

## CONDOMINIOS: INDICADORES DEL CAMBIO DEL POST-TURISMO. EL CASO DE PUCÓN, CHILE.

Jessica R. Wojtiuk\*

Adriana M. Otero\*\*

CEPLADES  
Facultad de Turismo  
Universidad Nacional del Comahue

### CONTACTO

\*  [0000-0002-2441-7092](https://orcid.org/0000-0002-2441-7092)  
 [wojtiukjessica@gmail.com](mailto:wojtiukjessica@gmail.com)

\*\*  [0000-0002-3875-070X](https://orcid.org/0000-0002-3875-070X)  
 [oteroadrianamaria@gmail.com](mailto:oteroadrianamaria@gmail.com)

### Cita recomendada (APA 6ta ed.)

Wojtiuk, J., y Otero, A. (2020). **Condominios: Indicadores del cambio del post-turismo.** *Realidad, Tendencias y Desafíos en Turismo*, 18(1), 53-73.

Recibido: 17/10/2019

Aceptado: 17/03/2020

### RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo interpretar como el turismo encubre el negocio inmobiliario y genera efectos regresivos en términos del desarrollo local en una localidad de montaña del sur de Chile. Para dicho fin, se toma a los condominios como indicadores del cambio en el marco del post-turismo. El post-turismo puede ser definido como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. La transición residencial consiste en elecciones de radicación residencial de la población activa y retirada que migra a nuevos lugares de residencia más amenos y coherentes con el estilo de vida que pretenden, lugares que muchas veces son destinos turísticos.

El estudio se aplicó en Pucón, relevando 18 condominios, con un enfoque exploratorio descriptivo, a través de entrevistas semi estructuradas.

Esta localidad es uno de los destinos de montaña más atractivos del sur de Chile para turistas nacionales e internacionales y, el cual ha sido elegido por muchos migrantes de amenidad como segunda residencia y/o como inversión. Esto ha generado un incremento en la especulación del negocio inmobiliario, conjuntamente con la aparición de procesos de segregación urbana. Los resultados dieron cuenta que si no se modifican las políticas de uso del suelo y no se trabajan las consecuencias en la competitividad sustentable como destino turístico, Pucón profundizará en la sombra del turismo por la especulación inmobiliaria.

### PALABRAS CLAVE

Post-turismo - migración de amenidad - sombra del turismo - negocio inmobiliario.

## CONDOMINIUMS: INDICATORS OF POST-TOURISM CHANGE. THE CASE OF PUCON, CHILE.

Jessica R. Wojtiuk\*

Adriana M. Otero\*\*

CEPLADES  
Tourism School  
National University of Comahue

### CONTACT

\*  [0000-0002-2441-7092](https://orcid.org/0000-0002-2441-7092)  
 [wojtiukjessica@gmail.com](mailto:wojtiukjessica@gmail.com)

\*\*  [0000-0002-3875-070X](https://orcid.org/0000-0002-3875-070X)  
 [oteroadrianamaria@gmail.com](mailto:oteroadrianamaria@gmail.com)

### Recommended citation style (APA 6ta ed.)

Wojtiuk, J., y Otero, A. (2020). **Condominios: Indicadores del cambio del post-turismo.** *Realidad, Tendencias y Desafíos en Turismo*, 18(1), 53-73.

Received: 17/10/2019

Accepted: 17/03/2020

### ABSTRACT

This paper aims to interpret how tourism conceals the real estate business and generates regressive effects in terms of local development in a mountain town in southern Chile. For this purpose, condominiums are taken as indicators of change in the post-tourism framework. Post-tourism can be defined as a process of residential transition and conversion of tourist destinations. The residential transition consists of residential residence elections of the active and retired population that migrate to new places of residence more enjoyable and consistent with the lifestyle they seek, places that are often tourist destinations.

The study was applied in Pucón, relieving 18 condominiums, with a descriptive and exploratory approach, through semi-structured interviews.

This town is one of the most attractive mountain destinations in southern Chile for national and international tourists and, which has been chosen by many amenity migrants as a second residence and / or as an investment. This has generated an increase in real estate business speculation, together with the emergence of urban segregation processes. The results realized that if the land use policies are not modified and the consequences on sustainable competitiveness as a tourist destination are not worked, Pucón will deepen the shadow of tourism due to real estate speculation.

### KEYWORDS

post-tourism - amenity migration - tourism shadow - real estate business.

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo tiene como fin ahondar acerca de la incidencia que tienen los migrantes de amenidad en el crecimiento y expansión de Pucón (Chile), mediante el incremento de la construcción de condominios, los cuales están modificando hoy en día la imagen del destino.

Dicha comuna es uno de los destinos turísticos de montaña más importantes de Chile, por contar tanto con atractivos culturales como naturales, los cuales captan a turistas nacionales e internacionales durante todo el año, poniendo énfasis en segmentos con importantes ingresos económicos. Debido a sus particularidades, Pucón experimenta presiones por parte de los negocios inmobiliarios, los cuales incrementan proyectos relacionados al proceso de expansión de primera y segunda residencia. Estos procesos de expansión y de migración de amenidad, ejercen una amenaza al patrimonio del lugar, afectan a zonas consideradas frágiles desde el punto de vista ambiental y resultan regresivas para el desarrollo local.

Según Zunino e Hidalgo (2010) la mayoría de los migrantes de amenidad se ubican en condominios (los de mayor nivel económico) o en residencias situadas en subdivisiones de predios rústicos (personas con menor poder adquisitivo). A partir de ello se establece una relación entre los cambios en la morfología urbana y la migración por amenidad, ya que estos migrantes son uno de los factores concurrentes en la conformación paulatina y gradual de la "ciudad postmoderna", caracterizada por fragmentación socio-espacial, crecimiento vertical, y la emergencia de "artefactos de globalización" que imitan a aquellos existentes en otras latitudes, como grandes centros comerciales y cadenas de supermercados de alcance nacional e internacional.

## FUNDAMENTACIÓN

El desarrollo del turismo involucra diferentes tipos de movilidades, tales como de personas, objetos, capitales, recuerdos, emociones, tecnologías, etc. Sin embargo, estas movilidades contienen riesgos para las comunidades locales en cuanto a cambios culturales, paisajísticos y medioambientales.

Pucón es uno de los principales destinos turísticos que atrae a turistas durante todo el año. Su patrimonio turístico se compone por una combinación de lagos y montañas, formaciones termales, volcanes y vegetación nativa presentes tanto en Parques como en Reservas Nacionales. Estas características por un lado, generan condiciones favorables para la especulación inmobiliaria, la cual atrae a importantes inversores, quienes invierten en suelo para crear nuevos espacios residenciales y por otro lado, hacen atractivo al lugar para los

migrantes de amenidad, cuya presencia repercute en el destino y en la sociedad.

Los asentamientos y el incremento de la construcción y ventas de tierras en los alrededores de la comuna por el uso especulativo del suelo, generan impactos y transformaciones en el destino, llevando a la pérdida de espacios públicos, ejerciendo presión sobre el patrimonio y contribuyendo en la conformación de una ciudad difusa, la cual es resultado de un proceso de fragmentación de la tierra rural con el fin de desarrollar nuevos modelos de urbanización (González, Otero, Nakayama y Marioni, 2009). A su vez, como Pucón se encuentra en las zonas bajas de las montañas, con el incremento de la construcción, se generan impactos negativos en las visuales paisajísticas, las que son fácilmente degradables y difícilmente recuperables.

En cuanto a las modificaciones que se producen por los procesos de migración de amenidad, el gobierno es el responsable de alentar inversiones privadas, pensando muchas veces (como plantea Moss (2006, p.20)) que “todo crecimiento es bueno”, sin tener en cuenta cómo esas inversiones, pueden causar efectos adversos a la comunidad y al medio ambiente. Por otra parte, es interesante considerar que: “Este tipo de inversiones que son destinadas a los destinos de montaña, no siempre garantizan fuentes de empleo genuinos, ni son válidas para proteger sus recursos comunes” (González, 2016, p.4).

En los últimos años, la inversión inmobiliaria en destinos de montaña es promovida y fomentada por el gobierno local, atrayendo así a migrantes en busca de diversos intereses, incentivos y motivaciones.

Dado que los casos de estudio sobre los procesos de migración de amenidad en Pucón, Zunino y Hidalgo (2010), Zunino, Hidalgo y Marquardt (2011), Zunino; Hidalgo & Zebryte (2013), Zunino & Zebryte (2015), Zunino, Espinoza y Vallejos (2016) no han documentado la situación de los condominios utilizados como primera o segunda residencia, el objetivo de este estudio es analizar e interpretar como el turismo encubre el negocio inmobiliario y genera efectos regresivos en términos del desarrollo local; dado que el negocio inmobiliario y la expansión de la construcción son un tema central en la competitividad sustentable del destino.

## **ENCUADRE TEÓRICO**

### **El post-turismo**

Las diversas transformaciones que experimentó la sociedad en los últimos años, han incidido determinantemente en la estructura y funcionamiento del turismo (Molina, 2006). Al mismo tiempo que el mundo fue experimentando

cambios globales, el turismo se fue transformando hasta convertirse en algo primordial en las personas, llegando a confundir al turismo con los hábitos comunes de la vida cotidiana.

Según González et al (2009) el post turismo, entendido como proceso de transición, incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada, e implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de globalización y posmodernidad. Dicho autor hace referencia a que el post-turismo da lugar a la búsqueda de continuidades entre las prácticas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana, la turistificación de los lugares comunes, el turismo experiencial, el salirse de los límites tradicionales del turismo a través de prácticas híbridas que mezclen cuestiones profesionales, humanitarias y viaje, entre otras alternativas.

### **La migración de amenidad**

La migración de amenidad conforma una tendencia social a escala mundial, la cual según Moss (2006), es "la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo" (p.80). La duración en el destino puede ser estacional o permanente. En un sentido más general, estos migrantes corresponden a un sector de la población con alto nivel educativo, quienes aspiran a un modo de vida distinto. Por esto, muchos migrantes renuncian a mejores salarios mientras terminan de acomodarse en el nuevo lugar de residencia, sin tener la necesidad de tener que encontrar un empleo rápidamente (Stewart, 2002).

Cabe destacar que los centros turísticos de montaña y las zonas lacustres son los destinos más elegidos por estos migrantes. Por lo que, dicha migración puede ser una oportunidad como también, una amenaza para mantener la integridad ecológica de las montañas y de sus poblaciones (Moss, 2006).

### **El turista de segunda residencia y el desarrollo de negocios inmobiliarios**

El turismo forma una pantalla para la realización de distintos negocios, como el inmobiliario. El capitalismo global comenzó a poner énfasis en estos negocios, los cuales forman una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de espacios y de las sociedades del mundo moderno. A partir de esto, el sector inmobiliario, que en el pasado operaba con carácter local, en la actualidad pasó a hacerlo a escala mundial, haciendo que los principales inversores tengan un acercamiento internacional a la inversión inmobiliaria, la cual genera impactos sobre las estrategias, los valores y los mercados (De Mattos, 2007).

La decisión de migrar generalmente es acompañada de la decisión de invertir en construcción o viviendas, para iniciar una nueva vida en el destino o adquirir una segunda residencia, la cual pueda ser elegida para vivir permanentemente (McIntyre, 2012). Esto hace que el turista de segunda residencia acumule experiencias y vivencias al igual que un residente, a través de sus reiteradas visitas al lugar elegido.

Según González et. al (2009), las movilidades de imágenes, personas, objetos y emociones, generan efectos en los destinos turísticos, concretamente en sus comunidades. Estos destinos responden a todos los cambios que son generados por el turismo, a través de su "puesta en valor como lugares en juego", con el negocio y la especulación inmobiliaria. Dicha especulación conlleva grandes problemáticas en el desarrollo de los centros turísticos, debido a que suelen exponerse como atracciones con la finalidad de realizar inversiones a cualquier costo, sin tener en cuenta las consecuencias para el lugar y la comunidad.

### **La sombra del turismo: consecuencias provocadas por las migraciones**

Muchas de las inversiones inmobiliarias se materializan en barrios cerrados, como condominios, colaborando en incrementar las diferencias sociales entre la población y generando un perfil socioeconómico heterogéneo de proyección territorial conflictiva (Salas, 2014). Por esto, las migraciones de amenidad, en muchas ocasiones, se consideran como una sombra del desarrollo turístico (Otero, y González, 2012), debido a que mientras turistas y migrantes disfrutan de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo. Siguiendo a Salas, con el proceso de desmovilizaciones, también comienzan a darse desplazamientos de carácter social, económico e incluso de naturaleza psicológica de los antiguos residentes.

Por otro lado, el valor inmobiliario de la tierra fue perdiendo cualquier tipo de referencia. Anteriormente, los precios del suelo los determinaba la productividad de la tierra, hoy, los objetivos de compra son especulativos y/o recreativos más que productivos. Por lo que, el valor se fija de acuerdo a otros parámetros que van desde la cercanía a algún espejo de agua, lo agreste del paisaje, la "moda" del lugar, entre otras alternativas, las cuales en términos productivos no son tan relevantes (Otero y González, 2012).

### **Condominios: una forma de segregación social**

Uno de los cambios más significativos en diversas ciudades latinoamericanas, fue la proliferación de condominios (Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2008). La expansión de estas construcciones refleja como la ciudad se comienza a construir

de fragmentos, muchas veces desconectados entre sí, ya que estos espacios, son unidades urbanas que aparecen como partes de la ciudad, desconectadas físicamente del espacio urbano tradicional. Dichas construcciones son lugares cada vez más segmentados y separados de la urbe, caracterizados por vigilancia, barreras, garitas, siendo exclusivos y excluyentes (Hidalgo, 2004).

En Chile, existen dos modalidades predominantes de construcción de viviendas. La primera se relaciona con las unidades que generan los promotores privados, como condominios y, la segunda corresponde a las residencias que construye el Estado para los grupos socioeconómicos medios/bajos. Ambas modalidades conforman los ejes a través de los cuales se construye la actual geografía social de Chile y las alternativas ofrecidas por los agentes inmobiliarios a los diversos estratos sociales. Cabe aclarar, que los condominios comenzaron a surgir a principios de este siglo y tienen la finalidad de intentar explotar las bellezas paisajísticas de muchos destinos turísticos, como los cuerpos de agua u otros factores que generan atraktividad, como bosques o barrios con riqueza patrimonial del punto de vista cultural. Estas condiciones de atraktividad resultan el componente central donde radica la posibilidad de ofertar productos inmobiliarios de carácter exclusivo y competitivamente diferenciados.

## PUCÓN COMO CASO DE ESTUDIO

Pucón es una comuna de la Provincia de Cautín, emplazada en la IX Región de La Araucanía, Chile. Se encuentra ubicada a los pies del Volcán Villarrica, a 100 km de su capital regional Temuco y a 870 km de Santiago de Chile. A 90 km se encuentra el paso fronterizo con Argentina, denominado "Mamuil Malal". Dicha comuna se emplaza en la pre-cordillera en medio de lagos, ríos, parques nacionales y termas, convirtiéndose en el destino óptimo para quienes buscan descanso, entretenimiento, adrenalina y naturaleza. Actualmente, es un centro de turismo de aventura conocido por el acceso a rutas de senderismo, deportes acuáticos, esquí, snowboard, etc.

Hay grandes diferencias entre la época estival e invernal. Durante ambas épocas, la actividad turística domina el quehacer ciudadano, copando la oferta hotelera y haciendo que la ciudad adquiera un carácter cosmopolita, ya que se entremezclan diversos idiomas y costumbres, dando vida a un ambiente eclético.

Es dable destacar, que junto con el incremento de la actividad turística y residencial, los negocios inmobiliarios para usos de primera y segunda residencia, se fueron materializando con fuerza. Todas estas modalidades residenciales están abiertas para los migrantes que eligieron a Pucón como su nuevo hogar (Zunino, Hidalgo y Zapata, 2011). Por un lado, se visualiza una disposición idílica en el destino, donde conviven turistas de elite, una pequeña

pero influyente elite intelectual-financiera, migrantes en búsqueda de nuevos estilos de vida y artistas alternativos; y, por otro lado, en la periferia urbana, existen complejos de vivienda social segregados, los cuales exhiben carencias materiales evidentes y se encuentran alejados del epicentro de la actividad turística.

## METODOLOGIA

Se desarrolló una investigación cualitativa, con alcance exploratorio y descriptivo. La unidad de análisis fueron los condominios de Pucón inaugurados a partir del año 2016 y la unidad de relevamiento fueron los encargados y/o gerentes de venta de cada condominio. A estos informantes clave, elegidos a través de un muestreo no probabilístico intencional, se les realizaron entrevistas semi-estructuradas. Esta técnica de recolección se complementó con una búsqueda bibliográfica (general y específica), y de antecedentes. Con el fin de segmentar los condominios en funcionamiento a partir del año 2016 se consultaron fuentes secundarias y se realizó un relevamiento de información en la web relativa a proyectos inaugurados en los últimos años. La muestra se conformó por 18 condominios, conforme se aprecia en la figura 1. La información recopilada se procesó mediante un análisis de contenido, para lo cual se consideraron los datos más representativos de categorías analíticas establecidas previamente, además de realizar una triangulación de datos, teórica y metodológica.

**Figura 1.** Imagen panorámica de la ubicación de los condominios seleccionados en la muestra- Pucón (Chile).



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth.

## RESULTADOS

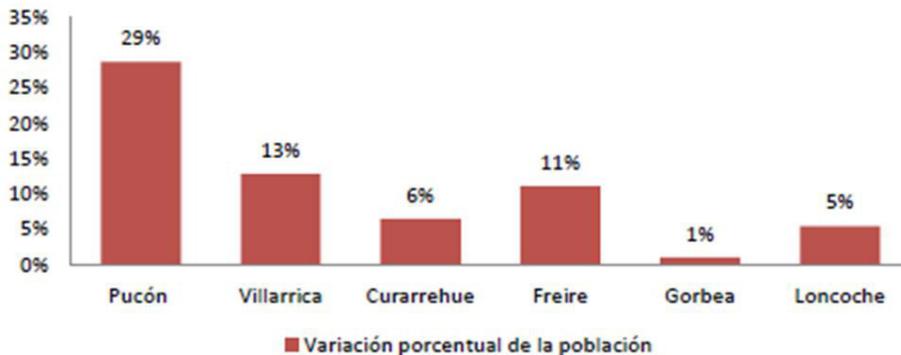
### Los lagos se consolidan dentro de la oferta inmobiliaria

Entre los lugares con mayor valor para una segunda vivienda, destacan Pucón y Villarrica, con precios promedio de 23 UF/m<sup>2</sup> y 16 UF/m<sup>2</sup>, respectivamente, frente a un promedio general de 7 UF/m<sup>2</sup>. Esto refleja el creciente interés por la zona lacustre del sur de Chile para adquirir una vivienda para vacacionar y/o para inversión (Diario Financiero, 2018).

A partir del relevamiento realizado, se puede afirmar que Pucón se ha convertido en un polo importante para el mercado inmobiliario. Los proyectos inmobiliarios han tenido un crecimiento explosivo. Esto va de la mano con el aumento de la población. En 5 años se ha incrementado de 22.168 habitantes (según INE, censo del 2012) a 28.523 (según INE, censo del 2017), por lo que la población creció un 28,66%.

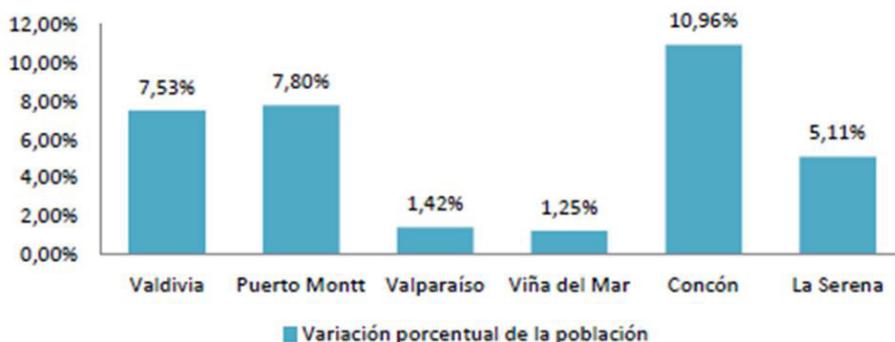
Para poder reflejar este crecimiento acelerado respecto a otros destinos, se lo compara en la figura 2 con otras 5 comunas de la provincia de Cautín, y en otra (figura 3) con 6 comunas de distintas regiones del país. En ambas figuras se ve reflejada la variación porcentual de la población, comparando el censo del 2017 con el censo del 2012. En la primera figura se puede apreciar como las comunas tienen una variación poblacional entre el 1% y el 13% en 5 años, mientras que Pucón alcanza el 28,66%. En la segunda figura, se visualiza como los otros destinos varían entre un 1,25% hasta un 10,96%, en el mismo tiempo, reflejando que Pucón aun así posee un crecimiento mayor respectivamente a otros destinos, siendo éstos, destinos también exclusivos.

**Figura 2.** Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 de 6 comunas de la provincia de Cautín.



Fuente: elaboración propia.

**Figura 3.** Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 de 6 comunas de distintas regiones de Chile.

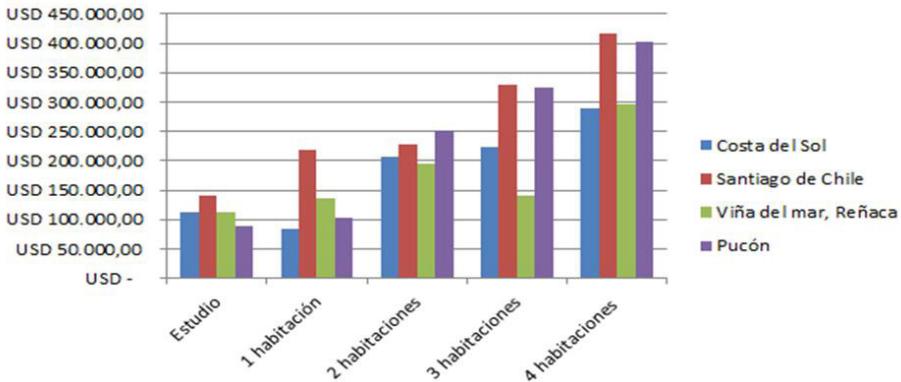


Fuente: elaboración propia.

Los precios de venta en Pucón son similares a los de Santiago de Chile. Según información vertida por los agentes de ventas de Pucón, el destino puede alcanzar una plusvalía muy alta, principalmente en los alojamientos ubicados en las costas del lago Villarrica. A continuación, en la figura 3 se hace un análisis comparativo de precios de condominios, con otros destinos exclusivos como: La Costa del Sol, (España); barrio Las Condes (Santiago de Chile); Viña del Mar y Reñaca (costa chilena) y Pucón.

Para su cálculo se obtuvieron los precios de venta en el mercado de departamentos tipo estudio y con un, dos, tres y cuatro dormitorios, teniendo características similares a los de Pucón (en barrios cerrados y con amenidades en áreas comunes). Se puede observar que comparativamente, Pucón y Santiago de Chile son los más caros: al igual que Pucón, los precios en Santiago aumentaron considerablemente en estos últimos años. Además de ser destinos exclusivos, las alzas en los precios pueden estar relacionadas con la gran facilidad de obtener un crédito hipotecario, tanto para chilenos como para extranjeros. El Banco Estado otorga créditos y diferentes posibilidades para que extranjeros compren viviendas e inviertan en el país. El Banco Santander, en febrero de 2019 lanzó el servicio de "hipotecarios express", créditos hipotecarios con una baja tasa de interés y rápidos, ya que los trámites para acceder al otorgamiento de préstamos son sencillos. Por otro lado, cualquier extranjero puede comprar en el país, ya sea por medio de cheques, tarjetas de crédito, depósitos bancarios o efectivo. Las cuotas pueden ser pagadas por terceros, ya que sólo se necesita la firma del titular al momento de escriturar. No es necesario tener residencia ni doble nacionalidad en el país para los beneficios de financiamiento por parte de las instituciones crediticias.

**Figura 4.** Comparación de precios en dólares según habitaciones y destino.



Fuente: elaboración propia en base a las siguientes fuentes:

[www.granmanzana.es](http://www.granmanzana.es); [www.elbarrio.cl](http://www.elbarrio.cl); [www.portalinmobiliario.com](http://www.portalinmobiliario.com) e [www.idealista.com](http://www.idealista.com).

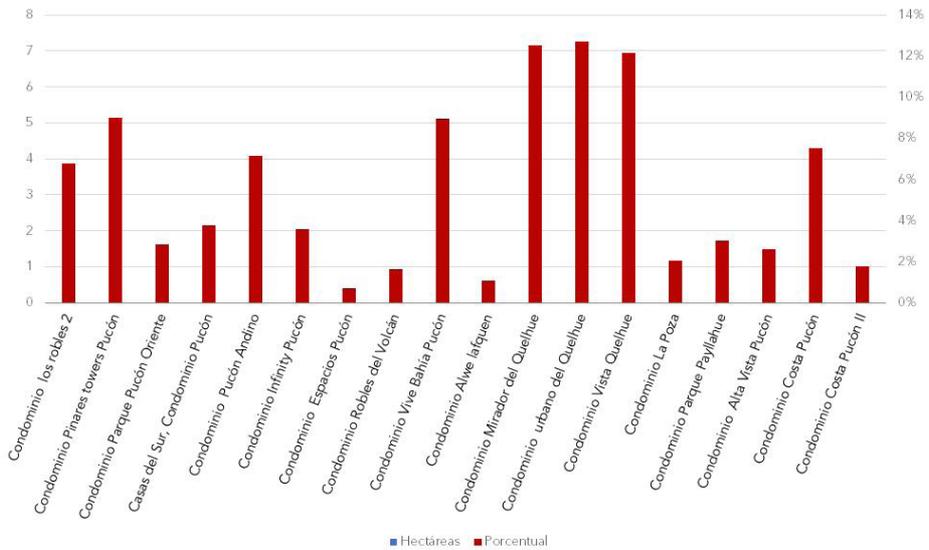
## Condominios relevados

A partir de los condominios relevados, se puede dar cuenta de las transformaciones territoriales que han generado y las consecuencias sociales relacionadas con el proceso de contra-urbanización, generando ciudades difusas. Esto se debe a la proliferación de proyectos en funcionamiento, como también los proyectos pensados a futuro de nuevos barrios cerrados, fragmentando la tierra rural por el establecimiento de múltiples desarrollos similares. Como se puede ver a continuación, los complejos urbanísticos de la muestra están ubicados en distintos puntos de Pucón, generando nuevos sectores privilegiados, comenzando a denominarse como el “nuevo barrio” a los que quedan tanto camino al volcán como a Villarrica; reduciendo los espacios periurbanos como rurales y segregando a residentes según su nivel adquisitivo. Esto fragmenta la ciudad y disminuye en gran medida los espacios públicos y sus accesos.

Pucón cuenta con una superficie neta de 537 hectáreas. En la Figura 5 se visualiza la cantidad de hectáreas que ocupa cada condominio y su respectivo porcentaje: el total de hectáreas ocupadas entre los 18 condominios suman 55,88 has, un 10.40% respecto al total de la superficie neta del ejido urbano. Cabe destacar que solo se relevaron 18 condominios de una totalidad de 40. Haciendo una inferencia respecto al universo de condominios, la superficie neta ocupada por los condominios en el ejido urbano alcanzaría un 23% del mismo.

Este proceso inmobiliario ha dado lugar a importantes modificaciones sobre el paisaje. El emplazamiento de zonas urbanas y parcelaciones habitacionales, son los principales factores que configuraron el territorio, destacándose los

Figura 5. Superficie en hectáreas por condominio de la muestra.



Fuente: elaboración propia.

hoteles y condominios como iconos de una imagen de ciudad global en el paisaje de la localidad, los cuales generan un impacto visual y perturbación en la percepción del entorno natural que tiene Pucón. Ya sea por el deseo de privacidad, seguridad, tranquilidad, inversión, entre otras necesidades, se constituyen en sí mismos en una materialización de distinción social, a partir de la creación de ambientes tranquilos y confortables, lejos de los peligros de los que huyen sus moradores.

El paisaje urbano tiende cada vez más a fragmentarse por dichos recintos privados, los cuales generan límites confusos e imprecisos, como es el caso de los condominios ubicados frente al lago, en donde privatizan los accesos públicos disponibles en la playa. Estos fragmentos, generan una ciudad en "patchwork" que alienta los procesos de segregación urbana e inequidad social en términos espaciales.

Es posible hablar de una ciudad que está camino a convertirse en una ciudad entre muros que divide mundos que se desarrollan en distintas velocidades.

### La sombra del turismo

La necesidad de suelo para el desarrollo de los condominios en los lugares de mayor atraktividad turística ha generado un desplazamiento de la población hacia lugares más periféricos e incluso a otras localidades. Pucón se ha

convertido en una especie de negocio en sí mismo, donde la ciudad y el espacio urbano en su conjunto son un negocio para los grupos inmobiliarios, que ven la oportunidad de seguir multiplicando proyectos urbanísticos de condominios, los cuales atraen a nacionales y extranjeros. Esto genera especulación inmobiliaria, incrementando el precio de la tierra, la cual es inaccesible para personas de clase media/baja.

A su vez, lo que está ocurriendo en la comuna es un proceso de reconversión urbana. Para respaldar este argumento, en el centro y alrededores se visualizan predios que están destinados a proyectos de condominios que se encuentran con obras de construcción. A partir de ello, se puede inferir que se produce un proceso de desplazamiento constante de estratos sociales más bajos, dando lugar a urbanizaciones para estratos medios/ altos, quienes suelen hacer uso de estos alojamientos como segunda residencia o como inversión. Esto desencadena inconvenientes que cambian la fisonomía de la comuna y sobre todo, se produce una pérdida de identidad en la zona. Esto remite a lo que Otero y González (2012) describen como procesos asociados a la sombra del turismo. Es decir procesos de asimetría entre las condiciones de vida de los residentes originales y los nuevos residentes, todos ellos catalizados a través de las transformaciones que el turismo y las nuevas modalidades traen aparejados. Esto último se refleja en que mientras turistas y migrantes disfrutaban de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo, sobre todo en el sector laboral. Esto se evidenció en las entrevistas realizadas, ya que generalmente, en la mayoría de los puestos operativos trabajaban residentes (exceptuando algunos casos), y en otros puestos, como es el puesto de gerente de ventas, estaban ocupados por nuevos residentes, provenientes de distintos lugares.

Desde el punto de vista ambiental interesa evaluar el grado de eficiencia y eficacia de los condominios como opción de alojamiento en el destino. Es interesante la relación que arrojan los resultados en cuanto a la cantidad total de departamentos de los condominios relevados y el número de departamentos ocupados permanentemente como primera residencia. En términos porcentuales, el 99% de los mismos se mantiene vacío gran parte del año y solo un 1% se ocupan todo el año. Dicho dato permite dar cuenta de la insustentabilidad de esta forma de alojamiento en términos de uso y de la transformación paisajística que supone. Extranjeros con buen nivel socio económico, y chilenos de distintos puntos del país, ven en el sector inmobiliario la oportunidad para realizar sus inversiones. La especulación y la inversión inmobiliaria hace que haya pisos vacíos, mientras se producen desplazamientos frecuentes de la población local para dar lugar a estos desarrollos urbanísticos, de los cuales en realidad el 99% de ellos pasan desocupados prácticamente todo el año, exceptuando la temporada invernal y estival, como también algunas fechas puntuales. Esto da cuenta de la baja densidad de población que muestra

esta forma de alojamiento en la actualidad en Pucón.

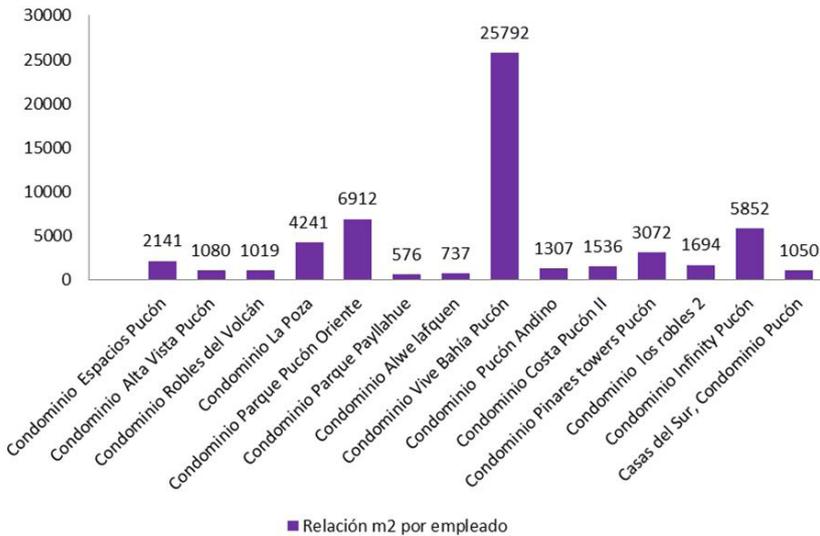
La sombra del turismo se ve reflejada en estas movilidades, las cuales utilizan los condominios como segundas residencias o como inversión. De manera que estos productos urbanos hacen inaccesible a un 10,4% (según la muestra) o a un 23% (si consideramos a la totalidad de condominios) del suelo de la ciudad para la gran mayoría de los residentes. A su vez, se generan cada vez más apropiaciones de bienes comunes, excluyendo del goce de los mismos al resto de la sociedad. Esta apropiación privada de bienes comunes internaliza plusvalías urbanas por parte de los desarrolladores, que se benefician con la posibilidad de ofrecer un uso exclusivo para sus clientes de las mismas. Todo esto da lugar a una creciente privatización del espacio público, ejerciendo presión sobre los bienes comunes, conformando progresivamente mayor cantidad de áreas de exclusión social. Y concomitantemente este tipo de alojamiento supone la generación de pocos puestos laborales una vez terminados y la escasa ocupación permanente de los mismos.

Estos condominios poseen como elemento diferenciador la inclusión de buenas vistas paisajísticas gracias a sus localizaciones estratégicas para una demanda de alto poder adquisitivo. Esta posibilidad sumada a las amenidades internas que ofrecen, hacen de ellos verdaderos destinos turísticos en sí mismos, ya que disponen de las comodidades necesarias para el disfrute del ocio, no resultando necesario salir de ellos. Esto demuestra que los condominios como concepto generan en este destino un efecto regresivo para el desarrollo local, convirtiéndose en una competencia muy fuerte para otros sectores y actividades turísticas del resto de la comuna.

Para demostrarlo, la cantidad de camas totales relevadas en los condominios de la muestra ascienden a 13.735. Ese dato, al extrapolarlo al universo de condominios (40) alcanzaría un total de 30.522 camas. A partir de dicho valor se puede apreciar que existe un gran desequilibrio, ya que el sector turístico funciona a partir de la generación de empleo, y estos productos urbanos no permiten una generación de empleos proporcional a las camas ofrecidas, como otros tipos de alojamientos turísticos.

A continuación se puede ver la relación que hay entre los m<sup>2</sup> de cada condominio por empleado (ver figura 6). Cabe destacar que en el caso del "Condominio Parque Pucón Oriente"; "Vive Bahía Pucón", "Infinity Pucón" y "Espacios Pucón" sólo se contabilizaron los empleados que hay en el área administrativa, ya que aún están en construcción. Estos valores muestran que los condominios constituyen una competencia para el sector turístico, ya que por cada barrio cerrado hay en promedio cinco empleados trabajando durante el año.

Figura 6. Relación entre m<sup>2</sup> de condominio por empleado de cada condominio



Fuente: elaboración propia.

Por lo tanto, en el marco del post turismo, la migración de amenidad en la comuna conjuntamente con la expansión de los condominios, generan efectos negativos y regresivos tanto para el destino como para la población local. Estas desmovilizaciones de población, se potencian con el negocio inmobiliario, el cual avanza aceleradamente, generando una suerte de sociedades paralelas en este destino de montaña.

Pucón es uno de los destinos más buscados por chilenos y extranjeros, por su combinación de lago, volcán y termas, resultando un destino muy atractivo. Una práctica común es que la compra de estas propiedades sea destinada al alquiler turístico con la intención de generar una renta a partir de los mismos. De manera que la mayoría de los condominios son utilizados como segunda residencia o como oferta de alojamiento a partir de su alquiler. Este incremento en el interés por el desarrollo inmobiliario por diversas razones, ha dado lugar a problemáticas locales y regionales derivadas de la falta de manejo del crecimiento. Entre ellas se puede citar la congestión en las calles, la escasez de rutas alternativas de acceso, el encarecimiento del suelo urbano, la sobrepoblación turística en ciertos momentos del año y la asimetría entre el tamaño de la ciudad y la población permanente de la misma, la falta de abastecimiento de servicio de luz y agua en los momentos de alta demanda, etc.

Entre las principales áreas de desarrollo inmobiliario están las del centro

de Pucón, las del camino a Villarrica, camino al Volcán, camino a Quilhue y camino a Caburgua. De acuerdo con datos otorgados por la consultora Collier International, todas las propiedades en las zonas lacustres de las regiones de La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos han incrementado su valor de manera constante. No solo ha crecido la cantidad de proyectos que se han desarrollado, sino que también han aumentado los precios de venta. En casi una década, los precios de viviendas en Pucón y Villarrica han tenido un aumento que va desde un 15%, el cual podría llegar hasta un 30% para los proyectos de mayor lujo localizados en las costas del lago Villarrica, terrenos que cada vez son más difíciles de conseguir. Los departamentos se distribuyen cercanos a la orilla de los lagos, ya sea en primera o segunda línea, dependiendo de la disponibilidad de terrenos, los cuales son cada vez más escasos o prácticamente inexistentes para cualquier tipo de desarrollo inmobiliario, por lo que se ha ido optando por desarrollar proyectos distanciados del lago para contar con mayor cantidad de hectáreas (Diario Emol, 2019).

Este aumento de precios hace que los valores de terrenos, los cercanos a orillas del lago, que antiguamente se vendían por parcelas desde 5.000 m<sup>2</sup>, pasaran a ser valorizadas hoy en día en UF por m<sup>2</sup>, duplicando o triplicando su valor en un período de 3 años aproximadamente. Vendándose a UF m<sup>2</sup>, esas propiedades tienen un solo comprador: las inmobiliarias para desarrollar sus proyectos, los cuales son generalmente edificios en altura.

Esta situación está llegando a convertirse en un descontrol inmobiliario, en donde se otorgan autorizaciones para edificar por parte del municipio sin medidas de mitigación visibles, las cuales hacen ver a la comuna como un mal ejemplo de planificación urbana, poniendo énfasis en lo permisivo, antes que en el equilibrio. Así es como la comuna llegó a crecer y expandirse tanto en poco tiempo.

Por estas cuestiones, es evidente la presencia de conflictos entre los nuevos residentes y los pobladores locales, respecto al crecimiento y expansión de la comuna, ya que estos últimos pretenden que se detenga el crecimiento y la construcción de nuevas edificaciones por la pérdida de espacios abiertos y rurales para el uso residencial.

En cuanto a los efectos económicos, la migración de amenidad conlleva la creación de diversas actividades económicas, tanto de empleos independientes (muchas veces provienen del trabajo temporal o de negocios vinculados al turismo, como por ejemplo actividades de aventura) como dependientes en empresas o instituciones del Estado. Dichos migrantes varían desde jubilados a profesionales, quienes se trasladan desde las grandes áreas urbanas adquiriendo viviendas para primera o segunda residencia. Esto hace que los nuevos residentes requieran una serie de bienes (alimentos, materiales de

construcción, etc.) y servicios (jardineros, cuidadores, conserjes, etc.) que pueden ser realizados por la población local.

En lo que refiere a cuestiones medioambientales, debido a las construcciones de condominios, se ha producido la depredación indiscriminada de humedales en la ribera para la construcción de playas artificiales de dichos complejos cerrados.

Sumado a esto, en lo que respecta al factor socio-cultural, como los migrantes por amenidad desplazan a la población local en diferentes ámbitos, tanto residencial, laboral y social, acompañado por un incremento en el costo de vida.

## CONCLUSIONES

Dada la importancia de Pucón como destino turístico de referencia tanto a nivel nacional como internacional es que el objetivo de este estudio ha sido analizar e interpretar como el turismo genera atraktividad para el desarrollo del negocio inmobiliario. Los resultados dan cuenta de las distintas dimensiones en que este proceso refuerza los aspectos regresivos de la sombra del turismo en el destino.

El constante aumento de los flujos de capital, de origen interno y externo y, el crecimiento de las inversiones, han generado un crecimiento desmesurado de la oferta inmobiliaria, acompañado por un constante aumento de los precios de la tierra y de los bienes raíces. Esto llevó al boom inmobiliario en Pucón y las inversiones inmobiliarias se han orientado a satisfacer los requerimientos de los sectores de mayores ingresos, materializándose en las demandas residenciales de desarrollos de condominios. En coincidencia a lo que ocurre en otras latitudes en situaciones similares, el precio de las propiedades en la comuna, según los resultados obtenidos, dependen no solamente de la localización, sino también de otros factores como los metros de orilla, superficie total, vistas, orientación, accesibilidad, las oportunidades que ofrecen los instrumentos de gestión urbana, etc.

Los resultados muestran las formas en que se manifiestan los procesos de especulación inmobiliaria en la figura de los condominios como producto urbano asociado a la segunda residencia y a su alquiler turístico. Su desarrollo ha implicado un sostenido aumento de la fragmentación de la localidad y la generación de marcadas diferencias en la configuración socio-territorial de la ciudad. Sumado a esto, se evidencia la sombra del desarrollo turístico, en que mientras turistas y migrantes disfrutaban de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones

de distinto tipo. En dicho proceso, existen fuertes disputas por el suelo, que da lugar a procesos crecientes de informalidad en el mercado del suelo. El crecimiento urbano avanza sobre zonas frágiles, bosque nativo, zonas no habilitadas, alejadas e incluso genera un mix de usos de diversos tipos de suelo, como por ejemplo la integración patch urbanos en áreas rurales, generando múltiples problemáticas que dan por resultado una ciudad desigual, fragmentada que provoca verdaderas sociedades paralelas.

Por las razones aludidas a lo largo de este trabajo la migración de amenidad en esta localidad es un facilitador entre otros factores del desarrollo de procesos de especulación inmobiliaria mediante la construcción de condominios como producto urbano. Esta reconversión residencial de Pucón es una característica de la etapa que transita como destino turístico, el post-turismo.

Los nuevos residentes establecen relaciones desiguales con los habitantes originarios, basadas en un mayor nivel educacional y/o poder adquisitivo y producto de la configuración de ciudad que resulta de los condominios como espacio intramuros. Los proyectos de barrios cerrados son un claro ejemplo del "efecto espejo" (González y Otero, 2009) que buscan sus compradores potenciales, ya que reproducen las costumbres, las comodidades y amenidades que tienen o tenían en sus antiguos lugares de residencia, caracterizadas por la seguridad, exclusividad, privacidad y el aislamiento.

Por otro lado, Pucón ha experimentado un crecimiento importante de la población y construcción en los últimos años. Los resultados dan cuenta de un patrón en el que cobra relevancia el incremento del negocio inmobiliario, que lejos de favorecer el desarrollo turístico, con el pretexto de captar los flujos migratorios en áreas de la comuna con un significativo valor paisajístico, generan graves repercusiones en ella. Esto permite cuestionar si Pucón es en realidad un destino turístico o un destino que proyecta sombras que permiten el libre juego del negocio inmobiliario.

Respecto a las consecuencias que está trayendo aparejado el post-turismo en esta localidad, puede denotarse que mientras que los condominios aumentan su número de ventas, las unidades que contienen quedan prácticamente vacías durante el año (exceptuando fechas específicas). Lo que genera una asimetría entre el tamaño de la ciudad, sus requerimientos de servicios y las oportunidades cotidianas potenciales que significarían del punto de vista social, cultural y económico el tener presente esa población de manera regular en el destino.

Y, si se evalúa este fenómeno del punto de vista ambiental, se evidencia una alta ineficiencia del "sistema ciudad" en generar un concepto de alojamiento "los condominios" como una oferta de habitaciones con un uso muy limitado

a lo largo del año. Su construcción implica además, la degradación y pérdida para el uso colectivo de espacios naturales comunes, tales como áreas de lago y bosque.

Es importante la reflexión colectiva en esta etapa que atraviesa Pucón, para tomar conciencia y llevar a cabo las medidas necesarias, generando diversos programas sociales destinados a mitigar las problemáticas descritas en beneficio de la población local. Los resultados de esta investigación permiten interpretar que si no se revierten las tendencias relativas a las políticas de uso del suelo de la ciudad, y sus consecuencias en la competitividad sustentable como destino turístico, esta localidad profundizará en el futuro próximo la sombra del turismo por la especulación inmobiliaria.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

De Mattos, C. (2007). "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana". Revista Nueva Sociedad 212: 82-96.

Diario Financiero de Chile. (2018). "Segunda vivienda. El mercado eleva sus proyecciones". Recuperado el 10/02/2019 de <https://www.mq.cl/noticias/segunda-vivienda/>

Diario online Emol. (2019). "Estudio revela cuánto cuesta tener una propiedad a la orilla de un lago en el sur de Chile". Recuperado el 03/03/2019 de <https://www.emol.com/noticias/Economia/2019/02/13/937658/Estudio-revela-cuanto-cuesta-tener-una-propiedad-a-la-orilla-del-lago-en-el-sur-de-Chile.html>

González, R.; Otero, A.; Nakayama, L. y Marioni, S. (2009). "Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña". Revista de Geografía Norte Grande 44: 75-92.

González, R. (2016). Migración de amenidad y desarrollo turístico competitivo sustentable de destinos turísticos de montaña: Villa la Angostura y San Martín de los Andes, Provincia de Neuquén. Bahía Blanca.

Hidalgo, R. (2004). "De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)". XXX (91), 29-52.

Hidalgo, R., Álvarez, L., y Salazar, A. (2008). "Expansión metropolitana y condominios cerrados en el área metropolitana de Santiago de Chile". Santiago de Chile.

- Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE). (2012), (2017). Censo de Población.
- McIntyre, N. (2012). "Movilidades, estilos de vida y mundos imaginados". En *La Sombra del Turismo. Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad*". Editado por Adriana Otero y Rodrigo González, 35-58. Neuquén: Editorial Educo.
- Molina, S. (2006). *El Posturismo. Turismo y posmodernidad*. México: Trillas.
- Moss, L. (2006). *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Wallingford: CABI.
- Otero, A. y González, R. (Eds.) (2012) *La sombra del turismo. Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad*. Neuquén (Argentina). Editorial Educo.
- Salas Kruteler, B. (2014). *Migración de amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña. Caso de estudio: Junín de los Andes*. Neuquén.
- Stewart, S. (2002). "Amenity migration", en Luft & Macdonald, S. (Eds.), *Trends 2000: Shaping the Future. 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium*, Michigan, Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Michigan State University, Lansing, pp. 369-378.
- Zunino, H. e Hidalgo, R. (2010). "En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, XIV (331). Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-75>
- Zunino, H.; Hidalgo, R. Y Marquardt, E. (2011) *Vivienda social y segregación espacial en la Ciudad de Pucón, Chile: entre el enclaustramiento y la integración con el hábitat turístico*. *Revista INVI*, Vol. 26, Vol. 71, p. 15-55.
- Zunino, H.; Hidalgo, R. & Zebryte, I. (2013) *Utopian Lifestyle Migrants in Pucon, Chile: Innovating Social Life and Challenging Capitalism*. In: JANOSCHKA, M. & HAAS, H. (Editors). *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism*. New York: Routledge, series on Contemporary Geographies of Leisure, Tourism and Mobility, p. 113-125.
- Zunino, H. & Zebryte, I. (2015) *Pursuing the essence of existence: the daily quest of utopian migrants in the City of Pucon, Northern Patagonia*. In: Torkington, K.; David, I. & Sardinha, J. (Editors). *Practising the Good Life: Lifestyle Migration in Practices*. London: Cambridge Scholars Publishing, p. 67-85.

Zunino, H.; Espinoza, L. y Vallejos, A. (2016) Movilidades contemporáneas y agentes de transformación en la NorPatagonia Chilena. Revista de Estudios Sociales, Vol. 55, N° 1, p. 163-176.

