

Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile

Marchant, Carla
Riesco, Matías
Monje-Hernández, Yerko

Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile

EURE, vol. 49, núm. 147, pp. 1-25, 2023

Pontificia Universidad Católica de Chile

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19674808009>

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.49.147.09>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.

Otros artículos

Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile

Carla Marchant

Universidad Austral de Chile, Chile

carla.marchant@uach.cl

Matías Riesco

Universidad Austral de Chile, Chile

m.riesco.s18@gmail.com

Yerko Monje-Hernández

Universidad Austral de Chile, Chile

yerko.monje@uach.cl

EURE, vol. 49, núm. 147, pp. 1-25, 2023

Pontificia Universidad Católica de Chile

Recepción: 02 Junio 2021

Aprobación: 26 Julio 2021

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.49.147.09>

Resumen: Valdivia, en el sur de Chile, posee privilegiadas características naturales y paisajísticas por sus ríos y humedales, que la transforman en una ciudad intermedia especialmente atractiva para vivir. Esto ha generado presiones en el periurbano, espacio de alto interés para nuevos residentes y agentes inmobiliarios, quienes, a través de loteos y parcelaciones de agrado transadas a elevados precios, propician procesos de especulación del suelo y fragmentación urbana. Este trabajo analiza el proceso de periurbanización en Valdivia a partir del estudio de tres sectores: Quitacalzón, Torobayo-Estancilla y Cabo Blanco. Estos evidencian distintas etapas de la dinámica de desarrollo inmobiliario de la ciudad, configurando nuevas formas de habitar y relacionarse con la naturaleza. A través de una metodología mixta, que consideró fotointerpretación de imágenes satelitales, catastro de precios de suelo y entrevistas semiestructuradas a informantes clave, se caracterizan y describen las trayectorias de cambio en cada sector.

Palabras clave: expansión urbana, fragmentación urbana, ciudades intermedias.

Abstract: Valdivia, in the south of Chile, has privileged natural and landscape characteristics due to its rivers and wetlands, which make it an especially attractive intermediate city. This has generated pressure on the peri-urban area, a space of high interest for new residents and real estate agents, who through land traded at high prices, propitiate processes of land speculation and urban fragmentation. This paper analyzes the peri-urbanization process in Valdivia from the study of three sectors: Quitacalzón, Torobayo-Estancilla, and Cabo Blanco. These sectors demonstrate different stages of the dynamics of real estate development in the city, configuring new ways of living and relationship to nature. Through a mixed methodology, which considered analysis of satellite images, fieldwork, a real estate offer price registry, and semi-structured interviews with key informants, we describe and characterize the trajectories of change in each sector.

Keywords: urban sprawl, urban fragmentation, intermediate cities.

Introducción

En América Latina, el proceso de urbanización ha sido rápido y constante (Da Cunha & Rodríguez Vignoli, 2009), influenciado principalmente por el dinamismo económico experimentado por la región en la segunda mitad del siglo XX, que la ha transformado en la más urbanizada del mundo en desarrollo (Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2020). En efecto, un 80% de la población latinoamericana vive en ciudades de 20.000 habitantes o más (CEPAL, 2012a, 2012b). Autores como Brenner y Schmid (2016) señalan que nos encontramos en la denominada “era urbana”, ya que, por primera vez, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades. Lo anterior supone una serie de preguntas relativas a la condición urbana contemporánea global y a su desarrollo futuro, especialmente a partir de la actual crisis sanitaria por el COVID-19, la cual cuestiona y tensiona algunas prácticas del modo de vida urbano. Sin embargo, a pesar de esto, es indudable que el proceso de urbanización se ha convertido en uno de los principales motores de transformación del espacio geográfico y también en una actividad que ha permitido la absorción de los excedentes de capital y de trabajo, favoreciendo el proceso de acumulación capitalista (Harvey, 2013).

En Chile, el proceso de modernización capitalista impuesto durante la dictadura militar implicó una serie de cambios estructurales que tuvieron un fuerte impacto en el crecimiento urbano (Hidalgo & Borsdorf, 2009). La liberalización y privatización de servicios públicos estratégicos, sumadas al repliegue del Estado en su rol de orientador del desarrollo y promotor de iniciativas públicas, propició el advenimiento de un modelo de desarrollo urbano de corte neoliberal. Así, la neoliberalización económica, junto al proceso de globalización cultural, se vio particularmente reflejada en las grandes ciudades y metrópolis, que se consolidaron como los principales focos de las transformaciones socioeconómicas y culturales de la época. Santiago se alzó como un referente de este modelo de crecimiento en el sistema urbano nacional, impulsado por la dinámica capitalista, cuya expresión más clara se vería en los denominados “artefactos de la globalización” (De Mattos, 1999). Estos corresponden a centros comerciales, autopistas urbanas y suburbanas, núcleos empresariales y barrios cerrados, los cuales configuraron la nueva fisonomía de la ciudad, concitando el interés de numerosos investigadores que se dedicaron a comprender los efectos del nuevo modelo de organización metropolitana. Dicho modelo se caracterizó por ser más fragmentado y policéntrico que sus antecesores, como la ciudad bipolar heredada del proceso de industrialización impulsado por el Estado (Borsdorf & Hidalgo, 2008).

La relevancia que las grandes urbes y metrópolis¹ tuvieron en este periodo llevó a una menor atención a los patrones de crecimiento de las ciudades intermedias y menores de cada sistema urbano, a pesar de que ellas concentran gran parte de la población mundial (Bellet et al., 2015). Llop et al. (2019) añaden que las características que definen a

las ciudades intermedias van más allá de variables espaciales y demográficas; fundamentalmente, su capacidad para vertebrar y cohesionar el sistema urbano estableciendo vínculos urbano-rurales, y dinamizar su entorno productivo y económico regional. Asimismo, por su escala, estas ciudades permiten trazar e implementar estrategias que las sitúan en diversos escenarios, desde regionales a incluso internacionales, con menores recursos que las grandes urbes, a la vez que pueden “intermediar” diversas funciones y roles, dado su componente de transversalidad territorial (Llop et al., 2019). Algunos ejemplos de estas funciones son: i) la intermediación de escala y rol en la urbanización y desarrollo; ii) la intermediación de las economías en relación con el medioambiente; iii) la intermediación en las relaciones urbano-rurales de urbanización; iv) la intermediación por la escala humana; v) la intermediación por su topología de distancias de escala humana, entre otras.

En el caso de Chile, el interés por el estudio del crecimiento de las ciudades intermedias se ha centrado en aquellas urbes que tienen entre 100 y 300 mil habitantes, coincidentes con las capitales regionales, siendo escasos los estudios para ciudades más pequeñas (Maturana, 2015). Autores como Henríquez (2014) señalan que “las rápidas transformaciones territoriales de las ciudades medias chilenas han impactado la estructura física y social del paisaje urbano, configurando ciudades fragmentadas y difusas, especialmente por parches urbanos que corresponden a uso residencial de baja densidad asociados a estratos socioeconómicos altos” (p. 315). Así, se evidencian procesos de expansión urbana similares a los de las grandes ciudades, observándose dinámicas de segregación y fragmentación que conllevan complejos desafíos para la planificación territorial. Ejemplo de ello son los examinados en trabajos recientes, como el de Toro y Orozco (2018), quienes analizan los efectos de la segregación urbana en seis ciudades intermedias de Chile² y evidencian que la segregación socioresidencial se encuentra en proceso de agudización y réplica de los fenómenos similares ocurridos en las grandes ciudades altamente segregadas del país, como Santiago, Valparaíso y Concepción.

Maturana et al. (2018) y Santiago et al. (2016) señalan que un número importante de las denominadas ciudades medias o intermedias están presentando rasgos de metropolización de sus espacios y, por tanto, nuevos y múltiples desafíos en términos de planificación urbana. En el caso de Valdivia,³ autores como Borsdorf (2000) y Maturana y Rojas (2015) precisan que esta es una ciudad intermedia de crecimiento demográfico “muy lento”, debido a condicionantes político-administrativas y estructurales que durante años influyeron en provocar este escenario. Entre ellas destacan diversos hechos históricos y geográficos: el terremoto de 1960, que frenó el desarrollo urbano, reconfigurando los patrones de crecimiento; el aislamiento provocado por la lejanía a la Ruta 5 Sur, vía estructurante de la conectividad nacional;⁴ y la pérdida de jerarquía en el sistema urbano regional, cuando la ciudad fue anexada a la Región de Los Lagos en 1975 (Espinoza & Zumelzu, 2016). Por estas razones, Hidalgo et al. (2009) la consideran una ciudad

“aletargada” dentro del sistema urbano chileno. Sin embargo, en los últimos años, y especialmente tras la creación de la Región de Los Ríos en 2007, la ciudad ha concitado un interés creciente por parte de la población nacional. Según datos del “Barómetro Imagen-Ciudad – Versión 2020” (Visión Humana, 2021), Valdivia se posiciona como la ciudad del país preferida para vivir, con un 54%, seguida de Viña del Mar (49%) y La Serena (45%).

Lo anterior se debe a las características privilegiadas de su emplazamiento y atractivos paisajísticos, relacionados con cursos fluviales (ríos Calle-Calle, Cau-Cau, Cruces y Valdivia), además de una extensa red de humedales que bordea y serpentea vastas zonas de la ciudad y sus alrededores. Estas características han influido notablemente en la configuración de Valdivia en las últimas décadas, y en su posterior expansión a partir del surgimiento de parcelaciones de agrado, que se han transformado en un tipo de urbanización relevante en la actual fase de desarrollo de la ciudad. Las parcelas de agrado son definidas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2020) como una tipología de crecimiento inorgánica que se dio con fuerza en la década de los noventa y que transformó y reestructuró las periferias de las ciudades. Hicieron posible este proceso la desregulación y liberalización del mercado del suelo impuestas por la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, y especialmente el Decreto Ley 3516 de 1980, el cual establece las normas de división de predios rústicos. La ley los define como inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos, cuya superficie no sea inferior a 0,5 hectáreas.

Este trabajo analiza la forma en que, durante el periodo comprendido entre 2004 y 2020, se ha desarrollado el crecimiento periurbano de la ciudad de Valdivia y, específicamente, el rol que las parcelaciones de agrado y loteos irregulares o “brujos”⁵ han desempeñado en este proceso. Espinoza y Zumelzu (2016) apuntan que actualmente Valdivia se ve afectada por la urbanización extendida, con proyectos inmobiliarios expansivos y desarticulados que no logran consolidar nuevas áreas urbanas, provocando la conformación de suburbios en los sectores sur, este, y oeste. Han generado así tanto un proceso de expansión demográfica como la pérdida de la ciudad compacta orientada hacia su río que existió en décadas pasadas (Borsdorf, 2000). Águila y Prada-Trigo (2020) corroboran esto, señalando que la ciudad ha crecido a partir de lo que denominan “fragmentos urbanos”, dirigidos a poblaciones de mayores recursos y en sectores privilegiados, y resaltan al respecto la importancia de la variable ambiental en la manera en que la ciudad crece. A partir de tal enfoque, sostenemos que, en el periodo señalado, el proceso de expansión urbana se ha visto influido principalmente por el avance de las parcelaciones de agrado y de loteos irregulares o brujos en sectores periurbanos de alto valor ambiental y paisajístico. Lo anterior responde a las prácticas productoras de suelo urbano amparadas en el actual modelo de desarrollo urbano neoliberal, donde el negocio inmobiliario, movilizado por agentes privados, se ha transformado en el principal actor planificador de las ciudades. Este

fenómeno ha sido ampliamente estudiado para las áreas metropolitanas del país (Fuentes & Pezoa, 2017; Hidalgo et al., 2009; Naranjo, 2005). En el caso de ciudades intermedias, como Valdivia, la producción académica ha tomado fuerza en los últimos años (Águila & Prada-Trigo, 2020; Espinoza & Zumelzu, 2016; Hidalgo et al., 2018; Maturana et al., 2019).

En este trabajo, nos interesa responder las siguientes preguntas: ¿Qué impactos morfológicos y transformaciones se evidencian en el periurbano valdiviano y en el mercado de suelo a partir de las parcelaciones de agrado? ¿Qué fuerzas y actores (públicos y privados) impulsan este proceso? ¿Cómo ha afectado la lógica del urbanismo neoliberal el desarrollo y crecimiento de la ciudad de Valdivia? Para ello, se han escogido tres sectores representativos de este proceso que se encuentran en diferentes estados de desarrollo: Cabo Blanco y Quitacalzón al norte de la ciudad, y el sector de Torobayo-Estancilla, en el suroeste de ella (Figura 1). Los dos primeros se caracterizan por evidenciar, en los últimos años, una creciente presencia de parcelaciones de agrado, asociadas a grupos socioeconómicos medios y altos⁶ (AB, C1a, C1b y C2). Por su parte, Torobayo-Estancilla es un sector más antiguo y consolidado, que concentra proyectos de condominios cerrados y parcelaciones de agrado destinadas a sectores socioeconómicos altos y muy altos (AB, C1a).

El artículo se organiza en cuatro partes. En la primera, se definen los conceptos de expansión urbana, periurbanización y fragmentación. Se discute sobre las condicionantes políticas que permiten la acción del urbanismo neoliberal en todo el territorio, y del negocio inmobiliario como principal planificador del crecimiento de ciudades intermedias como Valdivia. En el segundo apartado se presenta la metodología de trabajo, la cual posee un enfoque mixto y consideró el desarrollo de un catastro de precios de suelo, fotointerpretación y entrevistas a actores clave. En la tercera parte se presentan los resultados obtenidos y se discuten los actores relevantes que están impulsando el desarrollo de una ciudad fragmentada bajo un modelo de urbanismo neoliberal y las transformaciones socioespaciales que este proceso conlleva. Por último, se presentan las reflexiones finales.

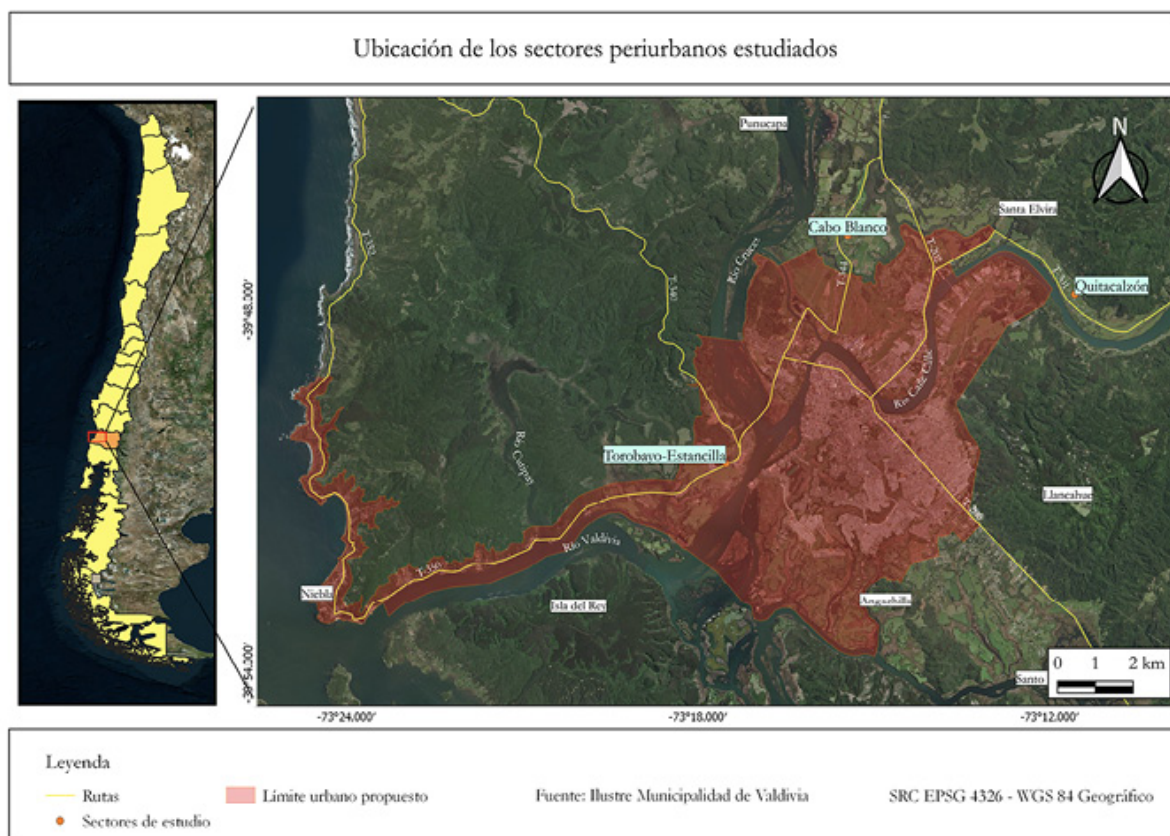


FIGURA 1
Área de estudio
 ELABORACIÓN PROPIA

La expansión de las ciudades y la conformación de un periurbano fragmentado y disputado

Según Hidalgo et al. (2016), la expansión urbana puede ser considerada como la dispersión de elementos urbanos, principalmente vías de comunicación terrestre y edificaciones residenciales, en un espacio determinado. La expansión urbana puede ocurrir en territorios físicamente distanciados de los centros urbanos y, por tanto, la continuidad espacial de una ciudad no es la única característica considerable, sino también las prácticas asociadas, flujos y movimientos en torno a dichos centros. Tylor (2011) propone el término “exurbia” para espacios como los descritos, los que se encuentran simultáneamente alejados de la ciudad y conectados a la urbanidad, pero que, sin embargo, poseen una importante conexión multidimensional.

Jiménez et al. (2018) postulan que los patrones de expansión urbana que se observan en las ciudades latinoamericanas son una forma de crecimiento fragmentado y poco denso que se ha transformado en la norma general del modelo de urbanización neoliberal, la cual no restringe ni regula esta expansión, sino que la promueve en el espacio rural. A esta forma de crecimiento se le atribuye una serie de efectos negativos, entre los que se cuentan mayores costos en infraestructura, equipamiento y transporte público,

y también ser la responsable de la desarticulación urbana y social. El modelo de baja densidad ocasiona el incremento de la superficie de la ciudad y, por lo tanto, el tiempo y las distancias por recorrer se incrementan, así como también aumentan la movilidad, el número de viajes y la dependencia del automóvil para acceder a los lugares de trabajo, servicios y equipamientos en general (Urriza & Garriz, 2014). También se evidencian cambios en el modo de vida de los habitantes tradicionales de estos espacios (Méndez-Lemus et al., 2016). Esta urbanización, que avanza con fuerza, lo hace en el espacio periurbano, el cual emerge como resultado de un proceso de urbanización extendido y fragmentado, cuyos límites son difusos y se encuentran en constante expansión.

Hidalgo et al. (2016) definen el periurbano como una franja marginal de transición urbano-rural, producida por la dispersión y resultado de un proceso de crecimiento con avances irregulares y con incoherencia en los usos del suelo. Esta aproximación para comprender el periurbano será la que utilizaremos en este trabajo. Feito (2016) añade que existe una fuerte presión sobre el espacio periurbano, el cual está permanentemente sometido a los influjos de la expansión urbana, y también a nuevas tendencias relacionadas con su valoración económica y ambiental. A ello se añaden desafíos emergentes, como una mayor presión de nuevos habitantes en búsqueda de calidad de vida y espacio, tendencia atribuible en parte a los efectos de la pandemia del Covid-19, que prescriben espacios suficientes para evitar aglomeraciones (Greene & Muñoz, 2020).

En el caso de las ciudades intermedias latinoamericanas, el periurbano es descrito como difuso, espacialmente fragmentado y socialmente segregado, con baja calidad de servicios y una vida urbana decreciente (Espinoza & Zumelzu 2016). En Chile, los patrones de crecimiento urbano observados en la capital y en otras grandes ciudades se reproducen en las ciudades regionales, pero con algunas especificidades locales (Maturana et al., 2017). Esto incide en la configuración social de la ciudad y en su morfología, generando segregación y dispersión de actividades (De Mattos, 2002). Destacan también la denominada “pobreza morfológica” de las nuevas áreas de expansión, con primacía de usos exclusivos y homogeneización del paisaje.

Asimismo, en las ciudades intermedias, la tríada tradicional de la fragmentación descrita por autores como Janoschka (2002) y Borsdorf (2003), donde predominan urbanizaciones cerradas, centros comerciales y de servicios y, finalmente, autopistas urbanas y suburbanas que dan forma al nuevo modelo de la organización urbana, más fragmentada y policéntrica, no siempre se presenta. Este es el caso de Valdivia, ciudad donde el proceso de expansión a las zonas agrícolas se inició tempranamente, debido a la relocalización de población tras el terremoto de 1960 (Rojas, 2018) y que se mantuvo durante la década de los setenta a través de la construcción de viviendas sociales y obreras en la periferia de la ciudad (Borsdorf, 2000). Sin embargo, tras los cambios legislativos provocados por la liberalización de los mercados de suelo y el posterior desarrollo del

Plan Regulador Comunal (PRC) en los años ochenta, la tendencia de crecimiento hacia las periferias bajo las modalidades propias de la suburbanización, como los parcelamientos de agrado y loteos irregulares, se hicieron cada vez más recurrentes, aumentando la brecha socioeconómica y también la polarización de la población (Espinoza & Zumelzu, 2016). Igualmente, se generó un elemento diferenciador de este proceso de fragmentación en ciudades de crecimiento aletargado y baja densidad poblacional, como Valdivia, donde la tríada se reduce principalmente solo a parcelaciones y no se evidencian las otras características descritas para las grandes ciudades y metrópolis del país.

Desarrollo urbano neoliberal y sus efectos en el crecimiento de las ciudades chilenas

Las dinámicas urbanas descritas han sido promovidas por la propia (des)regulación generada por el aparato estatal. Si bien las dinámicas neoliberales son un camino de comprensión de los procesos urbanos recientes, no hay que perder de vista que el rol del Estado y la regulación a través de la política pública son centrales, contrario a la creencia y ortodoxia neoliberal y la ilusión del mercado como ente reemplazante del Estado. En este sentido, las formas en que se materializan los procesos de crecimiento urbano y sus posteriores transformaciones pueden ser instaladas en el marco de estrategias de traspaso de capitales por parte del Estado hacia privados (Harvey, 2004).

De esta forma, el marco regulatorio es central para comprender los fenómenos de fragmentación y el crecimiento acelerado e inorgánico de las ciudades chilenas. Boyer (2006) y Aglietta (2001), desde el enfoque regulacionista, relevan la importancia de las condiciones institucionales, las que se traducen en normativas, leyes y disposiciones reglamentarias, creando precisamente condiciones y horizontes de posibilidad. Tal fue el caso de las transformaciones económicas, políticas e institucionales producidas por la dictadura militar a partir de la implementación de una serie de reformas económicas multisectoriales en clave de privatización, construyéndose un Estado de carácter subsidiario (Hidalgo et al., 2016; Sabatini, 2000). Así, el mercado inmobiliario ha sido, desde la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en 1979, un claro nicho de negocios que ha visto incrementadas sus ganancias económicas con aquellas políticas de liberalización (Sabatini, 2000). Al mismo tiempo, los agentes inmobiliarios han sido coproductores de una marcada desigualdad social, convirtiéndose en un actor con mucho poder que influye en la planificación del desarrollo urbano.

Considerando lo anterior, es relevante identificar cómo las dinámicas regulatorias han influido en los procesos de construcción, desarrollo y transformación en la ciudad de Valdivia. Las ya mencionadas parcelaciones de agrado y los loteos irregulares han sido los principales mecanismos de transformación del uso del suelo rural, posibilitadas precisamente por marcos normativos como el Decreto

Ley 3516, relacionado con la subdivisión de predios rústicos, que permite la subdivisión de terrenos en los límites urbanos o fuera de los planes intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción; y a nivel local, con los Planes Reguladores comunales (Contreras, 2019). De igual forma, a pesar de no contemplarse en la regulación indicada una subdivisión menor a 5000 metros cuadrados, la normativa contempla la cesión de derechos, figura que permite una subdivisión menor a la requerida, dando paso a los denominados “loteos brujos”, los cuales se han transformado en todo un desafío y problema, especialmente por el crecimiento de polos periurbanos en zonas que no tienen la infraestructura y servicios básicos necesarios para dar viabilidad a estas nuevas urbanizaciones (Contreras, 2019).

Métodos

Se utilizó un enfoque metodológico mixto, combinando las diversas técnicas que se describen a continuación.

Análisis temporal y cambios espaciales en los sectores de estudio

Se realizó una fotointerpretación de imágenes satelitales de los sectores de estudio, utilizando la herramienta Time Lapse del programa Google Earth Pro para evaluar los cambios del uso de suelo. Para cada sector se seleccionaron cuatro imágenes; estas se compararon temporalmente, como se señala: en los casos de los sectores de Cabo Blanco y Quitacalzón, se consideraron los años 2004, 2010, 2014 y 2020; y en el caso del sector de Torobayo-Estancilla, 2005, 2010, 2014 y 2020.

Paralelamente, se realizaron diversas salidas a terreno, donde se registró un conteo de las edificaciones, tipo de viviendas de cada sector para cada año, además de otras observaciones relacionadas a los cambios morfológicos de los sectores en estudio, como el parcelamiento progresivo, construcción de caminos, densificación, entre otros. Posteriormente, se confeccionaron diversas cartografías con esta información, utilizando el software Qgis 3.10.

Levantamiento de información de precios de parcelas y terrenos en el periurbano

Para seleccionar los precios de terrenos y parcelaciones, se revisaron las principales páginas web, corredoras de propiedades y portales ligados al mundo inmobiliario, con oferta vigente entre 2018 y 2019. Se registró el precio de los anuncios que contienen el valor UF⁷ o pesos chilenos de cada propiedad asociada a una ubicación determinada (Quitacalzón 24, Torobayo-Estancilla 26 y Cabo Blanco 17). Con Google Earth Pro, se georreferenciaron estas propiedades y se realizaron cartografías de precios de suelo, utilizando el software Qgis 3.10. Para el caso de valores UF por metro cuadrado, se realizó este ejercicio a través del método de interpolación IDW, el cual, a través del precio de las propiedades por metro cuadrado, realiza un modelo de estimaciones para rellenar los puntos medios, obteniendo

una imagen clasificada por colores que representan la variación del valor del metro cuadrado.

Entrevistas a informantes clave vinculados al desarrollo del periurbano de Valdivia

Para profundizar en los impactos y transformaciones observadas en el periurbano valdiviano, se contactó a informantes clave vinculados a la temática, utilizando el método no probabilístico conocido como “bola de nieve” (Parker et al., 2019). Se realizaron entrevistas entre los meses de agosto de 2019 y marzo de 2020 a dos representantes del mundo público, un privado, un representante de una organización público-privada y seis residentes de los sectores de estudio. Se construyó una entrevista semiestructurada que fue aplicada a cada representante de los distintos sectores involucrados, con el fin de conocer su visión en torno a tres ejes fundamentales, a saber: i) identificación de patrones de crecimiento urbano de Valdivia (factores explicativos); ii) visión del periurbano (percepción); y iii) identificación de agentes promotores del crecimiento urbano (con enfoque en el espacio periurbano). Las entrevistas fueron grabadas, transcritas y sometidas a un análisis de contenido temático simple, a través de la Teoría Fundamentada. Finalmente, la información obtenida se trianguló para una mejor integración e interpretación de los datos (Benavides & Gómez-Restrepo, 2005).

Resultados

Análisis temporal y cambios espaciales del periurbano valdiviano

Sector Quitacalzón

El análisis temporal del periodo 2004-2020 evidenció una serie de transformaciones relacionadas con cambios en los usos del suelo, observándose una pérdida de suelo rural, ligada al aumento progresivo de proyectos inmobiliarios en distintas zonas del sector de estudio. Dicha actividad inmobiliaria se traduce en parcelación, subdivisión y construcción de viviendas, pero además en modificaciones perceptibles de elementos naturales, como son cursos de agua, esteros, ríos, humedales y también bosque nativo (Figura 2).

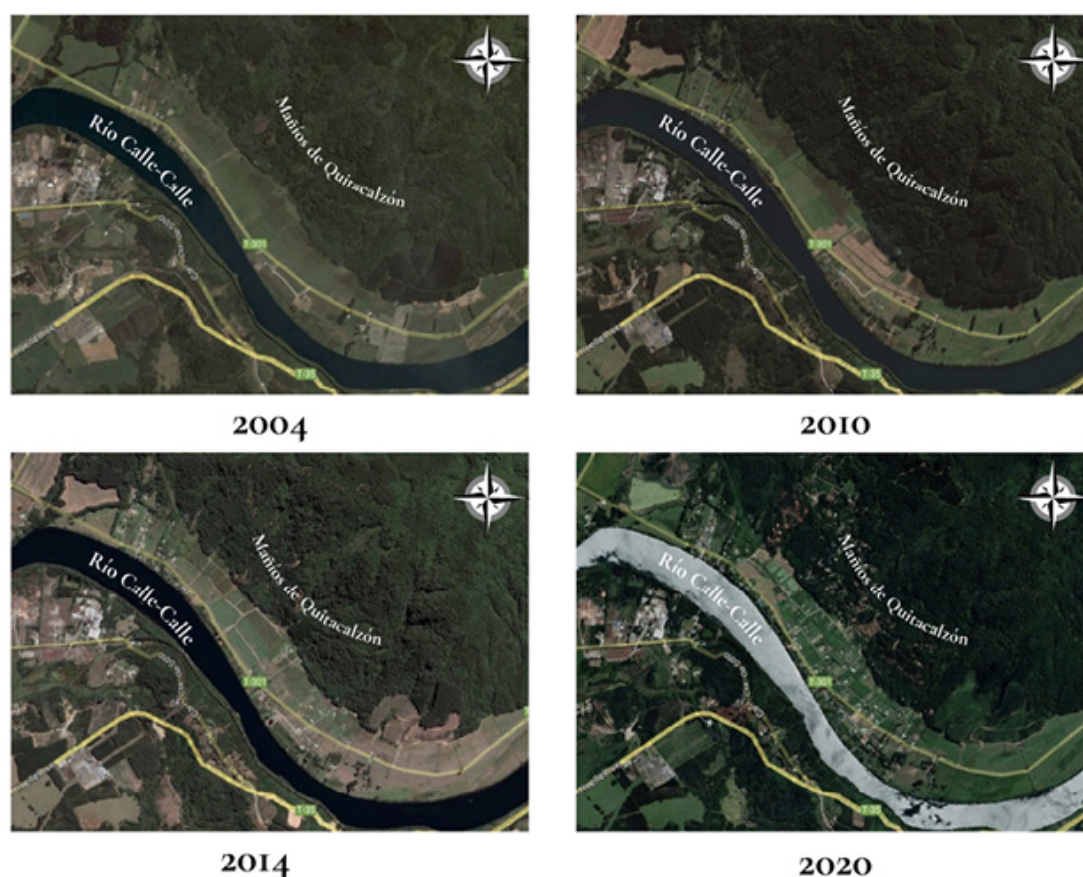


FIGURA 2
Evolución temporal sector Quitacalzón
GOOGLE EARTH PRO

Uno de los cambios más notorios es la evolución en el número de viviendas. A inicios del periodo se observó un bajo número de casas (5 a 6 estructuras tipo vivienda), en su mayoría ubicadas en torno al río Calle-Calle (Figura 2). En el año 2010 se evidencia un mayor dinamismo a partir de una parcelación progresiva, notándose claramente movimientos de tierra y divisiones de terreno de formas regulares y de aproximadamente media hectárea. Sin embargo, la cantidad de viviendas solo aumentó a 10 en el periodo 2004-2010, dando cuenta de que el proceso aún se encontraba en un estado incipiente de desarrollo.

Para el año 2014 se observa un explosivo aumento en el número de parcelaciones y loteos con viviendas construidas (total: 46), registrándose así un aumento de 36 viviendas en tan solo cuatro años; y para el año 2015, esta cantidad aumentó a 61. Con respecto a los patrones de ocupación del espacio, antes del año 2014 los proyectos inmobiliarios se realizaron principalmente en las zonas planas y cercanas al río Calle-Calle, dando cuenta de un evidente interés por comercializar terrenos bien conectados a la Ruta T-301 y con vista al río (Figura 2). Sin embargo, desde 2014 este patrón comienza a cambiar, debido a que la mayoría de los sitios del sector bajo presentan ya subdivisiones; por lo tanto, la parcelación continuó en

las partes altas y en sectores de bosque nativo y laderas de cerros, con menor accesibilidad, pero con vistas privilegiadas al valle.



EL PROYECTO



Exclusivo proyecto inmobiliario con parcelas desde 5.000 mt², totalmente urbanizadas, insertas en más de 50 hectáreas de bosque nativo, espacios exclusivos para uso de los propietarios, rutas de trekking y bicicleta.

Espectacular vista a Valdivia y sus ríos. Este proyecto se encuentra emplazado a 15 minutos del centro de Valdivia, a menos de una hora del lago Ranco, lago Riñihue y lago Panguipulli.

A solo 30 minutos de Niebla, playa de Curiñanco y Parque Oncol. Mañíos de Quitacalzon es un condominio de alto nivel y gran plusvalía, ideal para primera y segunda vivienda, así como para inversión.

Su ubicación privilegiada con accesos controlados y cercanía a colegios, farmacia, gimnasio, supermercado y servicios básicos, lo convierten en un refugio seguro y aislado del caos urbano, pero conectado con todas las comodidades necesarias para una vida plena y moderna.

FIGURA 3

Publicidad de proyecto inmobiliario Mañíos de Quitacalzón

WWW.MANIOSDEQUITACALZON.CL

Finalmente, para el año 2020 los cambios ya resultan muy evidentes; la parcelación se consolida tanto en las zonas planas como en los sectores altos. Para el año 2020 se identifican más de 140 viviendas e infraestructuras, con un proyecto inmobiliario consolidado, Mañíos de Quitacalzón, el cual se presenta como una alternativa residencial con servicios y amenidades que permiten disfrutar de la vida urbana, pero con las bondades de la naturaleza (Figura 3). Gran parte del desarrollo acelerado de este sector puede ser explicado por la mejora en las condiciones de conectividad del sector de Quitacalzón con la ciudad de Valdivia, a partir de la habilitación del puente Santa Elvira en enero de 2016. De igual manera, la pavimentación de la Ruta T-301, realizada en el año 2017, contribuyó a consolidar la principal vía de comunicación y eje estructurante del sector.

Sector Torobayo-Estancilla

El análisis muestra que durante el periodo 2005-2020 los cambios de uso de suelo ocurrieron de forma acelerada, aumentando significativamente los proyectos inmobiliarios a lo largo de este sector, y preferentemente en torno a los ríos Calle-Calle y Valdivia. Esto ocurre a partir de una estrategia de *marketing* orientada a relevar la belleza paisajística, exclusividad y buena conectividad del sector que ofrece el puente Cruces. En cuanto a la evolución de la cantidad de viviendas, estas pasaron de 220 en el año 2005 a 350 en 2010. Durante el inicio de dicho periodo se registró en el sector una serie de urbanizaciones de alto estándar, como Los Notros (1995), Los Silos de Torobayo (2003) y Altos del Cruces (2004), pero también se registraron parcelaciones, subdivisiones y loteos que dieron cuenta de un mayor dinamismo inmobiliario y de construcción de caminos interiores. Para el año 2010 se consolidó el aumento en la construcción de viviendas y expansión de proyectos inmobiliarios en torno a los ríos Cruces y Valdivia, incluyendo también nuevas etapas en condominios cerrados como Los Silos de Torobayo, con accesos controlados y vigilancia permanente.

En el periodo 2010-2014 se construyeron 223 nuevas viviendas y en el año 2014 se registró un total de 573 unidades, confirmando de esta manera el dinamismo de los proyectos inmobiliarios principalmente en el sector del estero y humedal Estancilla, formándose así un polo de atracción para proyectos inmobiliarios de casas y departamentos, que se instalaron en torno a sus inmediaciones y a la Ruta T-350. Paralelo a esto, desde el año 2014 se registró un aumento de las parcelaciones y subdivisiones en forma de condominios cerrados al interior del bosque nativo y las zonas altas de cerros (Figura 4), que ofrecen espectaculares vistas a los ríos Cruces y Valdivia.

Por último, el año 2020 se registró una cantidad de 904 viviendas, ubicadas preferentemente en zonas planas en torno a los ríos Cruces y Valdivia (Figura 5). Este emergente sector ha dado paso incluso a un incipiente desarrollo comercial a partir de pequeños negocios que suplen las necesidades básicas de los residentes de la zona. Se evidencian además otras transformaciones en los componentes físicos del territorio, como la construcción de infraestructura de muelles en los humedales, bordes de esteros y ríos, o la disminución de superficie de bosque nativo, debido a la denominada “limpieza” de las parcelas, práctica que implica aplanar y despejar el terreno para posteriormente construir.



FIGURA 4

Condominio Los Aromos. Parcelas al interior del bosque nativo en el sector de Torobayo-Estancilla

FOTOGRAFÍA DE LOS AUTORES

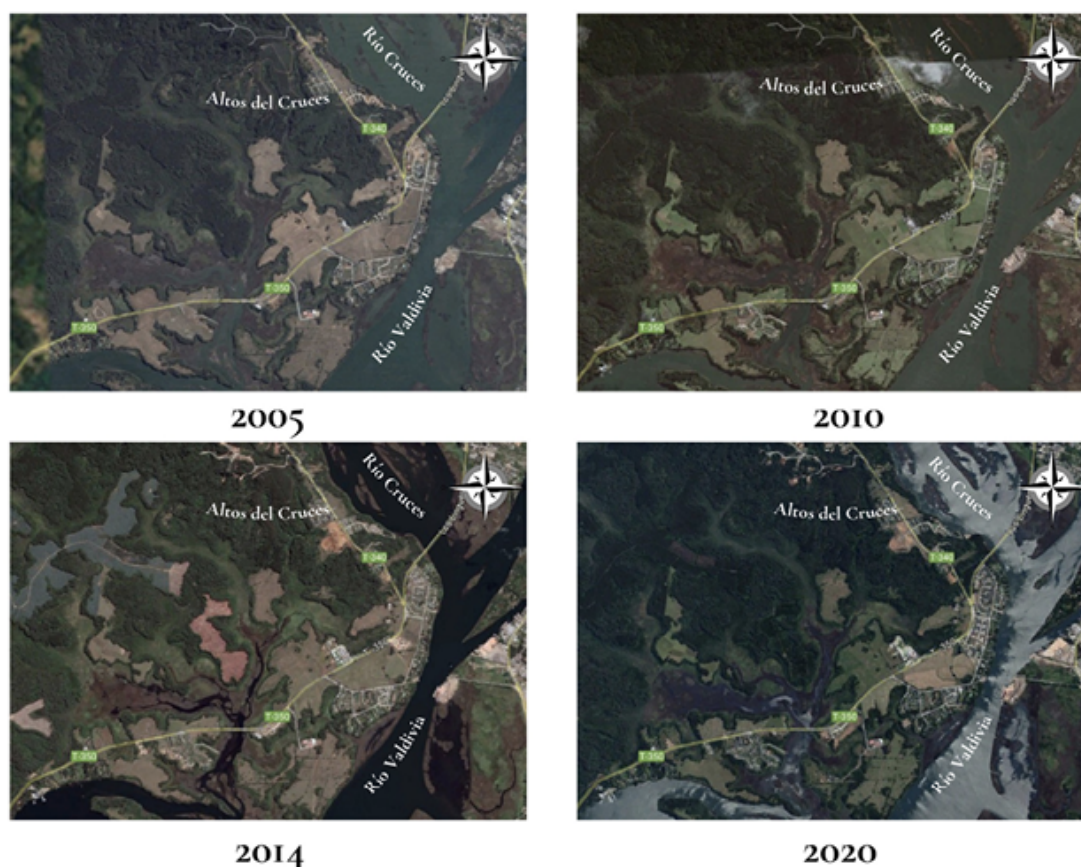


FIGURA 5
Evolución temporal sector Torobayo-Estancilla
GOOGLE EARTH PRO

Sector Cabo Blanco

El análisis temporal del periodo 2004-2020 evidenció un cambio en el uso del suelo en Cabo Blanco, que pasó de ser un sector eminentemente rural a uno en proceso acelerado de periurbanización. Predomina en él la parcelación de media hectárea, con construcciones de viviendas orientadas a sectores medios y medios altos, y también loteos irregulares o brujos de menor tamaño. A ello se añade la pérdida de la actividad agrícola, el desarrollo de nuevos caminos de ripio, la disminución de la superficie de bosque nativo a partir de la “limpieza” de los terrenos y, en algunos casos, la construcción de muelles en la ribera del humedal (Figura 6). Con respecto al número de viviendas, estas pasaron de 50 a 63 en el periodo, circunscritas principalmente a los márgenes del río Cruces y del estero Santa Rosa.

Uno de los cambios más notorios se registró en el periodo 2014-2020, cuando las viviendas pasaron de un total de 113 a 215 (Figura 6). Dicho aumento está relacionado con el desarrollo de nuevos proyectos de parcelaciones, loteos y subdivisiones establecidos en torno a la Ruta T-344, cuya pavimentación y conexión con la ciudad de Valdivia se concretó en el año 2016. Otro hito importante de resaltar es la apertura del puente Cau-Cau en el año 2018, el cual

mejoró la conectividad del sector con la Isla Teja y el centro de la ciudad, aumentando su atractivo.

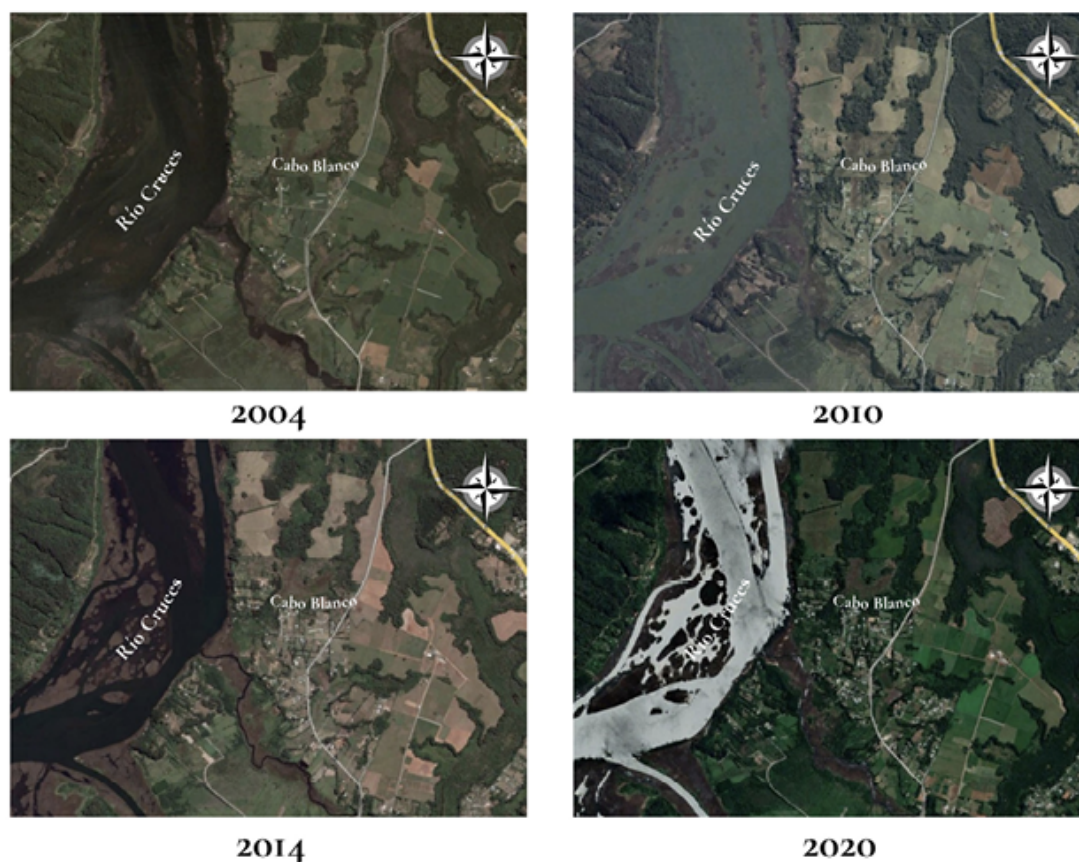


FIGURA 6
Evolución temporal del sector Cabo Blanco
GOOGLE EARTH PRO

La oferta en el periurbano: análisis de precio del suelo

En el sector de Quitacalzón (Figura 7), se observó que los valores más altos se ubicaron preferentemente en torno al curso del río Calle-Calle y a la Ruta T-301, donde se emplazan viviendas de alta gama, exclusivas, con acceso inmediato al río y embarcaderos propios, cuyo valor alcanza unos 950 millones de pesos. Por otro lado, los precios más bajos se ubicaron al norte del área de estudio, precisamente en el loteo Parcelas Alto Quitacalzón. Muchas de estas parcelas son más baratas que el promedio del sector, debido a que aún no están construidas y la accesibilidad es más compleja en la parte alta de los cerros; sin embargo, las vistas son promocionadas como un atributo relevante del proyecto. Los valores de este sector alcanzan las 0,38 UF/m².

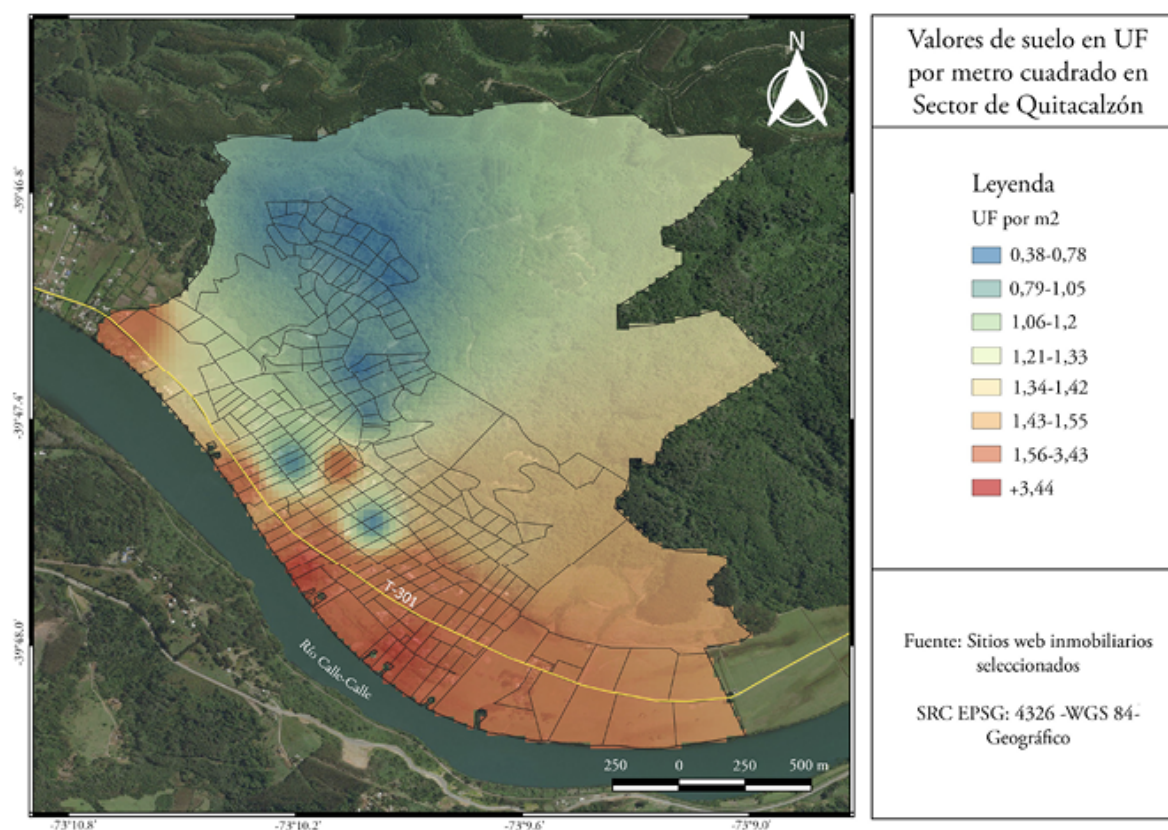


FIGURA 7
Valores de suelo identificados
ELABORACIÓN PROPIA

Por otro lado, en el sector de Torobayo-Estancilla el valor del metro cuadrado expresado en UF presentó una distribución espacial bastante heterogénea y bien diferenciada (Figura 8). En una primera instancia, se pudo constatar que los sectores ubicados inmediatamente junto al punto de encuentro entre los ríos Valdivia y Cruces con el puente del mismo nombre, presentan los valores más altos, con terrenos de media hectárea de un costo que va de 1600 a 2500 millones de pesos.

Asimismo, se registraron altos precios en terrenos y viviendas de lujo en el sector de estero Estancilla, donde la media hectárea alcanza los 2200 millones de pesos. Los subsectores con valores más bajos en comparación con el sector en general, fueron los de parcelaciones recientes que se llevan a cabo en la parte norte y oeste de la zona de estudio (en tonos azules y celestes), donde el desarrollo es más bien reciente y progresivo. En ambas se registran precios mínimos de 84 millones de pesos para media hectárea.

Con respecto a la valoración de los atributos naturales, se evidenció una diferencia en cuanto al valor UF por metro cuadrado. Si bien la existencia de bosque nativo o praderas y ríos es deseable para los compradores, los precios de predios con estas características fueron notoriamente más bajos que los de aquellos ubicados en zonas de ribera y con acceso al río (Figura 8).

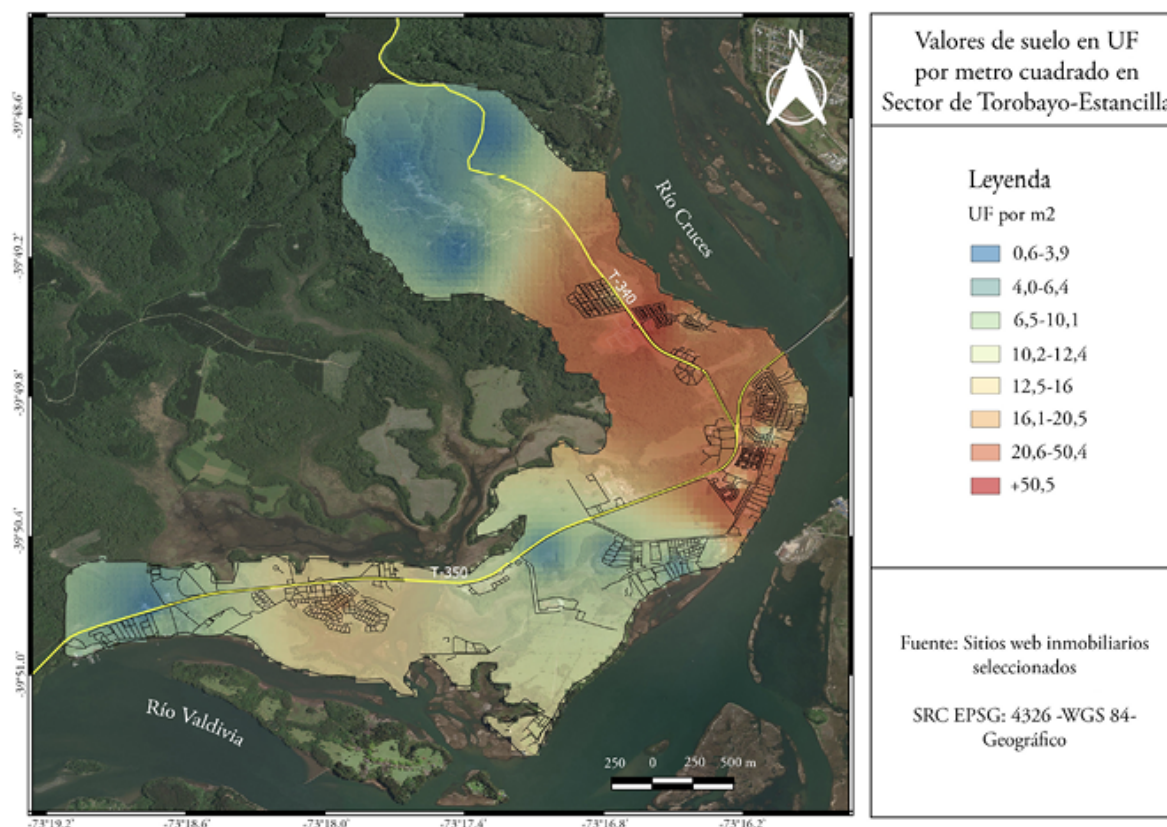


FIGURA 8
Valores de suelo identificados
 ELABORACIÓN PROPIA

En el sector de Cabo Blanco (Figura 9) los precios presentaron una distribución heterogénea; los valores más altos se encontraron en el sector sureste, donde existe una mayor cantidad de subdivisiones de predios y loteos brujos. Este fenómeno de proliferación de proyectos inmobiliarios con una superficie menor a lo establecido por el Decreto Ley 3516 se observa con mayor fuerza después de la pavimentación de la mencionada Ruta T-344, que conecta el sector de Cabo Blanco con Isla Teja y el centro de la ciudad de Valdivia. A través de loteos brujos las ganancias económicas se maximizan, al subdividir los predios mediante la fórmula de la cesión de derechos. Esta es una práctica que se ha vuelto muy común en este sector en los últimos años. Para ejemplificar tal situación, teniendo en cuenta una superficie de 900 m² a 1,5 UF/m², el valor de terreno sería aproximadamente de 38 millones de pesos. Por su parte, los terrenos con valores UF/m² más bajos se ubicaron en torno al área suroeste y centro-norte de Cabo Blanco, promediando para media hectárea los 70 millones de pesos, aproximadamente.

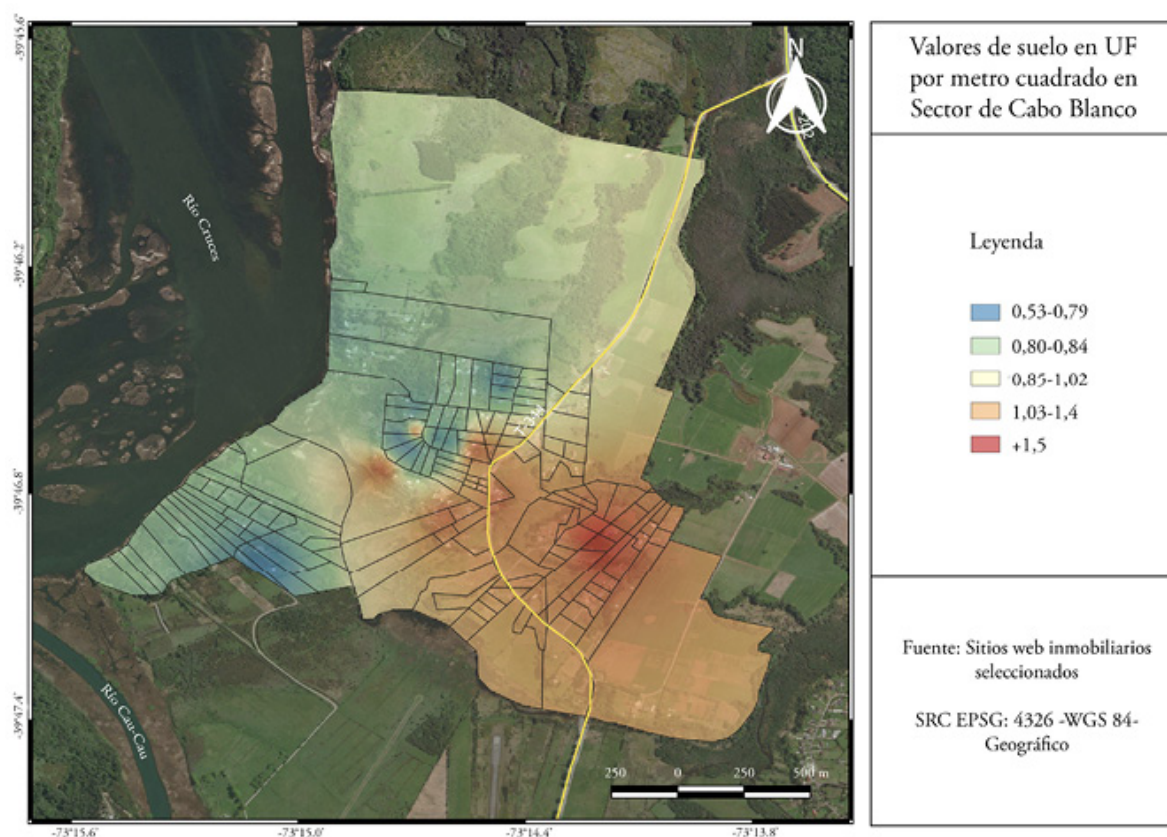


FIGURA 9
Valores de suelo identificados
ELABORACIÓN PROPIA

La construcción del periurbano valdiviano: una mirada desde los actores

Las entrevistas realizadas a los distintos actores vinculados al desarrollo urbano de Valdivia, permitieron identificar dos categorías de análisis emergentes: una vinculada a la definición de actores, roles e instrumentos de planificación territorial; y una segunda, a los efectos del crecimiento y expansión urbana desde una lógica de urbanismo neoliberal.

Con respecto a la categoría “definición de actores, roles e instrumentos de planificación territorial”, las opiniones estuvieron fuertemente orientadas a la necesidad de visibilizar el creciente rol del mercado inmobiliario en la construcción de la ciudad. Destaca que este papel es llevado a cabo no solo por empresas inmobiliarias consolidadas, sino también por agentes inmobiliarios particulares y de menor tamaño, como queda de manifiesto en el siguiente testimonio:

... tiene que ver con los potenciales inversores que acá tienen muchos terrenos; especulan bastante con ellos, por lo tanto, saben que el precio que se va a pagar va a ser muy alto. Los mejores terrenos están vendidos o son propiedades de personas que son inversores, que buscan el mayor lucro posible. (Informante sector público, 25-35 años, com. pers.)

En esta misma categoría destaca el Municipio y su cuestionado rol debido a la lentitud del proceso de actualización del Plan Regulador

Comunal (PRC) vigente, el cual data de 1988, transformando, a juicio de los entrevistados, a dicho actor en el principal responsable del crecimiento inorgánico de la ciudad. Sin embargo, otros actores, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), también son mencionados, debido a su responsabilidad en la actualización de este instrumento. A esto se añade una crítica transversal a la actual Constitución Política de Chile, dado que, según los entrevistados, esta ampara la creación de leyes, normas e instrumentos que facilitan la desregulación del crecimiento de la ciudad y facilitan la especulación inmobiliaria. Así lo afirma un entrevistado:

[La actual Constitución] da espacio a que agentes externos, por ejemplo inmobiliarios, especulen con estos terrenos, amparados en las leyes que se lo permiten y en el modelo económico neoliberal que nos rige; especulan con los precios de los terrenos (...) es por ello que las acciones del Estado deben tender a proteger estos territorios, que se busque la protección de los humedales, de distintos sectores periurbanos que están rodeados de patrimonio medioambiental, idealmente desde la Carta Magna, o sea la Constitución, en esta misma línea a las leyes y a los organismos a cargo como los municipios. (Residente, 25-35 años, com. pers.)

Algunos informantes hacen referencia a las técnicas de *marketing* utilizadas por los agentes inmobiliarios para vender las parcelaciones y terrenos, resaltando los elementos naturales del entorno y la posibilidad de optar a una mejor calidad de vida, cercanía a la ciudad y posibilidad de contar con infraestructuras deportivas y de recreación. Esto queda de manifiesto en la siguiente intervención:

Las inmobiliarias, para poder en el fondo vendernos estos lugares, resaltan mucho el tema de la naturaleza. Nuestro condominio tiene reservas naturales; además, eso lo hace súper atractivo. El bosque es una característica muy genial, lo limpian y te lo entregan habitable; además, también venden hartos el tema de las vistas, porque tú contemplas Valdivia, pero no vives en Valdivia... El tema de la naturaleza y la tranquilidad de los lugares, el estilo de vida en familia. (Residente, 25-35 años, com. pers.)

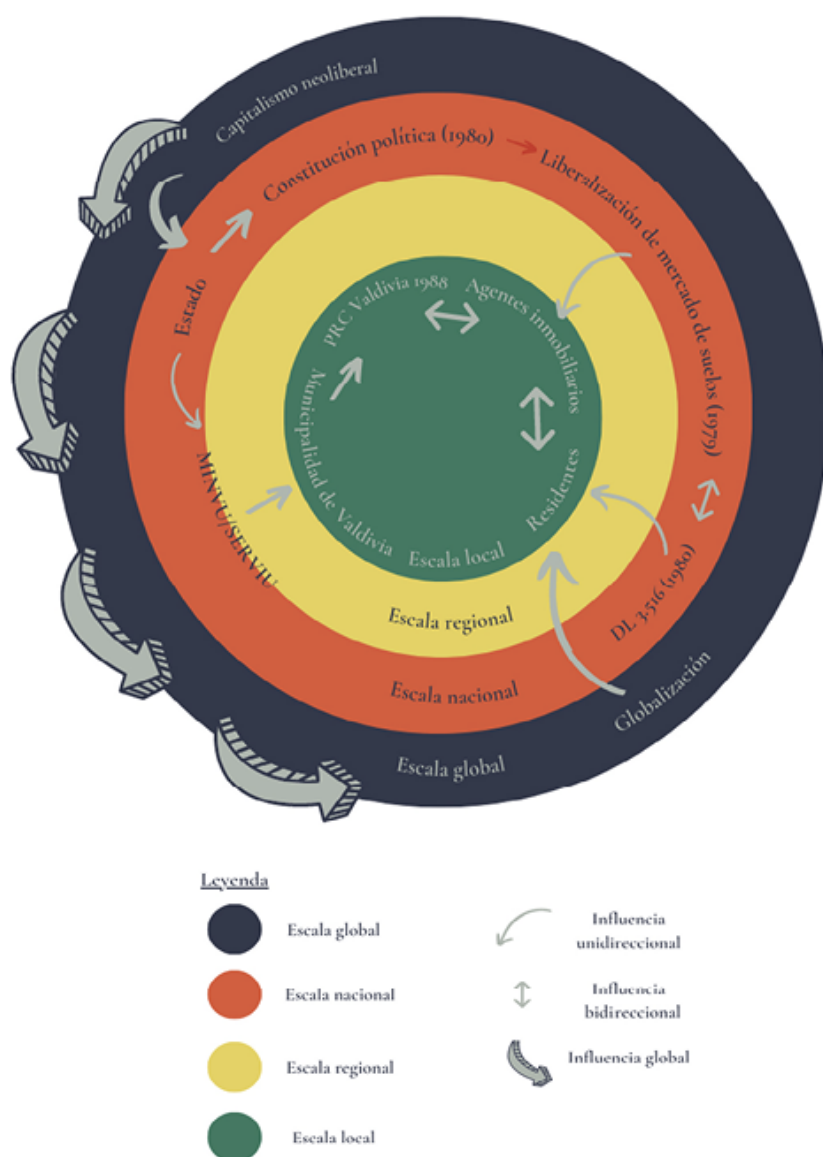
En cuanto a la categoría “efectos del crecimiento y expansión de la ciudad bajo una lógica de urbanismo neoliberal”, los entrevistados señalan que en la ciudad de Valdivia existe un crecimiento que se ha dado de una forma desorganizada y desordenada, afectando al ambiente natural que circunda la ciudad:

Existe una constante ampliación del borde, sobre todo hacia el sector sur. Yo creo que es el más [que] habría que frenar, porque es uno de los contextos más ricos naturalmente, los humedales. Para el norte no está creciendo tanto como ciudad, sino como parcelaciones y loteos. Sí echo de menos una mejor densificación de todo lo que es el borde, el polígono urbano propiamente tal. (Informante organización, 25-35 años, com. pers.)

También se alude a que la ciudad no ha crecido significativamente en términos demográficos, pero que sí lo ha hecho físicamente, más allá de sus límites formales, producto de la actividad inmobiliaria:

Acá pasa algo particular en Valdivia: si bien la población no ha crecido progresivamente en los últimos años, se ha extendido bastante el tema de urbanización, sobre todo de casas. En Valdivia ha habido un crecimiento lento en cantidad de personas, pero más demanda de vivienda. (Informante sector público, 25-35 años, com. pers.)

Los informantes mencionaron que este crecimiento ha sido desorganizado y desarticulado debido principalmente a la desactualización del mencionado PRC, y también por la morfología propia de la ciudad y la escasez de suelo firme donde construir. Ambas situaciones generan un encarecimiento de los suelos a partir de la escasa oferta y la especulación inmobiliaria. El relato de los informantes permite sostener la relación entre el Decreto Ley 3516 y los proyectos inmobiliarios que han extendido la ciudad más allá de sus límites, tal como se expresa en la siguiente cita: “Esos sectores no tienen una planificación; ahí reina la lógica del loteo de los privados, con relación a poder sacar el mayor rédito económico” (Informante sector público, 25-35 años, com. pers.).

**FIGURA 10****Actores, instituciones y su rol en la regulación del mercado de suelo**

ELABORACIÓN PROPIA

La Figura 10 sintetiza las relaciones entre los principales actores e instrumentos identificados en este análisis.⁸ Las influencias unidireccionales expresan la relación entre un actor o instrumento y otro. En el caso de las influencias bidireccionales, estas expresan una relación recíproca en donde ambos actores/instrumentos intervienen de igual forma en sus interacciones. Por último, las influencias globales son utilizadas para representar la relación entre neoliberalismo y globalización.

Conclusiones

El crecimiento de las zonas periurbanas de las ciudades intermedias latinoamericanas es un tema que ha cobrado mayor relevancia en los últimos años, tal como plantean Bellet et al. (2015). En tal sentido,

este trabajo aporta nuevos antecedentes para la comprensión de los factores que modelan el desarrollo de Valdivia, una ciudad del sur de Chile que, debido a sus privilegiados atributos naturales, se ha vuelto muy atractiva para vivir. Los resultados muestran cómo la liberalización del mercado del suelo promovido por la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979 y la implementación del Decreto Ley 3516 sobre “predios rústicos”, han actuado como los principales motores que han impulsado las transformaciones aceleradas de los espacios periurbanos en las ciudades chilenas, tal como lo plantean autores como Maturana et al. (2017). En este contexto, Valdivia no es la excepción y conforma un periurbano difuso, espacialmente fragmentado y segregado socialmente, como lo señalan Espinoza y Zumelzu (2016), siendo estas características elementos distintivos del desarrollo urbano de corte neoliberal.

Los casos de estudio seleccionados son buenos ejemplos de cómo el proceso de periurbanización se ha ido desarrollando actualmente en los márgenes de la ciudad, evidenciándose diferentes ritmos e intensidades en su avance: i) una urbanización consolidada en gran parte de Torobayo-Estancilla; ii) el traslado de las parcelaciones de agrado hacia sectores periurbanos al interior de zonas con interesantes atributos naturales, como terrazas fluviales con presencia de bosque nativo (Quitacalzón), pero también zonas bajas cercanas a humedales, especialmente el caso del Santuario de la Naturaleza Carlos Anwandter en Cabo Blanco. En este último sector se ha observado un importante aumento en la cantidad de viviendas en el periodo estudiado, a través de la progresiva parcelación de terrenos bajo la normativa legal, pero también la proliferación de loteos irregulares por cesión de derechos o “brujos”, que dan cuenta de cómo el negocio inmobiliario logra desplegarse a partir de resquicios legales. Esto demuestra la fuerte influencia que los actores privados tienen en la planificación urbana actual de la ciudad, la cual se ve favorecida por la lentitud de los procesos de actualización del PRC vigente. En este sentido, la planificación oportuna y eficiente de los espacios rurales en Chile es un desafío pendiente.

Finalmente, los tres sectores periurbanos estudiados muestran cómo la expansión urbana a partir de parcelamientos de agrado complejiza un territorio transicional con nuevas funciones residenciales, con la lógica de desarrollo urbano neoliberal. El aumento de la demanda de servicios e infraestructura por parte de los nuevos residentes plantea otros desafíos ambientales a la planificación de la ciudad, vinculados a materias como abastecimiento de agua, gestión de residuos y manejo de animales domésticos, entre otros. También surge la necesidad de establecer mecanismos para ralentizar el proceso de especulación inmobiliaria y aumento del precio de suelo activo en la zona, el cual condiciona y dificulta el acceso a la vivienda a gran parte de la población; y, a la vez, para hacer frente a los impactos negativos que las parcelaciones provocan a nivel ambiental y cultural, toda vez que influyen en la pérdida de los modos de vida rurales.

A partir de la situación descrita se abren nuevas perspectivas de investigación, ya que los impactos de los procesos identificados son

diferentes en los distintos sistemas urbanos. Los estudios de caso son, así, un mecanismo que permite capturar las especificidades de estos procesos, permitiendo su comparación con otras ciudades a nivel mundial.

Agradecimientos

Este artículo es parte del trabajo desarrollado por el Laboratorio de Estudios Territoriales (LabT), Universidad Austral de Chile (UACH), y corresponde a un resultado parcial del proyecto CEHUM 2019-05 “Una historia ambiental del humedal del río Cruces: genealogía de las transformaciones socioambientales de sus paisajes desde la Colonia hasta nuestros días”. Agradecemos al Centro de Humedales Río Cruces por su apoyo financiero y técnico para el desarrollo de este trabajo.

Referencias bibliográficas

- Aglietta, M. (2001). El capitalismo en el cambio de siglo: la teoría de la regulación y el desafío del cambio social. *New Left Review*, 7, 16-70. <https://bit.ly/3KMMYku>
- Águila, M. & Prada-Trigo, J. (2020). Crecimiento urbano y segregación socioespacial en Valdivia. *Revista Urbano*, 23(42), 32-43. <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.42.03>
- Bellet, C., Melazzo, E. S., Sposito, M. E. B. & Llop, J. M. (Eds.). (2015). Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias / Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias. Universitat de Lleida. <https://bit.ly/37Qb7Ik>
- Benavides, M. O. & Gómez-Restrepo, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 34(1), 118-124. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-74502005000100008
- Borsdorf, A. (2000). El desarrollo urbano de Valdivia: estudio de caso en una ciudad mediana. *Espacio y Desarrollo*, (12), 45-81. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espaciodesarrollo/article/view/8089>
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 29(86), 37-49. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Borsdorf, A. & Hidalgo, R. (2008). New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gated cities, the case of Santiago de Chile. *Land Use Policy*, 25(2), 153-160. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2007.04.001>
- Boyer, R. (2006). El Estado Social a la luz de las investigaciones regulacionistas recientes. *Revista de Trabajo*, 2(3), 149-156. <https://hal-pjse.archives-ouvertes.fr/halshs-00754645>
- Brenner, N. & Schmid, C. (2016). La “era urbana” en debate. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(127), 307-339. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000300013>

- Cámara Chilena de la Construcción (CChC). (2018). Loteos brujos: una práctica que hay que erradicar. <https://cchc.cl/comunicaciones/opiniones/loteos-brujos-una-mala-practica-que-hay-que-erradicar>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (1998). Ciudades intermedias de América Latina y el Caribe: propuestas para la gestión urbana. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/31024-ciudades-intermedias-america-latina-caribe-propuestas-la-gestion-urbana>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2012a, agosto). La urbanización presenta oportunidades y desafíos para avanzar hacia el desarrollo sostenible. CEPAL. <https://www.cepal.org/notas/73/Titulares2>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2012b). Población, Territorio y Desarrollo Sostenible. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) – División de Población de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/22425-poblacion-territorio-desarrollo-sostenible>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2020). Panorama Social de América Latina. CEPAL. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/46687/S2100150_es.pdf
- Contreras, I. (2019). Expansión urbana por loteos rurales y su impacto sobre el desarrollo urbano sustentable. Caso de estudio: comuna de Melipilla, Chile; periodo 2006-2018. Tesis para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano y al Título Profesional de Planificador Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Repositorio UC-Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2019/05/TESIS-ICM.pdf>
- Da Cunha, J. M. P. & Rodríguez Vignoli, J. (2009). Crecimiento urbano y movilidad en América Latina. *Revista Latinoamericana de Población*, 3(4-5), 27-64. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=323827368003>
- De Mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 25(76), 29-56. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600002>
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 28(85), 5-10. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81-104. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>

- Decreto Ley 3516. 19 de noviembre de 1980. Ministerio de Agricultura. Establece normas sobre división de Predios Rústicos. Biblioteca del Congreso Nacional – Ley Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=7155>
- El Conquistador. (2021, mayo 31). La Tasa de Desocupación de Los Ríos se estimó en 10,5% en el trimestre febrero-abril 2021. <https://www.elconquistadorvaldivia.cl/2021/05/31/la-tasa-de-desocupacion-de-los-rios-se-estimo-en-105-en-el-trimestre-febrero-abril-2021/>
- Espinoza, D. A. & Zumelzu, A. (2016). Valdivia y su evolución post-terremoto 1960: Enfoques, factores escalares y condicionantes. *Urbano*, 19(33), 14-29. <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/2303>
- Feito, M. (2016). Aportes para una ley nacional: rol de la agricultura familiar para el desarrollo rural argentino. *Revista Márgenes. Espacio Arte y Sociedad*, 13(18), 61-71. <https://revistas.uv.cl/index.php/margenes/article/view/1029/1030>
- Fuentes, L. & Pezoa, M. (2017). Crecimiento urbano reciente del Gran Valparaíso. ¿Hacia una reconfiguración com-fusa? *Revista 180*, (40), 108-118. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.\(2017\).art-328](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.(2017).art-328)
- GfK-Adimark. (2020). Estilos de vida a lo largo de Chile. Chile 3D Marcas y Estilos de vida de los chilenos – Growth from Knowledge. https://aimchile.cl/wp-content/uploads/2020/06/GfK-Chile3D_Ebook-2020-1.pdf
- Greene, M. & Muñoz, J. C. (2020, abril 7). Pandemia y densidad urbana. Centro de Investigación Periodística – CIPER Académico. <https://www.ciperchile.cl/2020/04/07/pandemia-y-densidad-urbana/>
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo: Acumulación por desposesión*. Social Register.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Henríquez, C. (2014). *Modelando el crecimiento de ciudades medias. Hacia un desarrollo urbano sustentable*. Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 32(98), 57-78. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>
- Hidalgo, R. & Borsdorf, A. (2009). El crecimiento urbano en Europa: conceptos, tendencias y marco comparativo para el área metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios Geográficos*, 70(266), 181-203. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.0449>

- Hidalgo, R., Borsdorf, A. & Plaza, F. (2009). Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso. ¿Migración por amenidad a la chilena? *Revista de Geografía Norte Grande*, (44), 93-112. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022009000300005>
- Hidalgo, R., Camus, P., Paulsen, A., Olea, J. & Alvarado, V. (2016). Extractivismo inmobiliario, expoliación de los bienes comunes y esquilma del medio natural. El borde costero en la macrozona central de Chile en las postrimerías del neoliberalismo. En *Die Welt verstehen – eine geographische Herausforderung* (pp. 251-270). Die Innsbrucker Geographischen Studien werden herausgegeben vom Innsbrucker Studienkreis für Geographie. <https://bit.ly/38TS00H>
- Hidalgo, R., Rodríguez, L., Paulsen-Espinoza, A. & Alvarado, V. (2018). La naturaleza como obstáculo: perspectivas críticas del avance de la vivienda social e infraestructura vial sobre los humedales en la ciudad de Valdivia, Chile. *Investigaciones Geográficas*, (56), 27-44. <http://dx.doi.org/10.5354/0719-5370.2018.48409>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (1970). Censo Nacional de Población y Vivienda. Reproducción de copia impresa de Informe del Censo 1970 en <https://bit.ly/3EfwdvW>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (1982). Censo Nacional de Población y Vivienda. http://www.plataformacaldera.cl/biblioteca/589/articles-66319_documento.pdf
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (1992). Censo Nacional de Población y Vivienda. <http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/visor/BND:86209>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2002). Censo Nacional de Población y Vivienda. Reporte Comuna de Valdivia. https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2011&idcom=14101
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2017). Censo Nacional de Población y Vivienda. <https://www.censo2017.cl/>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2020). Parcelas de agrado desde la perspectiva censal y territorial: Casos Regionales. Subdepartamento de Geografía INE – Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. https://geoarchivos.ine.cl/File/pub/Parcelas%20de%20agrado%20desde%20la%20perspectiva%20censal%20y%20territorial_%20Regiones.pdf
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 28(85), 11-20. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Jiménez, V., Hidalgo, R., Campesino, A. & Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE – Revista de Estudios*

- Urbano Regionales, 44(132), 27-46. <https://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000200027>
- Llop, J. M., Iglesias, B. M., Vargas, R. & Blanc, F. (2019). Las ciudades intermedias: concepto y dimensiones. *Ciudades*, (22), 23-43. <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.23-43>
- Maturana F. (2015). ¿Ciudad media o ciudad intermedia? Evolución conceptual y estudio en Chile. En F. Maturana & A. Rojas (Eds.), *Ciudades intermedias en Chile: territorios olvidados* (pp. 21-42). RIL.
- Maturana, F. & Rojas, A. (Eds.). (2015). *Ciudades intermedias en Chile: territorios olvidados*. RIL.
- Maturana, F., Beltrão Sposito, M. E., Bellet, C., Arenas, F. & Henríquez, C. (Eds.). (2017). *Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica. Serie GeoLibros*. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Maturana, F., Peña-Cortés, F., Carrasco, F. R. & Telias, M. (2019). Dinámicas urbanas y transición hacia espacios metropolitanos: el caso de Valdivia y la Región de Los Ríos, Chile. *URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180143>
- Maturana, F., Rojas, A. & Salas, R. (2018). Dinámicas espaciales y transición hacia la articulación de espacios metropolitanos: el caso de Temuco y su hinterland, Chile. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 57(1), 132-154. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i1.5628>
- Méndez-Lemus, Y., Vieyra, A., Güiza-Valverde, F. & Hernández-Guerrero, J. (2016). Relaciones sociales y expansión urbana: aplicación del enfoque de capital social en el análisis de la adaptación de los modos de vida agropecuarios a la periurbanización. En A. Vieyra, Y. Méndez-Lemus & J. Hernández-Guerrero (Coords.), *Procesos urbanos, pobreza y ambiente. Implicaciones en ciudades medias y megaciudades* (pp. 89-107). Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental (CIGA), Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). https://www.ciga.unam.mx/publicaciones/images/abook_file/Procesos_Urbanos_Megaciudades_Digital.pdf
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF), Chile. (2017). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2017*. MDSF, Observatorio Social. <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017>
- Naranjo, G. (2005). Efectos de un instrumento de planificación en el periurbano de Santiago. Caso de Estudio: Comuna de Tiltil. *Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 9(194), 38. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-38.htm>
- Parker, C., Scott, S. & Geddes, A. (2019). *Snowball sampling*. SAGE Research Methods Foundations.

- Rojas, C. (2018). 1960, entre aguas y escombros. Ediciones Universidad Austral de Chile.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales, 26(77), 49-80. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>
- Santiago, C. M., Raggi, J. P. F. & Erices, L. V. (2016). Urban growth trends in midsize Chilean cities: the case of Temuco. URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 8(3), 375-389. <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.008.003.AO07>
- Toro, F. & Orozco, H. (2018). Concentración y homogeneidad socioeconómica: representación de la segregación urbana en seis ciudades intermedias de Chile. Revista de Urbanismo, (38), 1-21. <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2018.48834>
- Tylor, L. (2011). No boundaries: Exurbia and the study of contemporary urban dispersion. Geojournal, 76(4), 323-339. <http://dx.doi.org/10.1007/s10708-009-9300-y>
- Urriza, G. & Garriz, E. (2014). ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina. Revista Universitaria de Geografía, 23(2), 97-123. <https://www.redalyc.org/pdf/3832/383239105003.pdf>
- Visión Humana. (2021). Barómetro imagen-ciudad – Versión 2020. Evaluación de la imagen que proyectan nuestras ciudades. https://issuu.com/visionhumana/docs/informe_pu_blico_baro_metro_imagen_ciudad_2020_fin

Notas

- 1 CEPAL (1998) señala que es frecuente aproximarse a la dinámica de las ciudades por medio del examen de la evolución de la estructura urbana según el tamaño de las localidades. En esta línea, de acuerdo con el tratamiento de la trayectoria sociodemográfica de los sistemas de ciudades, se reconocen tres categorías de asentamientos urbanos: metrópolis (más de 4 millones de habitantes); ciudades grandes (entre 1 y 4 millones) y ciudades intermedias (50 mil a 1 millón).
- 2 El trabajo consideró las ciudades de Iquique-Alto Hospicio, Antofagasta, La Serena-Coquimbo, Rancagua-Machalí, Talca y Temuco-Padre Las Casas.
- 3 Valdivia es la capital de la Región de Los Ríos, en el sur de Chile. Según el Censo 2017, su población alcanza la suma de 166.080 habitantes y 61.192 viviendas, proyectando hacia 2020 una población de 176.774 personas. Según las propias estadísticas censales, en 1970 la comuna tenía 92.055 habitantes; hacia 1982 se calcularon en 109.387; en 1992 fueron 122.168; y en 2002, 140.559. La variación de población 2002 y 2017 fue de un 18,16%. Según la encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), del Ministerio de Desarrollo

Social y Familia (2017), la comuna presentó una tasa de pobreza por ingresos de un 7,64%, mientras que desde una perspectiva multidimensional fue de un 14,07%. Entre febrero y abril de 2021, la tasa de desocupación se instaló a nivel comunal en un 10,5% (El Conquistador, 2021).

- 4 Valdivia se emplaza a 848 km (por tierra) al sur de Santiago. La ciudad se conecta a la carretera –la Ruta 5 Sur– a través de dos ejes principales: por el norte, la Ruta T-202 con dirección a la comuna de Mariquina; y por el sur por la Ruta T-206 hacia la vecina comuna de Paillaco. La comuna cuenta con dos centros de conexión aérea: el aeródromo Las Marías en la Ruta T-344, en el que operan fundamentalmente avionetas ligeras; y el aeropuerto Pichoy en el sector homónimo, en la Ruta T-202, con la operación de vuelos comerciales que conectan con la capital, Santiago de Chile.
- 5 Según la Cámara Chilena de la Construcción (2018), corresponden a una subdivisión de predios rurales ubicados fuera de los límites urbanos o planos reguladores; poseen una superficie menor a 5000 m², por lo que no cumplen con la norma de superficie predial mínima exigida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- 6 Según la clasificación propuesta por la consultora GfK-Adimark en el informe Chile3D (2020), sobre el ingreso total promedio por hogar, se propuso la siguiente clasificación de acuerdo con niveles de ingreso total promedio del hogar: AB \$6.452.000, C1a \$2.739.000, C1b \$1.986.000, C2 \$1.360.000, C3 \$899.000, D \$562.000 y E \$324.000.
- 7 La UF corresponde a una unidad financiera reajutable de acuerdo con la inflación (medida según el Índice de Precios al Consumidor o IPC). El valor de la Unidad de Fomento (UF) para el día 20 de julio de 2020 es de \$28.677 (aprox. US\$37,7).
- 8 El desarrollo neoliberal en Chile estuvo amparado en la imposición y construcción de una institucionalidad que propició el avance de una impronta mercantil, en vista a una acumulación en clave de privatización. Tras la instalación de la Junta Militar en 1973, se inició un debate sobre el modelo que direccionaría el desarrollo nacional, para evitar la concreción del proyecto socialista del presidente Allende. En 1980 se instaló una nueva Constitución, que abrazó y promovió el modelo neoliberal, impulsado fundamentalmente por un grupo de economistas formados en la Universidad de Chicago, que tomaron las ideas de Milton Friedman y Arnold Haberberg. Se orientaban al establecimiento de un Estado de carácter subsidiario y asistencialista, limitado en lo posible a su mínima expresión. En el ámbito relacionado con el urbanismo, con esta nueva institucionalidad se inició una paulatina desarticulación de la Corporación de la Vivienda (CORVI), otrora insigne promotora de la democratización del espacio público, construyéndose un nuevo paradigma que impuso dinámicas asociadas a la mercantilización del suelo en las ciudades. Ello significó un abierto retroceso del Estado en materia habitacional y organización de la ciudad, con un amplio protagonismo del sector inmobiliario privado (Hidalgo, 2007; Sabatini, 2000). Lo anterior no solo en un marco asociado al Estado

chileno, sino comprendido en el establecimiento de dinámicas capitalistas de carácter global, en la medida en que el fenómeno indicado no fue exclusivo del territorio nacional, sino que se instaló en medio de una mundialización-globalización del capitalismo en su fase neoliberal (De Mattos, 2010).