

# **LA ACTUAL URBANIZACION DEL MUNDO RURAL DE LA REGION METROPOLITANA (AREA SUR) Y SUS EFECTOS SOBRE EL HABITAT CAMPESINO**

**Gladys Armijo Zúñiga\***  
**Héctor Caviedes Brante\*\***

## **RESUMEN**

Palabras Claves : Sur-urbanización, mundo rural, deterioro hábitat campesino, pérdida suelos agrícolas.

La presente investigación llevada a efecto desde 1994 en el área S. de la Región Metropolitana en diferentes áreas rurales, analiza el proceso de sub-urbanización del campo. En virtud de ella el hábitat campesino está experimentando un grave deterioro con la consustancial de pérdida de suelos agrícolas. De la misma manera se observa un avance paulatino y discontinuo desde el punto de vista espacial de urbanizaciones de elite que le imprimen el espacio un fuerte sello de segregación social. A continuación se presentan los resultados de la investigación en las comunas de Pirque (localidades El Principal, Cruceral y Santa Rita) y Paine (Laguna de Aculeo).

## **ABSTRACT**

Keywords : Sub-urbanization, rural world, rural habitat, deterioration, lost of agricultural land.

This research project has been carried out since 1994 in different rural areas of southern Region Metropolitana and it analyses the sub-urbanization process of rural areas. Due to this process, the rural habitat is being highly deteriorated and agricultural land is being lost.

There is also a progressive and non-continuous spatial advance of elite urbanizations which place a strong social segregation to place. The following are the results of the research carried out in Pirque (El Principal, crucial and Santa Rita area) and Paine (Laguna Aculeo).

---

\* Facultad de Arquitectura y Urbanismo

\*\* (Facultad de Filosofía y Humanidades  
Universidad de Chile

En el contexto de la modernización agrícola, se están produciendo transformaciones estructurales que afectan al hábitat rural de la Región Metropolitana, donde el sistema agrario está representado por la agricultura empresarial y la agricultura campesina. La génesis de esta estructura se encuentra en la aplicación de la reforma agraria, llevada a cabo durante el gobierno de Salvador Allende. Dentro de las estrategias de desarrollo rural, dicho proceso se considera como uno de los más radicales del país. A ello se agregan, posteriormente, los profundos cambios introducidos por la Contra-Reforma, posterior a 1973. Esto último significó un profundo reordenamiento del sistema agrario, sustentado en el modelo neo-liberal, lo que se tradujo en un reemplazo del antiguo complejo latifundio-minifundio por el complejo agroindustrial, agudizándose en éste, el fenómeno de la concentración-exclusión.

Estos cambios agrarios, que forman parte de la denominada modernización productiva, tecnológica y empresarial de la nueva agricultura tienen una clara orientación hacia el mercado internacional. Las empresas agroexportadoras han alterado el asentamiento de la población rural puesto que en su interior no existe población residente, al contrario de los que sucedía en el antiguo sistema. Esto implica que las unidades productivas empresariales sean expulsoras de población. Sin embargo, la especialización productiva-inherente a la modernización - ha puesto énfasis en el requerimiento de mano de obra temporal. Esta demanda ha significado un reordenamiento del anterior sistema, originando nuevas formas de migración interna, que conllevan a la localización de la población rural en sitios campesinos conurbados, en áreas marginales de las ciudades menores y en campamentos espontáneos, diseminados al interior del mundo rural.

Esta tendencia poblacional se refleja en un fuerte proceso de concentración espacial de la población rural del área S de la Región Metropolitana, lo que está provocando un cambio de funcionalidad de aldeas, pueblos y ciudades intermedias (Cruz, M. E. 1987). Esta nueva situación genera el surgimiento de verdaderas ciudades agrícolas, cuya población mayoritariamente presenta vínculos laborales con la agroindustria y en relación a la periferia de las ciudades menores ésta presenta una fisonomía espacial parecida a la de la gran ciudad, debido a la presión que allí se ejerce sobre la vivienda y servicios básicos, convirtiéndolas en verdaderas áreas refugio.

Esta transformación del sistema urbano, que aún está en desarrollo, que se observa a escala regional tiene su correlato a la vez, a nivel nacional y continental. América Latina ha sido reconocida como una región predominantemente urbana, en donde el ritmo de urbanización, sobre todo, el de las grandes ciudades disminuye, no así en los centros urbanos medianos y menores, que siguen aumentando velozmente (CEPAL, 1996). Por otra parte, se reconoce en este proceso de redistribución de la población, una intensificación de la ocupación territorial expresada en un aumento del número de localidades urbanas, como también de una expansión de su superficie (Chackiel; Villa, M. 1993).

Se debe considerar también que Santiago, sigue creciendo como un megacentro, a un ritmo menor (17,53%, período intercensal 1982-1992), en comparación a otros centros urbanos de la región que experimentan un crecimiento muy elevado (Puente Alto, 130,7%; Colina 15%, para el período citado). La antigua dicotomía clásica entre el campo y la ciudad ha perdido vigencia. En el contexto que se analiza, la gran ciudad no ha resuelto los problemas de pobreza en su interior. Observándose, entonces, la adopción de variadas estrategias de sobrevivencia que están dando forma a una reorganización socioeconómica informal de reciente reestructuración (Gross, P; Galilea, S.; Jordán, R. 1988).

Respecto a la periferia rural del Gran Santiago, ésta presenta una activa competencia por el uso del suelo entre el urbano y rural. La anticipación urbana (Sinclair, R. 1967) que es frecuente, es seguida por la pérdida definitiva de suelo agrícola. Así lo demuestra Mewes (1972), al constatar que entre 1955-70, se habían perdido 20.700 hás. de riego y 840 hás. de secano en la Región Metropolitana por efecto de la expansión urbana. Una parte importante de esta expansión se realizó en forma de asentamientos espontáneos. Posteriormente, CIREN-CORFO (1992) demuestra la pérdida adicional de 12.768 hás. entre 1970-1992.

La urbanización del campo de la Región Metropolitana, está siendo estimulada por la economía de mercado y como resultado de ello aflora en forma discontinua, desde el punto de vista espacial y paralela desde el punto de vista temporal 2 secuencias de concentración poblacional : la suburbanización y la urbanización de elite.

La primera de ellas se relaciona directamente con la venta de propiedades campesinas, que en un primer momento pasaron a formar parte de las empresas agroexportadoras (las que fueron transadas a un bajo precio). En una segunda instancia, las inmobiliarias pasan a controlar este mercado emergente de tierras. A través de este canal de transacción, la pérdida de estos predios incidirá en el volumen de tierras campesinas disponibles, concomitante a lo anterior, hay que señalar, la progresiva y constante cantidad de hás. que se pierden para el uso agrícola debido a la fragmentación predial familiar que se produce por efectos de la herencia, proceso al cual se encuentran sometidas las economías campesinas.

La segunda secuencia, la urbanización de elite, se relaciona con el avance de la parcelación de agrado, la que representa, en su esencia, a los sectores urbanos, especialmente, de elevados ingresos del Gran Santiago. Estas urbanizaciones son verdaderos enclaves residenciales urbanos del Gran Santiago al interior del mundo rural y por ende, obedecen a la dinámica propia de segregación social de la gran ciudad. En oposición al deterioro de la infraestructura básica del hábitat campesino (sub-urbanizado), la parcelación de agrado presenta una sofisticada infraestructura social-básica (piscinas, canchas deportivas, alcantarillado y agua potable propios). Por último, estas áreas urbanizadas al igual que las sub-urbanizadas se convierten en el campo de la Región Metropolitana, en verdaderos “ghetos”, pero uno de elite y el otro de pobreza.

A través de las áreas en estudio se pudieron constatar agudas competencias por el uso del suelo, Así por ej. en la comuna de Pirque la existencia de urbanizaciones de elevados ingresos en el ámbito rural ya se observaba en el año 1958, en este año se detectó la existencia de unas 50 parcelas destinadas al uso mixto (agrícola y agrado) a lo largo de la ribera del Río Maipo. Las características fundamentales que presentaban estas parcelas en relación a infraestructura estaban representadas por piscinas, terrazas, jardines, parques e incluso modernas plantas purificadoras de agua, lo que las hacía las mejor dotadas de la comuna en este aspecto. La demanda de tierras para parcelas de agrado, en esos años, se encontraba, sin embargo, limitada por el alto precio o valor del suelo agrícola, por lo que podían acceder a ellas personas de elevados ingresos, lo que no difiere mucho de la situación actual (Morales, J y otros, 1995).

La evolución que experimentó la demanda por parcelas de agrado resultó relativamente estable para el período 1950-1980, al interior de Pirque. Sin embargo, a partir de 1980, la demanda de parcelas se incrementó lo que se corrobora en el aumento de un 65% en la construcción de viviendas particulares en el decenio 1980-1990, en comparación al decenio anterior. Esto significó que durante ese período se construyeron más de 1.100 viviendas particulares. Este incremento representó en consecuencia al proceso de loteos ejecutados en el territorio. Esto se hizo en la base de las de la ley 3.516 que permitía una superficie predial mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Lo anterior, se refuerza a la vez con el crecimiento poblacional de la comuna. En el período 1970-1980 el crecimiento estuvo representado por 611 personas, mientras que en el período 1980-1990, el incremento fue de 2.644 personas. Este significativo crecimiento se debió al proceso de loteos en las localidades El Cruceral, El Principal y Santa Rita, los que se constituyeron en focos de atracción selectiva de población nueva.

El fenómeno de parcelación se da con mayor intensidad en El Principal, y en especial, en localidad de Rinconada (1995). En Santa. Rita, el proceso es de menor magnitud, concentrándose en las vías de acceso, mientras que en el distrito de San Vicente, el proceso es más tardío y tiende a localizarse en las cercanías del río Clarillo y de preferencia en las áreas de mayor accesibilidad.

Estas áreas en donde se han producido las urbanizaciones, corresponden en su mayor parte a campesinos asignatarios de parcelas (1973-1978), los cuales al carecer de capital de trabajo, acceso al crédito, y el pago de sus tierras, se vieron obligados a vender sus parcelas (8HRB), quedándose con el sitio, la vivienda y en algunos casos, la venta fue total. Los campesinos que se mantienen en las áreas en cuestión, desarrollan cultivos de subsistencia y trabajan como temporeros en las empresas agroexportadoras cercanas.

Todo esto conlleva a un deterioro del hábitat campesino y a una mayor presión de su población al producirse allegamiento de familias en los sitios que aparecen conurbados a lo largo de las vías de comunicación.

En relación a la evaluación campesina acerca de este proceso de urbanización que se desarrolla en el área, ella es fuertemente negativa en San Vicente (45%), El Principal (33%), Santa Rita (40%). Mientras que la evaluación positiva San Vicente (33%), Santa Rita (22%) y en El Principal (22%). Lo primero se explica por la percepción de la pérdida de suelos agrícolas y de un aumento de la población local. La segunda demuestra la percepción de un aumento de fuentes laborales.

En lo que se refiere a la Comuna de Paine, sector de la Laguna de Aculeo se pudo observar la presencia de 3 agentes que tienen una distinta connotación espacial y dinámica interna. La primera, representada por las residencias y camping turísticos que rodean a la laguna; la segunda, el hábitat campesino concentrado alrededor de Rangué, Los Hornos y Pintué y la tercera, la agricultura empresarial, representativa de la comuna de Paine, pero que en esta área no es un elemento dominante, pero que está presente.

El impacto del turismo le da al área un sello muy importante. Desde los años 1950, la atracción turística de la laguna ha significado un fuerte estímulo a la construcción de residencias de elevado costo y de campings. El turismo masivo en la época veraniega, ha provocado impactos negativos en la laguna misma (contaminación) y presión sobre el ecosistema en general (Armijo. G. 1992). Esta actividad turística se vincula directamente al cambio de uso del suelo agrícola y por ende a la transformación de las formas de tenencia. El paisaje de balneario ha contribuido en el desarrollo de niveles de urbanización característicos de otras áreas de la misma categoría.

Hasta ahora, la mayoría de los campesinos de Rangué, Los Hornos y Pintué mantienen cultivos tradicionales (hortalizas, trigo), destinado al consumo interno, comercializando solo un pequeño excedente. A la vez han desarrollado otras estrategias de sobrevivencia, ej. recolección y venta de hojas de boldo, producción de carbón vegetal y extracción de tierra de hoja. El turismo, por su parte, también les ofrece oportunidades laborales, ya sea a través de la industria de la construcción, servicio doméstico, comercio informal y otros (cuidadores de casas de veraneo).

En relación a las formas de tenencia, predomina la propiedad de sitios por ej.: Rangué un 66,6%, en los Hornos un 73,3% y en Pintué un 78,1%. Esto significa que parte importante de las parcelas campesinas ya han sido vendidas. Incluso se pudo advertir algunos campesinos que sólo mantienen la vivienda y sitios de hasta 1 há..

Con respecto a las posibilidades actuales de venta de tierras campesinas durante el trabajo de campo, efectuado en el transcurso de 1995, las encuestas arrojaron los siguientes resultados: Por la no venta respondieron 79,1% en Rangué, un 86,6% en los Hornos y un 61,8% en Pintué. Estos resultados pueden interpretarse como un mayor conocimiento de los campesinos sobre el valor comercial del suelo, lo que los ha conducido especular con el valor de la tierra, con el fin de obtener el máximo beneficio posible.

Esto demuestra que el campesino ha realizado un proceso de aprendizaje de la dinámica de las transacciones comerciales del suelo. Cabe destacar que en este análisis, Pintué representó el porcentaje más elevado (33%) favorable a la posible venta de los sitios. Esta situación se debería a que esta localidad posee mayor extensión de las orillas de la laguna, y por ello tiene también una mayor plus valía.

Resulta interesante destacar la percepción campesina sobre los procesos que están acaeciendo en esta área. Primeramente, se observa que los campesinos que tienen una percepción negativa del avance turístico son aquellos cuyo quehacer ha estado más ligado a la laguna y que hoy se han visto perjudicados al no tener libre acceso a ella y por ende, se sienten afectados. Otros se manifiestan en forma positiva, porque el proceso urbanizador de carácter turístico es un agente dinamizador que les ofrece variadas fuentes de trabajo.

El fenómeno de anticipación urbana se desarrolla activamente en este sector, dado el notable retroceso del hábitat campesino, advirtiéndose una disminución del ritmo del proceso hacia las áreas aledañas de secano. Aunque en el último tiempo la propaganda inmobiliaria habría avanzado hacia el secano, teniendo como acicate mercantil la panorámica de la laguna desde los cerros.

Es interesante destacar junto a la acelerada anticipación urbana que afecta a este al sector, la importancia valorativa de la laguna por parte de los campesinos y su visión cultural de este espacio. Se puede advertir a la vez un proceso de adaptación de los campesinos al proceso de especulación de tierras en donde se niegan a la venta, hasta que la oferta alcance los niveles deseados por ellos (Albornoz, F.; y otros 1995).

## **CONCLUSIONES**

La urbanización del campo que se observa en las áreas de estudio de las comunas de Pirque y Paine en la Región Metropolitana, presenta características antagónicas, pero concomitantes, a través de la urbanización de elite y la sub-urbanización. Ambos procesos se han dinamizado en los últimos años, con la consiguiente agudización del ya deteriorado hábitat campesino, junto a la pérdida de suelos agrícolas. En esencia, este proceso conlleva implícito agudas contradicciones sociales que se traducen en fenómenos de segregación social.

Se pueden advertir diferenciaciones territoriales en esta dinámica productos de factores que imprimen un sello particular a cada área. Así por ejemplo, en Pirque hay una transformación paulatina de una comuna agrícola - rural a una comuna agroexportadora -residencial, lo que implica un impacto negativo en la economía y hábitat campesino. En este último caso, se conjugan las agroindustrias y parcelas de agrado para constreñir el ámbito productivo, laboral y cultural del campesino. En cambio, en el sector de la Laguna de Aculeo , aunque se repiten los efectos negativos sobre la vida y quehacer campesinos, el turismo es el agente dinamizador fundamental - Es interesante en esta última área, constatar la incorporación de los campesinos al negocio de la tierra.

Por otra parte, en ambas situaciones, las inmobiliarias con apoyo financiero, desde la gran ciudad, tratan de controlar las rentas de la tierra, disputando estas ganancias a los propietarios del suelo, a través de un proceso no regulado y más bien espontáneo, que es inherente a la economía de mercado. Esto se asemeja al período que se dió en Santiago durante el “boom” inmobiliario de la década de los 80. Aunque, la normativa vigente permite la subdivisión hasta 5.000 m<sup>2</sup>, de hecho se están produciendo alteraciones a esta norma legal, puesto que, mediante el subterfugio de los condominios de elite en el ámbito rural se está produciendo una fragmentación mayor al transarse residencias entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>.

Por último, es importante señalar que los habitantes tradicionales de este medio, es decir los campesinos, tienen mayoritariamente una visión negativa de este proceso que está alterando la estructura agraria y sus formas de vida. Para otros, este cambio es visto positivamente, puesto que perciben mayores perspectivas laborales.

## **BIBLIOGRAFIA**

**ALBORNOZ FRIDA, CABEZAS ANDREA, CESPEDES MONICA, DEL FIERRO CRISTIAN, VELANZUELA VIRIGINIA (1995)** “Caracteres de la rápida transformación del hábitat rural campesino en residencias urbanas. Laguna de Aculeo”. Informe de terreno de Geografía Rural 3er. año de la Carrera de Geografía, Universidad de Chile. (no publicado).

**ARMIJO GLADYS; CAVIEDES HECTOR (1995)** “La urbanización del mundo rural en la Región Metropolitana . Estudios de casos XVI Congreso Nacional de Geografía, Valdivia.

**ARMIJO Z. GLADYS (1993)** “Laguna de Acuelo. Estudios preliminares de impacto ambiental”. Escuela de Post-grado, Magister en Geografía. Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.

**CEPAL (1995)** “Alojar el desarrollo una tarea para los asentamientos humanos”. Reunión Regional de América Latina y el Caribe Preparatoria de las conferencias de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II).

**CIREN-CORFO (1987)** “Avance urbano y pérdidas de suelos agrícolas en el Gran Santiago entre 1970-1991.

**CRUZ, MARIA ELENA (1987)** “Chile, clases sociales y cambio agrario” Grupo de Investigación Agrarias, GIA.

**CHACKIEL, JUAN Y VILLA MIGUEL ( 1993)** “ América Latina y el Caribe - dinámica de la población y desarrollo”. Santiago de Chile, Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE).

**GROSS, J. PATRICIO, GALICIA O. SERGIO, JORDAN F. RICARDO (1988)** “ Metropolización en América Latina y el Caribe : Calidad de vida y pobreza urbana”. Revista EURE ( Vol. XIV N° 43).

**MEWES, FELISA (1972)** “Evaluación de la superficie perdida por el crecimiento del Gran Santiago”. Tesis Facultad de Agronomía.

**MORALES JORGE, MUÑOZ HECTOR, PIZARRO RODRIGO, QUIJADA MARCO, RODRIGUEZ JURI, SAN MARTIN NICOLE (1995)** “La expansión urbana y sus efectos en la comuna de Pirque. Cambios de uso del suelo agrícola a residencial”. Informe de Terreno. Curso de Geografía Rural, (no publicado) Universidad de Chile.

**SINCLAIR, ROBERT (1967)** “Von Thünen y la expansión urbana” Anmals of the Association of American geographers. Vol. 57, N° 1.