranquilidad e independencia.

Se puede apreciar al visitar estos lugares, la construcción de un espacio donde se le brinda gran importancia a la vegetación en las áreas comunes, espacios de recreación y a la tranquilidad del lugar.

FIGURA 37: ESQUEMA ANALISIS TIPO DE ASENTAMIENTOS 1992-2002, PARQUE RESIDENCIAL LOS LLANOS

FIGURA 38: ESQUEMA ANALISIS TIPO DE ASENTAMIENTOS 1992-2002, CONDOMINIO NOGALES



Fuente : Elaboración propia

Se seleccionan dos casos para visitar y analizar: el primero es el Parque Residencial Los Llanos y el segundo el Condominio Nogales. Se puede apreciar al visitar estos lugares, la construcción de un espacio donde se le brinda gran importancia a la vegetación en las áreas comunes y a la tranquilidad del entorno. Ambos lugares cuentan con jardineros que se encargan de la mantención de las áreas verdes comunes y poseen un único acceso controlado con seguridad. Al interior, se pueden encontrar lugares destinados a la recreación de los vecinos, tales como cancha de fútbol y básquetbol, juegos para niños, lugar para oración y plazas.

Al revisar en la página “Portal Inmobiliario”, se pueden encontrar viviendas en venta al interior de ambos recintos, entre 13.000 UF hasta 25.000 UF.

Con un perfil de residente de clase alta, principalmente con jefes de hogar sobre los 50 años, familias con 3 o 4 hijos, en su mayoría mayores de edad y profesionales. En la figura 41 se puede apreciar una serie de fotos que muestran lugares ubicados al interior de estos asentamientos cerrados, destacándose por tener lugares amplios con áreas verdes y equipamientos interiores en buen estado.

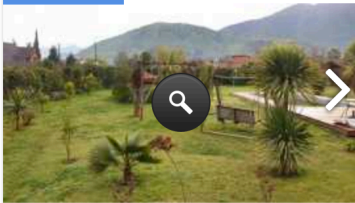
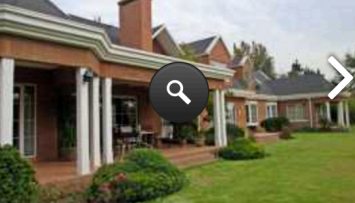
FIGURA 39: SERIE DE FOTOS INTERIOR ASENTAMIENTO SELECCIONADOS PERÍODO 1992-2002





Fuente: Elaboración propia

FIGURA 40 : AVISOS VENTA CASAS LUGARES SELECCIONADOS

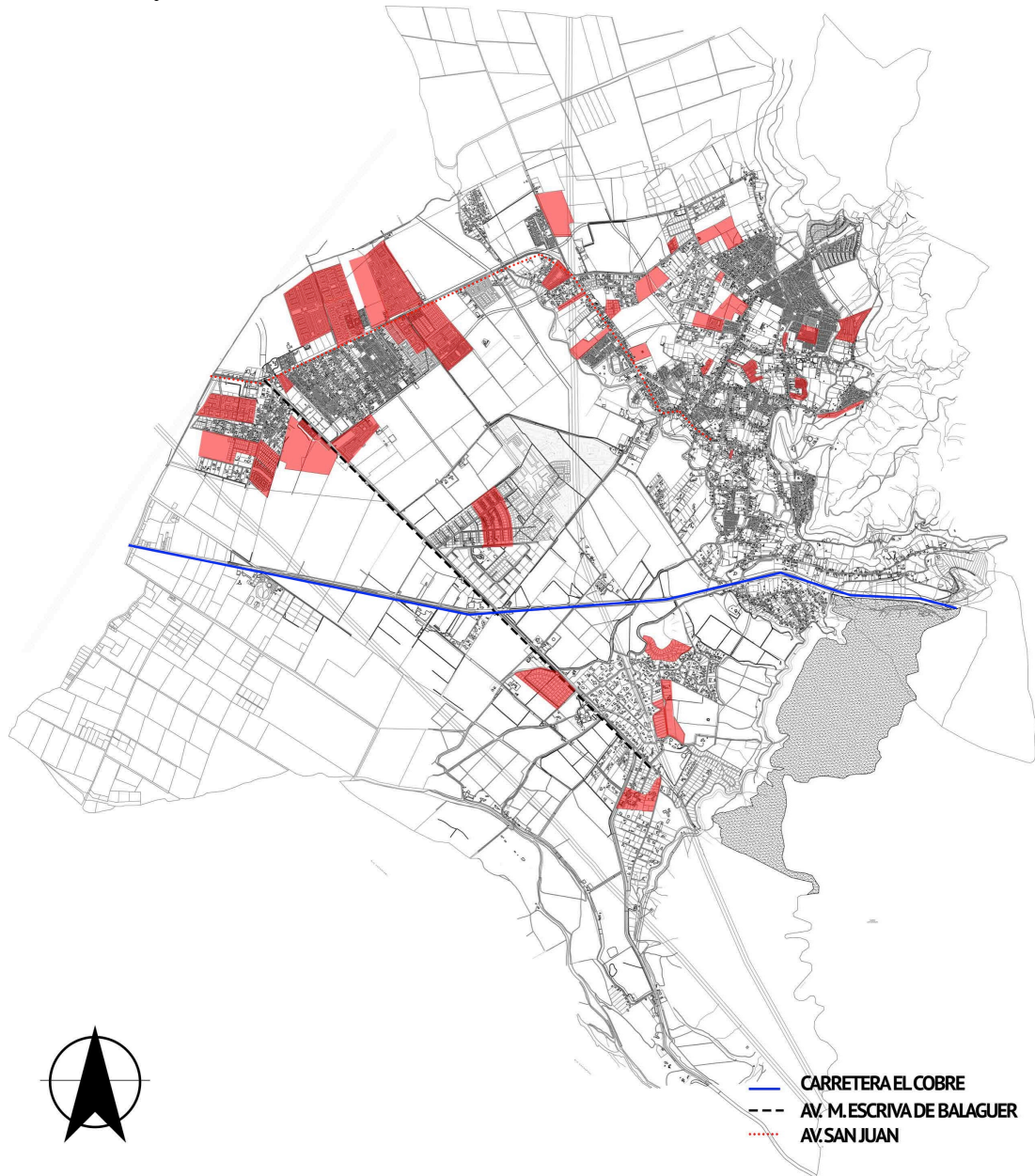
<p>11 Fotos</p>  <p><b>Los Llanos</b> \$ 360.000.000 UF 13.491,64</p>	<p><b>GALILEA &amp; FRESNO</b> PROPIEDADES</p> <p><b>VENDE</b></p> <p>+569 5630 2173 +72 239 2080</p> <p><b>condominio NOGALES 11</b> \$ 669.672.795 UF 25.000,00</p>	<p>9 Fotos</p>  <p><b>Gran Casa estilo Georgian</b> \$ 509.394.592 UF 19.000,00</p>
<p>Código: 3714476 Publicada: 21-11-2017</p>	<p>Código: 3388333 Publicada: 22-05-2017</p>	<p>Código: 3518237 Publicada: 01-08-2017</p>

Fuente: Portal inmobiliario

## 2002 AL 2012

En este período aparece una nueva tipología de asentamiento. Estos, al igual que los anteriores, tienen solo una vía de acceso pero no son cerrados en su mayoría, ubicándose principalmente en el sector conurbación. En este período es cuando ésta comienza a desarrollarse junto con el crecimiento acelerado que alcanza la ciudad, que casi duplica su población. Las nuevas construcciones destinadas prioritariamente a clase media y media alta, son realizadas principalmente por empresas inmobiliarias.

FIGURA 41: ESQUEMA UBICACIÓN CONSTRUCCIONES 2002-2012 EN MACHALÍ SEGÚN INFORMACIÓN MUNICIPAL.



Fuente: Elaboración propia basada en información D.O.M Machalí.



Estos nuevos asentamientos, poseen un único ingreso, pequeñas plazas de áreas verdes y divisiones prediales más pequeñas que en el período anterior.

Se seleccionan dos casos a estudiar: el primero es el barrio loteo Centro Nuevo, ubicado en el sector conurbación y el segundo loteo Adobes de Nogales ubicado en sector nogales. Ambos tienen una entrada principal. En el caso de estudio número uno, posee seis plazas de tamaño pequeño como áreas verdes. El conjunto posee solamente dos tipos de casas. El caso de estudio dos posee solo una plaza como área verde y una cancha de fútbol como lugar de recreación para los vecinos.

El perfil del residente es de nivel socioeconómico alto o medio alto, principalmente conformado por profesionales jóvenes, solteros o en pareja, sin hijos o con no más de dos hijos en etapa escolar. Las parejas, en su mayoría, ambos con una vida profesional activa.

FIGURA 42: ESQUEMA CASO SELECCIONADO ASENTAMIENTOS DE 2002-2012, LOTEADO ADOBES DE NOGALES.



Fuente: Elaboración Propia

FIGURA 43: ESQUEMA CASO SELECCIONADO ASENTAMIENTOS DE 2002-2012, LOTEO CENTRO NUEVO.



Fuente: Elaboración Propia

FIGURA 44: SERIE DE FOTOS INTERIOR ASENTAMIENTO SELECCIONADOS PERÍODO 2002-2012.

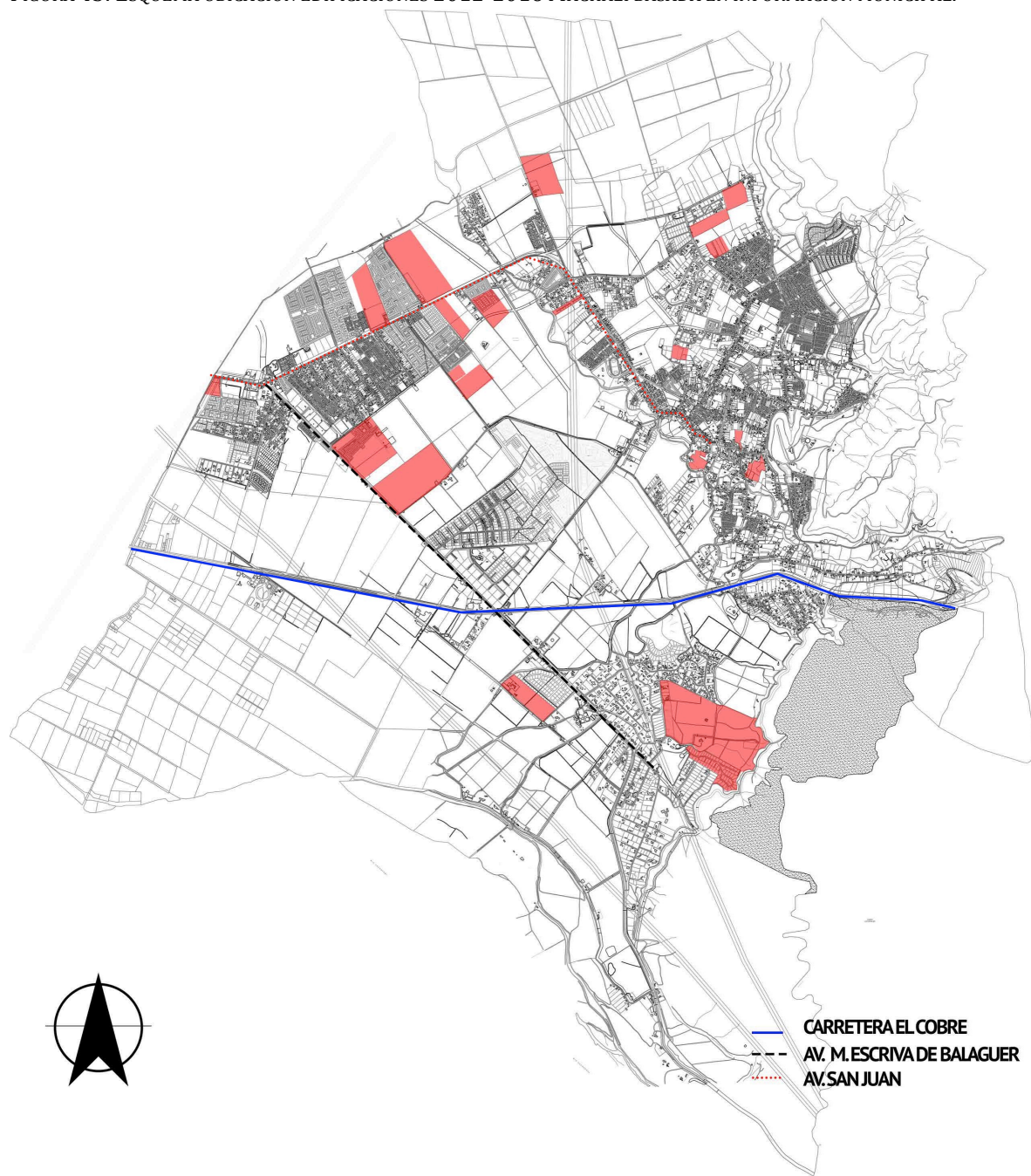


Fuente: Elaboración propia

## 2012 AL 2016

En éste último período, la variación del tipo de construcciones es casi nula en comparación con el anterior. Se siguen encontrando construcciones realizadas por inmobiliarias, con áreas verdes pequeñas. Los conjuntos ya no poseen espacios de recreación para los vecinos y los terrenos no superan los 800 o 1000 metros cuadrados.

FIGURA 45: ESQUEMA UBICACIÓN EDIFICACIONES 2012-2016 MACHALÍ BASADA EN INFORMACIÓN MUNICIPAL.



Fuente: elaboración propia basada en datos D.O.M Municipalidad de Machalí.

Como caso de estudio se analizan dos barrios: el primero el barrio Portones de Machalí y el segundo barrio El Remanso de Machalí; ambos se ubican en el borde del sector conurbación debido a que son los únicos terrenos disponibles que van quedando en este sector. La conformación de estos barrios ya no se centra en sus calles interiores, teniendo casas que están direccionadas hacia calles principales y al igual que los conjuntos analizados anteriormente, contiene pequeñas plazas interiores.

El perfil del residente en estos sectores no discrepa mucho con el período estudiado anteriormente. El nivel socioeconómico del residente principalmente es de clase media alta, caracterizado por ser profesional joven que adquiere su primera vivienda, con familias pequeñas o personas solteras.

FIGURA 46: ESQUEMA ASENTAMIENTO 2012-2016 BARRIO PORTONES DE MACHALÍ.



Fuente: elaboración propia

FIGURA 47: ESQUEMA ASENTAMIENTO 2012-2016 BARRIO REMANSO DE MACHALÍ.



Fuente : Elaboración propia

FIGURA 48: SERIE FOTOS ASENTAMIENTOS SELECCIONADOS PERÍODO 2012-2016





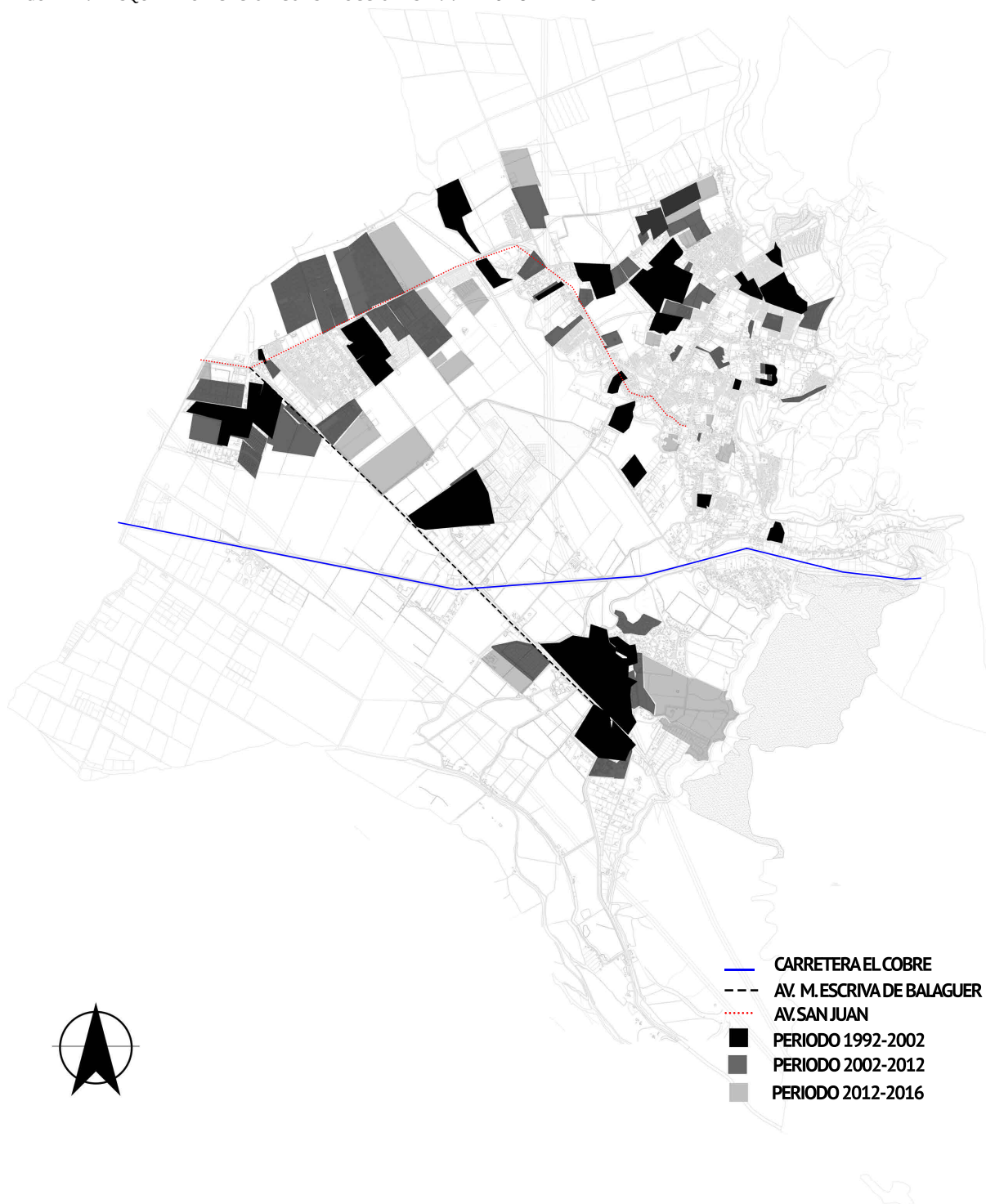
Fuente: Elaboración propia

## 7.5 CONCLUSION CAPÍTULO

La variación en el tipo de construcciones en los años de estudios, se puede apreciar en tres puntos distintos:

- Variación del tamaño de las construcciones y terrenos, los cuales disminuyen a medida que avanzan los años, pasando de construcciones en terrenos principalmente de 5000 m<sup>2</sup> a terrenos en el primer período, a construcciones de 200 m<sup>2</sup> en el último período estudiado.
- Disminución de la importancia que se le brinda a las áreas verdes y al entorno donde habitan los nuevos residentes, principalmente por la introducción del mercado inmobiliario que busca tener una mayor ganancia explotando los terrenos.
- Ubicación de las nuevas construcciones, en un inicio ubicadas en los extremos cercanos a la ciudad de Machalí y en el sector Nogales, para posicionarse principalmente en el sector conurbación en los últimos años, esto gracias a los cambios en los planes reguladores y a la oferta inmobiliaria en el sector.

FIGURA 49: ESQUEMA UBICACIÓN CONSTRUCCIONES 1992-2016 EN MACHALÍ



Fuente: Elaboración propia basada en información D.O.M municipalidad de Machalí

En la siguiente imagen se puede apreciar el crecimiento según los años estudiados, donde los lugares o focos de asentamientos varían según el período, es en un inicio la concentración de las nuevas viviendas que se ubicaban en el sector Nogales o cerca del centro de la ciudad de Machalí, para luego trasladarse al eje Avenida San Juan, el cual forma parte del sector

conurbación. Al consultar a la inmobiliaria entrevistada sobre la variación en las características de los conjuntos, comenta que al momento de diseñar un conjunto habitacional, lo más importante para ellos es sacar el mayor provecho al terreno, estrujando al máximo la capacidad que permite el lugar para construir y con esto se han dejado de lado las áreas verdes, zonas de entretención, ciclovías o ancho de calles. Señala que en los últimos años, al elevarse excesivamente el valor del suelo en la comuna, es imposible continuar con loteos de terrenos extensos, como los primeros que se vendían en Machalí (5000m<sup>2</sup>). Ahora este tipo de construcciones se desplazaron a un nuevo sector donde el suelo aún es económico (sector Olivar y Requínoa).

Dentro de los cambios en la morfología de la ciudad, los nuevos asentamientos cerrados generan ramificaciones que no tienen relación entre sí, instalando discontinuidad en la trama urbana. Los nuevos servicios que aparecen principalmente en el eje San Juan, minimizaron la dependencia que se tenía hace algunos años con la ciudad de Rancagua, creando una oferta de servicios que hace 10 años o menos no existían en la ciudad de Machalí.



# CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES

## 8.1 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Este capítulo se desarrolla brevemente a partir de las preguntas de investigación planteadas al inicio de la indagación, por lo que se estructura en los siguientes cuatro puntos estudiados en la comuna de Machalí. A continuación, se expone discusión de resultados obtenidos.

### 8.1.1 Evolución y variación del proceso de gentrificación rural 1992 a 2016

Dentro del período de tiempo estudiado (1992-2016), se señala que el proceso de gentrificación rural sufrió variaciones notables; estas variaciones se aprecian en distintos aspectos, a saber:

1) **Variación del tamaño de población de la comuna:** La población aumentó durante los años referidos, alcanzando su máximo crecimiento en el período intercensal 2002-2012, donde la población alcanza valores elevados incluso cercanos a duplicar su población el 2012 respecto al 2002. Se puede afirmar que los años donde hubo mayor crecimiento poblacional fueron entre el año 2003 y 2006, debido a las nuevas posibilidades de asentamientos surgidas gracias al plan regulador intercomunal 2001.

2) **Variación del nivel socioeconómico de la población de la comuna:** al comparar la variación del ingreso promedio de la población en la comuna de Machalí, se aprecia que en los años de estudio éste aumentó ostensiblemente, partiendo el año 2009 con un ingreso promedio de \$621.125 y alcanzando el año 2011 un valor de \$1.128.316. Al compararlo con el ingreso de la ciudad de Rancagua (2009 ingreso de \$910.149 y en 2011 \$837.306) se puede apreciar cómo en el año 2009 Rancagua tenía un ingreso promedio más alto que Machalí y en el año 2011 Machalí revierte esta situación. Incluso Rancagua ve disminuido recientemente su promedio de ingreso. Esto podría señalar que la población con mayor nivel socioeconómico se está trasladando hacia la comuna de Machalí, y/o está llegando población nueva a vivir en la comuna.

3) **Variación de perfiles de habitantes:** la información obtenida mediante entrevistas muestra a distintos habitantes de la comuna, con diversidad socioeconómica y cultural. Se puede concluir que los perfiles de los habitantes varían según los años en que llegan a la ciudad de Machalí y según el sector que habitan. El primer residente que se analiza es el que lleva mayor tiempo en el lugar, son los residentes originarios de la ciudad de Machalí los que se caracterizan por ser en su mayoría nacidos en la comuna o que llegaron a una edad temprana a vivir en ella. Es una población que en general llegó antes del año 2002. Se caracteriza en su conjunto por ser mayormente familias de bajos recursos que tienen su fuente de trabajo dentro de la comuna; jefes de hogar sin estudios e hijos que en algunos casos continúan su educación en institutos técnico-profesionales en la ciudad de Rancagua. Viven en poblaciones antiguas de la ciudad, en las cuales la vida de barrio y la relación con los vecinos es constante y cercana. En la entrevista expresan satisfacción con los cambios en la comuna, debido a que tienen acceso a nuevos servicios y fuentes laborales que antes no existían. Todos los entrevistados señalan que la vida al interior de sus barrios (antiguos) es tranquila y segura, aunque se muestran conscientes de que la visión de la gente externa a su lugar de residencia, normalmente lo tilda como un lugar peligroso.

Durante la década de 1990 se produjo la llegada de nuevos residentes, los que en un inicio se caracterizan por ser de nivel socioeconómico alto, que llega a la ciudad de Machalí atraído por una visión idílica de la vida en el campo, motivado a la vez por lugares excluidos y apartados del resto de la ciudad (ya sea de Machalí o de Rancagua), privilegiando la tranquilidad y la amplitud de estos lugares con gran cantidad de verde. En la actualidad, la mayoría tiene hijos mayores de edad, con estudios universitarios ya terminados. Caracterizado su lugar de residencia por ser loteos cerrados o condominios, con control de seguridad en el acceso. Al interior, casas diseñadas por cada propietario, ocupando terrenos de entre 5000 y 2500 m<sup>2</sup>.

Y como último residente, debido principalmente al proceso de explotación inmobiliaria, comienzan a llegar profesionales jóvenes que adquieren su primera vivienda, los cuales en su mayoría no tienen hijos (o tienen hijos de edades que no superan los 13 años), vienen a ubicarse principalmente en el sector de la conurbación, debido a una visión de tranquilidad y seguridad que la ciudad ofrece. Los lugares donde residen, se caracterizan por ser proyectos inmobiliarios que se encuentran alrededor de un eje estructurador principal, que en este caso

es el eje de Avenida San Juan, arteria que conecta a ambas ciudades, donde se genera y “funciona” cotidianamente la conurbación Rancagua-Machalí.

4) **Variación en localización y morfología de nuevos asentamientos residenciales:** La localización de la década de 1990, se caracteriza por viviendas ubicadas en los sectores alejados de la ciudad, principalmente en el sector de Nogales; lugares cerrados (condominios o parques residenciales) con amplios espacios comunes poblados de áreas verdes y equipamientos destinados al ocio y esparcimiento de los residentes (canchas de fútbol, basquetball, plazas con juegos para niño y lugares de oración). Al interior, las casas se caracterizan por ser todas de distintos estilos y cantidad de metros cuadrados construidos, en terrenos en su mayoría de 5000m<sup>2</sup>.

En la década siguiente, se inicia una nueva forma de habitar el lugar, marcada por condominios pequeños ubicados principalmente en el sector de la conurbación o cerca de ésta. Son condominios o asentamientos cerrados, diseñados por inmobiliarias. Los terrenos no superan los 1000 m<sup>2</sup> y al interior encontramos uno o dos tipos de casas de diseño replicado. Estos asentamientos, al igual que los anteriores, se ordenan en dirección hacia el interior del recinto y en la mayoría de los casos dan la espalda a la calle exterior.

Como último estilo de asentamiento, se encuentran poblaciones que nacen en el sector de la conurbación, en el período comprendido entre los años 2012 -2016. En su mayoría mantienen la conformación de una calle principal que conecta con una vía de mayor tamaño, pero genera un vínculo con ésta; casas que se ordenan de frente a la avenida externa, no organizándose hacia un centro.

5) **Motivaciones de arribo a la comuna:** Al comparar las motivaciones de los primeros y los últimos residentes que llegan a la comuna, se puede apreciar una diferencia. Los primeros residentes destacan que, dentro de sus motivaciones principales, estaba la paz y bienestar que una vida con características campestres promete; un entorno sano, alejado de la ciudad, su contaminación y constante ajetreo. Puntualmente, cobra importancia vivir en un lugar con extensas áreas verdes y vegetación. También se valora la distancia con las urbes cercanas y la consiguiente desconexión (voluntaria) de la vida citadina.

Los nuevos residentes en cambio, señalan como razón destacada la sensación de seguridad del lugar y la cercanía con equipamientos y servicios de las urbes más cercanas.

Se puede concluir entonces, que la evolución del proceso de gentrificación rural en la comuna de Machalí es un asunto dinámico, lleno de transformaciones, que crea un proceso distinto a partir de la popularización y aumento de las posibilidades de asentamientos dentro de la comuna. Aquí el nivel socioeconómico, perfil del habitante y motivaciones cambian. Se puede indicar que desde la popularización del proceso y en sus años posteriores, la cualidad o carácter del proceso de gentrificación rural se pierde y comienza un nuevo proceso de expansión en una ciudad conurbada.

### 8.1.2 Diferencia y/o variación respecto a conceptos claves definidos.

Al comparar los conceptos clave de la narrativa de la gentrificación rural descritos al principio de la investigación, se aprecian los siguientes factores en el caso de la ciudad de Machalí:

El aumento de zonas socialmente homogéneas, se evidencia debido a la sectorización que se creó en la ciudad, dividiendo en entorno en zonas donde se encuentran antiguos residentes y zonas apartadas donde se ubican nuevos residentes. Esto conforma una zona homogénea, caracterizada por un perfil social de ingresos relativamente más alto que lo que existía en la ciudad, como también lugares de exclusión o marginación de los hogares de bajos ingresos, debido a la alza de los precios. Esto habla de un proceso particular de segregación al interior de la comuna, y de que la gentrificación rural (al menos en Machalí) no genera expulsión directa, pero sí cierto grado de confinamiento entre clases sociales.

Dentro de las motivaciones de los nuevos residentes, se aprecia la atracción que ejerce Machalí, que representa esta visión idílica de vida sana, pacífica y natural en un inicio; ésta motivación con el tiempo fue variando y hoy es otra: principalmente, la seguridad y la distancia con servicios.

En los primeros asentamientos estudiados se puede apreciar la importancia que se le brindaba a la naturaleza y la creación de espacio que asemejan lugares campestres con áreas verdes extensas, esto en el transcurso de los años también se fue perdiendo debido a nuevas conformaciones de asentamientos cerrados que buscaban sacar el mayor provecho edificable al terreno.

Las características definidas en un comienzo de la investigación, estuvieron presentes en el primer período de estudio del caso, pero luego del boom inmobiliario que sufrió la zona y la dominación del mercado por agentes privados, estas características se desvanecieron.

### 8.1.3 Instrumentos de planificación

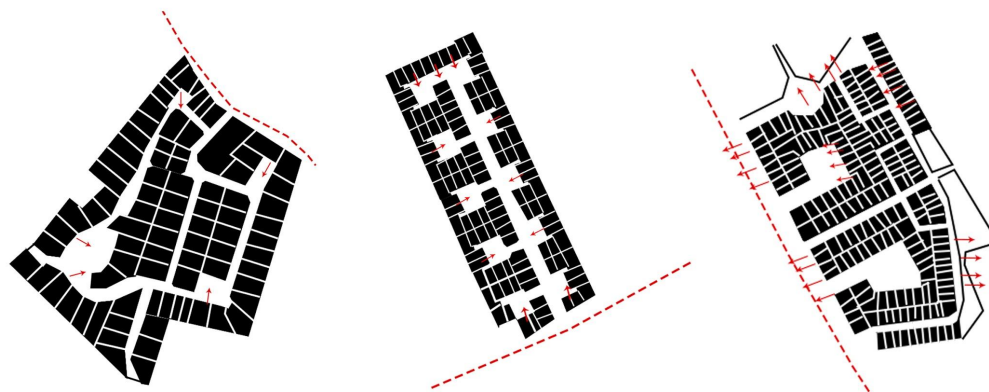
El proceso de expansión de la comuna, se ve directamente afectado por los cambios en los instrumentos de planificación locales. En primer lugar, se encuentra un territorio regido por el Plan Regulador Comunal de 1980; el polígono de zona urbana alcanzaba un aproximado de 522 hectáreas y las primeras construcciones gentrificadas emplazadas fuera del radio urbano, se hicieron bajo la ley de parcelas de Agrado. Luego, en el plan regulador intercomunal 2001, se incorporan nuevas zonas de extensión urbana, lo que influenció que en el 2006 el cambio en el Plan Regulador Comunal incorporara un polígono de zona urbana mayor al del P.R.C. anterior, pasando de un polígono de 522 hectáreas urbanas a uno de 3.305 hectáreas urbanas. Esto permitió que la comuna de Machalí creciera en nuevos sectores, como el de Avenida San Juan, punto donde el crecimiento de la ciudad alcanza la conurbación entre la ciudad de Rancagua y Machalí. Luego, el último cambio en los instrumentos de planificación es el P.R.I 2010, que incluye nuevas zonas de extensión urbana que actualmente continúan bajo esta condición, siendo esos sectores donde se concentran las construcciones recientes.

## 8.1.4 Cambios urbanos arquitectónicos

Los cambios arquitectónicos que se pueden apreciar son:

- Discontinuidad de la trama urbana, debido a que los nuevos asentamientos en su mayoría se caracterizan por ser cerrados. Estos se conforman por una calle principal que conecta con una avenida o calle de mayor tamaño. Al crearse estos espacios pequeños que se vuelcan hacia el interior, es que la trama urbana de la ciudad gana un carácter de discontinuidad y depende principalmente de un eje articulador donde convergen todos los asentamientos.
- Creación de nuevos núcleos de servicios dentro de la comuna: rompe con la dependencia que existía con los servicios brindados por la ciudad de Rancagua, impulsando nuevas fuentes laborales y acortando la distancia entre los residentes y los servicios.
- Se genera también un cambio respecto a los tipos de asentamiento y la forma en que se vinculan con el espacio, siendo en un comienzo loteos de grandes extensiones de terreno que presentan formas orgánicas ovaladas, sin poseer ningún vínculo con el exterior; luego aparecen los nuevos asentamientos cerrados de menor tamaño en terrenos más pequeños, definidos principalmente por una calle principal de la que se desprenden ramificaciones pequeñas, generando subconjuntos al interior del lugar. La disposición de las casas se ordena en torno al eje interior del lugar, sin interactuar con el exterior del conjunto. La tercera tipología corresponde a la de las poblaciones, las cuales efectivamente interactúan con el exterior, generando a la vez espacios interiores de subconjuntos alrededor de un área verde o eje vial.

FIGURA 50 : ESQUEMA TRES TIPOLOGÍA ASENTAMIENTOS; SU CONFORMACIÓN Y VÍNCULO CON CALLES EXTERIORES.



Fuente: Elaboración Propia

En el esquema anterior, se puede apreciar los tres tipos de asentamientos anteriormente descritos y su vínculo con el exterior, siendo solo el tercer tipo el que genera un vínculo con la calle exterior y el tipo uno y dos se distribuyen hacia el interior.

## 8.2 DISCUSIÓN TEÓRICA

En base a este estudio, se puede afirmar que la hipótesis planteada al comienzo de la investigación es incorrecta: no podemos señalar que la ciudad de Machalí se encuentra bajo un proceso de gentrificación rural, es correcto en cambio señalar que la ciudad de Machalí fue parte de un proceso de gentrificación rural, el cual se produjo aproximadamente entre los años 2006-2008. Es entonces cuando el proceso tiene un giro, detonado por el crecimiento de la población y extensión de la trama urbana.

En relación a los aspectos relevantes señalados por los teóricos sobre la gentrificación rural, podemos identificar los siguientes:

- La visión idílica del estilo de vida en el campo, destacando el bienestar asociado a un estilo de vida sano, pacífico y natural.

- Proceso que conduce a la exclusión y marginación de los hogares de bajos ingresos y, en última instancia, a la segregación socio-espacial de las poblaciones ricas.
- La existencia de un proceso de gentrificación con la posibilidad de no tener desplazamiento o producción de desplazamientos de manera indirecta.
- La utilización de un enfoque en los vínculos entre la naturaleza, el cambio ambiental y la gentrificación.
- La importancia de la construcción de un lugar para vivir con condiciones rurales idílicas, destacando el vínculo entre la naturaleza, el cambio ambiental y la gentrificación.
- Los cambios de población que dan lugar a la formación de perfiles socialmente más homogéneos dominados por grupos de ingresos relativamente más altos.

Dentro de los puntos señalados, todos son identificables en el caso de estudio. Es el caso de los desplazamiento el único tema que no se estudia, debido a que en el marco teórico es señalado por los referentes de la literatura sobre la gentrificación rural, que los estudios de desplazamientos dentro del tema de la gentrificación rural no son relevantes e incluso se plantea la posibilidad de un proceso de gentrificación sin desplazamientos.

También al comparar el proceso estudiado con lo que señalan los expertos sobre gentrificación, - *por ejemplo*, López Morales (2013) que afirma que *la gentrificación en el caso chileno, asume la 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*, se puede señalar que esta definición no aplicaría a todos los casos de gentrificación. Debido a este estudio podemos señalar que existen otras formas de gentrificación con menor densificación, sin construcciones en altura, siendo un proceso más sutil y menos invasivo pero que igualmente identificable como un proceso de gentrificación.

Se puede concluir que la gentrificación rural en un contexto como el chileno, está destinada a extinguirse: esto debido a que es un proceso que funciona bien solo como primera extensión demográfica hacia lugares sin interés de inversión privada. Estas primeras extensiones de



pueblos cercanos a ciudades en crecimiento, permiten el desarrollo de una gentrificación rural como la señalada en la narrativa. Sin embargo, siempre tendrán fecha límite debido a que este traslado de población de clase alta hacia un nuevo lugar, en algún momento se vuelve tan popular entre la élite, que inevitablemente invita a la sobre explotación por parte de aquellas inmobiliarias que buscan solo una rentabilidad maximizada pro el uso del suelo. Estos espacios de gran potencial económico para invertir, atraen a los privados y su afán de negocio y ganancia, que terminan privilegiando sus objetivos económicos en desmedro de la calidad de vida, cambiando las formas de habitar el lugar.

### 8.3 ASPECTOS POLÍTICAS PÚBLICAS

El caso estudiado en la comuna de Machalí, podría identificarse como un caso replicable dentro del país. En los últimos años, las ciudades intermedias sufrieron un proceso de expansión mayormente de forma acelerada y sin planificación. Este proceso de expansión acelerado, se acompaña a su vez de consecuencias como la exclusión de un tipo de población, gentrificación, alza de precios, segregación y sectorización de la ciudad.

En el caso de las ciudades intermedias, que en su mayoría se encuentran cercanas a ciudades pequeñas o pueblos, comienzan a crecer y generan conurbaciones, que en el caso chileno, son lideradas por una población de clase alta o media alta, siendo el Estado partícipe en una menor medida de este proceso.

Estos casos de expansión hacia la periferia, son para el mercado inmobiliario privado gran fuente de inversión y ganancias, debido al bajo costo de los suelos y las alzas que estos mismos alcanzan en un período corto de tiempo.

Dentro de la expansión de las ciudades, se revela la falta de control y planificación en aspectos de políticas públicas como son: falta de regulación en la mantención de espacios verdes, escasez de políticas que eviten la sobresaturación de ciudades, redes viales diseñadas para la población existente sin proyectar un aumento en la población, exclusión y segregación de cierto segmento de la población, entre otras.

Lo que ocurre en estos procesos de expansión de ciudades intermedias, excede el tema de la gentrificación y se adentra en otro tipo de discusión, sobre qué tipo de ciudades son las que se quieren lograr, cómo se pueden evitar problemas futuros o qué tipo de conurbaciones se intentan crear.

Es necesario anticiparse con políticas públicas en lugares aún no gentrificados, basándose en las experiencias de otras ciudades intermedias que ya fueron parte de este proceso. Propiciar un diseño de ciudad que esté preparado y guíe la expansión de manera controlada, usando trazados de calles más amplios, con mayor conexión vial mediante proyecciones de calles, asignar suelo a áreas verdes y regular la flexibilidad en la densificación y edificación de los terrenos, para de esta manera no continuar creando ciudades no planificadas resultantes de procesos acelerados.

## CAPÍTULO 9 : BIBLIOGRAFÍA - ANEXOS

### BIBLIOGRAFÍA

Álvarez Correa, L., Salazar Barrows, A., & Hidalgo Dattwyle, R. (2003). Los condominio y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Revista electronica de Geografía y Ciencias Sociales* , VII (146).

Aranguiz Dunstall-Hills, R. (2014, Octubre 9). *Cronicas de la historia de Machalí, La Creación de la Comuna*. Recuperado Octubre 3, 2017, desde El Machalino - Periodico Comunal: <http://www.elmachalino.cl/cronicas-de-la-historia-de-machali-la-creacion-de-la-comuna/>

Arenas, F. , González, D., & Aliaga , G. (2009). La Conurbación Rancagua Machalí: Transformaciones socioespaciales de una ciudad media. In Hidalgo, D. Mattos, & Arenas (Eds.), *Chile del país urbano al país metropolitano*. Instituto de geografía Pontificia Universidad Católica de Chile .

Asesoría Urbana Municipalidad de Machalí. (2014). *Estudio base de las áreas urbanas propensas al desarrollo urbano*. Machalí.

Baros Mancilla, M. (2003). Sewell: el cobre como patrimonio. *Revista De Urbanismo* (8), 124-129. ilustre municipalidad de Rancagua. (n.d.). *Ilustre Municipalidad de Rancagua*. Recuperado agosto 2017, desde Rancagua: <https://rancagua.cl/index.php/rancagua>.

Baros Mancilla, M. (2008). *Machalí. Villa histórica : comuna centenaria*. Machalí: Municipalidad de Machalí.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2004). Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande* , 32, 21-37.

Codelco . (n.d.). *División El Teniente*. Retrieved Septiembre 20, 2017, from Codelco Chile: [https://www.codelco.com/prontus\\_codelco/site/edic/base/port/el\\_teniente.html](https://www.codelco.com/prontus_codelco/site/edic/base/port/el_teniente.html)

Davidson, M., & Less, L. (2010). New-build gentrification : its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, space and place* (16), 395-411.

Díaz Parra, I. (2015). Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina. In V. Delgado, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en*

*México y América Latina*. D.F, México: Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.

Hamnett, C. (2003). Gentrificación and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40 (12), 2401-2426.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6th ed.). (I. Editores, Ed.) México: McGraw-Hill.

Ilustre Municipalidad de Machalí. (2006). *Memoria explicativa Plan Regulador de Machalí 2006*. Machalí.

Ilustre Municipalidad de Machalí. (2009, Diciembre 28). *Datos Demográficos*. Retirado Noviembre 2, 2017, desde Municipalidad de Machalí: [achali.cl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=33&Itemid=3](http://achali.cl/index.php?option=com_content&view=article&id=33&Itemid=3)

Índice de la actividad económica INACER. (n.d.). *Base promedio 2003 y base promedio 2011*. Retirado 2017, desde [http://www.ineohiggins.cl/archivos/files/3\\_3\\_1\\_01\(22\).xls](http://www.ineohiggins.cl/archivos/files/3_3_1_01(22).xls), [http://www.ineohiggins.cl/contenido.aspx?id\\_contenido=72](http://www.ineohiggins.cl/contenido.aspx?id_contenido=72).

Instituto Nacional de Estadísticas. (n.d.). *INE Ohiggins*. Retrieved 2017, from Proyecciones de Población 2002 -2020 regionales, según género y edades simples: [www.ineohiggins.cl/contenido.aspx?id\\_contenido=13](http://www.ineohiggins.cl/contenido.aspx?id_contenido=13)

Instituto Nacional de Estadísticas. (n.d.). *INE Ohiggins*. Retrieved 2017, from Proyecciones de Población 2002 -2020 comunales, región de O'Higgins, según género y edades simples.xls: <http://www.ineohiggins.cl/archivos/files/Proyecciones>

Inzulza, J., & Galleguillos, x. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58.

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: Fragmentación y privatización. *EURE*, 28, 11-20.

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión : procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31 (88), 27-71.

Katzman, R. (2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL* (75).

López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografías Norte Grande*, 31-52.

Lorenzen Martiny, M. J. (2015). Capítulo 13. ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México. In V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salina, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (Vol. 1era, pp. 275-300). D.F, México: UNAM Instituto de Geografía.

MIDEPLAN. (2004). “ *Caracterización de la Población: Región del Libertador General Bernardo O’Higgins* ” . Documentos Regionales, División de Planificación Regional-Departamento de Competitividad Regional . Gobierno de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1976). *Ley de Urbanismo y Construcción*. Retirado desde <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=13560>

Negrete Rodriguez, C., & Hidalgo, R. (2009). Barrios cerrados y procesos socioespaciales de las ciudades del Valle de Aconcagua. In Hidalgo, De Mattos, & Arenas (Eds.), *Chile: Del país urbano al país metropolitano* (pp. 323-346). Santiago, Chile: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.

Observatorio Urbano. (2017, julio). *Observatorio Urbano MINVU*. Retrieved from Total viviendas unidades y superficie según agrupamiento y comuna 2002 - 2016: <http://www.observatoriourbano.cl/>

Parra, N. (2016). *¿Gentrificación rururbana? Exploración de los procesos de transformación y conformación residencial de Maule norte Tesis*. Santiago: Universidad de Chile.

Philips, M. (1993). Rural Gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of Rural Studies* , 9, 123-140.

Phillips, M. (2005). Rural gentrification and the production of nature: a case study from Middle England. *4th international Conference of Critical Geographers*. Mexico city: researchGate.

Plan de Desarrollo Comunal de Machalí. (2010-2015). *Ilustre Municipalidad de Machalí*. Retrieved 2017, from PLADECO 2010-2015: [www.machali.cl/images/stories/pladeco2010-2015](http://www.machali.cl/images/stories/pladeco2010-2015)

PWC Chile. (2015, Diciembre). *La reforma tributaria tiene un antes y un después; IVA en la venta de inmuebles*. Retirado Diciembre 2017, desde PricewaterhouseCoopers: [www.pwc.com/cl/es/comunidad-tributaria/Presentacion-DF-PwC-IVA-PDL-Simplificacion-RT-diciembre-2015.pdf](http://www.pwc.com/cl/es/comunidad-tributaria/Presentacion-DF-PwC-IVA-PDL-Simplificacion-RT-diciembre-2015.pdf).

Rodríguez Navarrete, Y. (2005). *Cambios socioespaciales y morfológicos en una comuna de alto status social del gran Santiago : el caso de vitacura*. Santiago, Chile: Universidad de Chile.

Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande* (32), 5-19.

Rojas, C. (2011, abril 8). *issuu*. Retirado agosto 18, 2017, desde Taller de Proyecto 5, Regeneración urbana ciudad de Rancagua, Universidad de Talca: [https://issuu.com/k\\_turra/docs/informerancagua](https://issuu.com/k_turra/docs/informerancagua)

Rojo Mendoza, F. (2015). Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas. *cuadernos de geografía: Revista Colombiana de Geografía* , 24.

Sabatini, F., Cerda, J., & Cáceres, G. (2001). *Segregación Residencial en las grandes ciudades de Chile, 1970-1992: Concepción y Valparaíso* (Oriana Bernasconi ed.). Ministerio de Planificación y cooperación.

Sabatini, F., Serella, M., & Vásquez, H. (2009, diciembre). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/266/262>.

Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P., & Brain, I. (2012, Septiembre). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. *Revista EURE*.

Sabatini, F. (2015). La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico. In A. Guillermo Aguilar, & I. Escamilla, *Segregación urbana y espacios de exclusión: Ejemplos de México y América Latina* (pp. 25-46). Mexico: Universidad Nacional Autónoma de México.

Secretaría de Planificación de Transporte. *Estudio "Actualización y seguimiento de planes estratégicos del STU Rancagua"*. Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. CIPRES INGENIERÍA LTDA .

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. (2001). *Plan Regulador Intercomunal 2001*. Rancagua.

Secretaria Regional Ministerial Vivienda y Urbanismo . (2013). *Memoria explicativa Actualización Plan Regulador Intercomunal* . Rancagua

Sistema nacional de información (SINIM). (2004). *sistema nacional de información*. Retirado desde Subsecretaria de Desarrollo Regional (SUBDERE): [www.sinim.gov.cl](http://www.sinim.gov.cl)

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City* , 13 (2), 292-311.

Smith, D., & Phillips, D. (2001). Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality. *Journal of Rural Studies* (17), 457-469.

Smith, D. P. (2011). What is rural gentrification? Exclusionary Migration, population change, and Revalorised Housing Markets. *Planning Theory & Practice*, 12 (4), 596-605.

## ANEXOS

Anexo N°1 : Poblaciones construidas entre 1965 y 1973 en Rancagua

AÑO	POBLACIÓN O VILLA	NÚMERO DE CASAS
1965	Rancagua Norte	554
1969	Manso de Velasco	1.076
1969	Los copihues	24
1969	El Escudo	71
1970	Santa Irene	80
1970	Nueva Alborada	56
1970	José Olivares	90
1971	El Manzanar	1.289
1971-1973	San Pedro	160
1971-1973	Quinta Nanito	126
1971-1973	José Tomás	582
<b>Total viviendas</b>		<b>4.108</b>

Fuentes: Baros, 2000 /poblaciones construidas entre 1965 y 1973 en Rancagua

**Anexo N°2 : Población y números de casa construidas 1975-1994**

<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN O VILLA</b>	<b>NÚMERO DE CASA</b>	<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN O VILLA</b>	<b>NÚMERO DE CASA</b>
1975	William Braden	515	1985	Dorada	40
1975	Scorpio	13	1985	Los Lirios	70
1976	El Portal Villa Elena	89	1985	General Baquedano	472
1977	Marco Schiaponni 1	88	1986	Teniente 2 (Zenit)	304
1977	Torre de Flores	28	1986	Coya Pangal	219
1977	El Portal	4	1986	Brasilia C	36
1978	Torre General Freire	236	1987	Conv. Colectivo	80
1979	Jardín Oriente 1	68	1987	Los Cipreses	38
1980	Marco Schiaponni 2	181	1987	Nelson Pereira 2	226
1980	Jardín Oriente 2	76	1987	Nelson Pereira 3	26
1981	Ramón Torres 1	80	1988	Nelson Pereira 4	300
1982	Ramón Torres 2	91	1988	La Araucaria	200
1982	Estadio	3	1988	Jardín Oriente 3- Villa Naturales	93
1985	Ramón Torres 3	108	1989	Brasilia A	56
1985	Nelson Pereira 1	102	1989	Brasilia A	16



1985	La Leonera	50	1989	Torino	27
1985	Teniente 1 (zent)	642	1990	Nelson Pereira 5	162
1985	Teniente 8 (Machalí)*	40	1990	Brasilia B	34
1985	San Lorenzo (Machalí)	18	1992	Préstamo directo y especiales	40
1985	Socomi	22	1994	Carén	128

Fuente : Baros, 2000.

### Entrevistas tipo:

#### Entrevista número 1

Objetivo : Reconocer rol del Estado en la conformación de la ciudad.

Entrevistados: Asesor urbano, Seremi de vivienda y urbanismo.

1. ¿De qué manera se ha tratado de controlar el crecimiento de la ciudad de Machalí?
2. ¿Cuáles cree usted que fueron las razones por la que Machalí se posicionó como el lugar con mayor preferencia para vivir de la clase media alta de la región?
3. ¿De qué manera se ha intentado controlar el crecimiento de la ciudad de Machalí?
4. ¿Porque hay diferencias entre permisos de edificación de loteos y la conformación original del Loteos?

#### Entrevista Número 2

Objetivo : Reconocer rol del Estado en la conformación de la ciudad.

Entrevistados : **Asesor urbano.**

1. ¿De qué manera se ha tratado de controlar el crecimiento de la ciudad de Machalí?

2. ¿Cuáles cree usted que fueron las razones por la que Machalí se posicionó como el lugar con mayor preferencia para vivir de la clase media alta de la región?
3. ¿Cuáles fueron las razones por las que el crecimiento de la ciudad de Rancagua se traslado hacia el sector de la comuna de Machalí?
4. ¿Cuáles fueron las razones o factores que ayudaron a conformar la ciudad de Machalí que hoy existe (refiriéndose a ciudad sectorizada)?

### **Entrevista número 3**

Objetivo 1 : Caracterizar al nuevo habitante (cómo se identifican, qué tipo de ingresos tienen, qué buscan, qué se les ofrece, etc.)

Objetivo 2 : Visión respecto al crecimiento explosivo de los últimos años en la ciudad de Machalí

### **Entrevistados: Inmobiliarias**

Nombre :

Empresa :

Cargo :

### **En la comuna de Machalí**

1. ¿Qué buscan lo nuevos residentes?
2. ¿Qué público intentan atraer? ¿Con qué nivel de ingreso? ¿Tienen población objetivo?
3. ¿En qué consisten sus proyectos?
4. ¿Qué estilo de vida se les está ofreciendo? ¿qué tipo de barrio? vida de barrio
5. ¿cómo describiría usted a estos nuevos propietarios?
6. ¿Se podrían clasificar dentro de un rango de edad?
7. ¿cómo se constituyen sus familias? (solteros, familias pequeñas, 1-2 o 3 hijos)

8. ¿Cuántas viviendas consideran en total sus proyectos?

9. ¿ Por qué decidieron invertir en la ciudad de Machalí?

10. ¿Qué factores facilitaron la inversión en Machalí?

#### **Entrevista número 4**

Objetivo : Identificar percepción de antiguos residentes sobre el cambio de su ciudad. Identificar si se produce desplazamiento indirecto con la llegada de los nuevos residentes y obtener información sobre las nuevas tomas en la ciudad.

#### **Entrevistados : Residentes Originarios de Machalí antiguos**

Nombre:

Ocupación:

Edad:

-Estudio jefe hogar:

-Lugar de estudio hijos:

-Tiempo de residencia en el lugar:

-Régimen de propiedad:

-Nº personas en el hogar:

-Nº de autos:

-¿En qué trabaja? ¿En dónde?

-¿Cuánto paga de dividendo?¿ingreso promedio del hogar?

-¿Por qué decidió venirse a vivir acá? ¿Cuándo llegaron?

-¿Antes en qué comuna o ciudad vivía? ¿Cómo era el lugar donde vivía (condominio, población, edificio, etc.)?

-¿Qué le gusta del lugar donde vive?

-¿Qué no le gusta?

-¿Cuánto tiempo en el día pasa en su casa?

- Cuando necesita comprar algo, ¿a dónde se dirige?
- ¿Qué tan seguido se dirige o transita por la plaza de Machalí o al centro de la ciudad?
- ¿Dónde se encuentra con sus amigos? ¿qué actividades realizan?
- ¿Cómo se moviliza a su lugar de trabajo o estudio?
- ¿Cómo percibe usted Machalí?
- ¿Cómo ha cambiado Machalí en los últimos años?
- ¿Cómo percibe usted el lugar donde vive?
- ¿Conoce usted a sus vecinos? ¿Qué relación tiene usted con ellos?
- ¿Considera que vive en un entorno tranquilo?
- ¿Conoce alguna otra persona que viva en Machalí (fuera de su lugar de residencia)? ¿En qué sector vive?
- ¿Conoce gente que habite en las tomas del cerro San Juan o en el sector del cajón de Machalí?
- ¿Cómo se siente usted respecto al crecimiento de Machalí en estos últimos años?
- ¿Sus vecinos o amigos se están yendo del barrio? ¿Hacia dónde se dirigen?
- ¿Tiene planeado cambiarse de vivienda en el próximo año?
- ¿Cuántas veces ha visitado la casa de algún vecino en los últimos 6 meses?
- ¿Podría decirme si es miembro activo, miembro inactivo, o no es miembro de alguna junta de vecinos u otra organización vecinal?
- ¿Cómo cree que evalúan su barrio las personas que viven fuera de su barrio?

## **2. Arquitectura casa**

-m<sup>2</sup>:

-Materiales:

-Valor:

-Estilo arquitectónico:

### **Arquitectura Conjunto**

-Espacios comunes:

-Áreas verdes:

-Áreas de recreación:

-Separación casas:

-Antejardín:

## Entrevista número 5

Objetivo: Identificar percepción de nuevos residentes sobre la ciudad que habitan; identificar de qué manera utilizan y se relacionan con su entorno y generar perfil de nuevo residentes.

### Entrevistados: Residentes Nuevos

Sector:

Nombre:

Ocupación:

Edad:

-Estudio jefe hogar:

-Lugar de estudio hijos:

- N° de hijos, n° de profesionales:

-Tiempo de residencia en el lugar:

-Régimen de propiedad:

-N° personas en el hogar:

-N° de autos:

-¿En qué trabaja? ¿En dónde?

-¿Cuánto paga de dividendo?

- ¿Ingreso del hogar?

-¿Por qué decidió venirse a vivir acá?

- ¿Cuándo llegaron?

-¿Antes en qué comuna o ciudad vivía? ¿Cómo era el lugar donde vivía (condominio, población, edificio, etc.)?

-¿Qué le gusta del lugar donde vive?

-¿Qué no le gusta?

-¿Cuánto tiempo en el día pasa en su casa?

-Cuando necesita comprar algo, ¿a dónde se dirige?

-¿Qué tan seguido se dirige o transita por la plaza de Machalí o al centro de la ciudad?

-¿Dónde se encuentra con sus amigos? ¿qué actividades realizan?

-¿Cómo se moviliza a su lugar de trabajo o estudio?

-¿Cómo percibe usted Machalí?

-¿Cómo percibe usted el lugar donde vive?

- ¿Siente más seguridad en su residencia actual? (comparada a la anterior)
- ¿Conoce usted a sus vecinos? ¿qué relación tiene usted con ellos?
- ¿Considera que vive en un entorno tranquilo?
- ¿Conoce alguna otra persona que viva en Machalí (fuera de su lugar de residencia)? ¿En qué sector vive?
- ¿Dónde va de vacaciones?
- Cuándo tiene una emergencia médica ¿a dónde se dirige, Santiago o Rancagua?
- ¿Confía usted en sus vecinos?
- ¿Usted siente que es representativo para el barrio? (Rango de edad, tipo de familias,etc.)
- ¿Tiene planeado cambiarse de vivienda en el próximo año?
- ¿Cuántas veces ha visitado la casa de algún vecino en los últimos 6 meses ?
- ¿Podría decirme si es miembro activo, miembro inactivo, o no es miembro de alguna junta de vecinos u otra organización vecinal?
- ¿Cómo cree que evalúan su barrio las personas que viven fuera de su barrio?

## **2. Arquitectura casa**

- m<sup>2</sup>:
- Materiales:
- Valor:
- Estilo arquitectónico:

## **Arquitectura Conjunto**

- Espacios comunes:
- Áreas verdes:
- Áreas de recreación:
- Separación casas:
- Antejardín:
- Acceso restringido:
- Casas diseñadas como conjunto o individuales: