



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE GEOGRAFÍA

**ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO POR SEGUNDAS
RESIDENCIAS EN EL BORDE COSTERO DE DOS COMUNAS DE
LA V REGIÓN: ZAPALLAR Y PAPUDO**

Memoria para optar al título de Geógrafo

ALUMNO: ALEXIS A. SEGOVIA ROCHA

PROFESOR GUÍA: JORGE ORTÍZ VELIZ

**SANTIAGO DE CHILE.
NOVIEMBRE 2006.**

Agradecimientos

No quisiera pasar por alto la oportunidad de agradecerles detalladamente y dedicarles por lo menos una página a esas personas que fueron importantes en el desarrollo de esta memoria poniendo de su parte ánimo, apoyo, información y talento.

Por eso, gracias:

En primer lugar a mi familia, Alex Segovia (mi papá), Estrella Rocha (mi mamá) y Marcela Segovia (mi hermana), por su apoyo incondicional, y por no hacer demasiadas preguntas acerca de los plazos.

A mi profesor guía Jorge Ortiz, por la paciencia y la disposición de recibirme siempre en persona para discutir los aspectos de la memoria, al igual que la profesora Maria Victoria Soto quien me invitó a trabajar en este tema y que siempre confió en mí.

Al profesor Belisario Andrade, de la PUC., quien fue sumamente amable cada vez que lo visité y puso a disposición mía toda la información que poseía de sus investigaciones realizadas en la misma área de estudio.

A Javiera Herrera (mi polola), por su gran ayuda técnica, analítica, correctiva, etc., además de su apoyo y el de su familia. También a mi amigo Francisco Parada por su colaboración y preocupación.

A mis amigos y compañeros de universidad: Joselyn Arriagada, Juan Pradenas, Manuel Muñoz, Matías Aranda, Rodrigo Moreno y Pablo Sarricolea, por proporcionarme información y prestar ayuda técnica cuando la necesité.

Y para finalizar, quiero agradecer a Carmen Cornejo (secretaria del departamento de Geografía), a Humberto Zamorano de consultora Pulso SA., Fabiola Zamora y Lidia Vargas del MINVU V Región, a Carabineros de La Ligua, al SII. de La Ligua, y a todos los que me ayudaron, y si alguien se me queda en el tintero ofrezco mis disculpas.

Índice General

	Página
• Agradecimientos.....	2
• Índice de cuadros, figuras, fotos, gráficos y mapas.....	5
• Resumen.....	10
• Introducción.....	12
<u>Capítulo I. Planteamiento del problema.....</u>	14
1.1. Planteamiento del problema y definición del área de estudio.....	14
1.2. Hipótesis de trabajo	17
1.3. Objetivos.....	18
1.4. Planteamiento metodológico.....	19
<u>Capítulo II. Marco Teórico.....</u>	21
2.1. El Hombre como factor de intervención en el territorio.....	21
2.2. Economía y Territorio.....	23
2.3. Segundas Residencias.....	25
2.4. Modelos de desarrollo de la residencia secundaria.....	26
2.5. Configuración del crecimiento urbano Litoral.....	33
2.6. Experiencia externa.....	35
2.7. Marco legal de uso del borde costero.....	37
<u>Capítulo III. Antecedentes generales.....</u>	39
3.1. Descripción geográfica del área de estudio.....	39
3.2. Características de los balnearios.....	41
3.3. Antecedentes generales de densificación Urbana.....	42

<u>Capítulo IV. Resultados</u>	47
4.1. Evolución intercensal de vivienda y población para las comunas de Zapallar y Papudo entre 1960 y 2002.....	47
4.2. Indicadores para la clasificación de comunas balnearios.....	56
4.3. Usos de Suelo actual y proyectados en comunas de Zapallar y Papudo.....	68
4.4. Evolución de los patrones de crecimiento urbano en el borde costero de Zapallar y Papudo.....	89
4.5. Fragilidad ambiental en el borde costero de Zapallar y Papudo.....	89
4.6. Efectos de la sobrefrecuentación en periodos punta.....	100
4.7. Reordenación espacial de los valores del mercado de suelo y focos emisores y receptores de turistas de residencia.....	114
<u>Capítulo V. Conclusiones</u>	129
<u>Capítulo VI. Bibliografía</u>	133
<u>Capítulo VII. Anexos</u>	138
7.1. Anexo 1. (texto y definiciones).....	139
7.2. Anexo 2. (cuadros y gráficos).....	155
7.3. Anexo 3. (mapas y fotos).....	173

Índice de cuadros, figuras, fotos, gráficos y mapas

	Página
Cuadros	
1. Comparación cualitativa entre hotel, resort, vivienda turística y residencia secundaria.....	32
2. Viviendas turísticas y secundarias en Chile, según Región, 2002.....	43
3. Crecimiento intercensal de viviendas entre 1960-2002, para las comunas de Zapallar y Papudo.....	47
4. Porcentaje de participación total en el crecimiento habitacional comunal.....	49
5. Crecimiento intercensal de población entre 1960-2002, para las comunas de Zapallar y Papudo.....	51
6. Densidad de personas por vivienda.....	53
7. Porcentaje de viviendas ocupadas y desocupadas por comunas, en provincia de Petorca.....	58
8. Total de manzanas por condición de ocupación y porcentajes del tipo de ocupación con respecto al total.....	60
9. Número de personas en viviendas particulares por mes.....	64
10. Número de establecimientos de servicios turísticos por Provincia.....	67
11. Proyección poblacional al 2032.....	75
12. Proyección de la Edificación Residencial para las comunas de Zapallar y Papudo al 2015.....	76
13. Número de Permisos de edificación y superficie para las comunas de Zapallar y Papudo, entre 1990-2001.....	76
14. Número de permisos por destino, y cantidad en m ² de superficie, en el período 1990-2001.....	78
15. Proyección habitacional en Zapallar y Papudo desde 2001 a 2015.....	79
16. Crecimiento en superficie de las manchas urbanas en la costa entre la Laguna y Papudo.....	84
17. Clasificación de unidades de fragilidad ambiental.....	91
18. Dotación de consumo actual de agua (p) y diferencia entre periodo punta y no punta.....	101
19. Caudales medios registrados los años 1991 y 1998 y estimados para los años 2010 y 2020.....	102
20. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 1982).....	107

21. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 1992).....	107
22. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 2002).....	107
23. Cuociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 1982).....	108
24. Cuociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 1992).....	108
25. Cuociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 2002).....	109
26. Respuestas de encuesta a comercio establecido.....	110
27. Promedio de precios en pesos/m ² según ubicación.....	121
28. Diferencia porcentual de precios según ubicación.....	122
29. Grupos de turistas por tipo de transporte utilizado Enero-Marzo 1996.....	125
30. Número de turistas según región de residencia habitual, por localidad de veraneo Enero-Marzo de 1996.....	127

Figuras

1. Interrelación del MASC. sobre el MAN.....	22
2. Modelo de Lundgren (1974), sobre la expansión urbana y la residencia secundaria.....	27
3. Modelo de desarrollo de Miossec (1976).....	29
4. Planteamiento de Cals (1982), sobre la implantación del turismo para el litoral mediterráneo Español.....	31
5. Diferencia porcentual de los precios comerciales (de sitios), según su ubicación con respecto a la línea de playa.....	124
6. Foco emisor y receptor de turistas de segundas residencias en el área de estudio.....	128

Fotos

1. Complejo Vistamar (comuna de Papudo).....	82
2. Emplazamiento de viviendas sobre dunas no estabilizadas. (Cachagua sur).....	92
3. Punta Puyay (Papudo).....	92
4. Acantilado de la bahía de Cachagua.....	98
5. Cárcava en 1960 (Cachagua).....	99
6. Cárcava en 1980 (Cachagua).....	99
7. Construcción sobre las terrazas, costa entre la laguna y Cachagua.....	111
8. Acceso a la playa de Cachagua.....	112

9. Edificio frente a playa de Papudo.....	112
10. Parte frontal de los departamentos de Punta Puyai.....	113
11. Vista desde las casas de la segunda línea en Punta Puyai.....	113
12. Casa en “primera línea de playa”.....	121
13. Casa “cerca de playa”.....	122
14. Sitio en primera línea de playa.....	123
15. Sitio en “otras ubicaciones”.....	123

Gráficos

1. Porcentaje de preferencias de zonas de segundas residencias.....	44
2. Porcentaje de segundas viviendas a nivel nacional, por grupos socioeconómicos.....	45
3. Porcentaje de participación total de viviendas (Comuna de Zapallar).....	49
4. Porcentaje de participación total de viviendas (Comuna de Papudo).....	50
5. Comparación de porcentajes de crecimiento intercensal entre vivienda y población (Comuna de Zapallar).....	52
6. Comparación de porcentajes de crecimiento intercensal entre vivienda y población (Comuna de Papudo).....	53
7. Evolución de la densidad de personas por vivienda.....	54
8. Superficies de viviendas en comuna de Zapallar.....	57
9. Superficies de viviendas en comuna de Papudo.....	57
10. Porcentaje de viviendas ocupadas v/s desocupadas (comuna de Zapallar).....	59
11. Porcentaje de viviendas ocupadas v/s desocupadas (comuna de Papudo).....	59
12. Porcentajes totales de viviendas por condición de ocupación dentro de las manzanas, para toda el área de estudio.....	60
13. Número de personas en viviendas particulares por mes.....	65
14. Porcentaje de residentes permanentes v/s temporales, por localidad (Enero a Marzo de 1996).....	65
15. Turistas por mes (Enero a Marzo 1996). Según localidad.....	66
16. Porcentaje de equipamiento turístico por provincia.....	68
17. Tendencia de Permisos de Edificación en Zapallar, entre 1990 y 2001.....	77
18. Tendencia de Permisos de Edificación en Papudo, entre 1990 y 2001.....	78
19. Porcentaje de permisos por destino.....	79

20. Diferencia de consumo de agua potable entre periodo punta y no punta.....	101
21. Caudales medios (L/s) registrados en invierno y verano año 1998.....	102
22. Respuestas de encuestados sobre servicios básicos.....	104
23. Delitos de tránsito bimensual.....	104
24. Delitos de robo y hurto bimensual.....	105
25. Turistas por región de origen presentes en le área de estudio (Enero-Marzo 1996).....	127

Mapas

1. Ubicación del área de estudio.....	40
2. Distritos censales en las comunas de Zapallar y Papudo.....	55
3. Viviendas ocupadas y desocupadas por manzanas, para las localidades de La Laguna y Cachagua (2002).....	62
4. Viviendas ocupadas y desocupadas por manzanas, para las localidades de La Zapallar y Papudo (2002).....	63
5. Límite urbano antiguo y actual de Zapallar.....	71
6. Usos de suelo más límite urbano actual y proyectado en comuna de papudo.....	73
7. Ubicación de las manchas urbanas actuales (2001) de Zapallar y Papudo, dentro de la clasificación del Plano Regulador intercomunal (1996).....	74
8. Evolución de la mancha urbana en la costa de las comunas de Zapallar y Papudo entre 1960 y 2001.....	85
9. Evolución de la mancha urbana en la costa de las localidades de Laguna de Zapallar y Cahagua entre 1980 y 2001.....	86
10. Evolución de la mancha urbana en la localidad de Zapallar entre 1960 y 2001.....	87
11. Evolución de la mancha urbana en la localidad de Papudo entre 1960 y 2001.....	88
12. Fragilidad ambiental de las manchas urbanas y proyectos inmobiliarios posteriores al 2001.....	94
13. Clasificación de áreas en conflicto para expansión urbana.....	95
14. Clasificación de áreas propuestas para expansión urbana.....	96
15. Clasificación de áreas en conflicto y áreas propuestas para expansión urbana.....	97
16. Valor del suelo (pesos/m ²), según SII 2006, en localidad de Laguna de Zapallar.....	115

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

17. Valor del suelo (pesos/m ²), según SII 2006, en localidad de Cachagua.....	117
18. Valor del suelo (pesos/m ²), según SII 2006, en localidad de Zapallar.....	118
19. Valor del suelo (pesos/m ²), según SII 2006, en localidad de Papudo.....	119

Resumen

Se analiza el tipo de expansión urbana producida en comunas de tipo balneario, es decir, territorios que cuentan con un litoral que atrae inversiones inmobiliarias destinadas a segundas residencias (viviendas de veraneo y fin de semana). En este caso se trata de los bordes costeros de las comunas de Zapallar y Papudo, y se establecen las relaciones entre el crecimiento demográfico y de vivienda junto a otros indicadores para constatar si efectivamente el proceso se basa en una expansión por segundas viviendas. Luego se hace una proyección del proceso hasta el 2015, se analizan los cambios en los patrones de crecimiento urbano del área de estudio a lo largo de un periodo de 41 años (1960 – 2001), además de contrastar las propuestas del “Plano Regulador Intercomunal 1996”, con el “Plano de fragilidad ambiental” de Andrade (1996), determinando áreas en conflicto para la expansión urbana y áreas propuestas para esta actividad. Y por último, se muestran los posibles impactos urbanos de este tipo de modelo expansivo, como los efectos en los empleos y comercio, la dotación de servicios básicos, la seguridad ciudadana, y el reordenamiento del mercado de suelos.

Las metodologías ocupadas para la consecución de los objetivos se basaron en la recopilación de información en diferentes organismos públicos y privados, así como la consultación de los censos de población y vivienda y el análisis de fotografías aéreas de distintos periodos, todo esto junto a un adecuado procesamiento de esta información con herramientas “SIG”, además de la planificación de tres visitas al área de estudio.

El crecimiento acelerado de las viviendas no se explica por aumento vegetativo de la población del área de estudio, sino por la construcción de segundas viviendas, puesto que la densidad de población por vivienda baja censo a censo. Además, tanto Zapallar como Papudo aumentan progresivamente censo a censo la proporción de viviendas desocupadas con respecto a las ocupadas.

Los patrones de crecimiento urbano manifestaron una estabilidad entre 1960 y 1980 presentando centros compactos alejados unos de otros y con expansión ordenada de estos mismos, pero desde 1994 en adelante, comienzan a experimentar el afloramiento de algunos condominios, desconectados de la estructura principal. No obstante, paradójicamente dicha fragmentación está conformando un continuo costero, que se extiende desde la Laguna de Zapallar hasta Papudo, encontrándose verdaderos enclaves de condominios, este tipo de desarrollo se asemeja al descrito por Cals (1982) en Figueroa, (2004), para la implantación del turismo del litoral mediterráneo español.

Esta presión sobre el borde costero del área de estudio ha generado una serie de procesos ambientales y territoriales, cuyas consecuencias se manifiestan en la urbanización de áreas particularmente sensibles a este tipo de ocupación, como zonas dunarias y de acantilados, de esta manera, el problema de los planes reguladores intercomunales y comunales como instrumentos de planificación, radica en que están concebidos casi sólo con la finalidad de ordenar espacios urbanos, ya que presentan en la mayoría de las ocasiones un marcado sesgo físico.

Respecto a los efectos de este modelo de expansión, se concluye que la actividad de la construcción afecta positivamente a la mano de obra, generando empleos en la población local y además es fuente de ingresos para los municipios, por concepto de permisos de edificación. En periodos punta de visitantes los servicios básicos experimentan un sobreconsumo, el comercio local crece y la delincuencia se incrementa notoriamente en comparación con el resto del año. La distribución de los valores del suelo se configura paralela a la línea de costa poniendo como factor principal, la cercanía con la playa, de esta manera, los mayores valores son coincidentes con las primeras líneas de costa, y de ahí bajan a medida que se alejan.

Finalmente, la mayoría de los compradores de propiedades en el área de estudio provienen de la Región Metropolitana, transformándose ésta en el principal mercado consumidor, comprobándose con ello que la segunda residencia está en estrecha relación con la densidad urbana del foco emisor. Las comunas a las que pertenecen estos propietarios son principalmente la Dehesa, Vitacura, Las Condes y Providencia, y el estatus socioeconómico de éstos fluctúa entre los grupos “AB” y “C1”, quienes casi en un 100% le dan un uso de segunda vivienda.

Introducción

En el transcurso de la historia, a lo largo de la costa de Chile Central, se han ubicado grupos humanos diferentes, los que a su vez han definido distintos usos del territorio de forma sucesiva, desde las pequeñas agrupaciones de paleo-indios pescadores y recolectores de moluscos, pasando por el desarrollo de actividades agropecuarias, hasta la formación de puertos que más tarde evolucionaron para conformar áreas urbanas e industriales.

En el siglo XX, algunos balnearios esparcidos a lo largo de la costa de la V Región mantuvieron su carácter tradicional, pero desde la década de los ochenta, el uso del borde costero está dando paso a una ocupación intensiva del territorio, bajo la presión de un turismo en vías de un rápido desarrollo y en el marco de una economía liberal que favorece las inversiones privadas.

Así si bien es cierto que el Neolítico consiguió un hábitat permanente para el hombre, las tendencias actuales no pueden resultar más paradójicas, puesto que la revolución de los medios de transporte y la generalización del uso del automóvil, han provocado una suerte de nomadismo, pero sin duda diferente a la de los albores de la humanidad.

Las actividades y la demanda turística en Chile atraviesan por una fase expansiva, asociada a la tasa positiva de crecimiento económico experimentada por el país en los últimos años. En este contexto, la V región de Valparaíso posee en su territorio gran diversidad de recursos turísticos naturales y culturales, además la cercanía con la Región Metropolitana (principal mercado consumidor) le otorga ventajas para la producción destinada al mercado interno inmobiliario. De este modo, el borde costero como recurso representa una ventaja comparativa y su uso económico ofrece oportunidades para el desarrollo de actividades como la construcción de segundas viviendas (viviendas no permanentes), que en la región alcanza el 60% del total nacional (SERPLAC, V Región, 2001).

Estas viviendas no permanentes, en las décadas del 70` y 80` se construían con materiales ligeros, poca prolijidad en sus terminaciones, y eran amobladas con los muebles en desuso de la vivienda principal. Pero este concepto sufrió una importante variación cuando se comenzaron a desarrollar proyectos en importantes extensiones de terreno, con urbanización ordenada, trama vial y servicios básicos. La consolidación de esta etapa, da paso a una nueva tendencia de proyectos de segunda vivienda, los que privilegian los recursos paisajísticos otorgados por la localización en la primera línea de mar, con casas o departamentos cuyo público objetivo es el de nivel social medio alto y alto y que se caracterizan por constituir edificios de gran envergadura, que ofrecen no sólo la tradicional vivienda de veraneo, sino grandes equipamientos, generando verdaderos enclaves polifuncionales.

Esta forma de ocupación litoral que pone el acento en la cercanía con el mar, dado a la escasez de estos espacios, puede generar conurbaciones entre diferentes centros urbanos a lo largo de la costa, uniendo así los diferentes espacios y en algunos casos privatizando el dominio público.

Esta transformación de recurso en producto modifica el paisaje y la morfología territorial, originando muchas veces una alta presión inmobiliaria que se traduce en una sobrevaloración de ciertos espacios (distorsionando el mercado de suelos). De esta manera se puede poner en peligro el propio capital fijo: el atractivo territorial y ambiental. Pero en esta espiral de procesos, puede producirse una serie de efectos en el equipamiento urbano producto de una sobrefrecuentación en algunos periodos del año.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la importancia de este estudio se basa en que busca hacer un análisis del proceso de expansión urbana producido por segundas viviendas en los bordes costeros de las comunas de Zapallar y Papudo, para evaluar los efectos en el territorio y de esta manera entregar un balance de cómo se llevan estos procesos en el caso de nuestro país. Para ello se definen como objetivos básicos la determinación de la evolución de población y de vivienda a lo largo del tiempo, el establecimiento de los cambios en los patrones de crecimiento de la mancha urbana y la verificación de los impactos, tanto en el medio físico como en el urbano, que trae consigo una densificación urbana de este carácter.

Por lo tanto, lo que se encontrará en las siguientes páginas son algunos antecedentes generales de la región administrativa a la que pertenece el área de estudio y de ésta en específica, para luego detallar el análisis del crecimiento de población y vivienda desde 1960 hasta 2002, estableciendo relaciones entre estas dos variables, y realizando una proyección del proceso de expansión urbana hasta el 2015. Luego se estipulan varios indicadores que denotan cuando un centro urbano está compuesto principalmente de segundas viviendas, aplicándolos al área de estudio. En la segunda parte de los resultados, se establecen los cambios en los patrones de crecimiento de la mancha urbana a lo largo del tiempo mediante la fotointerpretación de 4 momentos deferentes (1960, 1980, 1994, 2001), además, se contrastan las propuestas del “Plano Regulador Intercomunal 1996”, con el “Plano de fragilidad ambiental” de Andrade (1996), determinando áreas en conflicto para la expansión urbana y áreas propuestas para esta actividad. Y por último, mediante la recopilación de información en diversos organismos públicos y privados más la percepción de los residentes permanentes, se muestran los posibles impactos urbanos de este tipo de modelo expansivo, como los efectos en los empleos y comercio, la dotación de servicios básicos, la seguridad ciudadana, y el reordenamiento del mercado de suelos.

Capítulo I. Planteamiento del problema

1.1. Planteamiento del problema y definición del área de estudio

Dentro de las relaciones que estudia la geografía, de gran importancia es la del complejo social/natural, es decir, como las sociedades hacen uso de los recursos que el territorio les ofrece, mas aún si estos se enmarcan dentro de una economía de libre mercado, puesto que: “el suelo es considerado ante todo como una mercancía” (Palomeque, 1972).

Así entonces determinadas actividades pueden presentar usos excesivos con serios perjuicios para el medio físico y para los mismos habitantes. Esta intervención antrópica según González (1994), adquiere mayor significación cuando se trata de pequeños territorios, por la dinámica que a dicha escala pueden tomar los procesos.

En este contexto, la V Región de Valparaíso posee en su territorio gran diversidad de recursos turísticos naturales y culturales, habiéndose privilegiado tradicionalmente el recurso playa. Además su localización geográfica central, la cercanía con la Región Metropolitana (principal mercado consumidor) le otorga ventajas para la producción destinada al mercado interno inmobiliario.

De esta manera, el borde costero como recurso ha representado una ventaja comparativa y su uso económico ofrece oportunidades para el desarrollo de actividades como el turismo, y la construcción de la denominada segunda vivienda¹, que en la región alcanza el 60% del total nacional²(SERPLAC, V Región, 2001).

De hecho, la evolución reciente de la planta urbana del Gran Valparaíso muestra que mientras que en 1983 la superficie de su casco urbano era de 5.900 hectáreas (sólo Viña del Mar con 3.300 ha), en 1994 superaba las 7.150 hectáreas (Viña del Mar 4.200 ha). Con una densidad promedio de 81 hab./ha. La causa principal de esta expansión reciente debe buscarse en el cambio de modelo económico y político de principios de los años setenta.

El denominado “modelo neoliberal o economía social de mercado” ha tenido un doble efecto en el contexto territorial chileno, primero: reconoce que el suelo no es un recurso escaso, según Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, lo que posibilitó la apertura del mercado de sitios a la inversión privada a gran escala en construcciones inmobiliarias; en segundo término, la estabilidad económica favoreció la capacidad de consumo ampliando el reducido mercado nacional con bienes suntuarios turístico inmobiliarios. Así, junto a la duplicación del parque automotor particular en 10 años, se agrega: un importante aumento del flujo turístico al litoral central y centro norte del país y la construcción de importantes complejos turístico residenciales desde fines de los años '70 (Castro y Brignardello, 1998).

¹ Vivienda de uso estacional y de fin de semana. (Ministerio de Planificación y Cooperación).

² Ministerio de planificación y cooperación Serplac (región de Valparaíso) Gobierno regional V Región.

En lo que va corrido de los años '90 la ocupación del borde costero ha sido intensa. Entre el estero Marga Marga y el río Aconcagua se han edificado importantes complejos turístico inmobiliarios, ocupando espacios naturales que permanecían intactos, generando un cinturón urbano que se extiende desde Concón a Valparaíso por más de 30 km, superando las dificultades que impone la morfología y ocupando unidades naturales de gran fragilidad ambiental como acantilados marinos y campos dunarios (Castro y Villagrán, 1997).

Las nuevas construcciones inmobiliarias se caracterizan por constituir edificios de gran envergadura y de cierta exclusividad socio económica que ofrecen no sólo la ya tradicional vivienda de veraneo, sino que promueven la segunda residencia ofreciendo un gran equipamiento de servicios e infraestructura urbana generando verdaderos enclaves polifuncionales.

En algunos casos, la residencia secundaria tiene consecuencias beneficiosas sobre el territorio, como pueblos amenazados de muerte natural, que han recibido una importante inyección económica y vital, y una dotación de equipamientos susceptible de fijar e incluso de atraer mano de obra, además de la recepción por parte de los municipios de importantes aportes por concepto de permisos de edificación.

Pero los efectos negativos no son menos patentes, puesto que las elevadas densidades que acompañan a esta proliferación, la standardización de los modos y estilos de construcción, en muchos casos han desnaturalizado el paisaje preexistente, sin embargo, los efectos más graves están en el consumo mismo del espacio por las actividades recreativas; en la apropiación de espacios colectivos y en la privatización de este mismo, ya que en el caso específico del turismo se viene insistiendo en sus hábitos de despilfarro de recursos y su carácter de actividad fuertemente consumidora, igualmente, las variaciones estacionales de la demanda, otro de los grandes problemas en el abastecimiento de estas áreas resultan muy agudizadas en el caso de los modelos residenciales, dinamizados sólo en períodos vacacionales (el mes de máximo consumo triplica por lo general al de mínimo gasto), frente a los destinos que funcionan de forma estable a lo largo del año, donde, además, se rentabilizan de forma más eficiente las infraestructuras.

De acuerdo con López (2002), la expansión urbana costera esencialmente se desarrolla en las primeras líneas de playa, y que luego ocupadas éstas, buscan e incorporan áreas más alejadas que aprovechan las líneas de penetración a la costa. De esta manera pueden generar conurbaciones entre diferentes centros a lo largo del litoral, esto también se puede generar por desarrollos espontáneos que crecen uniendo así los diferentes espacios y en algunos casos privatizando el dominio público, esto sucede donde los impulsos de la demanda (mecanismos del mercado) han ido condicionando la creación de la oferta.

Este tipo de crecimiento lineal a lo largo de la costa, genera distorsiones en el mercado del suelo ya que el mayor valor queda fijado en la primera línea, debido a la escasez que se produce por el agotamiento de los espacios en los bordes, y luego de ese momento la demanda inmobiliaria se traslada a la segunda línea y así sucesivamente.

Por lo tanto, el espacio turístico se transforma entonces en la proyección de la sociedad global, reproducción de la lucha de los grupos que forman las distintas clases sociales, a través de los mecanismos de competencia.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se decidió establecer como área de estudio la zona que se encuentra en el borde costero que va desde Laguna de Zapallar hasta Papudo y que comprende en dicho territorio las ensenadas de Cachagua y Papudo, que pertenecen a la provincia de Petorca en la V Región, y presentan gran potencial de atractivo turístico con respecto a sus playas como balnearios, esto ha generado una oferta inmobiliaria creciente, destinada preferentemente al mercado de segunda vivienda, a veces con precios exorbitantes con respecto a otro tipo de residencias u otro tipo de ubicaciones. Además de la constatación del crecimiento urbano paralelo a la línea de costa con tendencia a la conurbación.

Cachagua (perteneciente a la comuna de Zapallar) es la playa más extensa del sector, plana y con arena fina, y frente a esta se encuentra la Isla de Cachagua, Santuario de la Naturaleza en cuyos islotes habitan pingüinos de Humboldt y Magallánicos.

Por su parte Papudo es un balneario de mucha tradición y playa de aguas calmas, además posee una costanera que concentra la actividad del lugar, como restaurantes, parques de juegos infantiles, club de yates, Club de Tenis y Club de Golf, (siendo el único balneario de la provincia de Petorca que tiene tres tipos de clubes), también cuenta con infraestructura de servicios urbanos.

Así, estos sitios reúnen características que permiten la práctica de deportes náuticos y de playa, sumado a su agradable temperatura ambiental que en verano fluctúa entre los 17°C y 18°C³.

De esta manera, la potencialidad del borde costero en esta área genera presiones de uso sobre el territorio, que dificulta el manejo equilibrado de la costa (MINVU, V Región 2001), la edificación residencial en la V Región representa el 70% de la superficie edificada en relación al 30% de superficie con fines productivos, esto es equivalente a lo que existe a nivel nacional para el mismo período de análisis.

La edificación en la zona costera abarca por consiguiente el mayor estándar de superficie, y la provincia de Petorca cumple con esta característica en la calidad de la edificación residencial MINVU, V Región (2001). De hecho Papudo presenta 91.700 m² de superficie total en permisos de edificación en el período 1990-2001, en tanto que Zapallar 194.800 m², representando el 13,7% y el 29% del total provincial respectivamente⁴.

De este modo es conveniente espacializar dicha expansión habitacional a través del tiempo, para observar qué impactos provocan cuando se desarrollan a gran escala.

³ <http://gpetorca.interior.gov.cl/papudo.htm>
<http://www.australnet.cl/clsp/playas/papudo.shtml>
<http://www.turismozapallar.cl/entorno.htm>

⁴ Minvu V Región “Análisis económico regional diagnóstico, análisis y tendencias Región de Valparaíso.

La literatura del turismo plantea que la masificación de las segundas residencias generan por lo general, funcionamientos urbanos diferentes a la tradicional relación entre vivienda, equipamiento y espacios públicos como: privatización del espacio público, fuerte estacionalidad residencial, necesidad de gran equipamiento urbano en periodos punta (agua, luz, evacuación de residuos), deterioro del entorno natural y la distorsión del mercado de suelo⁵ entre otros. A este respecto, Méndez, (1997), afirma que “todo modelo de uso del suelo, es el resultado de una competencia entre usos potenciales”, de esta manera, de acuerdo a sus propiedades atraen a diversos ocupantes, que de acuerdo a sus recursos monetarios competirán por los espacios mas valorados.

1.2. Hipótesis de trabajo

La hipótesis de trabajo que subyace en la presente investigación se basa en que los bordes costeros de las comunas del área de estudio (Zapallar y Papudo), se comportan típicamente como comunas balneario, es decir, crecen mayoritariamente por segundas residencias, con un patrón espacial de desarrolló a lo largo de la línea de costa, por lo que se prevé una futura conurbación entre La Laguna de Zapallar y Papudo. Este crecimiento por segundas residencias en el ámbito urbano se traduce en un sobreconsumo de servicios básicos en periodos punta y una gran demanda de suelos de gran atractivo turístico, generando una distorsión o reordenamiento del mercado del suelo en relación a su mayor o menor valoración social.

⁵ Minvu V Región “Análisis económico regional diagnóstico, análisis y tendencias Región de Valparaíso.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Determinar los patrones de crecimiento urbano en el borde costero de las comunas de Zapallar y Papudo, como también analizar su evolución histórica y las causas de su crecimiento habitacional a lo largo del tiempo, incorporando los marcos regulatorios para dicha expansión, e investigar las distorsiones que este crecimiento pudiere generar en los equipamientos urbanos y en el mercado del suelo.

1.3.2. Objetivos Específicos

- 1) Analizar la evolución histórica de vivienda y población del área de estudio desde 1960 hasta 2002, para conocer sus velocidades de crecimiento, y de esta manera poder establecer si el crecimiento urbano del área de estudio se explica por crecimiento vegetativo o esencialmente por las denominadas segundas residencias. Además incorporar otros indicadores de interés.
- 2) Establecer la evolución de los patrones de crecimiento urbano en el borde costero de las comunas de Zapallar y Papudo desde 1960 hasta 2001, ya sea este en forma lineal enfrentando la costa o incorporando el traspás.
- 3) Analizar los mecanismos regulatorios en contraste con las particularidades físicas del área de estudio. Para determinar como se están llevando las intervenciones realizadas en el territorio, además de detectar “zonas en conflicto” y establecer “zonas propuestas”, para minimizar la producción de conflictos.
- 4) Investigar los impactos espaciales de la expansión urbana por uso turístico-recreacional, y la distorsión o reordenación del mercado de suelo.

1.4. Planteamiento metodológico

Mediante a recolección de información en diferentes organismos públicos y privados, así como la consulta de los censos de población y vivienda, fotografías aéreas, y herramientas SIG., además de la planificación de tres visitas al área de estudio, se pudo determinar la evolución histórica del área de estudio, sus patrones de crecimiento, zonas en conflicto y propuestas para expansión urbana desde el punto de vista de la fragilidad ambiental e instrumentos regulatorios en el área de estudio, los precios del suelo y las distorsiones en el equipamiento urbano en periodos punta de ocupación.

- 1) Mediante la consulta de los censos de población y vivienda desde 1960 hasta 2002, y la utilización del software Redatam 2002 se estableció la evolución histórica de estas variables, pudiendo hacer comparaciones entre períodos para determinar el ritmo de crecimiento de cada una, y verificar si el crecimiento urbano se explica por incremento vegetativo de la población o por las denominadas segundas residencias⁶. Además se utilizaron otros indicadores de interés para respaldar estos resultados como: la cantidad de población flotante, las superficies de las viviendas, la planta turística y las viviendas ocupadas v/s las desocupadas al momento del censo.
- 2) A través de fotointerpretación de distintos periodos del área de estudio (1960, 1980, 1994, 2002), se determinó los patrones espaciales de crecimiento, ya sean estos enfrentando a la costa en forma lineal o incorporando el traspais.
- 3) Utilizando el mapa de fragilidad ambiental para la provincia de Petorca de Andrade e Hidalgo (1996), y el Plano Regulador Intercomunal (satélite borde costero norte, 1996), se estableció si el crecimiento urbano se está llevando a cabo dentro de la normativa vigente y si dicho crecimiento presenta conflictos con el medio físico natural del borde costero, además de establecer zonas propuestas para el emplazamiento de futuros proyectos urbanos minimizando los riesgos de fragilidad ambiental.
- 4) Mediante la recopilación de datos en distintos organismos, como la superintendencia de aguas, servicios sanitarios, servicio de impuestos internos, carabineros de Chile, INE, etc., así como la observación y aplicación de encuestas en terreno a residentes, comerciantes y promotores inmobiliarios (ver anexo 1.2), se determinaron los impactos que producen sobre el equipamiento urbano la sobrestacionalidad de población en periodos punta (fin de semana largo y verano).

Para determinar la ocupación de la mano de obra tanto absoluta como relativa en ambas comunas y compararla con la provincia en tres periodos censales 1982, 1992,

⁶ Se utilizaron los datos de población y vivienda totales por comuna, sin diferenciar entre urbano y rural, puesto que las definiciones en los distintos censos han cambiado, caracterizándose por la ambigüedad en las definiciones anteriores al de 1992, y al homogenizar con la definición del 2002, el área de estudio quedaba sin población urbana desde antes del censo 1992, o en su defecto quedaba toda como urbana. (ver anexo 1.1)

2002⁷, se utilizó la matriz sector-región (homogenizadas a las definiciones de actividades del censo 1982 que estipulaba 9 ramas)⁸, cuya formula es la siguiente:

$$Q = \frac{(\text{PEA en Act. X de la comuna} / \text{PEA total de la comuna})}{(\text{PEA en Act. X de la región} / \text{PEA Total de la región})}$$

Donde:

Q = Coeficiente de especialización.

PEA = Población económicamente activa.

X = Actividad económica analizada.

Los valores o rangos que puede adoptar este cociente se comportan de la siguiente forma:

Q = 1 Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” en la comuna es idéntico al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia, es decir, no hay especialización en esta actividad.

Q < 1 Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” en la comuna es menor al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia, es decir, no hay especialización en esta actividad.

Q > 1 Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” comuna es mayor al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia. En este caso se trata de una especialización regional en esta actividad.

Para determinar los precios del mercado de suelos se usaron dos indicadores: a) los datos del SII, (2006) para el avalúo de predios no agrícolas con los cuales se confeccionó la cartografía de distribución de precios en el territorio, y b) además constatando los precios de los distintos promotores inmobiliarios en el área de estudio, y diferenciándolos con respecto a sus características (primera línea de playa, segunda línea...etc.), se estableció la distorsión o reordenación comercial en el mercado del suelo, elaborando un modelo de precios para comunas balnearios.

⁷ Para el año 2002, los datos usados son de población ocupada y no económicamente activa.

⁸ Esto se hizo puesto que las definiciones de 17 ramas de los censos 1992 y 2002 son una fragmentación de las 9 ramas más los ignorados de 1982, por lo tanto volverlas a juntar no alteraba las cantidades específicas (ver anexo 1.3).

Capítulo II. Marco Teórico

2.1. El Hombre como factor de intervención en el territorio

El medio físico natural está constituido por el territorio, procesos y recursos naturales, por ende, es el soporte de las actividades humanas, fuente de recursos y receptor de desechos. El concepto de territorio implica una idea de identificación y de pertenencia con un espacio que se traduce en el compromiso de sus actores para lograr un desarrollo armónico. Incorpora la interrelación entre los ámbitos naturales y económicos-sociales. Por lo tanto el territorio en su globalidad puede traspasar límites administrativos, esencialmente en lo ecológico y lo cultural.

Noción de Medio Ambiente:

Olivares y Naranjo (2001), definen “medio ambiente” como el conjunto interactuante de los sistemas naturales, construidos, económicos y socioculturales que se están modificando históricamente por la acción humana.

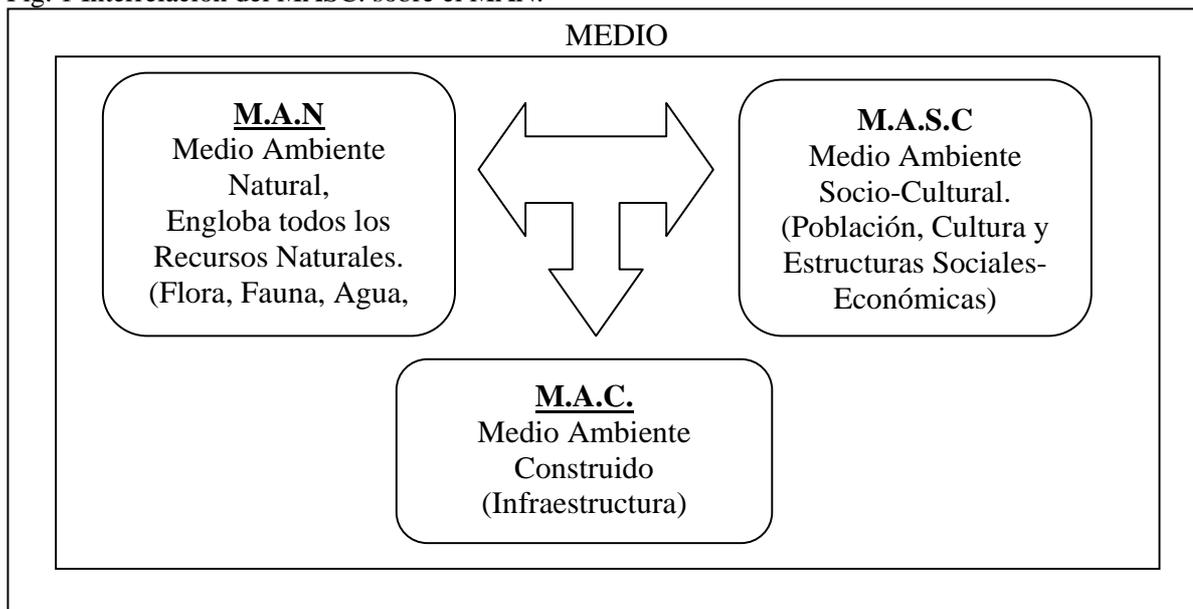
Concepción diferente es la que señala Eurostat, en Méndez (1997), que lo define como “el entorno físico del hombre, del que depende para su existencia y para todas sus actividades”. Es decir, pone de algún modo al margen los conjuntos sociales, económicos y culturales como parte del medio ambiente.

Por lo tanto entendemos que la definición más precisa de “medio ambiente” para nuestros propósitos, es la que entrega Gómez Orea, en Peña (2002); este lo define como: “el entorno vital; el conjunto de factores físico-naturales, socioculturales, económicos y estéticos que interactúan entre si con el individuo y la comunidad en la que vive, determinando su forma, carácter, relación y supervivencia. No debe considerarse, pues, como el medio envolvente del hombre, sino como algo indisociable de él”.

De esta manera, la diferencia práctica entre territorio y medio ambiente lo da la connotación jurídica del territorio, que se traduce en límites administrativos. El medio ambiente contiene al territorio, puesto que es la totalidad del espacio, sin límites. De acuerdo con lo anterior, se puede aceptar como supuesto básico la existencia inicial de dos grandes medios que posibilitan la vida humana y su desarrollo: el medio ambiente natural (MAN.) y el medio ambiente socio-cultural (MASC.). El primero aporta el sustrato físico de apoyo para el hábitat y los recursos para la existencia y tiene sus propios ciclos ecológicos de transformación natural que lo hacen profundamente dinámico y cambiante, el segundo (MASC), que aporta la población con sus necesidades, organización, estructuras socioeconómicas, etc. que interviene el MAN., para satisfacer sus necesidades básicas de residencia y subsistencia que se plasman en la construcción de un hábitat humano.

Este proceso de intervención del MASC. en el MAN., genera una cantidad de procesos que alteran por adición o sustracción el MAN. y constituye una nueva realidad que se identifica como medio ambiente construido (MAC.). Este representa la infraestructura artificializada por el hombre para el manejo económico del espacio físico y responde a la satisfacción de variadas necesidades sociales (Ver Fig. 1).

Fig. 1 Interrelación del MASC. sobre el MAN.



Fuente: Elaboración propia, simplificado de Olivares y Naranjo (2001), en base a Hajek, Gross y Espinoza, (1990).

De esta manera, las formas creadas por el hombre aumentan continuamente en extensión e importancia, llegando a cambiar por completo fisonomías de paisajes, entregándoles un carácter completamente distinto al primitivo, haciendo incluso que tales modificaciones por mano del hombre sean hoy, en muchas zonas, varias veces superior a las acciones de las fuerzas naturales que obran sobre esas regiones en el mismo período de tiempo.

“Por lo demás, la tierra sé ha cubierto de un nuevo ropaje, desarrollado por un trabajo de siglos, y seguirá transformándose todavía en el futuro. No está fuera de lugar compararla a una mujer vestida según la ultima moda.” (Fels, 1955)

El concepto de paisaje es definido por varios autores de acuerdo a distintas concepciones: Forman y Gordon, en Sánchez (2000), desde el punto de vista de la ecología del paisaje, lo definen como: “un área heterogénea conformada por un conjunto de ecosistemas que repiten un cierto patrón de distribución espacial en toda su extensión”.

En correspondencia con esa idea cabe asumir al paisaje como un sector del territorio donde existe un cierto nivel de organización de los componentes y factores actuantes en el ambiente local.

Pero una vez intervenido el paisaje por el hombre, ¿merecería éste una nueva clasificación?

A este respecto, Lütgens, en Fels (1955) plantea que la transformación del paisaje natural por el hombre economizante da lugar al “paisaje económico”.

De esta manera, “Paisaje económico”: es donde actúa el “hombre económico”. Entendemos entonces por “hombre economizante”: al estructurador de su entorno teniendo siempre como objetivo percibir el mayor beneficio al menor costo.

2.2. Economía y Territorio

Entre las múltiples actividades del hombre, descuellan, más por su extensión y generalidad que por su jerarquía ética, las que llamamos económicas.

Palomeque (1972), define actividad económica como: “una actividad racional que realiza el hombre encaminada a la satisfacción de sus necesidades.

De esta manera, los mecanismos del mercado ayudan a comprender diversos fenómenos de interés geográfico, entre los que la distribución espacial de las actividades y las funciones/usos del suelo en directa relación con los precios, resulta uno de los más destacados.

En las economías capitalistas, el suelo es considerado ante todo como una mercancía, aunque puedan existir ciertas restricciones con relación a su propiedad y utilización para salvaguardar el interés público.

A este respecto, Méndez (1997), afirma que: “todo modelo de uso del suelo en un lugar y momento concreto es el resultado de una competencia entre usos potenciales”, regida por algunos principios fundamentales que es necesario conocer para poder llevar a cabo una interpretación:

- Todo suelo, desde una parcela a un área más extensa, tiene determinadas cualidades (valor agronómico, accesibilidad, tamaño y forma) que atraen de modo diverso a potenciales ocupantes, entre éstos, aquellos que estén dispuestos a pagar un precio más alto porque esperan obtener un mayor rendimiento o tienen recursos superiores. Así, excluirán a los restantes del mercado.
- Cuanto mayor sea la demanda con relación a la oferta de suelo, mayores serán los precios de venta y, con ello, la intensidad en su uso para compensar y rentabilizar esos elevados costes.

Pero el mercado del suelo está sometido a numerosas restricciones e imperfecciones, que le alejan muchas veces de la lógica de competencia perfecta. Su imposibilidad de desplazamiento, la estabilidad que suele caracterizar su propiedad, o las frecuentes inercias en su uso, son algunos de esos rasgos peculiares.

En consecuencia, su oferta está segmentada y resulta, en ocasiones, bastante inelástica, pudiendo limitarse artificialmente mediante una retención especulativa por parte de sus propietarios, a la espera de elevar su renta, al mismo tiempo, algunos espacios singulares gozan de una renta de monopolio, porque su situación, sus características internas o su valoración social no son sustituibles por otras alternativas, lo que permite exigir precios anormalmente altos, tal como ocurre con ciertas áreas del centro de negocios de las grandes metrópolis, espacios protegidos de alta calidad medioambiental, o lugares con determinado valor simbólico.

Desde el punto de vista económico se define espacio turístico, como un producto donde pueden tomar forma diversos usos, ya sean estos espacios de “turismo residencial”, vale decir, sitios dominados por las segundas viviendas, como “turismo itinerante”, este último caracterizado por personas que se desplazan más por el territorio alojando en hoteles, hostales, arrendando, etc., por lo tanto para hablar del espacio donde se concentran las segundas residencias también se denominara como espacio turístico, por ser este un lugar elegido estratégicamente para realizar el turismo residencial.

De esta manera, históricamente este proceso se inicia a partir de la revolución industrial en el siglo XVIII, los nobles y rentistas impulsaron los primeros balnearios, realizando el denominado “Grand Tour” (Largo viaje para conocer culturas y monumentos europeos y mediterráneos).

En el s XIX, con el acceso al tiempo libre remunerado, el viaje turístico se amplía a industriales, comerciantes y profesionales liberales. Las primeras vacaciones pagadas a finales del siglo pasado inauguran el derecho de todos al ocio turístico.

Según los Profesores Hunziker y Krapf, en Gras (2001). Turismo: es el conjunto de relaciones y fenómenos que están ligados con la estadía de las personas extranjeras en la localidad, con la condición de que éstas no se establezcan para ejercer una actividad lucrativa principal, permanente o temporal.

Pero los elementos más comunes en todas las definiciones son estos:

- a) Un movimiento físico, un desplazamiento fuera del lugar de residencia habitual.
- b) La estancia en el destino ha de ser durante un periodo de tiempo no permanente.
- c) Por último; el turismo abarca los servicios y productos creados para satisfacer las necesidades de los turistas.

Así, según la OMT (1994), se distinguen cuatro elementos básicos en el concepto de actividad turística:

- a) La demanda: formada por el conjunto de consumidores (o posibles consumidores) de bienes y servicios turísticos.

Los turistas son, entonces, los consumidores que deciden y están condicionados en su decisión por su perfil sociodemográfico y por los medios de comunicación, para viajar en su tiempo libre y satisfacer sus motivaciones e imágenes mentales.

- b) La oferta: compuesta por el conjunto de productos, servicios y organizaciones involucradas.
- c) El espacio geográfico: base física donde tiene lugar el encuentro de la oferta y la demanda.
- d) Los operadores de mercado: son aquellas empresas y organismos cuya función principal es facilitar la interrelación entre la oferta y la demanda.

Los factores claves del desarrollo del turismo contemporáneo son diversos y aparecen interrelacionados. Destacamos los siguientes:

- a) La conquista del tiempo: la reducción del tiempo de trabajo y la conquista de tiempo de ocio.
- b) La conquista del espacio: la reducción de las distancias y la superación de las fronteras (la reducción en distancia-tiempo).
- c) La disponibilidad de rentas y la capacidad de consumo turístico: El crecimiento de la economía mundial, y en particular, el incremento de las rentas familiares, el nivel de vida de la población y la disminución del coste de los viajes, así como el espectacular incremento de la motorización.

2.3. Segundas Residencias

Si el Neolítico consiguió para el hombre un hábitat permanente, el final de la sociedad industrial no puede resultar más paradójico. Puesto que la inestabilidad del hombre como habitante, propiciada por la revolución de los medios de transporte y la generalización del uso del automóvil, ha provocado una suerte de nomadismo, sin duda diferente al de los albores de la humanidad.

La segunda residencia; residencia de ocio, de fin de semana o de vacaciones, apartamento en una torre de tipo “marbellí”, bungalow o cabaña, que tales formas, funciones y cometidos puede adoptar, la segunda residencia se ha desarrollado en los últimos treinta años al ritmo de una auténtica proliferación. Las causas son desde luego variadas, pero las económicas ocupan un lugar muy destacado.

En efecto, la devaluación del precio del dinero, es una de las causas que están en el origen de una tendencia observada de forma cada vez más generalizada en las capas sociales más acomodadas, empresarios y profesionales liberales, a canalizar parte del ahorro hacia la inversión en este tipo de alojamiento no permanente, capaz de generar elevadas plusvalías en el menor tiempo imaginable. Y es que la residencia secundaria, mucho más que un alojamiento turístico, es una rentable inversión, como lo prueban dos hechos fundamentales: su escaso índice de frecuentación, pues permanecen vacías la mayor parte del año, y el escaso tiempo que suele pertenecer al mismo propietario.

Callizo (1991), ironiza sobre la tenencia de una segunda residencia así: “si es verdad que el francés tiene el corazón a la izquierda y la billetera a la derecha, la residencia secundaria se sitúa sin duda a medio camino de ambas puesto que satisface simultáneamente las exigencias del corazón y las de la cartera”.

Este es un tipo de turismo de proximidad, realizado por lo general en el espacio recreativo próximo a las grandes ciudades, caracterizado por utilizar como alojamiento la segunda residencia, que suelen corresponder a parcelaciones y poseer una frecuencia de utilización variable, generalmente los fines de semana. (Valenzuela, en Figueroa, 2004).

En relación a lo anterior, Módenes (2003), le atribuye la responsabilidad de las segundas residencias a la densidad urbana en la que están insertas las viviendas principales, fenómeno producido por lo general en las grandes ciudades. El planteamiento se denomina “hipótesis de compensación” y quiere decir que “una elevada densidad urbana, con la relativa falta de oportunidades de ocio que comporta, debería conducir a un mayor consumo de residencia secundaria”. Es decir; los habitantes de contextos residenciales compactos y densos tienden a usar más suelo para residencia secundaria que los residentes en baja densidad.

2.4. Modelos de desarrollo de la residencia secundaria

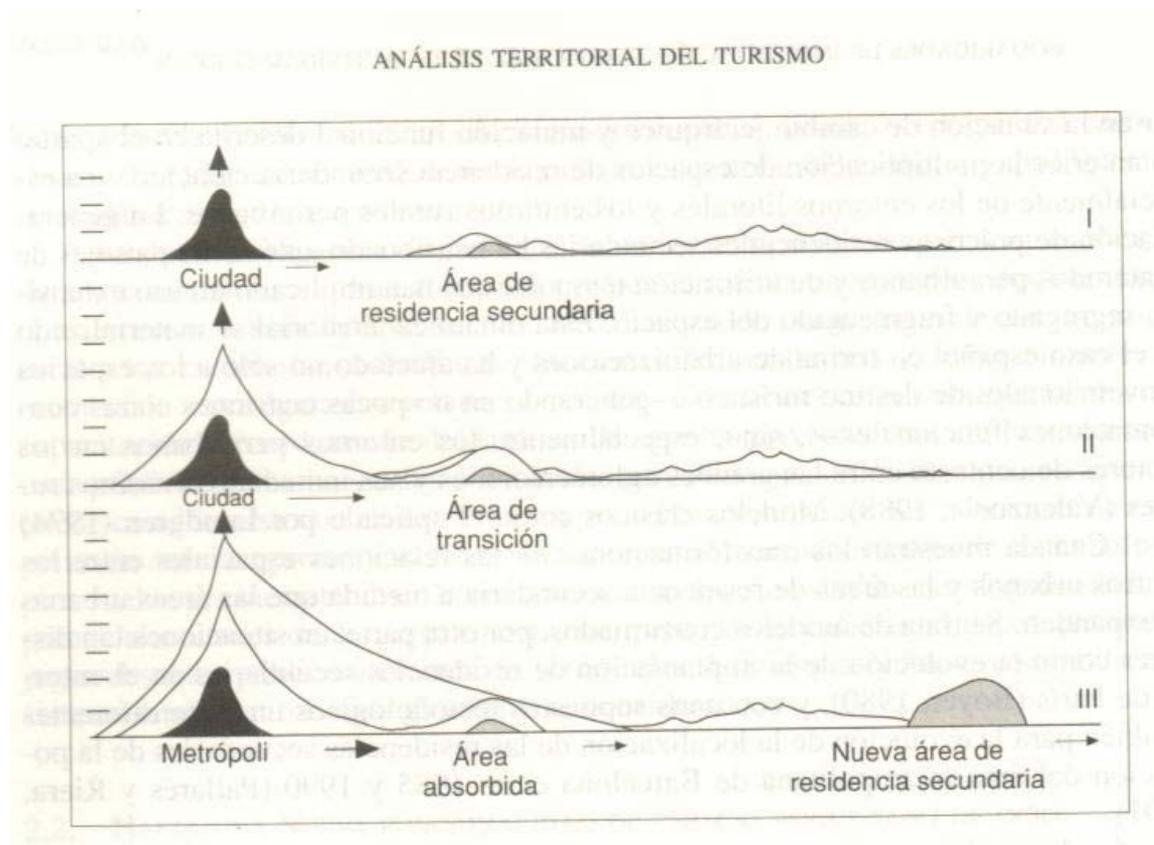
a) El de Lundgren, en Callizo (1991), es un modelo trifásico, basado en la experiencia canadiense, que, como expresión del crecimiento de la ciudad, explica las alteraciones en el sistema de relaciones espaciales entre el centro urbano y el área o radio-corona de residencia secundaria (Figura 2). Las fases son las siguientes:

- Primera fase. La demanda de un centro urbano de tamaño mediano ha generado una pequeña área de segundas residencias, situada muy frecuentemente alrededor de una lámina de agua.
- Segunda fase. Conforme crece el área urbana, crece también la demanda de vivienda temporal, con la consiguiente expansión del área de residencia secundaria, principalmente fuera del núcleo secundario inicial.
- Tercera fase. El área original secundaria es absorbida por la expansión metropolitana y forma parte ahora de la propia ciudad, de suerte que las antiguas residencias temporales acaban transformándose en residencias permanentes. Mientras tanto, se han desarrollado nuevas y distintas áreas de residencia secundaria sobre la base de la demanda de fin de semana o de alojamientos vacacionales.

Ahora bien, el modelo espacio-temporal de expansión de la segunda residencia de Lundgren (1974), es apto para explicar los tipos de proximidad desde el foco emisor pero en un contexto de suburbanización en la periferia de la ciudad de residencia permanente,

por lo tanto parece ignorar el tipo de alejamiento del foco emisor a un espacio en vez de periférico, totalmente distinto.

Figura 2. Modelo de Lundgren (1974), sobre la expansión urbana y la residencia secundaria.



Fuente: Modelo de Lundgren (1974), en Callizo (1991).

b) El departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco⁹, describe el fenómeno de la segunda vivienda según su experiencia, como un paso previo al desarrollo turístico. En ocasiones, las viviendas adquiridas son alquiladas por los propietarios y de esta manera se tiende a ampliar o ensanchar la estacionalidad de la demanda y se estimula la aparición de un mayor nivel de servicios en los correspondientes municipios. Tampoco el fenómeno de la segunda residencia está desligado del crecimiento urbano, ya que en muchas ocasiones la segunda residencia acaba transformándose en vivienda permanente cuando aumenta la accesibilidad, mejora el nivel de equipamiento, crece el empleo en la zona y aumenta el aprecio de la población por las zonas con atractivos naturales y de menor densidad.

⁹ <http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net>

Estos análisis y consideraciones permiten concluir que la segunda residencia supone un "puente" entre los asentamientos urbanos permanentes y las actividades del "turismo de paso", y además, que el fenómeno de la segunda residencia constituye en ocasiones un paso previo a futuros desarrollos urbanos de carácter permanente. (se considera un radio razonable de atracción, los territorios y poblaciones que se sitúen a una distancia de 2 a 4 horas de viaje).

Pero a la vez, Buitrago (2005)¹⁰, se plantea la pregunta de si este tipo de desarrollo urbanístico a base de segundas residencias en vez de ser un paso a la vivienda permanente, por el contrario ¿es un modelo que se agota a sí mismo?, es decir, si se convierten a la postre en urbanizaciones fantasmas donde vive muy poca gente y que tienen unos pocos meses de vida en verano. O el peligro de que se compren lotes de segundas residencias para invertir y especular, con el resultado de que se quedan vacías por falta de compradores que hagan frente a precios abusivos.

c) El modelo construido por Miossec (1976)¹¹

Supuestos teóricos:

A diferencia de otros bienes de consumo, la oferta turística de residencia¹² no puede desplazarse, ha de ser consumida in situ; esto genera una propensión a la movilidad desde el centro emisor a la periferia receptora; que busca en la periferia la alteridad espacial al centro de residencia habitual.

1. Centro emisor: lugar de residencia habitual.

2. Periferia próxima: las rentas bajas no permiten a sus poseedores desplazarse sino hasta estos territorios próximos; el precio del suelo es alto y la población se hacina en minúsculos apartamentos o acampamentos turísticos.

3. Periferia lejana: accesible para los presupuestos de vacaciones de las clases acomodadas, la menor frecuentación se traduce en una menor densidad de habitación, precios más bajos y, en consecuencia, urbanización sobre la base de villas y grandes mansiones.

Desde el punto de vista de la dinámica de los espacios turísticos (tanto residenciales como itinerantes), el modelo de Miossec es útil para una explicación teórica de la evolución de los nuevos destinos. La aproximación evolutiva que propone Miossec es de carácter regional, considera específicamente cuatro elementos básicos: a) los núcleos turísticos; b) las redes de transporte; c) la conducta de los consumidores, y d) las actitudes de las autoridades y de la población local. Según la hipótesis que formula, los núcleos turísticos

¹⁰ El 'esponjamiento' urbanístico, Lunes, 21 de Noviembre de 2005,

<http://blogs.laverdad.es/index.php/bernal/2005/09/21>

¹¹ En Vera et al. (1997)

¹² Turismo residencial: se refiere al tipo turismo por segunda residencia. Deferente al turismo itinerante que se basa en la pernoctación en hoteles camping, hostales, etc.

pasan por diferentes fases, de esta manera, distingue una fase preturística (fase 0); una fase pionera (fase 1); una fase de desarrollo (fase 2); una fase de organización (fase 3), y una fase de saturación (fase 4). Admite, además, la existencia de una quinta fase, orientada al mantenimiento del dinamismo del territorio. Admite que no necesariamente cada elemento debe evolucionar al ritmo hipotético (ver figura 3.).

Fig. 3. Modelo de desarrollo de Miossec (1976)

Centros turísticos fases	Transporte fases	Conducta del turista fases	Actitudes de los encargados de tomar decisiones y la población de la región receptora fases
1  centro pionero	1  apertura	1  percepción global	1  observación
2  multiplicación de centros	2  incremento de las conexiones de transporte entre los centros turísticos	2  progreso en la percepción de sitios e itinerarios	2  política de la infraestructura que da servicios a los centros
 organización del espacio para la recreación de cada centro, inicio de una jerarquía y de especialización	 circuitos de excursiones	 competencia espacial y segregación	 segregación efecto demostración dualismo
 especialización por jerarquías saturación	 conectividad → máximo	 desintegración del espacio percibido, completa humanización, partida de ciertos tipos de turistas, formas de sustitución, saturación y crisis	 A turismo total  B plan de desarrollo de protección ecológica

Fuente: Miossec (1977), en Vera *et al.* (1997)

d) Basándose en la teoría clásica de los ciclos económicos, Chadeaud (1987)¹³, elabora un modelo sistémico que parcela la evolución del espacio turístico, considerando a éste un producto como cualquier otro. Las etapas son tres grandes momentos: el de creación, el de madurez y el de obsolescencia. Según Chadeaud, las fases de evolución del destino turístico se caracterizan por:

- Fase de creación del producto: período inicial de localización espacial de los primeros elementos que relacionan las expectativas de la demanda y de la oferta.
- Fase de madurez del producto: Se caracteriza por la expansión y la complejización del producto. Implica la acumulación de inversiones que desarrollan la oferta.
- Fase de obsolescencia del producto: Los problemas diversos que afectan el producto (aparición de nuevas expectativas, cambios en la demanda, etc.) provocan una progresiva inadecuación entre oferta y demanda, por ende, el declive de la demanda.

Chadeaud admite la posibilidad de una cuarta fase, que denomina de mutación-reconversión del producto. Esta hace referencia a la aparición de un nuevo producto turístico que dota de nuevo significado el espacio.

e) La clasificación de Peck y Lepie (1977)¹⁴, a partir de un estudio sobre los pequeños municipios turísticos de Carolina del Norte, postula los siguientes criterios utilizados: 1) Tipo de evolución; 2) bases del poder, es decir, las fuentes de financiación, y 3) impacto en los municipios receptores, expresado en términos de saldos.

Si bien sus autores no han llegado a establecer umbrales cuantitativos para la caracterización tipológica, esta clasificación establece una acertada ecuación entre la velocidad del desarrollo y el mayor o menor grado de endogenia, que se traduce además en impactos más o menos graves sobre las regiones receptoras.

En síntesis, se espera que con un crecimiento rápido, la configuración sea predominantemente en comunidades de apartamentos de veraneantes con financiación externa y un comercio especializado, además de un cambio en la estructura local del poder. Por el contrario, con un crecimiento lento, se espera que el desarrollo sea individual, con una expansión del comercio local y con una estructura estable del poder.

f) El enfoque que trata Figueroa (2004), es de un tipo de segundas residencias de proximidad, pero no en espacios de la periferia inmediata al foco emisor, sino que alejados de este, pero sin embargo próximos como para usarlas como viviendas de fin de semana, (entre 1 y 4 horas de viaje) el planteamiento es el siguiente:

¹³ En Vera et al. (1997)

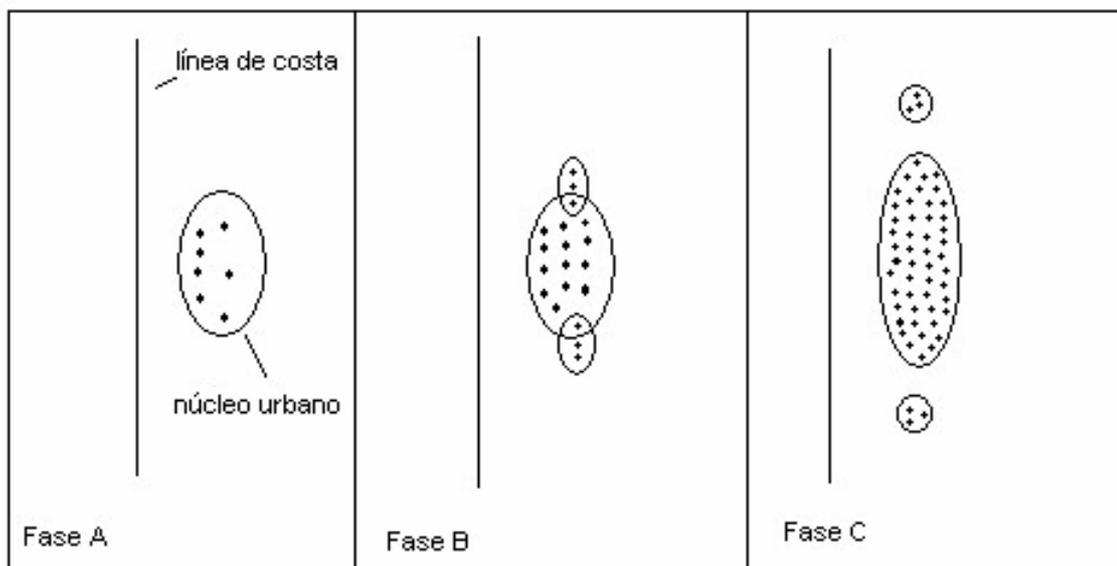
¹⁴ En Vera et al. (1997)

El alojamiento turístico de segundas residencias se identifica por unidades de vivienda que se mueven en un mercado de alquileres y compraventas relacionadas con la afluencia turística de proximidad (realizado en el espacio recreativo próximo a las grandes ciudades). Por lo tanto, la rentabilidad privada de este modelo de desarrollo turístico se asocia con la venta de suelo, la construcción y la promoción inmobiliaria y, en menor medida, con el aparato de prestación de servicios.

En este sentido Cals, en Figueroa (2004), distingue tres formas de implantación del turismo para el litoral mediterráneo español caracterizadas por: a) la densificación de un núcleo tradicional o primario costero; b) la extensión del crecimiento a la zona de ensanche inmediata de los núcleos anteriores; c) la extensión difusa al entorno rural a través de "urbanizaciones" (ver fig. 4).

La ciudad turística presenta unos procesos de ocupación del suelo y una problemática espacial singulares caracterizadas por: a) un modelo de ocupación del suelo difuso, b) una inflación de la oferta de suelo urbanizable en relación con el de construcción, c) una tipología edificatoria de carácter intensivo sobre las primeras líneas de playa y d) una demanda de equipamientos fluctuante en el tiempo caracterizada por la estacionalidad.

Figura. 4. Planteamiento de Cals (1982), en Figueroa, (2004), de implantación del turismo para el litoral mediterráneo Español.



Fuente: Elaboración propia, en base a supuestos de Cals (1982) en Figueroa (2004).

Según el autor, desde un punto de vista productivo y territorial la forma sedentaria de turismo y el ocio de proximidad se constituyen en fenómenos de derroche de recursos, contaminación ambiental y baja productividad económica. Una comparación cualitativa entre los distintos tipos de turismo y la segunda residencia nos muestra la gran diferencia existente entre ellos (ver cuadro 1).

Cuadro 1. Comparación cualitativa entre hotel, resort, vivienda turística y residencia secundaria.

Item	Hotel	Resort	Vivienda Turística de Alquiler	Segunda Residencia
Tipo de Turismo	Itinerante	Mixto	Sedentario/Residencial	de Proximidad
Agente involucrado	Intermediario y productor turístico	Promotor Urbano e intermediario Turístico	Propietarios, promotor Urbano e intermediario Turístico	Propietario y Promotor Urbano
Valor añadido	Muy alto	Alto/Medio	Medio/Bajo	Muy bajo
Ocupación del suelo	Baja	Alta/Muy Alta	Alta/Muy Alta	Muy alta
Impacto Ambiental	Medio/Bajo	Alto/medio	Alto/Muy Alto	Alto/Muy Alto
Puestos de Trabajo	Alto	Alto/medio	Bajo	Muy Bajo
Necesidad de Infraestructura	Normal	Alta/Muy Alta	Alta/Muy Alta	Alta/Muy Alta
Especulación Inmobiliaria	Muy Baja	Alta/Muy Alta	Media Alta	Alta/Muy Alta

Fuente: Figueroa, (2004)

De esta manera, el borde costero marítimo y lacustre es el espacio más presionado por este tipo de inversiones, aumentando la demanda estacional de la infraestructura y servicios públicos, y transformando el paisaje y el territorio al introducir estructuras urbanísticas que rompen con la continuidad anterior, que urbanizan el campo y privatizan el territorio, ya sea a través de urbanizaciones inmobiliarias-turísticas concentradas o a través de parcelaciones dispersas.

Para los investigadores del turismo desde la vertiente espacial los efectos generadores del deterioro del ambiente natural y cultural del turismo están dados por transformaciones del espacio:

a) Sociales, Económicas y Políticas

- Mayor valoración del ocio y del turismo como derecho de la sociedad.
- Desigualdad socioeconómica en el acceso al disfrute del ocio.
- Masificación de los destinos turísticos.
- Tendencia a la monofuncionalidad por la especialización en actividades turísticas.
- Presiones del sector inmobiliario sobre la gestión y uso del suelo.
- Privatización del espacio colectivo por construcciones destinadas a ocio y turismo.
- Estacionalidad de la demanda turística y desincentivo a la inversión.
- Conflictos entre residentes y turistas.
- Fragmentación en la gestión del territorio.

- Carencia de instrumentos de planificación locales y regionales integrales.
- Paradigma neoliberal hegemónico en la gestión de la Administración.
- Decisiones políticas de corto plazo frente a la necesidad de ingresos a las arcas municipales.
- Malas decisiones por ignorancia de la fragilidad medioambiental.

b) Territoriales y Medioambientales

- Densificación urbana de las zonas costeras y despoblamiento de las áreas interiores.
- Concentración de la demanda y la oferta turística en el litoral.
- Uso extensivo del territorio por la discontinuidad de la expansión urbana, por loteos, urbanizaciones y construcciones espontáneas.
- Conflictos de intereses por el uso del suelo en destinos turísticos.
- Urbanización e intervención de paisajes de alta calidad ambiental.
- Deterioro de los ecosistemas y del paisaje litoral.
- Agotamiento de los recursos turísticos.

2.5. Configuración del crecimiento urbano Litoral

2.5.1. Crecimiento enfrentando la línea de costa

De acuerdo con López (2002), la expansión urbana costera esencialmente la de segunda residencia se desarrolla por lo general en las primeras líneas hacia la playa, y que luego ocupadas estas buscan e incorporan áreas más alejadas que aprovechan las líneas de penetración a la costa o los últimos recursos paisajísticos que ofrecen.

De esta manera pueden generar conurbaciones entre diferentes centros a lo largo del litoral, esto también se puede generar por desarrollos espontáneos que crecen, uniendo así los diferentes espacios y en algunos casos privatizando el dominio público.

Este tipo de crecimiento lineal a lo largo de la costa, en vez de transversal a ella, según El Mercurio (2005)¹⁵, genera distorsiones en el mercado del suelo ya que “hay que considerar que el valor de la primera línea de playa en lagos o en mar tiende al crecimiento permanente, debido a la escasez que se produce por el agotamiento de los espacios en estos bordes. Aquí el valor queda fijado en su máximo, y es ese momento en que la demanda inmobiliaria se traslada a la segunda línea y así sucesivamente. La diferencia de valor entre la primera línea y la segunda es normalmente de un 40 a 60%, y entre la segunda y la tercera es de un 25 a 35%, distante esta última 250 a 350 metros del borde”. De esta manera, se puede decir que habría una relación directamente proporcional entre cercanía a la playa y valor del suelo.

¹⁵ El Mercurio Domingo 9 Enero de 2005, Cuerpo F Propiedades Pag. 2

2.5.2. Incorporación del traspais como nuevos espacios

Se ha señalado que la ocupación lineal, a lo largo del frente de mar, es el rasgo característico de los procesos de implantación del turismo litoral, hecho que ha contribuido a una degradación estética y ambiental de estos espacios, a la vez que ha agudizado los contrastes dentro de las propias regiones donde se desarrolla el turismo costero.

La articulación entre interior y costa privilegia el reparto más equilibrado de los flujos turísticos dentro de una misma región, con las consiguientes repercusiones en cuanto a difusión de los procesos de desarrollo hasta ahora polarizados en la costa, menor presión en las áreas saturadas y contribución a la conservación y gestión de recursos.

En resumen, se plantean algunas posibilidades del turismo litoral como factor propulsor de nuevos modelos de organización territorial, al integrar posibilidades acordes con las nuevas exigencias de la demanda. Y, de otro lado, que superan la exclusividad del eje costero como espacio de monoespecialización, a medida que se equilibran territorialmente los procesos de afectación del turismo en las estructuras receptoras. La valoración del territorio pasa así a un primer plano en la ordenación del turismo litoral, al tiempo que se pone de relieve la necesidad de incorporar el traspais en las estrategias de la planificación integral de las áreas costeras.

La integración del traspais exige clarificar el modelo y los criterios para su utilización, bien entendido que no se trata de reservas de suelo para acoger los procesos que se desbordan desde las áreas litorales consolidadas como viene ocurriendo en espacios del Mediterráneo español, por el agotamiento del suelo y su encarecimiento en los destinos costeros, llevando a la penetración de actuaciones inmobiliario-turísticas en municipios del traspais, que, no siendo estrictamente litorales, apenas distan entre 5 y 20 km, de las áreas especializadas de la costa, de las que, por cierto, no pueden prescindir a la hora de su promoción y utilización de imagen de marca turística.

2.5.3. Integración y desorganización del turismo en los desarrollos espontáneos

La puesta en valor turística del territorio suele responder a modelos de desarrollo surgidos de forma “espontánea”, donde los impulsos de la demanda por tanto, los mecanismos del mercado han ido condicionando la creación de la oferta. La desorganización en materia territorial y las debilidades estructurales en temas esenciales como las infraestructuras, el respeto al medio ambiente y los modelos tipológicos de oferta, entre otros aspectos, son abundantes.

La espontaneidad de los desarrollos implica, ante todo, la falta de un plan global, de conjunto, de forma que son las fuerzas de mercado las que imponen la transformación progresiva de la estructura preturística, a medida que el territorio se va adaptando a las necesidades del turismo y se produce una verdadera reorganización espacial. (Vera *et al.*, 1997).

A modo de síntesis, los desarrollos espontáneos presentan una serie de problemas, tales como:

c.1) La falta de control y regulación en la ocupación del espacio.

c.2) Falta de control en el ritmo de creación de nuevas plazas turísticas. La oferta surge como respuesta a los impulsos de la demanda.

c.3) La falta de planificación supone que las infraestructuras y equipamientos se realizan a posterior de los procesos de crecimiento, es decir, cuando se plantean verdaderos estrangulamientos en momentos de afluencia.

c.4) Los procesos de reorganización espacial y su adecuación a nuevas pautas conllevan conflictos con las actividades y usos tradicionales del territorio.

c.5) La estructura de la propiedad de la tierra, factor básico en la organización del territorio, condiciona los modelos de implantación del turismo cuando se trata de procesos no planificados, ya que la gran propiedad favorece el desarrollo de actuaciones de gran envergadura, que dan origen a centros y complejos vacacionales de indudable entidad. Mientras tanto, la dispersión y fragmentación de las tierras entre un gran número de pequeños propietarios dificulta sistemas de actuación más integrados y contribuye a generar modelos de ocupación extraordinariamente difusos en el territorio, con el consiguiente problema en la gestión del suelo, ocupación coherente y creación de infraestructuras y servicios.

c.6) Como consecuencia de la consolidación de la actividad, sobre todo en el caso del litoral, no tardan en aparecer estructuras urbanas ex novo, que apenas están condicionadas por las formas espaciales preexistentes. La eclosión de nuevos asentamientos, nuevas ciudades, a veces, supone una reorganización en la jerarquía de los núcleos, hasta el punto de encontrar ejemplos donde las nuevas estructuras urbano-turísticas desplazan a las localidades tradicionales.

2.6. Experiencia externa

El excesivo y muchas veces descontrolado desarrollo de infraestructura física con motivos de segunda vivienda que ha ocurrido en muchas playas alrededor del mundo (movido por motivos especulativos), ha tenido diferentes impactos en dichos territorios.

2.6.1. Centros planificados: la costa del Mar Negro

Fue en la posguerra cuando los gobiernos socialistas de Rumania y Bulgaria, como sucediera en el litoral ruso, decidieron la puesta en práctica de un programa de expansión turística con doble finalidad: la mejora de los intercambios con el exterior y la promoción de actividades recreativas de tipo social.

El proyecto fue perfectamente meditado y calculado, de suerte que la oferta, el análisis del mercado y la evolución de la capacidad de las playas, precedió siempre a la demanda; de esta manera, el control del negocio turístico jamás fue abandonado a la iniciativa privada ni a la improvisación. Si a ello añadimos el carácter colectivo de la propiedad de la tierra y el papel jugado por el Estado en la financiación, podremos entender que los vastos complejos turísticos creados, resultan ser centros funcionales muy localizados, cuyo impacto sobre la organización territorial apenas se ha dejado sentir (Vera, 1997).

2.6.2. El manejo del borde costero de España

Según Paskoff (1997), En las últimas décadas, las costas de España, en particular las del Mediterráneo, han conocido un grave deterioro que ha inducido alteraciones irreversibles en sus equilibrios naturales. Destrucción y depredación de los ámbitos más atractivos de la Costa Brava o de la del Levante, por ejemplo, fueron el resultado de un urbanismo nocivo de altas murallas continuas de edificios al borde mismo del mar, de vías de transporte de gran intensidad de tráfico demasiado próximas a la orilla. Y a esta desnaturalización se ha agregado la privatización del dominio público litoral.

De este modo, la estructura urbanístico-turística de carácter intensivo, que se traduce en desarrollos urbanísticos de alta densidad (100 a 300 viv/ha) y de muy alta densidad (>300 viv/ha), tras los desarrollos en la primera línea de la costa, a partir de los años setenta fueron incorporando áreas mas alejadas que aprovechan las líneas de penetración a la costa o los últimos recursos paisajísticos que ofrecen (López, 2002).

La ley española delimitó un dominio público marítimo-terrestre que comprende:

Una servidumbre de protección afecta a una franja de por lo menos 100 m de ancho (reducida a 20 m en las costas ya urbanizadas), aquí están prohibidas las intervenciones destinadas a residencia, construcción de vías de transporte interurbanas, extracción de áridos y el vertido de aguas residuales sin depuración.

Los caminos peatonales de acceso no podrán estar separados por más de 200 m y los abiertos a los vehículos de más de 500 m. Los terrenos necesarios para esos accesos se declararán de utilidad pública a efecto de expropiación por la Administración del Estado.

2.6.3. Manejo del borde costero en Francia

Según Paskoff, (1997), Francia tiene su ley de costas, que fue promulgada en 1986. Este documento considera al litoral no como un concepto jurídico, sino como una entidad geográfica, que pretende conciliar el desarrollo económico y la protección del entorno. Sin embargo, ese último aspecto aparece privilegiado. Tres criterios sustentan las disposiciones de la ley: la distancia respecto a la línea de costa, el carácter notable de los espacios costeros y la urbanización ya existente.

Fuera de las áreas ya urbanizadas, una franja de 100 m de ancho, contados a partir del límite superior del dominio público marítimo, es inconstructible. En ella no deben existir avenidas costaneras y las carreteras interurbanas tienen que estar localizadas a más de 2 km de la línea de costa.

La ley de costas de Francia se apoya también sobre el principio de la limitación de la urbanización. Esta última tiene que hacerse en continuidad con los centros urbanos ya existentes, transversalmente para impedir las conurbaciones y dejar así entre las aglomeraciones "ventanas verdes". Las construcciones nuevas deben ser adaptadas al entorno natural y arquitectónico del borde costero.

Para este fin, se creó en 1975, siguiendo el modelo del "*National Trust*" de Inglaterra, el llamado "*Conservatoire du Litoral*", que tiene como objetivo seguir una política de adquisición de bienes para el resguardo del espacio litoral. Estas costas, pasan a ser inalienables, inconstructibles y abiertas gratuitamente al público peatonal.

Después de 20 años de existencia, el Conservatorio del Litoral se ha convertido en un actor esencial del manejo del borde costero en Francia. Su éxito, demuestra que una voluntad política fuerte y un organismo "ad hoc" pueden prevenir eficazmente la especulación, la privatización y la desnaturalización de los espacios costeros en los países desarrollados.

Ejemplo: El tipo integral-extensivo de Languedoc-Rosellón (Francia)

Esta planificación "a la francesa" se trata, en definitiva, de centros turísticos creados artificialmente en un medio receptor agrícola y pesquero, débilmente poblado hasta hace muy poco tiempo por su carácter semimarismático.

Escalonados aproximadamente cada 50 kilómetros, son enclaves turísticos especializados que utilizan la playa y el mar como espacios-soporte, casi siempre en sectores en principio poco turísticos por los mosquitos, dada su condición marismática. Las operaciones inmobiliarias compensan así los elevados costes de acondicionamiento, con los irrelevantes precios del suelo. Respecto a la demanda, estos centros integrales planificados se dirigen a una clientela diversificada, reservando un pequeño papel a la hostelería tradicional.

2.7. Marco legal de uso del borde costero

Según, Paskoff (1997), El problema del acceso a la orilla del mar sigue suscitando preocupación a raíz de las protestas por las "playas privadas". En esta materia el código civil define como bien nacional de uso público al espacio denominado "playa" cuyo límite superior corresponde a "la línea donde rompe la ola el día del año de la más alta marea, dejando libre el espacio de playa entre ese borde y el agua". Frente a predios fiscales, una disposición de 1982 (Ley 18.255) creó una franja llamada terreno de playa", de 80 mts medidos desde la línea de más alta marea hacia el interior, cuya venta a particulares está prohibida. Frente a predios privados, no existen estos "terrenos de playa".

El artículo 13 del Decreto Ley 1.939 de 1977 establece que "los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos y lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos para fines turísticos y de pesca cuando no existen otras vías o caminos públicos al efecto". Sin embargo, en diciembre de 1996, el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional ese decreto, determinando que sólo mediante la dictación de una ley y con una indemnización de por medio, pueden imponerse limitaciones al dominio de sus terrenos a los propietarios de predios colindantes con playa de mar, ríos o lagos.

La política nacional en materia de uso y desarrollo del borde costero, incluyendo el mar territorial, ha sido fijada mediante la dictación del Decreto Supremo 475 de diciembre de 1994. Este documento considera los espacios costeros como una unidad geográfica de gran relevancia para el país, a pesar de ser de extensión restringida, ya que en ella confluyen múltiples usos de tipo portuario, urbano, industrial, pesquero, acuícola y recreacional. La idea es regular estos diferentes usos de modo que las diversas actividades no se inhiban entre sí, y por el contrario, que se establezca una armónica coexistencia.

Los planos reguladores comunales vigentes son concebidos con la finalidad de ordenar los espacios urbanos construidos como urbanizables. El problema es que no todo el borde costero queda dentro de los límites urbanos. Los llamados terrenos rústicos o rurales carecen de normas de urbanización. En ellos, legalmente, sólo se permite la edificación de la casa del dueño, pero por resquicios legales se pueden instalar en ellos grandes proyectos inmobiliario-turísticos, argumentando que el sitio no se subdividirá ya que se trata de un condominio.

Capítulo III. Antecedentes generales

3.1. Descripción geográfica del área de estudio

3.1.1. Ubicación geográfica (ver mapa 1)

El área de estudio se extiende por el borde costero desde la ensenada de Cachagua hasta la ensenada de Papudo, comprendiendo por lo tanto de sur a norte, las localidades de Laguna de Zapallar, Cachagua y Zapallar, pertenecientes a la comuna de Zapallar y Papudo en la comuna de Papudo. Estas dos comunas pertenecen a la provincia de Petorca y conforman el denominado borde costero norte de la Quinta Región (Valparaíso) de Chile.

Las coordenadas UTM son las siguientes:

X mínima = 267000

X máxima = 294000

Y mínima = 6381000

Y máxima = 6414000

Y sus coordenadas geográficas son 32°23' con 32°41' Latitud sur, y 71°11' con 71°29' Longitud oeste.

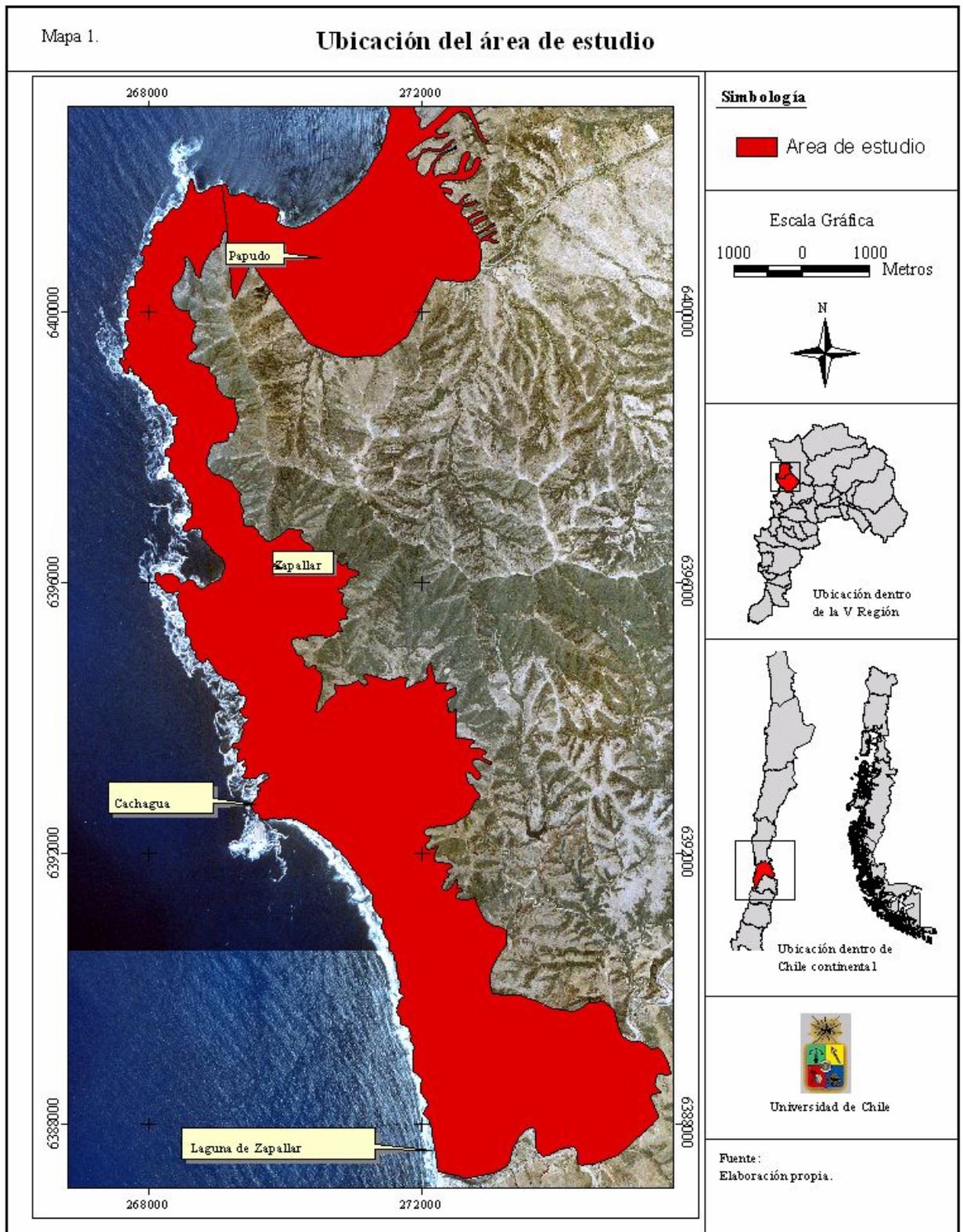
3.1.2. Clima

El área en general, posee un clima que se considera como templado mediterráneo con larga estación seca concentrada en verano, y una corta estación lluviosa; la primera de 7 a 8 meses, y la segunda entre 4 y 5. Las temperaturas para el mes más frío oscilan entre los 18°C y los -3°C, y para el mes más cálido la media se ubica bajo los 32°C, con al menos 4 meses con temperaturas superiores a 10°C (IGM, 1996), en Muñoz (2005).

3.1.3. Geomorfología

Presenta la manifestación de cuencas intermontanas, donde se manifiesta, en grandes extensiones, el batolito cristalino y metamórfico, de origen estructural producto de bloques fallados. Antecedente a ésta, una unidad geomorfológica denominada terraza litoral. Ésta está formada por distintos niveles altitudinales, siendo cubiertas en algunos lugares por formaciones dunarias antiguas. La franja litoral presenta en las cercanías de los acantilados y planicies costeras pequeñas ensenadas en reducidas llanuras de abrasión marina que se han valorizado como playas, y en donde en la actualidad se emplazan los balnearios más importantes de la región.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



3.2. Características de los balnearios

3.2.1. Cachagua¹⁶

El balneario de Cachagua está situado a 183 kilómetros al noroeste de Santiago, se ubica en el extremo norte de una playa larga (la más extensa del sector), y sobre un faldeo que llega al mar frente a una amplia bahía.

La temperatura del agua es de 14.5 °C y la playa es de pendiente semi-lisa y con arena fina. Frente a este balneario se encuentra la Isla de Cachagua, Santuario de la Naturaleza y en cuyos islotes habitan variedades de pingüinos de Humboldt y Magallánico. Este balneario nació por medio de un loteo de un sector de La Hacienda Cachagua, la que aún conserva antiguas casas patronales.

3.2.2. Zapallar

El balneario de Zapallar es una pequeña y cerrada ensenada en forma de concha, rodeada de abruptos cerros pertenecientes a la Cordillera de la Costa que lo protegen de los vientos. Posee una esplendorosa flora y una cuidadosa urbanización que lo hace ser el más selecto y privilegiado de la costa. Fue creado como balneario por iniciativa de Don Olegario Ovalle, propietario de la hacienda, el que decide regalar a sus amistades sitios en el lugar, con la condición de que en un plazo de 2 años construyeran casas, este peculiar origen hizo que desde sus inicios los vecinos se preocuparan de sus predios y del entorno, por este motivo está declarado zona típica. (Inacap, 2003)

3.2.3. Papudo

El balneario de Papudo se encuentra a 198 kilómetros al noroeste de Santiago. Es un Balneario de mucha tradición junto a una bahía abierta hacia el norte y protegida por cerros que cierran el viento del sur. Su playa es de aguas calmas. Su Fundador fue Don Fernando Irrázabal dueño de la hacienda Pullally, éste en 1897 trazó el plano de una población, vendió terrenos y edificó un magnífico chalet. En 1917 se organiza la sociedad "Balneario de Papudo" con lo cual se produce el desarrollo del balneario, construyéndose grandes casonas que hasta hoy sobreviven.

¹⁶ <http://www.australnet.cl/clsp/playas/cachagua.shtml>
<http://www.turismozapallar.cl/entorno.htm>

3.3. Antecedentes generales de densificación urbana

3.3.1. Antecedentes de las segundas viviendas

Las actividades turísticas en Chile atraviesan por una fase expansiva cuantitativa y cualitativa. El turismo receptivo ha tenido un importante crecimiento, tanto en lo referente al volumen de turistas como al ingreso de divisas por ese concepto. La demanda interna por turismo también ha crecido rápidamente, asociada a la tasa positiva de crecimiento económico experimentada por el país en los últimos años, la mayor disposición de ingresos de las personas ha diversificado sus formas de disfrutar el ocio turístico y expandido a espacios más variados del país y del extranjero.

En este contexto, la V Región de Valparaíso posee en su territorio gran diversidad de recursos turísticos naturales y culturales, habiéndose privilegiado tradicionalmente el recurso playa. Además su localización geográfica central, la cercanía con la Región Metropolitana (principal mercado consumidor) le otorga ventajas para la producción destinada al mercado interno inmobiliario, ayudado por el uso y masificación del automóvil y los medios de transporte.

De esta manera, el borde costero como recurso ha representado una ventaja comparativa y su uso económico ofrece oportunidades para el desarrollo de actividades como el turismo, y la construcción de la denominada segunda vivienda¹⁷, que en la región alcanza el 60% del total nacional¹⁸. (SERPLAC, V Región, 2001)

En la década del 70 y 80 los inmuebles de segunda vivienda, llamados para entonces, viviendas de veraneo, se construían con materiales regionales, con fuerte uso de la madera y con escasas terminaciones; se desarrollaban en loteos de terrenos y la mayoría de las viviendas eran de construcción privada y con el sistema de crecimiento según las necesidades familiares y el presupuesto disponible, incluso, recibían como mobiliario aquellos en desuso en la vivienda principal.

Este concepto varió cuando los proyectistas inmobiliarios desarrollaron importantes extensiones de terrenos, con urbanizaciones muy ordenadas y de buena calidad, incorporando los servicios básicos y la trama vial.

En el inicio de este desarrollo, las inmobiliarias consideraron como opción válida edificar próximo a los centros poblados o ciudades de concentración de turistas de modo de dirigir su producto tanto a 1ra. como 2da. vivienda. Este caso se centró en las ciudades de La Serena, Iquique y Viña-Reñaca, preferentemente. (Debarbieri, 2005)

Esta primera etapa se consolida y da paso a la nueva tendencia de proyectos inmobiliarios turísticos o de segunda vivienda que corresponden a aquellos que privilegian su localización y disfrute de los recursos paisajísticos en la primera línea tanto de mar como de lagos, con casas o edificios en altura para el nivel social medio alto y alto.

¹⁷ Vivienda de uso estacional y de fin de semana. (Ministerio de Planificación y Cooperación).

¹⁸ Ministerio de planificación y cooperación Serplac (región de Valparaíso) Gobierno regional V Región.

Hoy estas edificaciones ya sobrepasaron la primera línea en la casi totalidad de las zonas de concentración de veraneantes y el desarrollo siguiente se interna hacia la segunda y tercera línea de playa y en algunas ciudades costeras el desarrollo ya alcanza a las partes más altas o retiradas del atractivo turístico de la zona, fuera de los límites urbanos.

El valor de los inmuebles que están destinados exclusivamente a segunda vivienda va en relación directa con el “paisaje o zona seleccionada”, la calidad y estándar de la construcción, la privacidad, estatus y moda que ofrezcan. Por esto es uno de los primeros productos que se siente afectado frente a crisis económica, del mismo modo, es el último en reactivarse.

Las viviendas secundarias están altamente concentradas en el centro del país, principalmente en la Región Metropolitana y de Valparaíso, sin embargo en términos relativos se concentra alrededor de la Región Metropolitana, en dirección a las regiones con clima más cálido. Basándose en cálculos del sector inmobiliario, entre 1990 y 1999 la oferta de viviendas secundarias, creció a un ritmo promedio de 20% anual. (Coproch, 2000)

Esta oferta está muy concentrada en sólo tres regiones del país: Metropolitana, Valparaíso y Coquimbo, con el 90% de las inversiones. Principalmente los proyectos de infraestructura y planta se localizan en la Metropolitana y Valparaíso, y los de segunda residencia en Valparaíso y Coquimbo, principalmente en su litoral. De hecho la Región de Valparaíso presenta el más alto porcentaje en todo el país de viviendas secundarias con respecto a las viviendas principales, alcanzando un 21,3% (ver cuadro 2.).

Cuadro 2. Viviendas turísticas y secundarias en Chile, según Región, 2002.

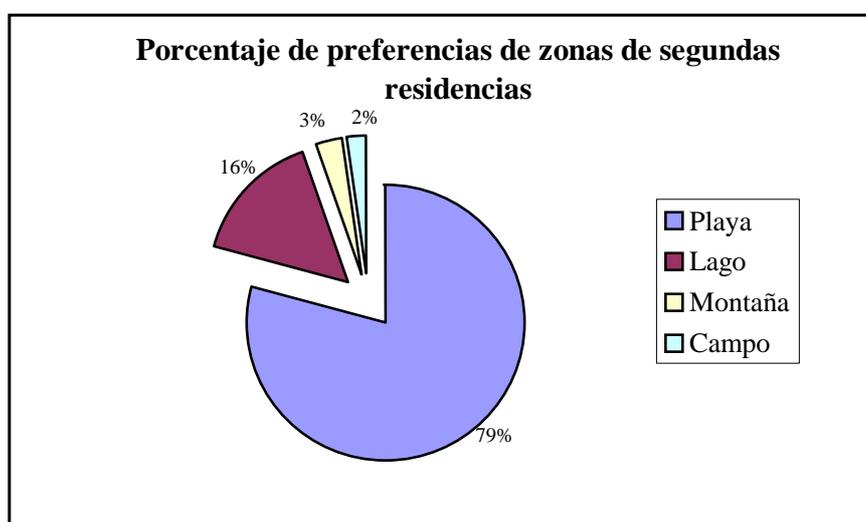
Región	Viviendas Secundarias	% Viv. Secundarias v/s Viv. principales
Tarapacá	12.259	12,4
Antofagasta	9.153	8,1
Atacama	8.824	14,4
Coquimbo	18.410	14,7
Valparaíso	85.584	21,3
Metropolitana	78.837	5,1
O`Higgins	16.112	11
Maule	18.829	11,6
BioBio	27.713	7
Los Lagos	13.358	8,5
La Araucanía	13.722	7
Aysen	1.674	8,4
Magallanes	2.414	5,9
Total país	304.888	8,9

Fuente: Estimación en base de viviendas ocupadas y desocupadas de INE (2003). En Figueroa (2004).

Esta oferta está dirigida principalmente al mercado interno de turismo de proximidad para obtener rápidos retornos de inversión. De hecho Debarbieri (2005) estipula la rentabilidad promedio entre 1995 y 2005 para las segundas residencias de la siguiente manera: en la montaña (5,6%), en lagos (8,3%), y en el borde costero (7,8%).

La preferencia de los demandantes se centra en un alto porcentaje en las ofertas con playa, inmediata o cercana a la “ciudad cabecera zonal”¹⁹, porcentaje que alcanza al 79% de las preferencias, seguido de las zonas de lagos con 16% de preferencias; las zonas de montaña con 3% y zonas campestres con 2% (ver gráfico 1.).

Grafico 1.



Fuente: Debarbieri 2005.

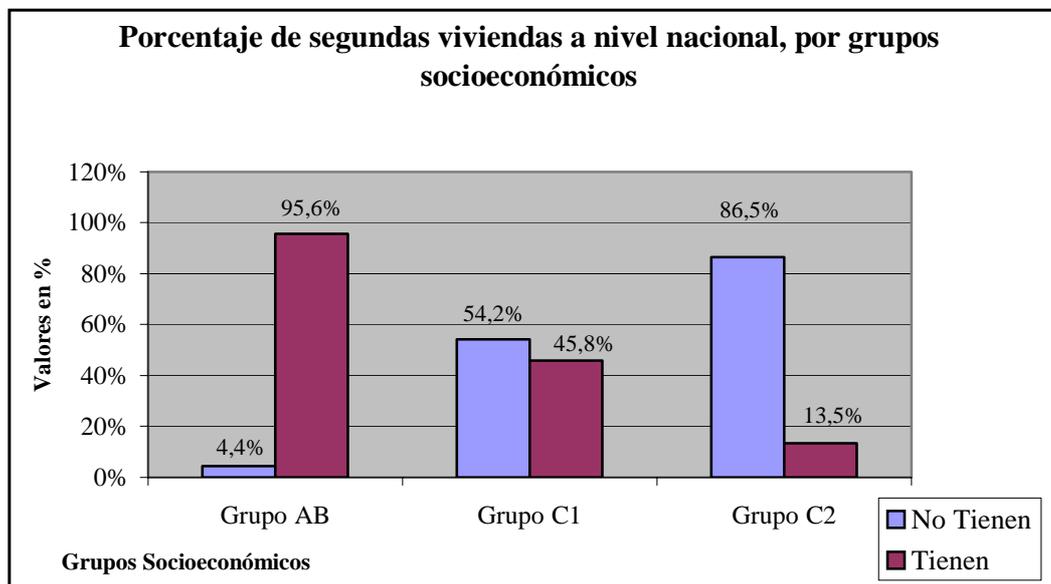
Los desequilibrios económicos constituyen una de las causas de la desigualdad de acceso al recreo turístico en el mundo, a la vez que el incremento de las rentas ha permitido superar el estado de subconsumo para pasar a un superconsumo cuya diversificación permite atender las nuevas necesidades del ocio.

En cuanto a la distribución de segundas residencias por grupo socioeconómico a nivel nacional²⁰, se estima que el 95,6% del grupo “AB” posee una, esto baja drásticamente a un 45,8% para el grupo “C1”, y del grupo “C2” solo el 13,5% de las familias tiene una segunda residencia (ver anexo 1.4. y gráfico 2.).

¹⁹ De un total encuestado de 100.536 personas.

²⁰ El total de familias encuestadas por grupo es: “AB” (34.740), “C1” (81.061) y “C2” (231.602).

Grafico 2.



Fuente: Debarbieri 2005.

En la legislación chilena no existe un tratamiento territorial especial para los destinos y regiones turísticas, sino que forman parte del tratamiento ordinario de las ciudades, desconociendo su trascendente diferenciación en cuanto a funcionalidad, topologías, dinámicas de desarrollo y uso estacional, entre otras (Clave, 1998 en Figueroa, 2004).

3.3.2. Origen de las inversiones

Todas las acciones y/o intervenciones realizadas desde los diferentes sectores de la sociedad, tienen una expresión en el territorio, e independiente de su extensión, para efectos del emplazamiento de actividades, el espacio territorial es siempre un bien escaso a causa de su heterogeneidad intrínseca y la imposibilidad de repetir los factores óptimos de localización en toda su extensión. (SERPLAC, V Región, 2001)

La localización de actividades genera externalidades positivas y negativas a las actividades del resto del territorio en un área de influencia determinada, favoreciendo o dificultando la convivencia entre los distintos usos de suelo.

El país está integrado a la economía mundial por la vía de su apertura al comercio internacional, que propicia los principios de la especialización y del aprovechamiento de las ventajas comparativas, por lo tanto el sector privado se convierte en el motor del desarrollo económico. El Estado es responsable sólo de mantener el equilibrio macroeconómico y de proteger el medio ambiente. La región debe propender a la maximización de su crecimiento económico basado en el uso sustentable de sus recursos naturales, y en este contexto, el borde costero representa una ventaja comparativa y su uso económico racional es una

oportunidad para el desarrollo de actividades económicas como la actividad portuaria, el turismo, la pesca artesanal y la construcción de la segunda vivienda.

El sector privado realiza todas las obras de edificación a nivel regional, y el sector público lo hace a través de subcontratos con empresas constructoras privadas. Por este motivo, la importancia del sector privado en la edificación en la región es del 97%. Las obras que las municipalidades realizan directamente representan solo el 1,6% del total edificado regional.

Capítulo IV. Resultados

4.1. Evolución intercensal de vivienda y población para las comunas de Zapallar y Papudo entre 1960 y 2002

4.1.1. Crecimiento intercensal de vivienda (ver cuadro 3.)

La comuna de Zapallar en cuanto a su evolución intercensal ha tenido siempre un incremento positivo en viviendas llegando hasta un 70% entre el periodo 70-82, para luego y hasta el presente mantenerse sobre el 40%.

En cuanto a los distritos de la comuna de Zapallar, sólo Zapallar, Cachagua, y Catapilco, muestran siempre crecimiento, destacándose Cachagua que en el periodo 60-70 y 70-82 supera el 100% de crecimiento.

La Comuna de Papudo experimenta una baja en los periodos 70-82 y 82-92, no obstante nunca desciende del 34% de crecimiento intercensal, luego se alza nuevamente en el último periodo 92-2002 con un 60,6%.

Los dos distritos que componen la Comuna de Papudo muestran siempre crecimiento durante todos los periodos, destacándose principalmente Papudo con un explosivo incremento siempre superior al 30%.

Cuadro 3. Crecimiento intercensal de vivienda entre 1960-2002, para las comunas de Zapallar y Papudo.

Localidad	Total de viviendas por censo					% de crecimiento intercensal			
	1960	1970	1982	1992	2002	% crec. '60-'70	% crec. 70-82	% crec. 82-'92	% crec. 92-2002
Comuna Zapallar	762	1.161	1.938	2.725	3.875	52,4	70	40,6	42,2
Zapallar	271	376	607	864	1.080	38,7	61,4	42,3	25
Cachagua	121	413	866	1.269	1.919	241	109,7	46,5	51,2
San Alfonso	88	77	95	93	176	-12,5	23,4	-2,1	89,2
Catapilco	197	214	282	419	593	8,6	31,8	48,6	174
Blanquillo	85	81	88	80	107	-4,7	8,6	-9,1	33,8

Comuna Papudo	596	1.007	1.354	1.868	3.000	69	34,5	38	60,6
Papudo	453	842	1.111	1.558	2.429	85,9	32	40,2	55,9
Pullalli	143	165	243	310	571	15,4	47,3	27,6	84,2

Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

Por lo tanto como se podría desprender del cuadro anterior, en cuanto al crecimiento medio anual, es decir, el crecimiento intercensal dividido por el número de años que separó cada

censo, la comuna de Zapallar en su totalidad viene creciendo desde 1960 hasta la fecha a un ritmo superior al 4% por año. En lo que respecta a los distritos de San Alfonso y Blanquillo, ambos muestran decrecimiento en los periodos 60-70 y 82-92, por el contrario, Zapallar, Cachagua y Catapilco, experimentan siempre un aumento aunque sus tasas fluctúan entre un periodo y otro.

Por su parte, la comuna de Papudo presenta crecimiento a lo largo de todo el periodo, comenzando con un 6,9%, no exento de fluctuaciones importantes (períodos censales 70-82 y 82-92, cerca del 3% anual), para mostrar en el último tiempo un crecimiento de 6,1%. (Ver anexo 2.1.)

4.1.2. Participación relativa²¹ y total, de los distritos de las comunas de Zapallar y Papudo en el crecimiento de viviendas (ver cuadro 4)

La participación relativa se refiere a la relación entre la cantidad de viviendas en números brutos por distritos, con la cantidad total de la comuna en un periodo de tiempo determinado. En este sentido se tiene que, en la comuna de Zapallar, el distrito de Cachagua mantiene la influencia mayor casi durante todos los periodos, solo siendo superada por Zapallar y Catapilco en 1960.

En cuanto a la comuna de Papudo, se puede apreciar claramente, que el distrito de Papudo tiene la preponderancia absoluta durante todo el período de análisis de entre los dos que la componen, estando siempre por sobre el 76% de representatividad (ver anexo 2.2.).

Para conocer la participación total de cada uno de los distritos dentro de cada comuna en cuanto al total de crecimiento intercensal, se debe medir con relación al total bruto en que aumentó la comuna entre dos censos, para así, conocer con cuánto aportó en realidad cada distrito. En este sentido y como se muestra en el cuadro y gráficos siguientes, el distrito de Cachagua es el mas importante dentro de la Comuna de Zapallar, puesto que en cada período intercensal aporta con más del 50% del crecimiento de viviendas en la comuna, y el resto se divide entre otros cuatro distritos. En segunda importancia está Zapallar, siempre superior al 18%. En esta comuna inclusive hay distritos que restan crecimiento a la comuna puesto que ellos bajaron su cantidad de viviendas entre dos censos, mostrando con esto números negativos o decrecimiento en su evolución habitacional, estos distritos son: San Alfonso y Blanquillo (periodos censales 60-70 y 82-92)

En la comuna de Papudo, se nota claramente la preponderancia del distrito de Papudo por sobre el de Pullalli, puesto que se mantiene (Papudo) al igual que en participación relativa por sobre el 76 %, Inclusive en 1960 llegó al 94,6 %.

²¹ Se refiere a la relación entre la cantidad de viviendas en números brutos por distritos, con la cantidad total de la comuna en un periodo de tiempo determinado, determinando de ese modo la influencia de cada distrito en el total comunal.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

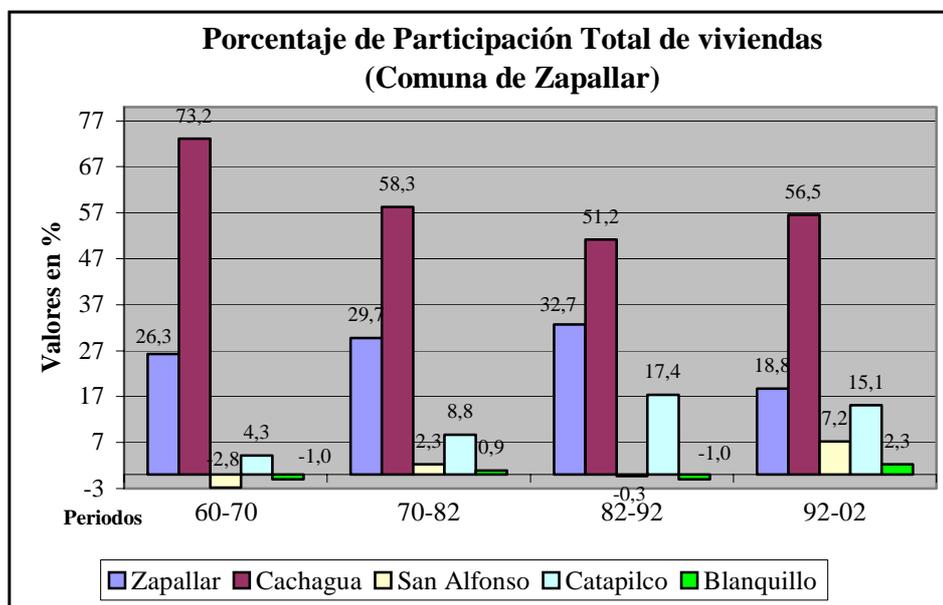
Cuadro 4. Porcentaje de participación total en el crecimiento habitacional comunal.

Localidad	Crecimiento bruto intercensal				% de influencia total por distritos			
	60-70	70-82	82-92	92-02	(60-70) % Influencia	(70-82) % Influencia	(82-92) % Influencia	(92-02) % Influencia
Comuna Zapallar	105	231	257	216	26,3	29,7	32,7	18,8
Zapallar	105	231	257	216	26,3	29,7	32,7	18,8
Cachagua	292	453	403	650	73,2	58,3	51,2	56,5
San Alfonso	-11	18	-2	83	-2,8	2,3	-0,3	7,2
Catopilco	17	68	137	174	4,3	8,8	17,4	15,1
Blanquillo	-4	7	-8	27	-1	0,9	-1	2,3
Total Comuna	399	777	787	1.150	100	100	100	100

Comuna Papudo	60-70	70-82	82-92	92-02	(60-70) %	(70-82) %	(82-92) %	(92-02) %
Papudo	389	269	447	871	94,6	77,5	87	76,9
Pullalli	22	78	67	261	5,4	22,5	13	23,1
Total Comuna	411	347	514	1.132	100	100	100	100

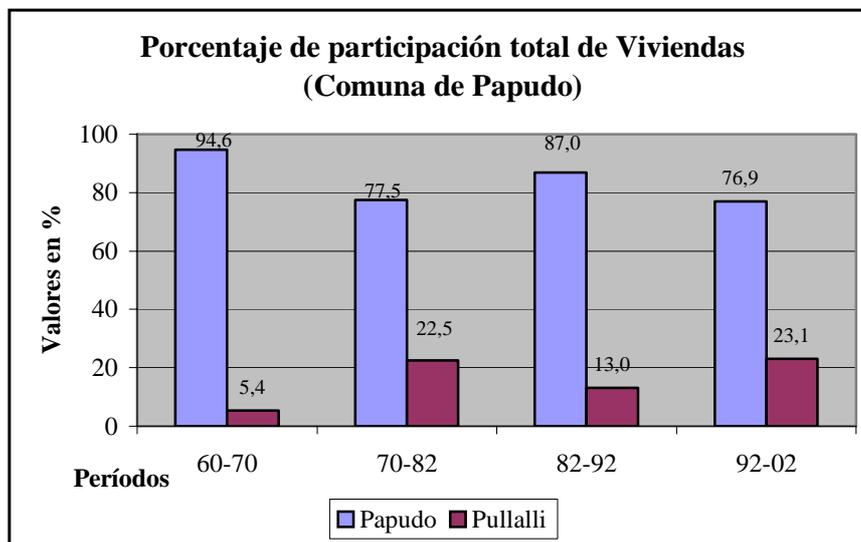
Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

Gráfico 3.



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

Gráfico 4.



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

4.1.3. Crecimiento intercensal de población

Tanto la comuna de Zapallar como Papudo están categorizadas como ciudades pequeñas e inclusive su posible conurbación mantendría esta denominación de acuerdo con la clasificación del PRDUT-V (2005)²², que considera como tal a las ciudades o conurbaciones menores de 15.000 habitantes²³, ya que entre ambas solo suman 10.267 habitantes según el censo de población y vivienda de 2002.

En la comuna de Zapallar se observa un claro decrecimiento de la población entre los censos de 1960 y 1970 (-11,5%), al igual que en casi todos sus distritos, con la sola excepción de Catapilco, que pese a presentar crecimiento, su aporte es sumamente bajo con solo 0,6% (equivalente a 6 personas más), Por su parte, San Alfonso y Blanquillo, se mantienen con números negativos hasta el periodo intercensal comprendido entre 1982-1992, para luego mostrar un gran repunte en el último periodo (1992-2002), con un 44%

²² Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial. definidas por el Estudio: “Estado de las Ciudades Chilenas. Sistema de Seguimiento a la gestión del desarrollo urbano en las ciudades del país”, realizado por la Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo y Laboratorio de Transporte y Uso de Suelo (LABTUS), de la Facultad de Ingeniería y Matemáticas, para la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2004.

²³ La clasificación es la siguiente según el número de habitantes:

- Ciudades Grandes: más de 300.000 hbts.
- Ciudades Intermedias: entre 300.000 a 100.000 hbts,
- Ciudades Medianas: entre 100.000 a 15.000 hbts.
- Ciudades Pequeñas Menores de 15.000 hbts.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

San Alfonso, y Blanquillo con un 43,5%, sin embargo, ambos distritos en el 2002 presentan menos población que en 1960.

La Comuna de Zapallar, al igual que sus distritos de Zapallar, Cachagua y Catapilco, se mantienen con crecimiento constante en número de población después del censo de 1982.

La Comuna de Papudo presenta siempre crecimiento a lo largo de todo el periodo analizado al igual que el distrito de Papudo, solo Pullalli muestra un leve decrecimiento (-4,8%) entre 1960-1970.

Cuadro 5. Crecimiento intercensal de población entre 1960-2002, para las comunas de Zapallar y Papudo.

Localidad	Población total por censo					% de crecimiento intercensal			
	1960	1970	1982	1992	2002	% crec. '60-'70	% crec. 70-82	% crec. 82-'92	% crec. 92-2002
Comuna Zapallar	3.272	2.897	3.818	4.554	5.659	-11,5	31,8	19,3	24,3
Zapallar	810	789	1157	1423	1.626	-2,6	46,6	23	14,3
Cachagua	479	411	764	1.239	1.505	-14,2	85,9	62,2	21,5
San Alfonso	600	340	331	252	363	-43,3	-2,6	-23,9	44
Catapilco	950	956	1.240	1.408	1.832	0,6	29,7	13,5	30,1
Blanquillo	433	401	326	232	333	-7,4	-18,7	-28,8	43,5
Comuna Papudo	2.467	2.604	3.393	3.896	4.608	5,6	30,3	14,8	18,3
Papudo	1.390	1579	2.086	2.546	3.024	13,6	32,1	22,1	18,8
Pullalli	1.077	1025	1.307	1.350	1.584	-4,8	27,5	3,3	17,3

Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

En cuanto al crecimiento medio anual en la comuna de Zapallar, los distritos de Zapallar y Cachagua presentan los más altos crecimientos entre los periodos censales 1970-1982 y 1982-1992.

En la comuna de Papudo por su parte, se aprecia durante todo el periodo analizado una preponderancia del distrito de Papudo por sobre el de Pullalli (ver anexo 2.3.).

A nivel total de comunas según la clasificación del PRDUT-V (2005)²⁴ de niveles de crecimiento de las comunas con respecto a la población, tanto Zapallar como Papudo han crecido entre los últimos 42 años a un ritmo bajo, vale decir, entre 1% y 2% medio anual²⁵, teniendo Zapallar entre los 42 años una tasa de 1,7% y Papudo de 2%.

²⁴ Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial. Informe final estudio “desarrollo humano y social: diagnóstico, análisis y proyecciones, Región de Valparaíso”. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) / división de población de la Comisión Económica para América latina y el Caribe (CEPAL). Santiago, Chile, abril de 2005.

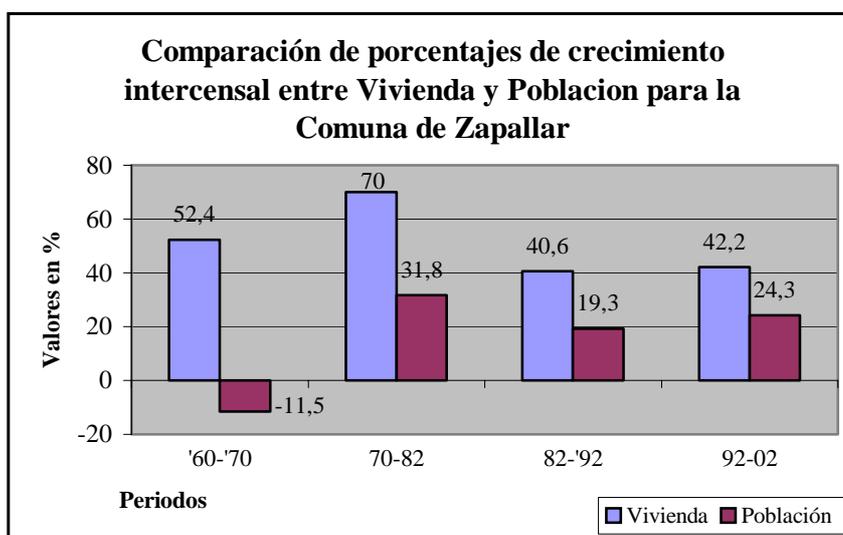
²⁵ Las Clasificaciones son las siguientes:

- Crecimiento alto: superior al 3% medio anual.

4.1.4. Comparación del crecimiento de población y vivienda en las comunas de Zapallar y Papudo

La diferencia entre el crecimiento de población y vivienda en la comuna de Zapallar es notorio, como muestra el gráfico siguiente, el crecimiento de viviendas no baja nunca del 40%, por el contrario, la población en todo el período analizado nunca sobrepasó el 32% (ver gráfico 5.).

Gráfico 5.

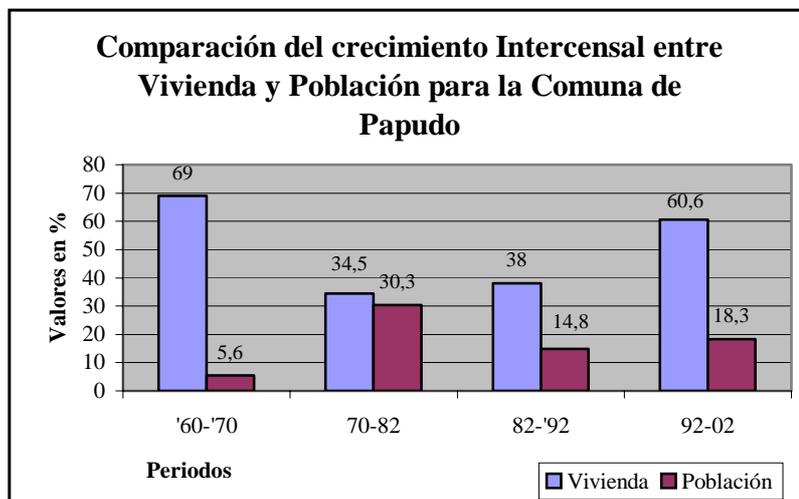


Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

Para la comuna de Papudo también es clara la supremacía del crecimiento habitacional por sobre el de población, acercándose ambas sólo entre 1970-1982 (ver gráfico 6.).

- Crecimiento moderado a alto: 2 a 3 %
- crecimiento bajo: 1 a 2%

Gráfico 6.



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

De esta manera, se demuestra como se mencionó anteriormente que el desarrollo habitacional ocupa preferentemente el litoral. Ya que según lo expuesto en todo este punto, el eje comprendido entre los centros balnearios más importantes del borde costero norte de la V Región los cuales son Cachagua, Zapallar y Papudo, presentan las más altas tasas de crecimiento habitacional y de participación en el total comunal, en comparación con los demás distritos censales de sus comunas respectivas, haciendo que en el total comunal inclusive el crecimiento habitacional supere al de la población (ver mapa 2.).

Asimismo, para la totalidad de ambas comunas como para las localidades del borde costero, como se aprecia en el siguiente cuadro, la densidad de población por vivienda baja censo a censo, partiendo en la comuna de Zapallar en 4,3 personas por vivienda en 1960 y llegando a 1,5 en el 2002, y en Papudo, de 4,1 a 1,5 respectivamente. Las localidades del borde costero de estas comunas presentan una tendencia muy similar, siendo Cachagua la de densidad más baja el 2002 con 0,8 personas por vivienda.

Cuadro 6. Densidad de personas por vivienda.

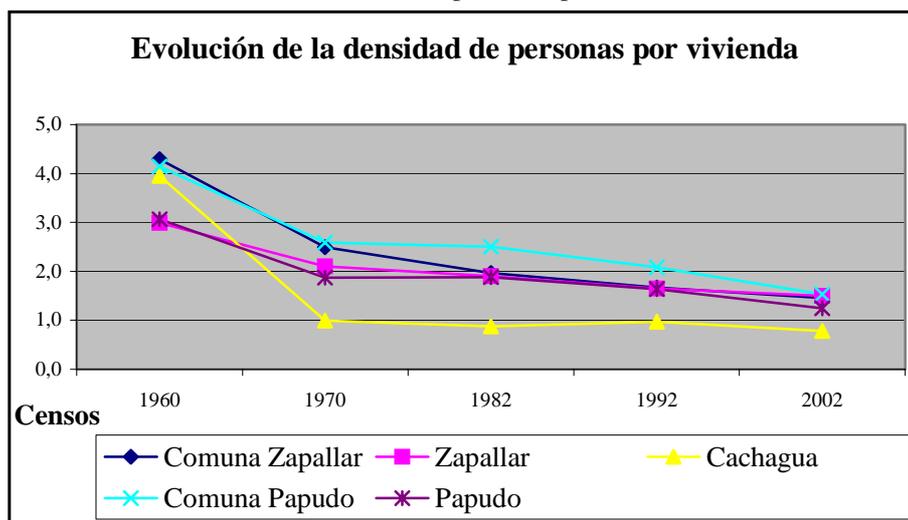
Localidad	1960	1970	1982	1992	2002
Comuna Zapallar	4,3	2,5	2,0	1,7	1,5
Zapallar	3,0	2,1	1,9	1,6	1,5
Cachagua	4,0	1,0	0,9	1,0	0,8
Comuna Papudo	4,1	2,6	2,5	2,1	1,5
Papudo	3,1	1,9	1,9	1,6	1,2

Fuente: elaboración propia, en base a censos INE.

Estos resultados son concluyentes en cuanto a que las densidades de personas por vivienda en estas localidades son bajas con respecto a la densidad de la provincia de Petorca para el 2002 (2,6), a la de la V Región (2,8), y a la nacional (3,4) (INE, 2002).

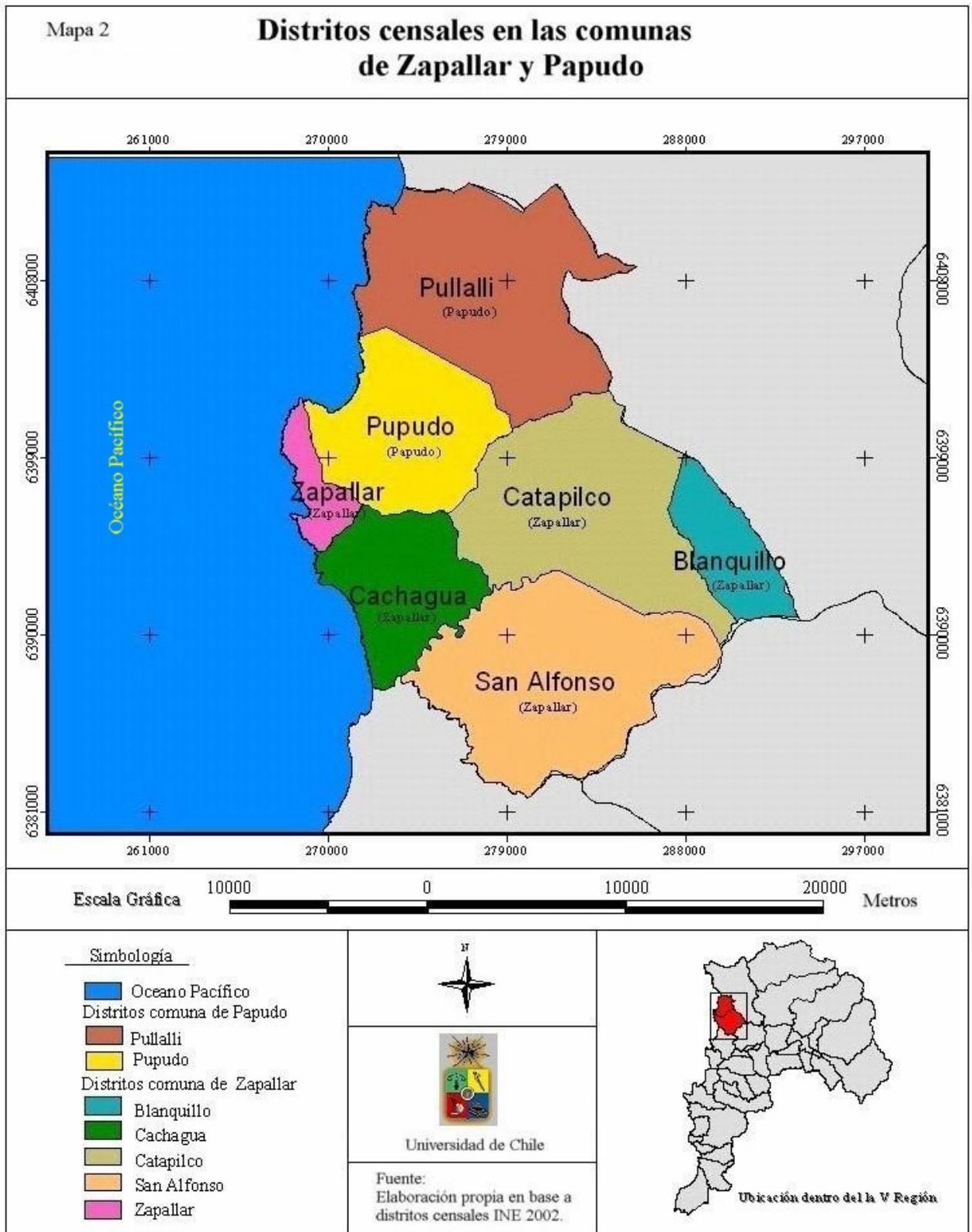
Por lo tanto queda de manifiesto que el crecimiento habitacional del área de estudio, crece de manera más acelerada que la población, por ende absorbe la demanda de esta y satisface además los requerimientos para viviendas de vacaciones (ver gráfico 7.).

Grafico 7. Evolución de la densidad de personas por vivienda.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos INE.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



4.2. Indicadores para la clasificación de comunas balnearios

Tal como se señaló en el punto anterior, el crecimiento de viviendas en el borde costero de las comunas de Zapallar y Papudo, supera al crecimiento de población, hecho no menor, pues casi sin lugar a dudas se podría decir que su desarrollo debe a segundas viviendas. Ahora bien, hay otros indicadores que pueden conducir a constatar esta afirmación, como lo son las superficies construidas por viviendas, (aunque en si revelarán solo que no son viviendas sociales), la base turística de las comunas (planta turística), pero quizás el más importante es la relación de viviendas desocupadas v/s las ocupadas al momento del censo.

4.2.1. Superficies de residencias²⁶

La estructura de la edificación es muy importante, ya que denota de que tipo es la demanda residencial más relevante en el área de estudio, ya sean para sus usos, como para definir los principales sectores socioeconómicos demandantes.

Por provincia las cifras son dispares para el período analizado (1990-2001), ya que las provincias de Los Andes y Quillota concentran la edificación residencial en viviendas de bajo estándar de superficie, probablemente edificación de vivienda social. La edificación en la zona costera tiene, como es de esperar, el mayor estándar de superficie²⁷.

Según el estudio de análisis económico regional de la Seremi MINVU V Región (2005), una superficie de más de 50 m² para las viviendas denota que no pertenecen a viviendas sociales, y por lo tanto su potencial uso para segundas residencias. Además hacen diferenciación entre más y menos de 75 m², pero para facilitar el análisis de lo que sucede en las comunas de Zapallar y Papudo, se hizo el corte en menor o igual a 75 m² y 76 y más.

De este modo, en Zapallar el 73% de las edificaciones de casas entre 1990 y 2001 superan en superficie los 75 m², mientras que solo el 27% es menor, y en departamentos, la proporción es similar con 78% mayor y 22% menor (ver gráfico 8.).

Con este hecho queda demostrado que la oferta inmobiliaria en la comuna de Zapallar no está destinada a vivienda social, tanto en casas como departamentos (predomina la oferta de casas).

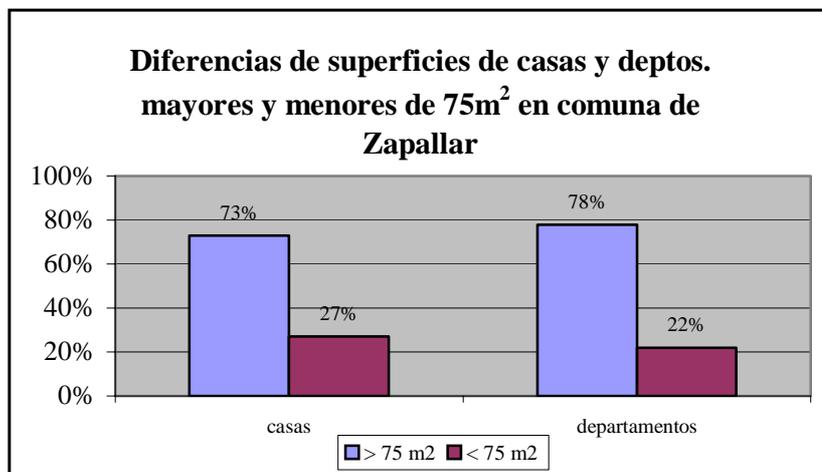
²⁶ El universo total considerado entre 1990 y 2001 es de 774 viviendas entre casas y dptos. para Zapallar y 525 en Papudo.

²⁷ PULSO S.A Consultores. investigo el número de lotes creados por subdivisiones agrícolas de menos de una hectárea las que potencialmente pueden ser puestas en el mercado de las parcelas de agrado.

En el período 1994 - 2003 se generaron 25 mil lotes de menos de una hectárea producto de la subdivisión de predios agrícolas.

La mayor generación de lotes de menos de una hectárea se realizó en las provincias de Petorca, San Antonio y Quillota que acumulan un 71%.

Grafico 8. Superficies de viviendas en comuna de Zapallar.

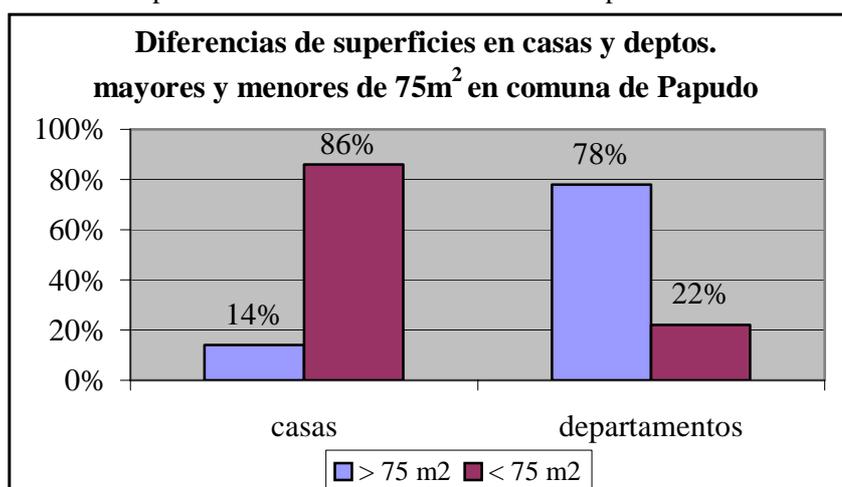


Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Consultora Pulso S.A.

En Papudo la situación de las casas es opuesta, ya que esta comuna presenta en la última década poblaciones enteras de viviendas sociales, que se ubican en la parte sur-oriente de la comuna, además el mercado inmobiliario de esta comuna es menor comparativamente con la comuna de Zapallar en cuanto a casas. De este modo un 86% es menor a 75 m², y solo un 14% es mayor.

En lo que se refiere a departamentos la situación cambia para esta comuna, demostrando que su principal oferta inmobiliaria para segunda residencia es este tipo de construcción con un 78% de departamentos con superficie mayor que 75 m² y un 22% menor²⁸ (ver gráfico 9.). Por lo tanto, en la comuna de Papudo la oferta inmobiliaria para los sectores económicos más elevados se basa preferentemente en departamentos.

Grafico 9. Superficies de viviendas en comuna de Papudo.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Consultora Pulso S.A.

²⁸ Cálculos con respecto a permisos de edificación para el periodo 1990-2001.

4.2.2. Viviendas Ocupadas y Desocupadas

Un indicador de máxima relevancia para determinar el carácter de una comuna compuesta en gran parte de segundas residencias es el de identificar el número de viviendas desocupadas²⁹ al momento del censo, esto porque revela la no existencia ni indicios de moradores la noche anterior, demostrando por lo tanto que su residencia principal se encuentra en otro lugar. De hecho en la definición de esta categoría de viviendas el INE estipula que pueden ser viviendas de veraneo y estacionales.

En cuanto a este ítem, se hizo una comparación de las comunas de Zapallar y Papudo con el resto de las comunas de la provincia de Petorca, para los censos de 1982, 1992 y 2002, que son los que recopilamos este tipo de información (ver cuadro 7. y anexo 2.4.1.)

Cuadro 7. Porcentaje de viviendas ocupadas y desocupadas por comunas, en provincia de Petorca.

Comunas	% Viviendas 1982		% Viviendas 1992		% Viviendas 2002	
	Ocupadas	Desocu.	Ocupadas	Desocu.	Ocupadas	Desocu.
Zapallar	47,5	52,5	46,6	53,4	42,2	57,8
Papudo	53,9	46,1	49,1	50,9	42,0	58,0
La Ligua	93,2	6,8	87,3	12,7	77,9	22,1
Petorca	93,7	6,3	86,2	13,8	82,1	17,9
Cabildo	92,7	7,3	94,6	5,4	88,2	11,8

Fuente: Elaboración propia, en base a datos INE.

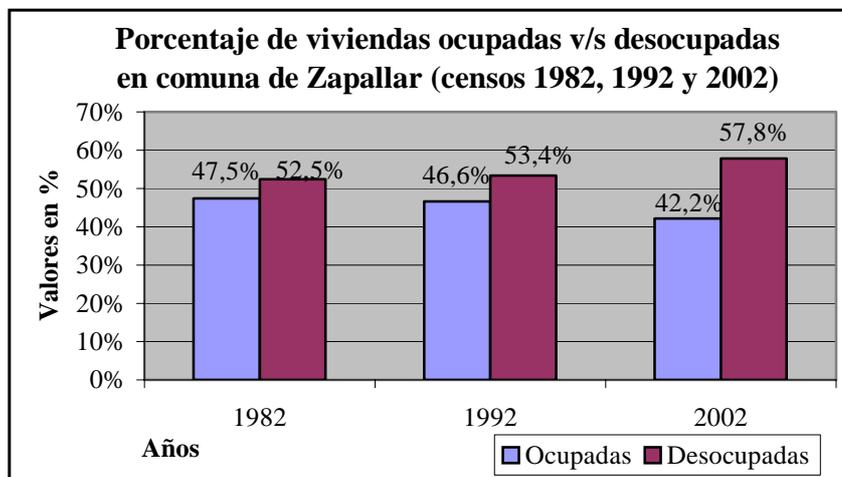
Los resultados son elocuentes puesto que la comuna de Zapallar desde 1982 presenta más del 50% de las viviendas en calidad de desocupadas (ver gráfico 10.), no obstante Papudo en 1982 está por debajo del 50% en viviendas desocupadas, con un 46%, pero en 1992 ya sobrepasa el 50%, para llegar a un 58% el 2002 (ver gráfico 11.). Tanto Zapallar como Papudo aumentan progresivamente censo a censo la proporción de viviendas desocupadas con respecto a las ocupadas.

El resto de las comunas aunque también experimentan un crecimiento en este ítem, su relevancia es mínima con respecto a las comunas de Zapallar y Papudo, ya que su relación proporcional alcanza como techo máximo un 22% de viviendas desocupadas para el caso de La Ligua en 2002.

²⁹ Vivienda Desocupada

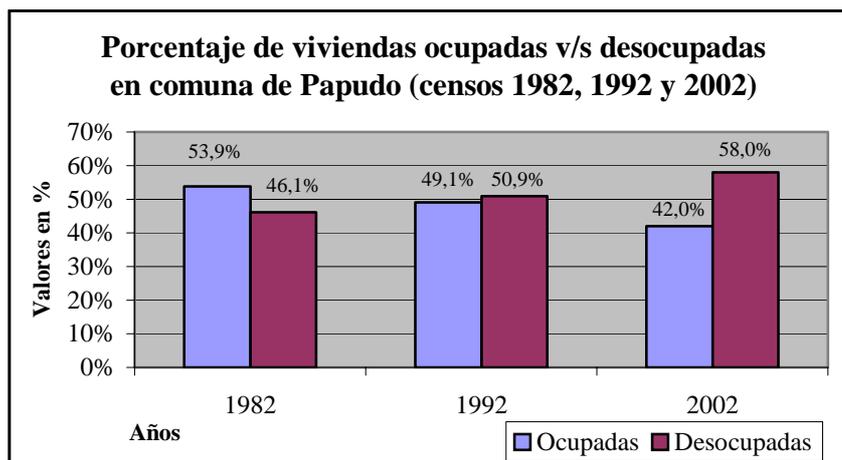
Es la vivienda que permanentemente está sin habitantes, ya sea porque se destinará a arriendo o venta (viviendas en terminación o recién terminadas a la espera de sus primeros ocupantes), está desocupada temporalmente (viviendas para vacaciones o veraneo), es ocupada por temporadas, será demolida o por cualquier otra razón. (INE, 1990)

Gráfico 10.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 11.



Fuente: Elaboración propia.

Para el año 2002, se hizo una estimación por manzanas de las viviendas ocupadas y desocupadas³⁰ (ver cuadro 8. y gráfico 12.), aquí se nota claramente en el área de estudio la supremacía de las manzanas en que todas sus viviendas están desocupadas comparadas con las totalmente ocupadas, así como también las manzanas que presentan mas de un 50% de viviendas desocupadas v/s las que están mas de 50% ocupadas.

³⁰ Se reasigno el código correspondiente por manzana del año 2002 a los planos INE 1992, puesto que estos no se encuentran actualizados, por ende, el total de manzanas es una estimación de las existentes en 1992, con los datos del año 2002.

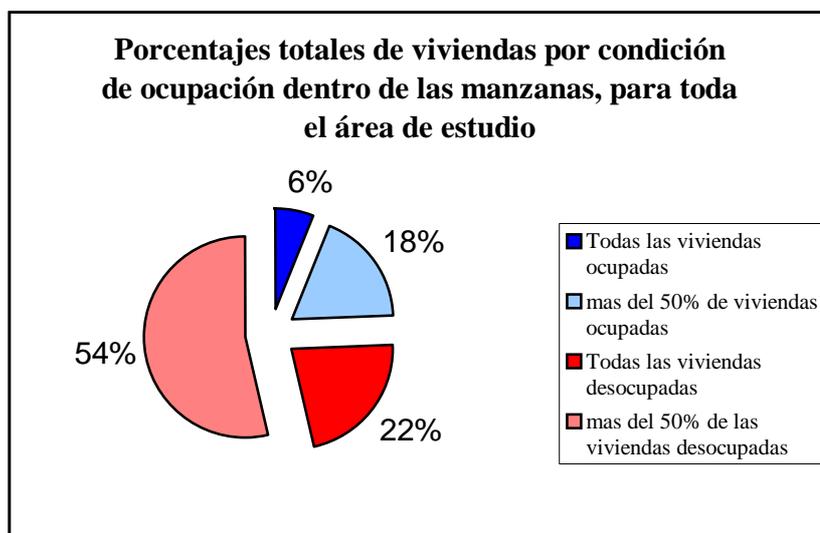
Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Cuadro 8. Total de manzanas por condición de ocupación y porcentajes del tipo de ocupación con respecto al total.

Total de manzanas por condición de ocupación					
Localidad	Todas las viviendas ocupadas	mas del 50% de viviendas ocupadas	Todas las viviendas desocupadas	mas del 50% de las viviendas desocupadas	total de manzanas por localidad
La Laguna	1	2	19	52	74
Cachagua	1	3	15	13	32
Zapallar	3	15	6	25	49
Papudo	11	29	19	53	112
Total área de estudio	16	49	59	143	267
Porcentajes del total de manzanas por condición de ocupación					
Localidad	Todas las viviendas ocupadas	mas del 50% de viviendas ocupadas	Todas las viviendas desocupadas	mas del 50% de las viviendas desocupadas	total de manzanas por localidad
La Laguna	1,4%	2,7%	25,7%	70,3%	100%
Cachagua	3,1%	9,4%	46,9%	40,6%	100%
Zapallar	6,1%	30,6%	12,2%	51,0%	100%
Papudo	9,8%	25,9%	17,0%	47,3%	100%
Total área de estudio	6,0%	18,4%	22,1%	53,6%	100%

Fuente: Elaboración propia, en base a datos Redatam 2002.

Grafico 12.

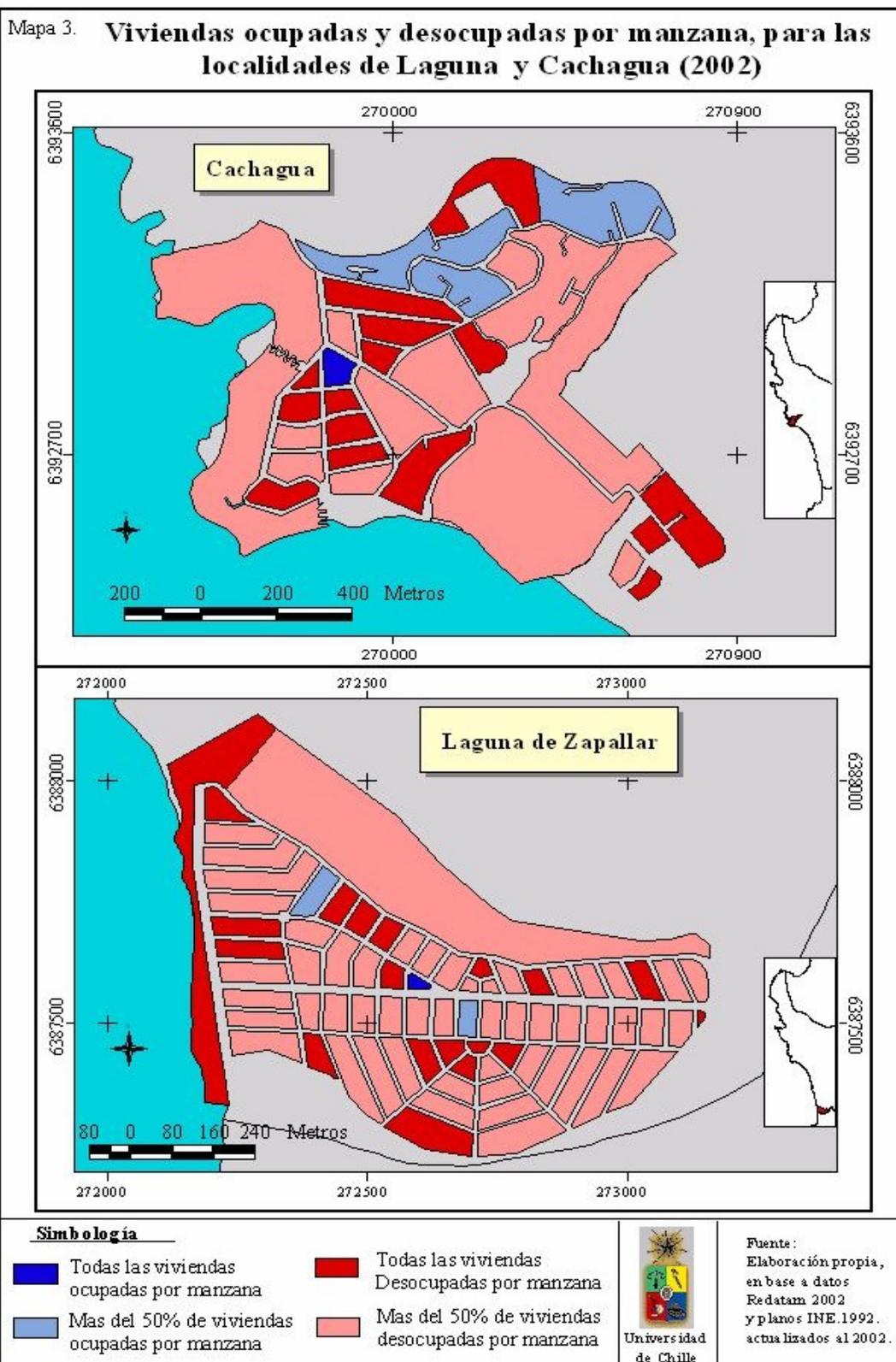


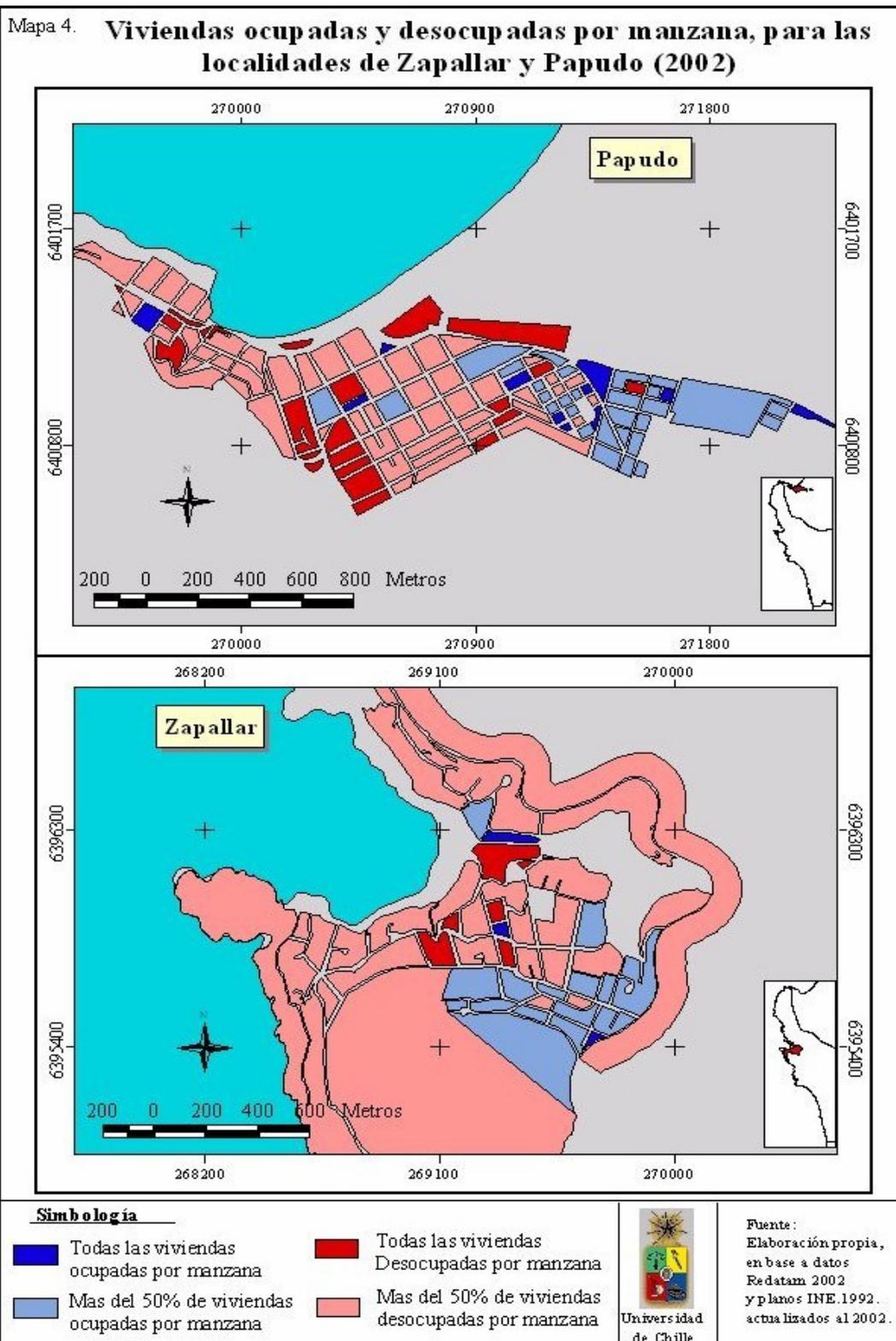
Fuente: Elaboración propia, en base a datos Redatam 2002.

De esta manera, la supremacía entre las manzanas con viviendas totalmente desocupadas más las manzanas con mas del 50% de desocupación llega a un 76%, mientras que las

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

totalmente ocupadas más las con más de 50% de ocupación alcanza sólo un 24%, demostrando con esto que más de la mitad de las viviendas de estos centros quedan despoblados en periodos no punta de afluencia de veraneantes (ver anexo 2.4.2.). Esto se ve gráficamente en los siguientes mapas.





4.2.3. Población Flotante

Al igual que conocer la relación entre crecimiento de vivienda y población, y la relación de viviendas ocupadas y desocupadas, es de clara importancia tener una estimación de la población flotante y como ésta se comporta en periodos de vacaciones y en periodos laborales. Puesto que esto también da una directriz como indicador, para confirmar si el área de estudio se comporta como nicho permanente de residencia o como nicho de segundas viviendas.

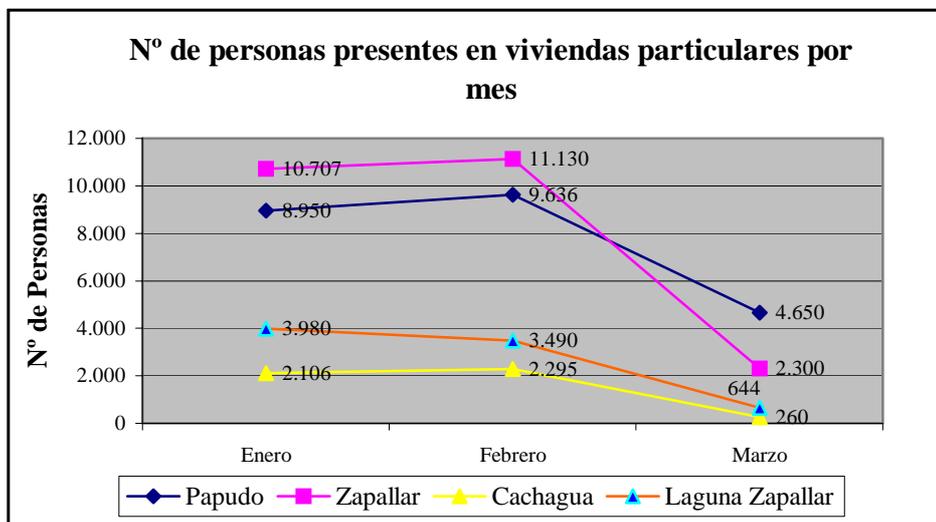
En el cuadro 9. y gráfico 13. se percibe claramente que entre los meses de Enero y Febrero la afluencia de público a las zonas especificadas (La Laguna, Zapallar, Cachagua y Papudo), se mantiene con muy pocas variaciones no superando las 700 personas de diferencia en el caso mas extremo (Papudo), por el contrario, en el mes de Marzo se aprecia una disminución sustancial en todas las localidades analizadas. De esta manera calculando los promedios entre enero y febrero: Papudo presenta una disminución en marzo del 50%, Zapallar 78,9%, Cachagua 88,2%, Laguna de Zapallar 82,8%. Con esto se puede concluir que en todas las localidades la población como turista estacional corresponde a la mitad o más de la población con residencia permanente o que aun se encuentran en el mes de marzo.

Cuadro 9. Número de personas en viviendas particulares por mes (Incluye residentes permanentes y turistas).

Localidad	Meses año 1996		
	Enero	Febrero	Marzo
Papudo	8.950	9.636	4.650
Zapallar	10.707	11.130	2.300
Cachagua	2.106	2.295	260
La Laguna	3.980	3.490	644

Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

Gráfico 13. Número de personas en viviendas particulares por mes.

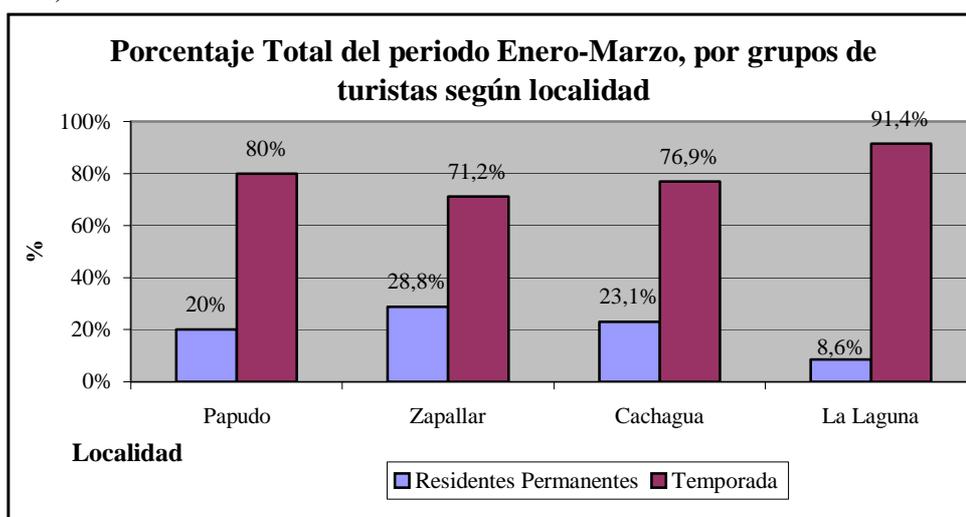


Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

En cuanto al total de grupos de turistas encuestados en el periodo enero-marzo de 1996, se tiene que en ninguna localidad la cantidad de residentes permanentes siquiera alcanza el 30%, notándose por ende una gran predominancia de los residentes por temporada (ver anexo 2.5.1.).

Así, del siguiente gráfico se desprende que para el periodo total Enero-Marzo de 1996, la población de temporada supera ampliamente a la de residentes permanentes, manteniendo a ésta relegada siempre bajo el 30% en todas las localidades.

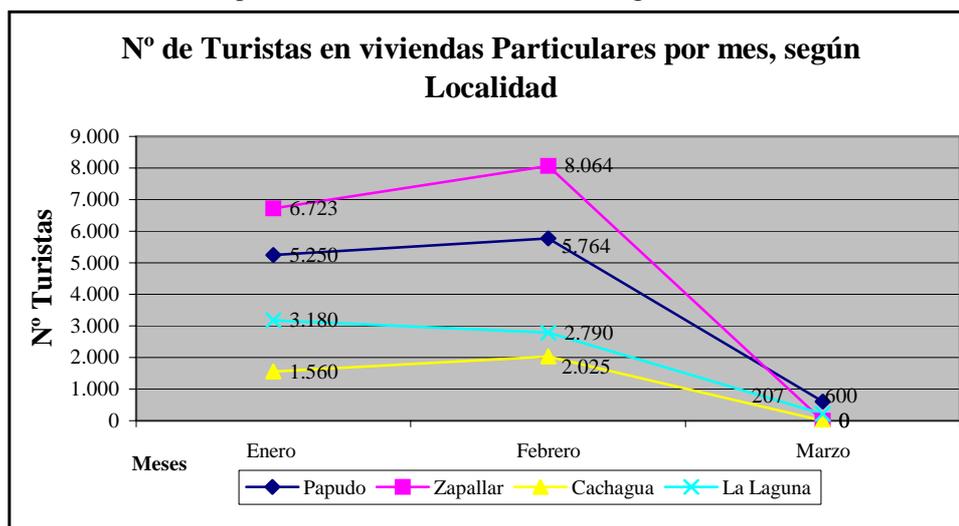
Gráfico 14. Porcentaje de residentes permanentes v/s temporales, por localidad (Enero a Marzo de 1996).



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

La estacionalidad en toda el área según se puede notar, es tan grande que en cuanto al número de turistas, estos disminuyen drásticamente en el mes de Marzo llegando incluso a cero en Cachagua y Zapallar (ver gráfico 15. y anexo 2.5.2.).

Gráfico 15. Turistas por mes (Enero a Marzo 1996). Según localidad.



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

4.2.4. Planta Turística

Las tipologías de disfrute turístico para las cuales el mercado ofrece diferentes productos se relacionan de distinta forma con el territorio: el “turismo itinerante”, una forma activa de turismo, donde la manera de disfrute es el viaje entre distintos destinos y el alojamiento predilecto es el alquiler de una habitación de hotel, es una de las formas más tradicionales de turismo, sobre la cual se basan los supuestos beneficios de un desarrollo turístico en gran escala; en segundo termino se encuentra el turismo “sedentario/residencial”, una forma más bien pasiva de turismo, caracterizado por encontrar en la estancia el elemento de realización del turismo y el alojamiento consiste en el alquiler de una vivienda privada en el destino por un tiempo relativamente largo. La geografía del turismo distingue este tipo de turismo de la segunda residencia, como un fenómeno vinculado al proceso de expansión urbana, relacionada con el disfrute del ocio de proximidad.

Por lo tanto se podrían diferenciar zonas de distintos modos de disfrute turístico, considerando el equipamiento que cada una posee. En este sentido, si un área presenta gran cantidad de servicios complementarios³¹, establecimientos de esparcimiento³²,

³¹ servicios complementarios incluyen las siguientes categorías: Agencias de viajes, Transporte Turístico, Oficinas de Información, Servicios de Guía, Cambio de Moneda y Lugares para Congresos.

³² Establecimientos de esparcimiento incluye las siguientes categorías: Instalaciones deportivas, Clubes nocturnos, casinos, Cines y Teatros, Granjas Educativas y Zoológicos.

establecimientos de alojamiento³³ y establecimientos de alimentación³⁴, debiéramos estar en presencia de un área dedicada al turismo itinerante o en vías de ello. Por el contrario si la infraestructura antes mencionada es comparativamente insuficiente con otras zonas, entonces dicha área se conformaría como predominantemente de turismo residencial.

De esta manera, en la mayor parte de las comunas que disponen de atractivos turísticos de la V Región, que no corresponden a los principales centros urbanos (Valparaíso y Viña del Mar), existe un evidente déficit de servicios turísticos y complementarios, que impiden la permanencia de los visitantes e incluso, dificultan las visitas, por la falta de infraestructura adecuada. Por ende, lo más lógico es que se traten de comunas balnearios que se identifican por el turismo de residencia secundaria por sobre el itinerante.

La mayor cantidad de equipamiento turístico de la región se concentra en la Provincia de Valparaíso con un 43,8%, esto se debe a que se encuentran las dos principales ciudades de la región, con lo cual se concentra la mayor densidad de población de todas las comunas que componen el Gran Valparaíso y además es la capital regional. También, conocida es su capacidad de alojamiento y de destino turístico itinerante tanto para chilenos como para extranjeros (ver anexo 2.6.).

Con excepción de la provincia de San Antonio que presenta sobre un 20% de equipamiento turístico, la representatividad del resto de la región es muy baja, puesto que las demás provincias representan del 13,5% (Quillota) hacia el descenso, llegando al punto mas bajo en la provincia de Petorca con un 4,6% (ver cuadro 10. y gráfico16.).

Con esto se puede apreciar claramente que el turismo de la provincia de Petorca, concentrado principalmente en las comunas costeras, es esencialmente residencial. Ya que no posee una infraestructura adecuada para la acogida en una escala superior de turismo itinerante, sino que sólo presenta los servicios que requiere un tipo de turismo residencial.

Cuadro 10. Número de establecimientos de servicios turísticos por Provincia.

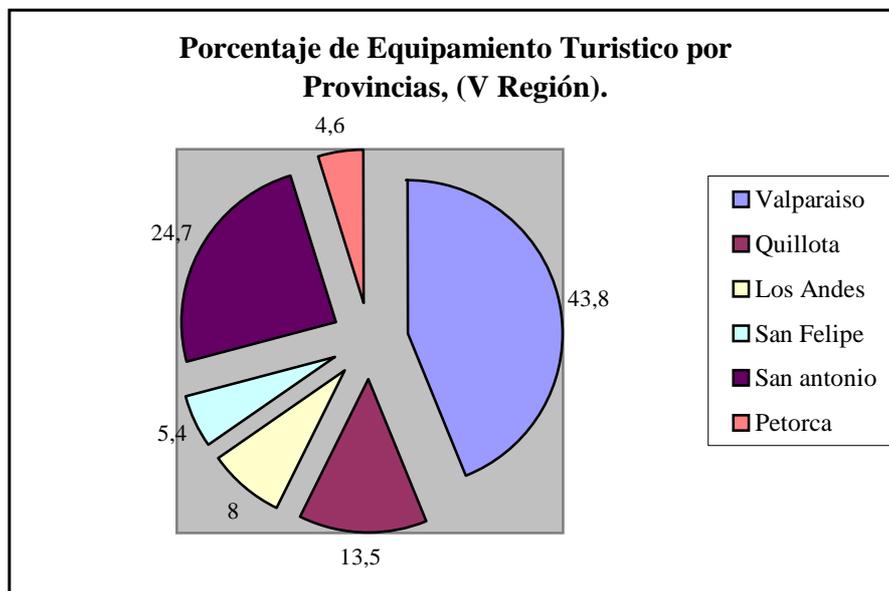
Provincias	Nº Lugares de servicios complementarios	Nº Lugares de esparcimiento	Nº Lugares de alojamiento	Nº Lugares de alimentación	Nº Total de lugares	% total equip. turístico
Valparaíso	78	50	142	260	530	43,8
Quillota	7	25	41	91	164	13,5
Los Andes	9	5	21	62	97	8
San Felipe	10	13	9	33	65	5,4
San Antonio	9	8	145	137	299	24,7
Petorca	2	3	16	35	56	4,6
Total	115	104	374	618	1.211	100

Fuente: Elaboración Propia, en base a PUCV, Instituto de Geografía-Sernatur, 2004, Vol. 1.

³³ Establecimientos de Alojamiento incluye: Hoteles, Hostales, Hosterías, Lodge, Moteles o Cabañas, Pensiones o Residenciales, Apart Hotel, Camping, Alojamiento familiar, Albergues y Otros.

³⁴ Establecimientos de Alimentación incluye: Restaurantes, Gelatería, Salón de té, Quinta de Recreo, Sándwichería y Comida Rápida, Cafetería y Bares, fuente de Soda, Pub, Club Social, Picadas y Otros.

Gráfico 16.



Fuente: Elaboración Propia, en base a PUCV, Instituto de Geografía-Sernatur, 2004, Vol. 1.

No obstante dentro de la provincia de Petorca las comunas con mas aptitud y equipamiento turístico, como es de esperarse son las que están situadas en el borde costero, estas son Zapallar y Papudo, disponiendo entre ambas un total de 7 establecimientos de alojamiento³⁵ (PUCV, Instituto de Geografía-Sernatur, 2004, Vol. 2.).

4.3. Usos de Suelo actual y proyectados en comunas de Zapallar y Papudo

4.3.1. Usos de Suelo actual en Zapallar

El plano regulador antiguo (1984) de Zapallar establecía como límite urbano el camino que une el borde costero entre la Laguna de Zapallar y Papudo, sin embargo el nuevo Plan Regulador (1998), amplió el límite urbano en un 259% pasando de 7,4 km² a 26,6 km², y estableció que el nuevo límite urbano de la comuna de Zapallar va desde la intersección de la línea del litoral con el eje de la quebrada Pite por el norte, y la intersección del límite de la Provincia de Petorca con el borde del litoral por el sur.

En cuanto al interior, el límite se extiende desde Punta Pite por el norte hasta Zapallar, por la curva de nivel 180 y desde Zapallar hasta la Laguna, por la curva de nivel 100.

(ver mapa 5.)

En la comuna de Zapallar, lo que es la “Laguna de Zapallar”, Cachagua, y Zapallar, según el plano regulador intercomunal (1996) (ver anexo 3.1.), se encuentran emplazadas en área

³⁵ Incluye, Hoteles, Moteles y cabañas.

urbana consolidada (AU), y la densidad predial máxima permitida de las áreas urbanas consolidadas es entre 33 a 35 viviendas por hectárea, con un máximo de altura de entre 2 y hasta 3 pisos.

La laguna de Zapallar presenta una parte en una “Zona de restricción de faja costera” (ZRI-1)³⁶.

Al norte de la Laguna, donde se encuentran los complejos de “Costa Cachagua” y “Cantagua”, como algunos sectores más cercanos a Cachagua y algunos al norte de Zapallar, estos se emplazan en una zona de extensión urbana (AEU-6)³⁷, que es la que se encuentra al oriente de la ruta que conecta con Papudo.

Esta zona tiene una subdivisión predial mínima de 5.000 m², vale decir una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea, y una altura máxima de 3 pisos. Por lo general esta zona es la que ocupa toda el área de extensión urbana del Plano Regulador comunal de 1998, salvaguardando la excesiva concentración de viviendas y restringiendo la altura.

En la parte distal de la ensenada de Cachagua, se encuentran emplazadas viviendas en terrenos denominados “áreas de riesgo geofísico por inundación” (ARGI-1), al igual que el proyecto Vicuña San Remo³⁸, y que corresponde al sector las dunas de Cachagua que incluye la hoya hidrográfica del estero Santa Rosa. Esencialmente corresponden a aquellas próximas al borde del litoral marítimo, quebradas y cauces naturales permanentes, esteros y/o canales y embalses, con riesgo de erosión o socavamiento, producido por el escurrimiento de volumen y velocidad del caudal de agua³⁹ (ver anexo 1.5.).

En cuanto a los proyectos en ejecución y futuros, el “Servicio Nacional de Turismo” elabora anualmente un catastro de proyectos de inversión privada, relacionados directamente con la actividad turística o que tienen incidencia en su desarrollo y que se encuentran en ejecución a diciembre de cada año. La información contenida es recopilada sobre la base de antecedentes proporcionados por empresarios, inversionistas, Direcciones de Obras Municipales e instituciones públicas⁴⁰.

³⁶ ZRI-1 Zona de Restricción Faja Costera (Playa). Corresponde al Bien Nacional de Uso Público, delimitado entre la línea de la más baja marea y la línea de la más alta marea. En esta Zona sólo se permitirá el uso de equipamiento de nivel Intercomunal y comunal de esparcimiento, deporte y pesca artesanal, tales como ramblas, embarcaderos, marinas, malecones, muelles, varaderos, cabinas y kioscos de temporada para atención de los usuarios de la playa.

³⁷ Vivienda Equipamiento Intercomunal de Esparcimiento y Turismo (Moteles y Casinos), Deportes (Canchas y Centros Deportivos), Culto, Cultura y Áreas Verdes.

³⁸ Ubicación en el plano proporcionada por Minvu V-Región. 2006.

³⁹ En ella sólo se permitirá el uso de equipamiento abierto de: culturas, deportes y áreas verdes. La subdivisión y frente predial mínimo será de 2.500 m², respectivamente. El sistema de agrupamiento será aislado, sin adosamiento.

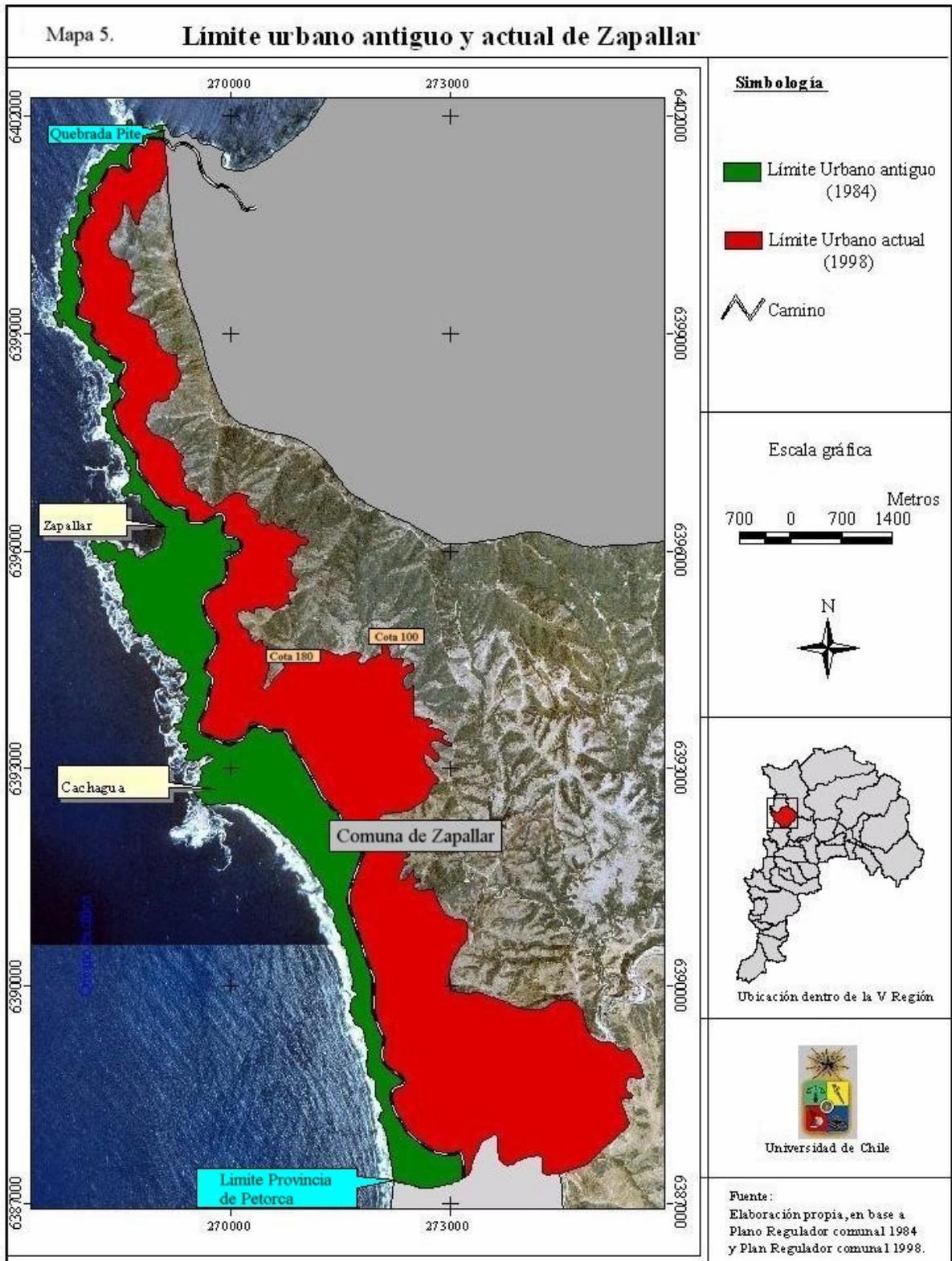
Al momento de solicitar permiso de subdivisión, loteo y/o edificación los interesados deberán presentar estudio de mecánica de suelo, confeccionado por profesional competente.

⁴⁰ Los proyectos que contiene este catastro tienen las siguientes características: el monto mínimo de inversión es de \$50 millones, el financiamiento debe ser privado y puede ser nacional o extranjero, y estar en ejecución a diciembre del año en curso.

Los proyectos mas destacados en el área de la comuna de Zapallar, son “Costa Cachagua”; con una inversión de US\$65 millones, en un terreno de 360 hectáreas, y “Cantagua”; con US\$14 millones de inversión y emplazado sobre 38 hectáreas. Algunos otros son: Parque Zapallar, Beranda, Arenas de Cachagua, Pinares de Cachagua, Fundo Zapallar, etc, todos destinados a segundas residencias. (ver Anexo 1.6. y 3.2.), en este contexto, Guillermo Luksic y Jaime Lería, accionistas del proyecto “Fundo Zapallar” dicen tener confianza con sus inversiones en el sector, con la siguiente esperanza: *“Aquí va a pasar lo mismo que viví en España. Obviamente, aquí no hay 300 millones de europeos dando vueltas, pero estoy convencido de que en 10 años más Zapallar y Cachagua van a doblar su capacidad”*⁴¹. están convencidos de que "a una escala menor" el *boom* se va a repetir en Chile.

⁴¹ Diario La Tercera, Fecha edición: 14-03-2004

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



4.3.2. Usos de suelo actual en Papudo

Limite Urbano⁴².

El Plano Regulador de Papudo abarca dentro de su área urbana una sola gran unidad espacial, la cual en términos generales, contempla toda la parte de la costa que llega por el norte hasta la Punta Lilenes y por el sur hasta la Punta Pite (en el límite comunal con Zapallar) comprendiendo los terrenos planos o de lomas entre la línea del mar y el pie de los cerros, en su porción norte; los terrenos planos y las lomas ubicadas entre la línea del mar y el nuevo camino a Zapallar, más todo el campo de golf en su porción central; y todos los terrenos que quedan entre el nuevo camino a Zapallar ya mencionado y la línea del mar, en su porción sur (Ordenanza Plan Regulador de Papudo 1969).

Según la interpretación de las fotografías aéreas realizadas para CONAF el año 2001, y el Plano Regulador vigente de la comuna de Papudo 1969, se puede apreciar que los usos actuales de suelo de la mancha urbana distinguible, corresponden a una pequeña área comercial en la parte sur de la comuna cerca de Punta Pite y al otro extremo de la comuna en lo que hoy es el conjunto habitacional “Punta Puyai”. Los otros usos son áreas residenciales desde la orilla de playa hasta el interior, terminando con conjuntos de viviendas sociales, que en el plano regulador actual quedan fuera del límite urbano, pero que en el nuevo plano que está en estudio actualmente quedan incluidas dentro del límite urbano, ya que aumenta el límite urbano en aproximadamente un 117%, pasando de 3,4 km² a 7,6 km².

También, el uso del conjunto Punta Puyai (al norte de Papudo), cambia de zona comercial a zona residencial, regularizando de esta manera los problemas del plano regulador actual (ver mapa 6 y anexo 1.7.).

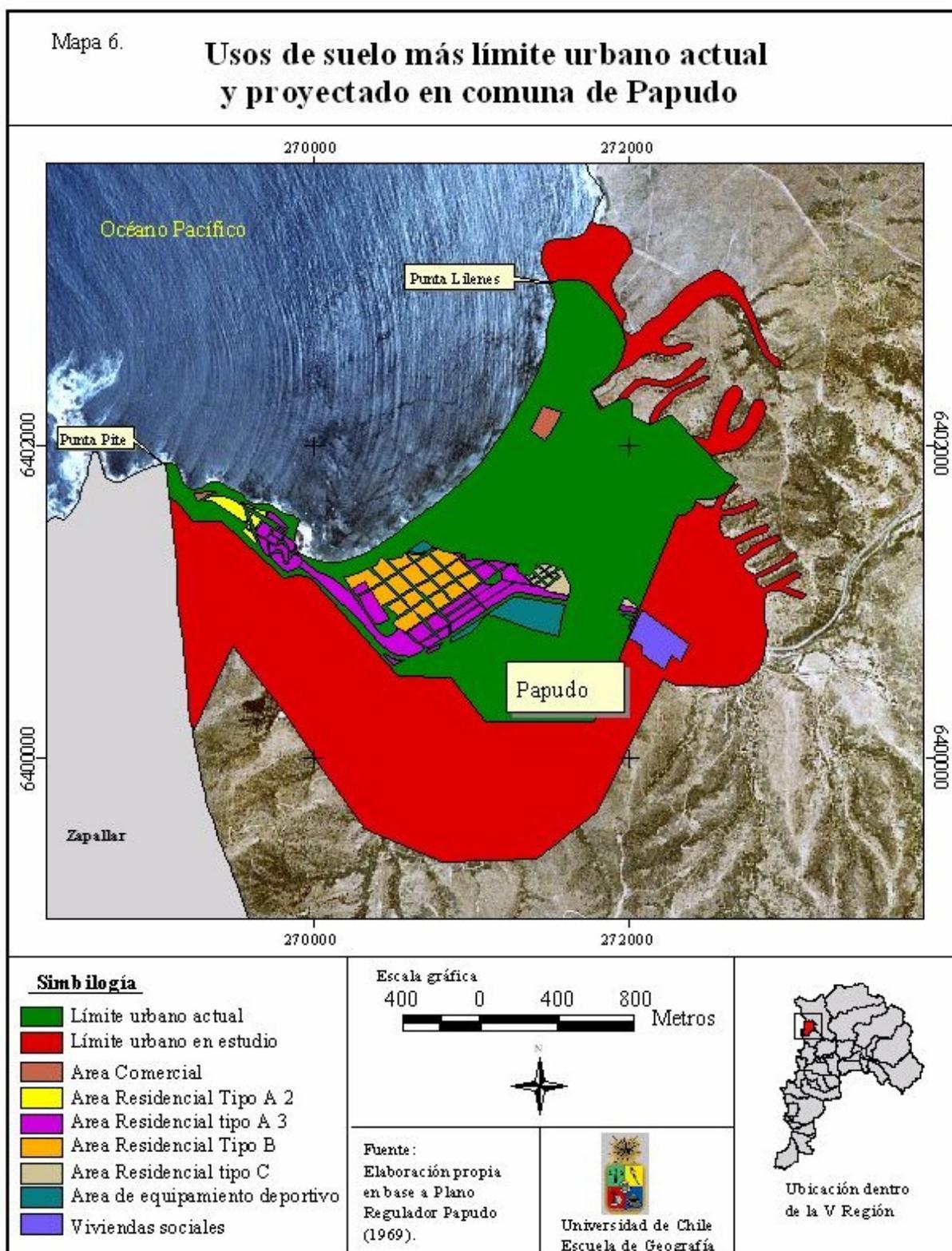
En la superposición de las manchas urbanas actuales de Papudo sobre el Plano Regulador Intercomunal, la mayor parte de Papudo se emplaza en la zona AU (área urbana consolidada), con una cuña hacia el sur en zona AEU 2 (área de extensión urbana), al igual que las recientes poblaciones de viviendas sociales (ver mapa 7.).

En cuanto a los proyectos residenciales, se contó con la información del catastro de proyectos turísticos en estudio y en ejecución que anualmente realiza el SERNATUR⁴³ por comuna para todo el territorio nacional. Constatándose la existencia de dos grandes obras, Vistamar Oriente, y Punta Puyai, este último cuenta con tres etapas y proyecta entre todas, la edificación de aproximadamente 3.000 viviendas (ver anexo 1.6.2. y 3.2.).

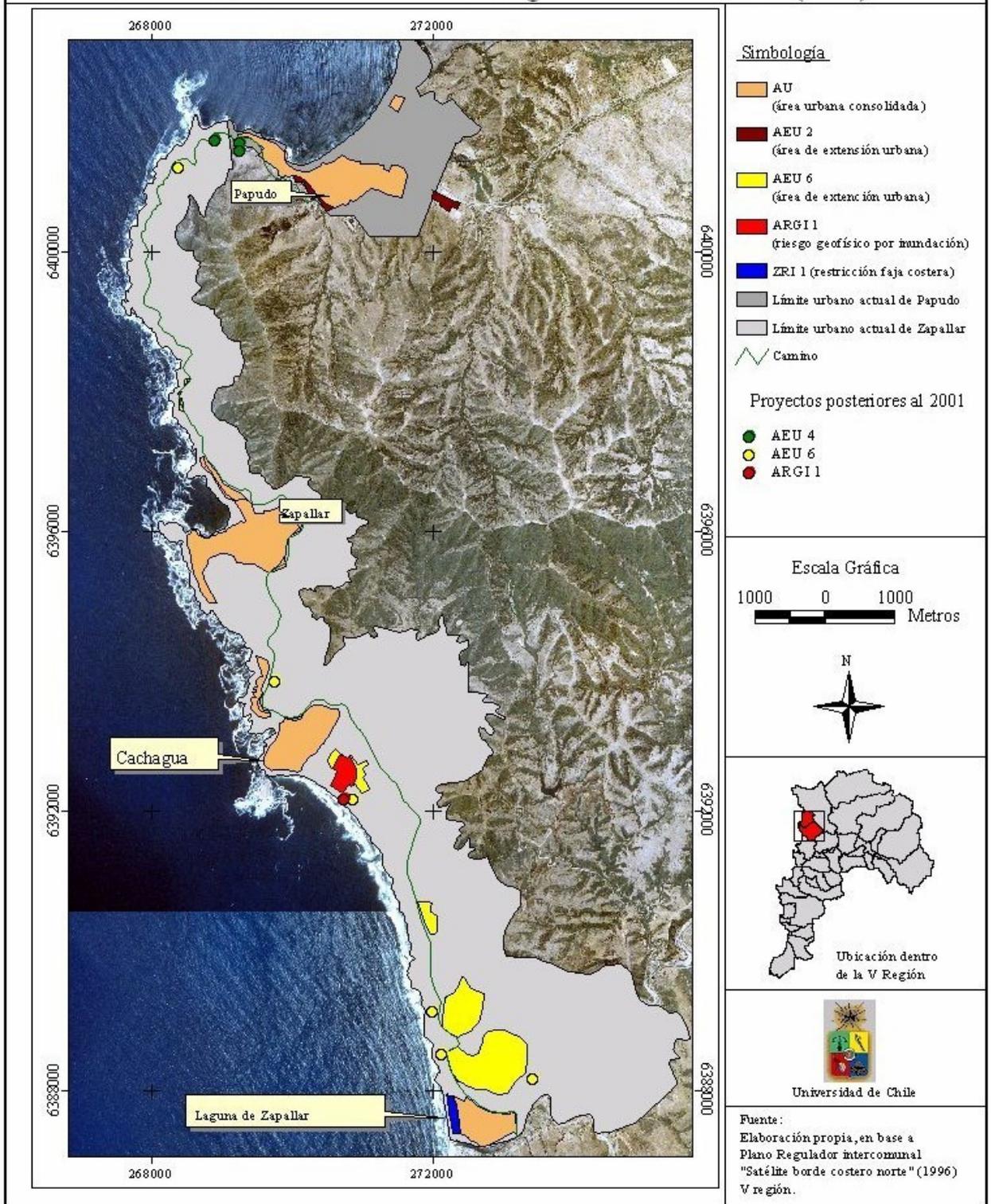
⁴² Se entiende por límite urbano, la línea que define el área urbana, reconociendo por tal la superficie de suelo destinada a la radicación de poblaciones con sus diversos elementos de servicio, trabajo y recreación para sus habitantes permanentes o de temporada, como también para los excursionistas que visiten el balneario.

Artículo 5, Ordenanza Plan regulador Comuna de Papudo. D.S. N° 162/69 Del 20.02.69

⁴³ Servicio Nacional de Turismo.



Mapa 7. Ubicación de las manchas urbanas actuales (2001) de Zapallar y Papudo, dentro de clasificación del Plano regulador intercomunal (1996)



4.3.3. Proyecciones residenciales para el área de estudio

En síntesis, se puede deducir que el patrón de consumo de suelo por lo general está asociado a proyectos inmobiliarios de baja densidad, tipo parcelaciones de agrado, o segunda vivienda, fenómeno significativo en comunas balnearios.

En la proyección poblacional señalada en el cuadro 11., según el PRDU⁴⁴ Quinta Región 2004, se estima que al año 2032 Papudo pasaría de 4.525 habitantes en 2002 a 6.296 y Zapallar de 5.581 a 9.429.

Y como se aprecia en el mismo cuadro las “comunas balneario”, se proyectan con una marcada aceleración en su crecimiento poblacional, comparadas con las comunas del interior de la región, que inclusive en algunos casos presentan una proyección en negativo.

Cuadro 11. Proyección poblacional al 2032.

Comuna	2002	2032	% de crecimiento
Petorca	9.514	9.068	-4,9
Catemu	12.068	12.554	3,9
Calle Larga	10.067	9.817	-2,5
El Quisco	9.095	28.500	68,1
El Tabo	6.818	23.651	71,2
Algarrobo	8.328	21.586	61,4
Papudo	4.525	6.296	28,1
Zapallar	5.581	9.429	40,8

Fuente: elaboración propia, en base a PRDU Quinta Región de Valparaíso.

De esta manera, la proyección de la demanda de edificación residencial y productiva para las comunas de Zapallar y Papudo, y la demanda de suelo urbano con fines residenciales al 2015⁴⁵, realizada por el PRDU Quinta Región, expresa que la comuna de Papudo requiere

⁴⁴ Plan regional de desarrollo urbano.

⁴⁵ Esta estimación se realizó considerando dos variables:

- 1) El crecimiento de la población estimada para cada comuna, realizado por el CELADE en el estudio Desarrollo Humano y Social: Diagnóstico, Análisis y Proyecciones, Región De Valparaíso.
- 2) El déficit habitacional estimado por el Ministerio de Vivienda publicado en el año 2004.

Lamentablemente la publicación sólo entrega datos para el Gran Valparaíso y no para todas las comunas de la región, por lo que las estimaciones consideran el porcentaje del déficit de esta área urbana para el resto de las comunas. La estimación se basa en evaluar el número de personas en nueva edificación residencial, que corresponderá a la nueva población de las comunas más la población con déficit habitacional. Los supuestos de esta estimación son: el término del déficit habitacional, 3,4 personas por hogar, y la manutención del número de viviendas en arriendo. Este último supuesto permite considerar que la estimación propuesta es un escenario conservador, en el medida que no toda la nueva población se habitará en nuevas viviendas, pero este efecto es compensado por aquella población que hoy son arrendatarios y son parte de la demanda habitacional existente.

de 21.800 m², para hacer frente al déficit residencial proyectado al 2015, y Zapallar necesitaría ocupar 19.100 m² (ver cuadro 12.).

Sin embargo esta proyección sólo hace referencia a las residencias permanentes, y no a las que representan hoy por hoy la mayor cantidad de superficie en ambas comunas que es la vivienda secundaria.

Cuadro 12. Proyección de la Edificación Residencial para las comunas de Zapallar y Papudo al 2015.

Comuna	Déficit Habitacional		Demanda de suelo en Hectáreas		Edificación Residencial
	Viviendas	Personas	60 hab/há	80 hab/há	Miles de m ²
Zapallar	495	1.716	49	37	19,1
Papudo	394	1.364	34	25	21,8

Fuente: Consultora Pulso S.A.

A nivel regional el promedio de la construcción⁴⁶ es de un 9.4%, y las comunas que presentan los primeros lugares son: Zapallar con un significativo 23.5%, y Papudo con 20.7%, muy superiores al promedio regional. Las cifras que presentan estas comunas reflejarían, para el año censal (2002), una intensa actividad constructiva. A las ya señaladas, le siguen dos comunas del borde costero sur como Algarrobo y El Quisco, con valores de 18.3% y 16.6%, respectivamente.

Las comunas de Zapallar y Papudo presentan entre los años 1990-2001, 757 y 380 permisos de edificación para obras nuevas respectivamente, alcanzando un total de 891 y 584 si se incluyen los permisos para ampliaciones, con esto la comuna de Zapallar en dicho período alcanza un total de superficie en permisos de edificación de 194.791 m², ocupando el segundo lugar provincial con un 29% después de la Ligua (36,6%). Por su parte, Papudo ocupa el tercer lugar provincial con 91.698 m², correspondiente al 13,7%. Así lo muestra el siguiente cuadro.

Cuadro 13. Número de Permisos de edificación y superficie para las comunas de Zapallar y Papudo, entre 1990-2001.

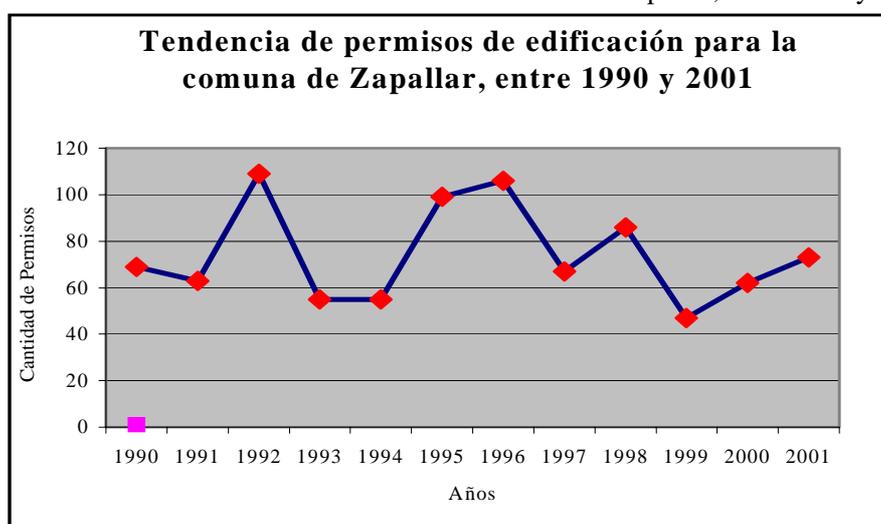
	Zapallar	Papudo
Permisos obras Nuevas	757	380
Sup.m ² Obra nueva	186.972	82.010
Permisos ampliaciones	134	204
Sup.m ² Ampliación	7.819	9.688
Total permisos	891	584
Total Sup. m ²	194.791	91.698

Fuente: elaboración propia, en base a datos Minvu V Región, y Consultora Pulso S.A.

⁴⁶ PRDUT-V, (2005)

Como se aprecia en el gráfico 17, Zapallar presenta durante todo el período una tendencia que va por sobre los 50 permisos anuales con excepción del año 1999 que fue de 47. Por lo que se puede apreciar también, esta comuna ha estado afecta a más marcadas variaciones interanuales que Papudo. No obstante, luego de 1999 muestra una tendencia al aumento sostenido. Estas variaciones, según el instituto inmobiliario de Chile, se deben a que la especulación de la demanda potencial hace que un año la actividad sea muy alta, así el año siguiente sólo se vendan por lo general los saldos del año anterior y solo algunos proyectos nuevos, bajando por ende la actividad, para repuntar nuevamente en el periodo siguiente.

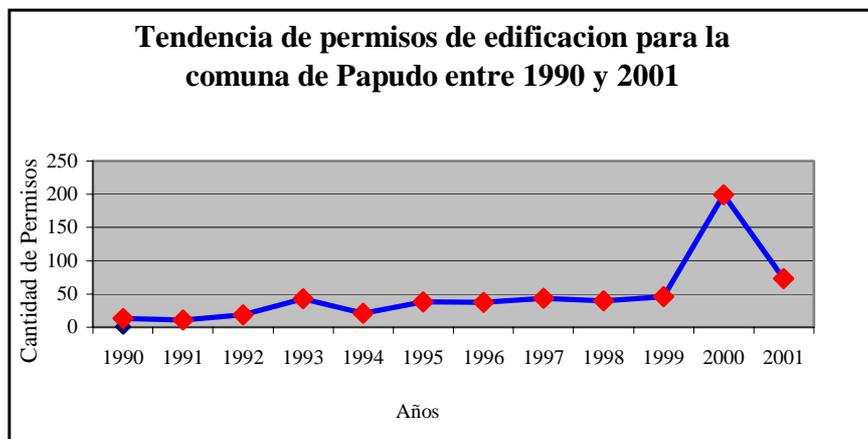
Gráfico 17. Tendencia de Permisos de Edificación en Zapallar, entre 1990 y 2001.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos Consultora Pulso S.A.(ver anexo 2.7.)

En Papudo, desde el año 1990 hasta 1999, se mantiene una constante de permisos de edificación por bajo los 50 anuales, pero el año 2000 estos tienen un notable aumento, alcanzando los 199 permisos, presentando una caída el 2001, pero manteniéndose por sobre los 50 permisos anuales (ver gráfico 18).

Gráfico 18. Tendencia de Permisos de Edificación en Papudo, entre 1990 y 2001.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos Consultora Pulso S.A.(ver anexo 2.7.)

Como muestra el cuadro a continuación, tanto en la comuna de Zapallar como en Papudo, los permisos de edificación para casas son los que ocupan el mayor número (con un 91% y 89,4% respectivamente). Los permisos para edificio de departamentos, son los que presentan la menor representatividad en relación con el total en ambas comunas, esto debido a que ambas comunas presentan serias restricciones actualmente para las construcciones en altura. Sin embargo en superficie tienen gran representatividad al ser construidos por pisos, ocupando el segundo lugar en la comuna de Zapallar (13,8%), y el primero en Papudo (55,2%).

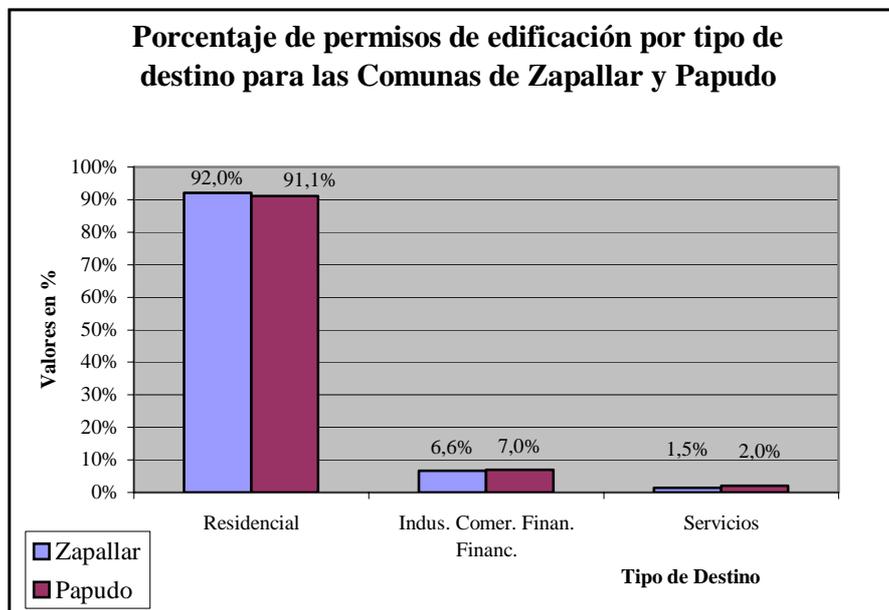
Cuadro 14. Número de permisos por destino, y cantidad en m² de superficie, mas sus respectivos porcentajes con respecto a sus totales, para las comunas de Zapallar y Papudo en el período 1990-2001.

Comuna	Casa	Edificio de Departamentos	Indus., Comer. y Establ. Financ.	Servicios	Total
Zapallar					
Nº permisos	810 (91%)	9 (1%)	59 (6,6%)	13 (1,5%)	891 (100%)
Sup. M2	150.454 (77,3%)	26.772 (13,8%)	10.702 (5,5%)	6.822 (3,5%)	194.750 (100%)
Papudo					
Nº permisos	522 (89,4%)	10 (1,7%)	40 (7%)	12 (2%)	584 (100%)
Sup. M2	28.013 (30,6%)	50.591 (55,2%)	7.488 (8,2%)	5.598 (6 %)	91.690 (100%)

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Consultora Pulso S.A.

Y cuando se unifican las casas con los edificios de departamentos como un solo “uso residencial”, este destino muestra una clara preponderancia con respecto a los demás, sobrepasando el 90% en ambas comunas, así lo muestra el siguiente gráfico.

Gráfico 19. Porcentaje de permisos por destino, con respecto del total de permisos por comuna entre 1990-2001.



Fuente: elaboración propia, en base a datos de consultora Pulso S.A.

De esta manera, si se pudiera proyectar un total del incremento de las viviendas para ambas comunas, hasta el 2015, tomando en cuenta el promedio anual en m^2 en obras nuevas entre 1990-2001, y asumiendo que el proceso sigue relativamente estable hasta aquella fecha, entonces la comuna de Zapallar debiera crecer entre los años 2001 y 2015 en un total de 237.964 m^2 , con un ritmo medio anual de 16.997 m^2 . Esto demuestra que los usos residenciales proyectados exceden en gran medida los requerimientos del déficit habitacional, representando estos solo un 8% de lo que se espera que crezca en superficie residencial la comuna (ver cuadro 15.).

Por su parte, para Papudo, entre los años 2001 y 2015, se esperaría un crecimiento aproximado de 104.376 m^2 , con un ritmo anual de 7.455 m^2 , dentro del cual el crecimiento por déficit habitacional representaría un 20,8%, y el resto, al igual que en la comuna de Zapallar, se debiera explicar por las características que ambas comunas presentan como balnearios, es decir crecimiento asociado a una demanda de población flotante. De hecho, está en estudio un nuevo plan regulador para Papudo que amplía el límite urbano y además incluye zonas de viviendas sociales.

Cuadro 15. Proyección habitacional en Zapallar y Papudo desde 2001 a 2015.

Comuna	Déficit de viviendas	Crecimiento requerido en m^2	Crecimiento estimado en m^2	% de crecimiento requerido en el total estimado
Zapallar	495	19.100	237.964	8%
Papudo	394	21.800	104.376	20,8%

Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con lo expresado por los respectivos directores de obras de Zapallar y Papudo, aparece con solidez la idea de fortalecer el territorio como una unidad específica, requiriéndose para ello una visión territorial integrada para así romper con la actual tendencia que la establece como lugar de paso (patio trasero de la Ruta 5) o segunda residencia deslugarizada, vale decir, no generando vínculos ni encadenamientos dinamizadores de las economías locales.

La imagen objetivo de Zapallar, según su director de obras⁴⁷, es de lograr una comuna integral que sea principalmente de residentes permanentes, salvaguardando la tranquilidad y la seguridad tan apreciada por sus ocupantes, con una mayor racionalidad de proyectos inmobiliarios en la zona.

Por su parte, la imagen objetivo de Papudo, según su director de obras⁴⁸, es de lograr un desarrollo de una “vocación” turística basada en las particularidades de la comuna, su identidad y recursos, aprovechando el radio de cercanía de las “2 horas viaje” de distancia que tienen con el principal centro emisor de turistas que es la Región Metropolitana. Crear infraestructura turística con escala local, potenciando los recursos con que se cuenta.

4.4. Evolución de los patrones de crecimiento urbano en el borde costero de Zapallar y Papudo.

4.4.1. Evolución entre 1960 y 2001

Según un análisis fotointerpretativo de 4 periodos (1960-1980-1994-2001), se pueden extraer varias conclusiones sobre el patrón de crecimiento urbano del borde costero de las comunas de Zapallar y Papudo.

En 1960, solo se aprecian dos centros compactos que presentan viviendas en un estilo de barrio, es decir, formando manzanas y una red de calles. Estos centros son Zapallar y Papudo.

En tanto que lo que hoy se conoce como La laguna de Zapallar y Cachagua, recién estaban siendo loteadas, ya que existían las divisiones de manzanas que pronto pasaron a ser calles, pero no existían viviendas aglomeradas como para poder interpretar un centro poblado. De hecho entre la Laguna de Zapallar y Cachagua en 1960 sólo había 121 viviendas (Ver anexo 3.3. y 3.4.).

Desde 1980 se observan centros con cierto grado de consolidación, pues los sitios loteados en 1960 se transformaron en viviendas y el conjunto de éstas en manzanas. Este crecimiento se manifiesta en cuatro centros compactos alejados unos de otros que ocupan una franja de costa y luego se expanden hacia el interior casi hasta donde en 1980 se

⁴⁷ Don Héctor Martínez.

⁴⁸ Don Jorge Rubio.

establecía el límite urbano, es decir, hasta el camino costero que une Zapallar con Papudo. Estos centros, en orden sur-norte, son: La laguna, Cachagua, Zapallar, y Papudo (ver anexo 3.5.).

Luego en 1994, el borde costero presenta mayoritariamente una expansión en la superficie de los centros ya existentes en 1980, comportándose estos aún como unidades cohesionadas en crecimiento, enmarcadas entre la línea de costa y el camino que une Zapallar con Papudo. Algunas excepciones son el caso de Cachagua que en su parte sur, ya comienza a experimentar el afloramiento de algunos condominios, desconectados de la estructura principal, y Papudo que también presenta una extensión fragmentada, pero en el sector oriente, estas casas están destinadas a viviendas sociales (ver anexo 3.6.).

Por último, en 2001 se puede apreciar un claro aumento de la fragmentación de los espacios residenciales a lo largo de toda la costa, y que estos ya no se encuentran enmarcados entre la línea de costa y el camino costero, sino que traspasan este último hacia el oriente, puesto que el plano regulador nuevo (1998) de Zapallar extendió su área urbana, y ahora el límite urbano va desde Punta Pite por el Norte hasta Zapallar, por la curva de nivel 180 y desde Zapallar hasta la Laguna, por la curva de nivel 100. Además después del 2001 se han emplazado otros proyectos a lo largo de la costa que hacen aun más disperso este panorama (ver anexo 3.7.).

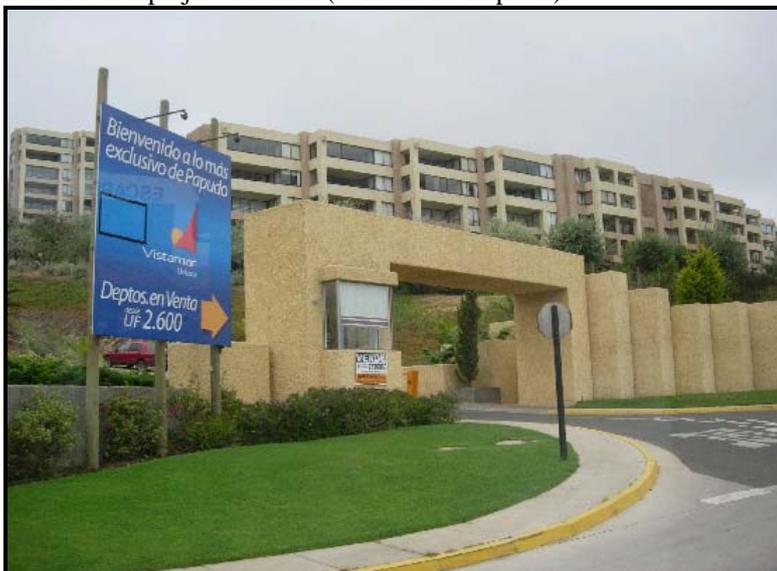
No obstante, paradójicamente dicha fragmentación está conformando un continuo costero, que aunque con muy baja densidad de viviendas permitidas por hectárea, se extiende desde la Laguna de Zapallar hasta Papudo, encontrándose verdaderos enclaves de condominios (ver foto 1.). Esto lleva a la conclusión de que los crecimientos tanto de Zapallar como de Papudo, están siguiendo en la actualidad, un patrón similar al descrito por Cals (1982) en Figueroa, (2004), para la implantación del turismo del litoral mediterráneo español (ver figura 4.).

Este distingue tres formas de implantación del turismo caracterizadas por: a) la densificación de un núcleo tradicional o primario costero; b) la extensión del crecimiento a la zona de ensanche inmediata de los núcleos anteriores; c) la extensión difusa al entorno rural a través de "urbanizaciones". De hecho no sería raro encontrar en el futuro una gran extensión urbana entre la Laguna de Zapallar y Papudo, formando una conurbación litoral, aunque en la mayoría de los casos sin una identidad definida, ya que dicho crecimiento por lo general se expresa en condominios con hermosas vistas al mar, pero que no se conectan entre sí como un barrio, sino que permanecen como ciudadelas aisladas, aunque colindantes (ver mapa 8.).

Según Gómez (1994), "El estilo de desarrollo determina, por tanto, el modelo territorial, expresión visible de una sociedad, cristalización de los conflictos que en ella se dan, cuya evolución no es sino el reflejo del cambio en la escala de valores sociales". Es así como esta evolución centrada en los complejos habitacionales, satisface la escala de valores y preferencias actuales, mezclando una alta comodidad con un lindo entorno paisajístico,

restringido para usuarios externos, lo que provoca una sensación de seguridad en el tiempo de ocio, requisito indispensable para olvidar preocupaciones.

Foto 1. Complejo Vistamar (comuna de Papudo).



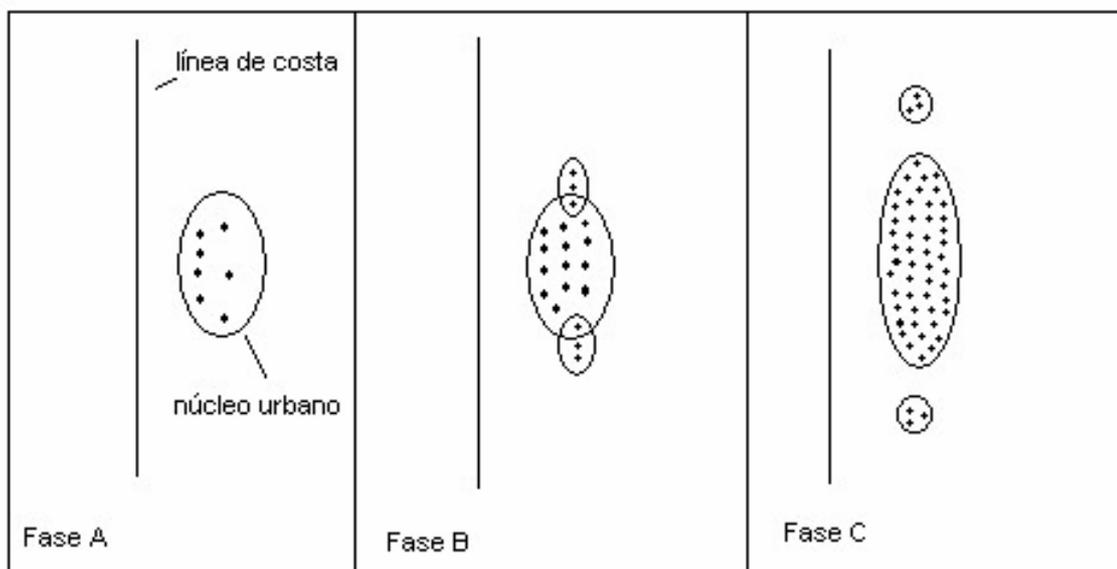
Fuente: elaboración propia, 2006.

De todos modos, la tendencia reflejada por el Plano Regulador Intercomunal, es la de la ocupación continua de la franja costera con fines urbanos, en efecto, las zonas de extensión urbana, si bien presentan una restricción en las normas de subdivisión mínima, constituyen en su conjunto un fenómeno de ocupación lineal total del litoral, actuando como nodos estructurales de esta dinámica las entidades urbanas ya consolidadas (La Laguna, Cachagua, Zapallar y Papudo), extendiendo entre estas células dispersas que aunque si bien es cierto tienden a juntarse, no se mezclan entre si.

Dicho fenómeno ya lo había descrito Andrade e Hidalgo en 1997, sentenciando que las localidades de Cachagua y Zapallar, actuaban como nodos a partir de los cuales se difundía linealmente, a lo largo de la ruta costera, la expansión urbana, y que tendía a la conurbación del litoral.

Este tipo de crecimiento lineal enfrentando la costa es característico de las áreas cercanas a cuerpos de agua, ya sean playas o lagos. En Chile hay numerosas ciudades que siguen un patrón similar, como: Mejillones y Tongoy (ver anexo 3.8.).

Figura 4. Planteamiento de Cals (1982) en Figueroa Rodrigo, (2004), de implantación del turismo para el litoral mediterráneo Español.



Fuente: Elaboración propia, en base a supuestos de Cals (1982) en Figueroa (2004).

Además, con posterioridad al 2001, se han desarrollado otros proyectos inmobiliarios no mapeados de forma areal en el plano, pero caracterizados con puntos, este es el caso de: Vistamar, Punta Fundadores, Parque Zapallar, Fundo Zapallar, Marcachagua, Arenas de Cachagua, Pinares de Cachagua y Beranda, todos proyectos bajo el concepto de condominio.

4.4.2. Crecimiento de superficies por sector

De esta manera la costa de Cachagua, es decir desde la Laguna hasta Cachagua propiamente tal, experimenta un aumento en superficie construida continuo en el tiempo, dado por el desarrollo inmobiliario del sector, así según la interpretación de fotografías aéreas, el aumento en superficies de las manchas urbanas entre 1980 y 2002, es como se muestra en el siguiente cuadro⁴⁹, que revela que entre 1980 y 1994 creció un 170%, y entre 1994 y 2001 un 148%, vale decir, aumentó más del doble entre cada periodo (ver mapa 9.), por su parte Zapallar, entre 1960 y 1980 dobla su superficie, creciendo un 116%, en el periodo 1980-1994 crece un 30% y entre 1994-2001 sube a 55% (ver mapa 10.), Papudo, al igual que Zapallar, dobla su superficie entre 1960 y 1980 con un 114%, y este crecimiento también es menor en entre 1980-1994 con 13%, para volver a subir entre 1994-2001 con un 18%. (Ver mapa 11.).

⁴⁹ Para 1980 no se tiene información de La Laguna de Zapallar, por lo tanto para ese año solo está considerado Cachagua.

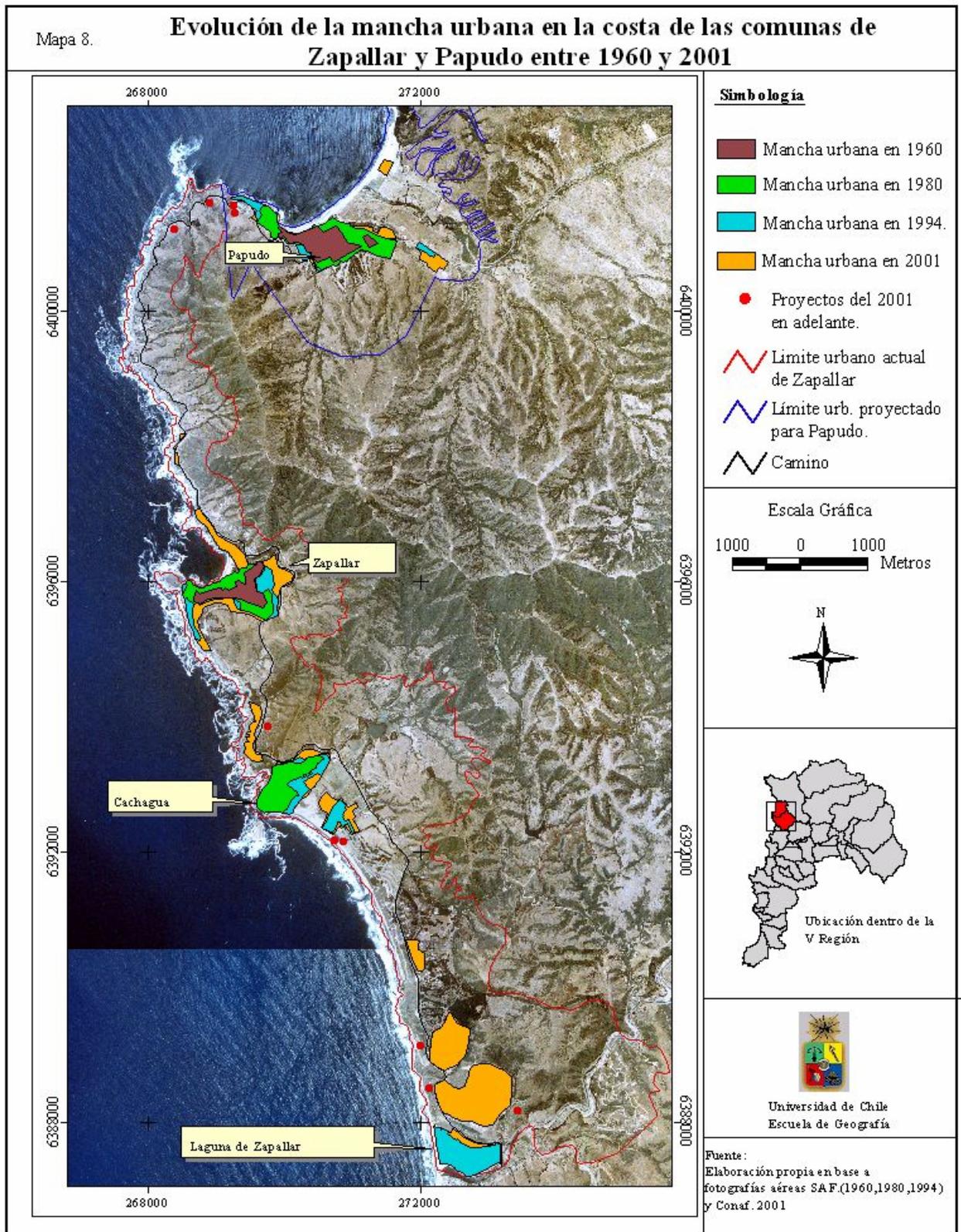
Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

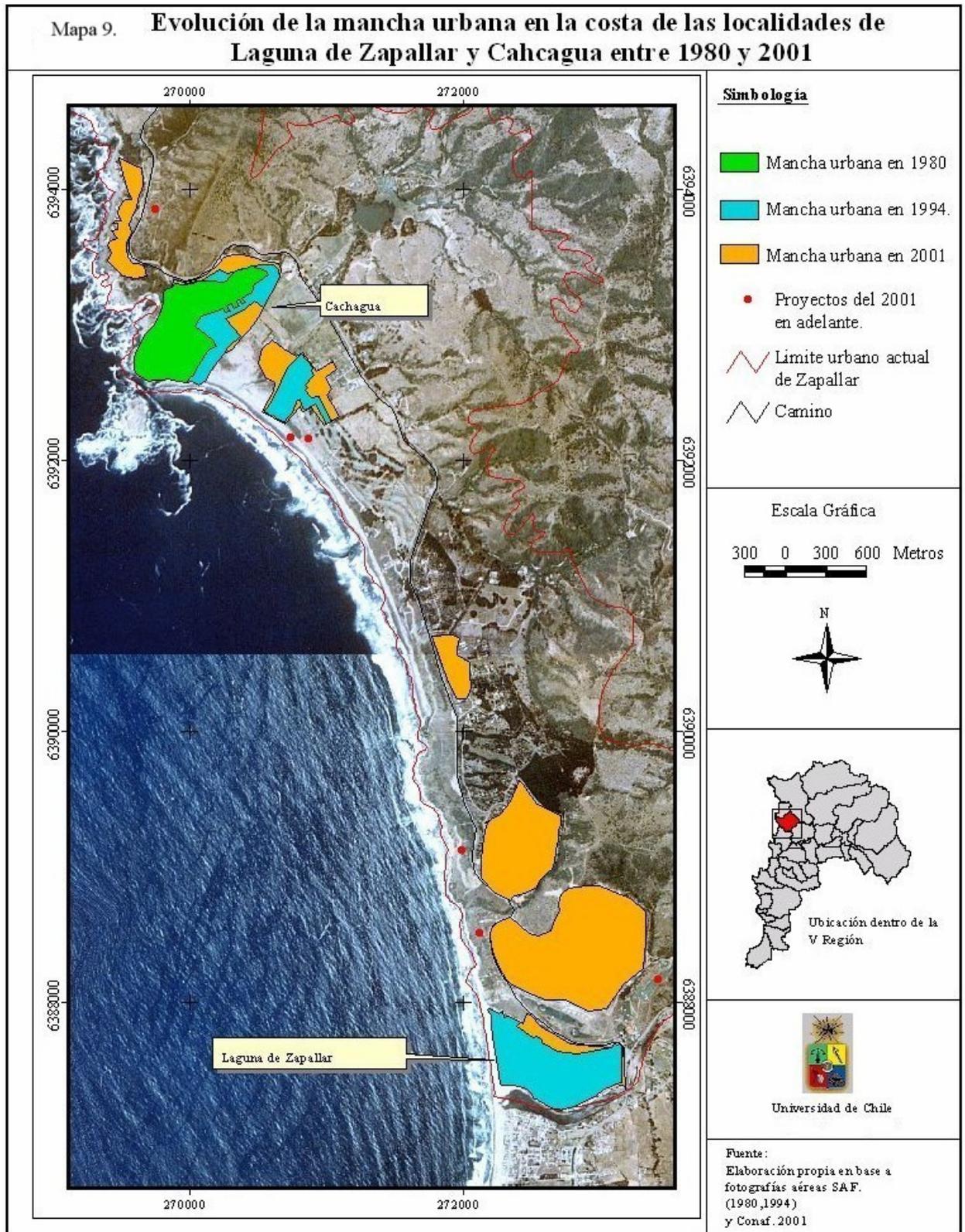
El crecimiento total de toda la costa que va desde La laguna de Zapallar hasta Papudo, se comporta de forma similar a los desarrollos de las localidades de Zapallar y Papudo, ya que solamente entre el primer periodo dobla su superficie creciendo un 170%, luego entre 1980 y 1994 baja drásticamente a 54%, para remontar en el último lapso (1994-2001) a un 79%.

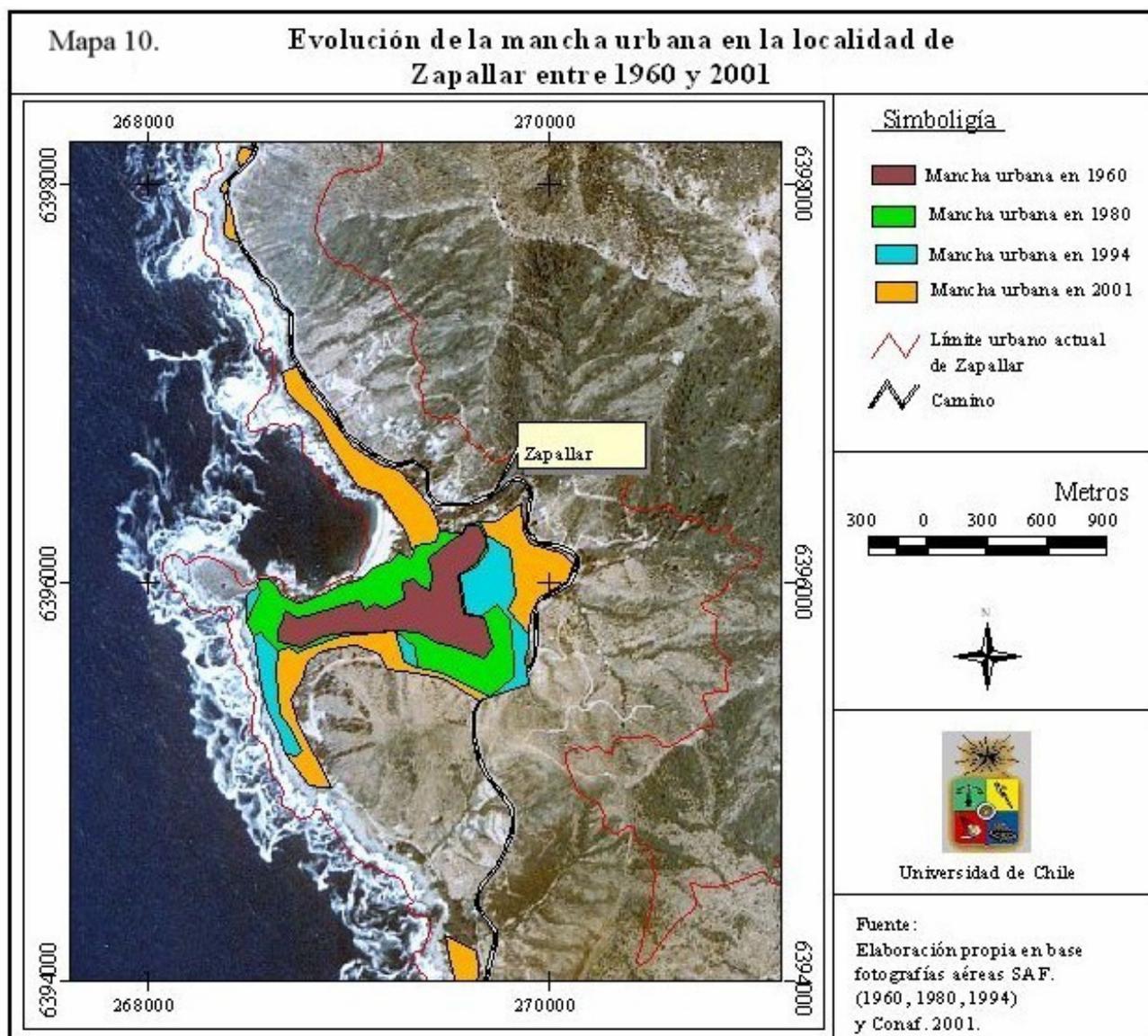
Cuadro 16. Crecimiento en superficie de las manchas urbanas en la costa entre la Laguna y Papudo.

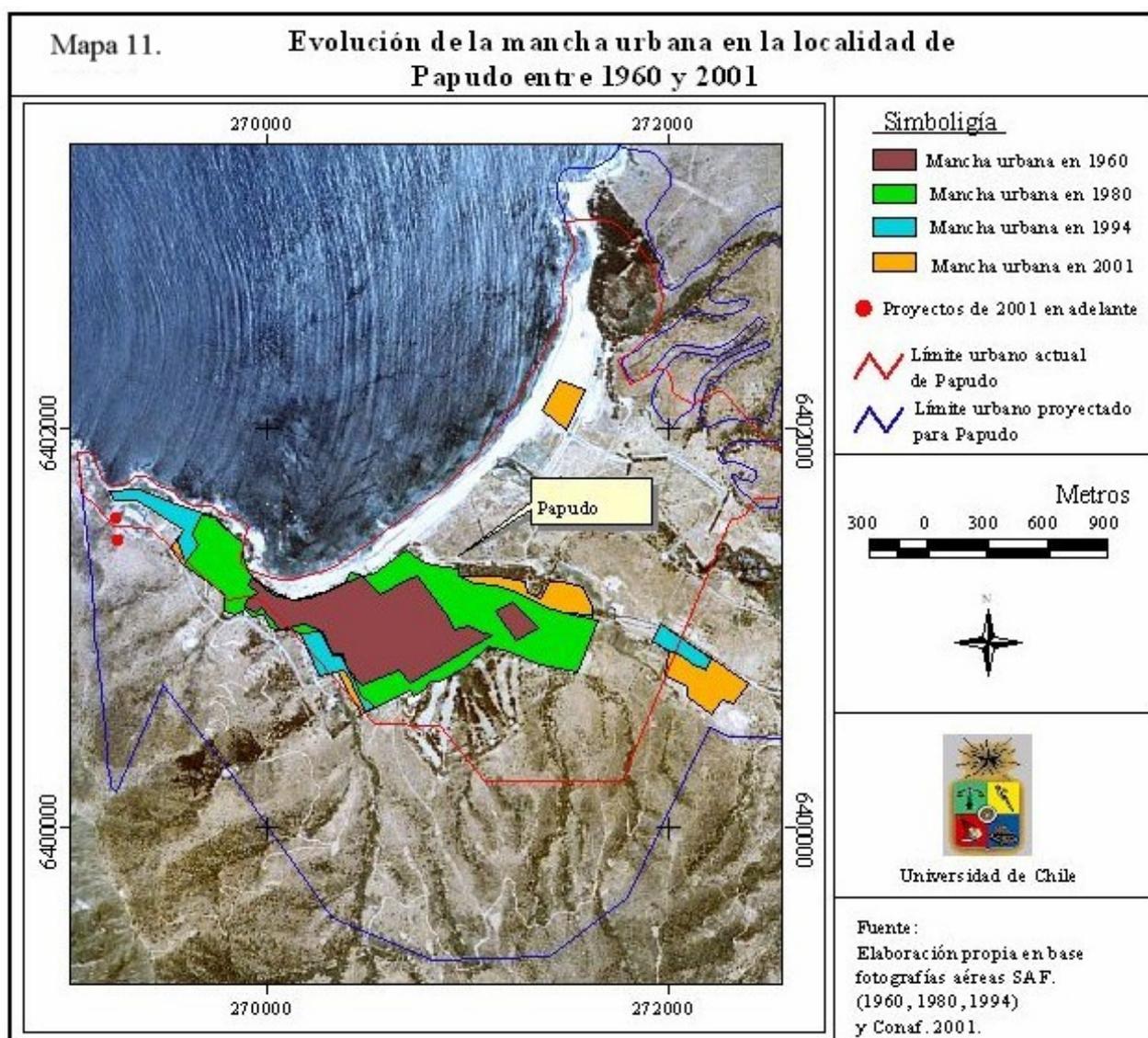
Localidad	Valores de superficies en m ² por año			
	1960	1980	1994	2001
Laguna-Cachagua	s/i	368.560	995.881	2.480.027
Zapallar	242.610	517.697	683.006	1.063.479
Papudo	352.775	750.523	849.848	1.006.076
Total área de estudio	595.385	1.636.780	2.528.735	4.549.582

Fuente: elaboración propia.









4.5. Fragilidad ambiental en el borde costero de Zapallar y Papudo

4.5.1. Riesgos naturales

Por encontrarse en un ámbito de triple interfase (tierra, mar y aire) las costas constituyen generalmente medios muy dinámicos. En el caso de Chile Central, este dinamismo es todavía mayor porque esta costa corresponde a un margen continental activo, caracterizado por la subducción de la placa de Nazca bajo la placa de América del Sur, razón por la cual suelen producirse movimientos telúricos que pueden derivar en terremotos y maremotos (Paskoff, 1997).

Fuera del riesgo sísmico, cuatro tipos de riesgo suelen manifestarse en el borde costero de Chile central: submersión, erosión, deslizamiento y aluvión.

La submersión por aguas marinas, como consecuencia de bravesas y de maremotos representa un riesgo en relación con el nivel altitudinal de la terraza. Se puede decir que la primera terraza marina, por lo general no debería llevar construcciones, esta restricción tendría que ser respetada estrictamente en todos los planos reguladores para garantizar el bienestar de la población.

De una manera general, el retroceso de la orilla en los sectores rocosos es muy lento. La excepción a la regla son los acantilados vivos, cuya evolución, pone en peligro de derrumbe y deslizamiento algunas casas.

En razón al régimen de las lluvias (concentración, torrencialidad), la erosión lineal del escurrimiento de las aguas pluviales encuentra condiciones favorables para desarrollarse, una vez destruida la cubierta vegetal por causas antrópicas. Esta erosión continental se manifiesta por la generación de regueras y de cárcavas, a veces profundas, que pueden llegar a constituir extensas topografías, impidiendo todo tipo de uso y además representan un deterioro irreversible del entorno.

4.5.2. Presión antrópica y fragilidad del entorno

Independiente de la extensión que tenga un territorio, para efectos del emplazamiento de actividades, el espacio territorial es siempre un bien escaso a causa de su heterogeneidad intrínseca y la imposibilidad de repetir los factores óptimos de localización en toda su extensión.

El territorio y el medio ambiente con atractivos singulares son en sí mismos unos recursos turísticos, y su explotación mercantil convierten a dicho territorio en un producto. Esta transformación de recurso en producto también cambia el paisaje y la morfología territorial, traduciéndose muchas veces en una alta presión inmobiliaria cercana o sobre los mismos

recursos ambientales, de esta manera se puede poner en peligro el propio capital fijo, el atractivo territorial y ambiental.

La presión actual sobre el borde costero del área de estudio ha generado una serie de procesos ambientales y territoriales que han repercutido en el sistema natural y de asentamientos humanos, cuyas consecuencias se manifiestan por ejemplo en la urbanización extrema de áreas particularmente sensibles a este tipo de ocupación, como zonas dunarias y de acantilados.

El sistema de planificación territorial chileno establece distintas escalas espaciales de acción, las que se expresan en los planes regionales de desarrollo urbano, planes reguladores intercomunales y planes reguladores comunales. El factor común de estos instrumentos de planificación territorial radica en que están concebidos con la finalidad de ordenar espacios urbanos, tanto consolidados como urbanizables. Por lo anterior, el conjunto de normativas de estos instrumentos regulan más eficientemente el medio urbano que el no urbano, Andrade e Hidalgo (1996). Esto genera diferencias en la efectividad de la planificación entre estos dos ámbitos, situación particularmente apreciable en la zona costera. No obstante lo anterior, aparecen algunas áreas de protección en el Plano Regulador Intercomunal, ellas son: “Zonas de Protección de Valor Natural y Paisajístico”, “Zonas de Protección del Borde Costero”, “Zonas de Restricción de la Faja Costera (playa)” y “Zona de Protección del Bosque Nativo” (ver anexo 3.1.). La faja de protección prácticamente coincide con la empleada en todo el país, la que corresponde a la faja de 80 m sobre el nivel de alta marea, de los terrenos de playa o bien nacional de uso público y en otros casos al sector comprendido entre líneas de costa y la curva de nivel de + 10m, para la zona de protección por valor natural y paisajístico.

Lo expuesto anteriormente, muestra la necesidad de conocer los mecanismos naturales y las condiciones de evolución del geosistema como antecedente previo a una adecuada toma de decisiones, con el fin de lograr una ocupación armónica del territorio.

De esta manera, según el plano y modelo de fragilidad ambiental para el borde costero de la provincia de Petorca realizado por Andrade (1996); se definen cuatro categorías de fragilidad ambiental en la zona con respecto a las características geomorfológicas del área de estudio (ver anexo 3.9.), establecidas a partir de la posibilidad de gatillamiento de procesos morfogenéticos actuales, que pueden ser eventualmente desencadenados por la actividad antrópica (ver anexo 3.10.).

Las categorías son las siguientes⁵⁰:

Cuadro 17. Clasificación de unidades de fragilidad ambiental.

Categoría	Fragilidad	Descripción
I	Extrema	Pérdida de la forma, con gran desencadenamiento de procesos.
II	Alta	Pérdida de la forma y desgaste de la forma.
III	Media	Principalmente erosión lineal.
IV	Baja	Zonas planas, en donde prácticamente no hay desencadenamiento de procesos.

Fuente: Andrade e Hidalgo (1996).

De esta manera, de sur a norte, la laguna de Zapallar en su totalidad se encuentra en una zona de fragilidad ambiental IV (Baja), con una franja de restricción costera.

Mas al norte el condominio Costa Cachagua tiene su parte sur en zona IV (Baja), y su parte norte en Zona II (Alta), al igual que Cantagua que se emplaza completamente en esta zona. Cachagua propiamente tal se ubica principalmente en una zona IV, salvo el su parte sur, y en donde están principalmente las formaciones dunarias que se definen como de fragilidad II (alta) como se aprecia en la foto 2, y que es donde se emplazan los condominios Beranda y Condominio Cachagua, además esta zona esta calificada como área de riesgo geofísico por inundación según el Plan Regulador Intercomunal (1996).

Al norte de Cachagua, donde están los conjuntos Parque Zapallar, Fundo Zapallar y Mar Cachagua, más todo Zapallar se encuentran en una zona de fragilidad III (media).

⁵⁰ Según la fuente, los criterios empleados en las definiciones de estas categorías consideraron: la naturaleza del sustrato (formaciones superficiales), las pendientes como factor desencadenante de la erosión y el contexto morfogenético en que estas unidades se han establecido (formas actuales y heredadas).

Foto 2. Emplazamiento de viviendas sobre dunas no estabilizadas. (Cachagua sur, 2006).



Fuente: elaboración propia, 2006.

Por su parte Papudo se encuentra en una zona IV, con excepción de una parte de Punta Pite que es zona III y lo que es el condominio Punta Puyai que se encuentra en zona II (alta) como muestra la foto 3.

Foto 3. Punta Puyay (Papudo, 2006)



Fuente: elaboración propia, 2006.

En cuanto a los proyectos inmobiliarios más recientes (posteriores al 2001), de un total de diez identificados, cuatro están en zona de alta fragilidad (II), estos son: Arenas de Cachagua, Punta Cachagua, Beranda y Vicuña San Remo. Cinco se emplazan en zona de fragilidad media (III), Fundo Zapallar, Zapallar Norte, Punta Pite Zapallar, Vistamar Oriente y Punta Pite Papudo. Y solo uno se ubica sobre zona de baja fragilidad (IV), este es el condominio Altavista, ubicado al norte de la laguna de Zapallar.

Se puede decir que tanto los emplazamientos urbanos como los conjuntos habitacionales (condominios), que se ubican sobre una zona I y II, presentan un riesgo tanto para las personas como para el ambiente dado su alta fragilidad ambiental y que en la mayoría de los casos es acentuado por estos procesos antrópicos. Por el contrario, lo que se ubican en zona III y IV, presentan un bajo riesgo tanto ambiental como para las personas, ya que con un planeamiento adecuado de las edificaciones y con un buen manejo de de los sitios donde se emplazan, el riesgo de desencadenamiento de procesos es casi nulo. (Ver mapa 12.)

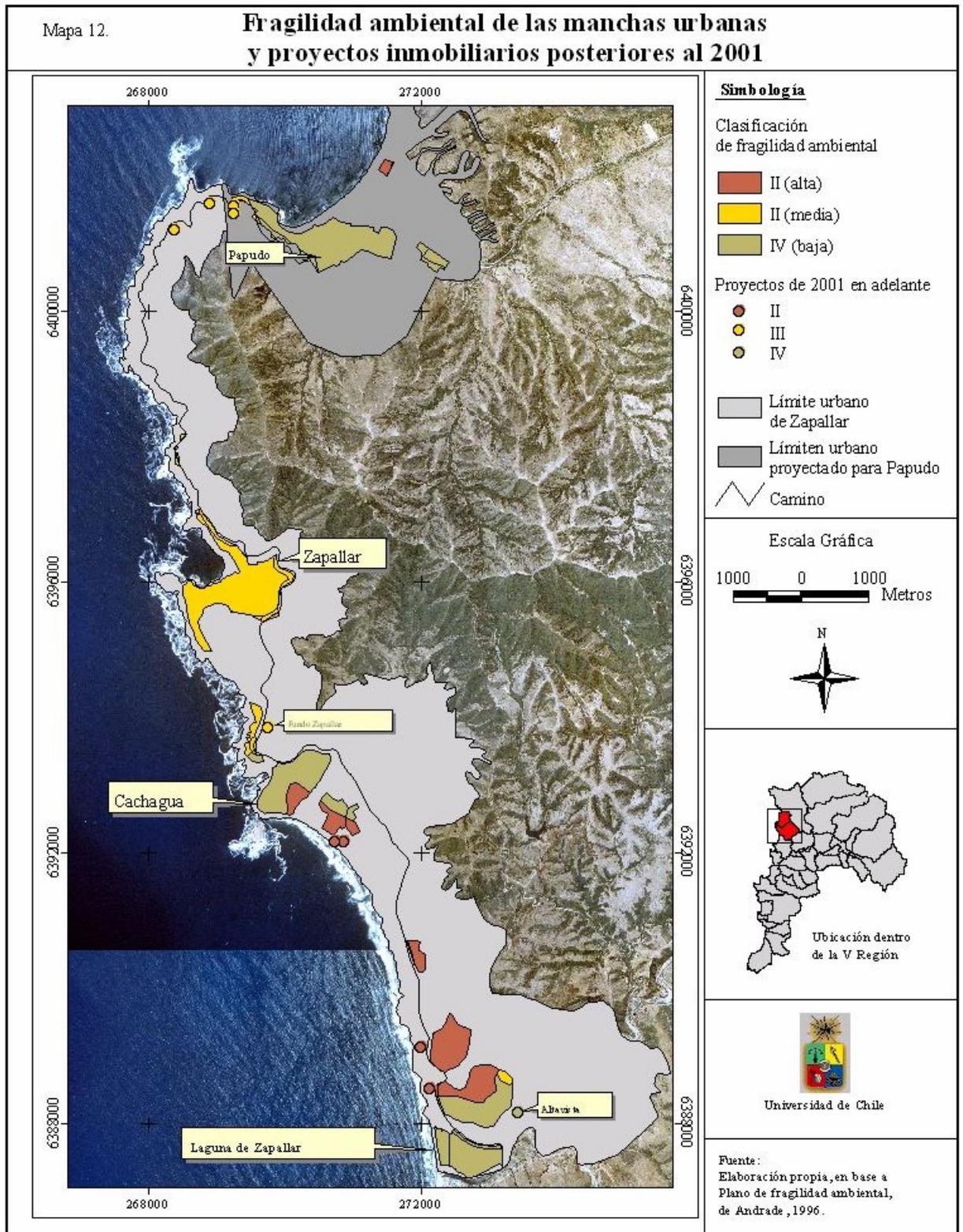
Bajo este punto de vista se contrastó el Plano Regulador Intercomunal “Satélite Borde Costero Norte”, (1996)⁵¹, con el plano de “Fragilidad Ambiental” de Andrade (1996)⁵², y el resultado de este análisis presenta zonas en conflicto entre plano Regulador intercomunal y Plano de fragilidad, vale decir, zonas con categoría de área urbana consolidada o de extensión urbana, que coinciden con fragilidad extrema y alta⁵³ (Ver mapa 13.).

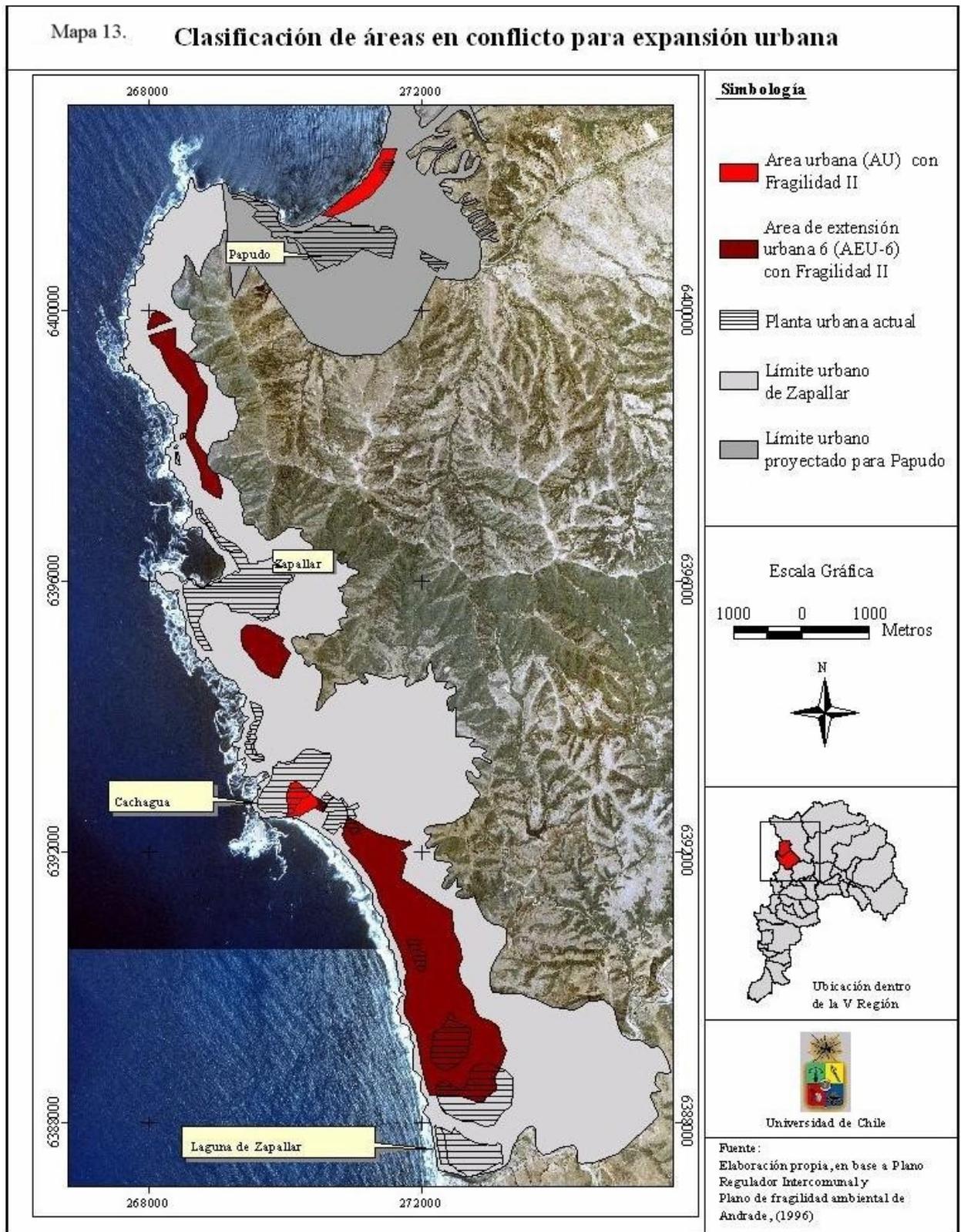
Pero además, se presentan zonas propuestas para el emplazamiento de proyectos inmobiliarios (ver mapa 14), identificando las zona de media y baja fragilidad ambiental, que coinciden con áreas urbanas consolidadas de extensión urbana y de restricción urbana sin problemas desde el punto de vista físico y con posibilidades para edificar, para así garantizar el equilibrio ambiental y no poner en riesgo a las personas (Ver mapa 15.).

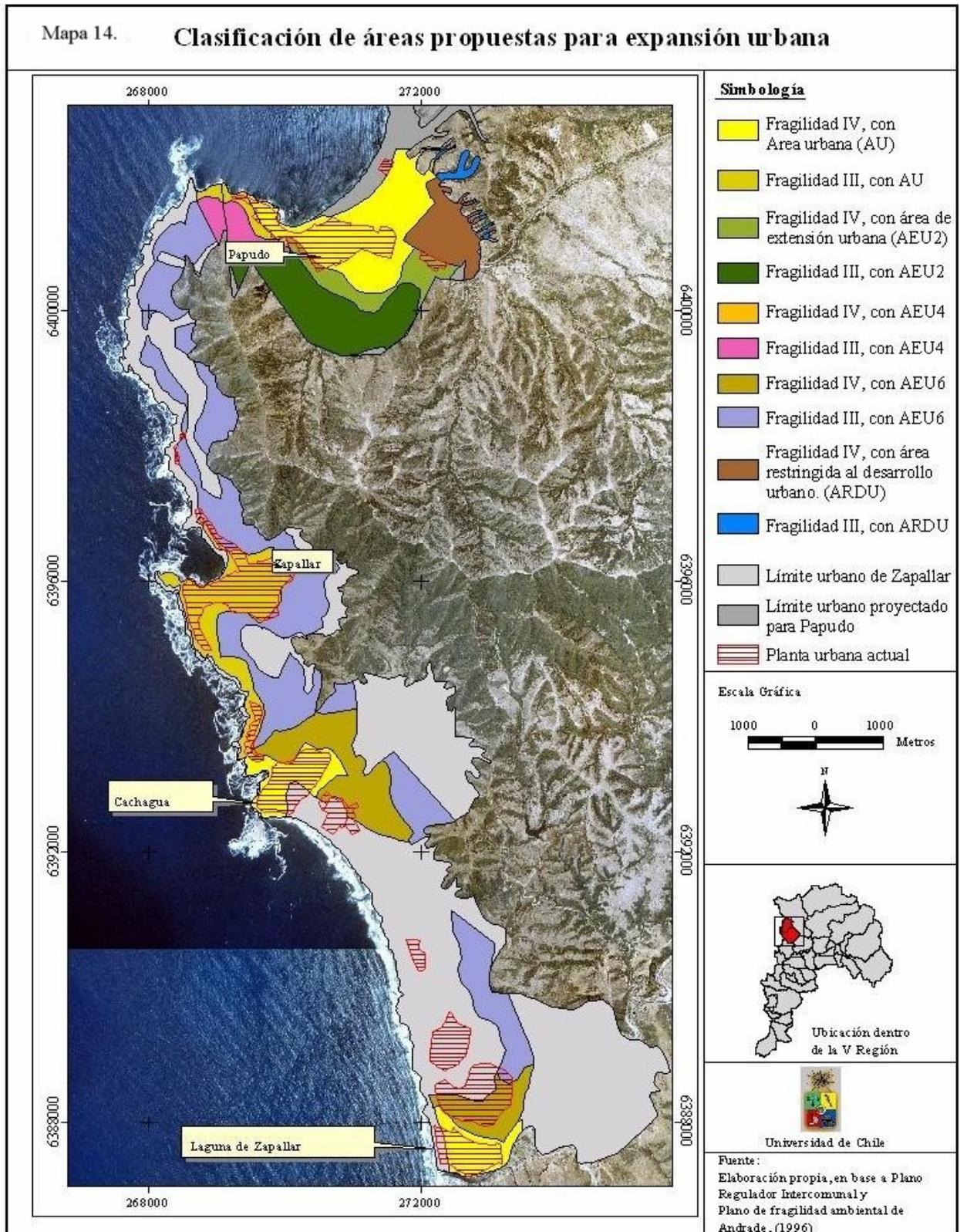
⁵¹ Ver anexo 3.1.

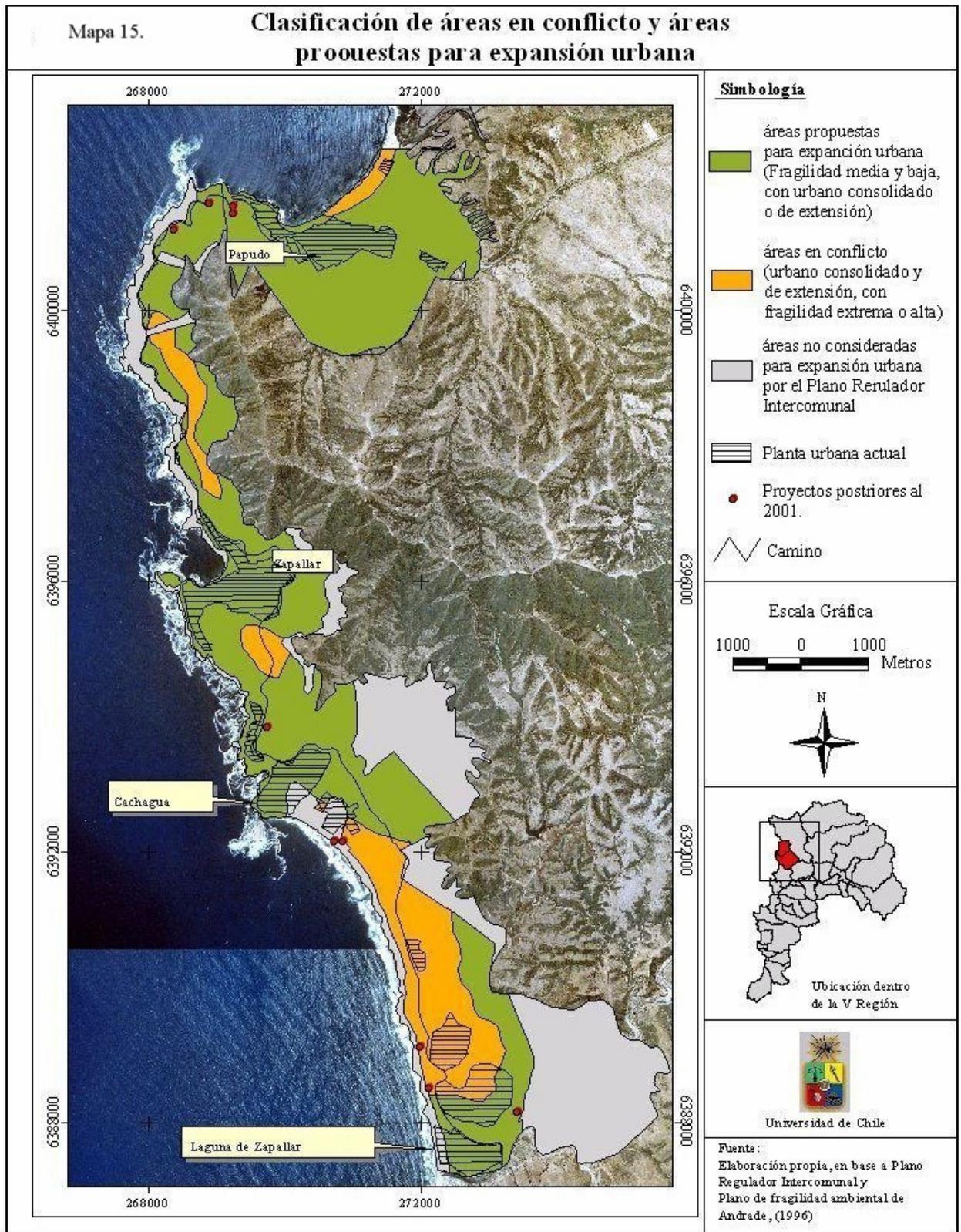
⁵² Ver anexo 3.10.

⁵³ Las Zonas de protección definidas en el plano regulador intercomunal “Satélite Borde Costero Norte”, se mantuvieron como zonas de protección, sin ser contrastadas con el plano de fragilidad.









La zona en conflicto ubicada por la costa de la bahía de Cachagua entre ésta y la Laguna de Zapallar, presenta una fragilidad II (Alta), sin embargo Andrade (2006), concluye que podría inclusive ser de fragilidad I (Extrema), pues describe esta unidad como un macizo dunario antiguo, de edad probablemente Pleistocénica, cuyo material constituyente son arenas no consolidadas, enrojadas por alteración química y que presentan estratificación entrecruzada ocasional. Por el contrario, el PRI (1996) define esta zona como área de extensión urbana (AEU6), aunque con permiso de baja densidad de construcción (dos predios por hectárea) (Ver foto 4.).

Esta duna a una altura de aproximadamente 120 metros, está adosada a la vertiente occidental de la Cordillera de la Costa y hacia el océano termina en un acantilado ocasionalmente atacado por el oleaje, parcialmente ahogado por el coluvionamiento de materiales de la propia duna. Evoluciona bajo un contexto morfoclimático que se considera como templado mediterráneo con larga estación seca concentrada en verano, y una corta estación lluviosa; la primera de 7 a 8 meses, y la segunda entre 4 y 5.

Debido a esto, las precipitaciones presentan una marcada concentración entre los meses de Mayo a Agosto y las primeras lluvias caen con bastante intensidad después de un período de sequedad largo cuando la vegetación herbácea está reducida a su mínima expresión.

Por su parte, Muñoz (2005), estipula que el acantilado de la bahía de Cachagua, es atacado regularmente por las *pleas*, formando una circa de abrasión en la base, lo que conlleva a un peligro de remoción a las infraestructuras emplazadas sobre la terraza. Para Papudo, en cambio las condiciones reflectivas le otorgan gran homogeneidad a la ensenada, sin embargo eventos periódicos podrían determinar grados de vulnerabilidad principalmente en la sección distal.

Foto. 4. Acantilado de la bahía de Cachagua. (2006)



Fuente: elaboración propia, 2006.

Por esta causa, el riesgo de erosión es evidente y la agresividad del contexto morfoclimático es grande. Por consiguiente, la ocurrencia de cárcavas es mucho más frecuente, y la observación de antiguas fotografías aéreas muestra una constante evolución de éstas hacia una erosión remontante. (Ver foto 5 y 6)

“La construcción del camino que une el Balneario de Cachagua con el de la Laguna de Maitencillo fue, un factor determinante de este mayor deterioro” (Andrade, 1982).

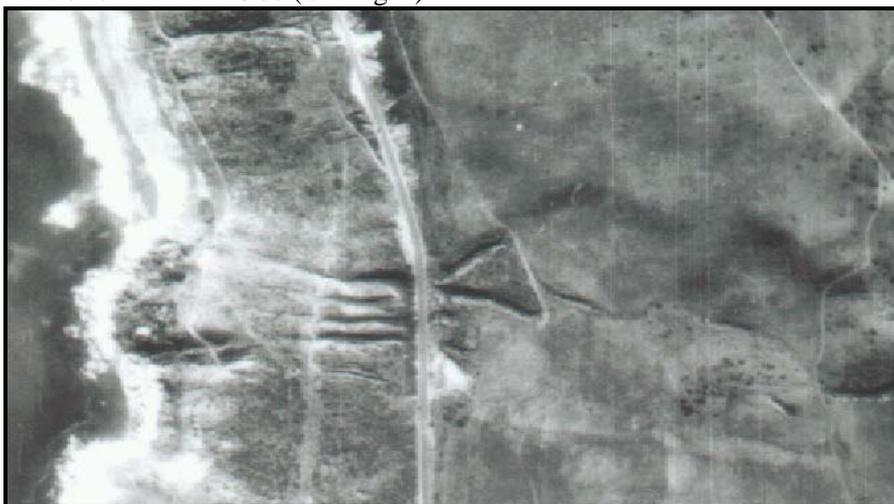
Es así como en las fotografías aéreas la mayor parte de las cárcavas tienen su cabecera a partir del borde del camino.

Foto 5. Cárcava en 1960 (Cachagua)



Fuente: Fotografía aérea SAF. 1960.

Foto 6. Cárcava en 1980 (Cachagua)



Fuente: Fotografía aérea SAF. 1980.

4.6. Efectos de la sobrefrecuentación en periodos punta

4.6.1. Servicio de Agua Potable en las localidades de La Laguna, Cachagua, Zapallar y Papudo⁵⁴

Descripción del sistema de Agua Potable

- Sistema Zapallar, Cachagua y La Laguna.

Estas localidades se alimentan actualmente desde la planta Catapilco. Este sistema cuenta con una producción segura de 29 L/s en período punta.

La información proporcionada por ESVAL S.A (2001) indica que la cobertura del servicio de agua potable en la localidad de Zapallar el año 1998 era del 96% y que durante la época de verano existía racionamiento del consumo de agua debido a la escasez del recurso hídrico en el sector, esto debido a graves problemas de sequía durante cuatro o cinco años en las localidades del litoral norte. En 1997 se construyó una serie de obras para trasladar agua desde la planta Goenechea en La Ligua para abastecer el sector bajo de Zapallar.

La cobertura de la localidad de Cachagua el año 1998 era de 70.3% y la capacidad de producción segura de sus fuentes de abastecimiento en el periodo punta es de 6 L/s, la cobertura de la localidad de La laguna de Zapallar ese mismo año era de 52.9 %.

- Sistema de Papudo

Papudo cuenta con servicio de agua potable intradomiciliario administrado por ESVAL S.A., cuya cobertura del servicio era del 92,6% el año 1998.

Las principales deficiencias del sistema descritas por la Superintendencia de Servicios Sanitarios se detallan a continuación.

- Papudo es la localidad litoral que producto de la sequía presenta los mayores problemas de abastecimiento de agua.
- La escasez de fuentes de suministro y el bajo caudal, en época de verano, obligaba al servicio a aplicar severas restricciones al consumo de agua potable.

En relación a la dotación de consumo año 1998 de agua potable en los sectores de La Laguna, Cachagua, Zapallar y Papudo, se presenta el siguiente cuadro en el que se observa el consumo de agua (ver gráfico 20), el número de habitantes y el aumento porcentual del consumo de agua potable y del número de habitantes abastecidos para las localidades mencionadas durante los meses de verano, Enero-febrero (periodo punta) en relación con los meses de invierno, Julio y Agosto (periodo no punta).

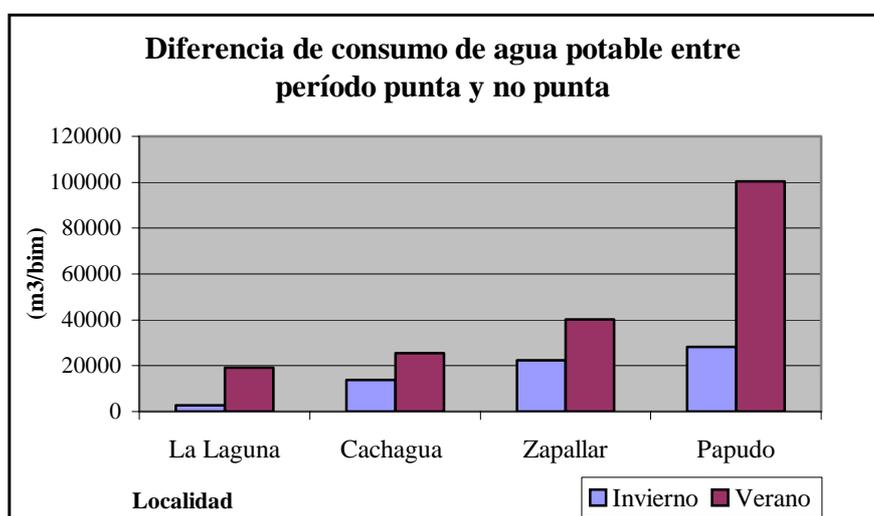
⁵⁴ Fuente: Esva (2001). Planes de desarrollo urbano.

Cuadro 18. Dotación de consumo actual⁵⁵ de agua (p) y diferencia entre periodo punta y no punta.

Localidad	Invierno		Verano		Aumento porcentual entre invierno y verano	
	Consumo	Población	Consumo	Población	Consumo	Población
	(m ³ /bim)	(hab)	(m ³ /bim)	(hab)		
La Laguna	2.616	218	19.105	2.088	630.3%	857.8%
Cachagua	13.760	1.052	25.587	2.569	85.9%	144.2%
Zapallar	22.439	1.792	40.059	4.174	78.5%	132.9%
Papudo	28.279	2.417	100.281	8.571	254.6%	254.6%
Total	67.094	5.479	185.032	17.402	175,7%	217,6%

Fuente: ESVAL 2001.

Grafico 20.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Esvál 2001.

La localidad con mayor consumo de agua potable tanto en verano como en invierno es Papudo, que presenta también el mayor número de habitantes en ambos períodos, pero la localidad que presenta la mayor variación entre invierno y verano, tanto respecto del consumo de agua potable como de la cantidad de habitantes es La Laguna, en la que el aumento del consumo es de un 630% y el aumento de la cantidad de habitantes es de un 858%.

Por su parte la totalidad del área de estudio aumenta su consumo de agua potable en un 175% en periodo punta.

⁵⁵ Actuales se considera al año 1998.

Caudales Medios reales y estimados (L/s)

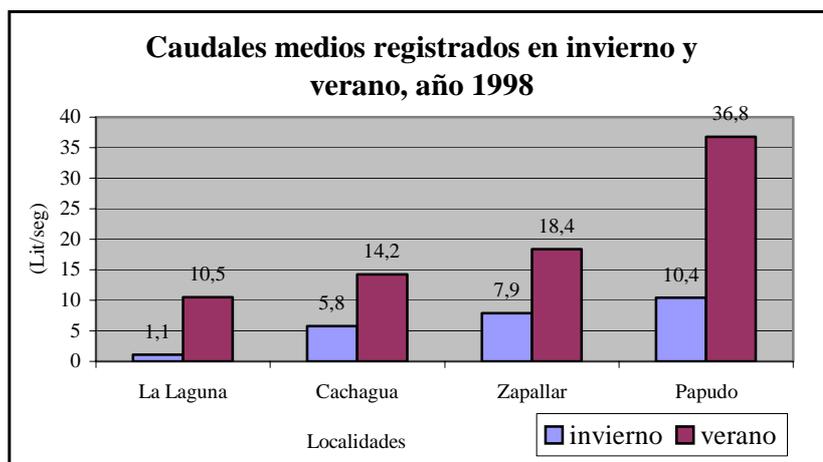
Los caudales medios en estas localidades se presentan en el cuadro siguiente, en que se observa también la variación porcentual entre los meses de invierno y verano. En el gráfico 21 se observa la diferencia entre los caudales medios registrados el año 1998 durante invierno y verano.

Cuadro 19. Caudales medios registrados los años 1991 y 1998 y estimados para los años 2010 y 2020.

año	La Laguna		diferencia %	Cachagua		diferencia %	Zapallar		diferencia %	Papudo		diferencia %
	ver	inv		ver	inv		ver	inv		ver	inv	
1991	7,6	0,8	850%	10,2	4,2	142,9%	15,9	6,8	133,8%	29,8	8,4	254,8%
1998	10,5	1,1	854,5%	14,2	5,8	144,8%	18,4	7,9	132,9%	36,8	10,4	253,8%
2010	31,6	3,3	857,6%	32,6	13,3	145,1%	23,5	10,1	132,7%	52,8	14,9	254,4%
2020	43,8	4,6	852,2%	45,2	18,5	144,3%	27,1	11,7	131,6%	63,7	17,9	255,9%

Fuente: ESVAL 2001.

Gráfico 21. Gráfico de caudales medios (L/s) año 1998.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Esval 2001.

En el periodo de verano la localidad de Papudo es la que presenta el mayor caudal medio a lo largo de todos los años registrados y estimados, pero durante el período de invierno la estimación indica que se revertiría esta situación, siendo mayor el caudal medio de la localidad de Cachagua el año 2020, lo que podría significar un mayor número de residentes permanentes en esta localidad.

Se aprecia en el cuadro que el aumento porcentual para cada localidad se mantiene relativamente constante en cada una de las localidades, existiendo si, una importante diferencia entre las localidades de Zapallar, Papudo y Cachagua con respecto La Laguna de Zapallar en la que la variación es de mas de un 850 %.

Según las estimaciones de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, al año 2010 debiese existir cobertura del 100 % en el total de localidades señaladas.

En la encuesta⁵⁶ realizada a residentes permanentes en ambas comunas, en las preguntas referidas sobre los servicios básicos comunales (agua, luz y recolección de basura) los resultados de las respuestas (ver gráfico 22) fueron los siguientes:

En la pregunta ¿Detecta algún cambio en el suministro de agua potable en periodos punta?⁵⁷, un 60% de los encuestados en toda el área de estudio respondió no detectar problemas en el suministro de agua potable en periodos punta, mientras que un 40% respondió que sí.

Para la comuna de papudo el 100% dijo no detectar problemas, mientras que en Zapallar el 60% si percibía deficiencias. (La empresa encargada de este servicio es ESVAL S.A).

En ¿Detecta algún cambio en el suministro de luz eléctrica en periodos punta?⁵⁸, el 83% manifestó no tener problemas con el abastecimiento, mientras que el 17% dijo que sí. Nuevamente en Papudo el 100% dijo no tener problemas, mientras que en Zapallar solo el 25% contestó haber sufrido algún inconveniente en periodo punta. (La empresa encargada de este servicio es CONAFE).

En ¿Detecta problemas de aseo y recolección de basura en periodos punta?, el 57% respondió que sí hay problemas de recolección de basura en periodo punta, puesto que los residuos superan la capacidad normal de los recolectores. (la empresa encargada de este servicio es SICOIN Ltda..).

En Zapallar el problema es menor que en Papudo puesto que pasan de un gasto aproximado de \$8 millones mensuales en periodo no punta a un gasto de \$10 millones en periodo punta, aumentando la frecuencia de días de recolección de 3 a 7. (En Zapallar un 55% no detecta problemas y el 45% sí)

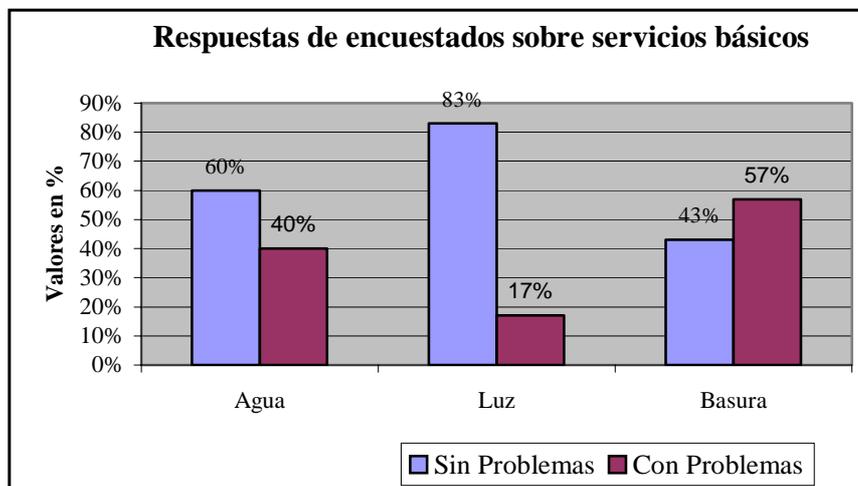
Por su parte Papudo gasta aproximadamente \$6,6 millones mensuales en concepto de recolección de basura, sin aumentar el pago en periodo punta (en Papudo un 80% contesto que sí hay problemas y el 20% que no, aunque también pasan de 3 veces por semana 7 veces por semana).

⁵⁶ Universo de 20 personas en comuna de Zapallar y 10 en Papudo. (ver anexo 1.2.1.)

⁵⁷ Cortes y bajas de presión.

⁵⁸ Cortes y bajas de voltaje.

Gráfico 22.



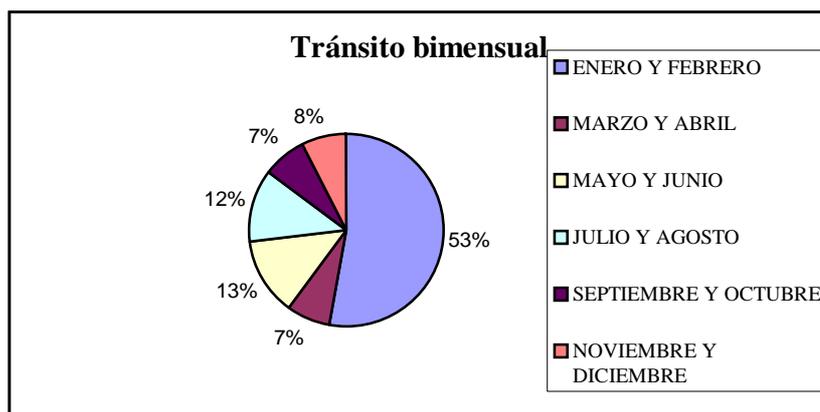
Fuente: Elaboración propia.

4.6.2. Delitos de tránsito, robos y hurtos⁵⁹

Con información recopilada de Carabineros de Chile⁶⁰, para el año 2005, se logró establecer los meses con mas infracciones de tránsito, así como determinar los meses con mayor delincuencia (ver anexo 2.8.).

De esta manera en toda el área de estudio los delitos de tránsito se concentran preferentemente en los meses punta, Enero y Febrero con un 53% (ver gráfico 23).

Gráfico 23. Delitos de Tránsito bimensual.



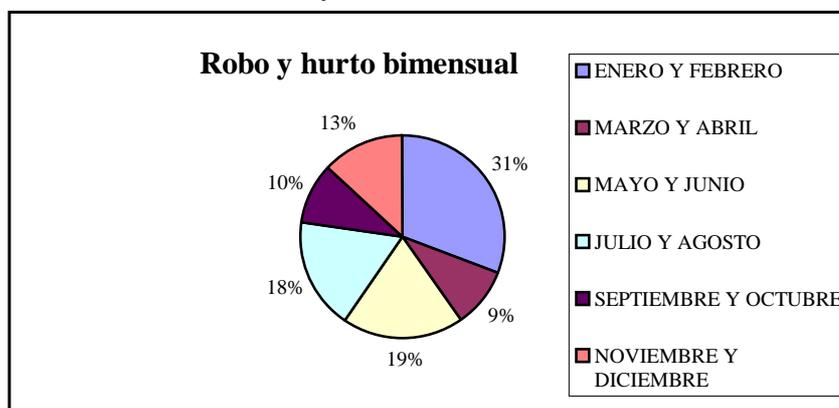
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.

⁵⁹ Ver anexo 1.8.

⁶⁰ Prefectura Aconcagua, Unidad de la Ligua, comunas: La Ligua, Petorca, Zapallar, Papudo. Dirección: Portales # 367, La Ligua.

Asimismo, los robos y hurtos también se concentran en los mismos dos meses (Enero y Febrero), alcanzando un 31% (ver gráfico 24).

Grafico 24. Delitos de robo y hurto bimensual.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.

Lo anteriormente expuesto muestra que aumentan los delitos de tránsito y de robos y hurtos en periodos de frecuentación máxima, es así como los residentes estacionales además de viajar ellos, atraen también algunos problemas de las grandes ciudades de donde provienen, y estos problemas también los deben absorber los residentes permanentes, que ven mutar su lugar de residencia en estos meses.

En los meses de máxima frecuentación de estos balnearios, carabineros aumenta la dotación policial con el “Plan Estrella”: Este plan dura desde el 30 de Diciembre al 3 de Marzo de cada año, aumentando en un 100% el contingente en la Laguna, y en un 50% en las demás localidades.

En la pregunta ¿Detecta problemas de seguridad en periodos punta?, en la encuesta a residentes, las respuestas fueron las siguientes: 53% contestó que no percibía mayores problemas de seguridad en periodos punta, mientras que 47% dijo que sí.

En Papudo un 80% contestó que sí percibe mayores problemas de seguridad, mientras que en Zapallar solo un 30% contestó de igual forma.

4.6.3. Especialización por ramas de actividad económica para las comunas de la provincia de Petorca⁶¹ y efectos en el comercio local

Para conocer como ha afectado el proceso de urbanización la actividad económica local de la población se aplicó la matriz Sector-Región.

La aplicación de este coeficiente tiene como objetivo determinar primeramente el papel de cada una de las actividades económicas que actúan en el territorio objeto de estudio, lo que permite conocer la influencia que ellas ejercen en la división territorial del trabajo y en su especialización. Para el cálculo de este coeficiente pueden ser empleados indicadores tales como la Población Económicamente Activa (PEA), el Número de Empleados, etc. (Delgado, 2004).

a) Especialización absoluta

En un ranking de las tres actividades preferentes en cuanto a especialización absoluta de cada comuna, es decir, la proporción de población económicamente activa en cada actividad en relación al total de PEA de cada comuna, para tres periodos de tiempo 1982, 1992, 2002, (ver cuadros 20, 21 y 22) se tiene lo siguiente:

Todas las comunas muestran un desarrollo en la actividad 1 (agricultura, caza, silvicultura y pesca), en los tres periodos analizados, algo similar ocurre con la actividad 9 (servicios comunales, sociales y personales). En el 2002 las comunas en su totalidad experimentan una creciente migración a la actividad 6 (comercio por mayor y por menor, restaurantes y hoteles), evidenciando de esta manera una creciente preocupación por las actividades de turismo.

En lo referente a las comunas de Zapallar y Papudo en especial, prácticamente la única rama de actividad económica que entra en el ranking de las primeras tres aparte de las 1 y la 9 (que es compartida por toda la provincia), es la actividad 5 (Construcción), manifestándose inclusive en el primer lugar en la comuna de Zapallar para año 1992, y hoy en ambas comunas representa la segunda rama mas importante. Esto indica que en las dos comunas el sector de la construcción ocupa gran porcentaje de la población comunal haciéndose patente de esta manera la obtención de empleo que genera la urbanización de la franja costera de estas comunas.

⁶¹ Para el año 2002 se utilizó la Población ocupada. Las ramas de actividad económica se homogenizaron a las nueve definidas para el censo 1982. (ver anexo 1.3.)

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Cuadro 20. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 1982)

Comuna	PEA Total	% de PEA por ramas de actividad económica (Censo 1982)								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zapallar	1.144	30,4	1,2	4,0	0,7	23,9	8,9	3,3	0,5	27,0
Papudo	1.076	38,1	0,7	4,6	0,8	12,5	11,2	2,8	0,4	29,0
La Ligua	7.662	33,6	1,3	19,9	0,7	4,9	11,7	2,8	1,1	24,0
Petorca	2.392	32,2	16,9	3,1	0,2	3,2	7,3	2,7	0,3	34,0
Cabildo	3.818	38,9	18,8	5,0	0,2	3,9	9,5	3,6	0,9	19,1
Total Provincia	16.092	34,7	7,7	11,7	0,5	6,3	10,3	3,0	0,8	24,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 1995.

Cuadro 21. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 1992)

Comuna	PEA Total	% de PEA por ramas de actividad económica (Censo 1992)								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zapallar	1.621	20,7	1,2	6,6	0,9	29,9	12,7	3,0	1,5	23,4
Papudo	1.240	31,5	0,4	16,0	0,5	15,0	12,2	2,7	2,1	19,7
La Ligua	10.349	25,4	1,5	31,8	0,6	5,1	15,4	3,2	2,0	14,9
Petorca	2.449	36,8	24,8	3,9	0,3	5,1	8,6	3,8	1,6	15,2
Cabildo	5.353	30,6	25,4	6,2	0,3	5,1	11,5	3,9	2,4	14,7
Total Provincia	21.012	28,0	10,2	19,1	0,5	7,6	13,2	3,4	2,0	15,8

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 1995.

Cuadro 22. Porcentaje de PEA por ramas de Actividad económica (Provincia de Petorca 2002)

Comuna	PEA Total	% de PEA por ramas de actividad económica (Censo 2002)								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zapallar	1915	15,8	0,4	4,7	0,6	23,0	14,5	2,5	5,3	33,2
Papudo	1294	17,7	0,9	5,3	1,9	18,1	17,7	3,3	6,4	28,7
La Ligua	10731	20,0	1,3	19,4	1,1	7,5	21,0	5,2	5,2	19,3
Petorca	2315	31,0	4,8	4,0	0,7	8,0	17,3	4,2	4,3	25,6
Cabildo	5755	31,4	11,6	6,0	0,4	6,1	19,0	5,4	3,7	16,3
Total Provincia	22010	23,7	4,3	12,2	0,9	9,2	19,3	4,8	4,8	21,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 2003.

b) Especialización relativa

Posteriormente, para determinar la especialización relativa de las comunas, se puso en contraste su especialización absoluta, con la de la provincia a través de la matriz SECRE (Sector – Región). Instrumento que sirve para realizar un diagnóstico de tipo sector- región con el objetivo de analizar a las comunas por si solas en su contexto provincial en forma rápida (ver cuadros 23, 24 y 25).

Para dichos efectos se usó el índice: cociente de especialización relativa:

$$Q = \frac{(\text{PEA en Act. X de la comuna} / \text{PEA total de la comuna})}{(\text{PEA en Act. X de la región} / \text{PEA Total de la región})}$$

Los valores o rangos que puede adoptar este cociente se comportan de la siguiente forma:
 $Q = 1$ Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” en la comuna es idéntico al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia. (No hay especialización en esta actividad).

$Q < 1$ Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” en la comuna es menor al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia. (Tampoco hay especialización en esta actividad).

$Q > 1$ Cuando el tamaño relativo de la actividad “x” en la comuna es mayor al tamaño relativo de la misma actividad en toda la provincia o en el patrón tomado como referencia. En este caso se trata de una especialización regional en esta actividad.

Cuadro 23. Cociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 1982)

Q. Comuna	Cociente de especialización relativa (Censo 1982)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Q. Zapallar	0,9	0,2	0,3	1,3	3,8	0,9	1,1	0,6	1,1
Q. Papudo	1,1	0,1	0,4	1,6	2,0	1,1	0,9	0,4	1,2
Q. La Ligua	1,0	0,2	1,7	1,3	0,8	1,1	0,9	1,3	1,0
Q. Petorca	0,9	2,2	0,3	0,4	0,5	0,7	0,9	0,4	1,4
Q. Cabildo	1,1	2,4	0,4	0,4	0,6	0,9	1,2	1,1	0,8

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 1995.

Cuadro 24. Cociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 1992)

Q. Comuna	Cociente de especialización relativa (Censo 1992)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Q. Zapallar	0,7	0,1	0,3	1,7	3,9	1,0	0,9	0,8	1,5
Q. Papudo	1,1	0,0	0,8	0,9	2,0	0,9	0,8	1,0	1,2
Q. La Ligua	0,9	0,1	1,7	1,2	0,7	1,2	0,9	1,0	0,9
Q. Petorca	1,3	2,4	0,2	0,6	0,7	0,6	1,1	0,8	1,0
Q. Cabildo	1,1	2,5	0,3	0,6	0,7	0,9	1,2	1,2	0,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 1995.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Cuadro 25. Cuociente de especialización relativa (Provincia de Petorca 2002)

Q. Comuna	Cuociente de especialización relativa (Censo 2002)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Q. Zapallar	0,7	0,1	0,4	0,7	2,5	0,7	0,5	1,1	1,6
Q. Papudo	0,7	0,2	0,4	2,2	2,0	0,9	0,7	1,3	1,4
Q. La Ligua	0,8	0,3	1,6	1,2	0,8	1,1	1,1	1,1	0,9
Q. Petorca	1,3	1,1	0,3	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1,2
Q. Cabildo	1,3	2,7	0,5	0,5	0,7	1,0	1,1	0,8	0,8

Fuente: Elaboración propia en base a datos INE 2003.

En el caso de la especialización relativa, las comunas de Zapallar y Papudo en todos los años analizados presentan sus más altos coeficientes en el sector de la construcción (actividad 5), Zapallar siempre sobre un 2,5 y Papudo estable con coeficiente 2,0, lo que quiere decir que se especializan en dicha actividad con respecto al total provincial.

Cabe señalar que estas dos son las únicas comunas de la provincia de Petorca que tienen especialización en esta actividad, para todos los periodos de análisis.

Por ultimo, también muestran especialización en otras actividades pero ellas están mas cercanas al 1,0, es decir, en concordancia con la provincia, con excepción de la actividad 9 (servicios comunales) que en año 2002 presenta coeficientes sobre 1,4 para ambas comunas.

Este ejercicio permite decir que la actividad económica de la construcción en estas comunas afecta positivamente a la mano de obra empleada en ella, ya que muestra especialización tanto absoluta como relativa, por ende, genera empleos en la población local, y cumple con ocupar mano de obra. Por otra parte esta actividad es fuente de ingresos para ambos municipios (Zapallar y Papudo), ya que según sus respectivos directores de obras, los ingresos por concepto de permisos de edificación alcanzan mas menos un 15% del ingreso total para un año de cada comuna, esto quiere decir que en la comuna de Zapallar con un ingreso total al año 2005⁶² de \$2.404.832 (miles de pesos), estos representaron aproximadamente \$360.725 (miles de pesos). Y para la comuna de Papudo con un total de \$815.765 (miles de pesos), representaron unos \$122.365 (miles de pesos).

⁶² Ingresos municipales totales, se obtuvieron de www.sinim.cl

En la encuesta al comercio establecido (ver anexo 1.2.2.) de un universo de 17 locales, entre los que se consideraron almacenes, verdulerías, caletas y bazares, Las respuestas fueron las siguientes:

Cuadro 26. Respuestas de encuesta a comercio establecido.

1) ¿Durante el periodo punta, aumentan las ventas y en qué porcentaje?		2) ¿Se contratan mas empleados en periodos punta?	
	% de respuestas		% de respuestas
Se mantienen	5,9%	Si	35,3%
Crecen de 0 a 50%	23,5%	No	64,7%
de 50% a 100%	17,6%		
Mas de 100%	52,9%		
		3) ¿Cierra el local en periodos no punta?	
			% de respuestas
		Si	11,8%
		No	82,2%

Fuente: Elaboración propia.

Es así como el 94% de los encuestados contestó que crecen las ventas, inclusive el 52,9% dijo que crecen más del doble, mientras que solo un 5,9% dijo no notar cambio alguno. Sin embargo la mayoría de los locales 64,7% no requiere más personal para hacer frente a este incremento en las ventas, por lo que a pesar de ser un periodo dinamizador del comercio local, este no traduce este incentivo en igual manera a la población del área en términos de empleos temporales.

En cuanto al cierre del comercio se detectó que por lo general (82,2%) éste se mantiene abierto todo el año, y casi los únicos que cierran en periodos no punta son los de rubro mas ligado a la estacionalidad de población como gelaterias, ciber cafés, juegos infantiles y electrónicos, etc. Por su parte, las caletas (Papudo y Zapallar), contestaron no aumentar la recolección de productos del mar en periodos punta, ni que aumentaban las ventas, sino que suben los precios, al igual que la mayoría del comercio.

Este aumento de los precios según Callizo (1991) es uno de los efectos que con mayor prontitud detecta el habitante de las áreas receptoras, es el que hace del turismo un verdadero motor de procesos inflacionistas, como consecuencia del desajuste entre el incremento de la demanda estacional y una oferta rígida, el resultado es ya conocido: un alza del coste de la vida, soportado por una población que no siempre se beneficia de la presencia de los residentes secundarios. Es mas, si bien es cierto que el turismo estimula el crecimiento de los servicios, en no pocas áreas, el residente temporal deja menos beneficios de los que cabría suponer: pues no todas las compras tienen lugar en el municipio de acogida, sino que muchos de éstos resuelven su cesta de la compra en los hipermercados de las áreas urbanas de procedencia o de los grandes ejes de carreteras.

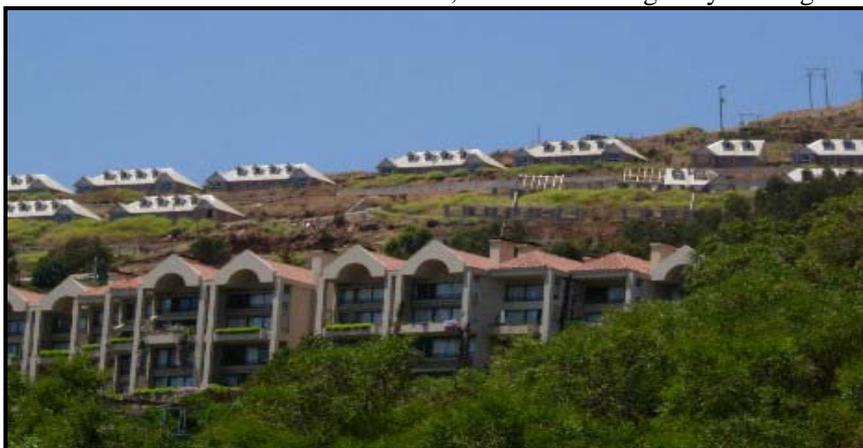
4.6.4. Pérdida de visión y espacios públicos

Fuera de la desnaturalización de tramos del borde litoral, la multiplicación de los proyectos inmobiliario-turísticos trae, muchas veces, como consecuencia la privatización de muchos segmentos de los bienes de uso público por la carencia de accesos libres, inclusive la experiencia muestra que en algunos lugares, la orilla del mar ha quedado injustificadamente sustraída al disfrute de la comunidad. (Paskoff, 1997)

En las localidades en estudio no se detectaron problemas de cierre de accesos públicos que pudieran generar playas privadas, y la pérdida de visión sólo se detectó en algunos casos en Papudo.

Esto debido a que Zapallar en su plano regulador define para la mayoría de los casos una altura máxima de entre dos y tres pisos, y al estar estas nuevas construcciones preferentemente ubicadas sobre las terrazas, logran una visión por sobre su antecesora. En el caso de los accesos públicos, no se han cerrado por nuevos proyectos inmobiliarios, sino que algunos de estos han construido un acceso propio en sus terrenos (ver fotos 7. y 8.).

Foto 7. Construcción sobre las terrazas, costa entre la laguna y Cachagua



Fuente: Elaboración propia, 2006.

Foto 8. Acceso a la playa de Cachagua



Fuente: Elaboración propia, 2006.

En cuanto a Papudo, la altura máxima permitida según el plano regulador de 1969, se estipula en hasta un máximo de 3 pisos, sin embargo en casos especiales se basan en seccionales de este plano que han permitido hacer edificios mas altos a la orilla de la playa, quitando visibilidad a las construcciones que quedan tras de estas. Este es el caso de la playa principal de Papudo frente al Municipalidad (foto 9.), y lo que se conoce como el recinto Punta Puyai al norte de Papudo, que en su primera etapa emplazó torres en altura siguiendo la línea de costa, y en su segunda etapa realizó viviendas detrás de éstas, lo cual hace que éstas no dispongan de la vista privilegiada que se supone se debieran gozar a esa distancia del mar (ver fotos 10. y 11.).

Foto 9. Edificio frente a playa de Papudo



Fuente: Elaboración propia, 2006.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Foto 10. Parte frontal de los departamentos en Punta Puyai.



Fuente: Elaboración propia, 2006.

Foto 11. Vista desde las casas de la segunda línea en Punta Puyai



Fuente: Elaboración propia, 2006.

4.7. Reordenación espacial de los valores del mercado de suelo y focos emisores y receptores de turistas de residencia

4.7.1. Valor fiscal de suelo

El mercado del suelo no se comporta homogéneamente en el territorio, sino que sufre deformaciones o reordenación en directa relación al propósito que tengan las actividades que ahí se emplazan.

A este respecto, Méndez (1997), afirma que: “todo modelo de uso del suelo en un lugar y momento concreto es el resultado de una competencia entre usos potenciales”, desde una parcela a un área más extensa, tiene determinadas cualidades (valor agronómico, accesibilidad, tamaño y forma) que atraen de modo diverso a potenciales ocupantes, entre éstos, aquellos que estén dispuestos a pagar un precio más alto porque esperan obtener un mayor rendimiento o tienen recursos superiores. Así, excluirán a los restantes del mercado. De esta manera, cuanto mayor sea la demanda con relación a la oferta de suelo, mayores serán los precios de venta y, con ello, la intensidad en su uso para compensar y rentabilizar esos elevados costes.

En las economías capitalistas, el suelo es considerado ante todo como una mercancía, aunque puedan existir ciertas restricciones con relación a su propiedad y utilización para salvaguardar el interés público.

En consecuencia, su oferta está segmentada y resulta, en ocasiones, bastante inelástica, pudiendo limitarse artificialmente mediante una retención especulativa por parte de sus propietarios, a la espera de elevar su renta. Al mismo tiempo, algunos espacios singulares gozan de una renta de monopolio, porque su situación, sus características internas o su valoración social no es ubicua ni sustituible por otras alternativas, lo que permite exigir precios anormalmente altos, tal como en una ciudad, los precios más altos son por lo general los que presentan mayor conectividad, servicios de calidad, seguridad, etc. o en distritos especializados el suelo es más caro que en otros por economías de aglomeración, ocurre con ciertas áreas del centro de negocios de las grandes metrópolis, espacios protegidos de alta calidad medioambiental, o lugares con determinado valor simbólico.

En virtud de lo dicho anteriormente, se puede pensar que en un contexto de comunas tipo balnearios, donde hay gran cantidad de segundas residencias, la distribución de los precios será paralela a la línea de costa, poniendo entonces como factor principal la cercanía con la playa y la capacidad de percepción de un entorno que se presenta como alteridad espacial a la vida rutinaria en ciudad.

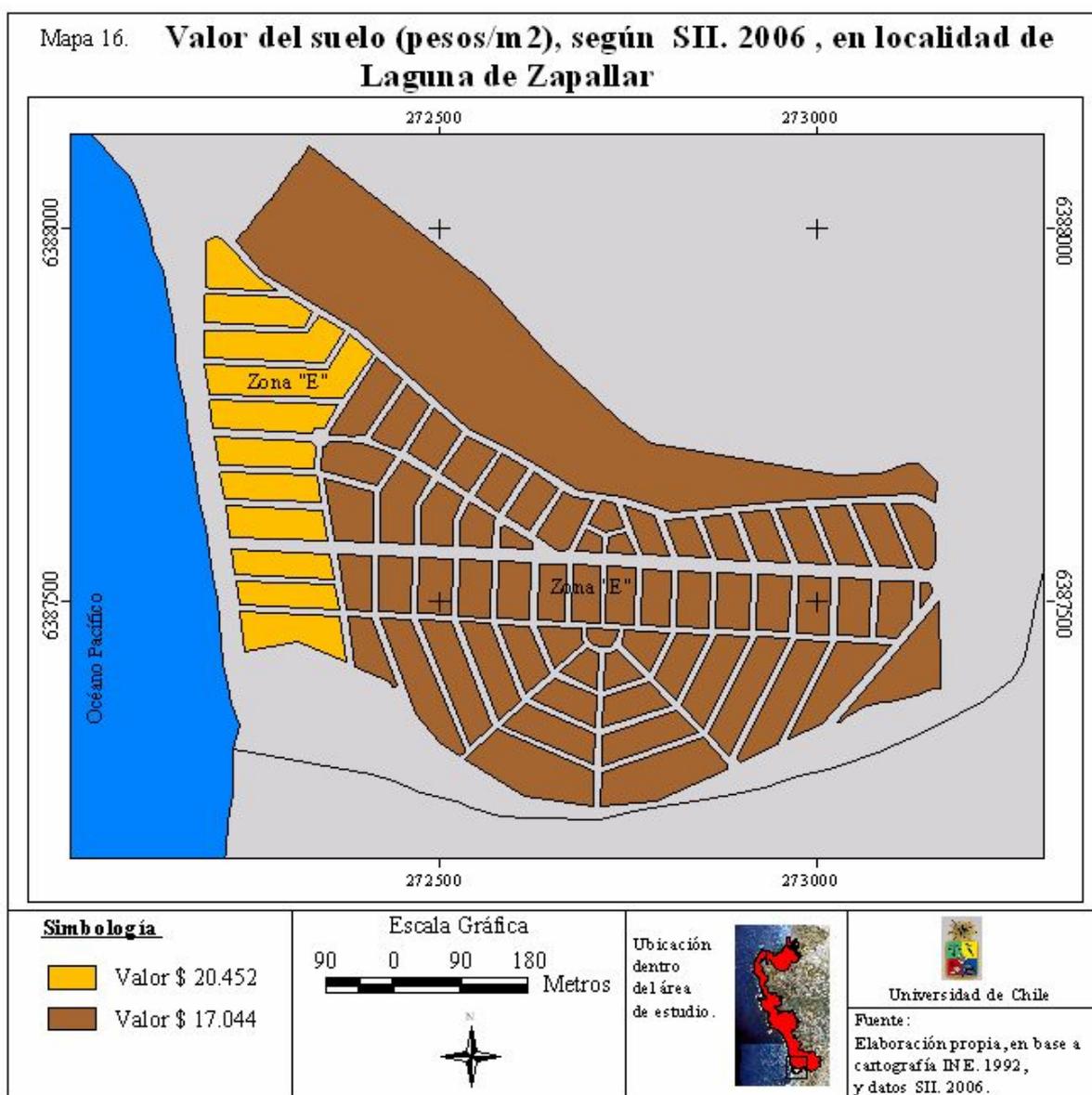
De esta manera los resultados de los precios del suelo para las localidades del área de estudio según los datos del SII.(2006)⁶³ son las siguientes:

⁶³ Las localidades se dividen en diferentes zonas (“A”, “B”, “C”, “D”, “I”), y cada una de estas tiene una subdivisión predial definida en m² (sitio normal), además de multiplicarse por un factor distinto entre las zonas e inclusive dentro de ellas, ello da como resultado la diferenciación de precios. (ver anexo 1.9.)

La zona de la Laguna de Zapallar se define como "E", vale decir con una subdivisión normal de 300 m², y un valor de base según el SII de \$17.044.

En esta dinámica la primera línea de playa se multiplica por un factor de 1,2 alcanzando un valor de \$20.452, y desde la segunda línea hacia atrás por 1,0, es decir, manteniendo el valor base.

La diferencia entre la primera y la segunda línea de playa alcanza a un 20% por metro cuadrado. Y se disponen como muestra el siguiente mapa.



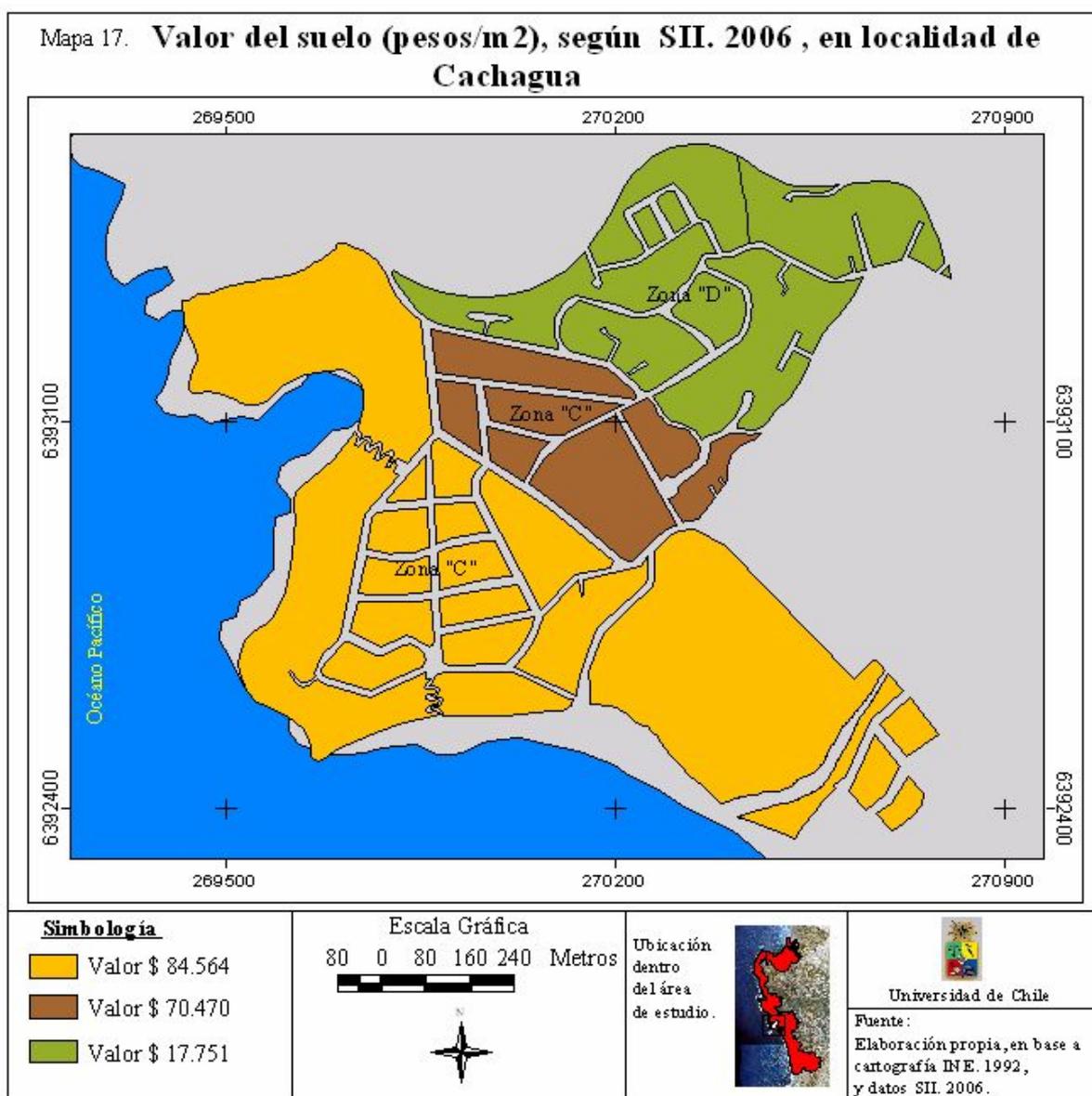
En Cachagua, los valores del suelo según el SII. Se comportan de la siguiente forma: las primeras líneas de playa (entre la primera y la tercera) alcanzan un valor de \$84.564, luego

hacia atrás entre la segunda línea en algunos casos y la sexta, y pese a estar ubicadas en la misma zona (Zona C), este precio baja a \$70.470.

Más atrás donde se ubican por lo general la población permanente y los trabajadores, el suelo cambia a zona “D”, y el precio baja a \$17.751.

Las zonas “C” y “D”, supone una subdivisión de 1.000 m², pero el precio base de “C” es de \$70.447 por m² y “D” es de \$14.201 (ver mapa 17.).

De esta manera la diferencia entre las líneas en zona “C” de mayor valor y las inmediatamente inferiores es de un 20%, y la diferencia entre estas últimas y las ubicadas íntegramente en la zona “D” es de un 297%. Y entre la primera y la última alcanza a un 376%.

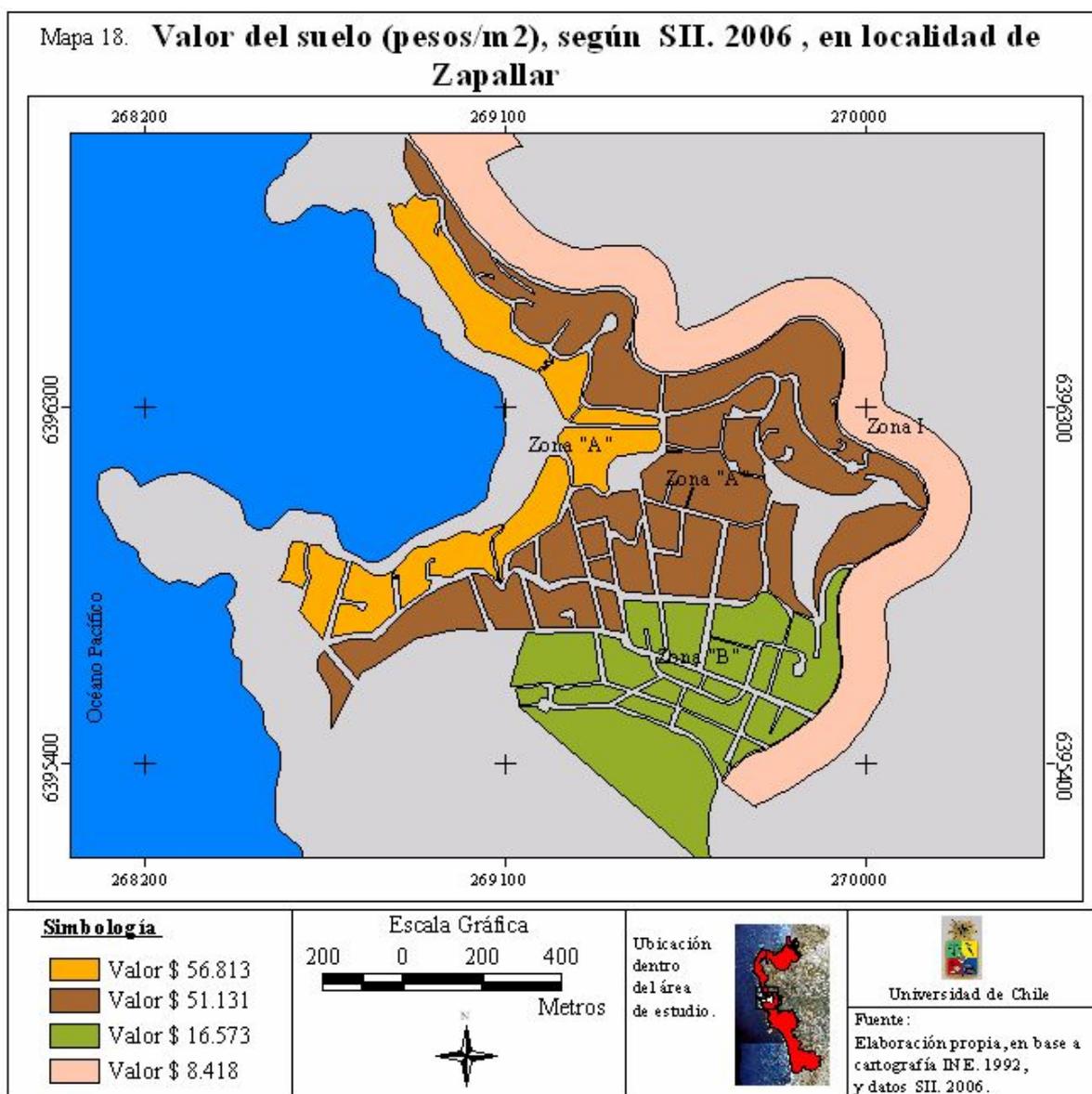


En Zapallar, encontramos una Zona “A” que se extiende desde la costa hasta el camino que conduce a Papudo. En donde la primera línea de playa alcanza un valor de \$56.813, luego desde la segunda hasta el camino, el suelo tiene un valor de \$51.131.

En la parte sur de la localidad, en la zona “B”, el suelo tiene un valor de \$16.573, y al oriente del camino ubicado en zona “T”, el suelo experimenta una fuerte baja con \$8.418.

Esto da como resultado que entre la primera y la segunda línea de playa exista una diferencia de precio de un 11%, entre la segunda y la zona “B”, que es la parte donde se ubica la población permanente y trabajadores, la diferencia se eleva al 208%, y de éste a la zona “T” la diferencia es de un 97%. Así entre el valor más alto (Zona “A” primera línea), y

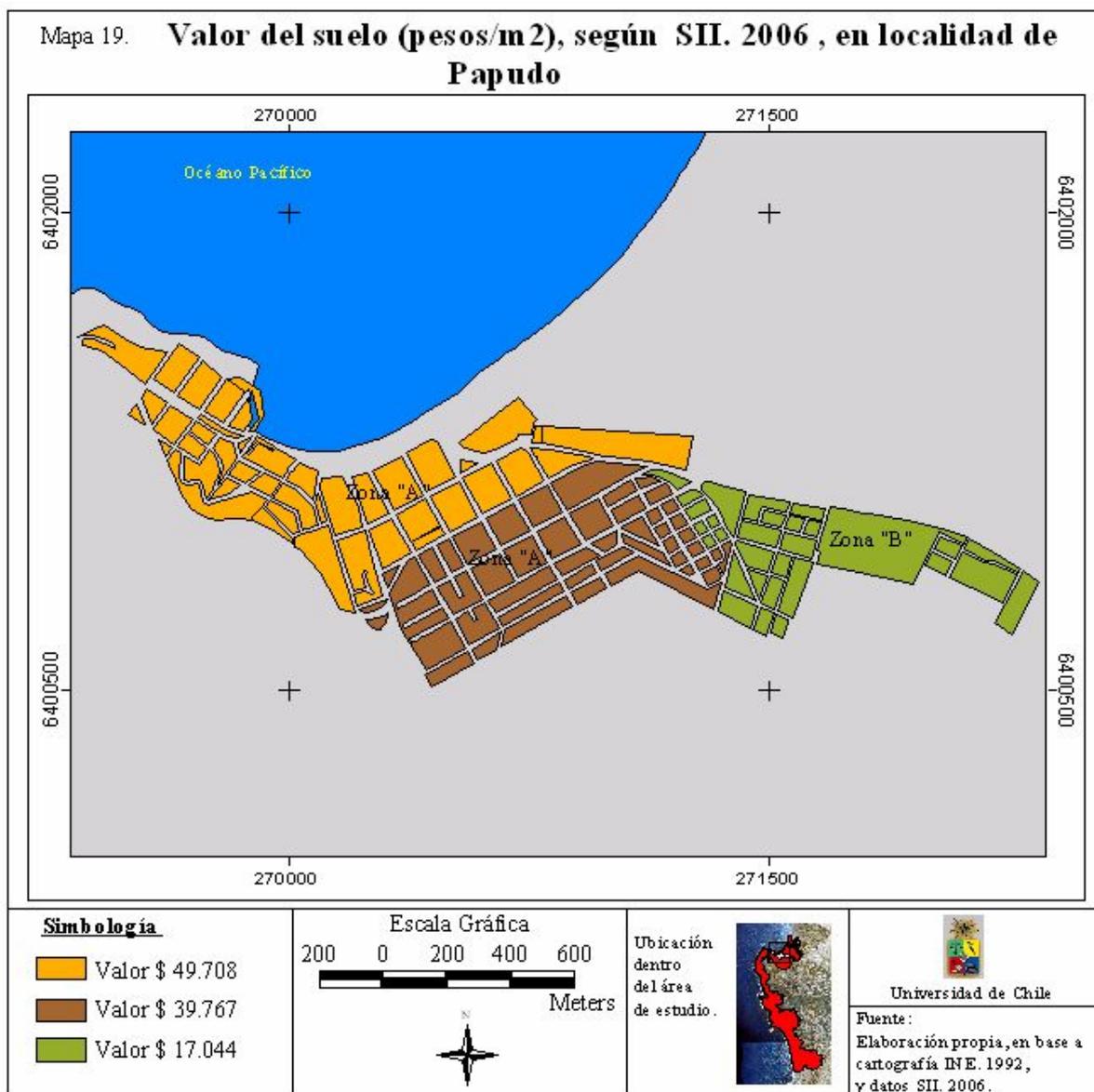
el valor más bajo (Zona "I" al oriente del camino), la diferencia alcanza un 575% (ver mapa 18.).



En Papudo se aprecia claramente una depreciación del suelo conforme nos alejamos de la playa (ver mapa 19.), ya que se distinguen tres zonas claramente: la zona "A" que se divide entre las dos primeras líneas de playa con un valor de \$49.708 y de la tercera hasta la séptima con \$39.767, y por último más atrás en donde se emplaza la población con viviendas sociales, que se encuentra en una zona "B" y su precio es de \$17.044.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

De esta manera, la diferencia entre las dos primeras líneas y el resto de la zona "A" es de un 25%, y de esta última con la zona "B" es de un 133% y entre la zona "A" de valor más elevado y la zona "B" la diferencia llega a un 191%.



Visto todo lo anterior se puede concluir que los mayores valores de suelo son coincidentes con las primeras líneas de costa, es decir, los que están más cerca de la playa, y que de ahí hacia el interior los precios bajan, encontrándose diferencias entre el más caro y el de menor precio, que fluctúan entre un 133% (Papudo) y un 575% (Zapallar). Así de claro también resulta otro patrón que se repite en todas las localidades analizadas, y que nos muestra que la mayor diferencia de precio se percibe entre la segunda zona de valor

mas alto y la que le sigue registrando un rango de entre 29% (Cachagua) y un 208% (Zapallar)⁶⁴. Esto se debe a que la segunda área de valor mas alto, por lo general pertenece a la misma que la primera línea de playa pero se multiplica por un factor mas bajo, por el contrario la tercera área siempre pertenece a una zona tipificada de manera distinta y que denota su mayor lejanía con la playa.

Los precios mas altos de toda el área de estudio se concentran en la localidad de Cachagua superando en todas las zonas a las demás localidades, y promediando \$57.595, luego Zapallar con un promedio de \$41.505 entre los tres primeros valores, Papudo con \$35.506 y La Laguna con \$35.506.

Estos resultados se condicen con la percepción de exclusividad por parte de la población, en cuanto a los balnearios del área de estudio.

Cabe señalar que si estos mapas de valores de suelo se comparan con los mapas de manzanas con viviendas ocupadas y desocupadas (mapas 3 y 4), se observará que en su gran mayoría las zonas de precios más bajos corresponden a los lugares donde se emplaza por lo general la población permanente de dichas localidades, por consiguiente, los precios más altos de suelo corresponden principalmente a segundas viviendas, buscando la cercanía con la playa.

4.7.2. Valor comercial de suelo

Para conocer como se distribuye espacialmente el valor comercial del suelo y de las viviendas en el área de estudio, se consultó la oferta de las inmobiliarias con mayor presencia en el sector⁶⁵, estas son Subercaseaux propiedades, Saenz propiedades y PyG Larraín propiedades⁶⁶.

Luego según la descripción que éstas entregaban en la promoción de sus casas, departamentos y sitios, se agruparon en tres categorías según su ubicación, estas son: Primera línea de Playa, cerca de playa y otras ubicaciones⁶⁷ (ver anexo 2.9.1.).

Con un universo total de 238 propiedades entre casas, departamentos y sitios, con valores expresados en UF y transformados a pesos según el precio referencial del día 10 de agosto de 2006⁶⁸, cuyo valor se estableció en \$18.274 los resultados fueron los siguientes: Los precios promedio de las casas, departamentos y sitios ubicados en “primera línea de playa”, son siempre mas altos que estos mismos emplazados “cerca de la playa” y en “otras ubicaciones”, asimismo los valores en “cerca de playa”, también son siempre mas altos que

⁶⁴ Entre la primera línea y la segunda el rango es de 11% Zapallar un 25% en Papudo.

⁶⁵ Solo contaban con información de las localidades de Cachagua y Zapallar.

⁶⁶ www.subercaseauxpropiedades.cl/, www.saenzpropiedades.cl/, www.pyg.cl/

⁶⁷ Primera línea de playa: estas corresponden a primera línea sobre playa, Primera línea frente al mar, a metros de playa, frente a playa, pasos de la playa, orilla de mar.

Cerca de playa: estas corresponden a linda vista, 2 cuadras de la playa, preciosa vista.

Otras ubicaciones: estas corresponden a vista a la quebrada, vista al valle, no especifica ubicación, no especifica vista.

⁶⁸ Ver anexo 2.9.2.

los de “otras ubicaciones” (ver fotos 12. y 13.), es decir, al igual que en los mapas de valores fiscales, el precio comercial va experimentando su degradación mientras más se aleja del recurso playa o de una buena visibilidad hacia el océano (ver cuadro 27.). Y en casos particulares solo algunas viviendas y departamentos mas alejados del recurso principal (la playa), pueden alcanzar el precio de algunos de sus antecesores en ubicación, por medio del ofrecimiento de un equipamiento muy superior.

Cuadro 27. Promedio de precios en pesos/m² según ubicación.

Promedio de precios en pesos/m ² según ubicación			
Tipo	Primera línea	Cerca de Playa	Otras ubicaciones
Casa	401.114	162.639	74.923
Dpto.	1.695.827	976.745	s/i
Sitio	89.542	60.304	28.325

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de promociones inmobiliarias.

Foto 12. Casa en “primera línea de playa” en Cachagua, Superficie (300/1.400 m²), Uf (35.000), valor referencial en pesos \$639.590.000



Fuente: www.saenzpropiedades.cl/ (2005)

Foto 13. Casa “cerca de playa” en Cachagua, Superficie (250/2.500 m²), Uf (16.200), valor referencial en pesos \$296.952.500.



Fuente: www.saenzpropiedades.cl/ (2005)

En cuanto a la diferencia porcentual de precios entre las distintas ubicaciones, se puede ver en el siguiente cuadro que las casas alcanzan un 146% entre la primera línea y cerca de la playa, y entre primera línea y otras ubicaciones un 435%. Para los departamentos (cabe señalar que son los más costosos por m²), la diferencia entre primera línea y cerca de playa es de 73%, y no se registraron departamentos en otras ubicaciones.

Pero la comparación más efectiva es la de los sitios puesto que la diferencia de precios entre ellos representa con mayor validez la jerarquía de las ubicaciones, ya que en estos no se consideran materiales de construcción, equipamiento, etc., sino solo el suelo y el lugar donde se encuentra (ver fotos 14. y 15.). De este modo los sitios alcanzan una diferencia de 48% entre primera línea y cerca de playa y de un 112% entre cerca de playa y otras ubicaciones, luego entre primera línea y otras ubicaciones la diferencia alcanza a 216%. Esto quiere decir que cuando se pierde la cercanía y la vista al mar, los precios bajan en una mayor proporción, que cuando solo se pierde uno de esos factores (ver figura 5.).

Cuadro 28. Diferencia porcentual de precios según ubicación

Tipo	Diferencia porcentual de precios según ubicación		
	Entre primera línea y cerca de playa	Entre cerca de playa y otras ubicaciones	Entre primera línea y otras ubicaciones
Casa	146,6%	117%	435,4%
Depto.	73,6%	s/i	s/i
Sitio	48,5%	112,9%	216,1%

Fuente: Fuente: Elaboración propia, en base a datos de promociones inmobiliarias.

Foto 14. Sitio en primera línea de playa en Cachagua superficie (2.500 m²), Uf (11.500), valor referencial en pesos \$210.151.000

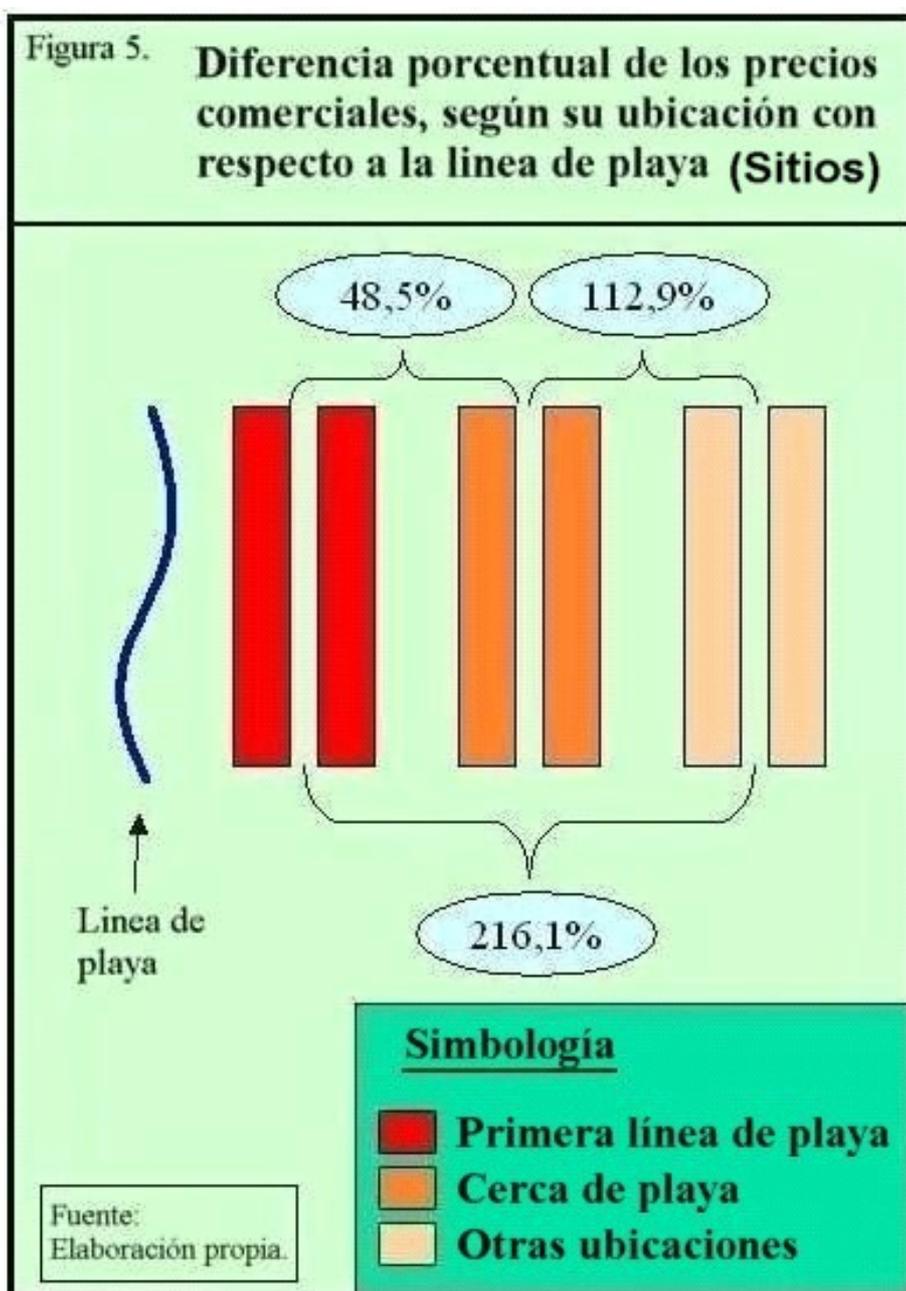


Fuente: www.saenzpropiedades.cl/ (2005)

Foto 15. Sitio en “otras ubicaciones” en Cachagua superficie (3.250 m²), Uf (5.500), valor referencial en pesos \$100.507.000



Fuente: www.saenzpropiedades.cl/ (2005)



4.7.3. Focos emisores y receptores de turistas de residencias

El alojamiento turístico de segundas residencias se identifica por unidades de vivienda que se mueven en un mercado de alquileres y compraventas relacionadas con la afluencia turística de proximidad (realizado en el espacio recreativo próximo a las grandes ciudades). Por lo tanto, la rentabilidad privada de este modelo de desarrollo turístico se asocia con la venta de suelo, la construcción y la promoción inmobiliaria.

Entonces, como propone Valenzuela, en Figueroa (2004), este es un tipo de turismo de proximidad, realizado por lo general en el espacio recreativo próximo a las grandes ciudades, caracterizado por utilizar como alojamiento la segunda residencia, que suelen poseer una frecuencia de utilización variable.

En relación con lo anterior, Módenes (2003), le atribuye la responsabilidad de las segundas residencias a la densidad urbana en la que están insertas las viviendas principales, fenómeno producido por lo general en las grandes ciudades. El planteamiento se denomina “hipótesis de compensación” y quiere decir que “una elevada densidad urbana, con la relativa falta de oportunidades de ocio que comporta, debería conducir a un mayor consumo de residencia secundaria”.

Esta movilidad sin duda es ayudada por el uso masivo del automóvil, la red de carreteras, y el rango de viaje (distancia-tiempo) entre centro emisor y centro receptor de entre 1 y 4 horas, lo que permite utilizar esta vivienda para fin de semana y periodos de vacaciones, sin gran desgaste producto de la distancia, favoreciendo el incremento de las áreas emisoras y contribuyendo a una ampliación de los mercados de demanda.

Según la encuesta de población flotante realizada por INE (1996), presentada en el siguiente cuadro, la gran mayoría de los grupos de visitantes al área de estudio lo hacen en sus automóviles particulares alcanzando un 85% mientras que el modo de transporte público (Bus) lo utiliza solo el 15%.

Cuadro 29. Grupos de turistas por tipo de transporte utilizado Enero-Marzo 1996.

Localidad	Tipo de Transporte		Total
	Auto	Bus	
La Laguna	862	160	1.022
Cachagua	560	67	627
Zapallar	1.964	291	2.255
Papudo	1.798	404	2.202
Total	5184	922	6.070

Fuente: INE 1996.

Como se señaló en el punto anterior, sobre los precios del mercado de suelo, se puede inferir que estos son altamente prohibitivos para ciertos estratos socioeconómicos, (con

precios, tanto comercial como fiscal, que alcanzan los \$84.000 el m² de terreno), así en la lucha por la competencia, lo más ricos dejarán fuera del mercado a los menos ricos.

De este modo, Callizo (1991) señala que sólo cuando la sociedad industrial va alcanzando elevadas cotas de concentración demográfica en las áreas urbanas, el medio natural comienza a ser valorado para la práctica del recreo turístico, por lo tanto las áreas emisoras se caracterizan por la posesión de rentas elevadas, un consumo diversificado y un tiempo libre convertido en necesidad irrenunciable, y las áreas receptoras están dotadas de atractivos naturales y paisajísticos, así como de equipamientos para atender el alojamiento como la estancia recreativa de los visitantes.

Con el propósito de conocer la procedencia de los residentes permanentes y tangencialmente inferir su grupo socioeconómico, se realizó una encuesta a las inmobiliarias que operan en el área de estudio (Saenz propiedades, Subercaseaux propiedades y PyG Larraín propiedades), de esta manera se logró determinar el foco emisor de los compradores de viviendas en cuanto a la región y las comunas de donde provienen, a que grupo socioeconómico pertenecen y cual es el principal destino que dan a las viviendas adquiridas.

Los resultados fueron los siguientes:

Todos contestaron que los compradores son principalmente de las Región Metropolitana, y que el resto de las regiones tienen una participación despreciable, sin embargo en el ranking la V Región marcha en segundo lugar.

En cuanto a las comunas de origen, se mencionaron la Dehesa, Vitacura, Las Condes y Providencia.

En el grupo socioeconómico de los compradores, concuerdan que principalmente es el “AB”, y en menor medida el “C1”. Esto concuerda con la clasificación de los grupos socioeconómicos hecha por NOVOMERC. Chile (2006), la cual estipula lo siguiente para el estrato “AB”(alto alto) en el ítem vacaciones: *“Generalmente fuera del país, en Europa, Asia y el Caribe. Además, Poseen una segunda y/o tercera propiedad en balnearios del gse⁶⁹: Zapallar, algunos sectores de Cachagua, Pucón, Puerto Velero, etc”*. Y el “C1” (alto bajo) dice: *“En Norteamérica y el Caribe, En el país toman vacaciones en casa propia en Zapallar, Cachagua, Reñaca, Pucón, Las Tacas-Serena, Rocas de Santo Domingo”*. (ver anexo 1.4.)

En cuanto al destino que le dan los compradores a las viviendas del área de estudio, contestaron que casi en un 100% es para segunda residencia.

Estos resultados coinciden con la encuesta de población flotante INE. (1996), donde se percibe claramente que la mayoría de las personas presentes en el área de estudio en la época estival pertenecen a la Región Metropolitana representando el 86,7% del total, luego

⁶⁹ Grupo Socio-Económico

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

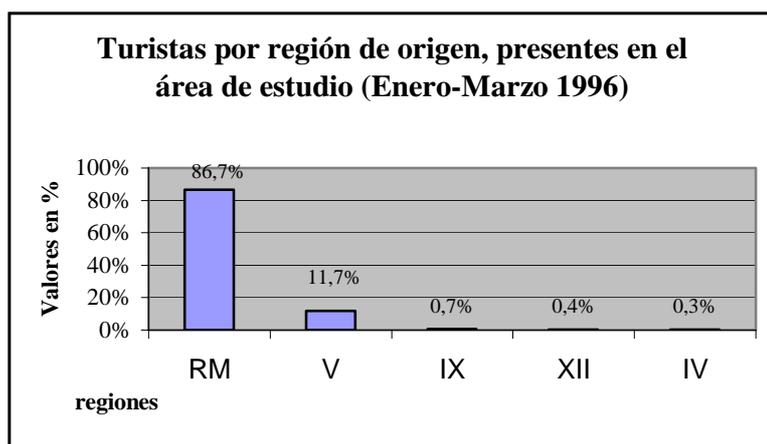
la V Región con un 11,7%, la IX (0,7%), la XII (0,4%), la IV (0,3%), y el resto de las regiones no presenta participación en la zona (ver cuadro 30. y gráfico 25.).

Cuadro 30. Número de turistas según región de residencia habitual, por localidad de veraneo Enero-Marzo de 1996.

Localidad	Regiones									Total
	I, II y III	IV	V	VI, VII	VIII	IX	X, XI	XII	RM	
La laguna	0	0	1.232	0	0	0	0	0	4.970	6.202
Cachagua	0	0	18	0	18	0	0	0	3.276	3.312
Zapallar	0	0	378	0	0	162	0	0	13.986	14.526
Papudo	0	93	2.511	0	0	93	0	124	8.277	11.098
Total	0	93	4.139	0	18	255	0	124	30.509	35.138

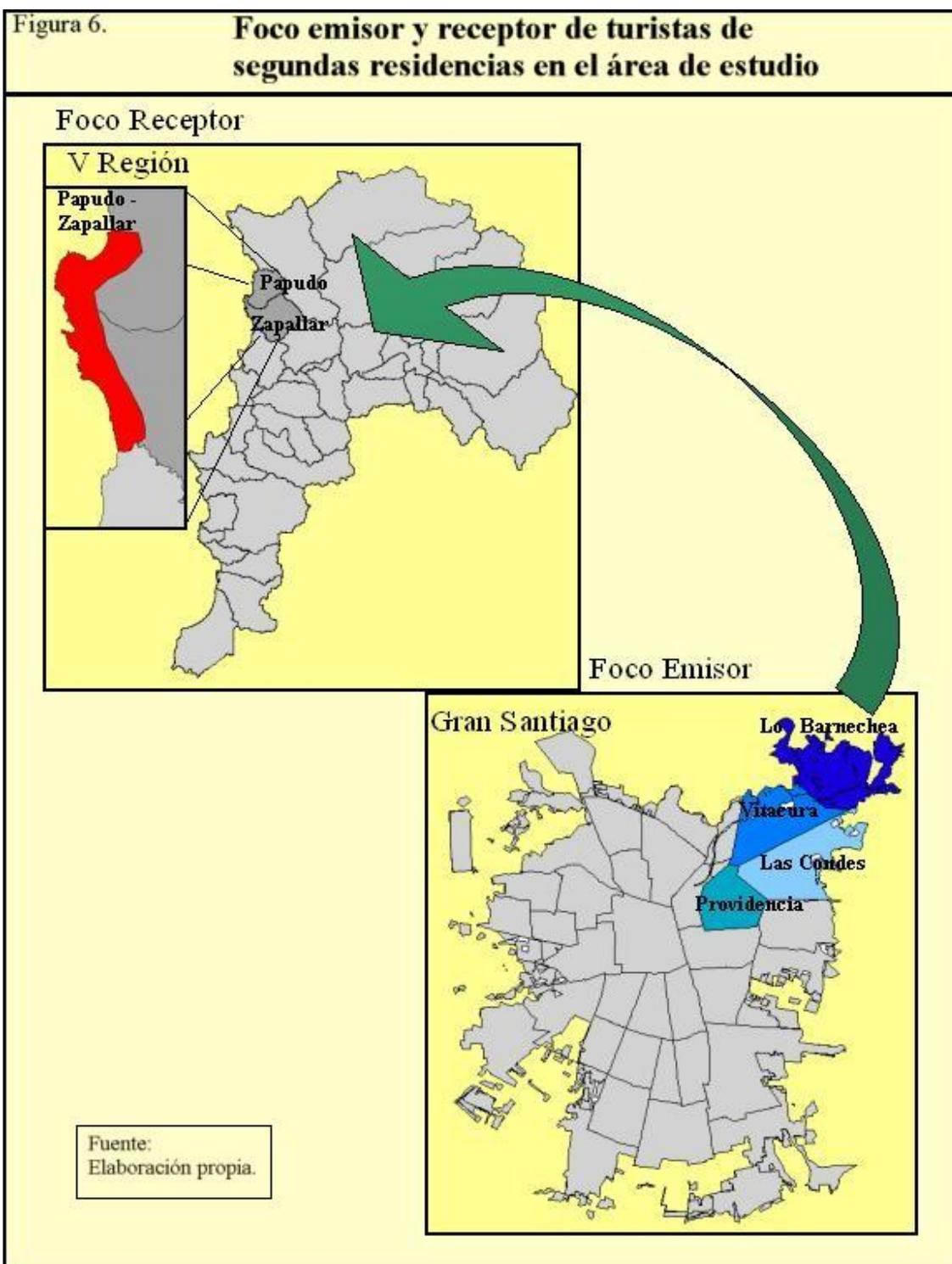
Fuente: INE 1996.

Gráfico 25.



Fuente: elaboración propia, en base a datos INE 1996.

De este modo, los residentes secundarios de las localidades pertenecientes a las comunas de Zapallar y Papudo, provienen principalmente de las comunas catalogadas de nivel socioeconómico alto de la región metropolitana (ver figura 6.).



Capítulo V. Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo a los resultados alcanzados en la presente investigación, las conclusiones son las siguientes:

- El crecimiento acelerado de las viviendas entre 1960 y 2002 no se explica por aumento vegetativo de la población del área de estudio, puesto que la densidad de población por vivienda baja censo a censo, a la vez que aumenta la proporción de viviendas desocupadas con respecto a las ocupadas, por lo tanto esta expansión se debe a la construcción de segundas viviendas para satisfacer un mercado de turismo residencial. La forma residencial es una forma pasiva de turismo, caracterizado por la ocupación de una vivienda privada en el destino por un tiempo variable.

En la proyección total del incremento de las viviendas para ambas comunas, hasta el 2015, se llegó a la estimación que los usos residenciales proyectados exceden en gran medida los requerimientos del déficit habitacional, representando éstos solo un 8% en Zapallar y 20,8% en Papudo.

En este sentido lo expuesto por Buitrago (2005), tiene gran relevancia en la dinámica actual de estos centros, puesto que a la postre este tipo de urbanizaciones se transforman en verdaderos pueblos fantasmas, que tienen unos pocos meses de vida en el año.

- Los patrones de crecimiento urbano manifestaron una estabilidad entre 1960 y 1980 presentando centros compactos alejados unos de otros y con expansión ordenada de estos mismos, pero desde 1994 en adelante, comienzan a experimentar el afloramiento de algunos condominios desconectados de la estructura principal. Sin embargo, paradójicamente dicha fragmentación está conformando un continuo costero, que se extiende desde la Laguna de Zapallar hasta Papudo, pudiéndose esperar en el futuro una conurbación litoral siguiendo la tendencia reflejada por el Plano Regulador Intercomunal, actuando como nodos estructurales de esta dinámica las entidades urbanas ya consolidadas (La Laguna, Cachagua, Zapallar y Papudo), extendiendo entre estas, células dispersas que por lo general se expresan en condominios con hermosas vistas al mar, que aunque si bien es cierto tienden a conurbar, en realidad permanecen como asentamientos aislados.

Para regular este crecimiento, el Plan Regulador de Zapallar (1998), amplió el límite urbano en aproximadamente un 259% y Papudo actualmente tiene en estudio un nuevo Plano Regulador que aumentaría el límite urbano en aproximadamente un 117%.

Actualmente el patrón de consumo de suelo está asociado por lo general a proyectos inmobiliarios de baja densidad, debido a las restricciones de predios por hectáreas y a las edificaciones en altura.

La causa de esta expansión tiene relación con el “modelo neoliberal o economía social de mercado”, instaurado a principios de las años 70’, que reconoció el suelo como un recurso

no escaso, según Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, lo que posibilitó la apertura del mercado de sitios a la inversión privada a gran escala en construcciones inmobiliarias, y la estabilidad económica favoreció la capacidad de consumo a bienes suntuarios.

Según los respectivos directores de obras, la imagen objetivo de estos centros urbanos son los siguientes: para Zapallar es lograr una comuna integral que sea principalmente de residentes permanentes, salvaguardando la tranquilidad y la seguridad tan apreciada por sus ocupantes, con una mayor racionalidad de proyectos inmobiliarios en la zona.

Por su parte, Papudo pretende lograr el desarrollo de una “vocación” turística basada en las particularidades de la comuna, aprovechando el radio de cercanía de las “2 horas viaje” de distancia que tienen con el principal centro emisor de turistas que es la Región Metropolitana.

La presión sobre el borde costero del área de estudio ha generado una serie de procesos ambientales y territoriales, cuyas consecuencias se manifiestan en la urbanización de áreas particularmente sensibles a este tipo de ocupación, como zonas dunarias y de acantilados. Estos espacios, son altamente dinámicos y frágiles en sus equilibrios, y aunque presentan grandes potencialidades para el desarrollo, también tienen grandes limitaciones de uso, de allí que esta transformación de recurso en producto, junto a la necesidad de obtener beneficios inmediatos, pueden poner en peligro el mismo capital fijo como es el atractivo territorial y ambiental.

De esta manera, el problema de los planes reguladores intercomunales y comunales como instrumentos de planificación, radica en que regulan más eficientemente el medio urbano que el no urbano, ya que presentan en la mayoría de las ocasiones un marcado sesgo físico, esto es particularmente notorio cuando se trata de identificar áreas que deben quedar excluidas de la urbanización.

- En cuanto a los impactos urbanos que genera la masificación de segundas residencias en el área de estudio se pudo determinar que en los servicios básicos, el agua potable para toda el área de estudio, aumenta en un 175% en periodo punta y con respecto a la percepción de la población permanente, esta en su mayoría manifestó no detectar problemas con el abastecimiento de agua y luz en periodos punta, por el contrario si encontraron deficiente la recolección de residuos en tales periodos. Por lo tanto en periodos punta de visitantes los servicios básicos experimentan un sobreconsumo.

Los problemas asociados a la seguridad y el orden público manifestaron tener una gran concentración en los meses punta con respecto a los demás, crecen los delitos de tránsito y los robos y hurtos en periodos de máxima frecuentación de veraneantes, de esta manera, los residentes estacionales viajan también con algunos problemas de las grandes ciudades de donde provienen, problemas que también deben absorber los residentes permanentes, que ven como cambia en este período su lugar de residencia.

La actividad de la construcción afecta positivamente a la mano de obra, generando empleos en la población local y además es fuente de ingresos para los municipios, por concepto de permisos de edificación.

El comercio establecido experimenta un crecimiento de ventas y alza de precios en periodos punta, inclusive las ventas aumentan más del doble en algunos casos, sin embargo la mayoría de los locales no requieren más personal para hacer frente a este incremento, por lo que a pesar de ser un periodo dinamizador, este no traduce el incentivo de igual manera a la población local en términos de empleos temporales.

En las localidades en estudio no se detectaron problemas de cierre de accesos públicos que pudieran generar playas privadas, sino que algunos de éstos han construido un acceso propio en sus terrenos. Por su parte, la pérdida de visión sólo se detectó en algunos casos en Papudo, debido a que Zapallar tiene serias restricciones de altura, y al estar las nuevas construcciones preferentemente ubicadas sobre las terrazas, logran una visión por sobre su antecesora.

- La expansión urbana costera de segunda residencia en el área de estudio se desarrolla en las primeras líneas hacia la playa, y una vez ocupadas éstas, buscan e incorporan áreas más alejadas que aprovechan los últimos recursos paisajísticos que ofrecen.

En esta dinámica, la distribución de los valores del suelo se configura paralela a la línea de costa poniendo como factor principal, la cercanía con la playa, de esta manera, los mayores valores son coincidentes con las primeras líneas de costa, y de ahí a medida que se alejan sufren una depreciación. Este fenómeno se manifiesta tanto en el ámbito fiscal como comercial. Cuando se pierde la vista al mar, los precios bajan en una mayor proporción que cuando solo se pierde la cercanía al océano.

En virtud de lo expuesto anteriormente se puede concluir que en las economías capitalistas, el suelo es considerado ante todo como una mercancía, y en este contexto el mercado no se comporta homogéneamente en el territorio, sino que sufre deformaciones o reordenación en directa relación al propósito que tengan las actividades que ahí se emplazan. De esta manera, algunos espacios singulares gozan de una renta de monopolio, porque su situación, sus características internas o su valoración social no son sustituibles por otras alternativas. De este modo, los diversos ocupantes, según sus recursos monetarios competirán por los espacios mas valorados, y de esta manera excluirán a los restantes del mercado, por lo tanto los consumidores estarán condicionados en su decisión por su perfil sociodemográfico.

Finalmente, la mayoría de los compradores de propiedades en el área de estudio provienen de la Región Metropolitana, transformándose ésta en el principal mercado consumidor, comprobándose con ello que la segunda residencia está en estrecha relación con la densidad urbana del foco emisor. Las comunas a las que pertenecen estos propietarios son principalmente la Dehesa, Vitacura, Las Condes y Providencia, y el estatus socioeconómico de éstos fluctúa entre los grupos “AB” y “C1”, quienes casi en un 100% le dan un uso de segunda vivienda.

- En virtud de lo anteriormente expuesto y debido al incremento de la actividad turística actual y esperada, que explica la multiplicación en los últimos años de grandes complejos inmobiliario-turísticos, semejantes a los que se implantaron en los años 30' en las costas de España y Francia, y que por haber ignorado la fragilidad ambiental y en un afán de productivismo, largos tramos de estos espacios fueron deteriorados en forma irreversible, a raíz de esto se recomienda seguir algunas reglas básicas para ocupar la zona costera: Se debe propender a un uso armónico de su faja litoral, asociando el desarrollo económico y la conservación de un medio único por sus riquezas naturales.

Generar fajas de protección lo más amplias que sea posible, con el fin de preservar el carácter natural del litoral y asegurar el acceso a bienes de uso público.

Limitar la urbanización, privilegiando la ocupación en continuidad con los centros urbanos ya existentes, de manera concentrada para impedir las conurbaciones y la urbanización fragmentada, lo que permite mantener espacios interurbanos capaces de funcionar como áreas de reserva y reposición ecológica dejando así "ventanas verdes" entre las aglomeraciones, lo que también sirve para racionalizar la inversión en infraestructura y servicios, tales como recolección de basura y tratamiento de aguas servidas, así como regular mejor el uso del suelo, y al mismo tiempo dificultar la aparición de centros espontáneos en predios rústicos.

Elaborar mapas de unidades fisiográficas costeras y de sensibilidad ecológica a diferentes tipos de uso, elaborar mapas de riesgos (inundación, erosión, aluvión, deslizamiento), e integrarlos eficazmente en los planos reguladores, de modo que las consideraciones ambientales no pasen a ser anexas a las políticas de desarrollo sino componentes esenciales que operen en la totalidad del territorio e intervengan en las decisiones de las solicitudes de permisos de cualquier proyecto.

Definir actividades preferentes para potenciar el desarrollo del borde costero y su faja terrestre adyacente, para evitar sobre explotación, sub-utilización y contaminación de los recursos naturales, además de delimitar suelos que deben excluirse del desarrollo urbano, áreas de riesgo para asentamientos humanos y espacios para la conservación de áreas que constituyen el patrimonio ambiental natural. En definitiva, no abandonar el control del negocio turístico a la iniciativa privada ni a la improvisación.

Capítulo VI. Bibliografía

Andrade, B., 1982. Aplicaciones geográficas en terrenos cuaternarios marinos. Asamblea General y Reuniones Panamericanas de Consultas Conexas. En PUC de Chile.

Andrade, B. & R. Hidalgo, 1996. La zona costera y los instrumentos de planificación territorial: Litoral de la provincia de Petorca. Revista Geográfica de Chile, Terra Australis, N° 41, Pág. 111-120. Instituto de geografía PUC. En IGM.

Andrade, B. & R. Hidalgo, 1997. Desarrollo urbano en el litoral de la provincia de Petorca: una aproximación desde los instrumentos de planificación territorial y la fragilidad del medio físico. Revista de Geografía Norte Grande, N° 24, Pág. 157-164. Instituto de Geografía PUC.

Boisier, S., 1980. Cuaderno del ILPES N° 27 "Técnicas de análisis regional con información limitada". Santiago de Chile.

Callizo, J., 1991. "Aproximación a la geografía del turismo". (Profesor titular de Geografía Humana, Universidad de Zaragoza). Editorial SÍNTESIS (Madrid, España), en Facultad de Arquitectura y Urbanismo U. De Chile.

Castro, C. & J. Villagran, (1998, PUC). Sistema natural y demanda inmobiliaria: El borde costero de Concón- Quintay. Revista Geográfica de Chile, Terra Australis, N° 42, Pág. 51-63. (Instituto Geográfico Militar). En Facultad de Arquitectura y urbanismo, Universidad de Chile.

Castro, C. et al., (1999). Diagnostico del estado actual y sensibilidad natural del borde costero entre Concón y Quintay, V Región de Valparaíso. Revista geográfica de Chile, Terra Australis, N° 44, Pág. 107-124. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Debarbieri, R., 2005. Segunda vivienda en excelente nivel de demanda y con variada oferta que alcanza para satisfacer todos los gustos. Instituto Inmobiliario de Chile. En IIMC.

Delgado, E. et al., 2004 "Las Técnicas de Análisis Regional como parte del Diagnóstico en proceso de Panificación Regional en Cuba". En Observatorio de la Economía Latinoamericana N° 34. Texto completo en <http://www.eumed.net>.

ESVAL, 2001. Sistema de Agua potable localidad Laguna de Zapallar. Planes de Desarrollo 2001, modificación al Plan de Desarrollo 1998.

ESVAL, 2001. Sistema de Agua potable localidad Papudo. Planes de Desarrollo 2001, modificación al Plan de Desarrollo 1998.

ESVAL, 2001. Sistema de Agua potable localidad Cachagua. Planes de Desarrollo 2001, modificación al Plan de Desarrollo 1998.

ESVAL, 2001. Sistema de Agua potable localidad Zapallar. Planes de Desarrollo 2001, modificación al Plan de Desarrollo 1998.

ESVAL, 2001. Sistema de Agua potable localidad Franja costera Papudo - Zapallar. Planes de Desarrollo 2001, modificación al Plan de Desarrollo 1998.

Fels, E., 1955. El hombre economizante como estructurador de la Tierra. Ediciones OMEGA, S.A. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Figueroa, R., 2004. Hacia la Mirada territorial al desarrollo del Turismo en Chile. Revista Geográfica de Valparaíso, N° 35, Pág. 65-76. Instituto de Geografía PUCV.

Figueroa, R., 2004. La producción del espacio Turístico Litoral, Hacia una aproximación conceptual. Revista geográfica de Valparaíso, N° 35 Pág. 77-93. Instituto de Geografía PUCV.

Gobierno de Chile, 2001. Estrategia Regional de Desarrollo. Región de Valparaíso. (Documento final). Ministerio de planificación y cooperación. Serplac (Región de Valparaíso). Gobierno regional V Región de Valparaíso.

Gómez, D., 1994. Ordenación del territorio (Una aproximación desde el medio físico). Editorial Agrícola S.A.. En Facultad de Arquitectura y urbanismo, Universidad de Chile.

González, M., 1994. La fragilidad del medio natural en la expansión urbana de ciudades de rango medio (Algunos alcances para tres ciudades chilenas: Curicó, Talca y Linares). Revista Geográfica de Chile, Terra Australis. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Gras, K., 2001. Caldera: una Comuna para el desarrollo turístico sustentable: Plan de ordenamiento territorial para el desarrollo de un turismo sustentable. Editorial Santiago, 2001. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

I. Municipalidad de Papudo, 1969. Ordenanza Plan Regulador comuna de Papudo. D.D. N° 162/69 del 20/02/69.

INE, 1960. Censo de Población y Vivienda. Chile división Política administrativa, Republica de Chile. (1966). En INE Santiago.

INE, 1970. Censo de Población y Vivienda. Chile división Política administrativa, Republica de Chile. (1973). En INE Santiago.

- INE, 1982.** Censo de Población y Vivienda. Chile división Política administrativa, Republica de Chile. (1985). En INE Santiago.
- INE, 1990.** Estadísticas y economía. Volumen I, Editorial Gabriela Ahumada.
- INE, 1992.** Censo de Población y Vivienda. Chile división Política administrativa, Republica de Chile. (1998). En INE Santiago.
- INE, 1996.** V Región, Chile. Análisis población flotante alta temporada Región de Valparaíso Enero-Marzo 1996. En INE Santiago.
- INE, 19.** , Cifras Comparativas. Tomo II, de II Región a Región Metropolitana. Dpto. de estadísticas.
- INE, 2002.** Censo de Población y Vivienda. Chile división Política administrativa, Republica de Chile. (2003). En INE Santiago.
- INACAP, 2003.** Centros turísticos de la zona central (Región de Valparaíso).Dirección de área hotelería, gastronomía y turismo. Asignatura: Geografía Turística de Chile II, Pág. 1-23.
- López, Diego., 2002.** El desarrollo urbanístico en las áreas turísticas del litoral Valenciano: El norte del litoral Castellonense. Cuadernos de Geografía. N° 71, Pág. 51-75, año 2002, Universidad de Valencia. en Facultad de arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Méndez, R., 1997.** Geografía Económica: La lógica espacial del capitalismo global. Editorial Ariel S.A. Córcega. En facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- MINVU, 1976.** Ley General de Urbanismo y Construcciones. En Biblioteca virtual del Congreso Nacional. www.congreso.cl
- MINVU, 1996.** Modificación Plan Intercomunal de Valparaíso, comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo, La Ligua. Satélite borde costero norte. Proyecto de resolución. En MINVU V Región.
- MINVU, 2001.** Estudio: Análisis económico regional diagnóstico, análisis y tendencias Región de Valparaíso. Informe 1. En MINVU V Región.
- MINVU, 2005.** PRDUT-V (Plan regional de desarrollo urbano y territorial V Región). En SEREMI. MINVU. V Región.
- Módenes, J., 2003.** Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un mismo sistema?. Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Muñoz, F., 2005. Análisis de la dinámica costera en las ensenadas de Cachagua y Papudo. Chile central. Memoria para optar al título de geógrafo. Universidad de Chile, escuela de geografía, FAU.

Olivares, M. & G. Naranjo, 2001. Ordenamiento Territorial y medio ambiente. Revista Geográfica de Chile, Terra Australis, N° 46, Pág. 181-199. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Palomeque, A., 1972. Geografía Económica (La economía y su Desarrollo). Editorial: Ramón Sopena, S.A. Biblioteca Hispana Ilustrada.

Paskoff, R., 1997. Manejo del borde costero y desarrollo sustentable en Chile central (IV y V Regiones). Revista Geográfica de Chile, Terra Australis N° 42, Pág. 73-89, (I.G.M.). En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Peña, R., 2002. Importancia de los estudios del medio físico natural en el proceso de ordenamiento territorial. Seminario Tutorial. Universidad de Chile, Escuela de Geografía.

PUCV, 2004. Plan Maestro de desarrollo Turístico de la V Región de Valparaíso, Vol.1. Instituto de Geografía-Sernatur. En SERNATUR Región Metropolitana.

PUCV, 2004. Plan Maestro de desarrollo Turístico de la V Región de Valparaíso, Vol.2. Instituto de Geografía-Sernatur. En SERNATUR Región Metropolitana.

Sánchez, R., 2000. La Zonificación Ecológica del Territorio: una estrategia central para la identificación, selección y ordenamiento de Áreas Protegidas. 8° Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL. 2001). Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

SERNATUR, 2002. Catastro de proyectos turísticos en ejecución a diciembre de 2001. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR., 2003. Catastro de proyectos turísticos en estudio a diciembre de 2002. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR, 2003. Catastro de proyectos turísticos en ejecución a diciembre de 2002. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR, 2004. Catastro de proyectos turísticos en estudio a diciembre de 2003. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR, 2004. Catastro de proyectos turísticos en ejecución a diciembre de 2003. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR, 2005. Catastro de proyectos turísticos en estudio a diciembre de 2004. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

SERNATUR, 2005. Catastro de proyectos turísticos en ejecución a diciembre de 2004. Biblioteca SERNATUR, Región Metropolitana.

Sommer, M., 1999. Ökoteccum-Germany Gestión Integrada de Zonas Costeras: el objetivo fundamental es cambiar las mentalidades y las pautas de comportamiento. En Informe de actividades y estrategia del SEMA. Reunión del Consejo Asesor, Marzo 1999, www.EMS-SEMA.

Vera, F. et al., 1997. “Análisis Territorial del Turismo”(una nueva geografía del turismo). Editorial: Ariel, S.A. Barcelona. En Facultad de Arquitectura y Urbanismo U. De Chile.

Capítulo VII. Anexos

Anexo 1.

(Texto y definiciones)

1.1. Definiciones de Urbano y Rural (desde 1960 hasta 2002)⁷⁰

a) Censo 1960

Urbano: Todas las poblaciones del país con características urbanas (ciudades, pueblos, aldeas, minerales, salitreras y otros centros poblados con dichas características, como bases aéreas, campamentos, etc.) ya sean concentradas, con algunas calles pavimentadas o con algunos servicios de utilidad pública

Rural: Todo aquello que no cumple los requisitos mínimos de las áreas urbanas.

b) Censo 1970

Urbano: Área que presenta un límite mínimo de 40 viviendas continuas o agrupadas, con definición preestablecida de calles y que además cuenta con alguno de los siguientes servicios: carabineros, correo, luz eléctrica, agua potable, alcantarillado, comercio establecido, escuela, etc.

Rural: Todo aquello que no cumple los requisitos mínimos de las áreas urbanas.

c) Censo 1980

Urbano: Todo lugar habitado que presenta rasgos de urbanización, al menos incipiente, independientemente de la actividad que desarrollan sus habitantes, y que cuenta con un mínimo de 60 viviendas agrupadas y contiguas, siempre que su población no sea inferior a 301 habitantes.

Rural: Todo lugar habitado en que predomina el paisaje natural.

d) Censos 1992 y 2002

Urbano: Conjunto de viviendas concentradas con más de 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, con el 50% o más de su población económicamente activa dedicadas a actividades secundarias y/o terciarias. Excepcionalmente, los centros que cumplen funciones de turismo y recreación con más de 250 viviendas concentradas y que no alcanzan el requisito de población se consideran urbanos.

Rural: Asentamiento humano concentrado o disperso que posee 1.000 o menos habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, con menos del 50% de su población económicamente activa dedicada a actividades secundarias y/o terciarias.

⁷⁰ Definiciones INE, 1990.

1.2. Encuesta a residentes, comercio y promotores inmobiliarios.

Anexo 1.2.1. Encuesta residentes	
1)	¿Detecta algún cambio en el suministro de agua potable en períodos punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2)	¿Detecta algún cambio en el suministro de luz eléctrica en periodos punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
3)	¿Detecta problemas de aseo y recolección de basura en periodos punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
4)	¿Detecta problemas de seguridad en periodos punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

Anexo 1.2.2. Encuesta Comercio				
1)	¿Durante el periodo punta, aumentan las ventas y en qué porcentaje?			
	Se mantienen	0 - 50%	50% - 100%	Más de 100%
2)	¿Se contratan más empleados en periodos punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			
3)	¿Cierra el local en periodos no punta? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			

Anexo 1.2.3. Encuesta inmobiliarias				
1)	¿De que región son principalmente los compradores?			
a)	b)	c)		
2)	¿De que comuna son principalmente los compradores?			
a)	b)	c)	d)	
3)	¿A que grupo socioeconómico pertenecen principalmente los compradores?			
AB	C1	C2	C3	D
4)	¿Qué uso le dan principalmente a la vivienda?			
principal	secundaria			

1.3. Ramas de actividad Económica

Las definiciones de las nueve ramas finales con las que se trabajó son las siguientes:

1. Agricultura, caza, silvicultura y pesca.
2. Explotación de minas y canteras.
3. industrias manufactureras.
4. Electricidad, gas y agua.
5. Construcción.
6. Comercio por mayor y menor, restaurantes y hoteles, reparación de vehículos automotores, motores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos.
7. Transporte, almacenamiento y comunicaciones.
8. Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas.
9. Servicios comunales, sociales y personales, administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, enseñanza, servicios de salud.

1.4. Descripción de grupos socio económicos (NOVOMERC. Chile 2006)⁷¹

Estrato "AB (alto alto)"

Comunas: Las Condes, Vitacura, La Reina, Lo Barnechea, Huechuraba (Sector Pirámide), Colina (Sector Chicureo), La Florida (Sector Lo Cañas, y Precordillera), Pirque.

Casas: Valor promedio de US\$ 400.000, grandes terrenos, jardines y piscinas.

Automóvil: El 100% posee más de uno, modernos y marcas como: M. Benz, BMW, Volvo, Jaguar, Audi.

Educación: Profesional universitario con varios años en ejercicio, con 18 o más años de estudios. Grandes empresarios y comerciantes, funcionarios de organismos Internacionales.

Vacaciones: Generalmente fuera del país, en Europa, Asia y el Caribe. Además, poseen una segunda y/o tercera propiedad en balnearios del gse⁷²: Zapallar, algunos sectores de Cachagua, Pucón, Puerto Velero, etc.

Estrato "C1 (alto bajo)"

Comunas: Providencia, Las Condes, Vitacura, La Reina, Lo Barnechea, Ñuñoa, Lo Cañas.

Casas: valor promedio de USD\$120.000, con áreas verdes, amplias, o departamentos en edificios de lujo o construcciones nuevas, en general son viviendas de más de 150 m².

Automóvil: El 100% posee automóvil de los últimos tres años, de marcas: Mercedes Benz, BMW, Volvo, Peugeot, Toyota, en muchos casos poseen más de un vehículo por hogar.

Educación: 18 años promedio. Profesionales universitarios, ejecutivos, industriales, empresarios, comerciantes y agricultores.

Vacaciones: En Norteamérica y el Caribe. En el país toman vacaciones en casa propia en Zapallar, Cachagua, Reñaca, Pucón, Las Tacas-Serena, Rocas de Santo Domingo.

Estrato "C2 (media alta)"

Comunas: Santiago (Town City), Barrios antiguos-clásicos y grandes edificios del centro, La Florida, Ñuñoa, Macul, Providencia, sectores de Las Condes, La Reina y Lo Barnechea.

Casas: Promedio de USD\$40.000, sectores tradicionales de la ciudad o construcciones nuevas, normalmente son conjuntos de muchas viviendas a gran distancia del centro.

Automóvil: Modelos relativamente modernos, todos años 1993 en adelante (catalíticos) como: Chevrolet, Ford, Susuki, Renault, Fiat, Toyota, Nissan, de cilindrada hasta 1.600 cc.

Educación: 15 años promedio. Profesionales jóvenes, ejecutivos de nivel medio, pequeños industriales, comerciantes, contadores, profesores, técnicos, empleados de nivel medio.

Vacaciones: En los principales balnearios del país: El Quisco, El Tabo, Mirasol, Papudo.

⁷¹ <http://www.novomerc.cl>

⁷² Grupo Socio-Económico

Estrato "C3 = (media baja)"

Comunas: Ñuñoa, Macul, Peñalolén, La Florida, San Joaquín, Estación Central, Recoleta, Independencia, Puente Alto (sectores en dirección a la Florida), San Bernardo.

Casas: Promedio USD\$18.000, sectores de clase media, mezclados con algunos "C2" también con algunos "D". Poblaciones de alta densidad, villas de casas pareadas, edificios Block de cuatro pisos sin balcones. Máximo 60 m².

Automóvil: El 65% posee automóvil con varios años de uso o un vehículo utilitario, por lo general anterior a 1993 y si son más recientes son de cilindrada hasta 1.300 cc.

Educación: 13 años promedio. Empleados públicos y privados, profesores, técnicos obreros especializados, artesanos, comerciantes menores, vendedores.

Vacaciones: Balnearios del Litoral Central y IV Región.

Estrato "D (baja)"

Comunas: Recoleta, Huechuraba, Renca, Quinta Normal, Estación Central, Pudahuel, La Granja, la Pintana, Cerro Navia, Puente Alto y San Bernardo.

Casas: promedio USD\$12.000, máximo 60 m², grandes poblaciones de tipo popular, de gran densidad. Edificios del tipo Básico.

Automóvil: No tienen, y si tienen corresponde a camionetas viejas que usan para el trabajo, o bien automóviles de años muy antiguos con deterioros evidentes.

Educación: 11 años promedio. Obreros, trabajadores manuales, algunos empleados de bajo nivel, junior, mensajeros, aseadores.

Vacaciones: En ocasiones en balnearios del litoral central tales como: Cartagena, San Sebastián, Costa Azul, Quinteros.

Estrato "E (extrema pobreza)"

Comunas: Periféricas del "Gran Santiago": Renca, Quinta Normal, Pudahuel, La Granja, La Pintana, El Bosque, Lo Espejo, San Ramón, Cerro Navia, Conchalí, Pedro Aguirre Cerda.

Casas: Por las características no se valoran. Comunas de alta densidad, barrios pobres sin urbanización y campamentos.

Automóvil: No tienen Automóvil.

Educación: Menos de ocho años de escolaridad. Trabajos ocasionales, comercio en persas.

Vacaciones: No realizan viajes fuera de la Ciudad, no tienen asimilado el concepto de vacaciones.

1.5. Resumen de la ordenanza del Plano Regulador Intercomunal (satélite borde costero norte, 1996)

Las disposiciones del Plan Intercomunal de Valparaíso prevalecerán sobre las disposiciones de los instrumentos de Planificación de nivel local vigentes o que se aprueben a futuro, en los territorios comunales antes señalados.

En las áreas comunales que carezcan de instrumentos de planificación territorial hará los efectos de tales las disposiciones del presente Plan.

En las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua se reconocen las Áreas de Extensión Urbana (A.E.U.) 1, 2, 3, 4, 5, y 6, para las cuales se establecen las disposiciones técnico-urbanísticas que se indican en el siguiente cuadro e incisos.

A.E.U (área de extensión urbana)	Usos de Suelo Permitidos	Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coef. Máximo Ocup. Suelo	Coef, Máximo Construct.	Sistema de Agrupamiento	Densidad Neta Máxima
A.E.U. 2.	Vivienda: Equipamiento vecinal de Salud Educación, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Artesanales Inofensivos, Áreas Verdes	600	180m2 0,30	288m2 0,60	Aislado y pareado	-----
A.E.U.4.	Vivienda Equipamiento Intercomunal de Educación, Cultura, Esparcimiento y Turismo, Equipamiento Comunal Vecinal de Cultura, Áreas Verdes, Deportes, Comercio.	5000	vivienda 400m2 0,08 Otros Usos	Vivienda 460m2 0,15 Otros Usos	Aislado, sin adosamiento. Rasante 45°	24 hab./ha. 2 viv./predio

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

			5000m2 0,10	600m2 0,20		
A.E.U.6.	Vivienda Equipamiento Intercomunal de Esparcimiento y Turismo (Moteles y Casinos), Deportes (Canchas y Centros Deportivos), Culto, Cultura y áreas Verdes.	5000	Vivienda 0,08 Otros Usos 0,15	Vivienda 0,08 Otros Usos 0,15	Aislado, sin adosamiento. Rasante 45°	12 hab./ha. 1viv./predio

En las Áreas de Extensión Urbana establecidas en el Cuadro anterior no se permitirá iniciar obras de ninguna naturaleza mientras que la Dirección de Obras Municipales respectiva no apruebe los anteproyectos, estos deberán ser aprobados por la Empresa Sanitaria, el Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU, y/o el Departamento de Programas del Ambiente del Servicio de Salud, según corresponda.

En las Áreas de Extensión Urbana 4 y 6, la dirección de Obras municipales deberá certificar el nivel natural del terreno respectivo.

Las áreas de Extensión urbana 4 y 6 las edificaciones deberán cumplir además, las siguientes especificaciones específicas:

- a) Altura máxima : 3 pisos (10,50 m.)
- b) Distanciamiento mínimo : 10 m.
- c) Antejardín mínimo : 15 m.

(A.I.S.) Área de Interés Silvoagropecuario: Territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuaria e importancia para la economía regional, hacen imprescindible su control y manejo.

Zona de Restricción.

En el Área Intercomunal se reconocen las siguientes Zonas de Restricción:

- a) ZR.: Zona de Protección de la Vialidad Estructurante de Nivel Nacional y Regional y de Protección de los Recursos Naturales.

b) ZRI-1 Zona de Restricción Faja Costera (Playa).

Corresponde al Bien Nacional de Uso Público, delimitado entre la línea de la más baja marea y la línea de la más alta marea; los terrenos de playas fiscales, delimitados entre la línea de la más alta marea y la línea trazada a 80 m. desde dicha línea, o vía pública que la limite.

c) ZRI-2 Zona de Protección por Valor Natural y Paisajístico.

Corresponde a las fajas ribereñas, márgenes rocosos naturales o artificiales, comprendidas entre la línea de la más baja marea y la curva del nivel más 9 m.s.n.m. y/o hasta el actual trazado de la ruta E-30-F u otra vía pública. Esta zona será mantenida en estado natural. En esta zona no se permitirá ningún tipo de edificaciones.

d) ZRI-3 Zona de Protección Ecológica

Está destinada a proteger y preservar terrenos donde se desarrollan condiciones que permiten la existencia de flora y fauna con características propias del lugar.

e) ZRI-4 Zona Forestal

Está destinada a preservar bosques nativos, introducidos o plantaciones existentes. En ella sólo se permitirá el uso forestal y el agrícola existente. El emplazamiento de las construcciones ubicadas en esta zona requerirá de un informe emitido por CONAF V Región, previo al permiso Municipal respectivo.

f) ZRI -5 Zona de Protección Variante Ruta 5

Corresponde a la franja de 300 m. de ancho emplazada a ambos costados de la Variante Ruta 5 propuesta en la Comuna de La Ligua. Y en ella no se permitirá ningún tipo de edificaciones.

Áreas de Riesgo Geofísico por Inundación (A.R.G.I.)

En el Plan Intercomunal de Valparaíso, reconocen áreas de riesgo geofísico por inundación (A.R.G.I.), que corresponde aquellas próximas a los borde del: litoral marítimo, quebradas y causes naturales permanentes, esteros y/o canales, y embalses, con riesgo de erosión o socavamiento, producido por el escurrimiento de volumen y velocidad del caudal de agua.

En las Áreas de Riesgo Geofísico por Inundación, sólo se permitirá el uso de áreas verdes que deberá señalarse de tal forma que la vegetación no afecte al cauce.

En el borde del litoral del Área Intercomunal de Valparaíso, fuera de los límites urbanos, no podrán emplazarse construcciones habitables en terrenos situados a una cota de altura inferior a 6 m.s.n.m.

Se reconocen las siguientes Areas de Riegos Geofísico por Inundación, emplazada en la comunas de Zapallar:

ARGI 1:

Corresponde al sector Las Dunas de Cachagua que incluye la hoya hidrográfica del estero Santa rosa, Comuna de Zapallar.

En ella sólo se permitirá el uso de equipamiento abierto de: culturas, deportes y áreas verdes.

La subdivisión y frente predial mínimo será de 2.500 m² y 20m., respectivamente. El sistema de agrupamiento será aislado, sin adosamiento.

Al momento de solicitar permiso de subdivisión, loteo y/o edificación los interesados deberán presentar estudio de mecánica de suelo, confeccionado por profesional competente.

Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (A.R.E.D.U).

“En el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (A.R.E.D.U) correspondiente a las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua, la superficie predial mínima será de 1 ha.

“Sin perjuicio de las normas establecidas en el presente artículo, en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (A.R.E.D.U.) correspondiente a las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua, se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 200 m² y de equipamientos de hasta 400 m² de superficie mínima, siempre que se cumplan con las siguientes exigencias:

a) Informes favorables de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y Agricultura, ambas de la V Región.

B) Contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos o Instituciones, que corresponda”

1.6. Catastro de proyectos en ejecución. (Sernatur 2003-2005)

1.6.1. Comuna de Zapallar

Ubicación: Cachagua

Nombre de fantasía: Cantagua

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: US\$14 millones

Descripción: Loteo de 187 sitios en 38 hectáreas. Piscinas, canchas de tenis y club house.

Ubicación: Cachagua

Nombre de fantasía: Costa Cachagua

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión: Construcción

Monto de inversión: US\$65 millones

Descripción: Se emplaza en un terreno de 360 hectáreas en las costas que bordean Cachagua y Zapallar.

La primera etapa contempla la urbanización de 83 sitios, la construcción de 42 dptos., un club house, piscina, bar, y juegos de niños.

La segunda etapa, comprende la construcción de 56 dptos., además de la urbanización de los terrenos. Contará con piscina temperada, gimnasio, plaza de juegos, sauna, cancha de tenis y futbolito.

La tercera etapa comprende 24 dptos. Cuenta con cancha de golf (9 hoyos), e infraestructura comercial

⁷³**Ubicación:** Zapallar

Nombre de fantasía: Los Boldos

Tipo de proyecto: Complejo turístico-inmobiliario

Propósito de la inversión: Construcción

Monto de inversión: US\$10 millones

Descripción: En un terreno de 60 hectáreas se proyecta la construcción de 10 edificios habitacionales y un hotel en la parte alta de la comuna.

Ubicación: camino entre Cachagua y Zapallar

Nombre de fantasía: Parque Zapallar

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: Sin información

Descripción: Departamentos con excelente vista al mar sobre El Pangue en el camino entre Cachagua y Zapallar.

Ubicación: Cachagua

Nombre de fantasía: Beranda

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: Sin información

Descripción: Elegante condominio al sur de la playa de Cachagua. Sitios, casas y departamentos con piscina

⁷³ Proyecto Rechazado.

Ubicación: Cachagua

Nombre de fantasía: Arenas de Cachagua

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: Sin información

Descripción: Departamentos en primera línea con espectaculares vistas despejadas. Playa, gran piscina, Spa, sauna, piscina temperada, sala de gimnasia, áreas verdes y quincho adyacentes a la playa, funicular, mas de 100 estacionamientos subterráneos.

Ubicación: Cachagua

Nombre de fantasía: Pinares de Cachagua

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: Sin información

Descripción: cuenta con vista al mar asegurada para la totalidad de los departamentos proyectados. Total independencia del tráfico y ruido de la ruta de Puchuncaví a Papudo. Conexión peatonal a la playa, directa e inmediata.

El conjunto cuenta con amplias terrazas y piscina que incluyen piscina temperada y Spa, salas de sauna y lavandería, salas multiuso con juegos infantiles y quincho para asados y parrilladas. Dentro del terreno, se destinará un sitio para equipamiento municipal, además la inmobiliaria donará un edificio a Carabineros de Chile, para la supervisión del orden.

Ubicación: Zapallar Norte, entre el Hotel Isla Seca y el cementerio

Nombre de fantasía: Zapallar Norte

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: Sin información

Descripción: urbanización de 300 hectáreas. También constituye viviendas unifamiliares aisladas en una densidad bastante baja de aproximadamente una vivienda por hectárea, y la altura máxima son dos pisos.

Ubicación: entre Cachagua y Zapallar

Nombre de fantasía: Fundo Zapallar.

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión : Construcción

Monto de inversión: US\$12 Millones

Descripción: pretende la urbanización de 133 sitios distribuidos en 84 hectáreas ubicadas al oriente del camino que une a Cachagua con Zapallar, en los cerros que enfrentan al exclusivo barrio El Pangué.

1.6.2. Comuna de Papudo

Ubicación: Camino Papudo/Zapallar

Nombre de fantasía: Vistamar Oriente

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión: Construcción

Monto de inversión: Sin Información

Descripción: Construcción de edificio de departamentos con piscinas, gimnasios, multicancha, club house, quincho y juegos.

Ubicación: Papudo

Nombre de fantasía: Punta Puyai

Tipo de proyecto: Segunda residencia

Propósito de la inversión: Construcción

Monto de inversión: US\$250 millones

Descripción: Terreno de 132 hectáreas, de las cuales cerca de 11% se han destinado a la edificación de aproximadamente 3.000 viviendas. El resto del terreno se destinará a playa, áreas verdes, senderos y otros.

La primera etapa denominada Punta Fundadores, consiste en la construcción de 131 departamentos, club house, centro ecuestre, cancha de tenis. La segunda etapa llamada Punta Conquistadores contempla la construcción de 132 departamentos. Y la tercera etapa “Punta Albatros”, contempla la construcción de 150 departamentos.

1.7. Resumen ordenanza Plano regulador de Papudo (1969)

Uso del suelo y destino de áreas urbanas

Áreas residenciales

a) Residencial tipo A: Toda clase de viviendas, hoteles, restaurantes, colegios y templos.

b) Residencial tipo B: Toda clase de viviendas, hoteles, restaurantes, colegios, templos, salones de espectáculos y talleres e industrias caseras no molestas.

c) Residencial tipo C: Toda clase de viviendas, hoteles, restaurantes, colegios, templos, elementos comunitarios, comercio, talleres de industrias caseras no molestas e industrias no molestas.

Áreas comerciales

a) Comercial obligatoria: Uso comercial irrenunciable, en el primer piso.

b) Comercial optativa: Destinada a comercio o vivienda.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Cuadro de especificaciones urbanísticas.

	Áreas	Superficie mínima (m ²)	Tipo de edificio	Altura máxima de edificación (Pisos)	
Área Residencial	a) tipo A-1 (sector norte)	800	Viviendas, pensiones, restaurantes	Altura condicionada (Alt. Cond.)	
		1.200	Hoteles, colegios y templos	Alt. Cond.	
	Tipo A-2 (sector centro)	400	Viviendas, pensiones, restaurantes	Alt. Cond.	
		900	Hoteles, colegios y templos	Alt. Cond.	
	Tipo A-3 (sector poniente)	600	Viviendas, pensiones, restaurantes	Alt. Cond.	
		1.000	Hoteles, colegios y templos	Alt. Cond.	
	Tipo B		250	Viviendas con posibilidad de industria casera	Alt. Cond.
			600	Hosterías, hoteles	Alt. Cond.
			450	Pensiones, restaurantes	Alt. Cond.
			1.000	Colegios	Alt. Cond.
	Tipo C		600	Templos, salas espectáculos	Alt. Cond.
			160	Viviendas con posibilidad de industria casera	1 a 2 Alt. Cond.
			600	Hosterías, hoteles	Alt. Cond.
			200	Pensiones, restaurantes	1 a 2
			600	Colegios	1
			600	Templos	1
		200	Elementos comunitarios	1	
		160	Comercio	1	
Área comercial	a) Obligatoria	200	Talleres industriales	1	
		160	Locales	2	
		160	Viviendas	2	
	b) Optativa	180	Locales	2	
		160	Viviendas	2	

1.8. Delitos considerados en cada categoría.

1.8.1. Tránsito

- 1) Adelantar en zonas prohibidas
- 2) Adelantamientos indebidos
- 3) No usar cinturón de seguridad,
- 4) Conducir en condiciones físicas deficientes
- 5) Conducir contra el tránsito
- 6) Conducción descuidada
- 7) Conducción marcha en retroceso
- 8) Conducción bajo la influencia del alcohol
- 9) Derecho preferencia paso, a peatón
- 10) Desobedecer a carabinero
- 11) Desobedecer ceda el paso
- 12) Desobedecer pare
- 13) No llevar dispositivo reflectante
- 14) Domicilio sin controlar
- 15) Estacionamiento prohibido señalado
- 16) Estacionamientos indebidos
- 17) No llevar extintor incendio
- 18) Licencia fecha control vencida
- 19) Licencia pasar volante a persona sin licencia vencida
- 20) Sin licencia de conducir
- 21) Mal estado luces, incompletas
- 22) Otras infracciones tránsito
- 23) Conducir sin permiso de circulación,
- 24) Permiso circulación vencido
- 25) Sin revisión técnica
- 26) Revisión técnica vencida
- 27) Seguro automotriz vencido
- 28) Silenciador, sin/mal estado
- 29) Transporte de pasajeros sin permiso
- 30) Exceso velocidad

1.8.2. Robos y hurtos

- 1) Hurto simple
- 2) Robo accesorios vehículos
- 3) Robo con intimidación
- 4) Robo con violencia
- 5) Robo de vehículo motorizado
- 6) Robo en bienes nacionales de uso público
- 7) Robo en lugar habitado o destinado a la habitación

- 8) Robo en lugar no habitado
- 9) Robo frustrado
- 10) Robo y hurto

1.9. Nomenclatura del SII.(2006) para los precios del suelo en las comunas de Zapallar y Papudo.

Localidad	Zona	Sitio Normal M2	Precio Base (Pesos)	Factor multiplicador
La Laguna	E	300	17.044	1,2 y 1,0
Cachagua	C	1.000	70.470	1,2 y 1,0
	D	1.000	14.201	1,2
Zapallar	A	1.500	56.813	1,0 y 0,9
	B	300	18.415	0,9
	I	5.000	21.047	0,4
Papudo	A	350	39.767	1,2 y 1,0
	B	300	17.044	1

Fuente: SII. La Ligua 2006.

Anexo 2. (Cuadros y Gráficos)

2.1 Crecimiento medio anual de viviendas, para las comunas de Zapallar y Papudo (1960-2002)

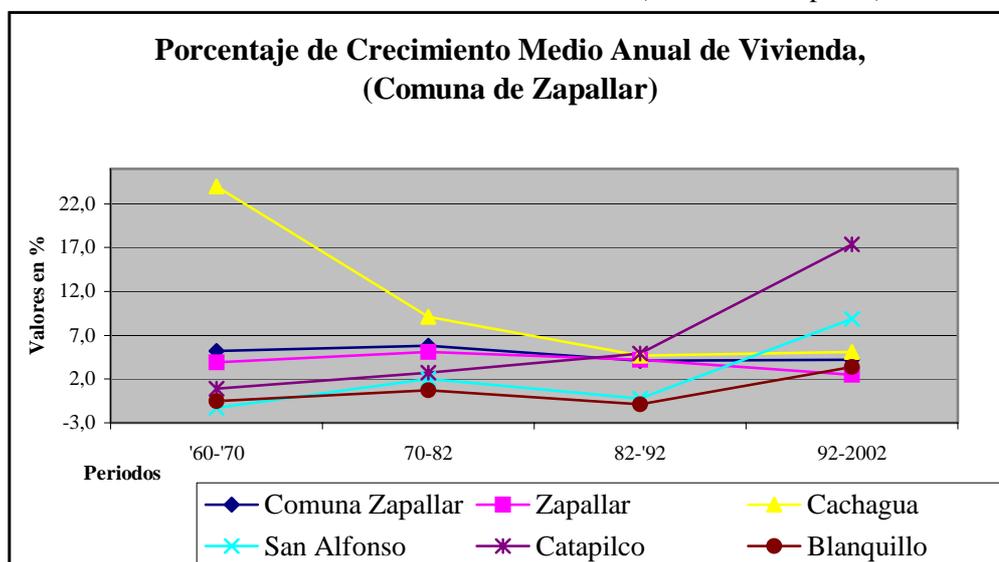
2.1.1. Cuadro de crecimiento medio anual de vivienda.

Localidad	total de viviendas por censo					% de Crecimiento medio anual			
	1960	1970	1982	1992	2002	% crec. '60-'70	% crec. 70-82	% crec. 82-'92	% crec. 92-2002
Comuna Zapallar	762	1.161	1.938	2.725	3.875	5,2	5,8	4,1	4,2
Zapallar	271	376	607	864	1.080	3,9	5,1	4,2	2,5
Cachagua	121	413	866	1.269	1.919	24	9,1	4,7	5,1
San Alfonso	88	77	95	93	176	-1,3	2	-0,2	8,9
Catapilco	197	214	282	419	593	0,9	2,7	4,9	17,4
Blanquillo	85	81	88	80	107	-0,5	0,7	-0,9	3,4

Comuna Papudo	596	1.007	1.354	1.868	3.000	6,9	2,9	3,8	6,1
Papudo	453	842	1.111	1.558	2.429	8,6	2,7	4	5,6
Pullalli	143	165	243	310	571	1,5	3,9	2,8	8,4

Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

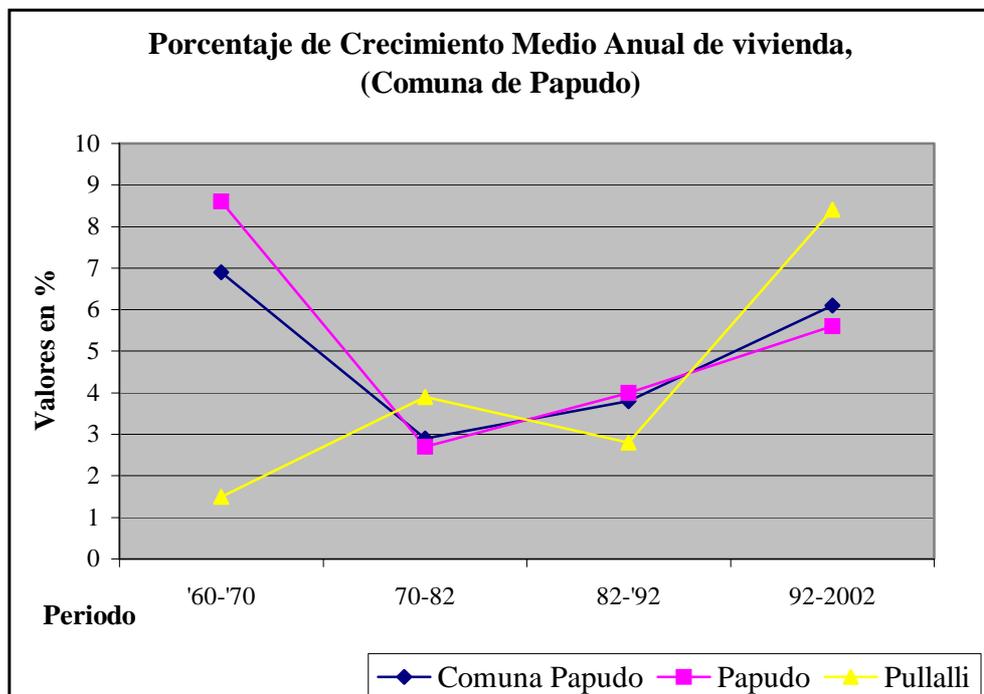
2.1.2. Gráfico de crecimiento medio anual de vivienda. (comuna de Zapallar)



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

2.1.3. Gráfico de crecimiento medio anual de vivienda. (Comuna de Papudo)



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

2.2. Porcentaje de participación relativa en el crecimiento de la vivienda, por distritos para las comunas de Zapallar y Papudo.

2.2.1 Cuadro de participación relativa.

Comuna	Censos									
	1960	(1960) % Influencia	1970	(1970) % Influencia	1982	(1982) % Influencia	1992	(1992) % Influencia	2002	(2002) % Influencia
Zapallar	271	35,6	376	32,4	607	31,3	864	31,7	1.080	27,9
Cachagua	121	15,8	413	35,6	866	44,7	1.269	46,6	1.919	49,5
San Alfonso	88	11,6	77	6,6	95	4,9	93	3,4	176	4,5
Catapilco	197	25,8	214	18,4	282	14,6	419	15,4	593	15,3
Blanquillo	85	11,2	81	7	88	4,5	80	2,9	107	2,8
Total Comuna	762	100	1.161	100	1.938	100	2.725	100	3.875	100

Comuna	1960	(1960) % Influencia	1970	(1970) % Influencia	1982	(1982) % Influencia	1992	(1992) % Influencia	2002	(2002) % Influencia
Papudo	453	76	842	83,6	1.111	82,1	1.558	83,4	2.429	81

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Pullalli	143	24	165	16,4	243	17,9	310	16,6	571	19
Total Comuna	596	100	1.007	100	1.354	100	1.868	100	3.000	100

Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

2.3. Crecimiento medio anual de población para las comunas de Zapallar y Papudo entre 1960 y 2002.

2.3.1 Cuadro de crecimiento medio anual de población.

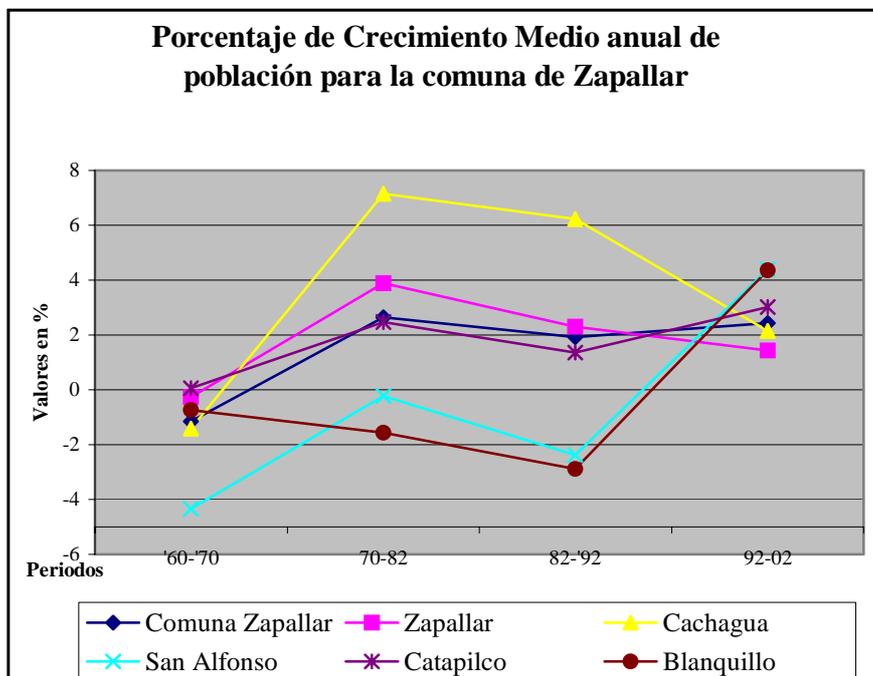
Comuna	Censos								
	1960	1970	% CREC. '60-'70	1982	% CREC. 70-82	1992	% CREC. 82-'92	2002	% CREC. 92-2002
Comuna Zapallar	3.272	2.897	-1,1	3.818	2,6	4.554	1,9	5.659	2,4
Zapallar	810	789	-0,3	1.157	3,9	1.423	2,3	1.626	1,4
Cachagua	479	411	-1,4	764	7,2	1.239	6,2	1.505	2,1
San Alfonso	600	340	-4,3	331	-0,2	252	-2,4	363	4,4
Catapilco	950	956	0,1	1.240	2,5	1.408	1,4	1.832	3,0
Blanquillo	433	401	-0,7	326	-1,6	232	-2,9	333	4,4

Comuna Papudo	2.467	2.604	0,6	3.393	2,5	3.896	1,5	4.608	1,8
Papudo	1.390	1.579	1,4	2.086	2,7	2.546	2,2	3.024	1,9
Pullalli	1.077	1.025	-0,5	1.307	2,3	1.350	0,3	1.584	1,7

Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

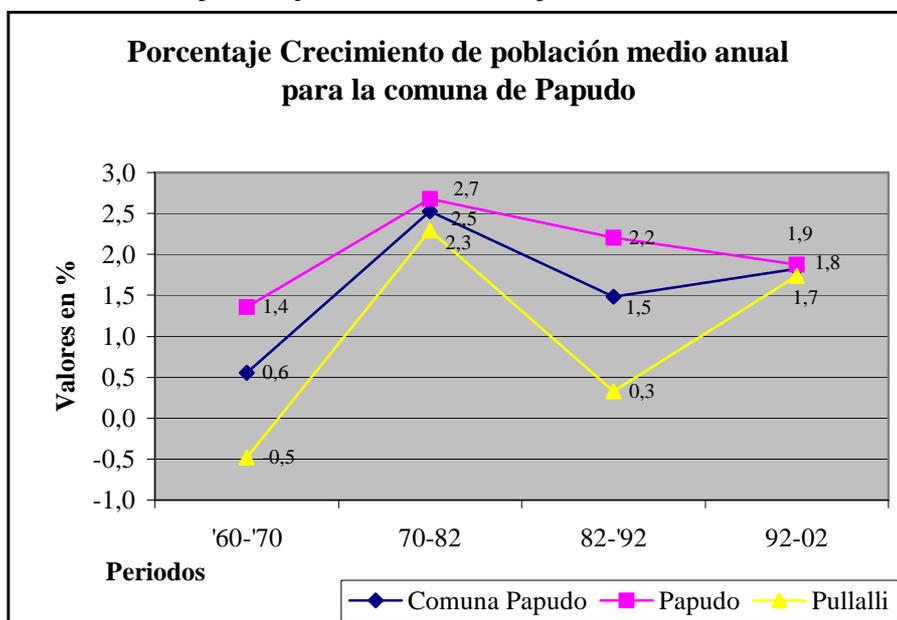
Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

2.3.2. Gráfico de porcentaje de crecimiento medio anual de población (Comuna de Zapallar)



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

2.3.3. Gráfico de porcentaje de crecimiento de población medio anual (Comuna de Papudo)



Fuente: Elaboración propia, en base a censos INE.

2.4. Viviendas ocupadas y desocupadas

2.4.1. Número total de viviendas por censo (1982, 1992 y 2002), y separación entre ocupadas y desocupadas.

Comunas	N° total de viviendas			Viv. Ocupadas			Viv. Desocupadas		
	1982	1992	2002	1982	1992	2002	1982	1992	2002
Zapallar	1.938	2.725	3.875	920	1.271	1.636	1.018	1.454	2.239
Papudo	1.354	1.868	3.000	730	917	1.260	624	951	1.740
La Laguna	5.173	7.705	11.225	4.821	6.728	8.744	352	977	2.481
Petorca	1.956	2.716	3.292	1.833	2.342	2.703	123	374	589
Cabildo	3.242	4.252	5.391	3.004	4.023	4.754	238	229	637

Fuente: Elaboración propia, en base a datos INE.

2.4.2. Número total de viviendas analizadas por localidad en la agrupación por manzanas.

	Total de viviendas analizadas por localidad		
	Ocupadas	Desocupadas	Total
La Laguna	120	699	819
Cachagua	277	420	697
Zapallar	431	473	904
Papudo	589	1.120	1.709
Total área de estudio	1.417	2.712	4.129

Fuente: Elaboración propia, en base a datos Redatam 2002.

2.5 Población flotante

2.5.1. % Total del periodo Enero-Marzo (1996), por grupos de turistas según Localidad.

Localidad	Total encuestados Enero- Marzo	Tipo de Vivienda	
		Residentes Permanentes	Temporada
	Papudo	2.102	20%
Zapallar	2.172	28,8%	71,2%
Cachagua	627	23,1%	76,9%
La Laguna	1.052	8,6%	91,4%

Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

2.5.2. N° de turistas por mes en viviendas particulares, según localidades

Localidad	Meses			Total Periodo
	Enero	Febrero	Marzo	
Papudo	5.250	5.764	600	11.614
Zapallar	6.723	8.064	0	14.787

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

Cachagua	1.560	2.025	0	3.585
La Laguna	3.180	2.790	207	6.177

Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Población Flotante (INE 1996)

2.6. Distribución del equipamiento turístico por provincias de la V Región (2004).

Distribución por provincias de los establecimientos de servicios complementarios.⁷⁴

Provincias	Nº establecimientos de servicios complementarios	% a nivel Regional
Valparaíso	78	67
Quillota	7	6
Los Andes	9	8
San Felipe	10	9
San Antonio	9	8
Petorca	2	2
Total	115	100

Fuente: Consultor PUCV, 2003.

Distribución por provincias de los establecimientos de esparcimiento⁷⁵.

Provincias	Nº establecimientos de Esparcimiento	% a nivel Regional
Valparaíso	50	48
Quillota	25	24
Los Andes	5	5
San Felipe	13	13
San Antonio	8	8
Petorca	3	3
Total	104	100

Fuente: Consultor PUCV, 2003.

Distribución por provincias de los establecimientos de Alojamiento⁷⁶.

Provincias	Nº establecimientos de Alojamiento	% a nivel Regional
Valparaíso	142	38
Quillota	41	11
Los Andes	21	6

⁷⁴ servicios complementarios incluyen las siguientes categorías: Agencias de viajes, Transporte Turístico, Oficinas de Información, Servicios de Guía, Cambio de Moneda y Lugares para Congresos.

⁷⁵ Establecimientos de esparcimiento incluye las siguientes categorías: Instalaciones deportivas, Clubes nocturnos, casinos, Cines y Teatros, Granjas Educativas y Zoológicos.

⁷⁶ Establecimientos de Alojamiento incluye las siguientes categorías: Hoteles, Hostales, Hosterías, Lodge, Moteles o Cabañas, Pensiones o Residenciales, Apart Hotel, Camping, Alojamiento familiar, Albergues y Otros.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

San Felipe	9	2
San Antonio	145	39
Petorca	16	4
Total	374	100

Fuente: Consultor PUCV, 2003.

Distribución por provincias de los establecimientos de Alimentación⁷⁷.

Provincias	Nº establecimientos de Alimentación	% a nivel Regional
Valparaíso	260	42
Quillota	91	15
Los Andes	62	10
San Felipe	33	5
San Antonio	137	22
Petorca	35	6
Total	618	100

Fuente: Consultor PUCV, 2003.

Distribución por comuna del alojamiento (Provincia de Petorca)

Comuna	Nº de Establecimientos de Alojamiento	% a nivel Provincial
La Ligua	5	39
Cabildo	1	9
Petorca	0	0
Zapallar	2	16
Papudo	5	39
Total	13	100

Fuente: Equipo Consultor PUCV, 2003

2.7. Tendencia de Permisos de Edificación en Zapallar y Papudo, entre 1990 y 2001.

2.7.1. Tendencia de Permisos de Edificación en Zapallar, entre 1990 y 2001

Año	Cantidad Permisos
1990	69
1991	63
1992	109
1993	55
1994	55
1995	99
1996	106

⁷⁷ Establecimientos de Alimentación incluye las siguientes categorías: Restaurantes, Gelatería, Salón de té, Quinta de Recreo, Sandwichera y Comida Rápida, Cafetería y Bares, fuente de Soda, Pub, Club Social, Picadas y Otros.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

1997	67
1998	86
1999	47
2000	62
2001	73
Total	891

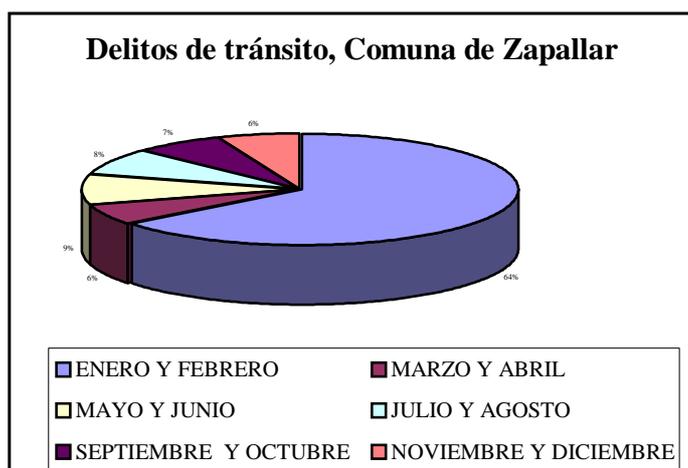
Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Consultora Pulso S.A.

2.7.2. Tendencia de Permisos de Edificación en Papudo, entre 1990 y 2001.

Año	Cantidad Permisos
1990	13
1991	11
1992	19
1993	43
1994	21
1995	38
1996	37
1997	44
1998	40
1999	46
2000	199
2001	73
Total	584

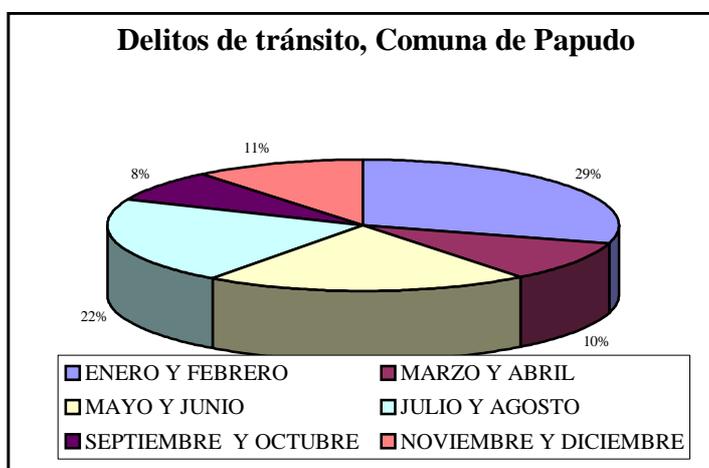
Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Consultora Pulso S.A.

2.8. Delitos de tránsito, robos y hurtos por localidad.

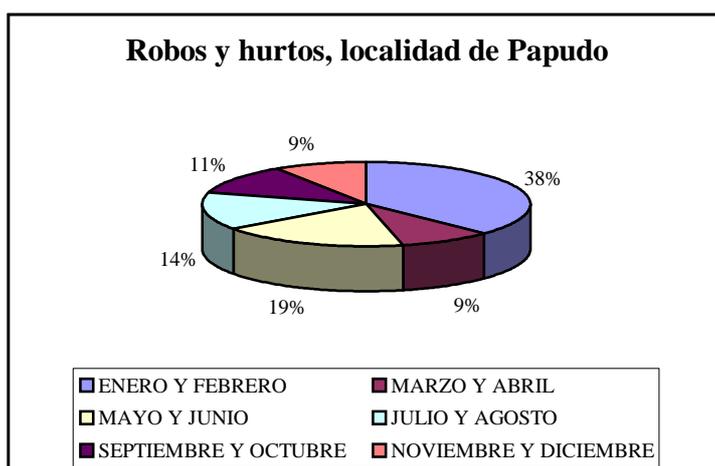


Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.

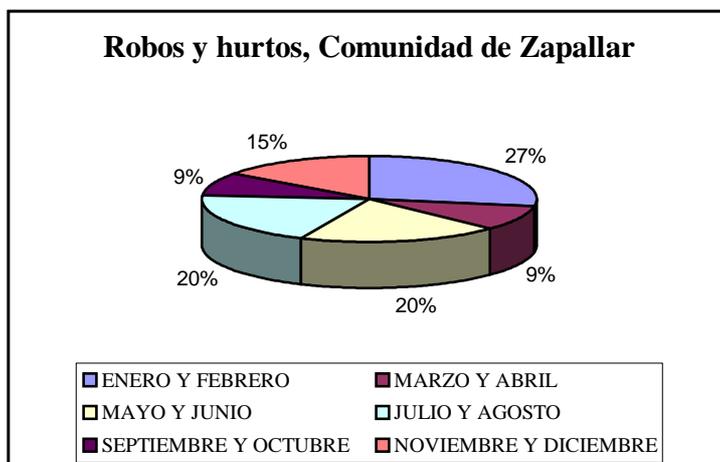
Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



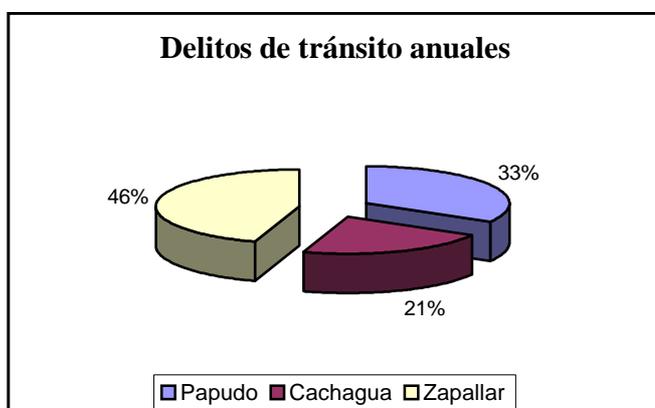
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.



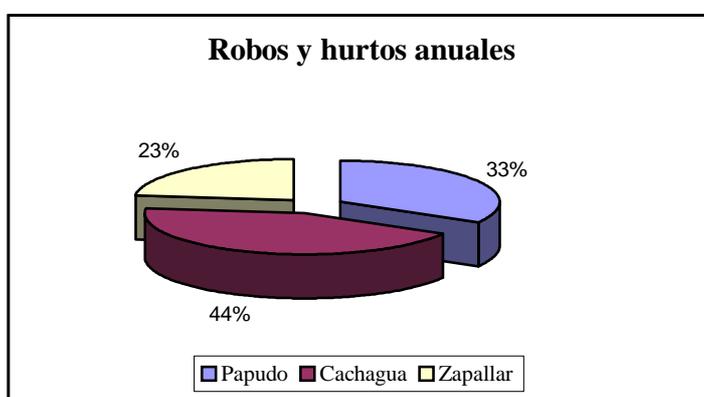
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Carabineros de Chile, 2005.

2.9. Total de promociones inmobiliarias entre casas, departamentos y sitios, clasificadas entre primera línea, cerca de playa y otras ubicaciones.

Primera línea de playa: estas corresponden a primera línea sobre playa, Primera línea frente al mar, a metros de playa, frente a playa, pasos de la playa, orilla de mar.

Cerca de playa: estas corresponden a linda vista, 2 cuadras de la playa, preciosa vista.

Otras ubicaciones: estas corresponden a vista a la quebrada, vista al valle, no específica ubicación, no específica vista.

Universo total entre Cachagua y Zapallar: casas 96, departamentos 17, sitios 125.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

2.9.1 Total de propiedades analizadas

Nº	Tipo	Localidad	Precio UF	Sup. m2	Pro.UF/m2	Ubicación
1	Casa	Cachagua	10.000	138	72	Primera línea
2	Casa	Cachagua	35.000	300/1400	25	Primera línea
3	Casa	Cachagua	25.000	300/1000	25	Primera línea
4	Casa	Cachagua	21.000	300/1000	21	Primera línea
5	Casa	Cachagua	12.500	160/770	16,2	Primera línea
6	Casa	Cachagua	58.141	3715	15,7	Primera línea
7	Casa	Cachagua	15.000	1.000	15	Primera línea
8	Casa	Cachagua	15.000	250/1000	15	Primera línea
9	Casa	Cachagua	20.000	235/1400	14,3	Primera línea
10	Casa	Cachagua	22.500	300/1700	13,2	Primera línea
11	Casa	Cachagua	9.000	220/800	11,3	Primera línea
12	Casa	Cachagua	27.822	2500	10,8	Primera línea
13	Casa	Cachagua	16.000	1.500	10,7	Primera línea
14	Casa	Cachagua	16.000	140/1500	10,6	Primera línea
15	Casa	Cachagua	20.000	300/2500	8	Primera línea
16	Casa	Cachagua	13.000	300/1000	13	Cerca de Playa
17	Casa	Cachagua	13.000	200/1000	13	Cerca de Playa
18	Casa	Cachagua	9.000	150/750	12	Cerca de Playa
19	Casa	Cachagua	19.000	500/1700 m2	11,2	Cerca de Playa
20	Casa	Cachagua	13.000	280/1200	10,8	Cerca de Playa
21	Casa	Cachagua	10.500	180/1000	10,5	Cerca de Playa
22	Casa	Cachagua	8.200	180/800	10,3	Cerca de Playa
23	Casa	Cachagua	14.000	200/1400 m2	10	Cerca de Playa
24	Casa	Cachagua	7.900	130/800	9,9	Cerca de Playa
25	Casa	Cachagua	6.000	140/650	9,2	Cerca de Playa
26	Casa	Cachagua	7.000	160/800	8,6	Cerca de Playa
27	Casa	Cachagua	20.000	250/2500 m2	8	Cerca de Playa
28	Casa	Cachagua	8.000	220/1000	8	Cerca de Playa
29	Casa	Cachagua	4.000	120/500	8	Cerca de Playa
30	Casa	Cachagua	12.000	230/1500	8	Cerca de Playa
31	Casa	Cachagua	15.000	2000	7,5	Cerca de Playa
32	Casa	Cachagua	9.500	100/1300	7,3	Cerca de Playa
33	Casa	Cachagua	17.500	250/2500	7	Cerca de Playa
34	Casa	Cachagua	16.200	250/2500	6,5	Cerca de Playa
35	Casa	Cachagua	14.800	2.500	5,92	Cerca de Playa
36	Casa	Cachagua	10.500	145/2000	5,3	Cerca de Playa
37	Casa	Cachagua	12.000	2.500	4,8	Cerca de Playa
38	Casa	Cachagua	12.000	2500	4,8	Cerca de Playa
39	Casa	Cachagua	16.000	5000	3,2	Cerca de Playa
40	Casa	Cachagua	4.400	140/500	8,8	Otras ubicaciones
41	Casa	Cachagua	12.000	1.500	8	Otras ubicaciones
42	Casa	Cachagua	8.000	300/1000	8	Otras ubicaciones
43	Casa	Cachagua	6.000	200/800	7,5	Otras ubicaciones

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

44	Casa	Cachagua	6.000	130/950	6,3	Otras ubicaciones
45	Casa	Cachagua	11.000	160/1800	6,1	Otras ubicaciones
46	Casa	Cachagua	4.300	80/700	6,1	Otras ubicaciones
47	Casa	Cachagua	5.000	110/880	5,7	Otras ubicaciones
48	Casa	Cachagua	5.350	130/1000	5,4	Otras ubicaciones
49	Casa	Cachagua	5.500	140/1200	4,6	Otras ubicaciones
50	Casa	Cachagua	16.000	5.000	3,2	Otras ubicaciones
51	Casa	Cachagua	15.000	500/5000	3	Otras ubicaciones
52	Casa	Cachagua	13.500	220/5000	2,7	Otras ubicaciones
53	Casa	Cachagua	13.000	370/5000	2,6	Otras ubicaciones
54	Casa	Cachagua	13.000	350/5000	2,6	Otras ubicaciones
55	Casa	Cachagua	11.000	230/5000	2,2	Otras ubicaciones
56	Casa	Cachagua	10.000	240/5000	2	Otras ubicaciones
57	Casa	Cachagua	5.000	80/2500	2	Otras ubicaciones
58	Casa	Cachagua	9.500	240/5000	1,9	Otras ubicaciones
59	Casa	Cachagua	9.000	180/5000	1,8	Otras ubicaciones
60	Casa	Cachagua	14.400	350/10000	1,4	Otras ubicaciones
61	Dpto.	Cachagua	17.000	200	85,0	Primera línea
62	Dpto.	Cachagua	17.000	200	85,0	Primera línea
63	Dpto.	Cachagua	17.000	200	85	Primera línea
64	Dpto.	Cachagua	17.000	200	85	Primera línea
65	Dpto.	Cachagua	15.200	182	83,6	Primera línea
66	Dpto.	Cachagua	9.000	135	66,7	Cerca de Playa
67	Dpto.	Cachagua	7.500	135	55,6	Cerca de Playa
68	Dpto.	Cachagua	7.500	135	55,5	Cerca de Playa
69	Sitio	Cachagua	13.000	1000	13	Primera línea
70	Sitio	Cachagua	15.000	2500	6	Primera línea
71	Sitio	Cachagua	11.300	2000	5,7	Primera línea
72	Sitio	Cachagua	5.000	900	5,5	Primera línea
73	Sitio	Cachagua	8.976	1620	5,5	Primera línea
74	Sitio	Cachagua	9.000	1.800	5,0	Primera línea
75	Sitio	Cachagua	9.000	1800	5	Primera línea
76	Sitio	Cachagua	10.000	2100	4,8	Primera línea
77	Sitio	Cachagua	11.500	2.500	4,6	Primera línea
78	Sitio	Cachagua	5.263	1150	4,6	Primera línea
79	Sitio	Cachagua	6.800	1.500	4,5	Primera línea
80	Sitio	Cachagua	9.000	2.000	4,5	Primera línea
81	Sitio	Cachagua	11.250	2500	4,5	Primera línea
82	Sitio	Cachagua	6.800	1500	4,5	Primera línea
83	Sitio	Cachagua	9.000	2000	4,5	Primera línea
84	Sitio	Cachagua	5.533	1219	4,5	Primera línea
85	Sitio	Cachagua	8.045	1785	4,5	Primera línea
86	Sitio	Cachagua	8.172	1815	4,5	Primera línea
87	Sitio	Cachagua	8.850	1986	4,5	Primera línea
88	Sitio	Cachagua	8.100	1837	4,4	Primera línea
89	Sitio	Cachagua	21.000	5000	4,2	Primera línea

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

90	Sitio	Cachagua	12.000	3000	4	Primera línea
91	Sitio	Cachagua	8.000	2010	4	Primera línea
92	Sitio	Cachagua	5.263	1296	4	Primera línea
93	Sitio	Cachagua	5.767	1479	3,9	Primera línea
94	Sitio	Cachagua	4.650	1262	3,7	Primera línea
95	Sitio	Cachagua	7.200	2010	3,6	Primera línea
96	Sitio	Cachagua	52.500	35000	1,5	Primera línea
97	Sitio	Cachagua	90.000	60000	1,5	Primera línea
98	Sitio	Cachagua	7.200	1200	6	Cerca de Playa
99	Sitio	Cachagua	5.000	900	5,6	Cerca de Playa
100	Sitio	Cachagua	8.000	1450	5,5	Cerca de Playa
101	Sitio	Cachagua	6.500	1175	5,5	Cerca de Playa
102	Sitio	Cachagua	4.500	1200	3,6	Cerca de Playa
103	Sitio	Cachagua	8.000	2500	3,2	Cerca de Playa
104	Sitio	Cachagua	8.000	2500	3,2	Cerca de Playa
105	Sitio	Cachagua	8.000	2500	3,2	Cerca de Playa
106	Sitio	Cachagua	7.300	2300	3,2	Cerca de Playa
107	Sitio	Cachagua	7.300	2.300	3,2	Cerca de Playa
108	Sitio	Cachagua	4.600	1500	3,1	Cerca de Playa
109	Sitio	Cachagua	4.600	1500	3,1	Cerca de Playa
110	Sitio	Cachagua	7.500	2.500	3,0	Cerca de Playa
111	Sitio	Cachagua	7.500	2500	3	Cerca de Playa
112	Sitio	Cachagua	5.300	1823	2,9	Cerca de Playa
113	Sitio	Cachagua	6.500	2.500	2,6	Cerca de Playa
114	Sitio	Cachagua	6.500	2500	2,6	Cerca de Playa
115	Sitio	Cachagua	6.000	2500	2,4	Cerca de Playa
116	Sitio	Cachagua	5.500	2500	2,2	Cerca de Playa
117	Sitio	Cachagua	10.500	5000	2,1	Cerca de Playa
118	Sitio	Cachagua	10.500	5600	1,9	Cerca de Playa
119	Sitio	Cachagua	9.000	5000	1,8	Cerca de Playa
120	Sitio	Cachagua	5.500	3250	1,7	Cerca de Playa
121	Sitio	Cachagua	5.500	3250	1,7	Cerca de Playa
122	Sitio	Cachagua	5.000	3200	1,6	Cerca de Playa
123	Sitio	Cachagua	6.900	4204	1,6	Cerca de Playa
124	Sitio	Cachagua	5.800	4163	1,4	Cerca de Playa
125	Sitio	Cachagua	5.900	4099	1,4	Cerca de Playa
126	Sitio	Cachagua	3.188	2500	1,3	Cerca de Playa
127	Sitio	Cachagua	5.219	4004	1,3	Cerca de Playa
128	Sitio	Cachagua	3.300	800	4,1	Otras ubicaciones
129	Sitio	Cachagua	6.300	2500	2,5	Otras ubicaciones
130	Sitio	Cachagua	6.000	2.500	2,4	Otras ubicaciones
131	Sitio	Cachagua	6.000	2500	2,4	Otras ubicaciones
132	Sitio	Cachagua	6.000	2500	2,4	Otras ubicaciones
133	Sitio	Cachagua	5.500	2.500	2,2	Otras ubicaciones
134	Sitio	Cachagua	5.500	2500	2,2	Otras ubicaciones
135	Sitio	Cachagua	2.000	1000	2	Otras ubicaciones

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

136	Sitio	Cachagua	5.000	2500	2	Otras ubicaciones
137	Sitio	Cachagua	5.000	2500	2	Otras ubicaciones
138	Sitio	Cachagua	5.000	2501	1,9	Otras ubicaciones
139	Sitio	Cachagua	3.700	2300	1,6	Otras ubicaciones
140	Sitio	Cachagua	3.700	2300	1,6	Otras ubicaciones
141	Sitio	Cachagua	5.000	3.200	1,6	Otras ubicaciones
142	Sitio	Cachagua	3.800	2500	1,5	Otras ubicaciones
143	Sitio	Cachagua	6.000	5.000	1,2	Otras ubicaciones
144	Sitio	Cachagua	6.000	5000	1,2	Otras ubicaciones
145	Sitio	Cachagua	2.900	2884	1	Otras ubicaciones
146	Sitio	Cachagua	5.216	5000	1	Otras ubicaciones
147	Sitio	Cachagua	3.188	2500	1,3	Otras ubicaciones
148	Sitio	Cachagua	2.782	2500	1,1	Otras ubicaciones
149	Sitio	Cachagua	2.782	2500	1,1	Otras ubicaciones
150	Casa	Zapallar	6.000	123	48,8	Primera línea
151	Casa	Zapallar	45.000	1.000	45,0	Primera línea
152	Casa	Zapallar	45.000	350/1100	40,9	Primera línea
153	Casa	Zapallar	40.000	1.000	40,0	Primera línea
154	Casa	Zapallar	26.500	1000	26,5	Primera línea
155	Casa	Zapallar	19.000	900	21,1	Primera línea
156	Casa	Zapallar	19.500	1.050	18,6	Primera línea
157	Casa	Zapallar	14.200	850	16,7	Primera línea
158	Casa	Zapallar	45.000	3.000	15,0	Primera línea
159	Casa	Zapallar	23.000	1600	14,4	Primera línea
160	Casa	Zapallar	5.700	400	14,3	Primera línea
161	Casa	Zapallar	4.200	300	14,0	Primera línea
162	Casa	Zapallar	8.500	900	9,4	Primera línea
163	Casa	Zapallar	18.000	1.300	13,8	Cerca de Playa
164	Casa	Zapallar	14.000	224/1120	12,5	Cerca de Playa
165	Casa	Zapallar	25.000	330/2000	12,5	Cerca de Playa
166	Casa	Zapallar	11.500	1000	11,5	Cerca de Playa
167	Casa	Zapallar	4.600	400	11,5	Cerca de Playa
168	Casa	Zapallar	22.000	2000	11,0	Cerca de Playa
169	Casa	Zapallar	5.000	500	10,0	Cerca de Playa
170	Casa	Zapallar	9.000	1000	9,0	Cerca de Playa
171	Casa	Zapallar	17.000	2000	8,5	Cerca de Playa
172	Casa	Zapallar	19.000	2.300	8,3	Cerca de Playa
173	Casa	Zapallar	4.500	550	8,2	Cerca de Playa
174	Casa	Zapallar	9.000	1140	7,9	Cerca de Playa
175	Casa	Zapallar	14.500	2000	7,3	Cerca de Playa
176	Casa	Zapallar	10.000	1.500	6,7	Cerca de Playa
177	Casa	Zapallar	25.000	5000	5,0	Cerca de Playa
178	Casa	Zapallar	7.000	1400	5,0	Cerca de Playa
179	Casa	Zapallar	15.000	2500	6,0	Otras ubicaciones
180	Casa	Zapallar	12.000	2200	5,5	Otras ubicaciones
181	Casa	Zapallar	23.000	5.000	4,6	Otras ubicaciones

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

182	Casa	Zapallar	20.000	6000	3,3	Otras ubicaciones
183	Casa	Zapallar	16.500	5.000	3,3	Otras ubicaciones
184	Casa	Zapallar	5.000	2500	2,0	Otras ubicaciones
185	Casa	Zapallar	20.000	10.000	2,0	Otras ubicaciones
186	Dpto.	Zapallar	14.000	135	103,7	Primera línea
187	Dpto.	Zapallar	13.500	135	100,0	Primera línea
188	Dpto.	Zapallar	13.500	135	100,0	Primera línea
189	Dpto.	Zapallar	14.000	140	100,0	Primera línea
190	Dpto.	Zapallar	9.100	130	70,0	Cerca de Playa
191	Dpto.	Zapallar	7.500	135	55,6	Cerca de Playa
192	Dpto.	Zapallar	9.000	180	50,0	Cerca de Playa
193	Dpto.	Zapallar	8.500	180	47,2	Cerca de Playa
194	Dpto.	Zapallar	4.190	93	45	Cerca de Playa
195	Sitio	Zapallar	18.000	1.300	13,8	Primera línea
196	Sitio	Zapallar	17.000	1.700	10,0	Primera línea
197	Sitio	Zapallar	15.000	1.500	10,0	Primera línea
198	Sitio	Zapallar	12.000	1.207	9,9	Primera línea
199	Sitio	Zapallar	34.020	4.860	7	Primera línea
200	Sitio	Zapallar	10.400	1700	6,1	Primera línea
201	Sitio	Zapallar	10.500	2000	5,3	Primera línea
202	Sitio	Zapallar	12.000	2300	5,2	Primera línea
203	Sitio	Zapallar	9.000	2001	4,5	Primera línea
204	Sitio	Zapallar	8.000	2000	4,0	Primera línea
205	Sitio	Zapallar	8.500	2.220	3,8	Primera línea
206	Sitio	Zapallar	9.000	2.500	3,6	Primera línea
207	Sitio	Zapallar	22.000	7.000	3,1	Primera línea
208	Sitio	Zapallar	26.000	8400	3,1	Primera línea
209	Sitio	Zapallar	21.000	6.900	3,0	Primera línea
210	Sitio	Zapallar	21.000	7.000	3,0	Primera línea
211	Sitio	Zapallar	3.500	1200	2,9	Primera línea
212	Sitio	Zapallar	20.000	7.000	2,9	Primera línea
213	Sitio	Zapallar	15.000	7.000	2,1	Primera línea
214	Sitio	Zapallar	16.000	8.000	2,0	Primera línea
215	Sitio	Zapallar	3.500	2000	1,8	Primera línea
216	Sitio	Zapallar	11.200	1.600	7,0	Cerca de Playa
217	Sitio	Zapallar	13.000	2.000	6,5	Cerca de Playa
218	Sitio	Zapallar	11.000	2.000	5,5	Cerca de Playa
219	Sitio	Zapallar	8.600	2.000	4,3	Cerca de Playa
220	Sitio	Zapallar	8.000	2.024	4,0	Cerca de Playa
221	Sitio	Zapallar	7.500	2000	3,8	Cerca de Playa
222	Sitio	Zapallar	3.600	1250	2,9	Cerca de Playa
223	Sitio	Zapallar	2.700	1.000	2,7	Cerca de Playa
224	Sitio	Zapallar	16.000	6.000	2,7	Cerca de Playa
225	Sitio	Zapallar	6.000	2500	2,4	Cerca de Playa
226	Sitio	Zapallar	9.200	5.000	1,8	Cerca de Playa
227	Sitio	Zapallar	8.500	5.000	1,7	Cerca de Playa

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

228	Sitio	Zapallar	15.500	6.000	2,6	Otras ubicaciones
229	Sitio	Zapallar	10.500	5600	1,9	Otras ubicaciones
230	Sitio	Zapallar	8.500	5000	1,7	Otras ubicaciones
231	Sitio	Zapallar	8.500	5.000	1,7	Otras ubicaciones
232	Sitio	Zapallar	4.000	2.500	1,6	Otras ubicaciones
233	Sitio	Zapallar	1.900	1300	1,5	Otras ubicaciones
234	Sitio	Zapallar	13.000	14000	0,9	Otras ubicaciones
235	Sitio	Zapallar	4.500	5.000	0,9	Otras ubicaciones
236	Sitio	Zapallar	3.500	5.000	0,7	Otras ubicaciones
237	Sitio	Zapallar	2.888	4.813	0,6	Otras ubicaciones
238	Sitio	Zapallar	3.698	6.163	0,6	Otras ubicaciones

Fuente: Elaboración propia, en base a promociones inmobiliarias de Subercaseaux propiedades, Saenz propiedades y PyG Larrain propiedades.

2.9.2. Promedio de valores en Uf/m^2 , en pesos/ m^2 y diferencia de precios entre las ubicaciones respectivas.

Promedio de precio Uf/m^2 según ubicación (Cachagua)				
Localidad	Tipo	Primera línea	Cerca de Playa	Otras ubicaciones
Cachagua	Casa	18,9	8,5	4,4
Cachagua	Dpto.	84,7	53,3	s/i
Cachagua	Sitio	4,7	2,8	1,8
Promedio de precio Uf/m^2 según ubicación (Zapallar)				
Zapallar	Casa	25	9,3	3,8
Zapallar	Dpto.	100,9	53,6	s/i
Zapallar	Sitio	5,1	3,8	1,3

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de promociones inmobiliarias.

Promedio de precio (pesos/ m^2) según ubicación (Cachagua)				
Localidad	Tipo	Primera línea	Cerca de Playa	Otras ubicaciones
Cachagua	Casa	345.378	155.329	80.405
Cachagua	Dpto.	1.547.807	974.004	s/i
Cachagua	Sitio	85.887	51.167	32.893
Promedio de precio (pesos/ m^2) según ubicación (Zapallar)				
Zapallar	Casa	456.850	169.948	69.441
Zapallar	Dpto.	1.843.846	979.486	s/i
Zapallar	Sitio	93.197	69.441	23.756

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de promociones inmobiliarias.

Diferencia porcentual de precio según ubicación (Cachagua)				
Localidad	Tipo	Entre "primera línea" y "cerca de playa"	Entre "cerca de playa y otras ubicaciones"	Entre "primera línea y otras ubicaciones"
Cachagua	Casa	122,3%	93,1%	329,5%
Cachagua	Dpto.	58,9%	s/i	s/i

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo

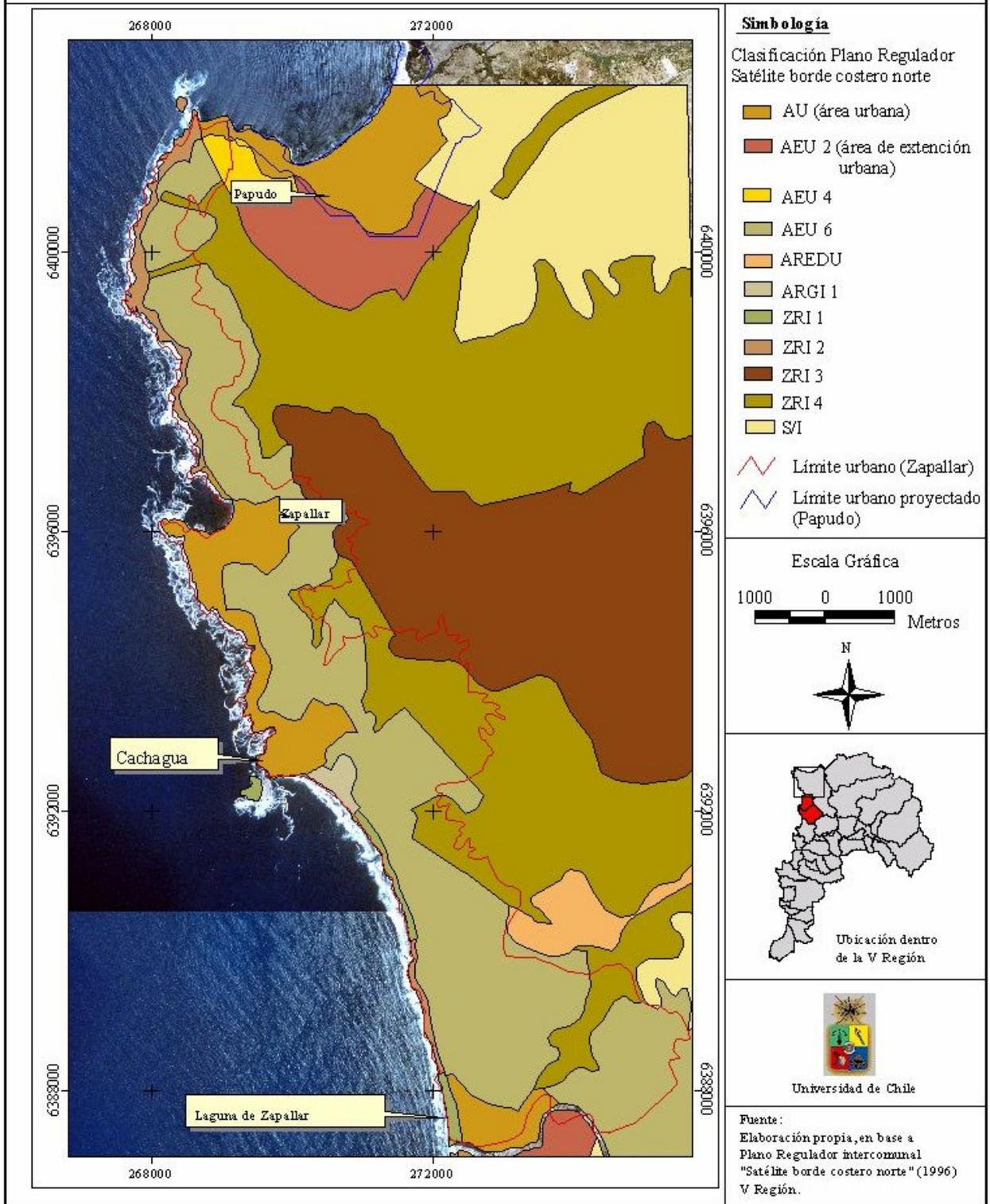
Cachagua	Sitio	67,8%	55,5%	161,1%
Diferencia porcentual de precio según ubicación (Zapallar)				
Zapallar	Casa	168,8%	144,7%	557,8%
Zapallar	Dpto.	88,2%	s/i	s/i
Zapallar	Sitio	34,2%	192,3%	292,3%

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de promociones inmobiliarias.

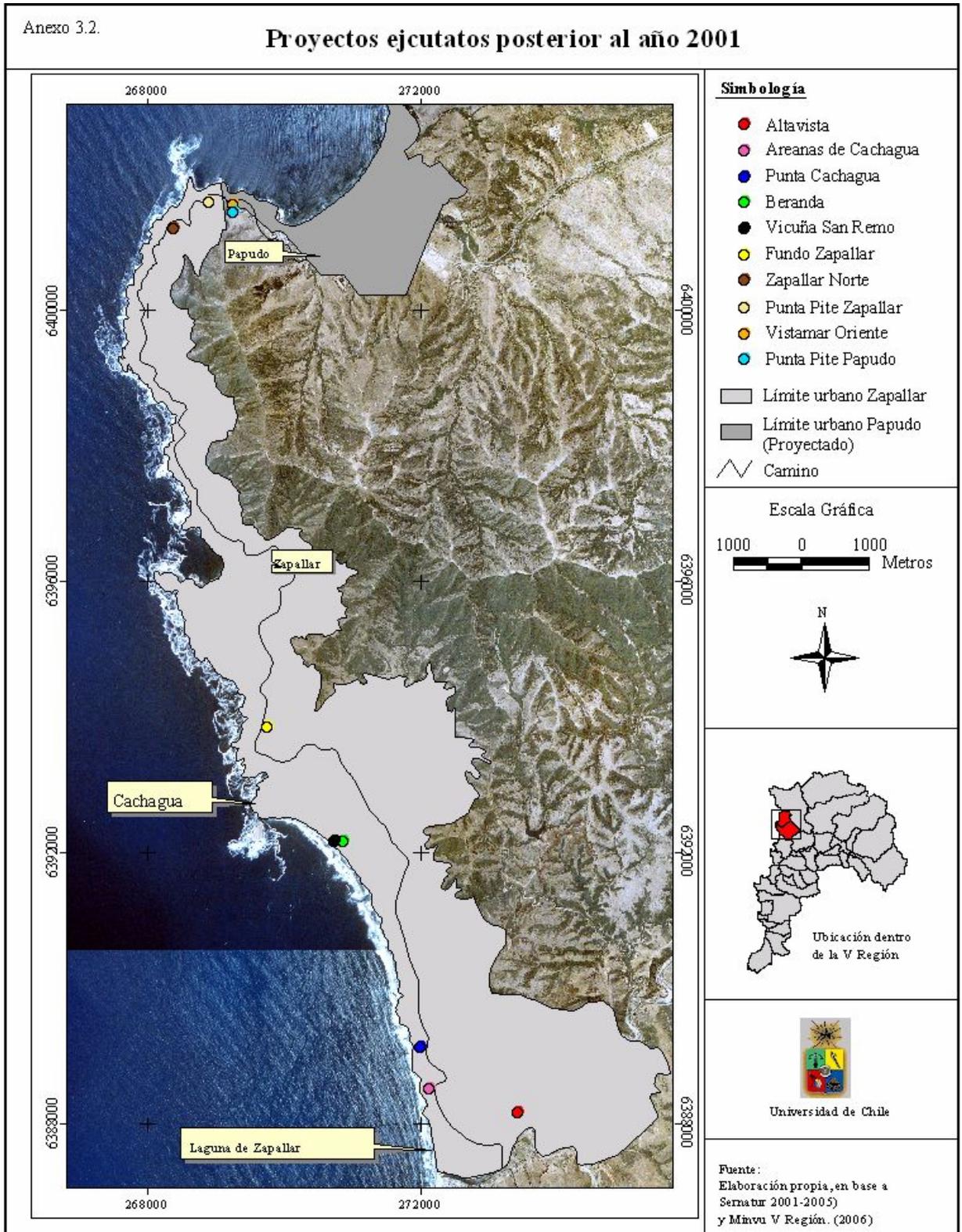
Anexo 3. (Mapas y fotos)

Anexo 3.1.

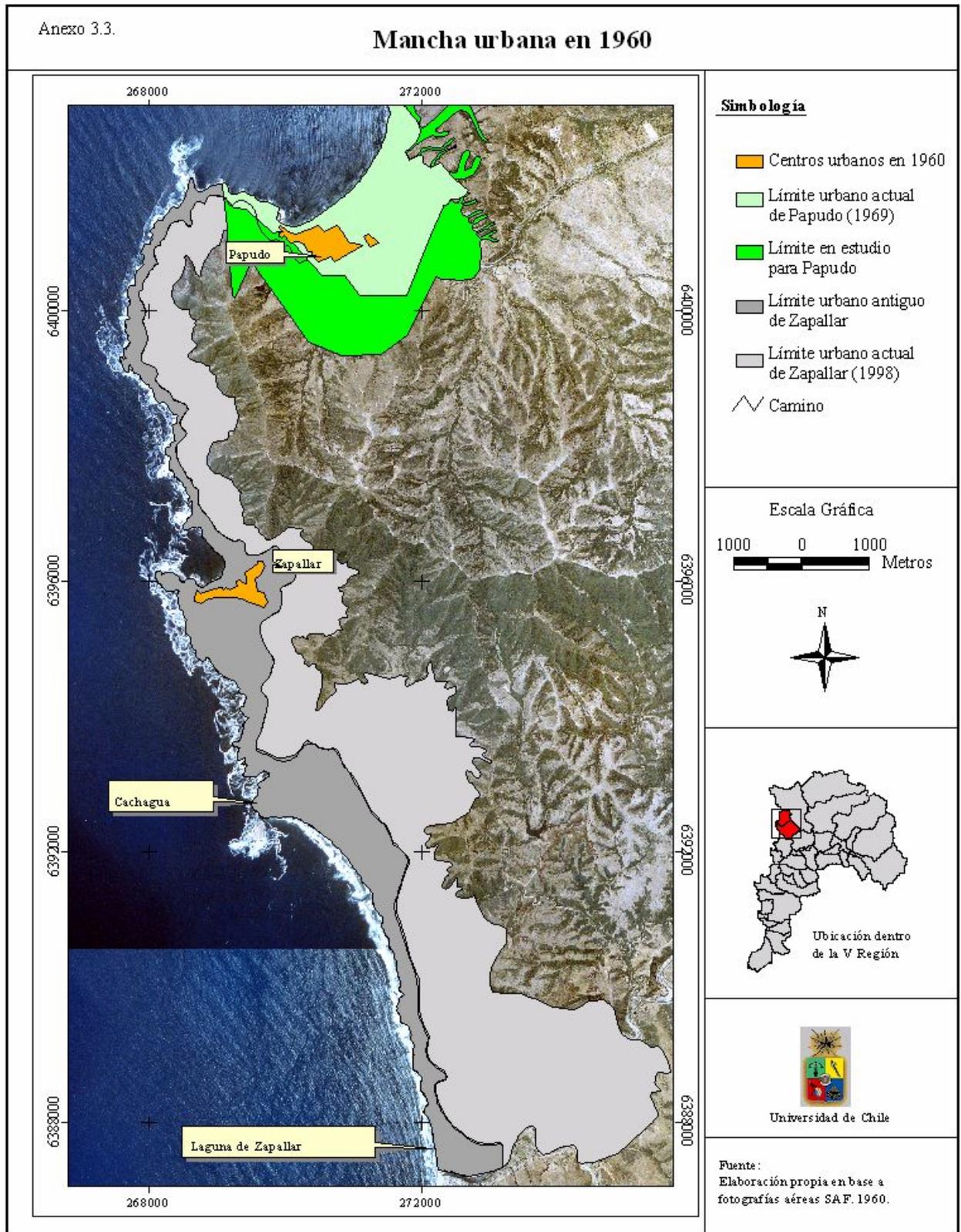
Plano Regulador Intercomunal, "Satélite borde costero norte" (1996)



Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



3.4. Fotografías aéreas de Laguna de Zapallar y Cachagua en 1960

3.4.1. Laguna de Zapallar en 1960.



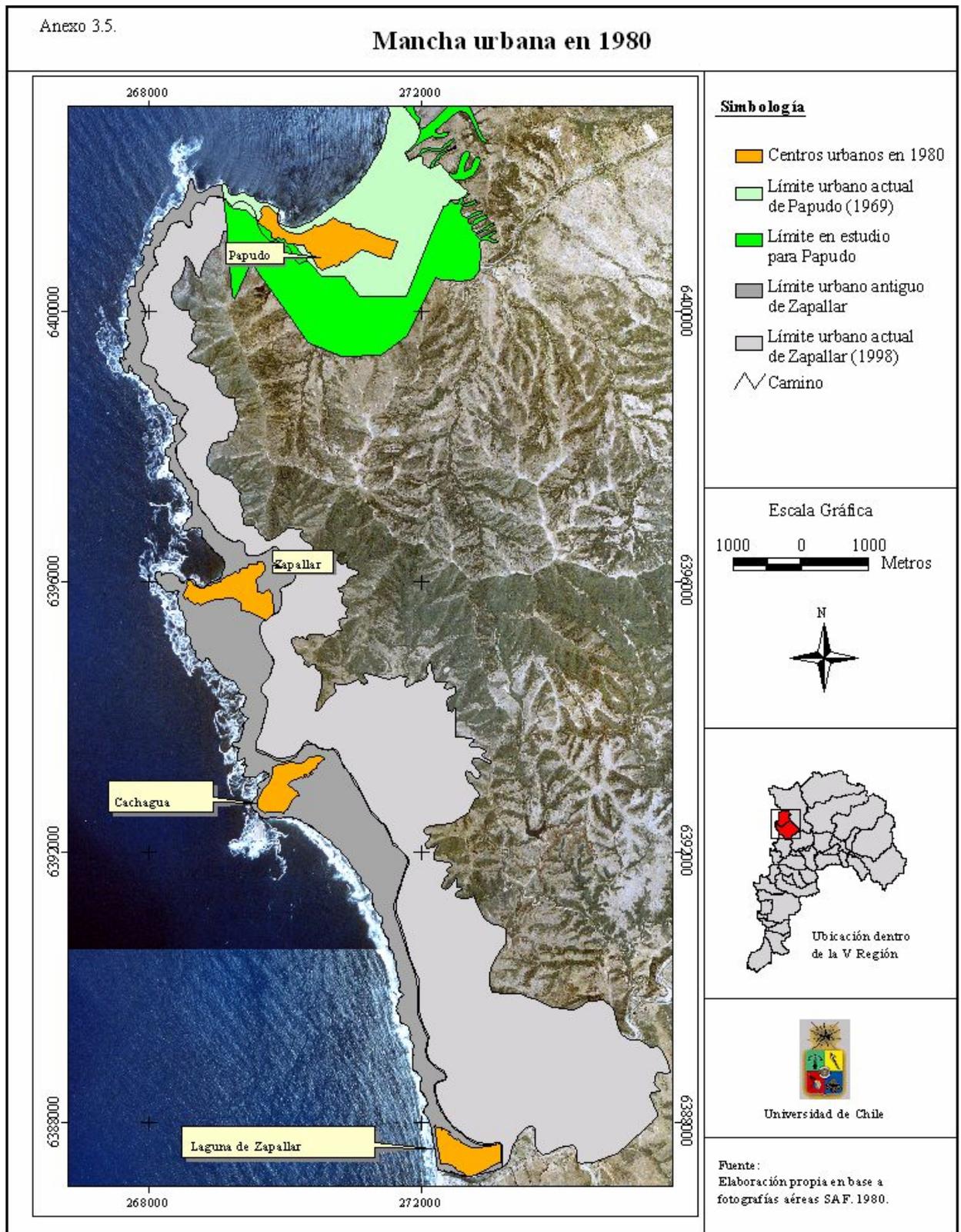
Fuente: SAF. 1960.

3.4.2. Cachagua en 1960

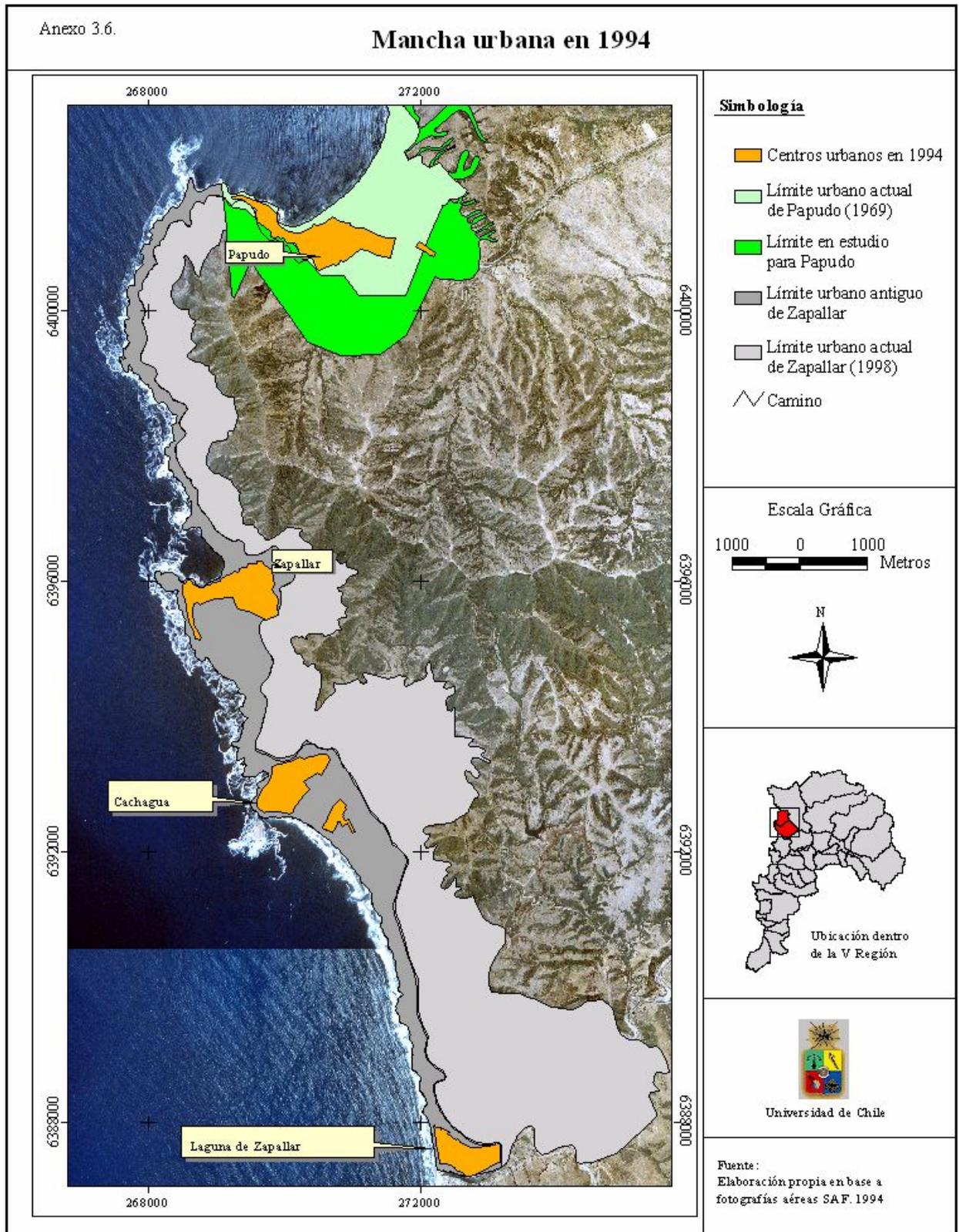


Fuente: SAF. 1960.

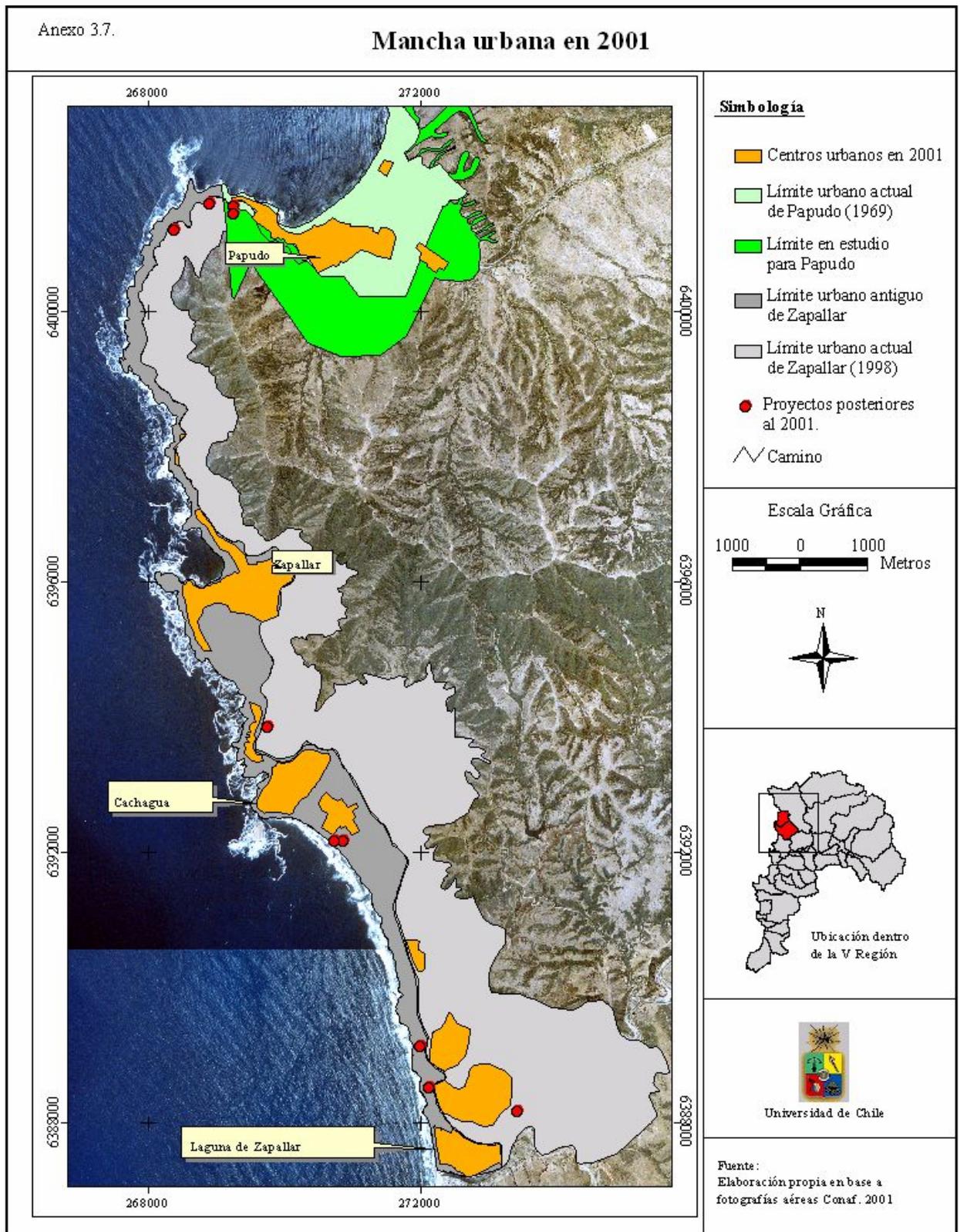
Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo



3.8. Imágenes de Bahía Mejillones y Bahía Tongoy

Bahía Mejillones



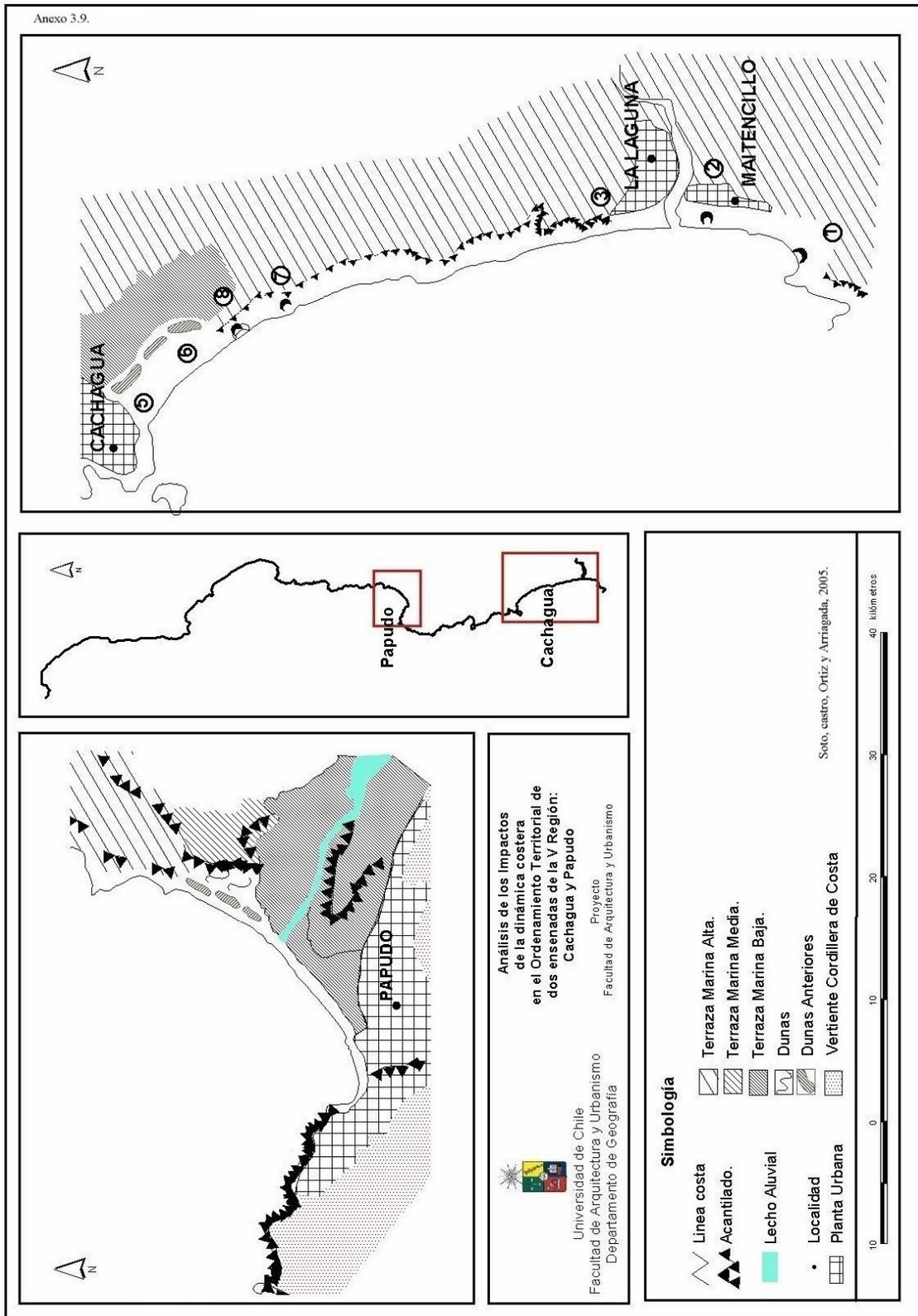
Fuente: Google Eearth, 2006.

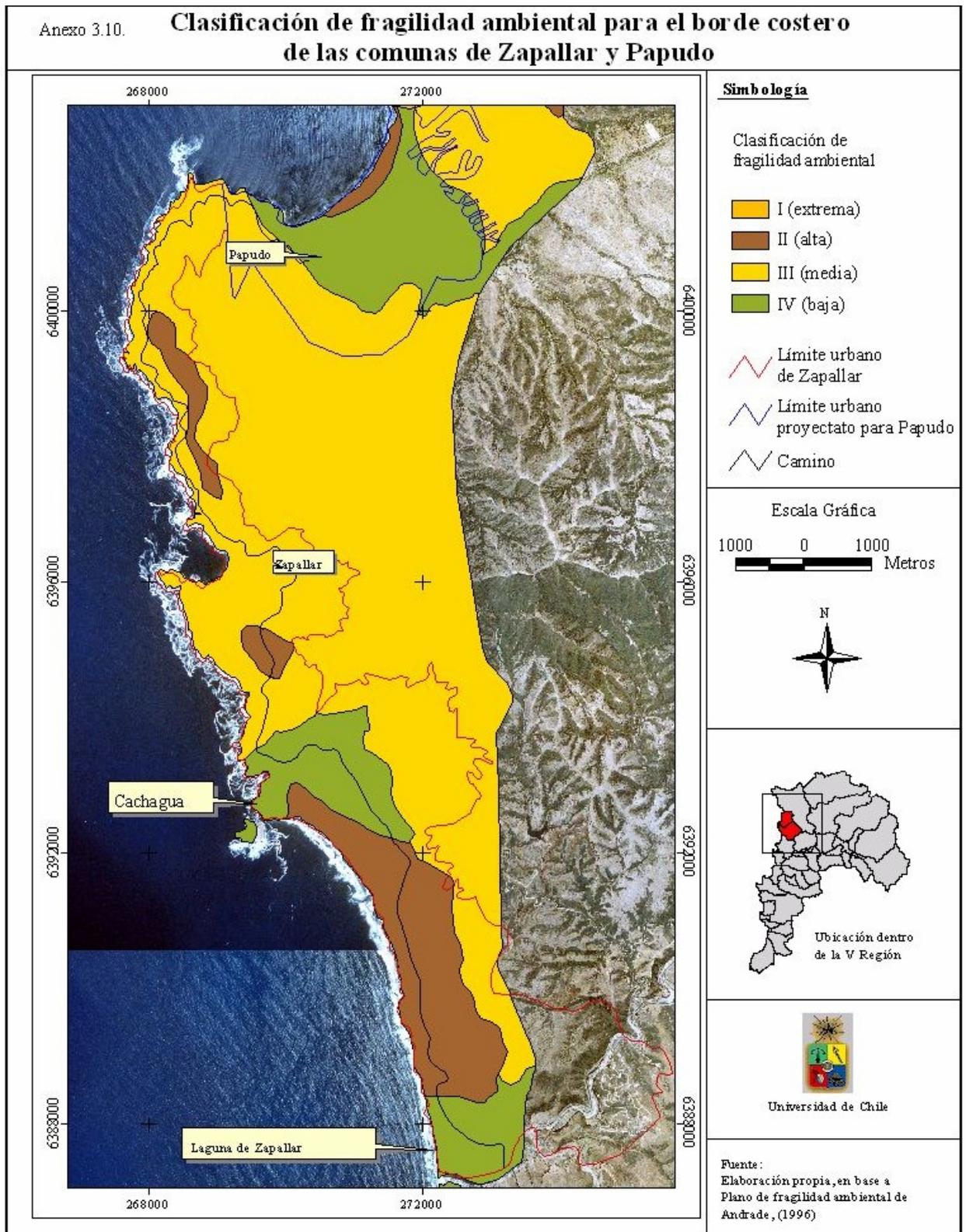
Bahía Tongoy.



Fuente: Google Eearth, 2006.

Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo





Análisis del crecimiento urbano por segundas residencias en el borde costero de dos comunas de la V Región: Zapallar y Papudo
