

Impactos del desarrollo inmobiliario en localidades costeras del Área Metropolitana de Valparaíso, Chile.

Impact of real estate development of four coastal villages of Valparaíso Metropolitan Area, Chile.

Camilo Arriagada Luco - Alejandro Gana

Filiación

Académicos de la Universidad de Chile
E mail: carriagadal@uchilefau.cl - gananunez@gmail.com

Resumen

El presente artículo es un extracto de la investigación “Impacto del Desarrollo inmobiliario y turístico de pequeñas localidades balneario del litoral central chileno: localización de departamentos y resort, gentrificación urbano costera y nuevas demografías residenciales”, cuyo objetivo fue “estudiar el impacto que tiene el crecimiento del sector turístico-inmobiliario, sus efectos en la valorización del suelo urbano y recambio socio demográfico o inmigración que operan en dos zonas de expansión del área metropolitana de Valparaíso, su eje Norte conformado por la intercomuna desde Concón hasta Maitencillo y Zapallar y su eje sur conformado por la región de Algarrobo Norte-Mirasol. La metodología aplicada combinó el procesamiento de datos cuantitativos secundarios de CASEN, Censo y otros con el levantamiento de entrevistas a expertos urbanistas como asimismo a vecinos de las zonas observadas y el registro en terreno de efectos visibles en áreas de influencia de una serie de megaproyectos ubicados dentro de las cuatro pequeñas ciudades o casos elegidos. En este artículo se hace revisión en particular si los casos analizados muestran indicios de recambio socio económico de la población residente con base en datos del Censo y CASEN, y se elabora un análisis agregado de entrevistas a urbanistas chilenos sobre desafíos del proceso a la planificación urbana y de entrevistas a vecinos residentes y comerciantes antiguos de las localidades respecto a los impactos positivos y negativos percibidos del desarrollo inmobiliario observado.

Palabras claves

Globalización; Desarrollo inmobiliario; Borde Costero; Impacto Territorial; ‘Gentrificación’.

Abstract

This article is part of the project results 2012 "Impact of real estate and tourism development of small towns Chilean central coastal resort: location of departments and resort, coastal urban gentrification and new residential demographics" awarded by the University of Chile to the Project postulated by Professor Camilo Arriagada Luco. The objective was "to study the impact of the growth in tourism-real estate, its effects on the valuation of urban land and socio-demographic and immigration over urban region of the metropolitan area of Valparaíso, including through the North Concon, Maitencillo y Zapallar and through the south Mirasol-Algarrobo area. The methodology of the study combines quantitative data analysis using the CASEN survey of the Planning Ministry and the 2002 Population Census, interviews to academic experts and urban planners and interviews to old inhabitants of the towns redeveloped. In special terms also was observed areas and land registration visible effects of influence of a number of mega projects located within the selected cases. In this paper, we review particularly if the cases analyzed show evidence of removal of poor people and gentrification dynamics, satisfaction of the residents with the trends of change and evaluation of the coastal spatial expansion process in aggregated terms according the interviews with Chilean planners remarking the challenges for the future of the public policies.

Key words

Globalization; Real estate development; waterfront; territorial impact; gentrification.

Sumario

Introducción

1.-Discusión teórica. Globalización Urbana ¿Cómo clasificar los procesos constituyentes y dinámicas de transformación territorial que genera el nuevo desarrollo inmobiliario?

2.-Resultados del estudio de localidades costeras del AMV

Conclusiones

Bibliografía

Introducción

El presente artículo es parte de una serie de publicaciones de difusión de resultados del Proyecto U Apoya 2012 SOCU-SOC-11-08 “Impacto del Desarrollo inmobiliario y turístico de pequeñas localidades balneario del litoral central chileno: localización de departamentos y resort, ‘gentrificación’ urbano costera y nuevas demografías residenciales”, adjudicado según concurso de la VID de la Universidad de Chile al proyecto postulado por el Profesor Camilo Arriagada Luco (Investigador Responsable) en conjunto con el Dr. Ernesto López (Co-investigador).

El objetivo general del proyecto fue evaluar y comparar el impacto que tiene el crecimiento del sector turístico en la dinámica habitacional y socio laboral y urbana de las zonas conurbadas turísticas de Reñaca-Concón- Zapallar- Quintero y Algarrobo-El Quisco-Las Cruces, indagando en particular por su relación con los cambios en los patrones de localización y asentamiento residencial de la población prefigurando escenarios socio demográficos y urbanos y amenazas de inequidad y expulsión como asimismo documentar nuevas realidades micro sociales y económico urbanas emergentes desde esta faceta poco estudiada de la globalización urbana de Chile metropolitano costero.

Antecedentes y metodología del estudio

Las comunas balneario de los ejes norte y sur de expansión del Área Metropolitana de Valparaíso han mostrado altos y persistentes niveles de inversión y edificación, que incluso comparado con Santiago se han destacado por niveles indiferentes a las crisis del sector inmobiliario chileno ocurridas en los años 2003 y 2010. Estas localidades previamente estancadas en lo demográfico y con moderada actividad habitacional en los últimos quince años se han activado mucho en población residente tanto por los proyectos de segunda vivienda para el diez por ciento más rico de hogares chilenos, como por el desarrollo de carreteras urbanas de la macro región central, la fuerte llegada de inversiones y la diversificación de flujos residenciales. En efecto, el diario El Mercurio publicó este año que Chile costero surge como destino para extranjeros jubilados: aumentando 36% los permisos de residencia permanente para adultos mayores aumentaron 36%, y las residencias temporales 68% en cinco años, refiriéndose a adultos mayores que venden sus viviendas y vienen a Chile por vivir con buen clima, costos menores que Miami y la costa azul española, y con calidad de vida y entorno cultural diferente. Adicionalmente los datos del período intercensal 1992-2002-2011 sorprendentemente comprueban que, las comunas del litoral central fueron objeto de importantes flujos de construcción habitacional y de servicios a un grupo de pequeñas

ciudades satélites del AMGv que destacan por su entorno natural costero, escalas más manejables y menos peligrosas, calidad de vida de pueblo conformando un foco de atracción de diversas presiones sobre sistemas de asentamientos humanos en un proceso de globalización inmobiliaria que no ha sido estudiada ni en su faceta urbana, habitacional ni de recambio socio demográfica¹.

El caso de desarrollo inmobiliario analizado es una faceta de lo que podemos denominar impactos territoriales de la globalización, en particular de una rama de proyectos menos destacada por la literatura y que, en Chile se expresa en el desarrollo de departamentos y condominios del litoral central en un proceso que acumuladamente va transformando la geografía y demografía de pequeñas localidades balnearios (Concón-Maitencillo; Zapallar; Algarrobo-Mirasol) pero que reviste facetas de conurbación y expansión metropolitana sui generis por su nexo con inversiones públicas y privadas y con las transformaciones que ocurren. En particular en este artículo se discute con base en estudios estadísticos secundarios Censo 2002 y Encuestas CASEN si estamos en presencia de elitización, expulsión o recambio de la población residente y flotante. Luego con base en entrevistas a actores locales pequeños comerciantes y dirigentes vecinales se pregunta por los cambios percibidos como consecuencia del proceso inmobiliario y sectores servicios y comercio en las zonas intervenidas, así como de la calidad de vida y equidad urbana de este nuevo cuadro que suponemos deriva de una atracción de nuevos residentes estacionales y permanentes de estas localidades. Finalmente se indaga por medio de la entrevista a expertos urbanistas de universidades como son evaluados los impactos territoriales y expansión urbana involucrada acumulativamente en estas zonas adyacentes al área metropolitana del Gran Valparaíso y cuáles son las demandas emergentes de regulación y planificación urbana que nos plantea este tipo de procesos y casos.

Hipótesis iniciales del estudio

Las hipótesis de este trabajo se relacionan con la Globalización del Mercado Inmobiliario y turístico chileno a través de sus expresiones en el desarrollo de departamentos y condominios del litoral central que están mutando la geografía urbana y demográfica de pequeñas localidades balnearios en zonas de expansión de áreas metropolitanas del Gran Valparaíso.

- Existirán pautas de desarrollo urbano emergentes consistentes en nuevas formas de gentrificación y recambio socio poblacional del parque de vivienda y sector servicios residenciales con una pauta de elevada elitización y potencial de desalojo en Concón-Maitencillo y Zapallar y una pauta emergente similar en gestación en la zona sur Algarrobo-Mirasol.
- Los mercados de segunda vivienda y resort están produciendo mercados urbanos inelásticos la crisis del sector inmobiliario local y cuyas tendencias de alza y derramo del precio del suelo desde las zonas turísticas al resto del territorio urbano de esas localidades (conformando una nueva pauta de expansión metropolitana del Valparaíso).
- El desarrollo urbano y socio demográfico de las localidades de interés reportara conflictos con la localización y asentamiento residencial de la población de sectores medios y nativos y denotara tendencias de segregación y gentrificación localizadas en espacios novedosos por su localización en bordes de grandes centros metropolitanos.
- Los procesos analizados revestirán una serie de similitudes con procesos globales estudiados a nivel internacional, en bordes costeros de países europeos mediterráneos y latinoamericanos, con grandes demandas de política urbanística.

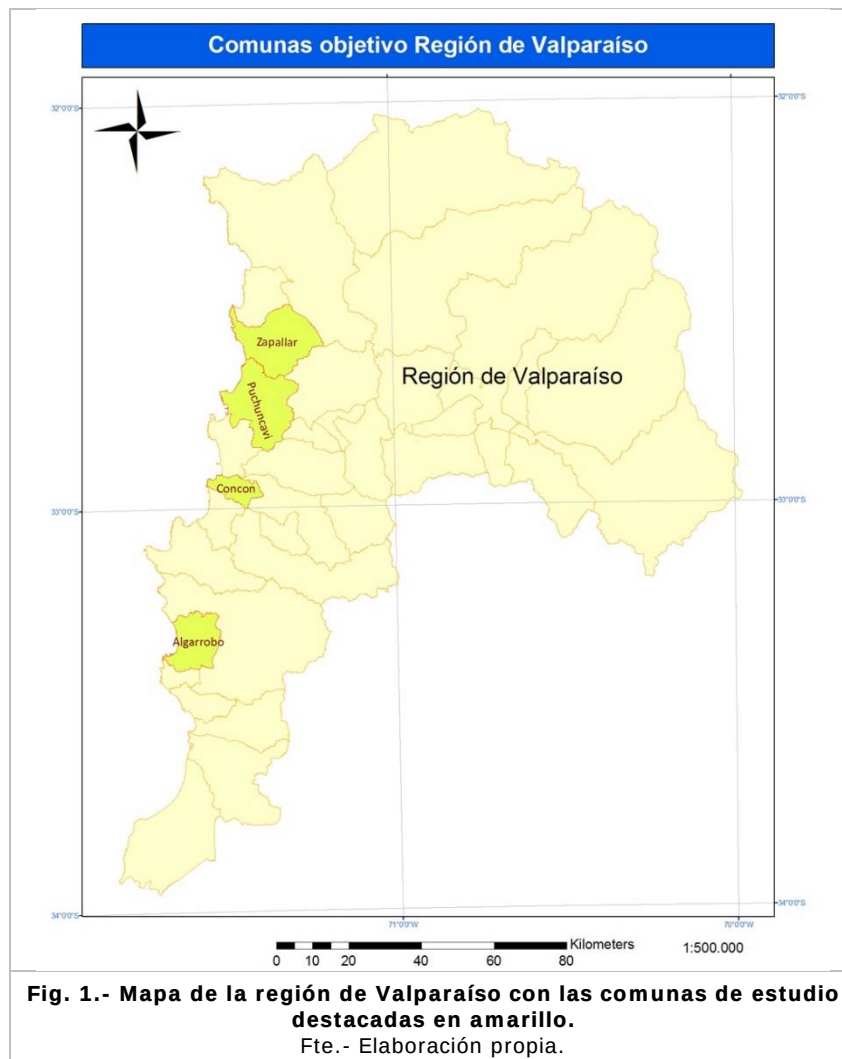
¹ ARRIAGADA, 2010.

Localización de los casos de estudio

Para la descripción de los casos de estudio, se presenta información sobre la ubicación de cada uno en el contexto regional, en cuanto a la comuna en la cual se emplazan. Luego para un mayor detalle, se describen los distritos censales dentro de las comunas señaladas, donde se emplaza cada zona de estudio. Se utilizan los distritos censales porque son la división geográfica más acotada y con información disponible, de los casos de estudio.

Posteriormente como referencia se presenta información sobre el número de habitantes y el número de viviendas en cada uno de los distritos censales en que se ubican los casos del estudio. Finalmente se presentan zonas de emplazamiento de “grandes proyectos inmobiliarios” y proyectos específicos que se reseñan por cada caso y se consideraron porque constituyen casos emblemáticos del tipo de desarrollo inmobiliario turístico o de segunda vivienda en cada uno de los casos de estudio.

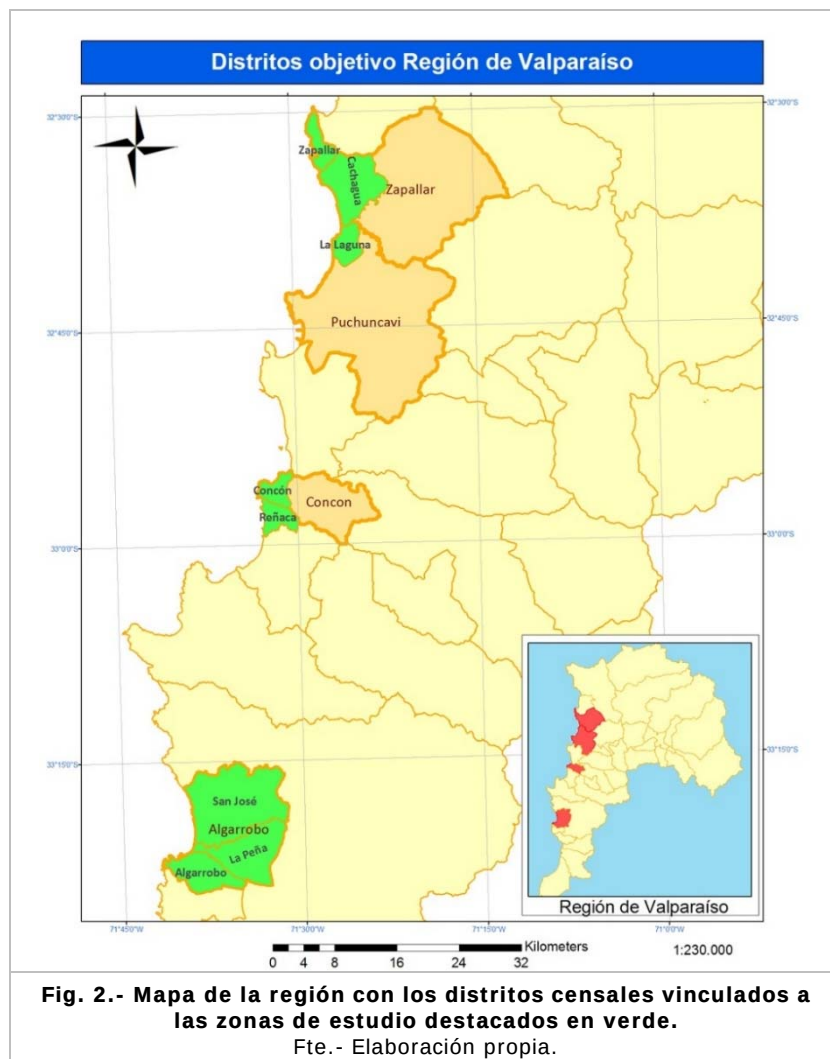
Las comunas consideradas por el estudio forman parte del borde costero de la región de Valparaíso (Figura 1):



Los distritos censales donde se encuentran las áreas de estudio en las comunas señaladas son (Tabla 1 y Fig.2):

comunas	distritos
Zapallar	Zapallar
	Cachagua
Puchuncaví	La Laguna
Concón	Concón
Algarrobo	Algarrobo
	San José
	La Peña

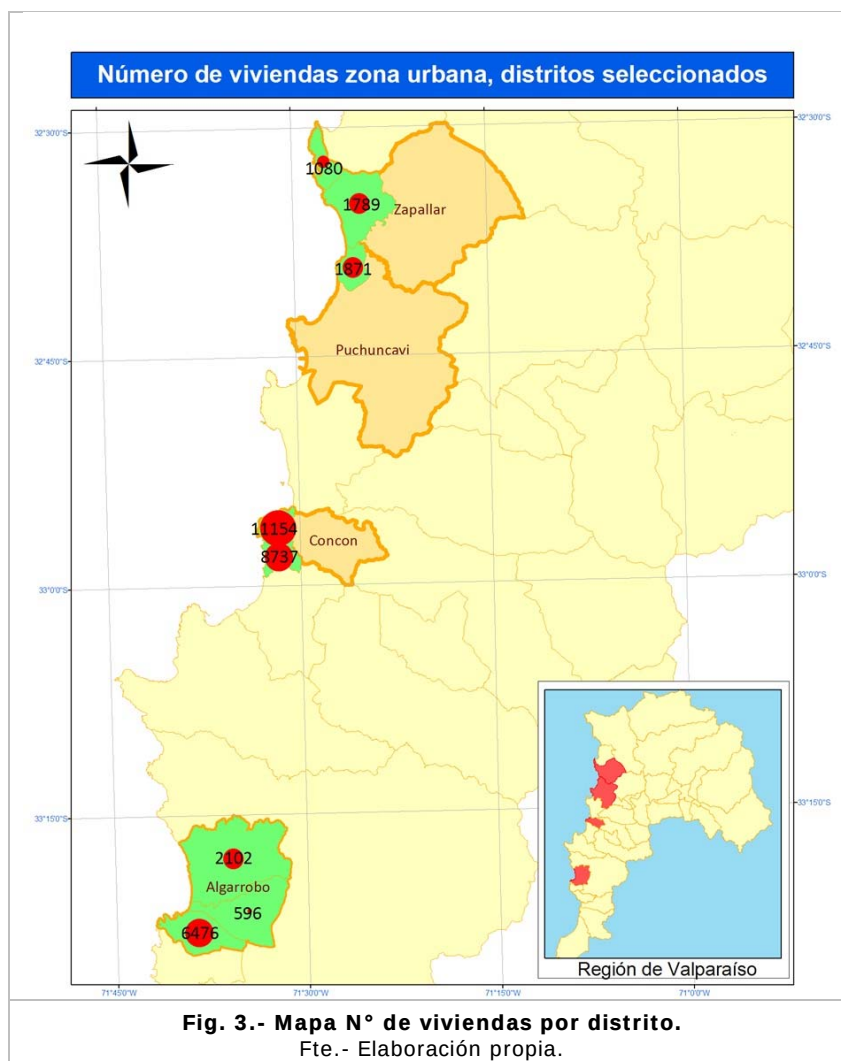
Tabla 1.- Distritos censales por comuna.
Fte.- Censo 2002, INE.



La Tabla 2 muestra gráficamente el número de viviendas en los distritos considerados.

comunas	distritos	Número de viviendas
Zapallar	Zapallar	1080
	Cachagua	1789
Puchuncaví	La Laguna	1871
	Concón	11154
Algarrobo	Algarrobo	2102
	San José	596
	La Peña	6476

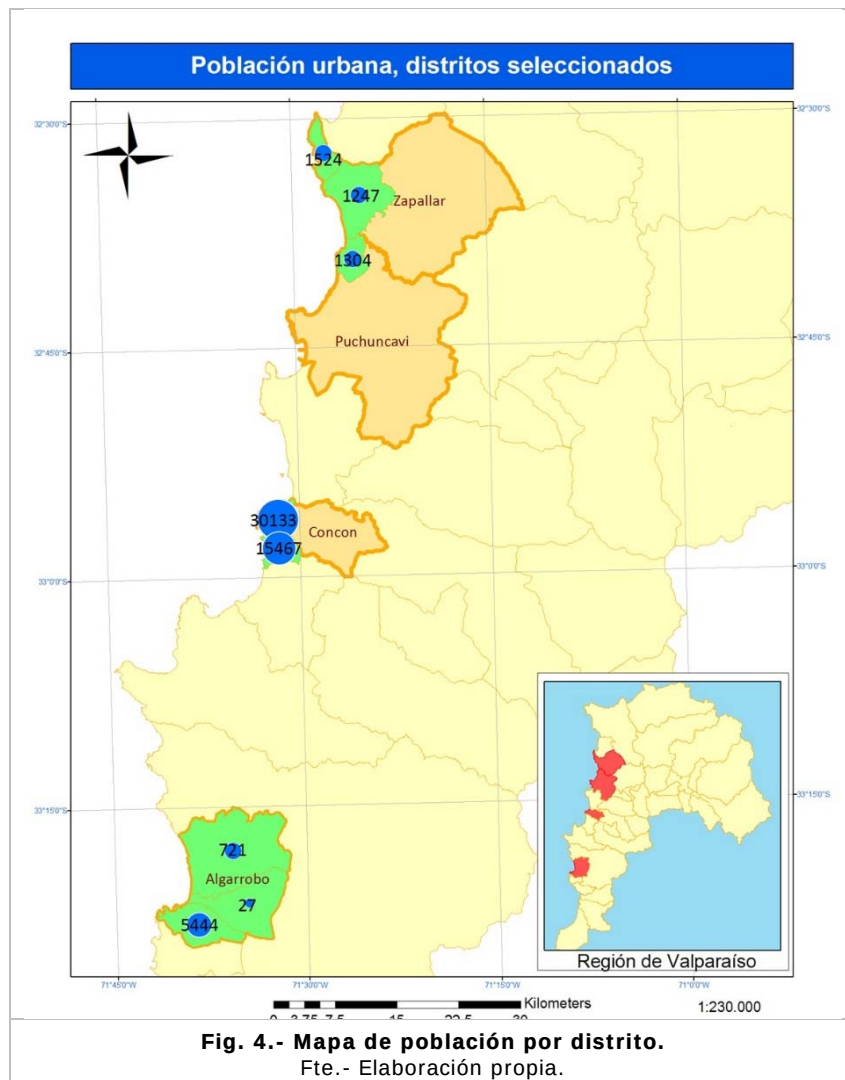
Tabla 2.- Número de viviendas por distrito.
Fte.- Censo 2002, INE.



La Tabla 3 muestra la población de los distritos señalados.

comunas	distritos	Población
Zapallar	Zapallar	1524
	Cachagua	1247
Puchuncaví	La Laguna	1804
Concón	Concón	30133
Algarrobo	Algarrobo	721
	San José	29
	La Peña	5444

Tabla 3.- Población por distrito.
Fte.- Censo 2002, INE.



La comuna de Concón tiene una población y un número de viviendas notoriamente mayor que el resto de los distritos considerados en el estudio. La relación que muestra entre población y número de viviendas da cuenta de una mayor densidad de población que en los otros distritos. En Algarrobo en cambio el número de viviendas es considerablemente mayor al tamaño de la población, explicado por la alta proporción de segunda vivienda en esta comuna, o vivienda de veraneo².

Estadísticas del cambio por comuna e instrumentos de planificación territorial.

Zapallar

En esta imagen (Fig.5) se muestran los dos distritos considerados en el área de estudio de la comuna de Zapallar. En la imagen superior derecha se puede observar la ubicación de la comuna en la región de Valparaíso.

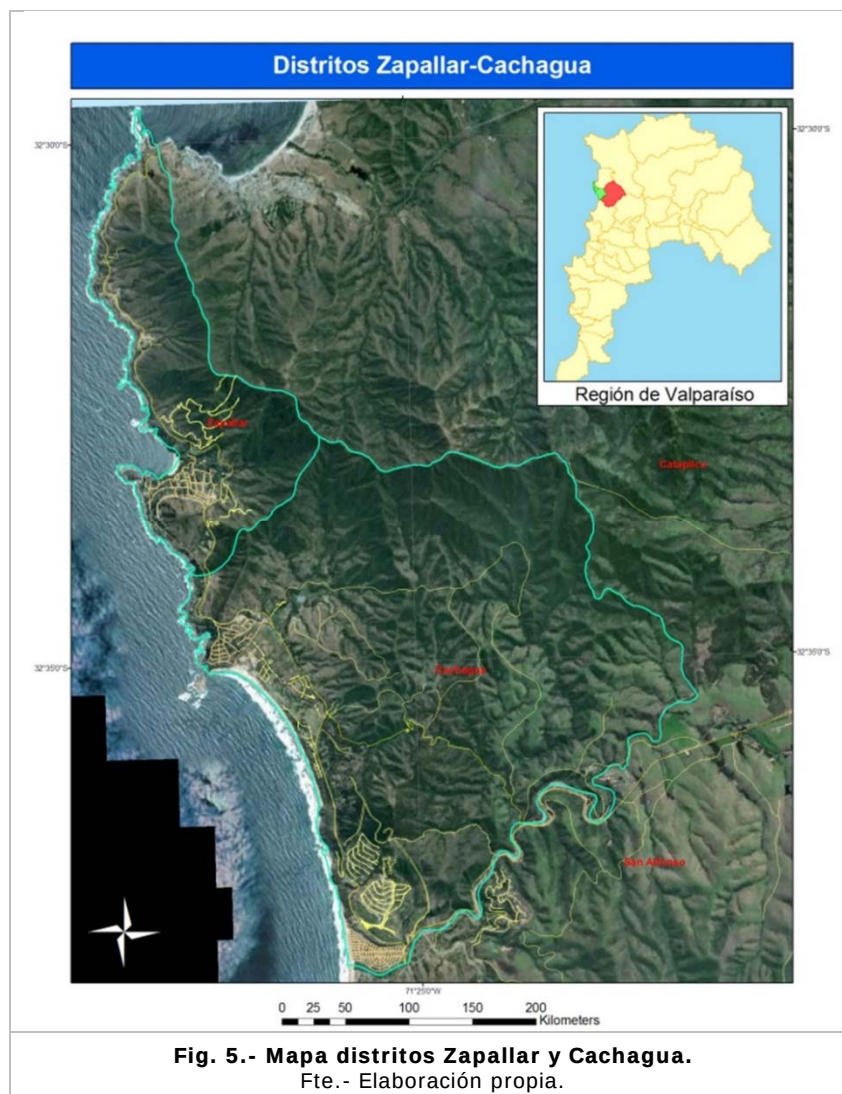
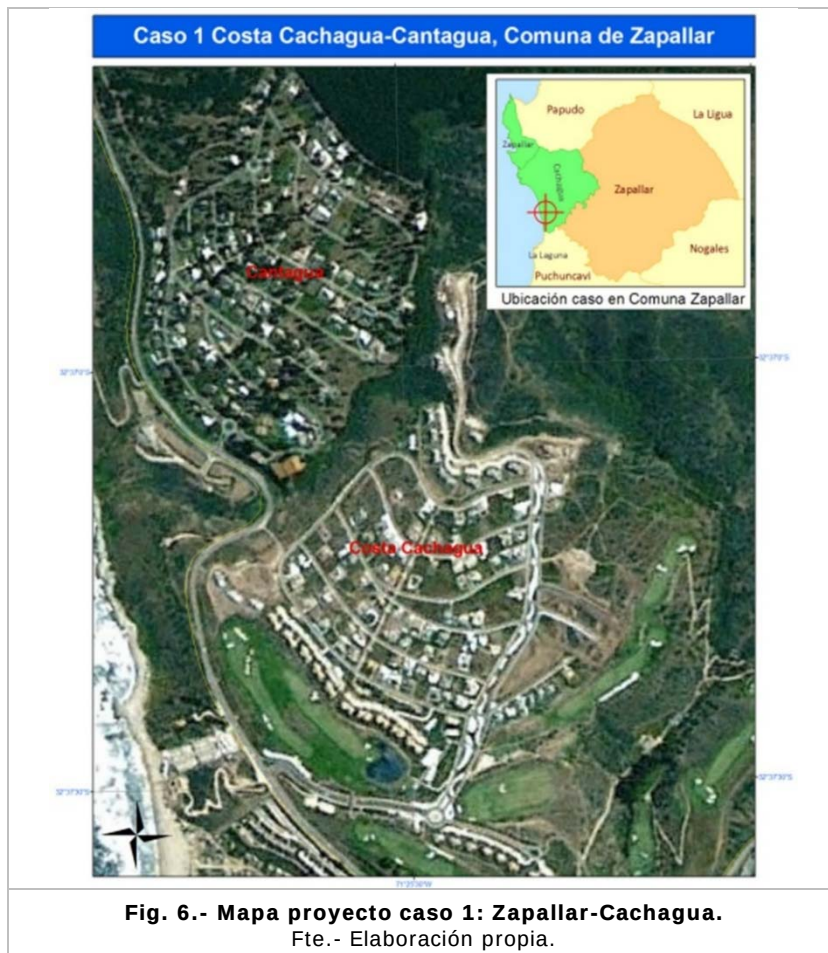


Fig. 5.- Mapa distritos Zapallar y Cachagua.
Fte.- Elaboración propia.

² Fuente: Censo 2002 de Población y Vivienda. INE.

En la Fig. 6 se puede observar la imagen satelital de dos de los condominios emblemáticos de la comuna de Zapallar, Cantagua y Costa Cachagua, y en la miniatura su posicionamiento dentro de la comuna y los distritos seleccionados.

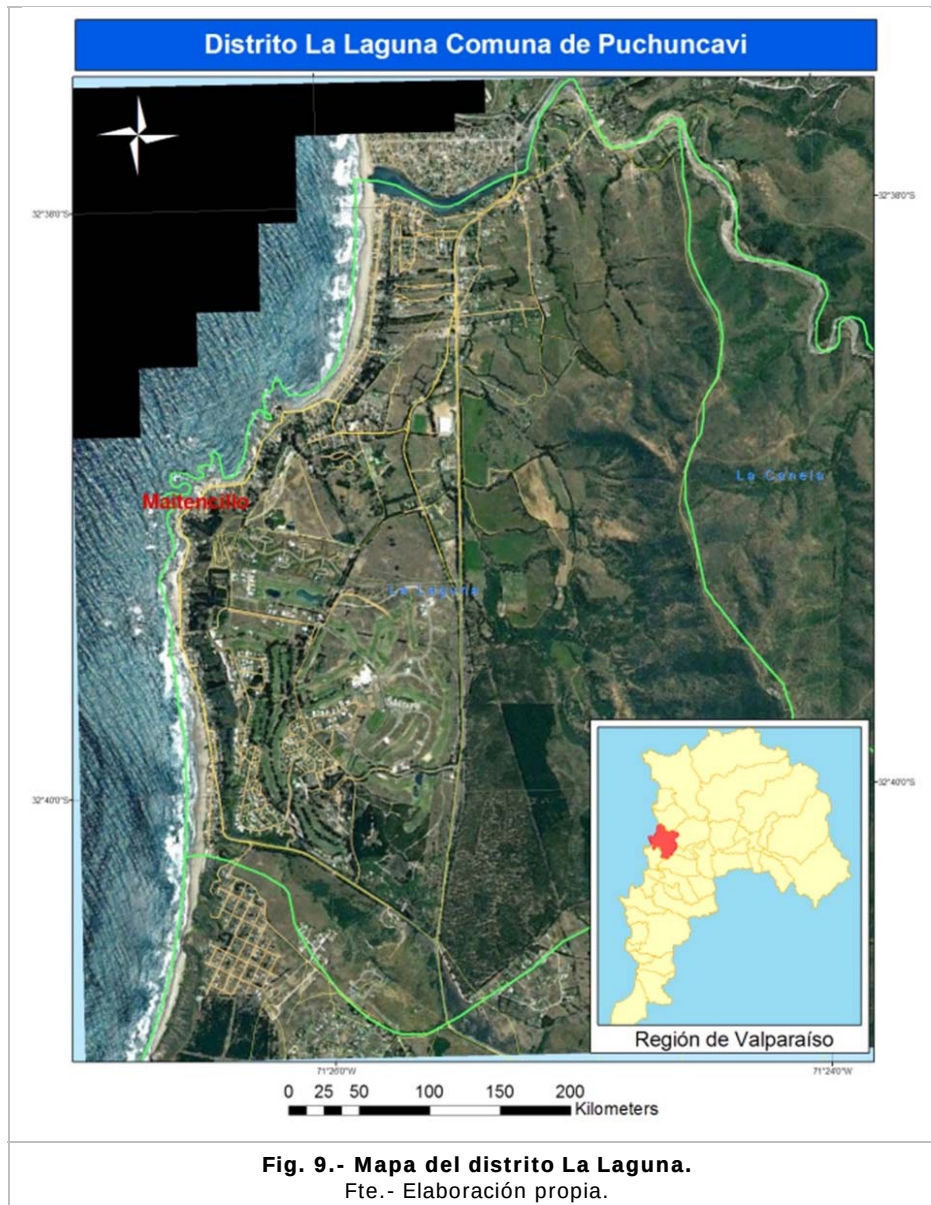


Se incluyen además dos fotografías del condominio Costa Cachagua.



Puchuncaví

Distrito La Laguna, localidad de Maitencillo (Fig.9). Posible área de estudio, condominios parte alta de Maitencillo. Se considera en este caso el condominio Marbella (Fig.10) por ser el de mayor superficie y emblemático de la localidad de Maitencillo.



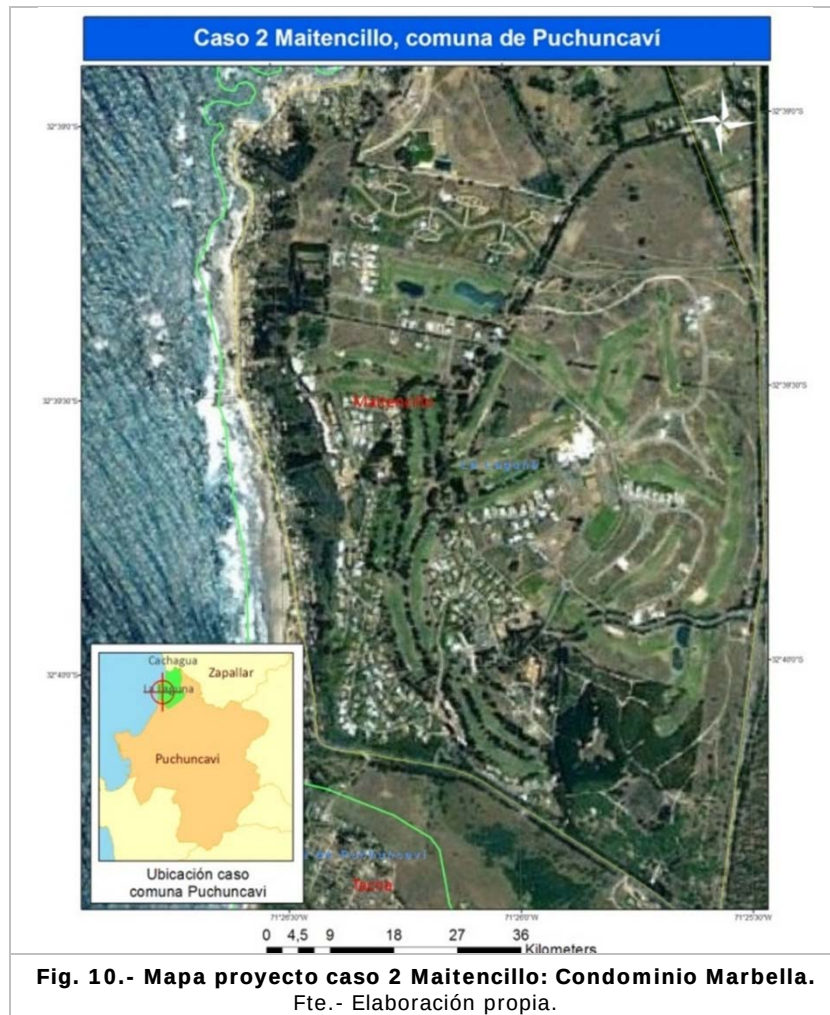


Fig. 10.- Mapa proyecto caso 2 Maitencillo: Condominio Marbella.
Fte.- Elaboración propia.

Se incluyen dos imágenes del condominio Marbella.



Fig. 11.- Fotografía de un edificio del condominio Marbella.

Fte.- Portal Inmobiliario: www.portalinmobiliario.com



Fig. 12.- Fotografía de una casa del condominio Marbella.

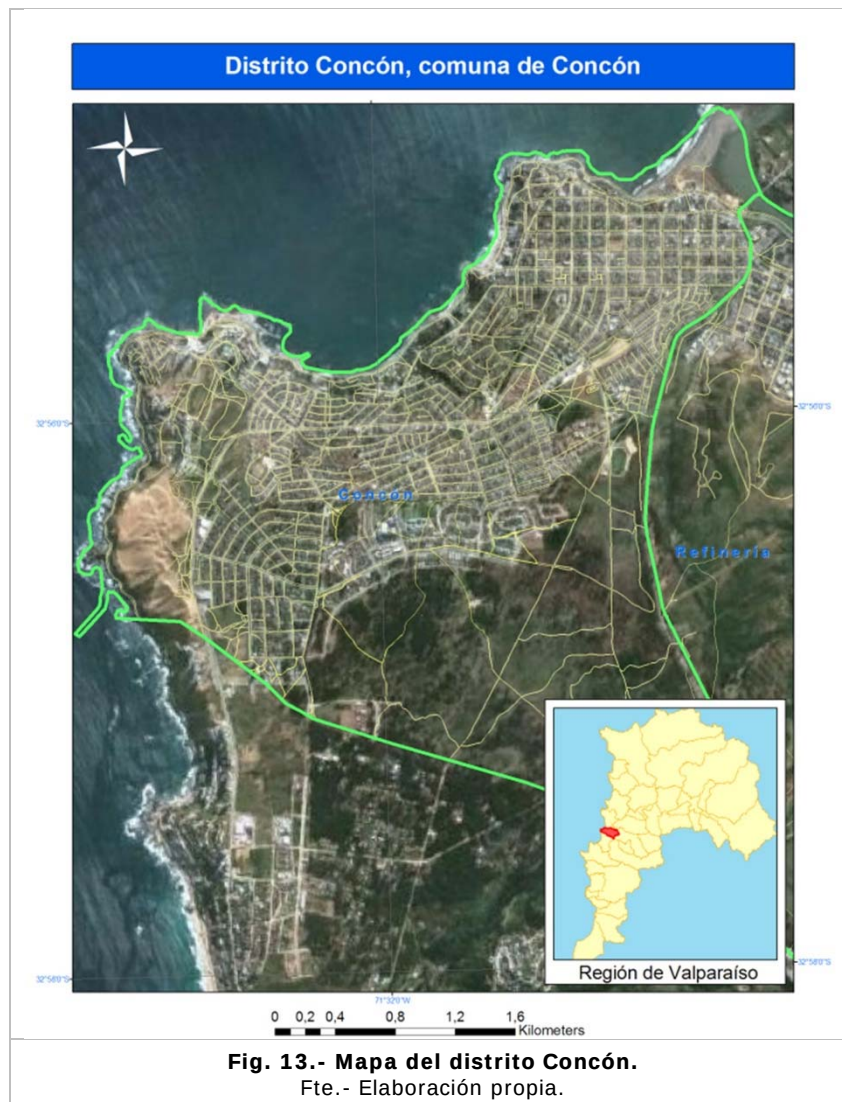
Fte.- Portal Inmobiliario: www.portalinmobiliario.com

Concón

Definición caso área urbana comuna de Concón

Posible área de estudio Costa Brava – Costa de Montemar. Zona costera sur/oeste comuna de Concón.

En la figura 13 se observa el distrito Concón, que cubre completa el área urbana de la ciudad de Concón.



En la Fig. 14 se puede ver la zona de mayor impacto inmobiliario, cuyos sectores se conocen como Costa Brava y Costa de Montemar. En el recuadro se puede ver la ubicación específica de la zona de los grandes proyectos en el contexto del distrito y la comuna en cuestión.

Los proyectos en este caso no corresponden a condominios sino, más bien, a un conjunto de edificios en altura.



Se incluyen también dos fotografías de la zona de mayor desarrollo de estos proyectos.



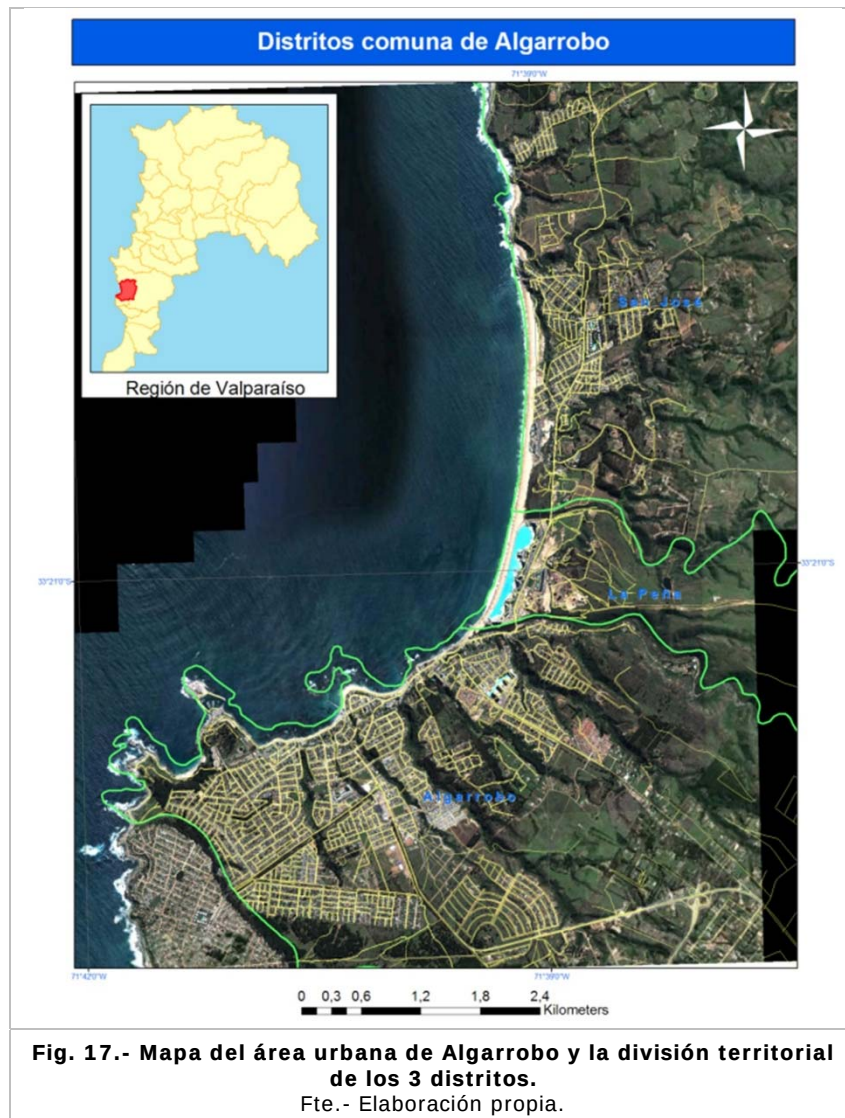
Fig. 15.- Fotografía de un edificio en construcción sobre las dunas.
Fte.- Elaboración propia.



Fig. 16.- Fotografía del sector Costa de Montemar con un conjunto de edificios ya construidos.
Fte.- Elaboración propia.

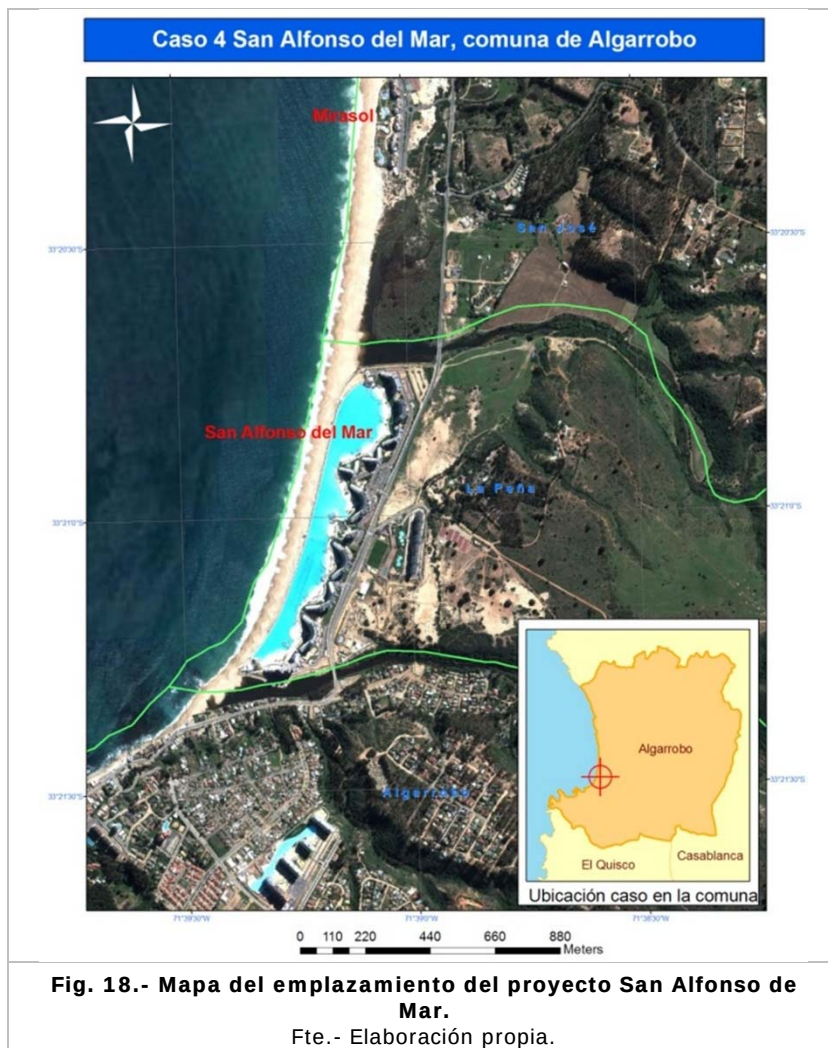
Algarrobo

Se observa en la figura 17 la ciudad de Algarrobo y la división de los 3 distritos (Algarrobo, San José y La Peña).



Área de estudio zona costera área urbana comuna de Algarrobo:

Proyecto San Alfonso del Mar. Se considera este proyecto por ser el mayor en la tipología conjunto residencial-turístico en altura, con grandes equipamientos interiores, específicamente piscina. Este tipo de proyectos se iniciaron en la comuna de Algarrobo y se han replicado no solo en esta comuna sino también en otros países.



Se incluyen dos imágenes de los edificios, la laguna artificial y la vista del borde costero, desde uno de los departamentos.



Fig. 19.- Fotografía desde uno de los edificios de San Alfonso del Mar.
Fte.- Portal Inmobiliario.



Fig. 20.- : Fotografía desde uno de los edificios de San Alfonso del Mar.
Fte.- Portal Inmobiliario.

1.- Discusión teórica. Globalización Urbana. ¿Cómo clasificar los procesos constituyentes y dinámicas de transformación territorial que genera el nuevo desarrollo inmobiliario?

La globalización es un proceso con facetas económicas, territoriales y culturales. En este artículo interesa la globalización urbana que se correlaciona con la integración de mercados y empresas internacionales y se expresa en fenómenos de re estructuración de formas urbanas e infraestructuras, que ha sido especialmente visible en áreas metropolitanas, y que tiende a expresar además flujos de inversiones de fondos de largo plazo hacia proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad. Se ha visto que es un proceso transformador y por el cual los inversionistas privadas toman control del espacio urbano y territorios conexos, frente al cual los organismos públicos facilitan el proceso por medio de incentivos y ajustes de la planificación urbana. Se trata de un proceso que marca mucho la bibliografía latinoamericana de los últimos quince años pero cuyo análisis ha estado muy sesgado a las urbes mayores de países (Sao Paulo, Buenos aires, Santiago) y que peca de ser muy polisémico y vario pinto en identificar sus elementos constituyentes. De hecho por una parte existen estudios que hablan de cambios de estructura (por ejemplo policentrismo), de otra se priorizan artefactos (como shopping malls y carreteras) y de otra alza de procesos (segregadores, excluyentes) sin existir un modelo claro. Las grandes ciudades secundarias como es el área metropolitana de Valparaíso han estado ausentes del debate, como asimismo se ha prestado excesiva atención a procesos como la gentrificación por renovación urbana y reconversión de zonas industriales y muy poca sino ninguna al desarrollo inmobiliario de zonas costeras en áreas de expansión. El análisis ha prestado asimismo poca consideración a los efectos en expulsión de población, desarrollo económico local de forma objetiva y demandas de modernización que se plantean a nuestros instrumentos de ordenamiento territorial³.

En Europa se ha prestado mayor atención a estas pautas de desarrollo urbano por la geografía y urbanismo, que en términos de flujos de inversión se han movido significativamente hacia la región latinoamericana. Por ejemplo, el surgimiento de ciudades del tiempo libre especializadas y que son facilitadas por los planes maestros de ciudades del borde costero italiano es tipo de estudio relevante. En líneas generales se percibe procesos que generan ganancias, pero fragmentan el territorio y conforman una nueva forma de especulación inmobiliaria y espejismo de sociedad urbana disociada del trabajo. Jesolo Lido, en la región de Venecia, es un ejemplo de esta forma urbana emergente en bordes costeros, que va reemplazando pequeños pueblos vacacionales de veraneo con industrias locales más o menos tradicionales, a una ciudad internacional segmentada según adultos jóvenes de fiesta, turismo familiar con hijos en espacios crecientemente saturados y donde se va perdiendo nexo con la producción y espacios públicos no comerciales. Los instrumentos de planificación frente a estas dinámicas no han cumplido su función reguladora y generan un vacío de regulación que se atribuye a una anomalía, que es la sustancial coincidencia que va surgiendo entre interés privados e intereses sociales por un modo de desarrollo que trae muchos recursos pese a que se advierten sus costos ambientales, pérdida de espacio público y deterioro del atractivo natural de base⁴. Un estudio, desarrollado por Zingoni⁵, describe la relación entre las causas y efectos de valorización del suelo con perfil turístico, donde señala que estas ciudades tienen una dinámica introducida por las especulaciones de segunda residencia, en un contexto donde los municipios no tienen la capacidad para controlar y ordenar este fenómeno, lo que ha producido importantes consecuencias socio-espaciales.

³ ARRIAGADA, 2012.

⁴ LUPO y BADIANI, 2011.

⁵ ZINGONI, 2006.

En este artículo se da importancia a mirar el circuito de cambios relacionados de mercados de vivienda suntuaria, demografía de los vecindarios y comercios como claves para entender las llamadas nuevas características socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas⁶. Si bien muchos autores destacan importantes efectos en los procesos de segregación residencial metropolitanos⁷, surge otra necesidad de investigación de las dinámicas en zonas de interés turísticas donde grandes inversiones promueven procesos de valorización de suelo urbano con aparentes efectos de recambio socio demográfico que sigilosa y paulatinamente conforman nuevas pautas de expansión metropolitana de urbes como Valparaíso.

La gentrificación es uno de los procesos de transformación urbana más destacados por la literatura y habla del cambio en la población de usuarios de suelo de un nivel socioeconómico superior al de los usuarios anteriores, asociado a un cambio en el ambiente construido a través de reinversión en capital fijo, en un contexto de comodificación de suelo y relaciones de poder polarizadas⁸. Asimismo, el rol de la política urbana y los instrumentos de regulación de suelo son condición necesaria para la producción de gentrificación⁹. Pensamos que las urbes costeras de este trabajo pueden servir de reflexión sobre pautas latinoamericanas de gentrificación diferentes de las anglosajonas tan destacadas en la literatura sobre ciudades mundiales pero que, pese a ser procesos localizados no en centros ni barrios obreros igualmente revelan por las altas rentas potenciales de suelo generadas y acumuladas y por la reconversión de espacios con desplazamiento directo (o presión de desplazamiento) que corresponde verificar en esas zonas.

Los estudios contemporáneos de gentrificación giran en torno a: i) sus efectos en términos de desplazamiento social¹⁰; ii) el cómo la renta de suelo y la ideología de urbanismo estatal-privado reconfiguran el espacio urbano¹¹; iii) la producción de identidad barrial y nuevas arquitecturas urbanas¹².

El proceso estudiado en esta investigación reviste varios aspectos importantes para el urbanismo y sociología urbana de la globalización y encuadre de la gestión de proyectos inmobiliarios al desarrollo urbano. En primer lugar, se trata de un caso expresivo de la mercantilización del desarrollo urbano" generada en un fuerte aumento de inversiones privadas sobre el territorio, liberalización económica, y mayor movilidad de capital del sistema financiero en nichos como segunda vivienda de lujo y zonas de condominios turísticos o resort, lo que autores como De Mattos¹³ explican por el distanciamiento del Estado respecto de la gestión urbana y el incremento de la competitividad entre ciudades por captar recursos ¹⁴.

Segundo, los bordes costeros que se extienden desde el AMV (área metropolitana de Valparaíso) hacia norte y sur son un ejemplo durante los años noventa y dos mil de un relevante flujo obras físicas a proyectos de segunda vivienda de lujo y desarrollos turísticos de gran complejidad y visibilidad que forma parte de una tendencia inmobiliaria de mayor valor que focaliza territorialmente el capital inmobiliario con una notable persistencia y estabilidad que incluso se muestra indiferente a los ciclos recesivos del PIB nacional y la construcción general de vivienda por ejemplo en los años 1998, 2003, 2008 y que sería un ejemplo de procesos inmobiliarios más integrados al capital inmobiliario internacional.

⁶ JARAMILLO, 1999.

⁷ JARAMILLO, 1999; SABATINI, 2000.

⁸ CLARK, 2005.

⁹ LÓPEZ-MORALES, 2010.

¹⁰ SLATER, 2009.

¹¹ SMITH, 1996.

¹² BUTLER, 2007.

¹³ DE MATTOS, 2007.

Tercero, el AMV analizada reporta la localización de proyectos gatillantes por su escala del cambio de los paisajes costeros y urbanos de pequeña escala iniciales como asimismo de sus demografías, comercio y sistemas sociales locales que son objeto creciente de interés para la investigación. Al respecto, la literatura sobre impactos territoriales destaca efectos expulsores de población modesta, elitización y surgimiento de conflictos ambientales y de gestión urbana tanto para casos de Europa como de América Latina que interesa someter a prueba su réplica en Chile, en particular si el Desarrollo urbano y socio demográfico de las localidades de interés reporta conflictos entre poblaciones originales y flotantes o si surgen nuevas tendencias de segregación residencial.

De forma más general este tipo de proyectos es parte del crecimiento excesivo de la oferta inmobiliaria seguido de un aumento sostenido de los precios del suelo y propiedades, que es parte de ciclos previos o posteriores a crisis financieras desde fines de los 90's, hasta la crisis *subprime*. En efecto recordemos que, Smith habla de "urbanismo neoliberal" o forma específica de hacer ciudad¹⁵ donde mercados inmobiliarios urbanos operan como medios de gran acumulación de capital del urbanismo neoliberal cuyos proyectos son respaldados desde los gobiernos en lo administrativo pero sin activar procesos de planificación urbana adecuados¹⁶. Se trata de una valoración de las inversiones inmobiliarias por los gobiernos locales que promueve su atracción. Harvey al respecto señala que las inversiones cada vez más asumen la forma de una negociación entre el capital financiero internacional y poderes locales al margen de la "planificación urbana" como dispositivo control social de las intervenciones en el territorio, ya sea por parte del Estado como de la comunidad¹⁷.

Estrategias de desarrollo local como el *city marketing* son muestra de un modelo concebido para la atracción de capitales y mejorar las condiciones de producción y empleo local promoviendo las capacidades o ventajas de ciertos territorios para el emplazamiento de grandes inversiones. El mapa de lugares donde se promueve este tipo de marketing tiene dentro de las zonas más atractivos para los capitales aquellos espacios de atractivo natural y turístico global como son los bordes costeros. Cuando estos procesos convergen acumulativamente en zonas de expansión y conurbación de grandes áreas urbanas su impacto acumulado sobre las demandas de nueva planificación urbana se vuelve de primera importancia y demanda en primer lugar evaluación oportuna de sus impactos o externalidades en este rango de urbes.

2.-Resultados del estudio de localidades costeras del AMV

2.1.- ¿Recambio poblacional o aumento de vivienda? Síntesis del análisis de datos de vivienda, empleo y migración.

En este capítulo a manera de modelo de análisis de efectos territoriales del desarrollo inmobiliario de las localidades de interés, se analizan las dinámicas de migración y movilidad de población entre comunas, actividad de turismo, perfil ocupacional, estratificación, y tipologías de vivienda y oferta de vivienda social (Fondo Solidario 1 de Vivienda y subsidios rurales). La información fue procesada con CASEN 1998 Y CASEN 2009, CENSO 2002, Estadísticas de alojamiento turístico SERNATUR, Estadísticas sobre entrega de subsidios habitacionales del Observatorio Habitacional del MINVU, y PLADECO de las comunas de los casos de estudio. Los resultados marcan tendencias diversas según casos y permiten responder si hay expulsión y recambio y su grado de intensidad.

¹⁵ SMITH, 2004.

¹⁶ DÍAZ, 2008: 78.

¹⁷ CASTELLS, 1972.

2.1.1.- Dinámicas recurrentes en los distintos casos de estudio

En los distintos casos es posible observar un aumento en general de las categorías ocupacionales: Profesionales, Científicos e Intelectuales y Trabajadores de los Servicios y Vendedores de comercio, concomitante de la disminución de los Trabajadores No Calificados y de la categoría Agricultores y Trabajadores Calificados Pesqueros. Estas tendencias (del Censo para el lapso 1997- 2002 y de CASEN para el lapso 2005-2009) son más rápidas que la tendencia general del mercado de trabajo regional, reflejando que, el desarrollo inmobiliario estudiado ha atraído en primer lugar población de altos ingresos y educación. Resta saber si puede hablarse de elitización y segregación internas al alza.

La atracción migratoria se puede visualizar en las zonas analizadas por una mayor tasa de población migrante que el total regional, a excepción de Zapallar que se muestra como un foco de carácter más exclusivo y cerrado antes y ahora, los datos de CASEN comprueban que existe un mayor porcentaje de población que migra a estas comunas de los quintiles 4 y 5 (ingreso medio alto y alto). Asimismo en general en los casos de estudio hay menos población de los primeros dos quintiles (de menor ingreso) que en la región en términos porcentuales, concentrándose la población ya sea en el quintil de ingreso medio, o en los de ingreso medio alto y alto. Otro efecto en los casos de estudio es una mayor Vocación turística efectiva muy por sobre el total regional y que consiste en una mayor diferencia entre el número de personas que puede llegar a pernoctar anualmente en la comuna según la infraestructura de dormitorios acumulada y la población comunal residente. En resumen crecen los nuevos residentes permanentes por migración, generalmente de mayor ingreso y educación y que salvo Zapallar reportan alzas del porcentaje interno de elites pero más medular es que este proceso se desarrolla con alzas de vivienda mucho más rápidas o significativas que el stock de población.

2.1.2.-Dinámicas específicas o diferenciadoras de los casos de estudio

Zapallar (comuna de elite antes y ahora, pero expulsora de pobres)

Según el Censo 2002 un 20% de la población vivía 5 años antes en otra comuna, un porcentaje menor que el del resto de las comunas de estudio, de la cual 2/3 de la población “migrante” provenían de comunas cercanas con población urbana o comunas de alto ingreso de la Región Metropolitana¹⁸. Según CASEN 2009 un 4,2% declara haber residido 5 años atrás en otra comuna, donde la mayoría clasifica en el quinto quintil o grupo más rico. Este porcentaje de inmigrantes es el más bajo de los casos de estudio y marca una reducción importante respecto a la fecha del censo y muestra que el pick de migración ocurrió antes y que se está en un lapso de espera del cambio propio de los nuevos desarrollos.

Según el Censo 2002 un 14% trabaja en otras comunas, principalmente de la región de Valparaíso (Puchuncaví, Viña del Mar, Valparaíso) lo que se refiere a habitantes de ingreso bajo y medio bajo, mientras que lo contrario pasa con aquellos de los quintiles de ingreso mayor que trabaja en la comuna. La población comunal de Zapallar se concentra en los quintiles de ingreso medio (población permanente) y se trata del caso con menos población permanente (7.199 habitantes)¹⁹.

Respecto a dinámica económica, Zapallar es la única comuna que experimenta un aumento de la categoría ocupacional *Agricultores y trabajadores calificados pesqueros* (2,3%) en el período

¹⁸ INE, Censo de Población y Vivienda, 2002.

¹⁹ INE, Proyección de población comunal 2011.

1998-2009²⁰ pese a que reporta una clara disminución de las categorías ocupacionales de menor calificación y un aumento de las categorías de profesionales y trabajadores de servicios, según CASEN 2009. La demanda turística efectiva es intermedia (1,73) y similar de la comuna de Algarrobo²¹.

En términos de dinámica urbana y de vivienda, según CASEN 2009 solo un 2% de residentes habita en departamento y estos son del quintil 4 y menos del 1% son habitantes de condominio lo que contrasta con la composición física del stock y revela que se trata de alojamientos sub representados por no estar habitados al momento de la Encuesta. Los datos de esta encuesta de MIDEPLAN reportan que hay beneficiarios de subsidios rurales pero que entre 2009 y 2010 no se encuestó a ningún beneficiario en Zapallar de subsidio para vivienda social (FSV1)²².

Los Instrumentos municipales declaran que emerge Segregación territorial intra-comunal, Zapallar, Cachagua, Catapilco asimismo como Gentrificación, revelado por el diagnóstico del PLADECO²³ junto con intensa alza del valor del suelo acompañado de presión inmobiliaria, según PLADECO.

Perfil del caso de estudio		
migración	%	Alto
	proveniencia	Región Metropolitana
	socioeco	Ingreso medio alto-alto
trabajo o estudio en otra comuna	%	Medio
	lugar	Ciudades cercanas-Santiago
	socioeco	Ingreso medio alto-alto
población permanente (comuna)	socioeco	Ingreso medio alto
	cantidad	>8000 <17000
vocación turística	demanda	Alta
tipo de vivienda	casa	Medio
	edificio	Medio
	condominio	Medio
vivienda	social	Bajo (ciudad de Puchuncaví)
	rural	Medio

Tabla 4.- Perfil del caso de estudio Zapallar.
Fte.- Elaboración propia.

En suma el conjunto de datos revela que, en la comuna de Zapallar se observan dos procesos simultáneos. Por un lado expulsión de la población de menores ingresos y menos calificación vinculada al carácter exclusivo de la comuna, y por otro la atracción de población de mayor ingreso y trabajadores de nivel socioeconómico medio. Se observa en los datos que Zapallar

²⁰ MIDEPLAN, Encuesta de Caracterización Socio-Económica Nacional, 1998.

²¹ SERNATUR, Estadísticas de alojamiento turístico (EAT) por comunas. Primer semestre 2010.

²² MINVU – Observatorio Habitacional, Estadísticas de subsidios de vivienda y subsidio rural, actualizados a Junio de 2010. <http://www.observatoriahabitacional.cl>

²³ Municipalidad de Zapallar, PLADECO 2010-2013.

atrae poca población permanente, y la que llega es principalmente de alto ingreso pero no vive allí, y que tiende a desaparecer la presencia de beneficiarios de vivienda social. También es clara una disminución de trabajadores no calificados en los últimos años. Lo anterior daría indicios de exclusividad socioeconómica de la comuna al alza, y de que hay un proceso progresivo de elitización, que implica disminución de población de los dos quintiles de menores ingresos y aumento de los dos quintiles de mayor ingreso.

Las visitas a terrenos y entrevistas confirman la movilidad dentro de la comuna de la población de ingreso medio que son habitantes permanentes, y que realizan las labores de servicio en las grandes casas de segunda vivienda. Se observa además que ha habido un aumento de los trabajadores agrícolas y de la pesca, y de hecho muchos de estos habitantes tradicionales venden sus terrenos cerca del borde costero y se establecen en la zona interior semirural de la comuna, donde producto del desarrollo costero, ha experimentado una ocupación residencial y un uso agrícola reciente. Esto último puede ser confirmado por los datos de entrega de subsidios rurales, que muestran que de los casos de estudio, la comuna de Zapallar presenta un mayor número. Considerando lo anterior se puede decir que la comuna está experimentando un recambio poblacional junto con la construcción de segundas viviendas. Es probable que el proceso provoque una disminución de los habitantes permanentes de ingreso bajo y medio y un leve aumento de los grupos de alto ingreso, en las localidades costeras Zapallar y Cachagua, y una movilidad de aquellos que tengan cierta capacidad económica, específicamente grupos medios, hacia localidades del interior (Catapilco).

Puchuncaví (Maitencillo). Densificación con elitización y expulsión moderadas.

Según el Censo 2002 un 27% vivía hace 5 años en otra comuna (es el porcentaje más alto de migración junto con Concón). Las comunas de origen son principalmente de la Región Metropolitana (17% del total), y son de ingreso alto y medio. Según CASEN 2009 un 9% residía en otra comuna 5 años atrás siendo el quintil 1 tiene el porcentaje más alto (3% de total) y luego viene el quintil 4 (2,4% del total).

Según el Censo 2002 una proporción importante (21%) trabaja en otra comuna, principalmente de la misma región, especialmente de Zapallar y Viña del Mar, y algunas de la Metropolitana. Según CASEN 2009 se da una tendencia similar a Zapallar respecto a la comuna de trabajo, concentrándose en los quintiles de mayor ingreso. La población permanente se concentra en mayor medida en el quintil 4 de ingreso medio alto. La comuna tiene la mayor disminución de la categoría *trabajadores no calificados* (12,5% menos) en el período 1998-2009 y es la comuna con mayor aumento de la categoría ocupacional *Trabajadores de los servicios y vendedores de comercio* (17,6%) en el período 1998-2009.

En términos de vivienda el modelo de ocupación principal es el condominio cerrado (parte alta), y los proyectos de baja y media densidad (borde costero), según PLADECO. La comuna tiene una proporción importante en relación con los otros casos de estudio de la población residente en departamento en edificio (7,3%) pero estos son en gran medida de los quintiles 1 y 3 (vivienda social); y en condominios (1,2%) los cuales son de ingreso medio alto. Puchuncaví destaca por sus subsidios rurales pagados en el período 2000-2010 (25 subsidios) No hay plan regulador de la parte alta de Maitencillo, fuera del límite urbano y su desarrollo se rigen por el Intercomunal.

Perfil del caso de estudio		
migración	%	Alto
	proveniencia	Región Metropolitana
	socioeco	Ingreso medio alto-alto
trabajo o estudio en otra comuna	%	Medio
	lugar	Ciudades cercanas-Santiago
	socioeco	Ingreso medio alto-alto
población permanente (comuna)	socioeco	Ingreso medio alto
	cantidad	>8000 <17000
vocación turística	demanda	Alta
tipo de vivienda	casa	Medio
	edificio	Medio
	condominio	Medio
vivienda	social	Bajo (ciudad de Puchuncaví)
	rural	Medio

Tabla 5.- Perfil del caso de estudio Maitencillo.
Fte.- Elaboración propia.

Debido a que los datos no están referidos solo a la localidad de Maitencillo sino que a la comuna en general, los datos sobre migración muestran que hay una migración importante de población de bajos ingresos. Lo anterior se ve influido por la actividad industrial y portuaria, en la zona de Ventanas, y por los bajos precios de suelo y vivienda en la misma Ventanas y en la ciudad de Puchuncaví. De todas formas los datos muestran hay una alta migración en los últimos años en los quintiles medio alto y medio y que hay aumento de los residentes de alta calificación y una población permanente predominantemente de ingreso medio alto.

Si bien la tipología de vivienda es principalmente “casa” o de baja densidad, hay también presencia de población en edificios y condominios, este último enfocado también en el estrato socioeconómico medio alto. Se visualiza al igual que en el caso de Zapallar una clara disminución de los trabajadores no calificados y que los trabajadores en otras comunas son proporcionalmente en mayor medida del quintil de menos ingresos, o sea hay una relativa selección socioeconómica mediante el empleo. Otro aspecto relevante de este caso es la alta demanda turística, vinculada a un fuerte aumento del empleo en servicios lo cual implica atracción de trabajadores pero de una relativa calificación.

Se configura de esta forma un contexto menos exclusivo que en el caso de Zapallar, pues hay una alta migración, y hay más población permanente de ingreso medio alto, lo cual potencia a su vez la economía de servicios con una cierta calidad, y empleo en estas áreas pero con una relativa calificación. Las problemáticas urbanas emergentes se ubican en la limitada consolidación urbana de la comuna, problemas de conectividad y crecimiento mediante condominios sin planificación y que expresa una progresiva urbanización no controlada por la masificación de la tipología “condominio”, donde se hace evidente la falta de un plan regulador en las zonas de crecimiento y borde costero.

Concón. Desarrollo Inmobiliario de Alto Valor y Altura mediante una ciudadela que conurba. Según el Censo 2002 un porcentaje alto (27,1%) vivía hace 5 años en otra comuna, principalmente de la región de Valparaíso, y en especial de Viña del Mar (11,6% del total). También hay migración de muchas otras comunas lejanas y de tipo internacional. Los nuevos residentes según CASEN 2009 se concentran claramente en el quintil 5 de mayor ingreso. Según Censo 2002 51% trabaja en otra comuna, principalmente de las mayores ciudades cercanas, Viña del Mar y Valparaíso, lo que se corrobora en CASEN 2009 donde Concón tiene el porcentaje más alto de población que trabaja o estudia en otra comuna (31,4%).

La comuna tiene el mayor aumento de la categoría ocupacional *Profesionales, científicos e intelectuales* (3,9%) en el período 1998-2009 pero la disminución de la categoría *trabajadores no calificados* es menor que en las otras comunas (3,8%), y hay un aumento de las categorías de trabajadores de baja calificación y de servicios y comercio. Esta comuna tiene el índice más bajo de *Demanda turística efectiva* (0,87) respecto a los otros casos de estudio, en otras palabras la demanda turística anual es menor a la población comunal.

La comuna tiene el porcentaje más alto entre los casos de estudio de población residente en *departamento en edificio* (12%) quienes son principalmente de ingreso medio alto, y en *condominio* (1,6%) del quintil de ingreso alto. Concón es la comuna con mayor número de subsidios otorgados para vivienda social (FSV1) entre 2009 y 2010 (45 subsidios). Su rol dominante es ser una ciudad dormitorio de centros urbanos mayores cercanos (Viña del Mar principalmente) según diagnóstico del PLADECO²⁴.

Perfil caso de estudio		
migración	%	Alto
	proveniencia	Ciudades cercanas mayores de la región.
	socioeco	Variada
trabajo o estudio en otra comuna	%	Alto
	lugar	Ciudades cercanas mayores de la región.
	socioeco	Ingreso alto
población permanente (comuna)	Socioeco	Ingreso medio alto-alto
	cantidad	> 50000
vocación turística	demanda	baja
tipo de vivienda	casa	Medio
	edificio	Alto
	condominio	Medio
vivienda	social	Alto
	rural	Bajo

Tabla 6.- Perfil del caso de estudio Concon.
Fte.- Elaboración propia.

La comuna experimenta un proceso bastante avanzado de elitización producto de una alta migración de habitantes de alto ingreso. Más que un recambio de población, en este caso se ha generado un proceso de urbanización nuevo de primera vivienda para estratos de ingreso alto y medio alto en la conurbación con Reñaca. No obstante lo anterior la información secundaria muestra que hay también una disminución de población de menor calificación, y que en mayor medida los habitantes de menores ingresos también trabajan en otras comunas, lo cual da cuenta de un relativo pero limitado recambio de población. Considerando la mayor población

²⁴ MUNICIPALIDAD DE CONCÓN, PLADECO 2010-2014.

comunal en relación con los otros casos de estudio, y la presencia de subsidios para vivienda social, parece que Con Con pese a la masividad de los proyectos de segunda vivienda ha desarrollado una clara mayor consolidación urbana, sobre todo si consideramos los desarrollos conexos de primera vivienda que han sucedido a los proyectos gatillantes.

Lo apenas mencionado se ve confirmado por el diagnóstico entregado por el PLADECO que señala que Concón se ha ido convirtiendo en una “ciudad dormitorio” de Viña del Mar y Valparaíso. Se configura entonces un caso de crecimiento urbano elitizado de segunda pero también de primera vivienda, pero vinculado a centros urbanos importantes y por tanto que tiende a una mayor consolidación urbana, aunque el aumento del empleo de servicios puede generar algunas problemáticas si es que el crecimiento ha sido muy rápido y no existe la planificación ni se han realizado las intervenciones físicas para controlar ese proceso. Lo anterior es relevante considerando que la comuna de Concón se rige aún por el plan regulador de Viña del Mar de 1996, cuando formaba parte de esa comuna.

Algarrobo. Crecimiento demográfico y económico con mixtura de clases y lagunas de segunda vivienda de elite.

Según Censo 2002 un 25% de la población proviene de otras comunas, principalmente de la región Metropolitana (16,6%) que según CASEN 2009 se concentra en los quintiles 5 y 3. Según Censo 2002 un 20% realiza su actividad principal en otra comuna, principalmente en aquellas de mayor cercanía, con centros urbanos grandes, tanto en la región de Valparaíso como en la región Metropolitana (Santiago, El Quisco, Valparaíso, San Antonio).

De los casos de estudio es la única comuna que experimenta un aumento de la categoría ocupacional de *Trabajadores no calificados* (1,4% más) en el período 1998-2009 y es la comuna donde hay una disminución mayor de la categoría ocupacional *Oficiales, operarios y artesanos de artes, mecánica y otros oficios* (11,7% menos) en el período 1998-2009. Esta comuna experimenta un aumento promedio de las categorías de profesionales y también de técnicos de nivel medio (1,8% y 2,5% respectivamente) y un aumento mayor en los trabajadores de servicios y comercio (un 8%), en el período 1998-2009.

Perfil caso de estudio		
migración	%	Medio
	proveniencia	Región Metropolitana
	socioeco	Ingreso medio – ingreso alto
trabajo o estudio en otra comuna	%	Medio
	lugar	Santiago y ciudades cercanas mayores
	socioeco	Ingreso alto
población permanente (comuna)	Socioeco	Ingreso medio
	cantidad	>8000 <17000
vocación turística	demanda	Intermedia
tipo de vivienda	casa	Alto
	edificio	Muy bajo
	condominio	Muy bajo
vivienda	social	Nulo
	rural	Bajo

Tabla 7.- Perfil del caso de estudio Algarrobo.
Fte.- Elaboración propia.

En este caso los datos muestran una migración concentrada en los estratos medio y alto. La información también señala que la población de mayor ingreso trabaja fuera de la comuna, específicamente en la Región Metropolitana, según datos del CENSO 2002, mientras que la población de ingreso medio es donde se concentra el empleo comunal. De hecho es el estrato medio el más relevante como población permanente.

La tipología predominante de vivienda es la “casa”, o sea de baja densidad, esto junto a la ausencia de vivienda social y la poca población (menos de 13000 habitantes) dan cuenta de una baja consolidación urbana, lo cual sumado a una demanda turística mayor a la media regional puede generar problemáticas urbanas derivadas de la incapacidad de procesar una alta población flotante en períodos estacionales.

Los datos son similares a los que muestra la comuna de Zapallar, sin embargo en este caso se observa un aumento de los trabajadores no calificados que probablemente llegan a la comuna en busca de oportunidades de empleo en los servicios o la construcción. La baja consolidación urbana puede generar en este caso procesos de precarización de este nuevo grupo de población. No se advierte recambio poblacional con un perfil socioeconómico claro pero si un proceso de urbanización temprano, con llegada de habitantes de distinto nivel de ingreso, en un contexto de limitada consolidación urbana. Los nuevos residentes de alto ingreso se encuentran más bien asentados en Santiago o en ciudades cercanas mayores por lo cual hay una dependencia económica importante respecto a otros centros urbanos, con riesgos de precarización de algunos sectores.

2.2.- ¿Desarrollo económico local o expoliación urbana? Las percepciones de urbanistas y de actores comunitarios del impacto en bienestar local de los proyectos.

Se realizaron entrevistas a urbanistas expertos sobre 3 dimensiones principales de opinión del proceso de desarrollo inmobiliario analizado: los impactos positivos o negativos de los proyectos inmobiliarios en zonas costeras en relación con el concepto de expoliación urbana; las transformaciones económicas de las localidades costeras donde se emplazan los proyectos y la posibilidad de un real desarrollo económico; los aspectos estructurales, institucionales y normativos en torno al desarrollo inmobiliario en zonas costeras. Las opiniones de profesionales son muy relevantes para comprender las necesidades de mejora de la gestión urbanística alrededor de este proceso y zonas analizadas, a partir de un desarrollo inmobiliario regulado básicamente por el mismo mercado en zonas de alto valor paisajístico y natural.

Institución	Entrevistado
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad de Chile	Enrique Aliste, Geógrafo, Director Postgrado FAU
	Jorge Insulza, Arquitecto, Director Magister FAU, experto gentrificación
	Alberto Gurovic, Depto Urbanismo FAU
Consultores de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)	Pablo Moran, arquitecto ex DPU MINVU
	Alex Nohra
Universidad Diego Portales	Genaro Cuadros, Laboratorio ciudad y territorio.
CEPAL	Ricardo Jordán, Geógrafo, oficial AAHH CEPAL-ONU
Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Nivel central	Rodrigo Correa, Representante Dirección de Desarrollo Urbano MINVU, Encargado de IPT Borde Costero

Tabla 8.- Sujetos entrevistados.

Fte.- Elaboración propia.

Además se entrevistaron actores locales controlando dos tipos de sujeto de estudio. Uno son funcionarios municipales vinculados a la aprobación de proyectos inmobiliarios y con conocimiento y decisión sobre el desarrollo urbano de la comuna. Específicamente se ha seleccionado al director de obras municipales como el funcionario que cumple este perfil, aunque podría también incluirse el asesor urbanista, o el director de planificación comunal (SECPLAC). Otro grupo fue el dirigente vecinal, comerciante local, artesano o productor local, dirigente de organización de la sociedad civil o asociaciones sin fines de lucro vinculados a las temáticas de esta investigación. En total se entrevistó a los siguientes 12 sujetos²⁵:

Zona	Sujeto 1	CARGO	NOMBRE
Concón		DOM	Julio Leigh
		Arquitecta revisor DOM	Amelia Pulido
		Asesor urbanista	José Manuel Álvarez
Zapallar		DOM	Verónica Garrao

Tabla 9.- actores municipales entrevistados.
Fte.- Elaboración propia.

Zona	Sujeto 2	CARGO	NOMBRE
Concón		Presidenta Unión comunal de Juntas de vecinos	Elda Arteaga
		Integrante Unión comunal de Juntas de vecinos	Adriana Marinetti
Concón		Presidente U.V. Caleta Higuierillas	Jorge Mendoza
Concón		Presidente U.V. Villa Concón 2	Rafael Pérez
Concón		Ex presidenta U.V. Costa Brava	Julia Abascal
		Presidenta U.V. Costa Brava	Loreto Fuchslocher
Algarrobo		Dirigente U.V. Bosquemar	Sandra Vega
Algarrobo		Ex presidente Unión comunal de Juntas de vecinos	Carlos Leoni
Maitencillo		Director ONG ambiental Chinchimen	Ricardo Correa
Maitencillo		Dirigente U.V. 11 Maitencillo norte	Philippe DeMartin
Maitencillo		Presidente Sindicato Pescadores Caleta Maitencillo	Ricardo Silva
Zapallar		Presidente Sindicato Pescadores Caleta Zapallar	Eliseo Macaya
Zapallar		Presidente U.V. Cachagua	Eduardo Torreblanca

Tabla 10.- actores comunitarios entrevistados.
Fte.- Elaboración propia.

2.2.1.-Evaluación de la eficacia normativa de los IPT según Urbanistas

Las entrevistas a técnicos concuerdan en graves dificultades de la institucionalidad urbana para controlar y encauzar el desarrollo inmobiliario en zonas de borde costero a partir de sus Instrumentos de planificación territorial (IPTs), en términos de incapacidad fiscalizadora del cumplimiento de la normativa, descoordinación institucional, falta de planes y políticas urbanas con mirada integral y dinámica del territorio que crece por efecto de la acumulación de proyectos y poblaciones flotantes.

Más específicamente se menciona que no existen autoridades que defiendan al usuario o comprador de malas decisiones de las inmobiliarias, y que afectan la calidad de los espacios y de las viviendas adquiridas. Por ejemplo, la densificación extrema en lotes pequeños ha

²⁵ Las entrevistas a Urbanistas fueron Levantadas por Marcela Llado, Becaria Magister de Urbanismo FAU y las entrevistas a vecinos y funcionarios Municipales por Alejandro Gana sobre la base de Pauta de Entrevista y Diseño de Muestra elaborada por el Investigador Responsable.

generado mucha cercanía entre las construcciones y por consecuencia menos privacidad y pérdida de vista luminosidad.

Se percibe que, los Instrumentos de planificación territorial (IPT) no trazan la pauta sino que se define el impacto urbano en función de la rentabilidad, el valor del suelo, y potencial de ganancia. En casos puntuales del borde costero al norte del AMV se percibe que, los mismos planes reguladores se ajustan a los intereses privados. En términos de la coordinación no hay una relación entre plan regulador (PRC) y los planes de desarrollo comunal (PLADECO), cada uno se desarrolla de forma independiente y entonces la planificación del territorio urbano es reactiva. También se pone de manifiesto la existencia de distintos planes sobre un mismo territorio y que no necesariamente se complementan, El Plan intercomunal, la política nacional de borde costero, los planes seccionales. En el contexto del borde costero no hay siempre coordinación interinstitucional entre los distintos actores como la Armada de Chile, los puertos, el municipio y los privados y esto debilita la capacidad de gestión de espacios.

Se destacó hay separación entre los proyectos urbanos aislados y una política urbana que vincule las localidades costeras en desarrollo con los centros poblados cercanos y con los cuales hay influencia funcional. Se opina que se requiere entonces de planes maestros para las localidades costeras para que el desarrollo se haga efectivo y no se limite solo a la especulación. Finalmente algunos expertos destacan que o hay un conocimiento acabado sobre todo el borde costero, en términos geomorfológicos, sus condiciones de suelo, para saber la capacidad de cada zona para recibir un crecimiento de infraestructura. Tampoco ha habido estudios sobre la capacidad de las zonas urbanas costeras para recibir el impacto del desarrollo inmobiliario. En general se percibe una gran carencia de poder de encauzar el desarrollo inmobiliario y guiar el proceso en un área que alcanza la escala de aglomeración metropolitana.

2.2.2.- Impactos positivos versus expoliación urbana según Técnicos

Los técnicos entrevistados opinan que, los temas más recurrentes en cuanto al impacto del desarrollo inmobiliario en las zonas costeras tienen que ver por un lado con el carácter estacional de estos territorios y el colapso vial, el impacto ambiental, y la integración con el entorno urbano y social.

El impacto vial que generan proyectos inmobiliarios, sobre todo aquellos de alta densidad, es evidente y afecta el transporte, la accesibilidad, la conectividad, de zonas urbanas que no tienen la elasticidad para enfrentar períodos de alta demanda y muy baja demanda en otros momentos. En el primer caso, a la congestión vehicular puede agregarse el desabastecimiento parcial de agua, en ciertas zonas, o problemas de recolección de basura. Por otro lado durante períodos de temporada baja, gran parte de la infraestructura generada por los proyectos queda ociosa. El impacto sobre el transporte genera a su vez el desplazamiento de habitantes tradicionales que ven afectada su calidad de vida y ceden ante ofertas por sus terrenos.

Se percibe que, si bien los proyectos siempre se plantean como exclusivos y autosuficientes, en la práctica no es así pues utilizan la infraestructura de la ciudad, las redes viales, el entorno natural y los recursos. Sumado al uso de los recursos del entorno, en algunos casos hay intentos de apropiación de éstos, como en el caso del cierre de playas o la ocupación de grandes extensiones del borde costero. En este sentido hay un impacto anterior al relacionado con el transporte y es de tipo natural, ambiental, territorial. Se ha producido una pérdida del borde costero como espacio natural y público. Sin embargo en algunos casos se plantea que algunos proyectos contribuyen a la mantención o reactivación de espacios naturales o a la consolidación.

La búsqueda de exclusividad hace que los proyectos se vinculen poco con el entorno. Hay una imposición de proyectos arquitectónicos estandarizados en distintas regiones y contextos ambientales. Se percibe por otro lado en ocasiones los proyectos no necesariamente generan aportes al entorno urbano y a la ciudad. Al no enfrentar el entorno cercano, no crean actividad en sus bordes y sus muros y divisiones pueden generar mayor inseguridad. Se plantea desde otro punto de vista que los resorts pueden también atraer mayor seguridad y entretención al entorno. Se opina que, el carácter exclusivo promovido incluso en la publicidad de estos proyectos no tiende a la integración social, lo cual se ve reforzado por el límite económico al acceso a estas “*gated communities*”. Además hay una cierta imposición de lógicas de interacción que rompen aquellas tradicionales vinculadas a la historia y la identidad local.

Los contenidos surgidos en las entrevistas hablan se percibe por los técnicos claras transformaciones económicas producto de la instalación de complejos turísticos o de segunda vivienda en zonas costeras. Por un lado hay un claro cambio en el tipo de comercio que se va generando en el entorno de estos proyectos, hay un cambio en los valores de suelo y en el acceso al empleo, se genera nueva infraestructura y hay un recambio de las actividades predominantes, pero no está claro que eso redunde en mayor desarrollo económico.

En general se plantea que los proyectos provocan dinámicas de comercio en el entorno, por la mayor demanda de consumo que se genera. Estos “*clusters*” turísticos generarían una cadena comercial con diferencias según la escala y la identidad de los proyectos. En muchos casos la tipología del nuevo comercio corresponde a la del centro comercial, el supermercado y el restaurante. Este tipo de nuevo comercio más globalizado no necesariamente es compatible con las actividades económicas locales, y puede destruir o terminar con el comercio barrial o tradicional. Otra tipología privilegia el comercio más pequeño con un sentido ecológico y en este sentido se podría promover el pequeño comercio, aunque en la práctica se da poco. Se considera necesario al respecto que el desarrollo de estos proyectos genere actividades compatibles con la economía local.

También se menciona el impacto de los proyectos inmobiliarios en el empleo, contribuyendo al empleo estacional de la población permanente, pero pudiendo generar por otro lado dependencia laboral de estos habitantes y reconversión de actividades. Se menciona también que hay una diferencia entre los contextos de segunda vivienda tradicional, donde habría demanda permanente de empleo en servicios domésticos como jardinería y cuidado de casas, de los nuevos condominios cerrados donde no se da mayor relación en términos de empleo con la población local.

El carácter exclusivo también produciría segregación y a su vez exclusión de la población de los ingresos de la economía que se genera. De todas formas la integración que se pudiera dar entre habitantes antiguos y nuevos residentes u ocupantes es básicamente una integración de servicios, o dicho de otra manera una relación puramente comercial y no estable. O sea el acceso a los beneficios económicos de la población permanente en términos de empleo es diferenciada pero además estacional, no estable.

En relación con el tipo de economía local que generan los proyectos, se señala que la lógica turística modifica los atributos iniciales que atrajeron a los primeros visitantes, imponiéndose un tipo de comercio y un tipo de infraestructura. Este cambio en los atributos de los lugares con alto desarrollo inmobiliario turístico, afecta a su vez el atractivo de esos lugares y podría incluso generar bajas en los valores del suelo, lo cual va a depender de la calidad de los proyectos pero también en buena medida por la pérdida de los atributos naturales, de la vista o del acceso a la luminosidad natural.

Los técnicos opinan que muchos proyectos no generan necesariamente gentrificación porque se emplazan en zonas no pobladas, pero sí se da un proceso regresivo de uso de uso del espacio y

del territorio, ocupado con criterios de localización-rentabilidad y privatización. En el mismo ámbito el desarrollo de proyectos, ha sido llevado adelante sin considerar el ámbito de los riesgos naturales propios de las zonas costeras. Se plantea que el desarrollo inmobiliario no necesariamente va acompañado de un proceso de desarrollo urbano, de hecho la industria inmobiliaria está generando una alta demanda de compradores, una alta plusvalía en las zonas de desarrollo y un alto beneficio económico para los grupos económicos, pero no necesariamente para la ciudad en su conjunto, y tampoco hay claridad sobre cómo esta industria está impactando en el territorio. Otro punto de vista se centra en la imposibilidad actual real del Estado de ser el principal agente de intervención del borde costero, y en ese sentido ante la falta de intervención en ciertas zonas deterioradas, se plantea que la inversión privada puede ser el único factor que produzca efectos positivos en el entorno urbano como mayor seguridad e higiene y mayor presencia de actividad.

2.2.3.- La percepción de actores comunitarios y municipales de los pueblos

Se observa en los diversos casos de estudio que la integración de grupos sociales es principalmente funcional, y se encuentra vinculada a las actividades económicas, comerciales, turísticas, o al empleo. En relación con la integración entre habitantes permanentes y temporales o estacionales, la mayor integración se da entre los jóvenes, por actividades recreativas, deportivas, como el surf, fiestas, u otras vinculadas a la playa.

Según los vecinos y funcionarios en todos los casos se percibe una fuerte alza del valor del suelo en las zonas de desarrollo inmobiliario. En general hay una falta de terrenos para vivienda social o para segmentos de menores ingresos. Estas dinámicas se visualizan en distintas etapas en cada caso de estudio. En Zapallar por ejemplo donde es más avanzado, las únicas viviendas sociales son compradas para ser utilizadas como segunda vivienda. En el caso de Concón, hay intención de comprar conjuntos de viviendas sociales de 4 pisos completos para la construcción de edificios de departamentos para primera o segunda vivienda.

Existe una clara presión inmobiliaria por comprar terrenos en zonas de desarrollo, la cual se ejerce por un lado hacia los propietarios tradicionales y por otro hacia el municipio para que impulse intervenciones en el territorio que liberen ciertas áreas.

Las distintas zonas de estudio han experimentado un crecimiento para el cual no estaban preparadas en términos de infraestructura y servicios, lo cual se evidencia en mayor medida en temporada de alta demanda. Se critica de los proyectos inmobiliarios que no aportan lo suficiente al entorno, en términos de mejoramiento de los espacios, generación de espacios públicos, estacionamientos para los residentes. Se destaca mucho un fuerte impacto vial por la poca capacidad de las zonas de mayor impacto, y que se traduce en uso de espacios comunes como estacionamiento y dificultad del desplazamiento peatonal, o sea hay una mala utilización del espacio urbano lo cual afecta la calidad de vida de los residentes permanentes.

Los vecinos entrevistados de **Zapallar** destacan que, siempre fue balneario de alto ingreso, por tanto la segregación era normal desde que les regalaron los terrenos a los trabajadores, hoy se reproduce nuevamente. El tipo de desarrollo son proyectos de viviendas individuales y condominios de casas con grandes terrenos donde el principal problema es el cierre del territorio y poco aporte de los condominios al bien común.

La Interacción de grupos sociales está muy vinculada al trabajo-comercio-producción y surge una gran separación entre habitante alto ingreso de Zapallar y Cachagua y habitante de ingreso medio, pero históricamente trabajador poco calificado en Catapilco. Se percibe existe capacidad institucional de generar normas de construcción y hacerlas respetar y la comuna dispone de condiciones estructurales para residencia permanente. Infraestructura, servicios

públicos, recursos para comprar mercancías, sumándose grandes negocios en comuna cercana, pero la población residente todo el año es muy poca y aumenta la fragmentación de espacios alrededor del pueblo.

Los vecinos de **Maitencillo** opinan que, no hay Planificación urbana, y existe poco control institucional de los construido, fuerte intervención de la comunidad para limitar el desarrollo inmobiliario. Se opina que, el municipio no tiene la capacidad de hacer cumplir la normativa para los proyectos inmobiliarios y que faltan servicios y de infraestructura para el residente permanente. En términos positivos se valora una gran oferta de empleo en servicios vinculados al turismo y que la segregación socioeconómica no es tan fuerte como en los otros casos, existiendo un acceso más variado al borde costero, mejor mantención del patrimonio ambiental, en parte por la acción de organizaciones de la sociedad civil y que se ha moderado molestias gracias a que la mayor parte de los proyectos son de baja y media densidad.

En **Concón**, los vecinos y comerciantes entrevistados reclaman no hay plan regulador de la comuna de estudio, solo un seccional del borde costero pero se valora que se han generado nuevos barrios residenciales de primera vivienda de alto ingreso, que se consideran como positivos para el desarrollo de la comuna. Se advierte por zonas una creciente segregación residencial y gentrificación-expulsión en etapa intermedia ya que surge una “contradicción cultural” vinculada a los diferentes modelos esperados de ciudad por parte de los nuevos y antiguos habitantes. En este caso se valora que el nuevo comercio de *retail* llegó más masivamente que en los otros casos de estudio, probablemente porque hay mucha más población residente permanente, y que a diferencia de los otros casos donde se valora que las propiedades de todos suben de precio acá se percibe un impacto del desarrollo inmobiliario sobre los barrios consolidados anteriormente, al punto de disminuir la plusvalía de barrios de baja densidad consolidados y con un perfil de residente de alto ingreso. Otro factor negativo es el fuerte impacto ambiental sobre la zona de dunas y que, el municipio sufre presión de las inmobiliarias al punto de tener que negociar con ellos sobre el uso del espacio. De todas formas se valora se ha desarrollado capacidad para gestionar el desarrollo de la comuna, y en especial se valora como logro el vínculo del municipio con las organizaciones sociales que por el mayor carácter urbano de esta zona de estudio, tienen mayor cobertura territorial y están más empoderadas socialmente.

En **Algarrobo** las entrevistas sugieren se trata de un caso de menor capacidad de planificación del desarrollo inmobiliario y de un impacto mayor sobre el territorio, ambiental, urbano, menor capacidad de control por parte de la ciudadanía, menor control institucional. Existiendo percepción de impacto sobre el valor del suelo, la expulsión aun no es un tema como en Concón o Zapallar.

Respecto a la dinámica de *gentrificación*, y fuerte atracción de población de alto ingreso, se da en menor grado en esta comuna por la menor consolidación urbana: los proyectos se ubican generalmente en áreas no consolidadas o grandes terrenos eriazos, bosques, cerros, dunas, quebradas; se impacta menos sobre áreas pobladas previamente, por tanto hay pocos casos de expulsión real; existe limitada red de servicios e infraestructura que no compiten con grandes proyectos de segunda vivienda y resort con edificios de altura, donde el punto fuerte es el equipamiento interior. Algarrobo a diferencia del eje norte se muestra más como un “balneario” cuyo perfil de proyecto inmobiliario es de segunda vivienda y donde no están las condiciones económicas, de infraestructura, e institucionales, que permitan llegada y permanencia de habitantes, así como también dan cuenta de que Algarrobo se encuentra menos conectado con las redes de economía urbana, que el eje Zapallar-Maitencillo-Concón.

Conclusiones

Los objetivos de este documento fueron revisar si los proyectos inmobiliarios del borde costero de extensión del AMV se vinculan a indicios de recambio poblacional según CASEN y Censo, lo que según los datos obtenidos existe tanto en términos de aumento de profesionales de alto ingreso como reducción de trabajadores no calificados. Sin embargo los aumentos de vivienda superan el aumento de población e incorporan la cuestión de la población flotante y la convivencia de viejos, nuevos y flotantes vecinos en un caso a caso particular.

Las consultas a urbanistas muestran un consenso claro que existen vacíos de política a llenar en esta materia, en especial lo referente a PRC es insuficiente y se requiere mirar impactos viales, demandas de transporte público, cobros de impactos y criterios de conurbación y expansión en planes maestros. Para los comerciantes y vecinos, si bien la planificación urbana se advierte como un déficit, muchos valoran el efecto en empleo, dotación de servicios y valorización de propiedades y ventas de negocios que ha traído consigo el cambio.

En términos de impacto urbano-comunitario deben establecerse distinciones por casos de estudio, utilizando como base las dimensiones distintivas expuestas anteriormente en el punto 4.3 se realiza un análisis que busca diferenciar los 4 casos de estudio, considerando tanto la información secundaria recopilada inicialmente como los resultados del análisis de las entrevistas cualitativas. Véase el siguiente esquema:

Dimensiones	Casos	Zapallar	Maitencillo	Concón	Algarrobo
Planificación urbana - Institucional		Alta	Baja	Media	Baja
Planificación urbana - Social		Baja	Alta	Media	Baja
Contexto estructural - Infraestructura		Media	Mínima	Baja	Baja
Contexto estructural - Servicios		Pocos	Medio	Alto	Pocos
Contexto estructural - Densidad		Baja	Media-baja	Alta	Baja
Contexto estructural - Tipología		Individual condominio	Individual condominios	Individual Edificios	Individual Edificios
Estratificación - Segregación		Alta	Baja	Alta	Media
Estratificación - Gentrificación		Avanzada	Intermedia	Avanzada	Baja
Estratificación - Ingreso habitante		Medio	Medio alto	Medio alto-Alto	Medio
Estratificación - Ingreso migrante		Alto	Medio alto	Alto	Medio - Alto
Impacto - Ambiental		Bajo	Alto	Alto	Medio
Impacto - Urbano		Medio	Alto	Alto	Alto

Tabla 11.- Tabla de comparación de los casos de estudios según las dimensiones definidas anteriormente.
Fte.- Elaboración propia.

Este análisis nos permite identificar más fácilmente los problemas principales de cada uno de los casos de estudio y elaborar un perfil de cada uno de ellos.

Zapallar

Hay una baja participación de la comunidad en el desarrollo inmobiliario de la comuna, y una capacidad limitada de los actores sociales de poder intervenir en las decisiones sobre las intervenciones en el territorio. Si consideramos que la comuna tiene un proceso de fuerte gentrificación y segregación, podemos establecer que la comunidad permanente que son de ingreso medio no tendrá la capacidad de revertir el proceso del desarrollo inmobiliario y elitización de los espacios más valorados. Este proceso generaría una elitización mayor, quizás una disminución de la población permanente y probablemente un aumento del impacto urbano en períodos estacionales.

Maitencillo (comuna de Puchuncaví)

Se hace evidente la incapacidad de infraestructura del sector de acoger el proceso de desarrollo inmobiliario experimentado hasta el momento, lo cual se revela en el fuerte impacto urbano en períodos estacionales pero también en el impacto ambiental sufrido. Esto sumado a la poca capacidad de gestión del proceso de desarrollo inmobiliario y de establecimiento de condiciones legales e infraestructurales por parte de la institucionalidad local podría empeorar el impacto generado hasta ahora revirtiendo el proceso de poblamiento del sector e intensificando la gentrificación. La participación de la comunidad ha sido un factor importante en suplir las dificultades de gestión institucional del proceso, y podría contribuir a mejorar este aspecto o a limitar el desarrollo inmobiliario desregulado.

Concón

Si bien en este caso de estudio ya hay un proceso avanzado de gentrificación, segregación, y se ha generado ya un fuerte impacto a nivel urbano y ambiental, dependerá de la coordinación entre la comunidad y la institucionalidad local mejorar las condiciones de gestión y las normas para no hacer insostenible las problemáticas derivadas del impacto sobre los nuevos barrios residenciales en altura sobre un espacio urbano no habilitado para esa función. Lo relevante respecto a este caso de estudio en particular es que el impacto urbano no es solo estacional como en los otros casos sino que en mayor medida durante todo el año.

Algarrobo

Las carencias en materias de gestión institucional urbana, pero también desde la comunidad dificultan la planificación del desarrollo inmobiliario en la comuna, que está generando un impacto importante en períodos estacionales, en especial en el contexto urbano. Hay un proceso de poblamiento de distintos grupos de población que podrían provocar mayor consolidación urbana y de servicios para mejorar las condiciones de vida de los habitantes permanentes. Se requiere una mayor consolidación de la institucionalidad local y de las condiciones de infraestructura para guiar el desarrollo inmobiliario, pero además de una visión clara sobre el futuro de la comuna.

Con respecto a los conceptos del marco teórico, centrado en acercar las nociones de globalización urbana, gentrificación, elitización y recambio socio económico al caso del desarrollo inmobiliario de las localidades costeras vacaciones de los ejes norte y sur de expansión del AMV los resultados de la investigación referidos en este artículo permiten subrayar varias observaciones. Primero, que la bajada del marco teórico de ciudades globales es muy estereotipada y que, cuando se observan casos y metrópolis menos presentes en la literatura se advierte relevancia de fenómenos inmobiliarios como el descrito y una gran variedad de proyectos y trayectorias que dista mucho de la homogeneidad que pinta la literatura. La gentrificación como eje de análisis requiere ser adaptada y precisada ya que se trata de procesos donde lo más relevante no es aburguesamiento de residentes, sino que el

reemplazo de artesanías y agricultura por comercios y servicios de muy diferente escala y tipo que responden a una alza de la capacidad de ingreso y consumo muy fuerte del área. Es este proceso el que va generando procesos expulsivos de ciertos grupos socio económicos pobres por procesos conexos en los mercados de vivienda adyacentes (alza de precios) y reorganización de los sistemas de movilidad cotidiana por trabajo y/o estudio que se ajustan a una nueva realidad económica. Los procesos inmobiliarios en lo referente a estructura urbana de las localidades y aporte o no a la conurbación o satelización son variables y debieran ser estudiados en proyección futura. Cabe asimismo advertir que, el balance de residentes y comerciantes antiguos revela crítica centrada en los factores espaciales y ausencias de servicios de transporte público que resultan de las transformaciones, pero adhesión a las mejores oportunidades de ingreso que surgen en estas dinámicas y a la llamada modernización de localidades antes bucólicas. Se trata de entrevistados que vivían de antes y siguen ahora en las localidades, no habiéndose entrevistado personas que hayan emigrado por vender su vivienda o moverse físicamente para mantener sus sectores de actividad económica originales. El balance de los urbanistas es muy claro en la crítica a la falta de instrumentos de escala metropolitana adecuados al cauce de procesos inmobiliarios y económicos locales que se van desarrollando acumulativamente.

Bibliografía

ARRIAGADA, Camilo (2012) Megaciudades Globales Emergentes: formación de Nuevas Clases Sociales y su Relación con Nuevas formas de segregación, Tesis para optar al Grado de doctor en ciencias sociales de FLACSO, Argentina.

ARRIAGADA, Camilo (2010) "Segregación Residencial en tiempos de Ciudades Globales: Estudio comparado de las áreas metropolitanas de Chile y Canadá". Capítulo del Libro IEU/PUC del Proyecto Anillos.

BUTLER, T. (2007). For gentrification? Environment and Planning A, 39, 162-181.

CASTELLS, Manuel, Problemas de investigación en sociología urbana. Siglo XXI, Buenos Aires, 1972

CLARK, E. (2005). "The order and simplicity of gentrification - A political challenge". In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism (pp. 256-264). Oxon: Routledge.

DÍAZ, Fernando y LOURÉS, María Luisa: La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca. En Ciudad Y Territorio, Estudios Territoriales, XL (155) Ministerio de Vivienda de España, 2008.

DE MATTOS, Carlos, "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana". De Revista Nueva Sociedad No 212, 2007. ISSN: 0251-3552

INE (2002) censo de población y vivienda

INE, Proyección de población comunal 2011.

JARAMILLO, Samuel (1999) "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas". Territorio, julio, N°002. Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia, pp. 107-129.

LLADO, Marcelo (2012) Reporte Becaria U Apoya Magister de Urbanismo FAU , Mimeo.

LÓPEZ-MORALES, E. (2010). "Real estate market, urban policy and entrepreneurial ideology in the 'gentrification by ground rent dispossession' of Santiago de Chile". Journal of Latin American Geography

LUPO, Giulio, y BDIANI, Barbara (2011) Jesolo 2012 The City Beach, Archivio de studio urbano e Regionali, XLII, N° 101-102, 2011.

MINVU – Observatorio Habitacional, Estadísticas de subsidios de vivienda y subsidio rural, actualizados a Junio de 2010. <http://www.observatoriohabitacional.cl>

MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR, PLADECO 2010-2013

MIDEPLAN, Encuesta de Caracterización Socio-Económica Nacional, 1998.

SABATINI, Francisco (2000). "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". Eure, 26 (77), 49-80. Santiago.

SERNATUR, Estadísticas de alojamiento turístico (EAT) por comunas. Primer semestre 2010.

SMITH, N., New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy, en N. Brenner & N. Theodore (eds.): Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe. Blackwell, Oxford, pp. 80-103.2004

SLATER, T. (2009). "Missing Marcuse: On gentrification and displacement". City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action, 13(2), 292-312.

ZINGONI, José María (2006) "Causas y efectos de la valorización del suelo urbano en localidades con fuerte perfil turístico". II Encuentro sobre Región y Territorio Colegio de Arquitectos, Buenos Aires, Distrito IX.

ZINGONI, José María (2006) "Causas y efectos de la valorización del suelo urbano en localidades con fuerte perfil turístico". II Encuentro sobre Región y Territorio Colegio de Arquitectos, Buenos Aires, Distrito IX.