

Universidad de Concepción
Facultad de Arquitectura Urbanismo y Geografía
Departamento de Geografía



**La vivienda informal suburbana en la zona norte de
Constitución**

Periodo de análisis del 2004-2023

Memoria de Título para optar al grado académico de Geógrafo

Por: Vicente Pérez Soto
Profesor Guía: Dr. Voltaire Alvarado Peterson

Concepción
Marzo 2025

© Vicente Pérez Soto

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica del documento.

*Para vivir en la tranquilidad de los grillos
que el crecimiento siempre sea medido
Y no alterar las cuestiones del orden*

Para Constitución

Índice de contenidos

Portada.....	i
Dedicatoria.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de Figuras.....	vi
Índice de Tablas.....	vii
Resumen.....	viii
Capítulo I: Marco introductorio	1
1.1 Introducción.....	2
1.2 Planteo del problema.....	2
1.3 Justificación del proyecto.....	5
1.4 Hipótesis.....	6
1.5 Objetivos.....	6
1.5.1 Objetivo general.....	6
1.5.2 Objetivos específicos.....	7
Capítulo II: Marco Teórico.....	8
2.1 La informalidad circunscrita en la realidad Latinoamericana.....	9
2.2 Caso chileno y el origen de lo informal como concepto.....	11
2.3 Mercado inmobiliario y mercado informal del suelo.....	14
2.4 Características nacionales del fenómeno en áreas costeras-litorales y los planes de ordenamiento.....	16
2.5 La producción de naturaleza y la residencia.....	18
2.6 Constitución y sus áreas urbanas informales.....	21
Capítulo III: Marco Metodológico.....	24
3.1 Área de estudio.....	25
3.2 Diseño metodológico.....	26
3.3 Fases metodológicas.....	27
3.3.1 Objetivo específico 1.....	27
3.3.2 Objetivo específico 2.....	28
3.3.3 Objetivo específico 3.....	32
Capítulo IV: Análisis y resultados.....	33
4.1 Caracterización comunal de Constitución.....	34
4.2 Una breve historia de Constitución.....	34
4.2.1 Ciudad marítima; Fundación y primeros años.....	34
4.2.2 Ciudad turística; Llegada del ramal y pérdida del Puerto Mayor.....	36
4.2.3 Ciudad industrial; La llegada de la industria forestal.....	38
4.2.4 Ciudad actual; El terremoto y la actualidad.....	40

4.3	Crecimiento poblacional.....	42
4.4	Catastro de vivienda por concepto de masa construida entre los años 2004-2023.....	46
4.5	Permisos de edificación período 2004-2023.....	48
4.6	Acumulados; permisos de edificación y polígonos 2004-2023.....	52
4.6.1	Cálculo porcentual estimativo de la informalidad entre los años 2004 - 2023.....	53
4.7	Motivos y año de llegada al suburbano.....	57
4.7.1	Permiso de edificación consignado en formulario.....	60
4.8	Servicios básicos.....	61
4.9	Características asociadas.....	68
4.10	Condiciones y factores habilitantes al proceso de rururbanización.....	74
Capítulo V: Conclusiones.....		78
5.1	Los factores habilitantes y el destino del uso periurbano.....	79
5.2	Zona de expansión rururbana; aspectos y destinación.....	80
5.3	Desafíos pendientes para las áreas costeras de las áreas metropolitanas.....	80
5.3.1	Desafíos a la política pública local.....	81
Capítulo VI: Bibliografía.....		83

Índice de figuras

Figura 1. Esquema de crecimiento informal comuna de Constitución.....	23
Figura 2. Área de estudio.....	25
Figura 3. Diseño metodológico.....	26
Figura 4. Digitalización polígonos.....	28
Figura 5. Constitución en el año 1950.....	35
Figura 6. Falucho en las costas de Constitución.....	36
Figura 7. Llegada del presidente Pedro Montt, 1907.....	37
Figura 8. Buscarril Talca- Constitución.....	38
Figura 9. Imagen de la zona previa a la construcción de Celulosa Constitución.....	39
Figura 10. Imagen de la zona posterior a la construcción de Celulosa Constitución.....	39
Figura 11. Borde rio ciudad de Constitución.....	40
Figura 12. Tren ramal en casco antiguo Constitución.....	41
Figura 13. Complejo habitacional Villa Verde.....	42
Figura 14. Digitalización de polígonos periodo 2004-2023.....	46
Figura 15. Ejemplo de revisión de permisos.....	49
Figura 16. Gráfico expedientes 2010-2023.....	50
Figura 17. Acumulativo de polígonos y expedientes para análisis de informalidad.....	53
Figura 18. Polígonos y expedientes agrupados por intervalos de análisis.....	55
Figura 19. Porcentajes de formalidad en informalidad por intervalos entre 2004 y 2023.....	56
Figura 20. De la decisión de salir de la ciudad.....	57
Figura 21. Del año de llegada al suburbano.....	59
Figura 22. Del permiso de edificación.....	60
Figura 23. De los servicios existentes en la vivienda.....	62
Figura 24. De los servicios existentes e inexistentes en la vivienda.....	63
Figura 25. De la obtención del agua.....	64
Figura 26. De la limpieza de fosas.....	65
Figura 27. Del pago de retiro de basura.....	66
Figura 28. Monto pagado por retiro de basura.....	67
Figura 29. De las personas que viven por hogar.....	68
Figura 30. De los tamaños de los predios / terrenos.....	69
Figura 31. Sólo su casa o presta servicio.....	70
Figura 32. De los servicios que presta.....	71
Figura 33. Acerca del título de propiedad.....	73
Figura 34. De la percepción de calidad de vida.....	73
Figura 35. De las intenciones de migrar a la ciudad.....	74

Índice de tablas

Tabla 1. Formulario.....	29
Tabla 2. Crecimiento población periodos censales.....	43
Tabla 3. Población intercensal 1992-2017 y proyección 2024.....	44
Tabla 4. Variación de población porcentual intercensal 1992-2017 y proyección 2024.....	44
Tabla 5. N° viviendas intercensales 1992-2017.....	45
Tabla 6. Variación porcentual N° viviendas intercensales 1992-2017.....	45
Tabla 7. De los polígonos digitalizados.....	47
Tabla 8. Permisos de edificación, recepción y regularización.....	51
Tabla 9. Acumulativo histórico polígonos y expedientes.....	52
Tabla 10 Intervalos.....	54
Tabla 11. Porcentajes de formalidad en informalidad por intervalos entre 2004 y 2023.....	55
Tabla 12. De la decisión de salir de la ciudad.....	57
Tabla 13. Del año de llegada al suburbano.....	58
Tabla 14. Del permiso de edificación.....	60
Tabla 15. De los servicios que cuenta la vivienda.....	61
Tabla 16. De los servicios con los que no cuenta la vivienda.....	62
Tabla 17. De la obtención del agua.....	63
Tabla 18. De la limpieza de fosas.....	65
Tabla 19. Del retiro de la basura.....	66
Tabla 20. Del pago por retiro de basura.....	66
Tabla 21. De los tamaños de los predios / terrenos.....	68
Tabla 22. Sólo su casa o presta servicio.....	70
Tabla 23. De los servicios que presta.....	71
Tabla 24. Acerca del título de propiedad.....	71
Tabla 25. De la percepción de calidad de vida.....	72
Tabla 26. De las intenciones de migrar a la ciudad.....	73

Resumen

La zona sujeta a investigación se ubica a 10 km al norte de la comuna de Constitución. Abarca un área de 12,3 km² que representa el 1% de la superficie comunal. Se tiene por objetivo reconocer el estado de la vivienda informal rural suburbana, conocer sus condiciones en cuanto a servicios y evaluar los elementos habilitantes para la urbanización de la vivienda informal. El proceso de investigación se llevó a cabo a partir del levantamiento de datos primarios; 1.- relacionados con la evolución de la vivienda, interpretado como masa construida, 2.- sus servicios básicos existentes y 3.- la evaluación de los datos levantados y su relación con la consolidación del área como un atractivo rururbano. Para el análisis de la información se cruzaron los datos levantados, de tipo cualitativo y cuantitativo, suministrados por el catastro de vivienda construida en el área de estudio y un formulario aplicado en terreno a 109 encuestados. La metodología planteada permitió identificar las dinámicas del área de estudio entre los años 2004 y 2023, su crecimiento en el tiempo, sus ventajas comparativas y una evaluación del por qué es un atractivo para la residencia suburbana rural en la comuna de Constitución.

La política pública, tanto nacional como la local, resulta relevante al momento de investigar la zona de interés, puesto que su incidencia y forma de aplicarse en el territorio inciden en que terminan convirtiéndose estas fragmentaciones periurbanas, a quien sirven y como se adaptan al espacio más hegemónico, interpretado como la ciudad y el campo. He aquí la importancia del catastro y los buenos oficios en lo que respecta al ordenamiento territorial. Saber qué ocurre en estas zonas, cómo gestionarlas, es parte de lo que veremos en la investigación.

En la conclusión, se habla de la zona periurbana y los factores que habilitan su uso. De los aspectos de la zona de expansión y qué la caracteriza. Por último, de los desafíos de la ciudad litoral fuera de las ya estudiadas áreas metropolitanas litorales, así como también de la política pública local.

Palabras clave: Vivienda informal, masa construida, vivienda suburbana, ciudad litoral.

Abstract

The area that is the subject of this research is located 10 km north of the city of Constitución. It covers an area of 12.3 km² which represents 1% of the communal surface. The objective is to recognize the state of suburban rural informal housing, to know its conditions in terms of services and to evaluate the enabling elements for the urbanization of informal housing. The research process, is carried out from the collection of primary data; 1.- related to the evolution of housing, interpreted as built mass, 2.- its existing basic services and 3.- the evaluation of the collected data and its relation with the consolidation of the area as a rururban attraction. For the analysis of the information, we will cross-reference the qualitative and quantitative data collected from the cadastre of housing built in the study area and a form applied in the field to 109 respondents. The proposed methodology will make it possible to identify the dynamics of the study area between 2004 and 2023, its growth over time, its comparative advantages and an evaluation of why it is an attractive place for rural suburban residence in the commune of Constitución.

Public policies, both national and local, are relevant at the time of investigating the area of interest, since their incidence and the way they are applied in the territory have an impact on what these peri-urban fragmentations end up becoming, who they serve and how they adapt to the more hegemonic space, interpreted as the city and the countryside. This is the importance of the cadastre and the good offices as far as land use planning is concerned. Knowing what happens in these areas, how to manage them, is part of what we will see in the research.

For future development and in view of expanding the research, it is suggested to apply the questionnaire to two other zones already identified, which from the previous knowledge of the commune, could represent other socioeconomic segments, which come to these zones with different needs. It is presumed that different results would be obtained, from what is the destination of these zones, what

allows the settlement of them, but the organizing concept of informality would not be different.

In the conclusion, we talk about the peri-urban zone and the factors that allow its use. Aspects of the expansion zone and what characterizes it. Finally, the challenges of the coastal city outside the already studied coastal metropolitan areas as well as local public policy.

Key words: Informal housing, built mass, suburban housing, coastal city.

CAPÍTULO I: MARCO INTRODUCTORIO

1.1 Introducción

Durante las recientes décadas, ha existido un crecimiento sin precedentes en lo urbano. El crecimiento de las ciudades y su respectiva urbanización se han visto sometidas a una expansión sin cuadros comparables. Los estudios urbanos con foco en la informalidad abarcan las características más variadas de la misma, sin sesgo en los grupos socioeconómicos y sin importar si es en zonas urbanizadas o interfaces rurales. El ritmo de crecimiento ha sido un factor que ha dificultado la gestión, planificación y seguimiento de las zonas urbanas en auge, originando un modelo de ciudad dispersa que convierte la frontera urbano-rural en un espacio difuso y en ocasiones, difícil de abordar.

El acceso limitado a la vivienda en el área urbana de Constitución, tanto por cuestiones de costo como de oferta (casas), han puesto en órbita el suelo rural como una alternativa factible a la crisis habitacional. Por lo cual, la búsqueda de espacios con mejores condiciones de vida, de esparcimiento y de contacto con la naturaleza son hoy en día la primera alternativa para muchas familias de la comuna.

Nuestra área de estudio se localiza a 10 km al norte del límite urbano de Constitución, el consolidado urbano más populoso del litoral de la región del Mule. A su vez, limita en su margen norte con la zona urbana de Putú, dependiente administrativamente de Constitución. Se encuentra en una suerte de isla conectada entre dos urbanizaciones consolidadas y activas en términos de servicios.

1.2 Planteo del problema

La ocupación informal del suelo es y ha sido un mecanismo por el que distintos grupos sociales han accedido a un bien: la vivienda. La que es probablemente el bien más deseado en las sociedades actuales. La situación Latinoamericana, se ve atravesada por la dificultad en el acceso a la vivienda. A su vez, Chile ha atravesado

a lo largo de su historia la misma problemática. La primera situación documentada y aceptada ampliamente por la academia chilena, es “la toma de terrenos en la chacra La Feria en la comuna de San Miguel” (de Ramón, 1990), hecho ocurrido el año 1957 en lo que hoy es conocida popularmente como población La Victoria. Desde ahí se reconoce la toma, ya que existen normas jurídicas de derecho privado que reconocen la propiedad del terreno usurpado en este caso del Estado, usualmente violenta y/o espontáneamente.

Hoy en día, nuestro país presenta un déficit de vivienda que, según el censo del 2017, alcanza las 473.354 unidades (INE). Por otro lado, la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) en su última versión presentada a finales del 2023, cifró que el déficit habitacional es de 552.046 viviendas en el país (EMOL). Es en este contexto de crisis habitacional que la informalidad habitacional ha sido una alternativa y un medio válido, socialmente aceptado por los grupos socioeconómicos más desafortunados.

Ahora bien, la informalidad habitacional no se ha limitado únicamente a los segmentos socioeconómicos bajos y a su vez, se expresa territorialmente más allá de las urbes y/o poblados urbanos consolidados. La expansión urbana y residencial ha entrado en una etapa que traspasa los límites físicos y conceptuales (jurídicos y técnicos) contenidos en la legislación, instrumentos y planes de ordenamiento. Los instrumentos de planificación se descubren obsoletos y muchas veces insuficientes e ineficientes en un contexto de economía de mercado liberal que encuentra a su vez espacios y grietas en los mencionados instrumentos.

De este modo, el sistema capitalista imperante a escala global impone las lógicas del mercado, hoy dominadas por las políticas neoliberales, que “hacen prevalecer el valor de cambio de los bienes inmobiliarios, fundamentalmente la vivienda, frente al valor de uso” (Harvey, 1979, 2007; Ortiz Flores, 2012, citado por López-Casado 2020, p. 707). Esto es, en otras palabras, el resultado profundo del modelo de crecimiento, que implica la valorización monetaria y/o financiera de un producto, en este caso el bien inmobiliario (vivienda).

Es en este contexto que la ciudad de Constitución ha visto su devenir de crecimiento y expansión de la mancha urbana, últimamente contenedor de segundas residencias permanentes, loteos informales carentes de permisos de edificación y recepción de obras, así como sus problemáticas asociadas a la completa ausencia de mobiliario respectivo. Esta realidad, ha producido ciudad en zonas y espacios de interfaz litoral y forestal, con características particulares. Primeramente, la incapacidad de la institución para ordenar y regular la expansión, seguidamente, la fragilidad del ecosistema litoral que presenta propias cualidades, las que se van transmutando con la presión antrópica.

Es por esto, que destaca el “desorden ordenado” en la expansión actual en la comuna de Constitución. Suburbanizaciones que han dado paso a la consolidación de espacios de amenidad que han desencadenado las segundas residencias, los loteos informales y viviendas desreguladas. A su vez, crecimientos basados en la búsqueda del contacto con la naturaleza y la cercanía al mar.

Los casos mencionados, presionan a la institucionalidad y dan nuevas tareas al sector público en la búsqueda del equilibrio, entre la expansión inmobiliaria multifactorial y el bienestar eco social, tan delicado de ecualizar en el litoral Maucho. Por otro lado, y no menos importante, existe un capital tributario importante que se deja de percibir en cometido de impuestos de contribución de la vivienda y sus asociados. A su vez, la informalidad incurre en exigencias impagas al Municipio (retiro de basura, mejoramiento de caminos particulares, provisionamiento de agua, etc.) que terminan confeccionando un cuadro de gasto público en áreas que no contribuyen monetariamente por su condición irregular.

1.3 Justificación del proyecto

La ocupación informal del suelo en la comuna de Constitución abarca diferentes áreas y la evidencia actual nos indica que es una realidad que está lejos de ser regulada. Esta práctica contribuye a la falta de planificación urbana, la inseguridad jurídica y la precariedad de las condiciones de vida en términos de construcción del riesgo (inundaciones, incendios y remociones en masa). Es importante abordar este tema para promover un desarrollo sostenible de las áreas más recientemente antropizadas y garantizar el acceso normado a la vivienda y los servicios básicos para todos los ciudadanos.

Constitución no presenta instrumentos de ordenamiento actualizados. Del mismo modo que el PRC de 1988, se encuentra desadaptado a la realidad urbana actual. A su vez, la realidad topográfica de la ciudad obliga el crecimiento hacia los cerros, esencialmente en un formato de departamentos en condiciones de pendiente y de poco metraje para el esparcimiento y tenencia de espacios propios tales como un patio. La posibilidad de expansión hacia zonas de mayor confort, con precios más accesibles y competitivos, se constata como la válvula de escape para la vivienda en Constitución, en condiciones de rururbanidad y amenidad.

En el borde costero y el área litoral no existe conocimiento actualizado sobre las nuevas construcciones ni el enjambre urbanístico, acaecimiento a la falta de cumplimiento de deberes del ciudadano y fiscalización por parte de la DOM local.

Levantar información y actualizar los datos existentes permitirán tener un esquema territorial más lúcido, en términos del uso del suelo, las nuevas formas de residencia, en cómo está creciendo la mancha urbanizada (ruralmente urbanizada) y para los cuidados respectivos para zonas de borde costero litoral.

Finalmente, el proyecto de investigación busca poner en realce la importancia de actualizar el instrumento magno de cualquier comuna: el PRC, sumado a los

instrumentos suficientemente requeridos en áreas no urbanas (para el caso aquella comprendida en el sector norte de la ciudad de Constitución).

1.4 Hipótesis

La comuna de Constitución se ha expandido hacia las zonas rurales, produciéndose suburbanizaciones que se encuentran sin sus permisos de edificación. Las transformaciones espaciales de tipo residencial son una de las manifestaciones más tangibles de este fenómeno.

Es por lo anterior, que el área de estudio ubicada en la zona norte de la Comuna de Constitución presenta urbanizaciones residenciales de tipo particular, completamente fuera del marco de la ley, incurriéndose así a la creación de altos índices de informalidad de masa construida.

1.5 Objetivos

De acuerdo con lo planteado, se formulan objetivos orientados a reconocer e identificar el área informal de sectores en expansión, litorales y forestales, existentes en Constitución.

1.5.1 Objetivo general

Reconocer el estado de informalidad de la vivienda rural suburbana, entendida como aquella que no posee permiso de edificación, en la zona norte de la comuna de Constitución.

1.5.2 Objetivos específicos

- 1- Registrar la masa construida del área de estudio, entre los años 2004-2023.
- 2- Identificar los servicios básicos presentes en el área de estudio, así como también los permisos de edificación existentes.
- 3- Identificar las condiciones habilitantes al proceso de rururbanización en el área de estudio.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 La informalidad circunscrita en la realidad Latinoamericana

El crecimiento de las ciudades latinoamericanas ha experimentado durante las últimas décadas, cambios que han sido rápidos y muchas veces espontáneos. Las grandes ciudades latinoamericanas se vienen caracterizando porque un elevado y creciente número de personas habitan lugares surgidos fuera de los canales oficiales (Arévalo et al., 2012; Ortiz Flores, 2012; Pradilla Cobos, 1995, citado por López-Casado, 2022).

En la mayoría de los casos, excepto incidentes muy particulares y de reducción escala, la producción de las ciudades modernas funciona de dos lógicas de coordinación social: la del mercado y la del Estado; y una tercera: la de la necesidad. Esta última movió (y continúa haciéndolo) un conjunto de acciones individuales y colectivas que promovieron la producción de las "ciudades populares", con su habitual ciclo ocupación / autoconstrucción / autourbanización y, finalmente, la consolidación de los asentamientos populares informales (Abramo. P, 2012. p 36).

Continuando con la lógica tripartita clásica de la concepción de la vivienda y por tanto del suelo habitable, en palabras de López Casado (2020), la conceptualización de este modo de producción de vivienda, surge, por un lado, de la tradición teórica de la sociología urbana latinoamericana, que plantearía tres lógicas de producción de ciudad: la de la ganancia, identificada con el mercado capitalista; la de lo público, donde el Estado provee las condiciones para que se desarrollen otras lógicas (generalmente, de nuevo, el mercado); y la de la necesidad, identificado con los sectores sociales que no pueden cubrir sus necesidades en el mercado (Herzer, citado por Rodríguez et al., 2007b, p. 12; Pérez, 1995).

Ahora bien, identificados estos tres medios convencionales de obtención de la vivienda, la definición misma de "informalidad" (Azuela, 2001, citado en Abramo 2012) es una cuestión delicada y objeto de muchas discusiones. Por su parte, para Ortiz Flores (2012), por vivienda informal habrá que entender

(...) aquella cuyo acceso al suelo no está legalizado debido a irregularidades en la tenencia o por ser producto de una invasión o una venta fraudulenta, pero también, añade, la que ha sido (...) construida sin permisos ni licencias de la autoridad pública o cuya construcción no está legalizada. (López-Casado, 2012, p. 22).

Para que esto suceda (la ilegalidad), el poseedor, propietario o promotor del suelo, contraviene expresamente las normas jurídicas establecidas, sean aquellas señaladas por el código civil (como que alguien venda una propiedad que no le pertenece) o por los códigos urbanísticos (como vender sin cambio de uso de suelo).

Se considera informal, recogiendo los aportes de la sociología de la economía, la acción de agentes económicos que no se adhieren a las reglas institucionales establecidas o a quienes se les niega protección, y que desarrollan actividades generadoras de ingresos o beneficios no regulados por el Estado, en un medio social en que se reglamentan actividades similares. (Calderón, 1998, p. 42).

Para Clichevsky (2007), existen dos tipos de informalidad, que dependen de su “situación dominial”. Así, “las formas más comunes son las ocupaciones de suelo directas” (Clichevsky, 2007, p. 56) que pueden significar una favela, villa o toma para la realidad chilena. El resultado de estas ocupaciones de suelo directas, no significan una informalidad absoluta y/o única, pues las realidades del mercado y, situaciones propias de cada realidad jurídica de los países latinoamericanos, impulsan a que “la informalidad urbana sea un conjunto de irregularidades (o (a) regularidades) en materia de derechos: irregularidad urbanística, irregularidad constructiva e irregularidad en relación con el derecho de propiedad de la tierra” (Alegría & Ordóñez, 2005).

Es imperante destacar que esta descripción tenue de las vías clásicas, donde la sociología urbana explicita los medios tradicionales de obtención de la vivienda, se

inscribe en el modelo de producción neoliberal del globo el que, a su vez, es más agreste en el caso urbano latinoamericano. Para Abramo (2011, p. 340), “la urbanización fordista acelerada y excluyente en América Latina promovió un Estado de bienestar urbano que atendía particularmente a una porción limitada de la población de las ciudades”.

Se constituye entonces un porcentaje demográfico relevante que se encuentra privado de la producción y obtención de la vivienda y, desprovisto de la posibilidad de habitar la vivienda propia. En palabras de Abramo (2012, p. 38), “la estructura social extremadamente estratificada y con grandes diferencias de acceso a la riqueza (concentración de la renta) fue base para el surgimiento de acciones urbanas colectivas o individuales de ocupación de suelo (organizadas y/o espontáneas)”, movidas por la lógica de la necesidad de acceso a la vida urbana.

Así, se entiende que existe una gran dificultad para las urbes latinoamericanas en lo referente al acceso a la vivienda e independiente de su escala lo que, reflejado en nuestra investigación, y desde lo que podemos considerar como ciudades medias¹, entiende la informalidad en cuanto a las vías que dan cabida a su acceso, y comprenderá el marco de análisis que sostendrá nuestra investigación.

2.2 Caso chileno y el origen de lo informal como concepto

Para referirnos a la informalidad en el uso del espacio por y para lo residencial, necesitamos ubicar en lo que a Chile respecta, las primeras ocupaciones informales. Si bien los procesos de ocupación del espacio son distintos en cada realidad del país, más aún cuando la cuestión de la vivienda no se convierte en un compromiso institucional, centraremos la mirada en la principal urbe del país.

¹ No hay un acuerdo académico en la delimitación de ciudad media (López, 2008). Por ejemplo, Campos (2017, p. 225) establece un criterio de clasificación de las ciudades medias en función de un intervalo poblacional con un mínimo fijado sobre los 20.000-50.000 habitantes y un máximo entorno a los 200.000-300.000.

Los primeros datos documentados, recuperados y trabajados por Armando de Ramón (1990), señalan en primera instancia que,

(...) solamente fue tolerada la ocupación ilegal de terrenos cuya propiedad no era clara o que correspondía a bienes nacionales de uso público como las riberas de los ríos o de los canales de desagüe. Es por eso que surgieron rancherías a la vera del Zanjón de la Aguada y del río Mapocho en aquella precisa parte en que cruzaba los extramuros de la ciudad (de Ramón, 1990, p. 9).

El autor hace referencia al período previo (finales de siglo XIX y primera mitad de siglo XX) a las primeras tomas declaradas “oficiales”. Si bien la cuestión de la vivienda y particularmente las condiciones de habitabilidad de la sociedad capitalina de la época eran paupérrimas, según de Ramón (1990, p. 8) “esta situación no cambió y todavía, hacia 1940, los conventillos eran el tipo de morada que albergaba al mayor porcentaje de la clase proletaria santiaguina”. Es entonces, que aproximándose el final de la segunda mitad de siglo XX la actividad erradicadora del Estado se vio iniciada por el presidente González Videla, tal como se explica en la cita a continuación.

(el) presidente Gabriel González Videla (1946-52) y continuó bajo las administraciones de sus dos inmediatos sucesores, los presidentes Ibáñez y Alessandri (1952-64). De esta manera, se hizo un traslado masivo de habitantes desde los terrenos donde primitivamente se habían instalado hacia otros que habían sido loteados y urbanizados por el Estado, en cuyos sitios se iniciaba la construcción de las viviendas definitivas (de Ramón, 1990, p. 12).

Si bien las erradicaciones solucionaban parcial y momentáneamente la situación de las familias en traslado, el problema en su raíz mantenía su permanencia, pues, “nuevas familias indigentes pasarían a ocupar los terrenos abandonados, como realmente ocurrió, manteniéndose las características del poblamiento miserable” (de Ramón, 1990, p. 12). Aunque se inició la labor (aún inconclusa) de proveer vivienda, esta vez desde el centro de la institucionalidad de la república, el Estado,

y sus servicios, el crecimiento urbano y las migraciones asociadas a la puesta en marcha de crecientes complejos industriales en la capital, los grupos socioeconómicos vulnerables buscaron espacios. Así, una característica de las viviendas fue la autogestión, y la construcción principalmente basada en materiales ligeros y reutilizados. Aguirre y Sabatini (1981, p. 4), suponen que hasta 1946 la "callampa" constituyó como una "respuesta espontánea a una exigencia de vivienda familiar de nuevos migrantes, de residentes urbanos desplazados por la demolición de conventillos" y por supuesto del propio y vertiginoso crecimiento de sectores populares de la urbe de Santiago.

A los comienzos de la segunda mitad del siglo XX, de Ramón señala que comenzaron las tomas de terreno.

Sus principales características, es que estaban dirigidas por un partido político y que eran realizadas en un acto único, repentino y a veces violento, que tomaban por sorpresa a las autoridades y, por supuesto, al propietario, aunque éste solía ser generalmente el Fisco, que había adquirido los terrenos invadidos para construir allí una población de conformidad a los planes habitacionales que tenía en marcha. (de Ramón, 1990, p. 13).

Por otra parte, Aguirre y Sabatini, nos indican que, con el

surgimiento de los planes nacionales de vivienda las reivindicaciones urbanas de base se orientan hacia el aparato institucional del Estado. Las mediaciones se inscriben ya sea en una perspectiva clientelista o en una de enfrentamiento y lucha. Se crean los "comités de vivienda" (1955) por las familias afectadas por la saturación de los conventillos Y excluidas de los programas de erradicación. Este fue el origen de invasiones de terrenos que durante este periodo adquirieron el carácter de masivos. (Aguirre & Sabatini, 1981, p. 7).

Así, un ejemplo de "toma" ilegal de terreno de carácter emblemático, por ser uno de los que más prensa tuvo, y por su permanencia en el tiempo (actualmente totalmente urbanizado), es el de

(la toma de terrenos en la chacra La Feria en la comuna de San Miguel, en la cual participaron más de 15.000 personas y donde a su vez se indicó la intervención del Partido Comunista. Este hecho fue el origen de la población La Victoria y ocurrió el 30 de octubre de 1957, efeméride que aún se conmemora todos los años por sus actuales pobladores. (de Ramón, 1990, p. 14).

En base a lo expuesto, ya podemos manejar un origen claro y práctico de las tomas, que se empezaron a denominar ilegales, producto de su génesis, que consideraba el uso de terrenos fiscales para su instalación. Asimismo, cuando es el Estado y su maquinaria pública asociada la que a tranco lento empezó a solventar soluciones parciales y para nada contundentes en función de la magnitud de población carente de vivienda, es que las tomas empezaron a proliferar y a encontrar espacios disponibles para su auto establecimiento “ilegal”.

“La presencia agresiva de los campamentos habitacionales es un fenómeno social de la vida urbana actual” (Santa María, 1973, p. 105), que se manifiesta desde múltiples aristas, que significan un deterioro ambiental de las áreas tomadas y una ausencia de instrumentos que impliquen intervenir los instrumentos públicos existentes. Aunque han pasado 70 años desde el origen del fenómeno de las tomas, siguen siendo una medida válida y permitida dentro del funcionamiento organizacional de las ciudades.

2.3 Mercado inmobiliario y mercado informal del suelo.

Hoy en día la informalidad ha transgredido las prácticas tradicionales de ocupación. Ya no se puede entender la informalidad del suelo solamente desde la urbe y mucho menos sin comprender que se circunscribe en la contemporánea dinámica de los mercados de suelos (Calderón, 1998). Recientemente ha surgido una nueva variante de producción de la ciudad popular que articula la lógica del mercado con la de la necesidad, y se manifiesta socialmente como el “mercado

informal de suelo” (Abramo, 2003). Dicho mercado, no es un caso aislado u ocasional en una gran ciudad, es una forma urbana de provisión habitacional o predial con regularidades e instituciones propias que, además, se reproducen en todas las urbes latinoamericanas (Abramo, 2011). El fenómeno (mercado informal de suelo) no puede entenderse como una situación de extraña ocurrencia o de impacto menor. Es una cuestión del desarrollo urbano intrínseco y asociado a la naturalidad propia del crecimiento barrial, tanto en suelo urbano consolidado, como de aquellas áreas de expansión y de interfaz.

En el capitalismo neoliberal, la interrelación entre los procesos de globalización, neoliberalización y financierización ha provocado una primarización del segundo circuito protagonizada por el mundo inmobiliario (Santana, 2017). Es aquí donde entramos a explicar que, gran parte de la expansión urbana latinoamericana moderna, se ve cruzada por la acumulación de capital y su concretización en el espacio y la naturaleza. En palabras de Escudero (2018, p. 331), el circuito secundario de acumulación capitalista, “está constituido por la creación de capital fijo, formado por la producción de bienes duraderos y de entorno construido (como infraestructuras), y por el fondo de consumo que se refiere a bienes de consumo duradero y de entorno construido (viviendas)”. Esto explica en gran medida, aunque de manera general, la forma rápida y en muchos casos inesperada, cómo el “mercado inmobiliario informal se ha transformado en la principal forma de acceso de los sectores populares a las metrópolis latinoamericanas y se ha convertido en un pilar de la forma de producción reciente de la estructura urbana del continente”. (Abramo 2012, p. 23)

Esta nueva realidad, marcada por la impronta neoliberal de consumo de suelo y amparado por el mercado inmobiliario (funcionamiento del mercado inmobiliario) produce una estructura que Abramo (2012, p. 26) la denomina “la ciudad “com-

fusa”² que resulta en la promoción simultánea de una estructura urbana compacta y difusa”.

Esta forma particular y cada vez más imbricada como la “nueva formalidad” en América Latina ha ido produciendo desajustes territoriales, que significan un desafío en términos del ordenamiento territorial. Esto, precisamente por la dinámica del mercado informal de los suelos y el uso del espacio habitable (y no habitable) por parte del mercado inmobiliario, que adquiere características de informal, por no acatar estructuras y/ordenanzas jurídicas que propicien la urbanización de las ciudades latinoamericanas.

2.4 Características nacionales del fenómeno en áreas costeras-litorales y los planes de ordenamiento

Como se ha expuesto en los apartados anteriores, la informalidad en la urbanización ya no solo se expresa única y particularmente en grandes urbes, ni tan poco en suelos exclusivamente categorizados como urbanos.

Los problemas del uso y ocupación del territorio y del borde costero no se reducen a una cuestión de escala (Hidalgo et al., 2014), o sea, que no existe área con presión antrópica (residencial, productivo, urbano, rural, etc.) que, en su existencia y crecimiento innato, no tenga problemas o irregularidades en su uso. El territorio litoral, presenta características particulares que guardan directa relación con la dificultad y desafío que implica ordenar y planificar un área, que para Jimeno (1988) (como se citó en Olave et al., 2015) se diferencia de otros sectores por ser frágil, vulnerable y dinámica frente a procesos físicos, biológicos y humanos.

² La producción de la estructura urbana en América Latina concilia las formas compacta y difusa del uso del suelo y, de esta forma promueve una forma particular: la ciudad com-fusa.

El aumento del uso del territorio costero permitió acuñar la zona costera, definida como una “franja del litoral, de anchura variable, producto del contacto entre la naturaleza y las actividades humanas desarrolladas en terreno bajo la influencia del mar” (Herrera et al., 2019, p. 2). A su vez como indica Hidalgo et al. (2016), es este tipo de espacio geográfico, donde la ocupación antrópica se emplaza sobre unidades naturales particularmente sensibles y únicas, elementos difícilmente recuperables una vez intervenidas. La concentración demográfica, por tanto, se convierte en uno de los impulsores indirectos más importantes del cambio que han sufrido los ecosistemas costero-marinos (Barragán & de Andrés, 2016). A este proceso, donde personas, actividades, grandes infraestructuras y equipamientos se concentran en una franja más o menos estrecha, se le conoce como “litoralización” (Barragán, 1994).

El marco conceptual dual que ha encasillado el desarrollo territorial espacial, lo catalogaron en las últimas décadas las ciencias territoriales y geográficas en dos grandes ejes: el urbano y el rural, o lo urbanizado y lo no urbanizado, estructurados binariamente, exaltando características ideales (Greene & de Abrantes, 2012). De estas definiciones que en la teoría suponen realidades homogéneas, sin grandes disrupciones estructurales de uso espacial y considera dos realidades aparentemente apartadas que, actualmente, se analizan en su conjunto, es que el manejo territorial del litoral está desajustado a las exigencias socio urbanas modernas.

El litoral cuenta con un rezago importante en comparación con las zonas centrales del país. Uno de los motivos es la vulnerabilidad de los instrumentos de planificación / ordenamiento territorial (IPT), indispensables para guiar y corregir, las expansiones urbanas. En esta misma materia Hidalgo et al. (2016) señala que la planificación territorial es sinónimo de planificación urbana. Y las características del borde costero de la zona central chilena muestran un rápido crecimiento de la mancha urbana en las últimas tres décadas. Esto deja demostrado que las actuales expansiones urbanas litorales y de costa presentan grandes falencias en materia de

normativa y ordenamiento urbano, ya que en gran parte de los casos y en nuestro caso de estudio se dan fuera del Plan Regulador Comunal que rige desde 1988.

Otro gran motivo es el carácter indicativo, no así normativo, de la Política Nacional de Uso de Borde Costero del Litoral, por cuanto en su primera consideración, indica que el borde costero del litoral, esto es aquella franja del territorio que comprende los terrenos de playa fiscales, la playa, las bahías, golfos, estrechos y canales interiores, y el mar territorial de la República, conforma una unidad geográfica y física de especial importancia para el desarrollo integral y armónico del país (Ley N° 18.575, 1994). Cabe destacar que la ley, no ha sufrido modificaciones desde su promulgación (14 de diciembre de 1994), y está sujeta al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional, a través de la Subsecretaría de Marina.

2.5 La producción de naturaleza y la residencia

El debate y las controversias sobre la “naturaleza” y sobre qué hacer con ella, señalan por el contrario nuestra incapacidad política para embarcarnos en una discusión directamente política y social que permita adoptar estrategias de replanteamiento de las coordenadas socio-ecológicas de la vida cotidiana, la producción de nuevas configuraciones socio-naturales y el cuestionamiento de la organización socio-metabólica que habitamos (algo habitualmente llamado capitalismo) (Swyngedouw, 2011).

El contacto con la naturaleza es una de las nuevas formas y modelos de marketing asociados al mercado inmobiliario, sea este tanto formal como informal. La proximidad al borde costero establece una inherente percepción de calidad de vida explotada por las operaciones habitacionales. Esta cercanía, lejos de ser una bondad del emplazamiento, se convierte en una trampa topológica puesto que configura de forma hedónica un valor que le es extraño al entorno (Hidalgo et al.,

2016). Producto de esto, es que Santana (2020) explica que la producción de naturaleza se orientó a determinar las dinámicas que estaban teniendo las ciudades con respecto a sus radicales cambios a partir del capital y su inserción en los diferentes circuitos de la economía, en un contexto en el que la vivienda tendría y tiene un papel fundamental.

En relación con lo expuesto, Abramo (2011) complementa lo señalado por Santana (2020) que, dentro de las dinámicas de crecimiento de la mancha urbana, se utiliza el lote urbano como soporte material para iniciar un proceso de edificación. La disponibilidad de la tierra urbana no implica su uso como soporte de un proceso constructivo, pues la tierra puede servir como reserva de valor a su adquiriente u ocupante. La opción de no edificar y mantener el terreno como una reserva de valor con expectativa de valorización futura puede ser identificada como una segunda estrategia de acceso directo a la tierra. Esta última posibilidad es muy importante en el mercado de tierras urbano en los países latinoamericanos, ya que la dinámica de formación de los precios relativos prediales-inmobiliarios permite ganancias monetarias. En este mismo sentido, la expansión urbana ha ocupado espacios rurales, donde la desconexión con el modo de vida urbano y las mejoras socioeconómicas son el principal acicate para la transformación del suelo (Alvarado et al., 2018).

Es así, que se disponen distintos factores que presionan el avance de la ciudad y su mancha hacia zonas de interfaz litoral. Zonas que comienzan a crear ciudad, en espacios que no cumplen ni se modifican en aspectos técnicos, para así soportar las presiones residenciales y demográficas, en una “franja débil” y susceptible a las modificaciones antrópicas. Así, las periferias o peri-urbe es la que contacta directamente con la naturaleza y forma las zonas de amenidad litoral. La existencia de una peri-urbe, según la bibliografía, permite la entrada del fenómeno de la suburbanización, la cual para Ekers, Hamel y Keil (2012) (como se citó en Ubilla, 2019), es una nueva forma de expansión urbana sobre áreas rurales producto la combinación del movimiento de población urbana y de excedente de crecimiento

económico. Dicha expresión, guarda relación directa con el modelo de expansión urbana, basado en la acumulación de capital fijo.

Por otro lado, los movimientos que se categorizan como segunda residencia permanente, los entenderemos dentro del concepto de la rururbanización. Dicho fenómeno, presenta, según Sobrino (2003, p. 105), cinco aspectos que la definen: “diversificación ocupacional, permanencia de la tenencia de la tierra, desplazamiento de las actividades agropecuarias como sustento familiar, demanda de servicios públicos, y expansión urbana en suelo rural”. La rururbanidad se utiliza para hablar del mismo movimiento ciudad-campo, pero cuando no se encuentra motivado por un retorno a lo rural sino por la construcción de un nuevo orden social que, asentado en el campo; combina prácticas y lógicas urbanas (Greene & de Abrantes, 2021, p. 236). Ahora bien, en términos culturales, el ‘volver al campo’ ha sido motivado por una resignificación de los imaginarios sobre lo urbano, la industria, lo mecánico y lo natural, se habla de neorruralidad (Trimano, 2017, como se citó en Greene & de Abrantes, 2021).

La rururbe, lo neo rural, y/o la rururbanización agrupa estos movimientos cada vez más permanentes de diversos grupos socioeconómicos, en el entendido que la ocupación de suelo rural se ve estrechamente comprometida en términos de cambios especiales de su uso. Posee a su vez, propiedades usualmente asociadas al mundo de lo “natural”, donde sistemas morfogénicos, en este caso, el litoral-costero, altamente sensibles, sufren modificaciones sistémicas y repetitivas que degradan el paisaje, añorado por los mismos movimientos inmobiliarios, turísticos y de residencia particular permanente.

Según Alvarado et al. (2022) “la producción de nuevos entornos suburbanos con características de enlace naturaleza, seguridad y áreas verdes está lejos de configurar un prospecto de ciudad integrada social y territorialmente”. (Martínez et al., 2022, p. 132). Las urbes emplazadas en áreas litorales se ven insertas en un sistema natural único, donde la amenidad, los servicios turísticos y la residencia

permanente propician áreas de suburbanización y rururbanización litoral; fenómenos urbanos que obligan la actualización de planes de ordenamiento, de carácter local y nacional, que supongan una superación de problemas, que con el tiempo se han convertido en la práctica habitual del habitar litoral.

2.6 Constitución y sus áreas urbanas informales

La comuna de Constitución se localiza en el litoral de la región del Maule. Según el censo del año 2017, cuenta con una población de 46.068 habitantes, siendo 37.273 habitantes urbanos mientras que 8.795 son habitantes rurales. Se encuentra dentro de la división administrativa de la provincia de Talca.

Lo que diferencia de manera contundente a la comuna de Constitución en comparativa con el resto de las comunas litorales de la región del Maule, es la presencia de un núcleo urbano consolidado, en términos demográficos y productivos. Como análisis de los procesos demográficos, la comuna de Constitución evidenció según Arenas et al. (2008), un aumento importante de su población, y que marca una diferencia sustancial con el resto de las comunas costeras de la región, donde la concentración y el crecimiento demográfico son de características homogéneas de estas comunas (Pelluhue, Chanco, Curepto, Licantén y Vichuquén).

Constitución es una ciudad madia, según las definiciones iniciales comprendidas para nuestro caso de estudio, lo que significa que es una urbe donde se genera una relación distinta con lo natural. En palabras de Greene & de Abrantes (2012), sus ciudadanos levantan una distancia simbólica con la naturaleza “en otras palabras, se produce el paisaje”, mientras que, por otro, se la percibe cercana y accesible. En ese sentido, datos proyectados del INE al 2024, posicionan la ocupación rural comunal en un 20,2 %, mientras que la realidad país se ajusta al 11,3%.

Lo anterior es importante por la naturaleza de la zona costera maulina, donde se mezcla una gran diversidad de unidades fisiográficas. No obstante, en lo relativo al borde costero, la región del Maule no cuenta con una zonificación para el litoral de la región y, de acuerdo con lo indicado en la Oficina del Borde Costero, por tratarse de una región de poca vocación de explotación de los recursos marinos, recién se empieza a hablar de un estudio de zonificación costera (Andrade et al., 2008). Esto sumado a la obsolescencia del Plan Regulador Comunal (PRC) que data del año 1988 y la Política Nacional de Uso del Borde Costero (PNUBC) que se integra a la normativa costera nacional en el año 1994 y que no ha sufrido modificaciones desde su promulgación. Esto, deja desprovisto de un ordenamiento costero integral, con y para el litoral de la comuna de Constitución, lo que en la práctica permite una fácil modificación a los usos del suelo rural / no urbanizado.

El surgimiento de acciones urbanas colectivas o individuales de ocupación de suelo (organizadas y/o espontáneas), movidas por la lógica de la necesidad de acceso a la vida urbana (Abramo, 2005) en un contexto rural, ha generado un crecimiento, el que en parte se ha beneficiado de las precarias regulaciones que afectan a las áreas rurales, y donde en consecuencia, se han hecho comunes las parcelaciones de 5.000 m², que inician la expansión de la referida mancha urbana. (Hidalgo et al., 2016).

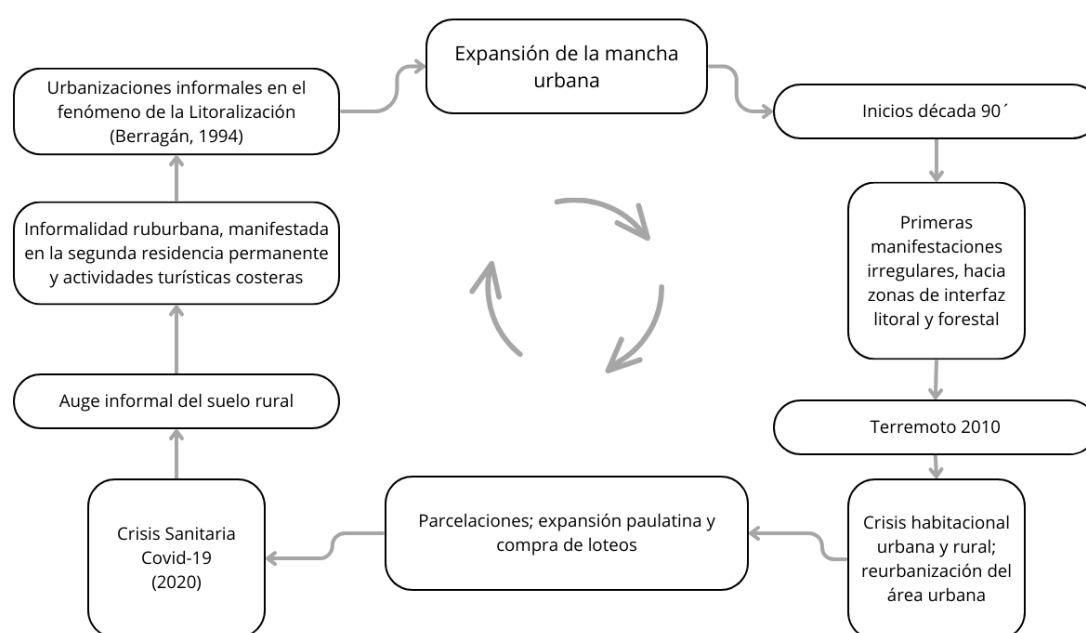
De esta manera, básicamente, la vivienda secundaria se ha tratado con relación a dos asuntos: por un lado, al definir y examinar el concepto de vivienda, se refería la existencia de viviendas de recreo en los estratos sociales más altos desde la antigüedad a nuestros días y su relación con la vivienda principal, planteando, pero no analizando, la posibilidad de entender la segunda residencia como parte de un solo hecho residencial. Y, en segundo lugar, se refería con relación al problema de la vivienda, su escasez y los mecanismos de asignación de este bien (Pino, 2003, p 1).

Esto, por supuesto, circunscrito en la existencia del mercado informal, que opera a través de “loteos irregulares”, propiedad horizontal aplicada a la tierra urbana, venta de lotes rurales, como partes indivisas, entre otros” (Clichevsky, 2007).

En palabras de Martínez et al. (2022, p. 132), “es muy probable que leyes de alcance nacional y local definan a estos espacios (los loteos y sus respectivos accesos) como susceptibles de enclaustramiento a partir del enrejado perimetral de sus contornos”.

Si bien el crecimiento urbano y de su mancha, es un caso común en la dinámica de expansión del capital y sus estructuras, Constitución ha presentado en su historia fenómenos que han cambiado el curso “tradicional” de la segunda residencia y la ocupación del suburbano (figura 1).

Figura 1. Esquema de crecimiento informal comuna de Constitución.



Fuente: Elaboración propia.

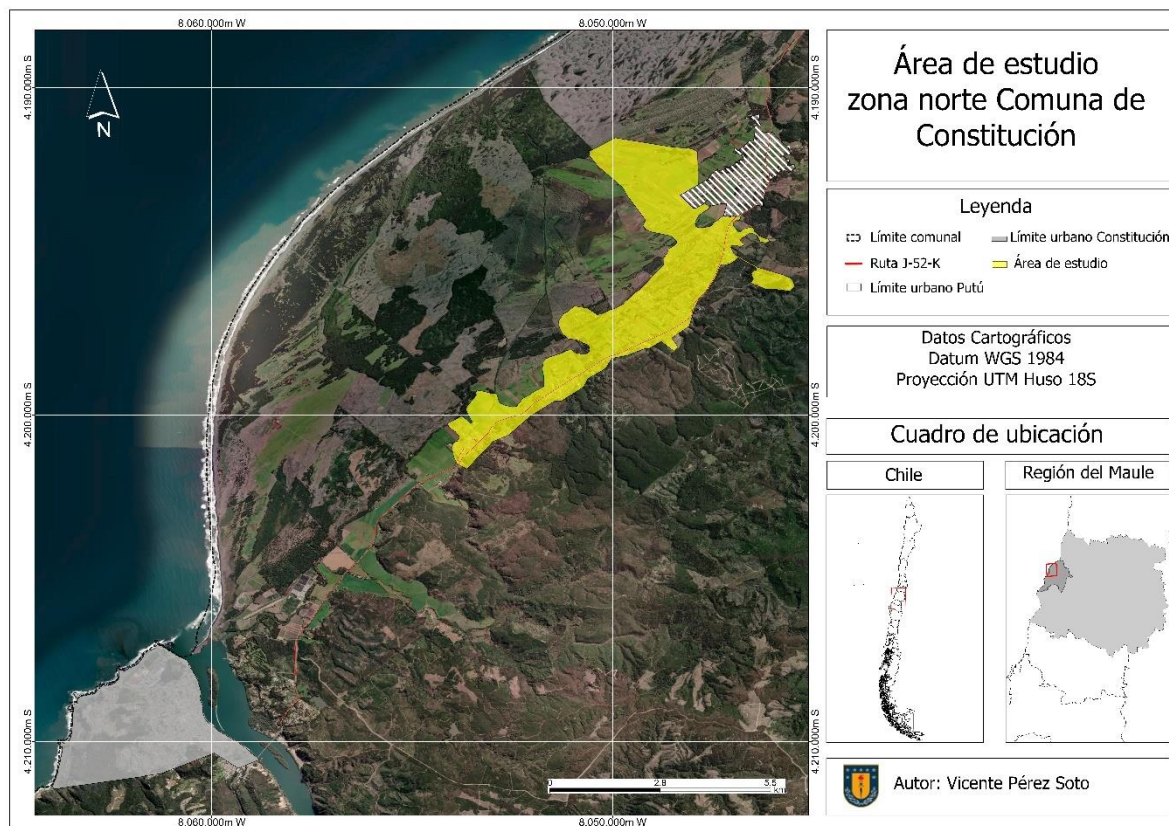
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3. Área de estudio

La comuna de Constitución es el consolidado urbano de mayor relevancia en la costa de la Región del Maule. Cuenta con una población total de 46.068 habitantes para el año 2017 y una proyectada de 50.646 habitantes para el año 2024, a la espera de las confirmaciones oficiales del CENSO del mismo año. Tiene una superficie territorial de 1.344 km², representando el 4,4% de la superficie regional.

El área de estudio (figura 2) se localiza en la zona norte de la ciudad de Constitución, a una distancia de 10 km de la ciudad. Del mismo modo colinda en su delimitación norte con el poblado de Putú, que también es perteneciente a la comuna de Constitución y es dependiente administrativamente de la misma. A su vez la ruta J-52-K, funciona como eje organizador en nuestra área de estudio, siendo la conectividad principal entre las áreas urbanizadas de Constitución y Putú.

Figura 2. Área de estudio.



El polígono que delimita el área de estudio se establece mediante el catastro de masa edificada, contemplado entre los años 2004 y 2023. Por último, el polígono posee una superficie aproximada de 12,3 km², representando el 1% de la superficie comunal.

3.2 Diseño Metodológico

Figura 3. Diseño metodológico.

Objetivos	Materiales	Procesos y métodos	Resultados
Cuantificar la masa construida del área de estudio, entre los años 2004-2023.	Levantamiento de datos mediante; -Google Earth Pro -ArcGis Pro	A. Selección de imágenes por criterio de nubosidad, luminosidad y calidad en general. B. Digitalizar todos los polígonos de techos construidos por cada período de teledetección.	Shapefiles catastro de polígonos de masa construida para cada espacio temporal. Mapa temático de expansión de la masa construida.
Determinar los servicios básicos presentes en el área de estudio, así como también los permisos de edificación existentes.	Levantamiento de datos mediante; Microsoft Forms Formulario de metodología mixta; con preguntas abiertas (6), cerradas (9) y likert (1).	Construcción y posterior aplicación de formulario en terreno. Se aplica el instrumento en persona, haciendo un recorrido a pie por el área de estudio.	A. Caracterización de existencia y/o ausencia de servicios básicos. B. Datos cuantitativos.
Evaluar las condiciones habilitantes al proceso de rururbanización en el área de estudio.	Formulario aplicado	Revisión y análisis de datos obtenidos en la muestra	Principales elementos que posibilitan la rururbanización del área de estudio.

3.3 Fases metodológicas

3.3.1 Objetivo específico 1

“Cuantificar la masa construida formada en el área de estudio, entre los años 2004-2023”.

El primer objetivo tiene por principal función catastrar la masa construida desde el año 2004 hasta el año 2023. El catastro consta de digitalizar, mediante polígonos las techumbres de las viviendas, que se agrupan en los cuatro espacios temporales mencionados.

Dichas fechas fueron escogidas bajo los siguientes criterios.

1. 2004;
 - Inicio de la primera década y del siglo XXI.
 - Fecha con más cercanía al año 2000 y con mejor calidad para trabajar la digitalización.
2. 2011;
 - Fecha más próxima al terremoto del 27-02-2010. Hito importante para la comuna, pues significó una destrucción completa del casco antiguo de la ciudad y una posterior diáspora urbana hacia las periferias.
 - Año con mejor calidad para la digitalización, en función con la cercanía al suceso del terremoto.
3. 2020;
 - Crisis sanitaria Covid-19, que produce un fenómeno nacional generalizado por la búsqueda de espacios para la vivienda en sectores rurales.
4. 2023;

- Fecha con mejor calidad de imagen para la digitalización, con más cercanía a la realidad actual.

Google Earth fue la herramienta que se utilizó como soporte para la digitalización de los polígonos (figura 4) de masa construida. La gran variedad de fotografías aéreas de buena calidad nos permitió recrear un catastro lo más ajustado a la realidad, permitiéndonos analizar el crecimiento de la mancha suburbana en el área de interés.

El criterio de selección de la masa construida fue la de la digitalización total de las techumbres identificables por período temporal. En su mayoría de materiales reflectantes como el zinc, fue sencillo poder dibujar sobre las imágenes satelitales.

Figura 4. Digitalización polígonos.



Fuente: elaboración propia

3.3.2 Objetivo específico 2

“Identificar los servicios básicos presentes en el área de estudio, así como también los permisos de edificación existentes”.

Se confeccionó un formulario para levantar datos de primera fuente. El instrumento consta de 16 preguntas;

- Escala Likert (1).
- Preguntas abiertas (6).
- Preguntas cerradas (9).

A continuación, se detallan las preguntas del formulario.

Tabla 1. Formulario.

N°	Pregunta	Respuesta
1.	¿Por qué decidió salir de la ciudad?	Pregunta abierta
2.	¿En qué año llegó usted a vivir acá? Señalar el año, ej.: 2010	Pregunta cerrada
3.	¿Cuáles son los servicios con los que cuenta su vivienda? Puede seleccionar más de una opción	Luz eléctrica
		Agua potable
		Fosa
		Camino de acceso-salida
		Recolección de basura
		Otro
4.	¿Cuáles son los servicios que no posee? Puede seleccionar más de una opción	Luz eléctrica
		Agua potable
		Fosa
		Camino de acceso-salida
		Recolección de basura
5.	El agua, ¿De dónde la obtiene?	Otro
		Red de agua potable
		Camión aljibe particular
		Camión aljibe municipal
		Pozo
		Estero o similar

		APR (agua potable rural)
		Otro
6.	En cuanto a las aguas servidas y la fosa, ¿Quién las limpia?	Limpia fosa particular
		Limpia fosa municipal
		Nunca he limpiado
7.	¿Paga retiro de basura?	Sí
		No
8.	¿Cuánto paga de por el retiro de la basura? Ejemplo; \$15.000 pesos	Respuesta abierta
9.	¿Cuál es la dimensión de su terreno? Por ejemplo; 5.000 m2	Respuesta abierta
10.	En su terreno ¿Tiene sólo su casa o presta algún servicio?	Sólo mi casa
		Mi casa y un servicio
		Otro
11.	¿Qué servicio presta? Por ejemplo; Cabañas, Taller mecánico, Piscinas, etc.	Respuesta abierta
12.	¿Cuántas personas viven en su hogar? indique el número, por ej.; 5 personas	Respuesta abierta
13.	¿Usted posee título de su propiedad? (Con rol propio)	Si
		No
		No lo sé
14.	Para su vivienda ¿Tiene permiso de edificación recepcionado?	Si
		No
		No lo sé
15.	Percepción calidad de la calidad de vida en su barrio	Muy mala
		Mala
		Regular
		Buena
		Muy buena

16.	En un futuro próximo ¿Tiene intenciones de migrar a la ciudad?	Si
		No
		No lo sé

El formulario tiene por primer propósito cuantificar la condición de la informalidad de la vivienda en el área de estudio, mediante la pregunta n°14.

Por segundo propósito y para las preguntas n° 3, 4, 5, 6, 7, 8, se busca identificar si primeramente se cuenta o no con los servicios básicos. Tales como el provisionamiento de agua, limpieza de sistema sanitario, retiro de basura, caminos de accesos y a su vez, conocer la condición de dependencia por parte de los residentes neorrurales de los servicios del estado a través del Municipio. En otras palabras, establecer relaciones de lo que significa el gasto público para con los recursos percibidos por concepto de permiso de edificación.

Las preguntas n° 1 y 2 nos aclaran las motivaciones personales de los encuestados, asociadas a un año en específico, que se relaciona con la digitalización descrita en el objetivo 1.

Las preguntas n° 9,10,11,12,13,15 y 16 entregan detalles del habitar de los encuestados, tales como dimensiones del terreno, si prestan servicios, número de personas por vivienda, percepción de calidad de vida (por concepto de vivir en el campo) e intenciones futuras de permanecer/moverse del mismo.

El cuestionario se aplicó a una muestra de 109 encuestas. El universo censal considera una población de 1.577 posibles encuestados. La muestra representa un 6.9%. El momento muestral es del 4/01/2025 – 14/01/2025.

3.3.3 Objetivo específico 3

“Identificar las condiciones habilitantes al proceso de rururbanización en el área de estudio”.

En este objetivo se utilizarán todos los datos levantados a través del formulario, así como también, la observación de campo realizada al momento de aplicar el formulario. De igual forma se contemplan los datos de catastro mediante la digitalización de la masa construida.

Este objetivo tiene por cometido analizar la situación actual del área de estudio. En ese análisis, se establecerán relaciones entre los datos levantados y lo observado durante el mismo levantamiento de datos. Esto permitirá identificar las condicionantes y/ o elementos favorables que resultan en un consolidado rururbano de características particulares, propias de su ubicación y condiciones ambientales.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y RESULTADOS

4.1 Caracterización comuna de Constitución

Constitución es una comuna con identidad propia. Su historia tiene lapsos bien definidos, en cuanto a la ocupación y actividades de sus pobladores. Se identifican cuatro grandes etapas que van marcando el devenir y procesos del desarrollo de la ciudad. Primeramente, su etapa marítima asociada a la categoría de Puerto mayor. Seguido de un auge turístico de interés regional y nacional. Para luego dar el paso a convertirse a una ciudad industrial de carácter forestal. Ímpetu que se ha mantenido en el tiempo. Por último, el terremoto del 27 de febrero del año 2010 empuja un nuevo desarrollo después de la destrucción, con características más urbanas, que van definiendo el Constitución moderno.

4.2 Una breve historia de Constitución

4.2.1 Ciudad marítima; Fundación y primeros años.

Constitución tiene sus inicios en 1794, como una Villa fundada por Santiago Oñederra bajo el nombre de Villa Nueva Bilbao de Gardoqui. De manera innata y por su asentamiento en la desembocadura del río Maule (figura 5), los pobladores de la naciente villa hallaron en el río y el mar una vía para el desarrollo productivo. El montaje de astilleros le otorga relevancia a la ciudad, por la capacidad de establecer intercambios con otras regiones y países. En los talleres de ribera se destacó la construcción de los Faluchos (figura 6), construcción típica para la navegación de la época en la zona. Se transportaban fundamentalmente granos y madera de tipo nativa, tal como el Hualle o roble Maulino, hoy prácticamente extinto en el área comunal.

Tras la promulgación de la nueva Constitución del país de 1828, la ciudad se renombra bajo dicho nombre y a su vez, es declarada Puerto Mayor. Con esto inicia

una nueva etapa de pujante desarrollo. Desde 1850 la ciudad vive un apogeo sin igual transformándose en el primer puerto chileno exportador de harina al año 1865, se fueron conformando grupos de elite local, de comerciantes y armadores, con una alta acumulación de capital; sectores populares con conciencia grupal, como los guanayes, los trabajadores del astillero; grupos de marcada conciencia política conservadora y liberal-radical que se antagonizaban por el poder. En este periodo, Constitución forma la imagen de ciudad próspera, de un balneario exclusivo y atractivo económicamente.

Figura 5. Constitución en el año 1950.



Fuente: Domingo Ulloa, 1950.

Figura 6. Falucho en las costas de Constitución.



Fuente: Domingo Ulloa, 1950.

4.2.2 Ciudad turística; Llegada del ramal y perdida de Puerto Mayor.

A mediados del siglo XIX, Constitución ya gozaba de gran fama turística. Había sido visitada varias veces por el presidente Manuel Bulnes (1841-1851). También el presidente Manuel Montt (1851-1861) llegó durante su mandato. Más tarde, el presidente Pedro Montt (1906-1910) (ver figura 7) y su par Arturo Alessandri Palma (1932-1938) también llegaron hasta el balneario. A fines del siglo XIX, se experimentaba un crecimiento económico impulsado principalmente por la agricultura, la madera y el comercio.

El puerto de Constitución, que ya era relevante, necesitaba una conexión más eficiente con el interior del país. Por esto en 1887 se inauguró la línea ferroviaria desde Talca a Constitución, lo que marcó el comienzo de una nueva era para la ciudad. El tramo consiste en 88 km de trocha angosta, que para su época activaron la conexión del valle central con la pujante ciudad del litoral. Esta conexión ferroviaria fue esencial, ya que permitió que Constitución dejara de ser solo un

puerto aislado, mejorando la comunicación y el comercio con el resto del país (ver figura 8).

Luego, en 1893, la ciudad perdió la calidad de "puerto mayor", lo que, sumado a la llegada del ferrocarril, a fines del siglo XIX, marcó el ocaso de los barcos a vapor. El perjuicio fue estar ubicada en el límite de las zonas marítimas de Talcahuano y Valparaíso, pero la construcción del tren aumentó la llegada de turistas (Cortez y Mardones, 2009).

Figura 7. Llegada del presidente Pedro Montt, 1907.



Fuente: Bárbara Fernández, Alejandro Morales, 2006.

Figura 8. Buscarril Talca- Constitución.



Fuente: Grupo EFE. Página oficial.

4.2.3 Ciudad industrial; La llegada de la industria forestal.

Para fines de 1965, se inician los estudios para la construcción de 2 plantas productoras de celulosa, una en Constitución y la otra en Arauco. La construcción de la industria de celulosa Constitución (ver figura 9) se inicia en el año de 1968.

Luego, la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo) privatiza celulosa Arauco (fundada en 1968) y celulosa Constitución, para así ser fusionadas en septiembre de 1979, dando origen a Celulosa Arauco y Constitución S.A (ver figura 10). Esta fusión consolidó a la empresa como una de las principales productoras de celulosa en el país.

La instalación de la planta en Constitución ha sido un motor económico para la región, generando empleo y promoviendo el desarrollo de infraestructuras locales. La industria de la celulosa ha contribuido al crecimiento de sectores relacionados con el transporte y los servicios.

Actualmente Constitución, es una ciudad predominantemente maderera luego de la llegada de la celulosa Arauco. La economía interna se basa en los servicios y ha consolidado su nombre entre la industria forestal y sus paisajes que siguen siendo demandados durante la época estival.

Figura 9. Imagen de la zona previa a la construcción de Celulosa Constitución.



Fuente: Domingo Ulloa, 1950.

Figura 10. Imagen de la zona posterior a la construcción de Celulosa Constitución.

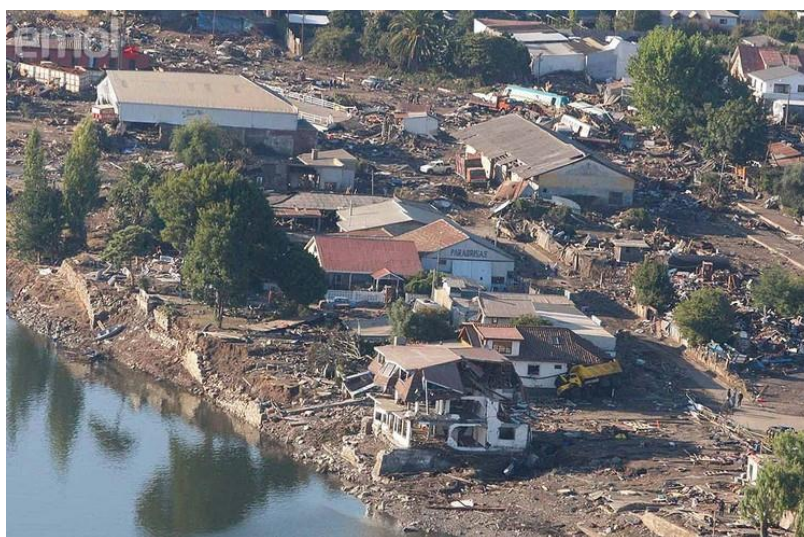


Fuente: Daniel Pardo, BBC, 2017.

4.2.4 Ciudad actual: El terremoto y la actualidad

El 27 de febrero del 2010 es una fecha que no sólo marca un quiebre en la interpretación de los riesgos y la necesidad de estar preparados ante estos embates de la naturaleza. El terremoto y posterior tsunami destruyeron por completo, tanto la ribera como el casco antiguo de la ciudad (ver figuras 11 y 12).

Figura 11. Borde rio ciudad de Constitución.



Fuente: Juan Eduardo López, 2010.

Figura 12. Tren ramal en casco antiguo Constitución.



Fuente: Juan Eduardo López, 2010.

Posterior al terremoto del 27 de 2010 y el devastador tsunami, la ciudad tuvo la oportunidad de volver a construir obras importantes, como el parque de mitigación-fluvial, la biblioteca municipal, el nuevo edificio consistorial, un centro cultural, entre otras obras. Esto le dio un nuevo aire de modernidad y vigencia a la ciudad.

La destrucción de la antigua lógica de residencia, basada en las viviendas plurifamiliares típica de las casonas de adobe (ahora destruidas), produjo una sobre demanda de vivienda, presionando la oferta. La solución por parte del Estado (figura 13) no fue inmediata. Mientras tanto, se instalaron campamentos provisorios, con base en la media agua. Destaca el campamento de Puertas Verdes, ubicado a 8 km por la ruta L-30-M camino a Talca. En su momento cobijó a 302 familias, todas ellas perdieron sus hogares.

Figura 13. Complejo habitacional Villa Verde.



Fuente: Elemental, 2014.

4.3 Crecimiento poblacional

El crecimiento poblacional en Chile entre los censos de 1992 y las proyecciones para el censo de 2024 (tabla 2) refleja una serie de transformaciones demográficas y sociales que han marcado la evolución del país. Durante este período, hemos experimentados cambios significativos en lo que a la estructura poblacional respecta, destacándose un crecimiento moderado pero constante. El análisis de estos datos permite comprender no solo el aumento de la población, sino también establecer aproximaciones a lo que ha sido el devenir del área de estudio, en lo que a población y vivienda (masa construida) respecta.

Tabla 2. Crecimiento población periodos censales.

Población	1992-2002	2002-2017	2017-2024
País	13,2	16,3	13,5
Región del Maule	12,8	10,4	5,5
Constitución	14,2	0,0	9,9

Elaboración en base a INE, censo 1992, 2002 y 2017.

La población nacional, regional y local han mantenido un crecimiento constante y poco vertiginoso, propio del envejecimiento de la población.

El país ubica se media en 15,3 puntos porcentuales entre el censo de 1992 y la proyección año 2024. Para el caso de la Región del Maule, su media se ubica en 9.6 puntos porcentuales, mientras que, para la comuna de Constitución, la media se ubica en 12.1 puntos porcentuales. Esto nos dice que el ritmo de crecimiento comunal es más bajo que el regional y nacional. Si bien este dato no es categórico en primera instancia, se analizarán datos más localizados, para evaluar la situación en áreas rural y urbana de la comuna.

En el primer periodo intercensal en análisis, Constitución crece más respecto al resto del país, esto puede explicarse por el boom industrial que adquiere la comuna y más aún en un contexto de apertura económica post dictadura. De igual manera el requerimiento de personal por parte de Arauco, tanto calificado como no calificado, son otra arista de un aumento en comparativa con el territorio nacional. En el segundo periodo el crecimiento es nulo, cuestión que guarda relación con la metodología implementada en el censo del 2017, así como también con la estabilización del crecimiento poblacional, sobre todo desde la segunda década del siglo XXI. Para el tercer período intercensal el crecimiento comunal se encuentra en la medianía entre el regional y país. Cuestión que puede nuevamente estar asociado a las metodologías del censo 2017 que para ese año ubicaban el crecimiento comunal en 0 puntos porcentuales desde el censo 2002.

Tabla 3. Población intercensal 1992-2017 y proyección 2024

Población	1992	2002	2017	2024
Urbana	31.055	37.202	37.273	40.440
Rural	9.285	8.879	8.795	10.206
Total	40.340	46.081	46.068	50.646

Elaboración en base a INE, censo 1992, 2002 y 2017.

Tabla 4. Variación de población porcentual intercensal 1992-2017 y proyección 2024.

Población	1992-2002	2002-2017	2017-2024
Variación urbana	19,8	0,2	8,5
Variación rural	-4,4	-0,95	16,04
Variación total	14,2	-0,03	9,9

Elaboración en base a INE, censo 1992, 2002 y 2017.

En la tabla 4 se detallan los cambios porcentuales intercensales para población. Como es generalizado, para el primer periodo intercensal, la población en cuanto a la realidad país, se desplazó desde las zonas rurales a las ciudades (migración campo ciudad), como uno de los últimos enviones de un proceso que tiene sus orígenes para la zona central, en los inicios de la segunda mitad del siglo XX. El aumento urbano es de más de 6.000 personas para un universo original de 31.000. El segundo intervalo censal mantiene cifras que rondan una estabilidad casi igual al 0%, asociada nuevamente a los efectos metodológicos del censo 2017. El último periodo censal es muy interesante, pues la variación rural dobla el crecimiento urbano. Esto es un claro ejemplo de la tendencia de expansión residencial hacia las zonas rurales e interfaces, más allá de los límites urbanos de Constitución.

Tabla 5. N° viviendas intercensales 1992-2017.

Vivienda	1992	2002	2017
Urbana	7.404	10.839	15.113
Rural	3.637	2.394	3.627
Total	11.041	13.233	18.740

Elaboración en base a INE, censo 1992, 2002 y 2017.

Tabla 6. Variación porcentual N° viviendas intercensales 1992-2017.

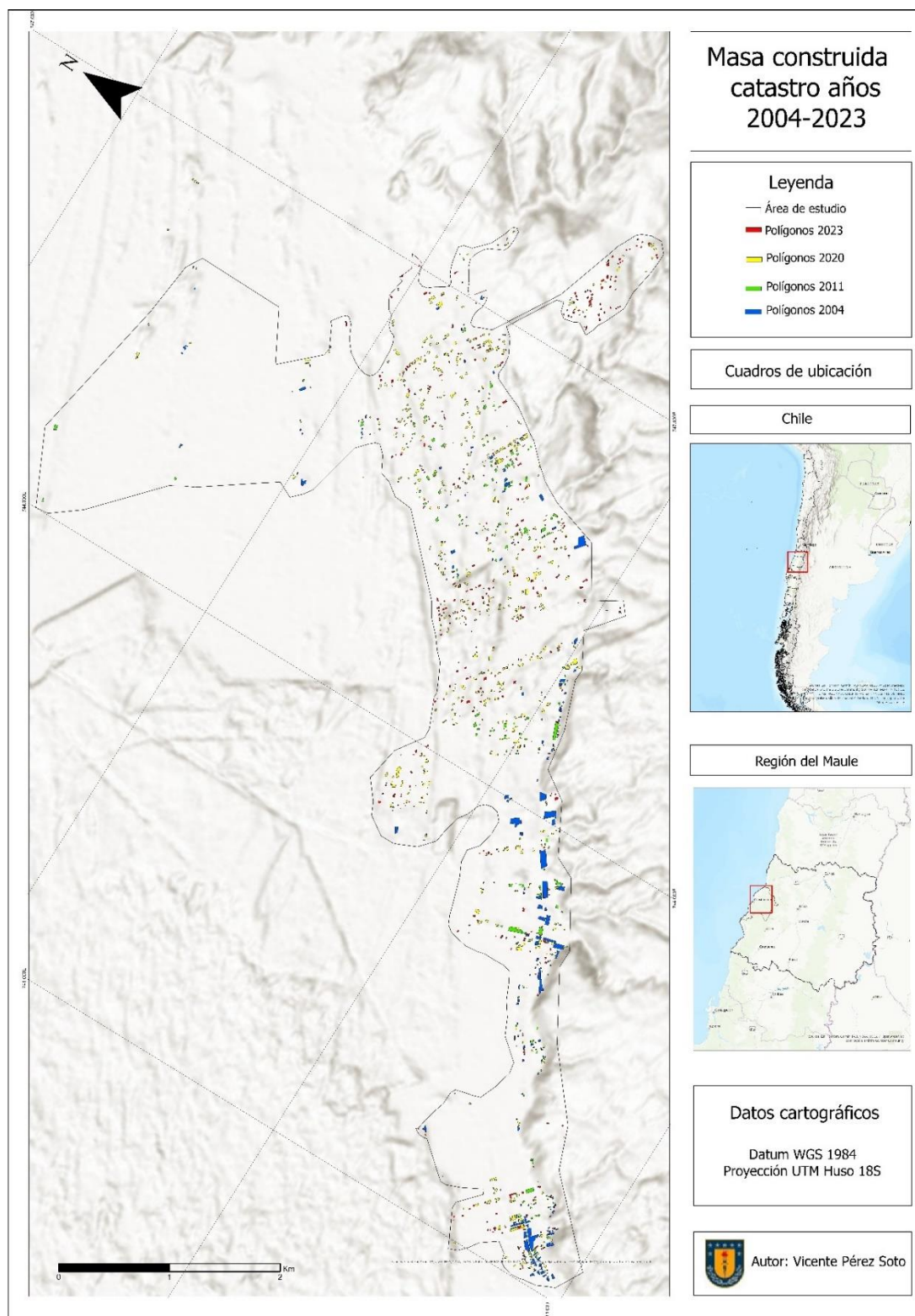
Vivienda	1992-2002	2002-2017
Variación urbana	46,4	39,4
Variación rural	-34,2	51,5
Variación total	19,9	41,6

Elaboración en base a INE, censo 1992, 2002 y 2017.

Al igual que para las variaciones porcentuales de población, las variaciones porcentuales intercensales de vivienda mantienen una correlación directa para los intervalos censales. La diferencia radica en que la vivienda siempre aumentará producto que los núcleos familiares tienden a ser cada vez más reducidos. La vivienda urbana crece casi al 50% entre los censos 1992 y 2002, para luego, al segundo intervalo censal, caer 7 puntos porcentuales. En tanto, la vivienda rural disminuye 1.243 unidades, casi 35 puntos porcentuales en el primer intervalo censal, para luego, crecer más de un 50% y recuperar su cantidad inicial del año 1992, con tan solo 10 unidades menos al año 2017. Esto indica que la pérdida que en algún momento existió, se volvió a recuperar, cumpliéndose el fenómeno *boomerang* de migración campo- ciudad → ciudad-campo, propia de algunas zonas del país y tendencial para nuestra comuna en la relación ciudad de Constitución- área de estudio.

4.4 Catastro de vivienda por concepto de masa construida entre los años 2004- 2023

Figura 14. Digitalización de polígonos periodo 2004-2023.



La cantidad de polígonos digitalizados en la figura 16 corresponden a toda la masa construida existente en el área de estudio. Es el resultado de la digitalización de polígonos en los cuatro espacios temporales indicados en el objetivo específico 1. A continuación, en la tabla 7, se indica la cantidad de polígonos digitalizados por cada período analizado.

Tabla 7. De los polígonos digitalizados.

Intervalos de catastro	N° polígonos
x-2004	174
2004-2011	237
2011-2020	729
2020-2023	437
2004-2023	1577

Fuente: elaboración propia

De la tabla 7 se concluye que el período que más aumento tuvo es el del 2011-2020 seguido del período 2020-2023 (pero con menos años para acumular polígonos), seguido del período 2004-2011 para finalizar con el período x-2004, que es el más bajo y que a su vez es el período que podemos hipotetizar como más largo, debido a que contempla las edificaciones que partieron instalándose en el área de estudio, muy probablemente familias que vivían de manera más tradicional; con arraigo a la producción agrícola y ganadera.

Por otro lado, se ha calculado la media de tamaño en metros cuadrados (m²) del conjunto de polígonos para cada período.

- x-2004 → 272 m².
- 2004-2011 → 235,6 m².
- 2011-2020 → 170 m².
- 2020-2023 → 118,2 m².

Los metros cuadrados han disminuido drásticamente su dimensión al paso de los años. Podríamos mencionar al respecto que las viviendas son cada vez más

pequeñas, que los materiales son más costosos y que los núcleos familiares son cada vez más pequeños.

4.5 Permisos de edificación período 2010-2023

A continuación, se cuantifican los permisos de edificación clasificados por;

- Permiso para edificación nueva.
- Recepción definitiva de obras.
- Regularización de obras.

Se procedió a revisar los permisos (ver figura 14) disponibles en el portal de transparencia para el municipio de Constitución. La cantidad de permisos (en adelante expedientes) asciende a la suma de 4.589 para el período en cuestión, los cuales corresponden a la totalidad de expedientes tramitados por la DOM, sin distinción alguna. Es decir, corresponden a expedientes para tramitación en suelo, rural y urbano, para: permisos, recepciones y regularizaciones.

Los datos que fueron seleccionados para nuestra investigación fueron sólo aquellos tramitados para suelo rural y que se encontrasen en nuestra área de estudio (ver figura 15). Como resultado final se obtuvo la cifra de 96 expedientes tramitados para el período en observación (ver figura 16 y tabla 5).

Figura 15. Ejemplo de revisión de permisos.

FORMULARIO 2-4.1

(P.ON.)
1/4



PERMISO DE EDIFICACION
OBRA NUEVA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE :
C O N S T I T U C I O N

NÚMERO DE RESOLUCIÓN
161

FECHA DE APROBACIÓN
02-12-2022

PROCESO
0639-0039

REGIÓN : DEL MAULE

VISTOS:

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,

B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.

C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 193 DEL 16 DE AGOSTO DE 2022 de fecha 16 DE JUNIO DE 2020

D) El Certificado de Informaciones Previas N° 205 de fecha _____ (cuando corresponda)

E) El anteproyecto de Edificación N° _____ de fecha _____ (cuando corresponda)

F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° 17/2022 vigente, de fecha 16-08-2022 (cuando corresponda)

G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° _____ de fecha _____ (cuando corresponda)

H) La Resolución N° _____ de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea).

I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a _____ (fusión, subdivisión, subdivisión afecta ...)

J) Otros (especificar): _____

RESUELVO:

1.- Conceder permiso para OBRA NUEVA (especificar) 2 con una (número de edificios, casas, galpones, etc)

superficie total de 343,070 m2 y de 2 pisos de altura, destinado a VIVIENDA

ubicado en calle/avenida/camino _____ FUNDO TALPEN N° _____ S/N

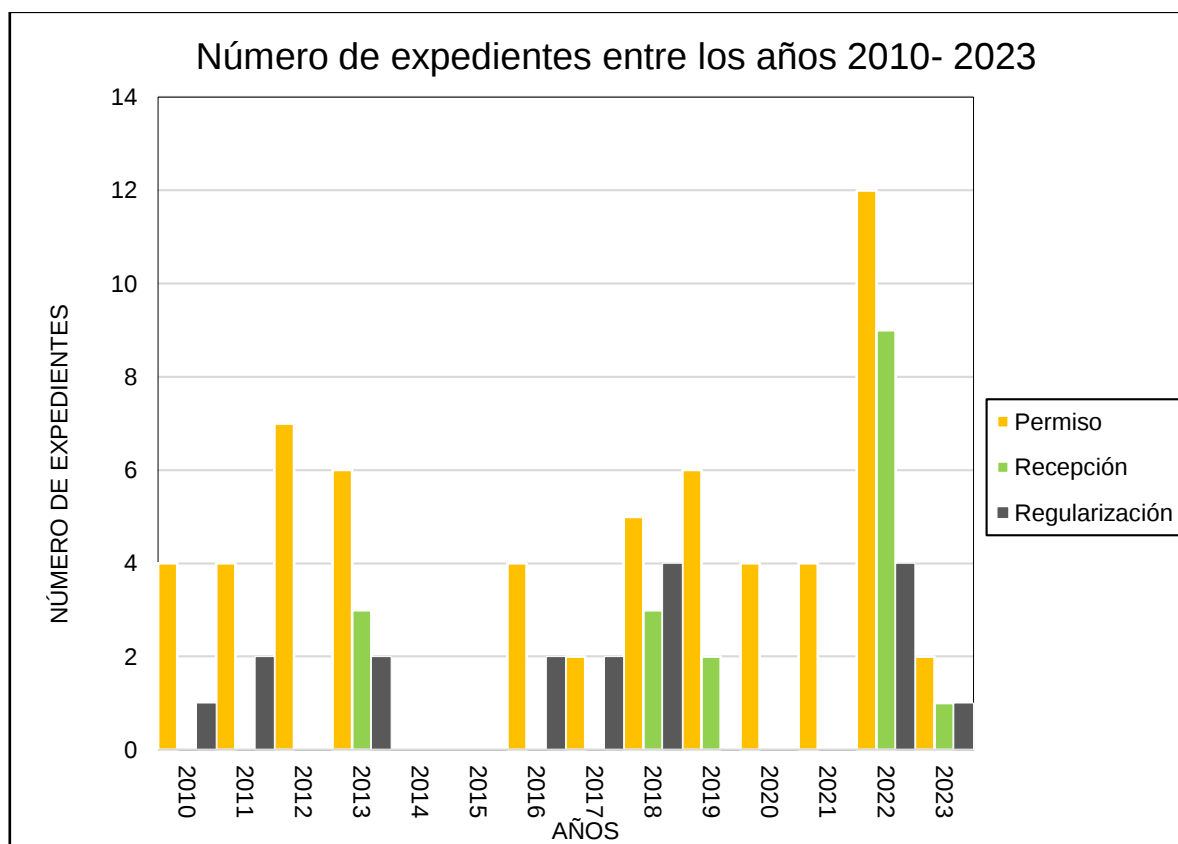
Lote N° 39 manzana 639 localidad o loteo FUNDO TALPEN

sector RURAL Zona _____ del Plan Regulador _____ Comunal o Intercomunal (urbano o rural)

aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este

Fuente: Transparencia DOM Constitución

Figura 16. Gráfico expedientes 2010-2023.



Fuente: elaboración propia en base a datos de DOM.

Tabla 8. Permisos de edificación, recepción y regularización.

Años	Permiso	Recepción	Regularización	Total	Total acumulado
2010	4	0	1	5	
2011	4	0	2	6	11
2012	7	0	0	7	
2013	6	3	2	11	
2014	0	0	0	0	
2015	0	0	0	0	
2016	4	0	2	6	
2017	2	0	2	4	
2018	5	3	4	12	
2019	6	2	0	8	
2020	4	0	0	4	63
2021	4	0	0	4	
2022	12	9	4	25	
2023	2	1	1	4	96
Total	60	18	18		

Fuente: elaboración propia en base a datos de DOM.

Los años 2014 y 2015 son los únicos en no contabilizar expedientes, producto de una falla en la publicación de los datos por transparencia. Destaca el año 2022 con una totalidad de 25 expedientes tramitados, seguido del 2018 con 12 expedientes tramitados y del 2013 con 11 expedientes tramitados. La especulación más clara es que para el año 2022, saliendo del periodo pandémico, más gente solicitó permiso de edificación para instalarse en el área de estudio. Por lo demás no se puede obtener ninguna relación o patrón claro, más bien las solicitudes son aleatorias y no responden a un estímulo específico.

4.6 Acumulados; permisos de edificación y polígonos 2004-2023.

En este apartado se utilizarán los datos de los expedientes tramitados en el apartado 4.3 de catastro de polígonos por concepto de masa construida y el apartado 4.4. de los permisos de edificación.

La tabla 9 muestra el acumulativo histórico para cada columna, (polígonos y expedientes) hasta cada año indicado en la columna de años.

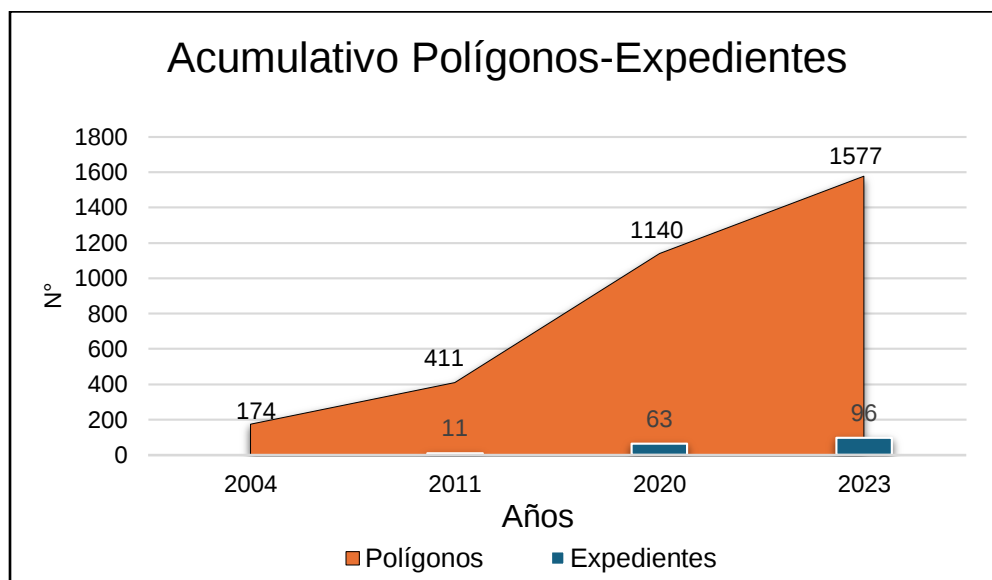
Para los expedientes la situación se debió ajustar a la condicionante de la fuente de datos y la aproximación más precisa al área de estudio, espacialmente hablando. Se hizo una revisión para identificar los expedientes exclusivamente existentes en nuestra área de estudio para el período 2010-2023, mediante la data proporcionada por DOM a través del portal de transparencia. Para los años anteriores, el INE proporciona datos de base de edificación desde el censo 2002. Se pudo haber clasificado aquellos permisos hasta el año 2009 (permisos faltantes), sin embargo, los permisos sólo están clasificados en cuanto a su origen espacial por rurales y urbanos. Esta situación distorsiona los datos, dado que no es factible metodológicamente adoptar dichas cifras como una aproximación a lo que en su defecto existe en nuestra área de estudio.

Tabla 9. Acumulativo histórico polígonos y expedientes.

Años	Polígonos	Expedientes
2004	174	-
2011	411	11
2020	1140	63
2023	1577	96

Fuente: elaboración propia.

Figura 17. Acumulativo de polígonos y expedientes para análisis de informalidad.



Fuente: Elaboración propia. Catastro propio y permisos de DOM.

El crecimiento de los polígonos evidencia el intenso aumento de viviendas construidas. Por el contrario, el crecimiento de los expedientes es ínfimo, puesto que de un universo de 4.589 expedientes tramitados entre 2010 y 2023, tan solo 96 se localizan en el área de estudio, es decir sólo el 2%.

4.6.1 Cálculo porcentual estimativo de la informalidad entre los años 2004-2023.

En este apartado se hará un cálculo estimativo del porcentaje de informalidad en el área de estudio. Se emplean datos de expedientes de permisos de edificación y de polígonos digitalizados. Los datos se agrupan en tres intervalos diferentes de tiempo (tabla 10), que contienen los expedientes tramitados y, polígonos de masa construida.

Tabla 10. Intervalos

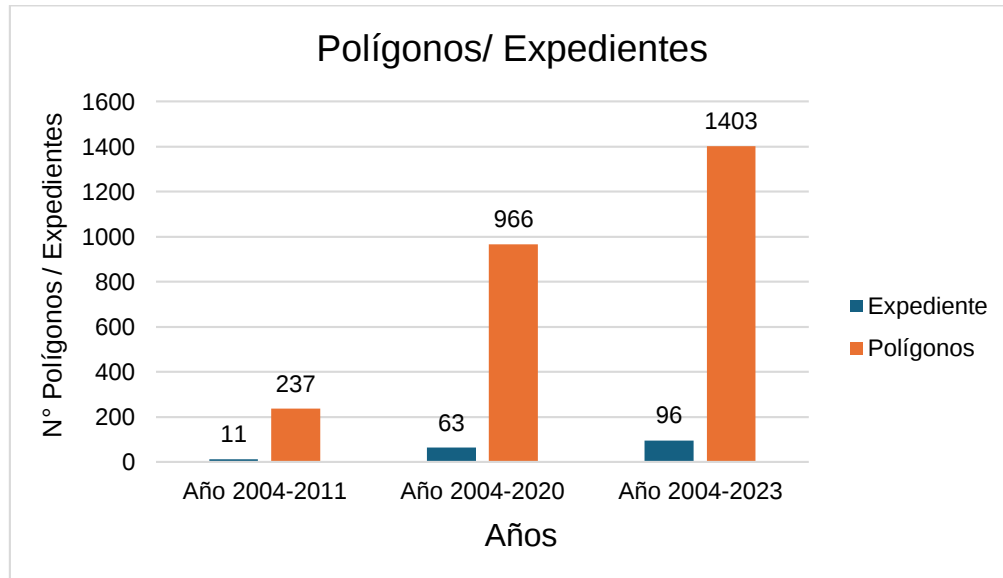
	Año 2004- 2011	Año 2004- 2020	Año 2004- 2023
Expediente	11	63	96
Polígonos	237	966	1403

Fuente: Elaboración propia

Metodológicamente, entendemos que la recopilación total de expedientes en el papel (entregadas por DOM, subidas a transparencia activa), constata la realidad existente en el área de estudio. Dicho de otra manera, para la DOM, lo que ocurre en su tramitación de expedientes es lo que eventualmente se constataría en una visita a terreno.

Por otro lado, la digitalización de polígonos sobre cuatro imágenes o cuatro momentos de la situación residencial, nos permiten analizar lo que ha ocurrido en nuestra área de estudio a lo largo de casi 2 décadas de análisis distribuidas en tres intervalos de tiempo.

Figura 18. Polígonos y expedientes agrupados por intervalos de análisis.



Fuente: Elaboración propia

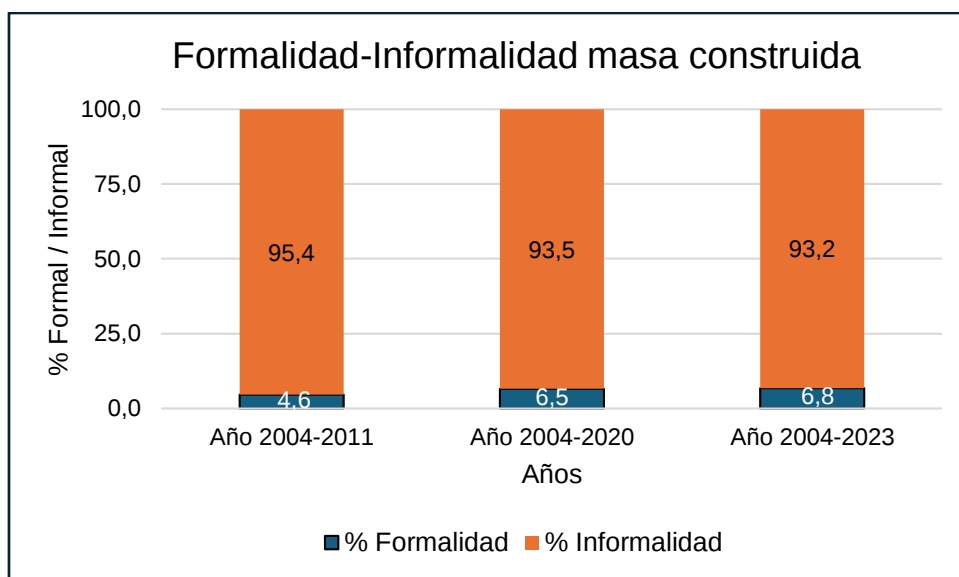
La suma total de polígonos por intervalo es la cantidad total de masa construida para dicho intervalo. La suma total de expedientes será un porcentaje que se encuentra tramitado para el grupo de polígonos en un mismo intervalo de tiempo. Con regla de 3, se calcula cuanto porcentaje de polígonos se encuentran tramitados por los expedientes. La tabla 10 y figura 19 muestran los porcentajes de formalidad e informalidad para los intervalos en análisis.

Tabla 11. Porcentajes de formalidad en informalidad por intervalos entre 2004 y 2023.

	Año 2004-2011	Año 2004-2020	Año 2004-2023
% Formalidad	4,6	6,5	6,8
% Informalidad	95,4	93,5	93,2

Fuente: Elaboración propia

Figura 19. Porcentajes de formalidad en informalidad por intervalos entre 2004 y 2023.



Fuente: Elaboración propia

La formalidad absoluta se da cuando la cantidad de tramitaciones de expedientes es igual al número de polígonos, donde se considera que cada polígono, requiere de un expediente en tramitación. Desde esta perspectiva los datos son claros y categóricos. La informalidad alcanza una media de 94% entre los años 2004 y 2023, muy por debajo de porcentajes aceptables, que permitan nos permitan tener un mejor control y por tanto gestión de nuestra área de estudio.

4.7 Motivos y año de llegada al suburbano

Mediante el formulario aplicado, se levantó una muestra de 109 personas residentes del área de estudio.

- ¿Por qué decidió salir de la ciudad?

Tabla 12. De la decisión de salir de la ciudad.

Concepto	Respuesta	%
Tranquilidad	62	57
Espacio	28	26
Naturaleza/Campo	24	22
Familia-Crianza-Niños	11	10
Departamento	8	7
Terremoto	6	6

Fuente: Elaboración propia

Figura 20. De la decisión de salir de la ciudad.



Fuente: Elaboración propia

La Tranquilidad es la palabra más mencionada por los encuestados, seguida de Espacio y Naturaleza. Los tres conceptos están relacionados con los espacios de amenidad y cercanía con la naturaleza, propios de las rururbanizaciones. La Familia-Crianza, junto al Departamento, son otros dos conceptos que van de la mano y también se asocian al Espacio. Al momento de aplicar el formulario, parte importante decidió “desplazarse al campo buscando mejores condiciones para la familia, alejado de la ciudad y los espacios pequeños del departamento”. Finalmente, pero no menos importante el concepto Terremoto es un concepto que más adelante se considerará como un factor habilitante al proceso de rururbanización.

- ¿En qué año llegó usted a vivir acá?

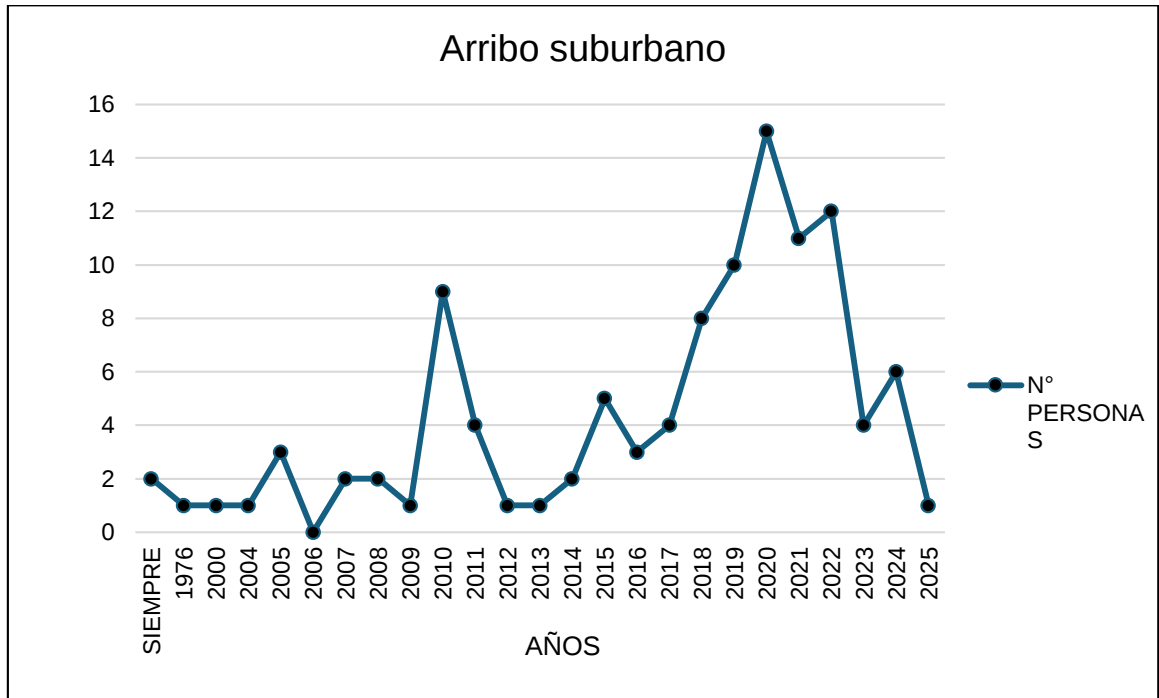
Tabla 13. Del año de llegada al suburbano.

AÑOS	N° PERSONAS
SIEMPRE	2
1976	1
2000	1
2004	1
2005	3
2006	0
2007	2
2008	2
2009	1
2010	9
2011	4
2012	1
2013	1
2014	2
2015	5
2016	3
2017	4
2018	8
2019	10
2020	15
2021	11
2022	12
2023	4
2024	6

2025	1
------	---

Fuente: Elaboración propia

Figura 21. Del año de llegada al suburbano.



Fuente: Elaboración propia

El primer año de migración al rururbano ocurre el 2010 con un importante *peak*. El mismo año ocurre el gran terremoto del 27 de febrero, fecha que guarda directa relación con el aumento de población. Luego desde el 2018 existe un nuevo repunte, que encuentra su tope el año 2020, con 15 personas. Posterior a ello se observa un decrecimiento hasta el año 2025 con, hasta el momento, sólo una persona.

4.7.1 Permiso de edificación consignado en formulario

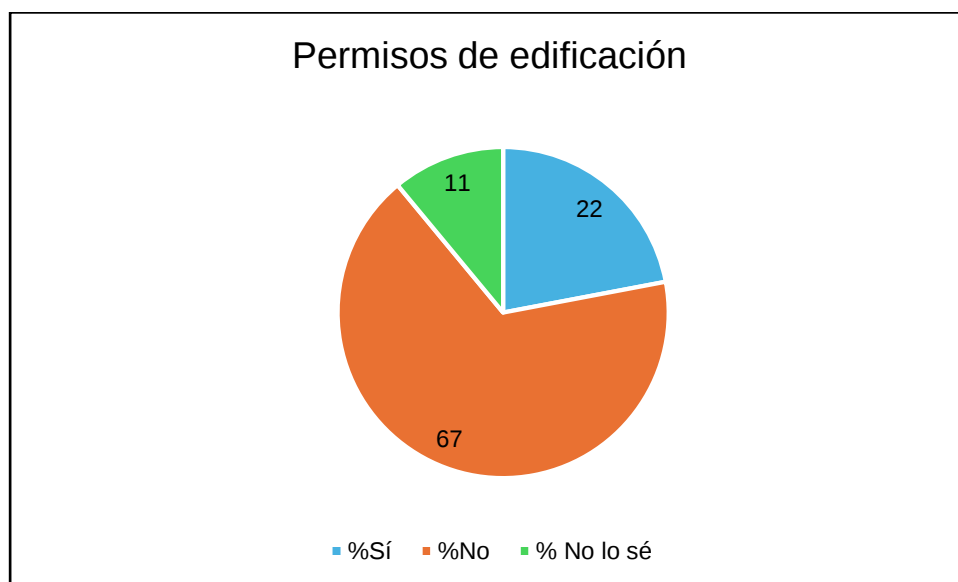
Para su vivienda ¿Tiene permiso de edificación recepcionado?

Tabla 14. Del permiso de edificación.

	Respuestas	%
Sí	24	22
No	73	67
No lo sé	12	11

Fuente: Elaboración propia

Figura 22. Del permiso de edificación.



Fuente: Elaboración propia

De la muestra, el 67% no tiene permiso de edificación.

Si bien en el apartado 4.5.1 se estimó una media de informalidad del 94%, aquí sólo se consideran 109 encuestas, que pueden representar 109 polígonos que en su teoría absoluta de la formalidad significan 109 expedientes, en el entendido que cada encuesta es un formulario aplicado a un polígono de los 1.577 que son nuestro universo censal. Dicho esto, una manera de rondar la cifra de 67% al 94% calculado, sería la de ampliar la muestra y acercarnos a resultados más aproximados.

4.8 Servicios básicos

Mediante el formulario aplicado, se levantó una muestra de 109 personas residentes del área de estudio.

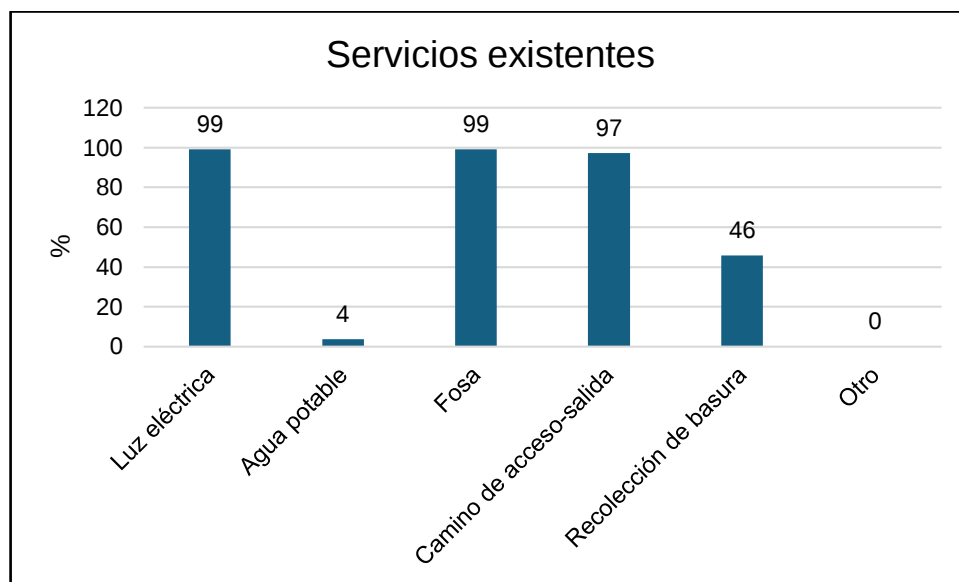
- ¿Cuáles son los servicios con los que cuenta su vivienda?

Tabla 15. De los servicios que cuenta la vivienda

Servicio	% Existente	Respuesta
Luz eléctrica	99	108
Agua potable	4	4
Fosa	99	108
Camino de acceso-salida	97	106
Recolección de basura	46	50
Otro	0	0

Fuente: Elaboración propia

Figura 23. De los servicios existentes en la vivienda.



Fuente: Elaboración propia

El dato más categórico en esta pregunta es la del agua potable. Tan sólo el 4 % de los encuestados tiene agua potable en su hogar. Del mismo modo, el 46% de los encuestados cuenta con recolección de basura domiciliaria. La existencia de 99% de fosas sépticas, ratifica el hecho de que los Servicios Sanitarios Rurales (SSR) no existen por concepto de aguas residuales y son exclusivamente privados.

- ¿Cuáles son los servicios con los que no cuenta su vivienda?

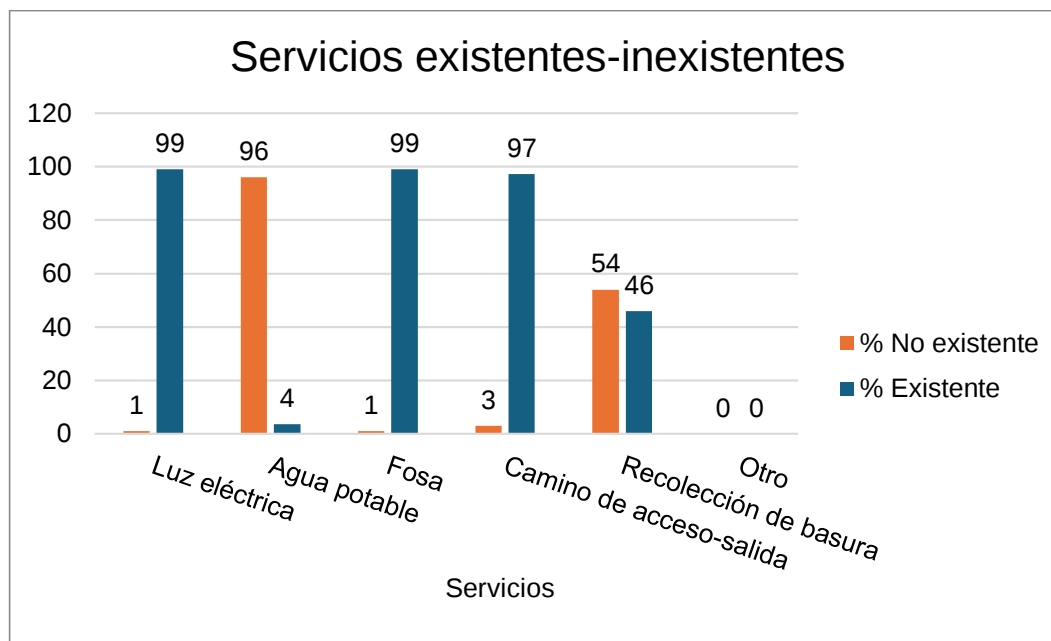
Tabla 16. De los servicios con los que no cuenta la vivienda.

Servicio	% No existente	Respuesta
Luz eléctrica	1	1
Agua potable	96	108
Fosa	1	1
Camino de acceso-salida	3	3

Recolección de basura	54	59
Otro	0	0

Fuente: Elaboración propia

Figura 24. De los servicios existente e inexistentes en la vivienda.



Fuente: Elaboración propia

El 96% de los encuestados no tiene agua potable y debe gestionar el recurso de manera particular e independiente. Del mismo modo el 54% no tiene recolección de basura domiciliaria, abriéndose dos alternativas: llevar la basura a Constitución y/o sacar la basura al camino principal (ruta J-52-K) donde el camión de retiro de la basura la recoge.

-El agua, ¿De dónde la obtiene?

Tabla 17. De la obtención del agua

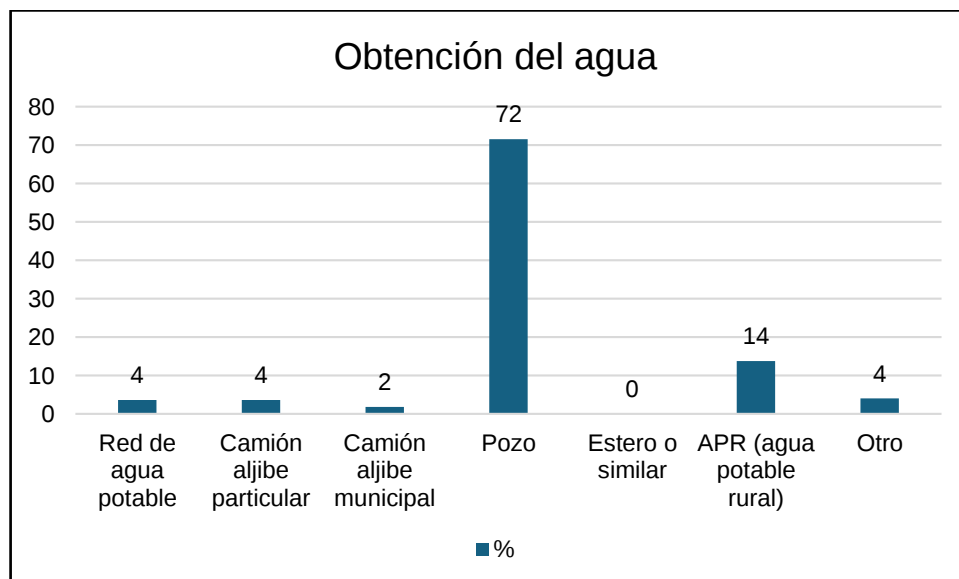
	Respuesta	%
Red de agua potable	4	4
Camión aljibe particular	4	4
Camión aljibe municipal	2	2
Pozo	78	72

Estero o similar	0	0
APR (agua potable rural)	16	14
Otro	5	4

Fuente: Elaboración propia

El área de estudio se localiza en una zona baja, entre la cordillera de la costa a su oriente y a su poniente se encuentran arenales y dunas de Putú. Entonces el polígono se contiene entre dos formaciones paisajísticas en una topografía plana de suaves lomajes y pendientes. Asimismo, el nombre Putú, proveniente del Mapudungún, se puede traducir como tierras bajas. Estas condiciones han permitido la existencia de reservorios de agua, de los cuales no existe referencia previa ni estudios de su abundancia volumétrica. Lo cierto es que el 72% de los encuestados utiliza pozos y/o punteras para abastecerse de agua. Un 14% lo hace a través del APR Junquillar-Maromillas, que se ubica en la zona sur del área de estudio, más próxima a Constitución y la zona de poblamiento más antigua del área de estudio. Finalmente, un 6% utiliza camiones aljibe y un 4% usa otro medio de abastecimiento.

Figura 25. De la obtención del agua.



Fuente: Elaboración propia

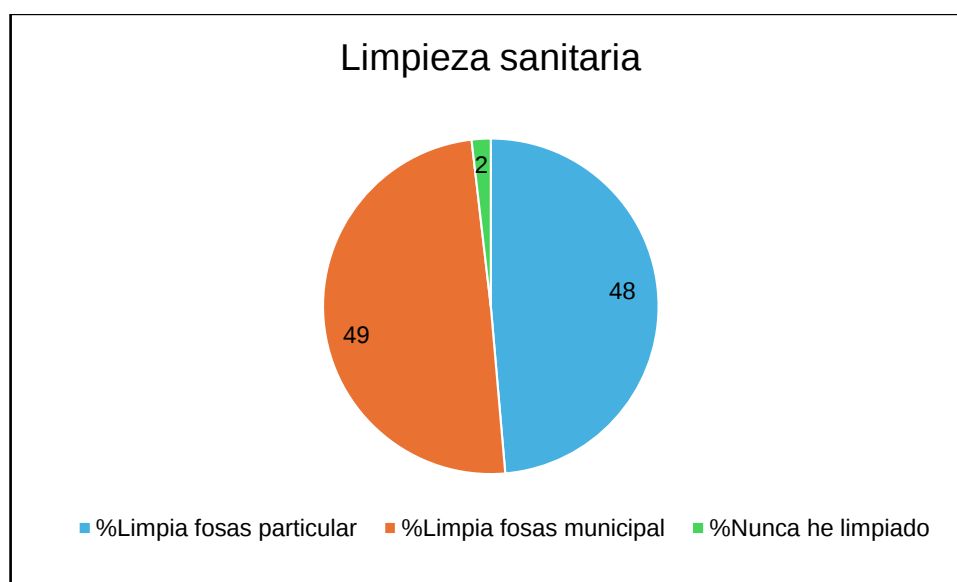
-En cuanto a las aguas servidas y la fosa, ¿Quién las limpia?

Tabla 18. De la limpieza de fosas.

	Respuesta	%
Limpia fosa particular	53	48
Limpia fosa municipal	55	50
Nunca he limpiado	2	2

Fuente: Elaboración propia

Figura 26. De la limpieza de fosas.



Fuente: Elaboración propia

Las aguas residuales domiciliarias son limpiadas en un 48% por los mismos propietarios y un 49% de ellos, no limpia de manera autovalente sus fosas y recurren al municipio para dichas labores. El 2% restante, no limpia aún sus fosas, esto debido a que son personas que llevan instaladas poco tiempo en la zona.

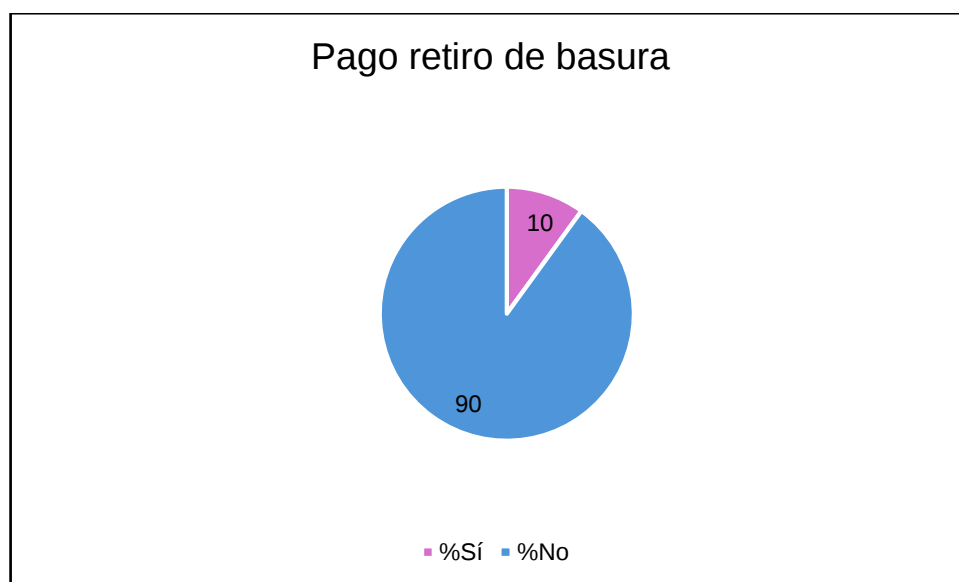
- ¿Paga retiro de basura?

Tabla 19. Del retiro de la basura.

¿Paga retiro de basura?	Respuesta	%
Sí	11	10%
No	96	90%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 27. Del pago de retiro de basura.



Fuente: Elaboración propia

- ¿Cuánto paga por el retiro de la basura?

Tabla 20. Del pago por retiro de basura.

Valores	N° Pagos
22.000	3
16.000	1
15.000	1

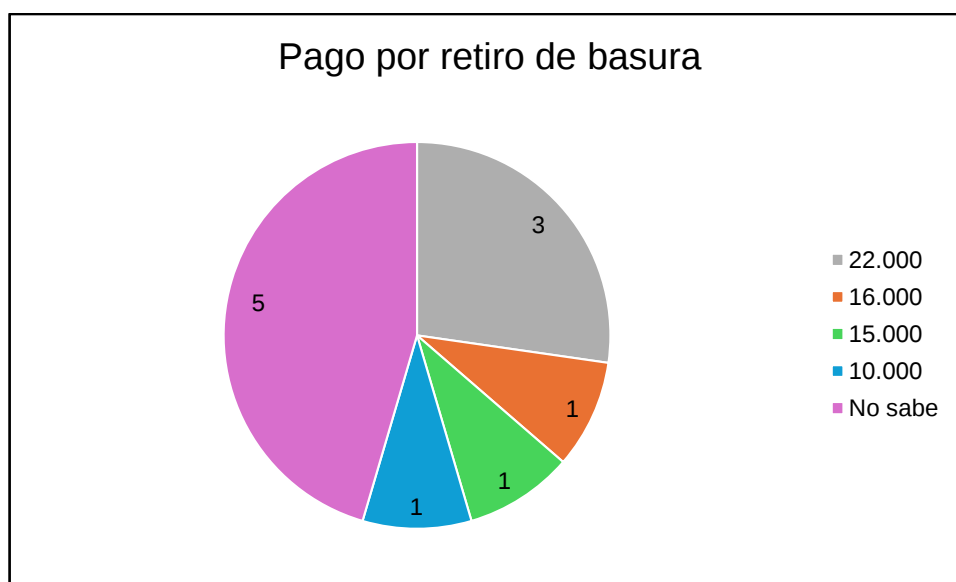
10.000	1
No sabe	5

Fuente: Elaboración propia

Sólo el 10% de la muestra paga por concepto de aseo domiciliario (retiro de basura), siendo que el 46% tiene retiro de basura domiciliaria en su hogar. En otras palabras, de las personas que tiene servicio de retiro de basura, sólo el 22% de ellas cancela el pago de esta. Estos datos nos muestran la poca capacidad de seguimiento y gestión del servicio por parte del municipio. Es incluso muy común escuchar comunicados de alcaldes, en distintas comunas del país, que sugieren no pagar la basura en caso de no poder costearla.

De las 11 personas que pagan retiro, 5 no saben cuanto cancelan. La media de la cuota de las 6 personas que si saben cuanto cancelan es de \$18.000, pago que se efectúa cuatro veces al año. El percibimiento de derechos de aseo por parte del municipio es prácticamente nulo para el universo de viviendas edificadas.

Figura 28. Monto pagado por retiro de basura.

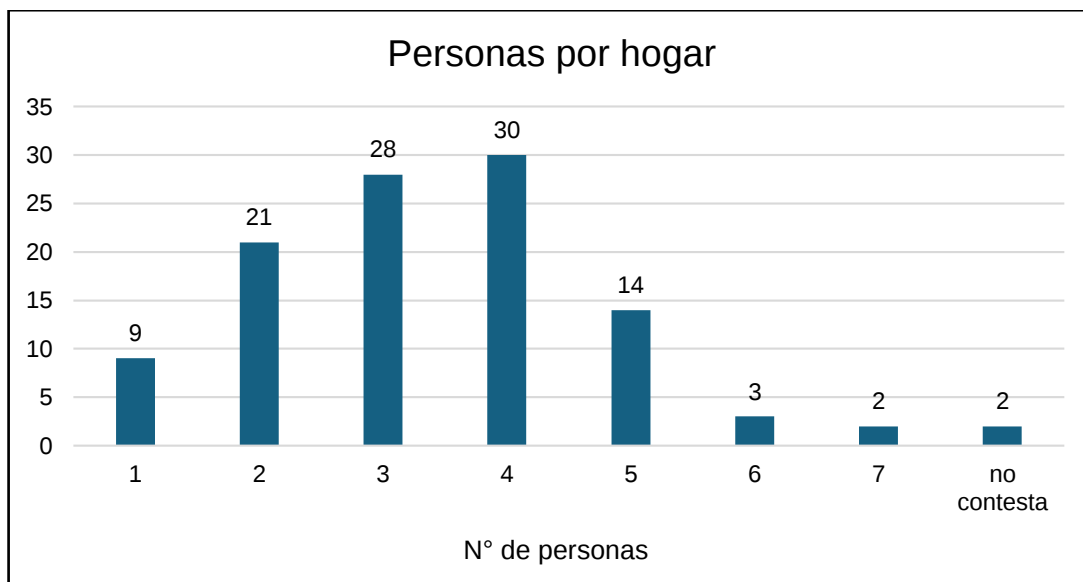


Fuente: Elaboración propia

4.9 Características asociadas

- ¿Cuántas personas viven en su hogar?

Figura 29. De las personas que viven por hogar.



Fuente: Elaboración propia

La moda es de 4 personas, cifra que se repite 30 veces, seguida de 3 personas y de 2 personas, ambas suman 49 respuestas.

- ¿Cuál es la dimensión de su terreno? Por ejemplo; 5.000 m²

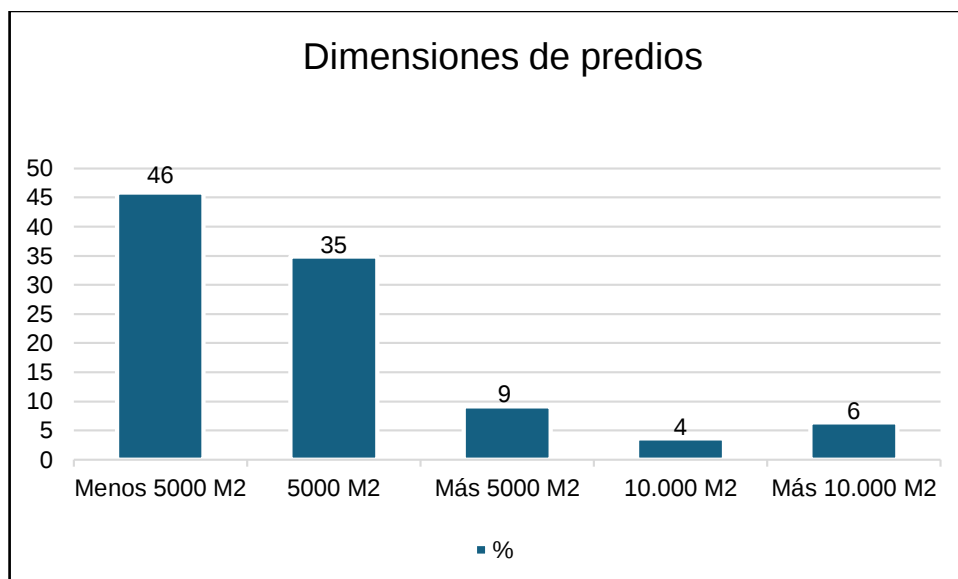
Tabla 21. De los tamaños de los predios / terrenos.

Tamaño predio	N° Predios	%
Menos 5000 M2	50	46
5000 M2	38	35
Más 5000 M2	10	9

10.000 M2	4	4
Más 10.000 M2	7	6

Fuente: Elaboración propia

Figura 30. De los tamaños de los predios / terrenos.



Fuente: Elaboración propia

Al momento de hacer subdivisiones y/o loteos, para que estos puedan ser inscritos en el conservador de bienes raíces y obtener un rol único, la subdivisión mínima predial deben tener una dimensión de 5.000 m2. Esto con las intenciones de controlar las urbanizaciones rurales descontroladas, así como también la exigencia de requerimientos urbanísticos más estrictos, tales como servicios sanitarios, caminos pavimentados o urbanizaciones.

El 35% de las personas posee un predio limitado a los 5.000 m2. Un 46% habita en predios menores a 5.000 m2. Usualmente estos últimos predios, son comprados entre un grupo familiar y luego son subdivididos para así repartirse la media hectárea. Los predios de hasta 5.000 m2 corresponden al 81% de la ocupación del suelo. Un 9% aplica para predios entre 5.000 y 10.000 m2. Y un 10% habita en terrenos de 10.000 o más m2.

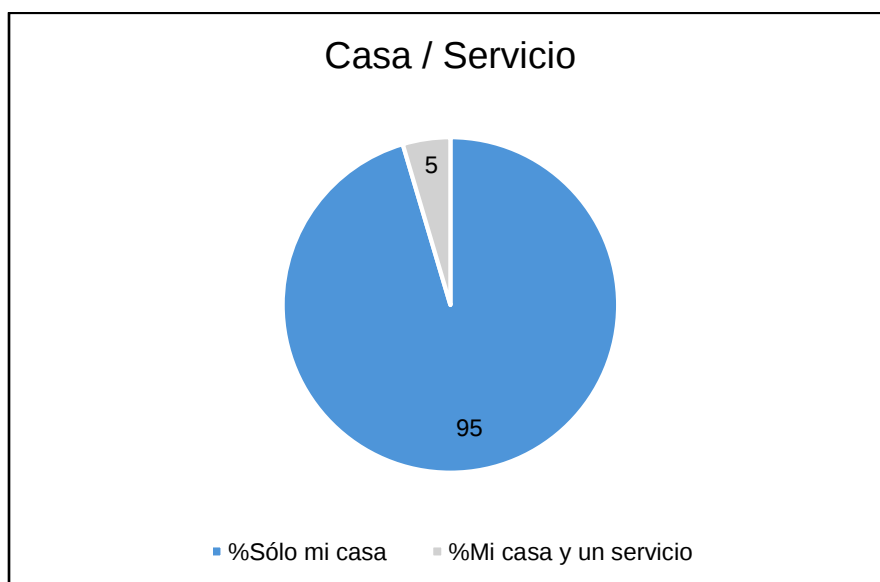
- **En su terreno ¿Tiene sólo su casa o presta algún servicio?**

Tabla 22. Sólo su casa o presta servicio.

Casa/servicio	N°	%
Sólo mi casa	104	95
Mi casa y un servicio	5	5

Fuente: Elaboración propia

Figura 31. Sólo su casa o presta servicio.



Fuente: Elaboración propia

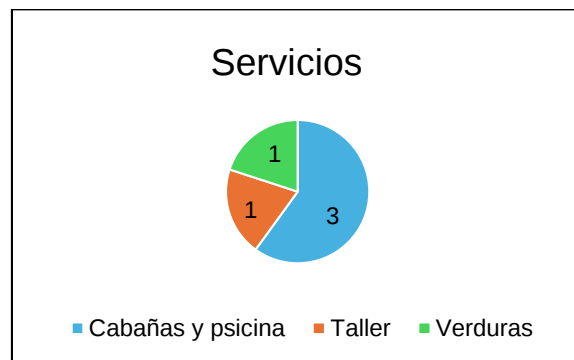
- **¿Qué servicio presta? Por ejemplo; Cabañas, Taller mecánico, Piscinas, etc.**

Tabla 23. De los servicios que presta.

Servicios	N°
Cabañas y piscina	3
Taller	1
Verduras	1

Fuente: Elaboración propia

Figura 32. De los servicios que presta.



Fuente: Elaboración propia

La rururbanización del área de estudio no está asociada a la prestación de servicios. Tan sólo un 5% de los encuestados presta algún servicio. Se repite 3 veces las cabañas y piscinas, 1 vez un taller de fabricación de hojalatería y estructuras en aluminios y una persona que se dedica a la venta de hortalizas y tubérculos, producidas en su predio y vendidas en la feria local de Constitución.

- **¿Usted posee título de su propiedad? (Con rol propio)**

Tabla 24. Acerca del título de propiedad.

	Respuesta	%
Sí	73	67
No	34	31
No lo sé	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 33. Acerca del título de propiedad.



Fuente: Elaboración propia.

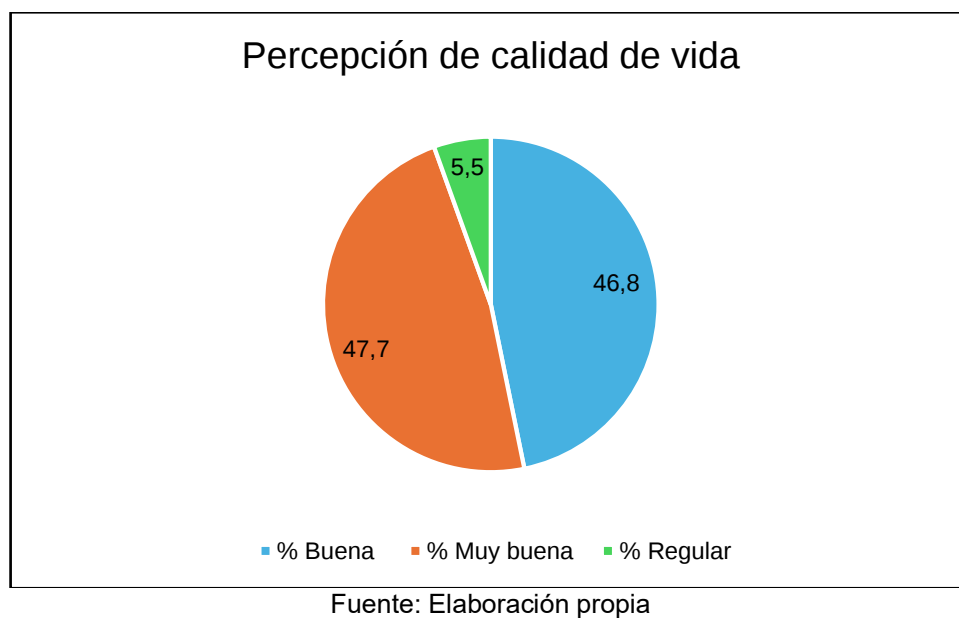
- Percepción calidad de la calidad de vida en su barrio

Tabla 25. De la percepción de calidad de vida.

	%	Respuesta
Muy buena	47,7	52
Buena	46,8	51
Regular	5,5	6
Mala	0	0
Muy mala	0	0

Fuente: Elaboración propia.

Figura 34. De la percepción de calidad de vida.



El 94.5% de los encuestados encuentre buena y muy buena la calidad de vida viviendo en el rururbano. Tan sólo un 5.5% la encuentra regular. Mala y muy mala no anota preferencias.

- En un futuro próximo ¿Tiene intenciones de migrar a la ciudad?

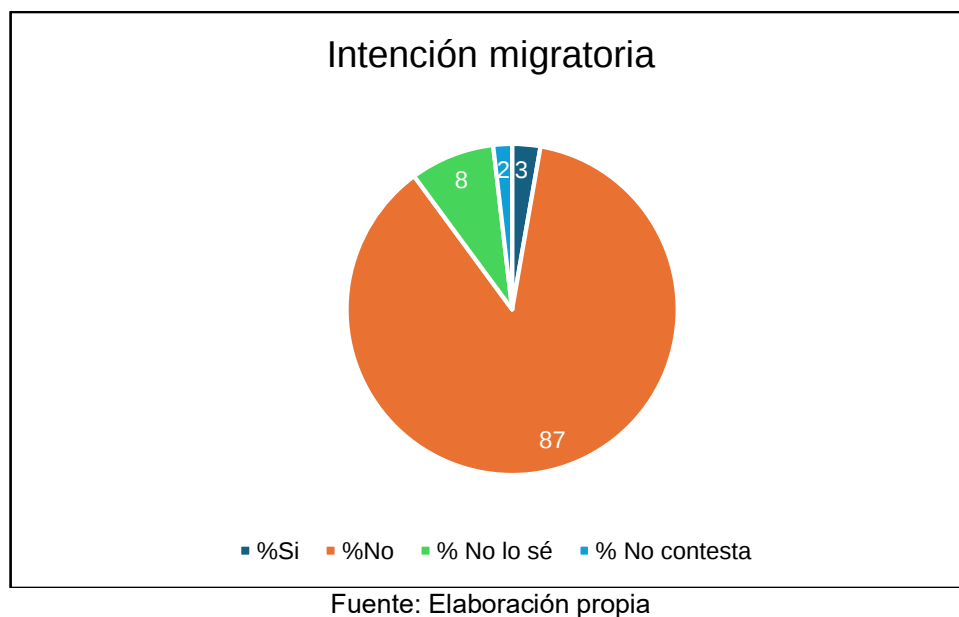
Tabla 26. De las intenciones de migrar a la ciudad.

	Respuesta	%
Si	3	3
No	95	87
No lo sé	9	8
No contesta	2	2

Fuente: Elaboración propia.

El 87% de los encuestados no tiene intenciones de volver a la ciudad. El dato es categórico y reafirma las intenciones primeras asociadas a la amenidad que caracteriza el suburbano del área de estudio.

Figura 35. De las intenciones de migrar a la ciudad.



4.10 Condiciones y factores habilitantes al proceso de rururbanización

Si bien entendemos el fenómeno de la rururbanización como una situación que se repite a lo largo de nuestro país, cada una de las situaciones muestra elementos propios que guardan una relación con el origen de cada rururbanización.

Para que el fenómeno de la rururbanización se haya consolidado en nuestra área de estudio, han existido condiciones favorables que posibilitan la migración ciudad-campo que ya hemos venido mencionando en los apartados superiores.

Demográficos y Urbanos

El crecimiento poblacional de la comuna de Constitución entre el censo de 1992 y la proyección 2024 estila una media de 12.1 puntos porcentuales, 3 puntos por debajo de la media nacional para los mismos años. Por otro lado, para los años 2002 y 2017 la variación porcentual por concepto de vivienda fue de 39.4% para la vivienda urbana y de 51.4% para la vivienda rural. Estos números se ubican en un contexto de ciudad que en el año 2010 fue epicentro del terremoto del 27 de febrero.

Primeramente, el plano urbano quedó destruido, y la demanda de vivienda se disparó como nunca en la historia comunal. Los valores del suelo urbano se inflaron y particularmente los del centro histórico (plano damero original), obligando a la población a encontrar alternativas de vivienda, fundamentalmente de tipo subsidiada, a través de DS 19 (Complejo habitacional Vista Hermosa, departamentos), DS 49 (Complejo habitacional Villa Verde, Casas Elemental), DS 119 (Complejo habitacional Viento Sur, Casas Elemental), subsidios DS19, DS49, DS1/Tramo 1, DS1/Tramo 3 para Complejo habitacional Piedra de La Iglesia (departamentos), entre otros. Todas estas alternativas habitacionales, se localizan en la periferia de la ciudad, que producto de su topografía se emplazan en cerros, con difícil acceso a pie.

Lo interesante, además, es que el PRC comprime la urbanización y no se ha actualizado de manera tal que permita el crecimiento ordenado, para un perfil topográfico comunal con características de pendiente.

Ante la ausencia de suelo urbano disponible a costos accesibles, es que la alternativa de las parcelas de agrado se visualiza como una oportunidad factible.

Cercanía a servicios y conectividad

El área de estudio se encuentra entre dos zonas urbanas. Constitución presenta un predominio en cuanto a servicios en toda la costa de la región del Maule, encontrándose a tan solo 10 km del área de estudio, la cercanía es un factor dominante al momento de migrar al campo e instalarse en una parcela. En cuanto a la segunda zona urbana, Putú, si bien es dependiente administrativamente de Constitución, es autosuficiente en términos de retén de Carabineros, tiene una posta y Centro de Salud Familiar (Cesfam) en vías de postulación a fondos del gobierno regional, jardín infantil y abastecimientos en general. La ruta J-52-K es el eje organizador que atraviesa el área de estudio y la conecta con las zonas urbanizadas, permitiendo un desplazamiento fluido y práctico, entre el hogar y el trabajo/estudio.

Servicios básicos

Toda la zona de estudio cuenta con cobertura de red eléctrica y agua disponible por suministro de pozo. El agua es el elemento fundamental en cualquier loteo o proyecto de subdivisión y el factor primero que se evalúa al momento de migrar al campo e instalarse en el rururbano. El área de estudio, a diferencia de otras en la comuna, es más atractiva precisamente por la disponibilidad de agua. Todos los entrevistados mencionaron que el agua se encuentra entre los 3 y 5 metros de profundidad, metrajes bastante superficiales que significan una ventaja comparativa y competitiva al momento de decisión de un lugar versus otro para migrar al campo.

La cobertura de limpieza de fosas sépticas también es un elemento para considerar. Puesto que el 48% de los casos es un servicio particular (proveniente de Constitución) el que efectúa la labor, así como también cuando es el municipio que en un 49% de los casos efectúa las limpiezas sin costo alguno para el residente.

Espacios de amenidad y paisaje

Las parcelas de agrado están directamente relacionadas con la tranquilidad, el contacto con la naturaleza, espacios amplios, ausencia de ruidos molestos entre otros. Estas características son precisamente condiciones que ya no se encuentran en las ciudades actuales. El fenómeno de la migración ciudad-campo están dadas en una gran parte por la búsqueda de espacios con las características antes mencionadas. A esto se le suma que la rururbanización estudiada se encuentra emplazada en un área de alto valor paisajístico, cercana a dunas, lagunas naturales y humedales, estacionales y permanentes, los cuales son parte del hábitat de decenas de especies aviares.

Marcos normativos y ausencia de fiscalización

La gestión territorial está relacionada en primera instancia con la existencia de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que den acogida a las surgentes demandas de uso del espacio, tanto en zonas urbanas como las rurales. Nuestra área de estudio se encuentra desprovista de planes seccionales que puedan tener injerencia más allá del área del PRC, por ejemplo, para establecer de zonas de protección ambiental, en un área de alto valor ecológico. Seguido, es que no se cuenta con fiscalizadores suficientes para poder catastrar y regularizar, por tanto, el aumento sostenido de construcciones sin sus permisos de edificación no tiene como ser detenido y posteriormente enmendado. Estos elementos, permiten que no exista una contención por parte de la institución local para así normar el área. Eso se

traduce en una ligereza que es vista por el habitante urbano como una oportunidad viable y prometedora para migrar al campo e instalarse con su residencia en las suburbanizaciones rurales.

Capítulo V: Conclusiones

El área de estudio que ha sido sujeto de la investigación, se ha consolidado como una zona de amenidad y de gran interés para la migración ciudad-campo, transformándose en un área con una masa construida que ha ido en aumento durante nuestro periodo de observación.

El desplazamiento cada vez más consolidado ciudad-campo, ha tensionado los paradigmas legales e institucionales, en términos de la formalidad de las viviendas, entendida ésta, como la que cuenta con los derechos municipales que posibilitan la tramitación del permiso de edificación. De toda la masa construida catastrada durante la investigación, se constata que sólo el 94% de ella, en el periodo 2004-2023, cuenta con algún grado de tramitación de los derechos municipales.

5.1 Los factores habilitantes y el destino del uso periurbano

La zona de interés investigada demostró tener vectores que han impulsado la tendencia del crecimiento periurbano. Se ha sostenido un proceso de migración ciudad-campo, que ha permitido un poblamiento de la franja periurbana en la comuna de Constitución. En particular en el área investigada, han sido los vectores, los habilitantes y el sostén práctico de las intenciones y posteriormente la toma de decisión final por parte de los nuevos pobladores periurbanos para instalarse residencialmente en la zona de interfaz rural.

Los vectores han creado una estructura de paisaje alternativa, viable y accesible para el poblamiento periurbano. Se funda en la disponibilidad de recursos hídricos, de suelo, vías de comunicación y un marco normativo legal laxo y sin retroalimentación fiscalizadora. Todo esto, forma una suerte de espejo entre lo formal y lo informal, dejando pocos espacios a la duda ante el soporte básico y eficiente de estos vectores para posibilitar la expansión residencial de tipo rural.

5.2 Zona de expansión rururbana: aspectos y destinación

La configuración del área de estudio se inserta, espacial y funcionalmente, en el mundo de la agricultura campesina. En su origen y antes del poblamiento residencial, la zona se dedicaba exclusivamente al mundo agrario, basado en la venta de hortalizas y tubérculos en la feria libre de Constitución.

Posteriormente la venta de parcelas de agrado, con fines exclusivamente residenciales, se ha convertido en la destinación predilecta de la ampliación de la mancha periurbana. Los resultados nos indican que un 81% de los encuestados habita en predios de hasta 5.000 m² y en su mayoría por un grupo familiar de entre 3 y 4 personas. Es entonces que se ha consolidado un perfil familiar tradicional que ha migrado al campo en búsqueda de condiciones favorables para la crianza de los niños, con espacios amplios y con la naturaleza como amparo.

Es importante destacar que se han consolidado verdaderos condominios rurales, con cierres perimetrales como primer acceso desde la carretera (que es el eje estructurante de la movilidad casa-trabajo/escuela), caminos estabilizados que incluso cuentan con luz pública en algunos de sus tramos.

5.3 Desafíos pendientes para las áreas costeras fuera de las áreas metropolitanas

Constitución es la ciudad de mayor preponderancia en la costa de la región del Maule. No cuenta con un punto comparativo, desde su capital productivo, forestal y pesquero, desde la mirada de los servicios y la ventaja comparativa del paisaje. En el norte Pichilemu y en el sur Tomé son los consolidados urbanos costeros de mayor relevancia más cercanos a la comuna. Lo que ocurre desde el punto de vista del crecimiento urbano y las expansiones de esta, no es un tema que en lo particular encante a la academia y mucho menos al mundo público. Lejos del pliego

metropolitano de Concepción y/o de Valparaíso, Constitución se ha encontrado en una suerte de isla que ha dado apertura a formas de ocupar el espacio que se encuentra y confunden entre lo formal e informal. Durante la investigación hemos expuesto un área poco monitoreada y casi olvidada por el aparataje público, que solo se hace presente en caso de alguna tragedia, tal como ocurrió en las inundaciones de agosto del pasado 2023, con la llegada de SENAPRED y paquetes de ayuda paliativos.

Es así que las ciudades medias litorales se ven en una suerte de andanza libre y poco monitoreada en lo que al crecimiento residencial periurbano significa. Se desarrollan características propias amparadas en condiciones ambientales, de acceso y costo (familiar, económico, calidad de vida) que permiten su atomización en el espacio, entre lo urbano y lo rural.

5.3.1 Desafíos a la política pública local

La franja litoral chilena siempre ha sido un espacio de disputas y tensiones. Desde el acceso libre a las playas, hasta la frivolidad con la que el privado edifica sin un contexto normativo claro y entendible para las partes interesadas.

Constitución es una ciudad media litoral con características de expansión suburbana informal. La atomización de la expansión es de carácter eminentemente rural, dependiente del centro urbano e imposibilitado de autosuficiencia, desde el punto de vista de los servicios, del abastecimiento y lo laboral/educacional.

Se ha podido constatar que los nuevos “condominios rurales” albergan grupos de ingresos medios y medios altos, con muy raras excepciones de grupos medios bajos. La oferta de lógica de habitación es residencial y distinguidamente familiar.

Este trabajo ha aportado herramientas para la medición de la informalidad residencial rural y proporciona datos valiosos para entender la situación actual de la zona norte de Constitución contenida en el polígono de investigación.

A través de este estudio, se ha demostrado que las políticas públicas actuales no han logrado mitigar de manera eficaz el crecimiento de asentamientos informales, lo que resalta la urgencia de implementar estrategias de urbanización inclusivas, que deben partir por catastrar las zonas de expansión suburbanas, corregir los procesos que incentivan la informalidad y, por último, regularizar las zonas de vivienda construida.

CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, P. (2003). *La ciudad de la informalidad: el reto de las ciudades latinoamericanas*. Livraria Sette Letras.
- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana* (Vol. 9). Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericana. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Aguirre, B. & Sabatini, F. (1981) *Discusión sobre políticas de desarrollo ambiental en las áreas de asentamientos precarios de Santiago*. Proyecto CEPAL-PNUMA. Santiago, CEPAL, 1981.
- Andrade, B., Arenas, F y Lagos, M. (2008). El espacio costero de la región del Maule: Una aproximación con fines de planificación territorial. *Revista Geográfica de Valparaíso*, (41), 77-87. https://www.pucv.cl/uuaa/site/docs/20180316/20180316172154/41_6.pdf
- Alegría, T., & Ordóñez, G. (2005). *Legalizando la ciudad: asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana*. El Colegio de la Frontera Norte.
- Alvarado, V., Campesino, A., Hidalgo, R., Jiménez, V. (2018) Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE (Santiago)*. vol. 44. n° 132. pp: 27-46. Publicado por Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.
- Alvarado, V., Ruiz, J., Rojo-Mendoza, F., & Hidalgo, R. (2022). Desarrollo costero y desafíos de sostenibilidad. En Arenas, F., Barragán, J. M., Cienfuegos, R., Fuentes, L., Hidalgo, R., Martínez, C., & Navarrete, S. (Eds.), *Hacia una Ley de Costas en Chile: bases para una Gestión integrada de Áreas Costeras* (pp. 120-135). Serie *Geolibros*. https://programaaustralpatagonia.cl/wp-content/uploads/2023/02/GEOLIBRO_DIGITAL-3-comprimido.pdf
- Barragán, J. (1994). *Ordenación, planificación y gestión del espacio litoral*. Oikos-tau, Barcelona, España. ISBN: 8428108102.
- Barragán, J., de Andrés, M. (2016). Aspectos básicos para una gestión integrada de las áreas litorales de España: conceptos, terminología, contexto y criterios de delimitación. *Journal of Integrated Coastal Zone Management*, 16(2), 171-183.

- Calderón, J. (1998). Los mercados ilegales e informales de tierra urbana en América Latina. (estado de la cuestión). Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy (LILP).
- Campos Sánchez, F. S. (2017). Ciudades medias españolas siglo XXI. Revisión y análisis bibliométrico de enfoques y temáticas predominantes. *Cuadernos Geográficos*, vol. 56 (1), pp. 217-241.
- Clichevsky, N., (2007). Informalidad y regularización del suelo en América Latina. Algunas reflexiones. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR)*, Vol. 9, n°. 2, p. 55-71.
- Cova, A. (2024). "Déficit habitacional en Chile: Las cifras más actuales y las medidas que se presenta". *EMOL*.
<https://comentarista.emol.com/2294117/29578145/Emol-Social-Facts.html>
- De Ramón, A. (1990). La población informal. Poblamiento de la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 16(50). <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1049>
- Escudero Gómez, L. (2018). La urbanización dispersa del circuito secundario de acumulación capitalista: Toledo (España). *Ería*, 3(3), 327–343.
<https://doi.org/10.17811/er.3.2018.327-343>
- Fernández, B., Morales, A. (2006). Ramal Talca-Constitución, un viaje en el tren del Maule. Consultado en
<https://www.memoriachilena.gob.cl/archivos2/pdfs/MC0057509.pdf>
el 4/2/2025
- Greene, R., de Abrantes, L. (2021). Ni urbano ni rural: lo 'citadino' como tipología para pensar la ciudad no metropolitana. *EURE (Santiago)*, 47(141), 231-250. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.47.141.11>
- Herrera, M. Morales, E. Winckler, P. (2019). COSTAS DE CHILE, Medio Natural, Cambio Climático, Ingeniería Oceánica y Gestión Costera. *Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile*.
https://www.directemar.cl/directemar/site/docs/20200810/20200810100344/costas_de_chile.pdf
- Hidalgo, R., Alvarado, V., Volker, P., Arenas, F., y Salazar, A. (2015). Ordenamiento costero metropolitano en Chile: de la expectativa de regulación a la planificación cooptada (1965-2014). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(16), 206-225. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-16.ocmc>
- Hidalgo, R.; Alvarado, V.; Arenas, F.; Salazar, A. y Volker, P. (2016) La comunidad disidente: reacción, métodos y conflictividad socioespacial en el borde

- costero de la región de Valparaíso. En: *ACE Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 10 (30): 31-56. DOI: 10.5821/ace.11.30.3867. ISSN: 1886-4805.
- INE, Instituto Nacional de Estadística. Chile, (2024). Censos de Población y Vivienda años 1992, 2002 y 2017. Disponible en <https://www.ine.gob.cl>
- Jaramillo, S. (2012). *Urbanización informal: diagnósticos y políticas: una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales*. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE.
- Ley 18.575. (14 de diciembre de 1994). Artículo 19. Establece Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la República.
- López, G. (2008). Geografía y ciudades medias en España: ¿a la búsqueda de una definición innecesaria?, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 12 (49). Disponible en <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-49.htm>>. Consultado: 27/07/2024.
- López-Casado, D. (2020). La Informalidad Como Nexo: Producción social del hábitat en ciudades Latinoamericanas frente a parcelaciones ilegales en España. *An International Journal for Critical Geographies*, 19(3):707-725.
- Martínez, C. et al. (2022). *“Hacia una Ley de Costas en Chile: bases para una Gestión integrada de Áreas Costera”*. GEOLibros. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://geografia.uc.cl/destacados/2543-ya-disponible-geolibro-hacia-una-ley-de-costas-en-chile-bases-para-una-gestion-integrada-de-areas-litorales>
- Ortega, F. (1992). El litoral. Aproximación geográfica. En *La ordenación del litoral (XV Semana de Estudios Superiores de Urbanismo)* (pp. 10-28).
- Ortiz, E. (2012). Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública. En M. Arévalo et al. *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina* (pp. 13-40). Ediciones Trilce. Montevideo.
- Olave Farías, D., Quiróz, G., & Barros, J. (2015). Nuevas potencialidades en la zona litoral sur de la Región del Maule, Chile. *Tiempo y Espacio*, (13), 163–173. <https://doi.org/10.22320/rte.vi13.1667>
- Pino, J. (2003). Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146). Universidad de Barcelona. [ISSN: 1138-9788]. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(026\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(026).htm)

- Pradilla, E. (1995). El mito neoliberal de la “informalidad” urbana. En J. Coraggio, M. Ruiz, M. Unda (Eds). *Más allá de la informalidad*. (pp 29-52). Centro de Investigaciones Ciudad.
- Santa María, I. (1973). El Desarrollo Urbano mediante los Asentamientos Espontáneos: el caso de los campamentos chilenos. *EURE*, vol. III, abril 1973, N°7.
- Santana, D. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financierización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda? *EURE*, vol. 46, n° 139, p. 163-188.
- Santana, D. (2017). Geografías de la acumulación por urbanización en Chile (1975-2015) ¿utopías de la vivienda o distopías urbanas? Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sobrino, J. (2003). Rururbanización y localización de las actividades económicas en la región centro del país, 1980-1998. *Sociológica*, 18(51), 99-127.
- Swyngedouw, E. (2011). ¡La naturaleza no existe! La sostenibilidad como síntoma de una planificación despolitizada. *Urban*, 01, p. 41–66.
- Pardo, D. (2017). Estamos curados de espanto: Constitución, la ciudad chilena sacudida por un trágico tsunami que ahora se ve amenazada por los peores incendios en la historia del país. *BBC News Mundo* <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-38792913> Consultado el 5/2/2025.
- Plan Regulador Comunal. (1988). Ilustre Municipalidad de Constitución. https://www.constitucion.cl/transparencia/archivos/17-otros_antecedentes/17-plan_regulador.pdf
- Portal Transparencia (2025). Municipalidad de Constitución <https://www.portaltransparencia.cl/PortalPdT/directorio-de-organismos-regulados/?org=MU064>
- Ubilla, G. (2019). Rururbanización, suburbanización y reconcentración de la tierra: efectos espaciales de instrumentos rurales en las áreas periurbanas de Chile. *AGER: Revista de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo Rural* (28), 75-106. <https://doi.org/10.4422/ager.2019.07>
- Ulloa, Domingo, 1925-2018. Biblioteca Territorial Comunal. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile. <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/635/w3-article-123799.html#data=%7B%22page%22%3A16%7D> Accedido en 4/2/2025.

