



Wojtiuk, Jessica Romina

Desarrollo inmobiliario: los condominios como indicadores del cambio del post-turismo. Estudio de caso: Pucón, Chile

Tesina presentada para la obtención del título de Licenciada en Turismo

Año: 2019

Directora: Dra. Adriana M. Otero

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el repositorio institucional RDI, que procura la reunión, el registro, la difusión y la preservación de la producción científico-académica editada e inédita de la Universidad Nacional del Comahue.

Para más información, visite el sitio:

<http://rdi.uncoma.edu.ar/>

La iniciativa está enmarcada en la Ord. N° 0173/2014, con el objetivo de reunir y brindar acceso libre y gratuito a la información científica y académica, producto de las actividades de investigación, docencia y gestión institucional, a fin de garantizar la libre disponibilidad y acceso abierto al conocimiento científico.

Licenciamiento

Esta obra está bajo una licencia Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Argentina de Creative Commons.

Para ver una copia breve de esta licencia, visite

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>.

Para ver la licencia completa en código legal, visite

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/legalcode>



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL
COMAHUE

FACULTAD DE TURISMO

LICENCIATURA EN TURISMO

TESINA DE GRADO



Desarrollo inmobiliario: los condominios como indicadores del cambio del post-turismo. Estudio de caso: Pucón, Chile.



AUTORA: WOJTIUK, JESSICA ROMINA

DIRECTORA DE TESINA: DRA. ADRIANA M. OTERO

NEUQUÉN, 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019



ÍNDICE GENERAL:

ÍNDICE GENERAL:.....	2
ÍNDICE DE GRÁFICOS:	3
ÍNDICE DE IMÁGENES:	4
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES:	4
ÍNDICE DE TABLAS:	5
AGRADECIMIENTOS.....	6
INTRODUCCIÓN:	7
PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:	7
OBJETIVOS:	11
HIPÓTESIS:	12
MARCO TEÓRICO:.....	12
CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO:	38
METODOLOGÍA:.....	42
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	45
<i>Mercado de referencia 1:</i>	81
<i>Mercado de referencia 2:</i>	83
<i>Mercado de referencia 3:</i>	86
CONCLUSIONES	96
BIBLIOGRAFÍA:	101
ANEXO:	109
Informe de levantamiento de información.....	109
Fichas completas de los condominios:	110
Ficha nº 1.....	110
Ficha nº 2:.....	116
Ficha nº 3:.....	120
Ficha nº 4:.....	123
Ficha nº 5:.....	127
Ficha nº6:.....	132
Ficha nº 7:.....	135



Ficha nº8:.....	139
Ficha nº 9:.....	142
Ficha nº10:.....	146
Ficha nº 11:.....	150
Ficha nº12:.....	153
Ficha nº 13:.....	156
Ficha nº14:.....	158
Ficha nº15:.....	161
Ficha nº 16:.....	165
Ficha nº 17:.....	169
Ficha nº 18:.....	172
Gráficos y tablas:	175
PLAN DE TESIS	181
INTRODUCCIÓN:	181
PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:	181
OBJETIVOS:	185
MARCO TEÓRICO:.....	186
METODOLOGÍA:.....	192
BIBLIOGRAFÍA:	195

ÍNDICE DE GRÁFICOS:

Gráfico 1: Comparación de precios en dólares según cantidad de habitaciones y destino.....	51
Gráfico 2: Comparación de alojamientos turísticos según cantidad y tipo, en Pucón y alrededores.	52
Gráfico 3: Número de hectáreas por condominio	53
Gráfico 4: Porción de hectáreas según condominio relevado	54
Gráfico 5: Hectáreas ocupadas en Pucón según cantidad exacta, porcentaje y condominio.	54
Gráfico 6: Relación entre el valor del m2 con el espacio total de m2 de terreno	58
Gráfico 7: Relación entre el precio del m2 con el espacio total de m2 de terreno según cada condominio.....	58
Gráfico 8: Tamaño promedio de los desarrollos céntricos relevados vs tamaño promedio de los desarrollos relevados ubicados en las afueras de la comuna	59

Gráfico 9: Relación porcentual entre m2 de departamento/casa vs m2 de terreno total de cada condominio.....	60
Gráfico 10: Porcentaje de hectáreas que ocupan los condominios relevados, respecto al ejido urbano	88
Gráfico 11: Comparación entre el número de departamentos en total de los condominios relevados, con los departamentos ocupados de forma permanente.....	89
Gráfico 12: Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 correspondientes a 6 comunas de la provincia de Cautín.....	93

ÍNDICE DE IMÁGENES:

Imagen 1: Región de La Araucanía. Localización de la comuna de Pucón.....	39
Imagen 2: Vista del lago, Volcán Villarrica y el Gran Hotel Pucón	41
Imagen 3: Zonas y áreas del Plan Inter-comunal Villarrica-Pucón	47
Imagen 4: Mapa de Pucón clasificado según zonas establecidas en el Plan Regulador.	48
Imagen 5: Localización de sitios disponibles dentro del límite urbano de Pucón	55
Imagen 6 Imagen panorámica de los condominios seleccionados en la muestra	65
Imagen 7: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino a Villarrica	65
Imagen 8: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino al Volcán.....	66
Imagen 9: Imagen panorámica de los condominios seleccionados en el centro de Pucón.....	66
Imagen 10: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino a Quellhue.....	67
Imagen 11: Proyecto de condominio Parque Pucón Oriente. Captura de cómo está ahora y como será.....	90
Imagen 12: Proyecto de construcción y transformación de espacio en condominio “Vive Bahía Pucón”. Captura de cómo está ahora y como será.....	90
Imagen 13: Construcción de condominio “La Poza”. Captura de cómo está ahora y como será. ...	91
Imagen 14: Construcción del condominio Costa Pucón II. Área centro de la ciudad. Captura de cómo está ahora y como será.	91
Imagen 15: Esquema de crecimiento histórico de la localidad de Pucón	92

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES:

Ilustración 1: Mercado de referencia 1	80
Ilustración 2: Mercado de referencia 2	80



Ilustración 3: Mercado de referencia 3 81

ÍNDICE DE TABLAS:

Tabla 1: Anteproyectos aprobados por la Municipalidad a principios del 2019.....	63
Tabla 2: Comparación de precios de departamentos en venta de la Costa del Sol (España), Santiago de Chile, Viña del Mar y Reñaca, respecto a Pucón.	175
Tabla 3: Valor del mt2 en relación al espacio total de mt2 de terreno	176
Tabla 4: Cantidad y su respectivo porcentaje de alojamientos turísticos en Pucón.....	176
Tabla 5: Cantidad de camas según condominio	177
Tabla 6: Tamaño promedio de los condominios relevados ubicados en la zona céntrica de Pucón	177
Tabla 7: Tamaño promedio de los condominios relevados ubicados en las afueras de Pucón	178
Tabla 8: Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 correspondientes a 6 comunas de la provincia de Cautín.....	178
Tabla 9: Relación entre m2 de dpto./casa vs m2 de terreno proporcional de los condominios relevados.	179
Tabla 10: Tamaño promedio de condominios relevados céntricos vs tamaño promedio de condominios relevados ubicados en los alrededores de Pucón.	180



AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia, a mis suegros, y principalmente a Edu quien me apoyó incondicionalmente en todo momento y me incentivó durante toda la carrera. Sin su motivación no hubiera sido posible.

A mis amigas y compañeros de facultad por el apoyo, colaboración y compañerismo al transitar todos estos años y quienes me hicieron pasar hermosos momentos durante este desarrollo personal y profesional. A los profes quienes nos conocen a cada uno de los estudiantes y nos dedican día a día los conocimientos y herramientas necesarias para que estemos más capacitados y podamos ser cada vez mejores profesionales.

A mi directora de Tesis, Adriana Otero, por su aliento, apoyo infinito y motivación constante, quien siempre confió en mí y me acompañó en este proceso tan importante, guiándome durante toda la investigación.

A la Universidad Nacional del Comahue, la cual me brindó la posibilidad de estudiar una carrera en una universidad pública con profesores excelentes y formarme profesionalmente.

Y agradezco a todas aquellas personas, informantes clave, quienes colaboraron con información y buena predisposición para que pudiera obtener los datos necesarios y llevar a cabo la presente tesina.

INTRODUCCIÓN:

La presente investigación tiene como fin ahondar acerca de la incidencia que tienen los migrantes de amenidad en el desarrollo y expansión de la comuna de Pucón, mediante el incremento de la construcción de condominios, los cuales están modificando hoy en día la imagen del destino. Pucón es una ciudad perteneciente a la Provincia de Cautín, ubicada en la Región de la Araucanía, al sur de Chile. Dicha comuna es uno de los destinos turísticos de montaña más importantes del país vecino, por contar tanto con atractivos culturales como naturales (ya que posee un importante valor paisajístico por su biodiversidad en lagos, parques nacionales, aguas termales y volcanes) entre otras alternativas, las cuales captan turistas nacionales e internacionales durante todo el año, poniendo énfasis en segmentos con importantes ingresos económicos. Debido a sus particularidades, la comuna experimenta presiones por parte de los negocios inmobiliarios, los cuales incrementan proyectos relacionados al proceso de expansión de primera y segunda residencia. Estos procesos de expansión y de migración de amenidad, ejercen una amenaza al patrimonio del lugar, afectan a zonas consideradas frágiles desde el punto de vista ambiental y pueden causar una regresión para el desarrollo local.

Siguiendo a Moss (2005) la migración de amenidad consiste en el traslado permanente o temporal de personas a ciertos lugares debido a la percepción subjetiva que se tiene de ellos, con el fin de lograr una mejor calidad de vida. Este tipo de movimiento ha sido catalogado como una tendencia social a escala mundial y puede describirse como la migración de personas desde las grandes metrópolis a ciudades pequeñas o pueblos en el interior, sobre todo destinos de montaña, cuya calidad ambiental y cultural es percibida como superior a la de sus antiguos lugares de residencia (González et al., 2009).

La temática elegida surge a partir del interés por ahondar sobre los procesos de migración de amenidad en Pucón, lugar de residencia de muchos familiares míos y destino al que visito con frecuencia. Como consecuencia de ello, puedo ver ciertos cambios que se producen en la comuna, debido al avance de la construcción de casas de veraneo, cabañas, hoteles y principalmente la multiplicación de condominios como primera o segunda residencia. Por lo que me gustaría interiorizarme y ampliar mis conocimientos en cuanto a los procesos de migración de amenidad y poder así, inferir en qué estadio del ciclo de vida está la comuna de Pucón, como destino de migración de amenidad, tomando como indicador, el desarrollo de los condominios, como productos urbanos.

PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:

El desarrollo del fenómeno turístico involucra diferentes tipos de movibilidades, como por ejemplo de personas, objetos, capitales, recuerdos, emociones, tecnologías, entre otros factores.

Sin embargo, estas movilidades contienen algunos riesgos para las comunidades locales en cuanto a cambios culturales, paisajísticos y medioambientales.

Pucón es uno de los principales destinos turísticos de montaña dentro de circuitos nacionales e internacionales que atraen a turistas durante todo el año. Su patrimonio turístico se compone por una combinación de lagos y montañas, formaciones termales, volcanes y vegetación nativa presentes tanto en parques como en reservas nacionales. Estas características por un lado, generan especulación inmobiliaria, la cual atrae a importantes inversores, quienes invierten en el suelo para crear nuevos espacios residenciales y por otro lado, hacen atractivo al lugar para los migrantes de amenidad, cuya presencia repercute en el destino y en la sociedad.

Lawrence Moss (2006) define a la migración de amenidad como "la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo" (Moss, 2006:3). La permanencia de los migrantes de amenidad en el destino puede ser estacional o durante todo el año. Según este autor, ha surgido una fuerza económica y social a nivel mundial, que está proporcionando nuevas oportunidades para las localidades de montaña, las cuales presentan una alta calidad ambiental y características culturales que atraen a nuevos residentes. Por lo tanto, la razón principal de esta migración es el desplazamiento para buscar una mejor calidad de vida. Lo económico está presente casi siempre en las valoraciones personales, ya que las oportunidades de empleo son un "facilitador" de este tipo de migración, pero también se desplazan por ocio y por los factores de atracción como lo son los distintos atractivos. Este fenómeno se caracteriza por ser de difícil medición (debido a que muchos de los migrantes son temporales o de retorno) y, produce efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de los destinos turísticos. La migración genera impactos en la configuración sociocultural de los destinos, en el estilo relacional que hay entre residentes y migrantes y, en la gestión de las políticas para la sustentabilidad del desarrollo local (Nakayama, L & Marioni, Susana, 2007).

Los asentamientos y el incremento de la construcción y ventas de tierras en los alrededores de la comuna por el uso especulativo del suelo, generan impactos y transformaciones en el destino, llevando a la pérdida de espacios públicos, ejerciendo presión sobre el patrimonio y contribuyendo en la conformación de una ciudad difusa. A su vez, como la comuna se encuentra ubicada en las zonas bajas de las montañas, con el incremento de la construcción de viviendas y demás obras, se generan impactos en la visibilidad paisajística, la cual es fácilmente degradable y difícilmente recuperable, en el medio ambiente, y en la sociedad, ya que implican cambios tanto en lo económico como en lo sociocultural.

En cuanto a las modificaciones que se producen por los procesos de migración de amenidad, el gobierno es el responsable de alentar inversiones privadas, pensando muchas veces

(como dice Moss (2006:20)) que “todo crecimiento es bueno”, sin tener en cuenta cómo esas inversiones (en infraestructura, condominios, etc.), pueden causar efectos adversos a la comunidad y al medio ambiente. El tipo de inversiones que son destinadas a los destinos de montaña, no siempre garantizan fuentes de empleo genuinos, ni son válidas para proteger sus recursos comunes. (González, R. 2016).

Cabe destacar que en los últimos años, la inversión inmobiliaria en destinos de montaña es promovida y fomentada por el gobierno local, atrayendo así a migrantes en busca de diversos intereses, incentivos y motivaciones, los cuales terminan convirtiéndose finalmente en nuevos residentes de los mismos.

Según Hidalgo & Zunino (2012), al observar la ubicación por un lado de las viviendas sociales, destinadas a los estratos de menores ingresos, y por otro lado de los condominios residenciales, se refleja un patrón de segregación socio-espacial que suma a los atractivos naturales como elementos diferenciadores. Esto último, fue indicado como las “trampas de la naturaleza” por Carman (2011), refiriéndose a que cerca de determinados atractivos, sólo pueden residir ciertas personas, las cuales poseen un mayor nivel económico. Por lo tanto, la “amenidad” permite alcanzar un nivel de distinción y conlleva al mismo tiempo a una segregación espacial.

Es importante mencionar que la economía de Chile ha estado ligada a la globalización y, como consecuencia de ello, muchos territorios de montaña se han modificado dando como resultado nuevos nichos productivos. A partir del año 1973 la regulación del mercado de suelo se liberalizó mediante las reformas económicas impuestas por la dictadura militar. Esto tuvo como consecuencia la disminución del gasto público en vivienda, y con ello, a la eliminación de los límites para el crecimiento urbano, a la venta de suelo fiscal, al desplazamiento de asentamientos precarios desde áreas acomodadas y al alza en los precios de la tierra junto con el incremento de una demanda especulativa (Sabatini 2000). Por lo que, desde el avènement del sistema neoliberal en la década del 70, se han desarrollado tanto políticas como programas que promueven el libre mercado y que permitieron la liberalización basada en el extractivismo de recursos naturales. En los últimos años, el extractivismo tradicional se ha visto afectado por la inclusión del paisaje como un nuevo recurso para el mercado turístico y para la industria inmobiliaria. (Quintral, 2012; citado en Marchant & Rojas, 2015). En el caso de Pucón, la comuna fue modificando su estructura territorial debido a inversiones inmobiliarias significativas. El boom inmobiliario comenzó con la privatización de la Península por los años 70, siguiendo por la construcción de condominios y otras viviendas, las cuales muchas de ellas, fueron destinadas a viviendas de segundas residencia. Por lo tanto, la comuna se re-articula territorialmente, experimentando una reorientación económica, pasando de una producción forestal del bosque nativo, a una de tipo residencial asociada al turismo (Martínez P, 2014).

Paralelamente al desarrollo del turismo, los negocios inmobiliarios para usos de primera o segunda residencia se fueron incrementando. La localización de dichos emprendimientos están relacionados por un factor de amenidad de primer orden, como lo es el paisaje que posee a su alrededor (Otero & Zunino, 2014). Dicha oferta incluye “terrenos urbanos y rurales para el desarrollo de proyectos de vivienda para autoconstrucción por encargo y unidades terminadas en condominio, verticales y horizontales, ofertados a veces por empresas que llevan adelante grandes emprendimientos del mismo tipo, en el área metropolitana de Santiago, como Fernández Wood con el lujoso proyecto “La Península”, que es promovido con servicios y equipamientos como canchas de golf y tenis, senderos para trekking, playas y colegios. Todas estas modalidades residenciales están abiertas para los migrantes que han hecho, en los últimos años, de Pucón su hogar” (Hidalgo & Zunino, 2011).

A su vez, por ser el balneario lacustre más importante del país vecino y por constituirse como un destino turístico y residencial con características únicas, la comuna de Pucón atrae a turistas a nivel internacional por llevar a cabo actividades deportivas en el circuito mundial de algunas disciplinas, como lo es el “Ironman 70.3 Pucón” (el Triatlón de Pucón) el cual se lleva a cabo desde el año 1987 reuniendo a los principales exponentes del mundo. Hacia la década del 90, se inaugura el primer casino concesionado, lo que permitió que se incrementara mucho más la llegada de ingresos e inversiones inmobiliarias. Desde esa década, la comuna se ha convertido en destino de un grupo de personas, quienes comenzaron a caracterizar una particular forma de ocupación de algunos lugares que componen la superficie habitada de uno de los principales centros turísticos de élite de Chile (Otero & Zunino, 2014). Respecto a esto, el desarrollo inmobiliario turístico del lugar, posee una larga trayectoria. Desde ser destacado “por la Guía del Veraneante, editada por la Empresa de Ferrocarriles del Estado desde la década de 1930, como parte de la “Suiza Chilena” por su estilo alpino, a pasar a ser en la actualidad, uno de los destinos más exclusivos del país, inserto en los circuitos mundiales del turismo de alto estándar y destino de migrantes de amenidad. Sin embargo, el momento actual marca un punto de quiebre en materia de aumento de la infraestructura turística, vinculada fundamentalmente a la oferta hotelera y a la promoción de viviendas y suelo para construirlas, tanto para segunda como primera residencia” (Hidalgo & Zunino, 2011).

Siguiendo a estos autores, los migrantes de amenidad transforman notablemente el espacio urbano, desde las relaciones sociales hasta la morfología del territorio. En el último tiempo, en la comuna se reflejó una expansión urbana desregulada y dispersa que afecta la sustentabilidad de los espacios naturales en donde se insertan estas construcciones. A su vez, la expansión residencial desregulada asociada a primeras y segundas residencias pone en juicio (entre otras cuestiones) a un ámbito del desarrollo turístico poco considerado en las estrategias

del sector público. Esto es relevante y más aún en un gobierno como el de Chile, el cual fomenta inversiones privadas sin predecir el balance necesario entre el beneficio económico y la sustentabilidad del recurso explotado.

Teniendo en cuenta que según Zunino e Hidalgo (2010) la mayoría de los migrantes de amenidad se ubican en condominios (abarcando a personas que poseen importantes ingresos económicos) o en residencias situadas en subdivisiones de predios rústicos (quienes cuentan con menor poder adquisitivo), se establece una relación entre los cambios en la morfología urbana con la migración por amenidad, ya que los migrantes de amenidad son “uno de los factores concurrentes en la conformación paulatina y gradual de la así llamada “ciudad postmoderna”, caracterizada por fragmentación socio-espacial, crecimiento horizontal, y la emergencia “artefactos de globalización” que imitan a aquellos existentes en otras latitudes, como grandes centros comerciales y cadenas de supermercados de alcance nacional y/o internacional” (op.cit)

Dicho esto, como hay escasos estudios previos relacionados con la migración de amenidad para el caso de la comuna de Pucón, esta tesina tiene como objetivo caracterizar el producto-mercado de los condominios ubicados en dicha comuna con el fin de proporcionar información sobre las características tanto de estas viviendas, como de las personas que las alquilan o las compran. A su vez, se busca conocer el porcentaje de los condominios que son usados como primera residencia y los que son usados como segunda residencia, ya que son datos que hasta el día de hoy no han sido documentados y son relevantes en una época en donde el negocio inmobiliario y la expansión de la construcción es un tema central en el destino.

OBJETIVOS:

Objetivo General:

1. Caracterizar el producto-mercado de los condominios pertenecientes a la comuna de Pucón, inaugurados a partir del año 2016, con el fin de describir estos productos urbanos, como indicadores del cambio de los destinos turísticos en el post-turismo

Objetivos específicos:

1. Conocer el comportamiento de compra y uso, de quienes se hospedan en los condominios de la comuna.
2. Indagar el uso de los condominios, ya sea para primera como para segunda residencia.

3. Indagar acerca de los proyectos inmobiliarios, vinculados a segundas residencias, como también el uso turístico, con el fin de caracterizar el cambio en la configuración del alojamiento en el marco del post-turismo.
4. Inferir en qué estadio del ciclo de vida se encuentra Pucón, como destino de migración de amenidad, tomando como indicador el desarrollo de los condominios, como productos urbanos.

HIPÓTESIS:

- Los propietarios poseen un nivel socioeconómico medio-alto y, son personas que invierten su capital en un departamento de condominio, con el fin de asegurarse una entrada extra de dinero, al arrendar durante todo el año estas unidades.
- Los usuarios (compradores o arrendatarios) elijen estos desarrollos urbanos como símbolo de distinción social.
- Los compradores de proyectos de condominios son migrantes por estilo de vida, quienes buscan invertir en la renta del suelo.
- Los proyectos de los condominios son en realidad un efecto espejo de sus compradores potenciales, reflejando así claramente la sombra del turismo.
- La proliferación de proyectos de condominios se debe a la especulación del beneficio futuro del suelo, que deja en términos económicos.
- Las movilidades y migrantes por estilos de vida, reconfiguraron el espacio geográfico de Pucón, generando una contra-urbanización en el destino.
- La propagación de los condominios en Pucón, han generado que la comuna se transforme en un centro de inversión, más que un centro turístico.
- En cuanto al uso de la tierra, no se presta atención al medio natural ni se evalúa la proliferación de nuevas construcciones.

MARCO TEÓRICO:

El Post-Turismo:

En los últimos años, al mismo tiempo que el mundo fue experimentando cambios globales en todos los ámbitos, el turismo se fue transformando hasta convertirse en algo primordial en las personas, llegando a confundir al turismo con los hábitos comunes de la vida cotidiana, lo que se

denomina post- turismo. Hurstel (2013) lo define basándose en Bourdeau (2008) citado en Otero et al (2009), como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos.

De acuerdo a González (2013) el post turismo, entendido como proceso de transición, incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada, e implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de globalización y la posmodernidad. Dicho autor hace referencia a que el post-turismo da lugar a la búsqueda de continuidades entre las practicas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana, la turistificación de los lugares comunes, el turismo experiencial, el salirse de los límites tradicionales del turismo a través de prácticas híbridas que mezclen cuestiones profesionales, humanitarias y viaje, entre otras tantas alternativas.

La aceptación de este escenario, propio de la post- modernidad, marca lo trascendente de una visión que altera la manera en cómo se entiende al turismo y sus prácticas cuando la sociedad y las prácticas recreativas han evolucionado con el correr de los años. Se señala que en las sociedades “desarrolladas” a medida que se consolidan estos procesos, el turismo en su formato tradicional se disuelve como una práctica y un objeto autónomo (González, 2013). La “buena vida” es entendida como unas vacaciones continuas (Urry, 2002; en González, 2013), y la jubilación como “las vacaciones más largas de la vida” (Rodríguez, 2001 en González, 2013).

Las movilidades del post-turismo

“Las movilidades implican el movimiento de capitales, información, imaginación, habilidades y conocimientos por parte del turista, del migrante por estilos de vida, o el propietario de residencias múltiples.” ” (Appadurai, 2008; Urry, 2000; en Williams, 2012: 11). Dicho autor, sostiene que las movilidades son ejercidas por los turistas y viajeros que se desplazan a conocer otra localidad; por aquellas personas que, conforme a imaginarios, recrean su vida en base a las características de otros lugares; por los deseos de dichas personas de conocer esos destinos, y, por las personas que de una u otra forma ven modificados sus estilos de vida por la llegada de turistas y migrantes. Consecuentemente, estos movimientos son tanto físico-materiales (desplazamientos espaciales) como intangibles, socio-culturales y psicológicas (haciendo referencia a la circulación de imaginarios). (Williams, 2012)

Por lo tanto, el carácter global de las movilidades del turismo involucra un movimiento consumista de cuerpos, imágenes, e información y siempre están localizadas y materializadas. Los lugares para jugar, como los lugares que se ponen en juego, solo se estabilizan de manera contingente, a los fines del consumo turístico. Este proceso requiere de una extensa gama de desmovilizaciones y re-movilizaciones: de capitales, de trabajo y mano de obra, de migrantes y de

ciudadanos, así como también de imágenes, de información, de bienes físicos, y de realidades virtuales (Sheller & Urry, en González, 2013).

En este sentido, hay que tener presente que dicho aspecto trae aparejado transformaciones territoriales y consecuencias sociales, vinculándose con un proceso de expansión denominado como contra-urbanización, el cual se caracteriza por un crecimiento desde el área urbana hacia el área rural (Monclús, 1998; Zunino e Hidalgo, 2009). Esto genera la aparición de ciudades difusas, las cuales son resultado de un proceso de fragmentación de la tierra rural con el fin de desarrollar nuevos modelos de urbanización (González et al., 2009).

Siguiendo a Merlos, Rodríguez & Otero (2014), estas ciudades difusas se caracterizan por separar y fragmentar las distintas funciones de la ciudad; segregar a la población en base a su capacidad económica; producir un número elevado de ocupación en el territorio circundante, reduciendo así los espacios periurbanos y rurales de gran valor ambiental. Además, provocan una fuerte disminución de los espacios públicos y los accesos a los mismos, generando un desapego de la sociedad a estos espacios habituales, junto a la pérdida de cohesión social, dando lugar a espacios anónimos, desconectados entre sí, los cuales imposibilitan la apropiación e identificación ciudadana, amenazando el desarrollo local.

Esto se produce debido a que los migrantes arriban a los destinos con su propio estilo de vida, resistiéndose a perder determinados aspectos y beneficios característicos de las ciudades y, por esto mismo, empiezan a ejercer presión sobre el espacio y los recursos locales. Por lo tanto, los nuevos migrantes gozan de los beneficios de estas movilidades, mientras que los antiguos residentes empiezan a ser desplazados a distintas áreas periféricas, generándose nuevas interacciones sociales y conflictos (Merlos, 2012).

El efecto espejo y la creación de una ciudad difusa en el destino:

Los migrantes se desplazan a destinos de montaña motivados por una imagen idílica que tienen proyectada y que fueron elaborando para sí mismos respecto a esos espacios. Sin embargo, migran pero llevando con ellos aspectos de su anterior estilo de vida. Siguiendo a González, et al. (2009), este aspecto termina conformando lo que puede denominarse como “efecto espejo”: la reproducción del antiguo modo de vida urbano, pero ahora dentro de un ambiente de montaña. Es decir, las costumbres, comodidades, imágenes, valores y formas sociales vividas y sentidas en la ciudad, están destinadas a reproducirse en el nuevo destino. Los nuevos residentes, se oponen a perder aquellos beneficios que alguna vez tuvieron en las grandes ciudades, por lo que comienzan a ejercer presión sobre los recursos locales, con el fin de buscar condiciones de confort y calidad de vida que incluyen disponibilidad de recursos tecnológicos,

condiciones y equipamiento de seguridad, facilidades y servicios recreativo, como también, el acceso a niveles elevados de educación formal.

Estos aspectos pueden verse reflejados en los barrios cerrados, los cuales fueron construidos con el objetivo de brindar las condiciones de seguridad y el aislamiento necesario para los migrantes que buscan tener estos beneficios en su nuevo lugar de residencia. Dichas condiciones surgieron en las grandes ciudades debido a la creciente inseguridad, la necesidad de espacios abiertos, la intención de marcar otro “status” y diferenciarse de las personas que viven en barrios comunes. Es así, que este tipo de construcción edilicia es fomentada por el mercado inmobiliario.

La Migración de amenidad

En lo que refiere a movilidades del post-turismo, es importante hacer énfasis a dos tipos de migraciones: la Migración de Amenidad y la Migración por estilos de vida.

La migración es un fenómeno geográfico que se produce desde el comienzo de la historia de la humanidad y refleja la distribución de la población en el espacio. Antiguamente, las personas migraban en búsqueda de alimentos, por cuestiones climáticas, por intereses económicos, sociales, entre otras opciones. Hacia el final del segundo milenio hubo un cambio en la motivación que ocasionaba la migración. En la actualidad, se puede ver reflejado un movimiento importante de personas que migran con el objetivo de alcanzar otro estilo de vida, haciéndose frecuente los traslados de manera inversa que en la antigüedad (en vez de trasladarse las personas del campo a la ciudad, ahora se trasladan desde las grandes áreas urbanas hacia áreas periféricas).

La migración de amenidad que conforma una tendencia social a escala mundial, la cual según Moss (2006), es *“la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo”*. La duración en el destino puede ser estacional, o durante todo el año. En un sentido más general, los migrantes de amenidad corresponden a un sector de la población con alto nivel de educación (por lo general, conformado por profesionales), quienes tienen como finalidad aspirar a un modo de vida distinto, lo que implica una desvinculación con la modernidad que la ciudad sugiere (Moss, 2005). Por este motivo, un gran número de migrantes renuncian a mejores salarios mientras terminan de acomodarse en el nuevo lugar de residencia, sin tener la necesidad de tener que trabajar o encontrar un empleo rápidamente (Stewart 2002).

Para Moss, los migrantes viajan en búsqueda de “nuevos destinos” para habitar de forma temporal o permanente, en lugares donde pueden mejorar su calidad de vida y en donde se perciba mayor calidad medioambiental y una cultura con características distintivas que los atrae.

A su vez, buscan lugares ricos en valor paisajístico y en recreación, así como también atractivos y cómodos, con bajos niveles de contaminación y de ruido, características identificables a nivel mundial en áreas de montaña, las cuales fueron obteniendo gran relevancia para atraer inversiones y con ellos darle un carácter distintivo, único y paradisiaco (Stewart, 2002; Yian & Muller, 2007; Kuentzel & Mukudan, 2005). La llegada de dichos migrantes, provoca grandes transformaciones socio-territoriales, como también modifica los valores simbólicos y paisajísticos de los destinos donde estos deciden asentarse.

Este fenómeno migratorio es una migración inversa, de la ciudad al campo. Es dable mencionar que los centros turísticos de montaña son los destinos más elegidos por los migrantes de amenidad, cubriendo una parte significativa de nuestro planeta, el 24% de la superficie terrestre (Price, 2004, en Moss, 2006), como también, las zonas lacustres (generalmente integradas a zonas de montaña), las cuales son reconocidas como un recurso significativo tanto para el turismo, el esparcimiento como también, para la migración de amenidad (Hall, 2009). Las áreas de montañas y lagos no sólo son un reservorio de servicios ambientales sino que también conllevan una ventaja económica para las comunidades por ser una fuente sustancial para el desarrollo de distintas actividades económicas. Por lo tanto, la migración de amenidad puede ser una oportunidad como también, una amenaza para mantener la integridad ecológica de las montañas y de sus poblaciones (Moss, 2009, pp. 36).

Los destinos de montaña poseen sus propios significados y asociaciones tanto para sus habitantes como visitantes, y poseen una combinación de características que permite definirlos e identificarlos como lugares bellos paisajísticamente, cosmopolitas y exóticos. No obstante, también son degradados social y ambientalmente (González et.al, 2009).

Siguiendo a Nakayama y Marioni, (2007), la definición de Moss (2006) aporta elementos que son muy importantes para identificar circunstancias que caracterizan el proceso de migración de amenidad. Estos son:

- Es migración, en tanto existe un abandono de su lugar de residencia habitual para adoptar otro nuevo.
- Los migrantes fueron antes turistas, que vivenciaron por unos días el ambiente del lugar y decidieron en memoria de esas vivencias.
- Los migrantes se asientan en su nuevo destino con la idea de permanecer.

Estos aspectos, permiten destacar la presencia de otras características relevantes de la migración de amenidad (González et.al, 2009):

- La elección del destino recae por lo general sobre un lugar reconocido dentro del país del migrante. Son menos frecuentes los casos de migrantes que atraviesan el océano para migrar.
- La elección de un destino turístico connota la actividad de los migrantes en dicho lugar: si reciben fondos de sus lugares de origen, viven como si fueran turistas permanentes; pero, si ellos deben generar fondos por sus propios medios, entonces, por lo general, se dedican a actividades relacionadas con el comercio o los servicios turísticos.
- En base al capital económico y social que dispongan, pueden aspirar a jugar roles protagónicos en los destinos elegidos. Este aspecto genera consecuencias significativas en la gestión del desarrollo local del lugar.

Sin embargo, más allá de los factores motivacionales presentes en las decisiones de los migrantes, existen otros agentes facilitadores que son claves en este tipo de migración, como el aumento de la disponibilidad de tiempo y una riqueza discrecional, el incremento en el acceso a la tecnología de información, comunicación y otros sistemas de servicios como resultado de las mejoras en los sistemas de transporte (aéreo, terrestre y los avances tecnológicos que permiten nuevas formas de comunicación e información); facilidades públicas, infraestructura y servicios como rutas pavimentadas, agua, electricidad, sistemas de manejo de basura, hospitales, bibliotecas, entre otros servicios públicos y privados complementarios (Moss, 2006).

Migración por estilos de vida:

El constructo “migración por estilo de vida” representa un fenómeno socio-cultural y espacial que concibe a la migración como una búsqueda por parte de los sujetos, de re-inventarse (Appadurai, 2008; McIntyre, 2011), y su término se utiliza actualmente para hacer referencia a la movilidad de personas (generalmente adultos jóvenes con estudios de postgrado y emprendedores con importantes cuotas de capital social y cultural que buscan realizar sus proyectos en lugares distintos a su lugar de residencia habitual), que migran a destinos que ofrecen la oportunidad de lograr lo que se puede definir como una vida de mejor calidad (Benson y O’Reilly, 2009).

Siguiendo a McIntyre (2009) la migración por estilo de vida implica una elección consciente, la cual está condicionada por la imagen que los migrantes se forman de los lugares de acogida y de la percepción que tienen sobre el potencial que tienen estos destinos para otorgarles unas condiciones vida más satisfactoria.

Hidalgo & Zunino, (2012) se refieren a estos migrantes bajo la categoría de migrantes por estilos de vida utópicos (MEU), haciendo referencia a aquellas personas que migran con el objetivo de cambiar su estilo de vida en búsqueda de una realización espiritual y de caminos para vivir en armonía con la naturaleza. Por lo tanto, se asocia esta migración a una movilidad residencial que tiene como punto de partida una valoración personal y subjetiva de alcanzar mejores condiciones de vida, las cuales pueden encontrarse en determinados destinos, ya sea por el entorno, por el acceso a comodidades materiales, por las oportunidades para desarrollar diversos emprendimientos, o para establecer una familia en un ambiente con una construcción social y culturalmente diferente a la que se dan en las grandes ciudades. (Mellander, 2011, Hoey, 2005). Este tipo de migración, forma parte de una movilidad contemporánea, la cual tiene como finalidad el deseo de vivir una vida radicalmente diferente a la que ofrecen las áreas urbanas modernas (Borsdorf, Hidalgo y Zunino 2012). Siguiendo a Nakayama y Marioni (2007), los migrantes bajo esta tipología, están dotados de conocimientos, habilidades y actitudes que ubican el estilo de vida y el esparcimiento natural por encima de las preocupaciones económicas. Por lo que, forman parte de una minoría, quienes tienen el privilegio de acceder libremente a la tecnología y a la libertad de movimiento, siendo una característica notable del capitalismo globalizado (McIntyre 2012).

Aquellas personas que deciden viajar motivados por el estilo de vida pueden incluirse en dos grandes grupos: por un lado, quienes migran y se instalan de forma permanente a un destino que promete un estilo de vida deseado y, en segundo lugar, quienes migran de forma temporal, como por ejemplo los turistas y los propietarios de segundas residencias (Hall y Muller, 2004; McIntyre, et al, 2006).

Benson y O'Reilly (2009) determinaron que las personas nacionales y extranjeras que migran por estilos de vida, poseen un importante capital social y cultural, por lo que suelen encabezar distintas iniciativas en beneficio propio y del lugar elegido de acogida, siendo una fuente de innovación cultural y un factor de transformación a escala local. Sin embargo, hay que tener presente las consecuencias que conlleva este tipo de movilidad, como la especulación inmobiliaria y el incremento en el precio del suelo.

Financiarización y acumulación del capital

La crisis del fordismo llevó a que se produjera un realce en la caída de la rentabilidad del capital y también, un realce en la ralentización del ritmo de inversión productiva en la economía real, lo cual, redundó en una progresiva sobre-acumulación de capital (Chesnais, 2001; Lohoff & Trenkle, 2014; citado en De Mattos, 2016). Se eligieron diversos destinos para la valorización y/o

empleo del capital, siendo los negocios inmobiliarios, una de las alternativas más utilizadas. Debido a esto, predominó la continuidad de la urbanización, un continuado incremento de los ingresos medios de las familias, como así también, un incremento de la demanda por nueva infraestructura inmobiliaria para las actividades productivas globalizada. Así, las áreas urbanas optimizaron su capacidad para absorber gran parte de los capitales sobre-acumulados (De Mattos, 2016). Dicho autor, toma como referente a Lefebvre, quien al explicar la revolución urbana, plantea que con la caída de la rentabilidad de las inversiones en el sector industrial, aumentaría el monto de capitales que se desviaría hacia otro circuito de acumulación: “mientras que baja el grado de plus-valía global formada y realizada por la industria, crece el grado de plusvalía formada y realizada en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria [...] por lo que “el inmobiliario y la construcción dejan de ser circuitos secundarios y ramas anexas al capitalismo industrial y financiero, para pasar al primer plano” (Lefebvre, 1972).

Siguiendo a De Mattos (2016) a partir de esto, los capitales continuaron en busca de diversos destinos, los cuales pudiesen brindar mejores condiciones para su valorización. Los potenciales inversores comprobaron que eran las áreas urbanas las que podían ofrecer mejores condiciones para valorizar sus capitales, por lo que dichas áreas, fueron destino de una parte importante del excedente de capital. Así, los inversores particulares e institucionales pudieron invertir en los mercados reales de la construcción urbana, por lo general, por vía de portafolios de inversión. A su vez, fue viable que la propiedad urbana inmóvil pasara a ser líquida y móvil en el espacio, favoreciendo el incremento del monto de capital financiero destinado a negocios inmobiliarios en las diferentes áreas urbanas. En este ámbito, el sector inmobiliario y la industria de la construcción alcanzaron tal magnitud, que sus inversiones y negocios tuvieron mayor influencia en la mercantilización de la metamorfosis urbana.

Por lo tanto, el afianzamiento de la lógica financiera repercutió en la creciente mercantilización de los procesos de producción de espacio urbano. Por esto mismo, bajo el impacto de la financiarización, se produjo la consolidación de una situación en la que “la ciudad (lo que queda de ella o en lo que se convierte) es más que nunca un instrumento útil para la formación de capital, es decir, para la formación, la realización y la repartición de la plusvalía” (Lefebvre, 1970; citado en De Mattos, 2016).

Impactos de la financiarización

De acuerdo a De Mattos (2016), a partir de que los procesos de financiarización se fueron expandiendo hacia una economía-mundo, la metamorfosis urbana, la cual se intensificó, derivó en mutaciones que afectaron a las relaciones entre ciudades y a cada área urbana en sí misma. Por lo

que la estructura económico-geográfica que se había desarrollado con la división internacional del trabajo en las primeras fases del capitalismo industrial, marcada por importantes desigualdades de desarrollo entre los diversos países, ciudades y regiones que la componían, se constituyó en la base de operaciones de las inversiones financiarizadas. Por haber sido esta la estructura económico-geográfica sobre la que se desplegó la dinámica económica globalizada y financiarizada, los dueños del capital consideraron las diferencias inter urbanas de desarrollo pre-existentes, para decidir sobre el destino de sus inversiones.

Siguiendo al mismo autor, los principales efectos (en términos inter como intra-urbano) del proceso de financiarización sobre la actual metamorfosis urbana son los siguientes:

En cuanto a la magnitud de los flujos financieros destinados a inversiones inmobiliarias: las inversiones realizadas en bienes raíces alcanzaron una dimensión incomparablemente superior a la que habían alcanzado anteriormente. Por lo que, el incremento de las inversiones inmobiliarias tuvo, y continúa teniendo, mayor incidencia que en el pasado en lo que refiere a las transformaciones urbanas, las cuales modificaron la organización, el funcionamiento, la morfología y la apariencia de las principales aglomeraciones urbanas a escala mundial.

En cuanto al destino inter-urbano de las inversiones inmobiliarias: con la creciente socialización de la gestión de los negocios inmobiliarios, incluyendo a los inversores individuales e institucionales, los flujos de capital han tendido a dirigirse hacia los destinos, los cuales brindan mejores condiciones para su valorización. Por lo tanto, empezaron a llevarse a cabo diversas evaluaciones sobre la competitividad de las diferentes áreas urbanas a nivel internacional, en las que resultaron mejor calificadas las principales ciudades ubicadas en los países más desarrollados y/o financiarizados del mundo. Esto está relacionado con el hecho de que los inversores tienden a priorizar a estos lugares, al adoptar sus decisiones de inversión, con lo cual han contribuido a retroalimentar fuertes desigualdades inter-urbanas.

3. Sobre la implosión/explosión de las áreas urbanas en crecimiento: En un escenario más receptivo para los negocios inmobiliarios, el aumento de las inversiones en bienes raíces, contribuyó fuertemente a lo que Lefebvre (1970) caracterizó como “implosión/explosión”, quien hacía referencia a la gran concentración (tanto de personas, actividades, riqueza, objetos, instrumentos, medios y de pensamiento) en la realidad urbana, y el colosal estallido, la proyección de múltiples y dispersos fragmentos (periferias, alrededores, residencias secundarias, satélites, entre otros”). Estos procesos contribuyeron a imponer la necesidad de producir espacio adicional, lo que produjo procesos incontrolables de expansión territorial del tejido urbano hacia

los alrededores, generando un aumento del consumo de tierra per cápita y la formación de áreas urbanas en las que los límites entre lo urbano y lo rural ya no son tan evidentes.

4. En cuanto a la distribución desigual intra-urbana de las inversiones inmobiliarias: tanto los promotores como también los inversores inmobiliarios percibieron la existencia de una mayor demanda solvente, tanto para vivienda como para servicios, en los espacios urbanos, los cuales poseían los sectores de mayores ingresos y en los cuales el precio de la tierra era más alto. Por lo tanto, hacia dichos lugares se dirigió el mayor volumen de inversiones inmobiliarias. Contrariamente, los lugares de residencia de los sectores más pobres y con menor demanda solvente, recibieron inversiones inmobiliarias de menor entidad tanto en lo que refiere a lo residencial como también empresarial. Por lo que, en la medida que los promotores y/o inversores inmobiliarios, bajo los requerimientos impuestos por la lógica financiera, priorizaron sectores de cada área urbana con condiciones más óptimas para la valorización de sus inversiones, contribuyeron a la permanencia de las desigualdades socio-territoriales heredadas de fases anteriores.

5. En cuanto al incremento de la demanda habitacional y del crédito hipotecario: el aumento de la población urbana y del ingreso medio de las familias, promovió la reactivación de la demanda inmobiliaria residencial, la cual obtuvo un crecimiento de capitales interesados en los negocios inmobiliarios del tipo residencial. A su vez, con el progreso de los procesos de financiarización, se impuso la modernización de sistemas de crédito hipotecarios con diferentes modalidades nacionales, permitiendo acrecentar fuertemente su acceso, por una gran cantidad de familias a nivel internacional. Dichos sistemas, permitieron multiplicar los negocios e inversiones inmobiliarias en lo que refiere a viviendas, las cuales se convirtieron en uno de los principales destinos de acumulación del capital. A su vez, al convertirse en mecanismos eficaces para la generación de grandes cantidades de capital ficticio, estos sistemas permitieron generar financiamiento adicional para un continuado incremento de la inversión en vivienda en situaciones ascendentes del ciclo económico. Como así también, para la formación de burbujas inmobiliarias, las cuales tuvieron impactos muy desfavorables en las respectivas economías nacionales y en el resto del mundo hacia el que se propagaron.

6. En cuanto al incremento de las operaciones de “destrucción-creativa” y de “gentrificación”: a medida en que fue disminuyendo la disponibilidad de suelo edificable en los lugares más afianzados y rentables de cada espacio urbano, los inversores inmobiliarios aumentaron sus operaciones de “destrucción creativa”, reemplazando áreas del medio ambiente construido de baja densidad por nuevas edificaciones capaces de albergar un gran número de

personas. A la par del aumento de nuevos negocios inmobiliarios, también se incrementaba la re-densificación y verticalización de lugares importantes de los respectivos espacios urbanos. A partir de esto, a través de la verticalización y la re-densificación de ciertas áreas, se fomentó un nuevo tipo de negocio inmobiliario, el cual tiene un impacto importante tanto en la transformación como en la mercantilización del desarrollo urbano.

7. En cuanto a la proliferación de nuevos productos inmobiliarios: bajo el impacto de la globalización financiera y de las innovaciones, las cuales han afectado la vida cotidiana en la sociedad emergente, un extenso conjunto de nuevos productos inmobiliarios se constituyó en un destino atractivo para la absorción de los capitales excedentes. A su vez, la progresiva incidencia de los servicios hacia las empresas y las familias, generó una diversificada demanda por nuevos productos, así como el turismo lo hizo en rubros como hotelería y gastronomía. Entre los nuevos productos inmobiliarios, los cuales modifican partes emblemáticas del paisaje urbano, se destaca una infraestructura inmobiliaria para el esparcimiento y la cultura y, también, los edificios de gran altura, que tienden a ser utilizados como emblemas de paisaje urbano globalizado y como “marca”, permitiendo así individualizar a cada ciudad en la competencia inter-urbana. Por lo que se generaron diversas nuevas oportunidades para el uso de los excedentes de capital.

El turista de segunda residencia y el desarrollo de negocios inmobiliarios:

El turismo como actividad que fomenta el traslado de personas, promociona y vende a los destinos para consumirlos, forma una pantalla para la realización de distintos negocios, como es el del negocio inmobiliario.

El capitalismo global dejó de poner énfasis al crecimiento y a la especulación en el sector fabril, para poner énfasis en los negocios inmobiliarios, los cuales forman una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de espacios y de las sociedades del mundo moderno. (Xavier Pereira, Paulo C. e Hidalgo, R, 2008:8). A partir de esto, y siguiendo a De Mattos (2008), el sector inmobiliario, que en el pasado operaba con carácter local, en la actualidad pasó a hacerlo a escala mundial, haciendo que los principales inversores tengan un acercamiento internacional a la inversión inmobiliaria, la cual genera impactos sobre las estrategias, los valores y los mercados .

La decisión de migrar generalmente es acompañada de la decisión de invertir en la construcción o en la compra de viviendas permanentes o segundas residencias, con la intención de iniciar una nueva vida en el nuevo destino. Es decir, las experiencias turísticas que viven los visitantes en cada lugar, puede hacer que éstos decidan comprar una vivienda como segunda residencia, la cual, con el tiempo, quizás sea elegida para vivir de manera permanente (Stewart,

2001; Tuulentie, 2006, citado por McIntyre, 2012). Esto hace que el turista de segunda residencia acumule experiencias y vivencias al igual que un residente, a través de sus reiteradas visitas al lugar elegido.

De acuerdo a González et.al (2009), los migrantes de amenidad suelen decidir involucrarse en la comunidad receptora, con un rol doble, como nuevo residente y como emprendedor turístico. En estos casos, la decisión de migrar está acompañada con la decisión de invertir en el desarrollo de micro-emprendimientos turísticos”.

Dicho autor, también explica que las movilidades de imágenes, personas, objetos, emociones y ambientes, generan efectos en los destinos turísticos, concretamente en sus comunidades. Estos destinos responden a todos los cambios que son generados por el turismo, a través de su “puesta en valor como lugares en juego”, con el negocio y la especulación inmobiliaria. Dicha especulación conlleva grandes problemáticas en el desarrollo de los centros turísticos, debido a que generalmente, se exponen los destinos como atracciones con la finalidad de realizar inversiones a cualquier costo, sin tener en cuenta las consecuencias tanto en el lugar como en la comunidad.

La sombra del turismo: consecuencias provocadas por las migraciones

La especulación inmobiliaria conlleva al incremento del precio de la tierra, la cual es inaccesible para personas de clase media/baja. Empiezan a surgir loteos fantasmas y con ello, la expulsión de ciertos sectores de la población hacia áreas periféricas. Por esta razón, las migraciones de amenidad, en muchas ocasiones, se consideran como una sombra del desarrollo turístico, debido a que mientras turistas y migrantes disfrutan de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo.

Por lo general, los migrantes proceden de las grandes ciudades, y en su afán de tener las mismas comodidades que tenían en su antiguo lugar de residencia, tratan de reproducir los estilos de vidas urbanos en los nuevos destinos. Por esto mismo, muchas de las inversiones inmobiliarias se materializan en barrios cerrados, como condominios (en el caso chileno), colaborando así en incrementar las diferencias sociales entre la población y a generar un perfil socioeconómico heterogéneo de proyección territorial conflictiva (Salas, 2014).

Siguiendo a la misma autora, con el proceso de desmovilizaciones, también comienzan a darse, diversos desplazamientos de carácter social, económico e incluso de naturaleza psicológica de los antiguos residentes. Esto se ve reflejado en muchos ámbitos, sobre todo en los

desplazamientos en el sector laboral, quedando para los residentes los puestos de trabajo operativos, mientras que los cargos más altos son reservados para los nuevos residentes.

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

La gentrificación

La gentrificación se relaciona con la transformación de espacios urbanos tradicionales y el proceso de desplazamiento de los residentes hacia áreas periféricas, a partir de la proliferación de nuevos proyectos inmobiliarios y/o de “renovación” o “regeneración” urbana, acuñado en el análisis del proceso de desvalorización, abandono y decadencia de barrios en Nueva York y que casualmente se reconstruyeron a partir del ingreso de importantes inversiones inmobiliarias que implicaron un desplazamiento de los habitantes pobres y un repoblamiento por sectores de altos ingresos (Smith, 2012).

Este concepto nace en la década de los sesenta y se fue desarrollando entre los setenta y ochenta, alcanzando su auge a finales de siglo cuando se comienza a articular con fenómenos como las ciudades globales, la globalización, el neoliberalismo, el posfordismo, la exclusión social y la polarización, la privatización, los espacios públicos y los derechos de ciudadanía, las geografías del consumo, las políticas de vivienda, los mecanismos de organización de la comunidad, el cambio social y los efectos del cambio urbano (Sequera, 2015).

Siguiendo a Sargatal, (2001) la gentrificación está compuesta de procesos secuenciales relacionados a la dinámica social y económica de las ciudades y, está determinada por el contexto local: los barrios, los agentes urbanos, las funciones dominantes de la ciudad y la política gubernamental local. En un inicio, la gentrificación afectaba a barrios obreros en declive, cercanos a los centros urbanos que las clases media y media-alta colonizaban o recolonizaban, provocando el desplazamiento y la expulsión de los antiguos residentes.

Para Smith (1987), el mecanismo central de la gentrificación es el "diferencial de renta" (Rent Gap), en el momento que los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede recaudarse en esa zona, reduciendo así, los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida

que continúa la desinversión, no hay una renta potencial del suelo, la cual podría obtenerse en caso de remodelación o "renovación", y crecer hasta el punto de que la reinversión comience a ser rentable. Aunque esta diferencia de renta puede surgir mediante la intervención del mercado, las políticas públicas suelen resultar fundamentales, en la medida en que promueven u obstaculizan la desinversión y reinversión.

Dicho esto, el proceso de gentrificación es bastante complejo, fundamentalmente hace referencia a los cambios que ocurren sobre todo en áreas centrales y cerca del centro de la ciudad, pero también, empieza a manifestarse en las áreas rurales, donde se dan procesos de recambio de las zonas residenciales por áreas donde llegan nuevos sectores medios o grandes proyectos de desarrollo residencial, comercial, de infraestructura y de servicios. En muchos casos una de las características de la gentrificación es que hay procesos de desplazamiento, aunque no necesariamente, ya que puede tratarse de un proceso de reciclado de los predios con fines comerciales o de servicios (Salazar, 2016).

Financiarización de la economía mundial e inversiones inmobiliarias:

De acuerdo a De Mattos (2007), la financiarización de la economía mundial, iniciada en la década del '70, contribuyó a intensificar la convergencia de un volumen creciente de capitales móviles hacia ciudades importantes. Posteriormente, esto se consolidó y profundizó con la aplicación de las políticas de liberalización y desregulación. A partir de esto, tanto la organización como el funcionamiento de la economía mundial, han estado ligados a un persistente incremento de los flujos de capital, lo cual fue impulsado por diversos mecanismos e instrumentos introducidos y perfeccionados bajo la propia dinámica de la globalización financiera. Estos mecanismos e instrumentos (fondos de pensiones, fondos mutuos, seguros, fondos bancarios, hedge funds, sociedades de inversión, entre otros) permitieron movilizar cotidianamente, y en tiempo real, una importante masa de capitales de diversa procedencia hacia diferentes destinos. Como afirma Plihon (2001; citado en De Mattos, 2007), al abolir las fronteras nacionales, la liberalización financiera ha creado las condiciones necesarias para una circulación de los capitales sin trabas, a escala internacional. Las NTIC (nuevas tecnologías de la información y la comunicación) han amplificado dicha evolución, permitiendo a los capitales moverse a la velocidad de la luz a través del planeta. La liberalización financiera y las NTIC han abolido las dimensiones espacio-temporales, ya que los capitales circulan instantáneamente y por todos los destinos.

Diversas ciudades latinoamericanas han sido consideradas como destinos particularmente atractivos para invertir capital, especialmente en países como Argentina, Brasil, Colombia, Costa

Rica, Chile, México, Panamá y Perú. A su vez, junto con el persistente incremento de los flujos de capital, de origen tanto interno como externo, se ha observado, especialmente en los países mencionados, un aumento de la demanda de una amplia variedad de productos inmobiliarios por parte de familias y empresas. Esta nueva realidad, especialmente relevante en las grandes ciudades que exhiben tasas de crecimiento elevadas o estables, genera una transformación de sus respectivos paisajes urbanos. Entre estos nuevos productos inmobiliarios se destacan los denominados «grandes proyectos urbanos» que, como se verá más adelante, dejan una especial impronta en las ciudades y generan un impacto relevante en su organización y funcionamiento. Pero los efectos, aunque importantes, son limitados. Dado que la mayor parte de las grandes inversiones inmobiliarias se ha orientado a satisfacer los requerimientos de los sectores más solventes, ellas se han concentrado solo en ciertas zonas, en desmedro de las áreas habitadas o utilizadas por los sectores de menores recursos. Esto ha contribuido a profundizar las desigualdades que caracterizan la configuración socio-territorial de estas ciudades. En general, el crecimiento de las inversiones en diferentes aglomeraciones metropolitanas inmersas en el proceso de globalización ha generado un crecimiento desmesurado de la oferta inmobiliaria, generalmente acompañado por un sostenido aumento de los precios de la tierra y de los bienes raíces, lo que en muchos casos ha producido importantes distorsiones en los mercados respectivos.

El mercado inmobiliario: los tipos de propietarios y los efectos sobre los destinos turísticos:

Es importante tener en cuenta a los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, ya que los mismos, no se comportan de manera homogénea. Siguiendo a Morales (2007), hay al menos tres tipos de propietarios de tierra que se diferencian en base a su situación y objetivos personales. Estos tipos son los siguientes:

Propietario usuario: este tipo de propietario, cuando ofrece su terreno o inmueble en el mercado, busca recuperar al menos lo suficiente para poder comprar otro inmueble de características similares para poder seguir siendo usuario.

Propietario inversionista: este tipo de propietario adquiere un terreno o inmueble con el fin de obtener al menos una ganancia a la tasa media que un capital similar rinde para la economía en conjunto.

Propietario patrimonialista: este tipo de propietario nunca utilizó el terreno o inmueble, o ya dejó de usarlo, accediendo al mismo con nula inversión, o que dicha inversión ya no resulta significativa en el presente. Por lo que retiene al inmueble, al no haber nada que lo presione al venderlo.

Es muy difícil encontrar ejemplos puros de cada tipo de propietario, ya que cada paso en particular, combina conductas al menos de dos de los tres tipos, pudiendo depender del entorno jurídico y la tolerancia de su cumplimiento con el que opera el mercado. Sin embargo, de los tres, el propietario inversionista es el que tiende a actuar con racionalidad económica y es el tipo que suelen tener en mente los economistas cuando explican los conceptos fundamentales de la operación del mercado de suelo. El propietario patrimonialista se ajusta bastante a la realidad de los migrantes de amenidad, quienes deciden convertirse en empresarios turísticos en el nuevo destino, ya que el interés está focalizado en patrimonializar, es decir, en poner a resguardo un capital económico o financiero, impulsando así a invertir en el inmueble.

Donde la ley otorga y defiende derechos irrestrictos sobre la propiedad, la retención del suelo no representa ningún riesgo importante para el propietario, por lo que su oferta en el mercado tiende a ser baja, relaja la conducta del agente y refuerza el concepto patrimonialista de la propiedad. Donde la ley impone obligaciones y/o cargas fiscales a la propiedad, la retención de suelo significa riesgos y/o costos que presionan a su oferta en el mercado; este entorno racionaliza la conducta del propietario y refuerza el concepto inversionista de la propiedad.

Entender la racionalidad económica de los propietarios es útil para entender algunas de las fuerzas que gobiernan al mercado, pero es insuficiente, ya que para esto, se necesita comprender la noción de propiedad con la que opera esta actividad. De hecho el propietario usuario y el propietario patrimonialista son los que hacen que el estudio del mercado de suelo sea mucho más complejo que el de otros mercados y que se tenga que acudir a otras disciplinas, como el Derecho y la Política (Morales, 2007).

Según De Mattos (2007), uno de los cambios que ha tenido mayor incidencia en la actual revolución urbana es el generado por el aumento de las inversiones inmobiliarias privadas. La forma progresiva en la que se movilizan importantes masas de capital, el debilitamiento de la intervención estatal en la gestión urbana y la competencia entre ciudades que buscan atraer inversiones, potenciaron la importancia de los negocios inmobiliarios en el desarrollo urbano. Este incremento permite afirmar que las ciudades están viviendo una aguda intensificación de la mercantilización del desarrollo urbano. Dicho fenómeno se visualiza en diferentes ciudades de América Latina, como también en el resto del mundo. Dichas inversiones suelen destinarse a construir grandes complejos comerciales, edificios de oficinas modernos y residencias lujosas, las cuales, aunque pueden contribuir al crecimiento de la ciudad, también profundizan la fragmentación y las desigualdades territoriales.

Los tipos de demandantes de suelo urbano:

De acuerdo con Morales (2007), el suelo, al no ser reproducible, no posee un costo de reproducción que determine un precio mínimo que el propietario pueda exigir. Por esto mismo, el precio está principalmente determinado por la fuerza de la competencia entre los demandantes. Los demandantes finales no requieren suelo para consumirlo por sí mismos, sino por las actividades que pueden realizar sobre él. Dicho esto, es pertinente aclarar q la demanda de suelo no es directa sino derivada del uso que se le pueda dar. A partir de su uso, se identifica al menos dos niveles de demandantes de suelo.

Demandantes finales de suelo: este tipo de demandantes no requiere suelo para consumirlo por si mismo, sino por las diversas actividades que pueden realizar en él. Por lo que están dispuestos a competir en función de los beneficios que represente cada actividad.

Intermediarios inmobiliarios: Con el fin de dedicar el suelo a usos urbanos, se necesitan mejoras, transformaciones que puede llevar a cabo el mismo usuario o hacerlo con apoyo de algún constructor. Muchas veces, esto requiere una suma significativa de dinero, lo que hace entrar al mercado a nuevos agentes especializados en el financiamiento y la promoción inmobiliaria.

Dicho esto, el carácter derivado de la demanda es fundamental, ya que introduce la intermediación, la cual resultará crítica en el proceso de incremento espiralado del precio y especulación inmobiliaria. La promoción inmobiliaria comprende al suelo como un insumo intermedio para agregarle diversas edificaciones e infraestructuras y venderlo en un mercado de productos inmobiliarios. La intermediación de la promoción inmobiliaria entre el propietario original y el usuario final ejemplifica aún más el concepto de demanda derivada. La demanda de suelo queda de esta forma, fuertemente relacionada con la demanda de productos inmobiliarios finales.

Particularidades de la renta y mercado del suelo:

La extensa competencia entre demandantes y la escasez de la oferta, juega a favor del propietario, permitiéndole a éste último, elegir a aquel demandante que esté dispuesto a ceder la totalidad de la sobre ganancia, la cual se transforma en lo que en Economía se conoce como renta del suelo. Este concepto fue construido por lo economistas clásicos para explicar aquella porción del producto de la sociedad que los propietarios exigían para ceder a los productores agrícolas el uso de sus terrenos. En el caso de que un productor quiera adquirir un terreno para no tener que pagar más renta, el propietario le exigirá como precio de venta un capital de magnitud tal que le permita invertirlo a una tasa de ganancia media que rinda cíclicamente y a futuro, la misma renta

que percibe en el presente. Es decir que en esencia el precio del suelo no es más que una expresión capitalizada de la renta del suelo. Por esto mismo, si existe la posibilidad de que la renta de un terreno sea superior en el futuro, entonces el propietario capitalizará en el precio esas rentas superiores, anticipando en el precio ese beneficio futuro. Dicho esto, la renta que determinará el precio no será la del uso actual sino la del uso potencial. Es dable mencionar que las características de escasez y de larga duración del suelo permitirán al propietario exigir que el precio de venta sea el que corresponda al usuario que pueda pagar la mayor cantidad de dinero (Morales, 2007).

De acuerdo a González (2016), la renta del suelo reconoce dos características que la definen: por un lado, dicha renta no agrega valor al circuito económico; y, por otro lado, la renta se fija en función no de un valor de uso y cambio actual, sino en función de un beneficio futuro, siendo una inversión de muy bajo riesgo. Por esto mismo, las operaciones de suelo son considerados solo como transferencias y no como incremento del producto bruto en la contabilidad económica de un país.

Por otro lado, el mercado del suelo está en movimiento continuo. Esta dinámica se manifiesta en diversos indicadores, la cantidad de suelo que se ofrece en un momento dado, la velocidad con que la absorbe la demanda y el precio que se pacta. En ciertas ocasiones, hay incrementos de los precios que afectan a la generalidad de los terrenos como los cambios en las tasas de ganancia de los capitales que median entre los precios y las rentas del suelo; otros incrementos afectan a terrenos específicos como cuando cambian de un uso a otro o se densifican. A su vez, hay incrementos que dependen de las fluctuaciones de las oportunidades de inversión entre los diversos mercados de capitales, por ejemplo los hipotecarios o por la existencia de subsidios a la vivienda. Estos incrementos alimentan la especulación por los propietarios o los inversionistas que buscan convertirse en propietarios para capitalizar estos movimientos a su favor. En unas ocasiones alimentan la especulación sin que los propietarios tengan que hacer nada, que alimenta sus conductas patrimonialistas; en otras los propietarios empujan a que los usos del suelo más rentables o las mayores beneficien a sus terrenos, conducta encontrada entre los propietarios inversionistas.

Tipologías de viviendas cerradas:

Como se viene mencionando, la gran mayoría de las inversiones inmobiliarias asociadas a los destinos turísticos se materializan como condominios, o también conocidos como barrios cerrados y urbanizaciones. De acuerdo a Setha Low (2003), los condominios se articulan alrededor de cuatro elementos: la homogeneidad social, la seguridad, el marco legal o reglamentario y los

servicios especializados. A partir de estudios realizados en gated communities de los Estados Unidos, Blakely & Snyder (1997, citado en Hurstel, 2013) identifican tres tipologías de barrios cerrados:

✚ los lifestyle communities/ por estilo de vida: son caracterizados por ofrecer actividades deportivas o servicios especializados. Esto genera que los residentes se agrupen en función de intereses en común, creando así una identidad compartida (clubes de golf, deportes náuticos, o ecuestres, entre otros)

✚ los prestige communities/ por prestigio: son un símbolo de estatus social, estos emprendimientos son el lugar elegido por los grandes empresarios y los famosos del mundo del espectáculo. Las murallas les procuran ante todo intimidad, protegiéndolos del resto de la sociedad, pero en general no tienen espacios o servicios comunes.

✚ las security communities/ por seguridad: reflejan el miedo al caos de la ciudad y un deseo de seguridad pero también de control de ruidos, de la contaminación, las drogas, la violencia, entre otros aspectos.

Aunque los tipos mencionados anteriormente tienen diferencias, responden al mismo objetivo: marcar el espacio para diferenciarse a partir de elementos físicos, sociales, económicos o políticos.

Ciclo de vida de los destinos turísticos con migración de amenidad:

Siguiendo a Moss (2006), tanto la migración de amenidad como por estilos de vida, influyen en los problemas de crecimiento en los diferentes destinos turísticos. Los cambios que repercuten en las localidades con migración de amenidad, se pueden clasificar en 4 fases de desarrollo: 1) emergente; 2) en desarrollo; 3) fase madura, la cual permite la posibilidad de alcanzar una fase final de bifurcación, ya sea de 4) auto-sostenimiento o de declinación. Es dable mencionar que para las fases nombradas anteriormente, existen características específicas para cada una de ellas, correspondientes a cuatro categorías: socioculturales, económicas, políticas, de patrón de uso del suelo y ambiental.

De acuerdo al mismo autor, se mencionan a continuación, las características que posee cada fase de desarrollo en la que se encuentra cada destino turístico:

- **Primera Fase: Emergente**

En lo que respecta a:

- a) *Socio-cultural*: Los residentes deben aceptar a los migrantes por amenidades, debido a que traen nuevos puestos de trabajo y diversas actividades socioculturales. El costo de vida suele ser bajo, con excepción de algunos productos como los importados y servicios.
- b) *Económico*: Extracción del recurso natural junto con el turismo y limitada por la nueva actividad de los jóvenes o los jubilados migrantes por amenidades con algunas ideas y un determinado capital. Pequeño ha moderado aumento de los puestos de trabajo y aumentos de la renta.
- c) *Político*: Los dirigentes locales por lo general aclaran sobre lo que está ocurriendo. Algunos lugareños y migrantes por amenidades se encuentran interesados por los posibles efectos negativos. Sin embargo, Laissez faire, "el crecimiento es bueno" predomina.
- d) *Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente*: Relativamente un ambiente prístino. Grandes espacios abiertos y comunidades rurales. Los agricultores y dueños de las tierras, comienzan a vender esas tierras a los escasos especuladores y migrantes por amenidades.

- **Segunda Fase: de Desarrollo**

En lo que respecta a:

- a) *Socio-cultural*: Las tradiciones de los pueblos locales comienzan a deteriorarse, y los propietarios empiezan a perder el control sobre sus tierras debido a los desarrolladores y a los migrantes por amenidad. El costo de vida comienza a aumentar. Los migrantes por amenidades son principalmente insensibles a sus impactos.
- b) *Económico*: La recreación, el turismo y especialmente las viviendas de segunda residencia, correspondientes principalmente a los migrantes por amenidad, traen una mayor fuerza económica que se suma a la tradicional. Hay ingresos moderados/niveles de empleo en los cuales, en algunos existen altas tecnologías que van en aumento.
- c) *Político*: Aunque algunos debaten sobre atraer a una mayor cantidad de migrantes por amenidades, los dirigentes locales se encuentran favorables al crecimiento y a realizar una nueva reglamentación para el uso de la tierra y con ello, poder asegurar que el crecimiento de las personas será controlada.
- d) *Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente*: Se visualiza un desarrollo de viviendas de segunda residencia en áreas dispersas en la montaña y en áreas protegidas, junto con el desarrollo del recurso, y paralelamente con el aumento de la especulación inmobiliaria.

- **Tercera Fase: Maduración**

En lo que respecta a:

- a) *Socio-cultural*: Los migrantes por amenidad desplazan a la población local, principalmente con un incremento en el costo de la vida. Existe una gran diferencia entre los estilos de vida de los migrantes por amenidad y los residentes locales. A su vez, coexiste tensión entre mantener el carácter intrínseco de la comunidad y obtener ventajas sobre las oportunidades comerciales.
- b) *Económico*: Las actividades de los migrantes se adaptan a la economía del lugar, con la actividad turística que se va incorporando de a poco a la actividad económica. Es fundamental que se realicen diversas innovaciones, debido a que la base económica puede ser que se encuentre en un nivel de estancamiento. Los precios de las propiedades reflejan un gran incremento.
- c) *Político*: Existen cuestiones comunes inter-jurisdiccionales como los recursos naturales para soportar el crecimiento de las áreas rurales. Los desarrolladores siguen teniendo importancia. En esta fase, se evidencian conflictos entre los migrantes por amenidad y los pobladores locales, quienes pretenden que se detenga el crecimiento. Algunos migrantes por amenidades son elegidos localmente.
- d) *Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente*: Existe una gran pérdida de espacios rurales y abiertos caracterizados por el uso residencial y de recreación, los cuales dominan el paisaje del destino. Aumenta la subdivisión de espacios para construir y el recurso sigue creciendo. Se le presta mayor atención al medio natural y a los servicios públicos locales.

- **Cuarta fase: a) Auto sostenimiento**

En lo que respecta a:

- a) *Socio-cultural*: Aparecen diversos programas sociales destinados a la población local, con la finalidad de que puedan desarrollar aptitudes y así poder participar en la nueva economía. A su vez, se les provee de viviendas cercanas a los residentes que poseen niveles de ingresos bajos.
- a) *Económico*: Existe una tecnología superior R&D e integrada con otras actividades de conocimiento, un alto grado de agricultura, cultura y eco-turismo. Se focaliza en la base local con bajas importaciones.
- b) *Político*: Los dirigentes se encuentran informados en mayor medida, en lo que respecta a diferentes aspectos ecológicos y con ello, toman decisiones al respecto. Cabe destacar que las decisiones tomadas, tienen una mayor participación de la comunidad. La colaboración bi-regional crece.
- c) *Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente*: Se evidencia una mayor densidad de desarrollo, acompañado de la utilización eficaz de los recursos. La rehabilitación del medio ambiente, la reconversión del espacio se da de manera muy limitada o directamente no se da.

- **Cuarta fase: b) Declive**

En lo que respecta a:

- a) *Socio-cultural*: La mayor parte de la población local no puede vivir en zonas céntricas, por lo que dichos residentes trabajan en las viviendas, y los impuestos más bajos se encuentran en la periferia. Los servicios se encuentran colapsados por la demanda y, se incrementan los bajos ingresos de la población.
- b) *Económico*: El turismo de masas se está dando en mayor medida con menos beneficios que en la fase anterior. Las industrias del conocimiento y otras actividades realizadas por los migrantes de amenidades se están retirando. Los valores de la propiedad están estancados y comienzan a decaer en diferentes valores.
- c) *Político*: Los líderes locales junto con los desarrolladores siguen estando a favor del crecimiento. Por parte de la población local, existe una lucha contra el crecimiento. Los migrantes de amenidades desaparecen, retirándose de las localidades y, los pocos que se quedan, están involucrados políticamente.
- d) *Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente*: El medio ambiente urbanizado, con una calidad biofísica está desapareciendo. A su vez, el paisaje se encuentra fragmentado, y existe una disminución en la vida silvestre. La tensión ambiental se incrementa, producto del aumento de los desechos y de la contaminación.

Condominios¹: una forma de segregación social.

Uno de los cambios más significativos que se registraron en diversas zonas de las periferias de diferentes ciudades latinoamericanas, es la proliferación de urbanizaciones cerradas, lo que tradicionalmente se conoce en Chile como «condominios» (Hidalgo, Álvarez & Salazar; s/f).

La expansión de estas construcciones y de grandes proyectos residenciales cerrados refleja como la ciudad se comienza a construir de fragmentos, muchas veces desconectados entre sí, ya que dichos espacios, son unidades urbanas que aparecen como partes de la ciudad, desconectadas físicamente del espacio urbano tradicional. Es decir, los condominios son lugares cada vez más segmentados y separados de la urbe, caracterizados por vigilancia, cercos, barreras, garitas, entre otros aspectos, siendo exclusivos y excluyentes (Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2003; citado en Hidalgo & Borsdorf, 2004).

¹ La expresión "condominio" es utilizada en algunos países como Chile, para referirse a conjuntos de viviendas que poseen seguridad, acceso controlado y que comparten espacios comunes. También suelen ser denominados como "barrios cerrados" o "urbanizaciones privadas" en Argentina, "fraccionamientos cerrados" en México y "condominios fechados" en Brasil. En cada país, estas construcciones poseen una amplia gama de tipologías, relacionadas con la forma de la edificación, número de viviendas y localización de los conjuntos (veáse Borsdorf, 2002).

Algunas de las causas por la cuales se fueron desarrollando estos barrios cerrados en América Latina están relacionadas con la transformación económica al neoliberalismo, la cual llevó a una política de desregulación, que liberó el mercado urbano del suelo, disminuyó la planificación urbana y a la vez, potenció la privatización de los servicios públicos. Por lo que, la transformación económica es un factor importante, que potenció la ampliación de barrios excluidos del espacio público de la ciudad tradicional, formada a lo largo del siglo XX. En este sentido, los procesos de mutación territorial de la globalización, refuerzan y amplifican la construcción de urbanizaciones cerradas, las cuales tienen la participación de capitales externos (Borsdorf e Hidalgo, 2004).

En Chile, siguiendo a Hidalgo (2004), existen dos modalidades predominantes de construcción de viviendas. La primera modalidad se relaciona con las unidades que generan los promotores privados, las cuales, suelen ser diseñadas como urbanizaciones cerradas o condominios. La segunda alternativa corresponde a las residencias que construye el Estado para los grupos socioeconómicos medios bajos y bajos, que no pueden acceder por sus propios medios a la oferta del mercado. Ambos tipos de viviendas responden a causas diferenciadas y expresan diferentes procesos que fueron transformando el paisaje del destino. Por lo tanto, los condominios como las viviendas sociales, conforman los ejes a través de los cuales se construye la actual geografía social de las ciudades chilenas y las alternativas ofrecidas por los agentes inmobiliarios a los diversos estratos sociales. Cabe aclarar, que los condominios, en el país chileno, están asociados a proyectos inmobiliarios, los cuales comenzaron a surgir a principios del siglo XXI y tienen la finalidad de intentar explotar las bellezas paisajísticas del destino turístico, como lo son las lagunas u otros atractivos naturales que forman parte de un producto inmobiliario especial y exclusivo.

Hidalgo (2004) aborda los ejes principales relacionados con la aparición y el crecimiento de los espacios residenciales cerrados. Estos ejes son: (a) el paradigma de la globalización; (b) la creciente criminalidad y seguridad asociada; (c) la imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda; (d) la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a ellos; y (e) la flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial.

A continuación se profundiza en cada uno de ellos, en base a dicho autor.

a) El paradigma de la globalización

La globalización es un factor que permite explicar la aparición de los barrios cerrados, a través de la participación de capitales externos a los países donde se materializan los diferentes

proyectos. Esto se refleja, por lo general, en los condominios de mayor tamaño, los cuales fueron promovidos por empresas constructoras chilenas que se asociaron en la segunda mitad de los '90 con compañías internacionales, como por ejemplo GeoSal, que tuvo la participación del consorcio mexicano Geo, y Habitaria, sociedad en partes iguales entre la española Ferrovial y el grupo Luksic. Dichas asociaciones explican la introducción de nuevas tipologías de vivienda y aportes en términos de gestión, tecnología y diseño.

Según Pereira (1999; citado en Hidalgo, 2004), las asociaciones con compañías extranjeras permitieron introducir innovaciones relacionadas con la manera de abordar la construcción en serie, siendo esencial principalmente en los proyectos de gran escala, situación que ha desembocado en la puesta en marcha de una verdadera industria inmobiliaria. Por otro lado, según Janoschka y Glasze (2003; citado en Hidalgo, 2004), la globalización se relaciona con una serie de innovaciones en las tecnologías de la información, comunicación y transporte; aunque también genera una creciente desregulación de la economía y de la actividad del sector público, lo que conlleva a la aparición de consecuencias que potencian el crecimiento de los barrios privados.

En Chile, estos aspectos se relacionan, en su mayoría, a la liberalización del mercado inmobiliario, que incluye la flexibilización de límites urbanos de los planos reguladores, lo que se traduce en suelo libre y barato para el desarrollo de los proyectos de vivienda. La privatización de las actividades económicas también llega a los servicios y con ello se venden productos que van de la mano con el amurallamiento de la ciudad, como lo es la industria de la seguridad.

b) La creciente criminalidad y seguridad asociada

La creciente criminalidad y seguridad asociada es el segundo eje que explica el fenómeno del enclaustramiento residencial. La manera en que los diferentes medios de comunicación tratan el problema de la seguridad conlleva muchas veces a poner en tela de juicio la relación entre la imagen que los medios construyen y la realidad de lo que ocurre (Ramos y Guzmán, 2000; citado en Hidalgo 2004). Sin embargo, en Chile, las estadísticas de delitos son realizadas por los Carabineros a partir de las denuncias de los propios afectados y la variación de dichas cifras. Tanto las situaciones que se informan a través de los medios, como las cifras objetivas, incrementan la sensación de miedo e inseguridad (Rodríguez y Winchester, 2001), y potencian la demanda de viviendas en condominio, con acceso controlado y vigilancia las 24 horas del día.

c) La imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda

Según McKenzie (1995; citado en Hidalgo, 2004), de igual manera que se especializan las actividades y productos relacionados con la venta de la seguridad, el sector inmobiliario residencial manifiesta que el producto ofrecido en relación a los condominios, es aceptado cada vez más por los consumidores y termina por imponer esta tipología de vivienda en barrios cerrados.

En la década de 1970 existía en Chile un determinado tipo de variedad en las modalidades de producción de la vivienda y de los agentes implicados en ella. En un principio, los propietarios del suelo y de las viviendas jugaron un papel más importante, que fue eclipsado a lo largo del tiempo por la creciente importancia que asume el Estado como promotor del desarrollo urbano a través de la vivienda social, del fomento de la construcción para la clase media y como agente regulador del uso del suelo (Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2003; citado en Hidalgo, 2004).

Estas formas de acceder a la vivienda en el país chileno tuvieron significativas modificaciones con el cambio de modelo de desarrollo económico, el cual sufrió Chile con la llegada del Gobierno Militar, que tuvo como paradigma principal, el protagonismo de las leyes del mercado y la retirada del Estado de los sectores donde obstaculizaba el libre juego de la oferta y la demanda. En este escenario, el sector inmobiliario se convierte en uno de los protagonistas del desarrollo económico nacional, y en particular, de las ciudades. Por lo que la empresa y el capital inmobiliario asociado, son concebidos como elementos dinamizadores de la economía, considerando el efecto multiplicador que genera en otros sectores, en lo que refiere a mano de obra y servicios asociados.

Si bien el gremio de la construcción en Chile cobra impulso desde la creación de la Cámara Chilena de la construcción en la década de 1950, es a fines del siglo XX (con la reforma neoliberal) que se empieza a constituir un potente sector inmobiliario, el cual abarca las funciones de construir, pero también abarca la gestión del suelo, la promoción de compra y venta del producto, así como la proyección de sus inversiones en los lugares de la ciudad que pueden reportar mayores ganancias. Por esto mismo, la ciudad actualmente es el territorio de los agentes inmobiliarios, quienes articulan en base a sus intereses, el desarrollo de la ciudad. Por lo tanto, las formas del crecimiento de la urbe, son el resultado del accionar del negocio inmobiliario, quien guía y modifica los instrumentos de planificación urbana. Hoy en día, la construcción de condominios, es uno de los productos preferidos de los agentes inmobiliarios, que explotan, además de la seguridad, la exclusividad que hay atrás de la promoción de este tipo de viviendas.

d) La búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a los condominios

Tanto las personas de altos recursos como los grupos medios emergentes, buscan una importante diferenciación a través del uso de cercos perimetrales, vigilancia electrónica, accesos controlados y otros recursos para hacer más seguro el espacio privado.

Las motivaciones de los residentes que optan por vivir en barrios cerrados en Chile, muchas veces van más allá del miedo y la seguridad (Campos y García, 2004; citado en Hidalgo 2004). A pesar de los aspectos "negativos" de dichos espacios residenciales, los cuales se relacionan con la segregación social y la fragmentación del espacio urbano que provocarían, algunas investigaciones realizadas sobre Chile señalan que los residentes de las nuevas urbanizaciones cerradas, no sólo se mudan a ellas para distanciarse del resto de la sociedad o protegerse de la inseguridad, sino que le dan un gran valor a determinadas variables objetivas, como la elección de localizaciones a partir de sus atributos paisajísticos y de la comodidad que representan los servicios otorgados por estas construcciones edilicias (Fernández, Salcedo y Torres, 2004; González, 2004).

e) La flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial

Esta situación es principalmente válida para el caso chileno, donde los planos reguladores del suelo en las ciudades y áreas circundantes, entran en crisis a causa de las reiteradas modificaciones y excepciones de sus prerrogativas de las que son objeto desde finales de los '70. La máxima expresión de este escenario se produjo en 1979 con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que decretó que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por las fuerzas del mercado. En base a dicha política, se amplió el área potencialmente urbanizable. Una mayor disponibilidad de suelo no provocó una disminución de su valor, sino que aumentó debido a los procesos especulativos que se generaron en los territorios liberados por el mercado.

Es dable mencionar que la ampliación de los límites urbanizables potenció la acumulación de conjuntos de vivienda social en aquellas comunas que ofertaban suelo con un menor valor, y que en definitiva especializaron su uso en este tipo de proyectos habitacionales.

En la actualidad, las grandes inversiones inmobiliarias se ven favorecidas por las recientemente creadas Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), las cuales son pensadas como verdaderas "ciudades flotantes" destinadas a normar la expansión de las ciudades y los emprendimientos privados asociados a ella. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, principal impulsor de esta iniciativa, trata de promover a través de ellas una política urbana de carácter indicativo que deje amplio margen a la iniciativa privada.

La aparición de nuevas modalidades de espacios residenciales cerrados está relacionada con esta forma de diseñar la expansión de la metrópoli. Surge así, lo que se conoce como ciudad vallada, es decir, conjuntos de vivienda que superan las mil unidades, con una amplia gama de equipamientos y servicios en su interior.

Producto-mercado

Como el objetivo general de la presente tesina es caracterizar el producto-mercado de los condominios de la comuna de Pucón, es dable hacer mención a qué refiere dicha expresión. Siguiendo a Lambin (1997; citado en González & Perini; 2014), un producto-mercado “comprende el conjunto de funciones o necesidades a satisfacer, de una demanda determinada a la cual se le destinan productos o tecnologías específicas”. Dicho de otro modo, Lambin se refiere al producto-mercado como un grupo de clientes específicos, quienes buscan una solución concreta o un conjunto de funciones basadas en una tecnología concreta (Maroto, 2007).

Partiendo de este concepto, es también importante mencionar que un mercado de referencia (Según Lambin (1997), conlleva “la partición del mercado total en subconjuntos homogéneos en términos de necesidades y de motivaciones de compra, susceptibles de constituir mercados potenciales distintos...”) reconoce tres dimensiones, las cuales son: las necesidades (lo que los consumidores tienen en su mente para elegir los productos y/o servicios); los diferentes grupos de consumidores o clientes; y las tecnologías (los productos que irán a satisfacer las necesidades de los diferentes consumidores). En base a esta aclaración, el producto-mercado es la interpretación más amplia, debido a que se ubica en la intersección entre las tres dimensiones del mercado de referencia (González & Perini, 2014).

Es dable destacar, que para cada mercado de referencia, se puede realizar una micro-segmentación, la cual consiste en analizar la diversidad de necesidades y así, poder dividir el producto-mercado en subconjuntos homogéneos de consumidores, quienes buscan en el producto, el mismo conjunto de atributos.

CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO:

Pucón es una ciudad y comuna de la Provincia de Cautín, emplazada en la IX Región de La Araucanía, Chile. El significado de la palabra “Pucón”, proviene del mapudungun, la cual significa “entrada a la Cordillera”. La ciudad se encuentra ubicada a los pies del Volcán Villarrica, a 100 km aproximadamente de su capital regional Temuco y a 870 km de Santiago de Chile. A 90 km se encuentra el paso fronterizo con nuestro país, cuyo nombre es Mamuil Malal o también, conocido como Tremen. A su vez, dicha comuna se emplaza en la pre cordillera en medio de lagos, ríos,

parques nacionales y termas, convirtiéndose en el destino óptimo para quienes buscan descanso, entretenimiento, adrenalina, naturaleza, entre otras alternativas. A su vez, se localiza en el valle cordillerano, donde está ubicado el lago Villarrica. Se caracteriza por su perfil en forma de “U”, el cual se formó hace aproximadamente 10.000 años, cuando grandes glaciares al desplazarse socavaron las paredes y fondo de estos valles.

Imagen 1: Región de La Araucanía. Localización de la comuna de Pucón.



Fuente: Icarito.cl

Algunos lagos de los alrededores, como el Caburgua, que fueron formados por erupciones volcánicas. No obstante, el lago Villarrica se formó por la morrena glaciár, (es decir, por la acumulación de sedimentos que son arrastrados al derretirse el glaciár), formando una barrera que detuvo el curso de las aguas.

Históricamente, la misión militar que tenía el país chileno era resguardar el paso fronterizo con nuestro país, por lo que necesitaban edificar un fuerte militar como base de apoyo y abastecimiento para las operaciones de campaña previstas en el interior de los Andes.

De acuerdo con Encina (1952), los comienzos de dicha ciudad, se remontan al año 1883 cuando parte del ejército nacional bajo cargo del Coronel Gregorio Urrutia funda el fuerte de

Pucón como parte de una línea de fortificaciones para el control seguro de la Araucanía. El fuerte militar se ubicó donde actualmente está la plaza principal de Pucón. El destacamento enviado desde Villarrica por el Coronel Urrutia, fue recibido por los principales caciques de lugar: Paillalef, Huaquifil, Epuin, Panguilef y Antinao. Es dable destacar que dichos apellidos se mantienen y prevalecen en la actualidad.

La única forma de conectar Villarrica con Pucón era a través del tráfico marino, por lo que en el sector de la Poza, (donde en la actualidad está el Puerto Don Santiago), se desarrolló el primer puerto, el cual tuvo la mayor actividad comercial de la época. A su vez, desde dicho puerto se embarcaban grandes cantidades de durmientes con destino a las ciudades de Villarrica y Loncoche.

Junto con la llegada de los soldados, arriban las primeras familias de chilenos y extranjeros, a quienes se les otorgan tierras, y comienzan a constituir un asentamiento que tendrá entre sus principales actividades la explotación forestal y la ganadería. Por lo tanto, en sus inicios, la ciudad se basaba en la agricultura y selvicultura hasta los años 30, donde el turismo comenzó a crecer y verse reflejado en el área. En cuanto al pasatiempo de la época, las carreras de caballos eran actividades elegidas como entretención durante el día y la noche.

Por otro lado, la pesca fue uno de los primeros atractivos turísticos que impulsó la generación de servicios adicionales a dicha actividad. No obstante, con el correr de los años, el interés comercial fue dejando a un lado la actividad de pesca, para volcar netamente el interés comercial en el turismo. En un primer momento, las casas de familias hospedaban a los turistas, siendo una significativa fuente de ingreso. Luego, se construyeron hostales y hoteles, los cuales potenciaron el desarrollo de la comuna y ocuparon mano de obra local.

En 1940 se inauguró el camino que conecta con Villarrica, lo que permitió mayor afluencia de visitantes, quienes, en su gran mayoría, se quedaron a vivir en la comuna, atraídos por el paisaje y su potencial comercial. Las significativas cualidades naturales de los alrededores en donde se emplaza la comuna, fueron rápidamente aprovechadas para consolidar el lugar como destino turístico. El Gran Hotel Pucón fue construido en 1939 y junto con otros cambios y avances, a fines de los '80 y principios de los '90, Pucón se convirtió en un centro turístico a nivel internacional.

Imagen 2: Vista del lago, Volcán Villarrica y el Gran Hotel Pucón



Fuente: Biobiochile

Hoy en día, Pucón es un centro de turismo de aventura conocido por el acceso a rutas de senderismo, deportes acuáticos, el descenso de aguas rápidas, los paseos en kayak, fly-board, esquí y snowboard, además de la gran diversidad de termas naturales que posee a su alrededor.

Se visualizan grandes diferencias entre la época estival y la época invernal en la ciudad, tal como sucede en la mayoría de los lugares turísticos del sur de Chile. Durante ambas épocas, la actividad turística domina el quehacer ciudadano, copando la oferta hotelera y haciendo que la ciudad adquiera un carácter cosmopolita, ya que se entremezclan diversos idiomas y costumbres, dando vida a un ambiente ecléctico.

Es dable destacar, que junto con el incremento de la actividad turística y residencial, los negocios inmobiliarios para usos de primera y/o segunda residencia, se fueron materializando con fuerza en la comuna. La oferta inmobiliaria incluye terrenos para la “construcción por encargo” y unidades terminadas. En la primera modalidad, operan diversas empresas constructoras, desde las que ofrecen “casas semi-industrializadas” (las cuales son destinadas a familias de poder adquisitivo medio o medio-alto) hasta empresas que están especializadas en el diseño y construcción de residencias exclusivas, las cuales poseen un gran valor arquitectónico y monetario. La oferta de unidades terminadas incluye departamentos en la planta urbana y viviendas en condominio en el área rural. Muchas de estas empresas son las mismas que están a cargo de grandes emprendimientos en el Área Metropolitana de Santiago, como Fernández Wood con el proyecto “La Península”, el cual ofrece exclusivos servicios y equipamientos como canchas de golf y tenis, senderos para trekking, playas privadas, spa, complejo deportivo-recreacional y

colegio. Todas estas modalidades residenciales están abiertas para los migrantes que eligieron a Pucón como su nuevo hogar (Zunino, Hidalgo & Zapata, 2011).

Siguiendo a estos autores, por un lado, se visualiza una disposición idílica, donde conviven turistas de elite, una pequeña pero influyente elite intelectual-financiera, migrantes en búsqueda de nuevos estilos de vida y artistas alternativos; y, por otro lado, se visualizan en la periferia urbana, complejos de vivienda social segregados, los cuales exhiben carencias materiales evidentes y se encuentran alejados del epicentro de la actividad turística.

METODOLOGÍA:

Diseño de Investigación.

La presente tesina ha tenido dos momentos metodológicos, los cuales son del tipo exploratorio y descriptivo. En un primer momento, fue una exploración, debido a que por un lado, la temática sobre los condominios en Pucón, se ha abordado en escasos estudios, y no se encuentra información actualizada y, por el otro, la caracterización del producto-mercado relacionado a dichos condominios, no ha sido abordada anteriormente. Por lo que, este momento metodológico permitió obtener familiaridad respecto tema abordado.

En un segundo momento, el tipo de estudio ha sido descriptivo. Esto se debe a la necesidad de describir, medir y especificar características importantes tanto del público, como de estas edificaciones y proyectos en marcha. A su vez, se toma en cuenta este estudio porque podrá permitir la descripción y tendencias de estos productos urbanos.

Enfoque de Investigación:

El enfoque metodológico que se plantea en la presente investigación, con el fin de alcanzar los objetivos propuestos, es del tipo cuanti-cualitativo. Se llevan a cabo ambos enfoques debido a que, a través del cualitativo, se puede realizar un estudio con mayor profundidad, que permita identificar categorías de análisis emergentes. Y, en el caso de la estrategia cuantitativa, ésta es necesaria en determinados momentos de la investigación, en lo que respecta a los aspectos que se relacionan con el producto urbano estudiado.

Estrategia de Triangulación:

La estrategia de triangulación supone que, a medida que se obtengan mayor cantidad de datos relacionados a un mismo problema, más rica resultará la investigación en cuestión. Por lo tanto, a continuación, se explica el tipo de triangulación que se lleva a cabo en la presente tesina:

Triangulación de datos: Se realiza la recolección de datos de fuente primaria, es decir, in situ a informantes clave; como también se utiliza la recolección de datos secundaria, con el fin de alcanzar una aproximación al problema de investigación. Para esto, se realiza una búsqueda de información en múltiples investigaciones relacionadas a la temática abordada, informes, tesis, revistas científicas, libros, artículos periodísticos y otros soportes relacionados con el producto inmobiliario.

Triangulación teórica: con el objetivo de profundizar, enriquecer, ampliar conocimientos y ahondar en el problema planteado, se requiere la consulta, aplicación e interpretación de diferentes enfoques teóricos a lo largo de la investigación. Esto da la posibilidad de incorporar nuevas conceptualizaciones y perspectivas teóricas tanto al marco teórico como al análisis e interpretación de los resultados. Dicho esto, se consultaron enfoques teóricos como “La Sombra del Turismo”, tesis e investigaciones vinculadas a la temática desarrollada como “Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de Los Andes”, “Migración de Amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña”, “Negocios inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la comuna de Pucón – Chile”, entre otras investigaciones relacionadas, las cuales permiten enriquecer el contenido de la tesina.

Triangulación metodológica: Con el fin de obtener información que posibilite responder a los objetivos planteados en la presente tesina, se emplean distintas técnicas de recolección de datos.

Técnicas de recolección de datos:

En un primer momento, con el fin de obtener un acercamiento a la temática planteada, se propone realizar una búsqueda bibliográfica (general y específica), y de antecedentes, con el fin de recolectar datos a partir de fuentes secundarias. Dicha recolección permite alcanzar la interiorización del problema de investigación planteado como también, abordar las dimensiones teóricas que se consideran pertinentes respecto a los objetivos propuestos.

A su vez, se realiza una búsqueda por internet de proyectos inmobiliarios que hayan inaugurado en los últimos años, con el fin de segmentar aquellos que estén en funcionamiento a partir del 2016. Como también, se plantea implementar entrevistas semi-estructuradas a los porteros y/o encargados de los condominios pertenecientes a la muestra, con el fin de recabar la información necesaria.

Muestreo:

El método de muestreo será de tipo no probabilístico intencional, dado que se centra en la elección de las unidades, las cuales posean características que resulten de relevancia para la investigación. La información recopilada, se procesará a través de un análisis de contenido, para lo cual se considerarán los datos más representativos de cada una de las dimensiones establecidas.

Unidad y Dimensiones de Análisis iniciales:

La unidad de análisis son los condominios de la ciudad de Pucón inaugurado a partir del año 2016 y la unidad de relevamiento comprende a aquellas personas, encargados y/o porteros de cada condominio que son entrevistadas debido a que aportan información relevante para la investigación.

A continuación, se presenta una tabla con la Unidad de Análisis de la presente investigación, junto con las dimensiones iniciales de análisis de la misma.

Unidad de análisis	Dimensiones	Indicadores
Condominios de la ciudad de Pucón inaugurados a partir del año 2016.	Uso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De manera permanente ▪ En temporada alta, feriados y fines de semana largos ▪ Sólo temporada alta ▪ Arriendo completo
	Amenidades que posee	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vistas ▪ Piscina interior/externo ▪ Sauna ▪ Spa ▪ Gimnasio ▪ Salón de eventos, acceso controlado en portería ▪ Cantidad de habitaciones ▪ Cercanías a la playa ▪ Otros
	Tamaño	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metros cuadrados ▪ Hectáreas que ocupa de suelo ▪ Cantidad de habitaciones ▪ Cantidad de departamentos
	Localización	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centro de la comuna ▪ En los límites de la comuna

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hacia las montañas ▪ Cerca del lago
	Costo promedio por unidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor en UF
	Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nacionalidad: Chilenos /Extranjeros ▪ Sexo: Hombre/Mujer
	Condición laboral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cantidad puestos de trabajo ▪ Nacionalidad trabajadores: chilenos/extranjeros ▪ Trabajo fijo ▪ Trabajo temporal

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Normativa vigente y situación actual de Pucón

Al día de la fecha, hay 40 condominios en la comuna y sus alrededores, y, nuevos proyectos que pretenden ponerse en marcha en los próximos años, abarcando una gran cantidad de hectáreas (unas 55,88 hectáreas en total correspondientes a los condominios relevados en la presente investigación), modificando aceleradamente el paisaje de Pucón.

De acuerdo con información brindada por trabajadores de la Municipalidad, es cuestionable, de manera frecuente, la falta de una planificación en donde se controle la demanda inmobiliaria, se articule la vialidad, se ordenen los usos del suelo, se condicionen y manejen las áreas con riesgos naturales, se actualicen las normas urbanas en base a los requerimientos actuales, entre otros aspectos. Partiendo de estas falencias, en diferentes oportunidades, desde el municipio se realizaron varios contratos junto con la SEREMI MINVU (Secretarías Regionales Ministeriales de viviendas y urbanismo) de la región de La Araucanía, con el fin de actualizar el Plan regulador Comunal. Sin embargo hasta hoy día no se llevaron a cabo las modificaciones ni se promulgaron en el Diario Oficial.

El Plan Regulador Inter-comunal Villarrica – Pucón (1978) posee mayor jerarquía que el Plan Regulador Comunal. Por lo que, aunque se realicen diversas alteraciones en el Plano regulador de la comuna para alcanzar una planificación urbana acorde a las necesidades actuales, no se puede salir de los límites que están en el Plano del '78.

A continuación se exponen algunos aspectos sobre la normativa de la comuna, ya que es importante destacar que el Plan comunal de Pucon es del año 1994, mientras que el Plan inter-comunal Villarrica-Pucón es del año 1978. Éste último es el instrumento de planificación del territorio comunal que regula tanto el desarrollo físico de la ciudad como del sistema inter-comunal. Este plan fue modificado parcialmente en dos oportunidades, en 1987 y 1996, pero en general, la mayor parte de su normativa está sin ninguna modificación hace 41 años.

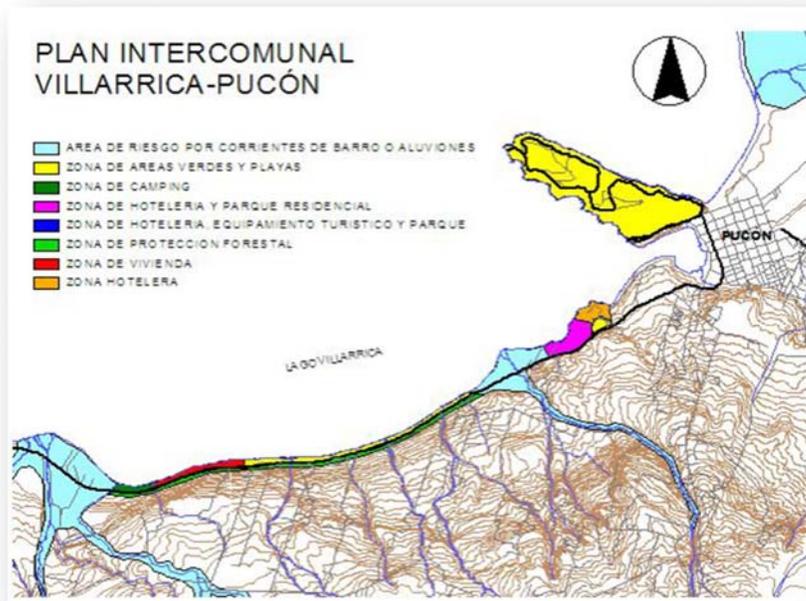
Dicho Plan Regulador Inter-comunal comprende 3 unidades territoriales:

- Unidad territorial A: es la establecida por el límite comunal de Villarrica,
- Unidad territorial B: es la establecida por el límite comunal de Pucón
- Unidad Territorial C: es aquella establecida entre las unidades territoriales A y B y, dentro de los límites de aplicación territorial del Plan Regulador Inter-comunal.

En la unidad territorial C, es donde se establecen los distintos usos aplicable por el Plan Regulador Inter-comunal para la ciudad de Pucón que comprende desde el limite comunal por el poniente hasta la ciudad de Pucón por el oriente de lo cual se observan las siguientes zonas y área como;

- Zona de Vivienda.
- Zona Hotelera.
- Zona Hotelera y de Parque Residencial.
- Zona Hotelera, de Equipamiento Turístico y de Parque.
- Zona de Camping.
- Zona de Áreas Verdes y Playas.
- Zona de Protección Forestal.
- Áreas de riesgo por corrientes de barro o aluviones.

Imagen 3: Zonas y áreas del Plan Inter-comunal Villarrica-Pucón



Fuente: Plan Inter-comunal Villarrica-Pucón

En el área normada se localizan 7 zonas y 1 área de riesgos naturales, que se ubican adyacente de la ruta 199, exceptuando una zona de riesgo que está por sobre la desembocadura del río Trancura, al oriente de la ciudad de Pucón.

Por otro lado, la comuna, como se dijo anteriormente, cuenta con su propio Plan Regulador, el cual consta de las siguientes áreas:

- Áreas Consolidadas: Son las Áreas Urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, con la capacidad del suelo de ser dividido y para recibir edificaciones debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

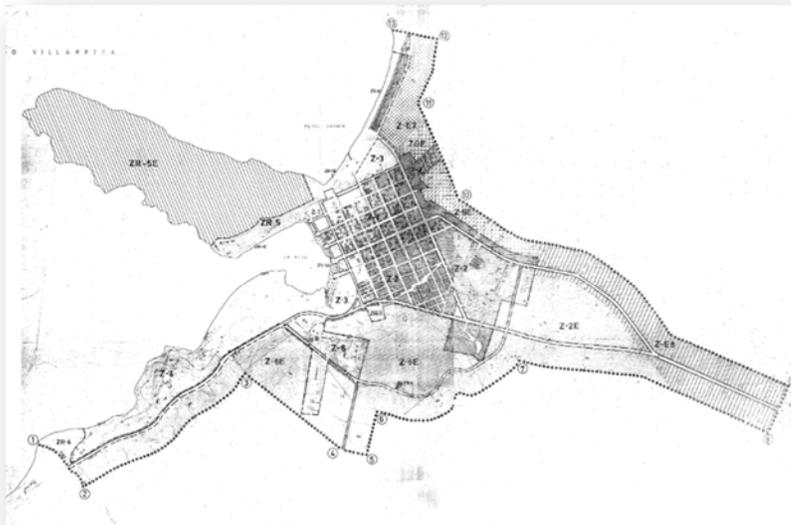
- Áreas de extensión Urbana: Son las Áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previstos para el centro poblado en los 30 años siguientes.

- Áreas Especiales: Son las Áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujeta a restricción de diversos grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como zonas de playas, riesgo volcánico, derrumbes, cauces naturales y de obras de

infraestructura como plantas de agua potable y otros equipamientos especiales como cementerio y península.

La única zona que esta normada en ambos planos reguladores (inter-comunal y comunal) es la zona de la península, donde en el Plan Inter-comunal es normado como zonas de áreas verdes y playas, en cambio en el plan regulador es normado dentro de áreas especiales como ZR-5E, donde se permiten, la edificación de viviendas, equipamiento turístico; hoteles y apart-hoteles de escala regional y sus elementos complementarios de esparcimiento y equipamiento deportivo como; canchas de golf, tenis, squash, basketball, piscinas, etc.

Imagen 4: Mapa de Pucón clasificado según zonas establecidas en el Plan Regulador.



Fuente: Plan Regulador

Tendencias para la compra de una segunda vivienda: de la playa al lago

En base a la información brindada por Diario Financiero (2018), son cada vez más los chilenos que optan por invertir en una segunda residencia. Los balnearios cercanos a Santiago de Chile son los más cotizados. A su vez, el desarrollo inmobiliario de la IV región (parcelas, casas y departamentos), ha tenido un crecimiento significativo, y por sobre el promedio nacional.

En los últimos años, en los alrededores de Santiago, se ha configurado un polo de desarrollo inmobiliario debido a su atractivo natural y su conectividad a la capital, que destacan como factores claves en su posicionamiento. Una importante oferta de proyectos se levantan en

sectores como Santo Domingo, pasando por El Quisco, Algarrobo, Quintay, Valparaíso, Viña del Mar, Reñaca, Concón, la zona de Puchuncaví, Maitencillo, Cachagua, hasta Zapallar y Papudo por el norte.

Cabe destacar que las tendencias para la compra de una segunda vivienda también responden a la ubicación, a la cercanía de servicios, comercio y supermercados, permitiendo evitar el uso de auto a diario. Si se trata de departamentos, lo que se refleja en el mercado es que el edificio debe contar con áreas comunes, las cuales permitan vacacionar dentro de él, sin necesidad de salir. Por eso mismo, hay cada vez más proyectos que cuentan con piscinas, saunas, jacuzzis, quinchos, canchas, entre otras opciones.

Otro punto importante a considerar es la relación del valor de compra y arriendo. Según datos de Arenas & Cayo, los departamentos en la zona sur (Pucón, Villarrica y Puerto Varas) tienen un valor de venta en el último trimestre de 2017 de 66 UF/m², mientras que el arriendo llegó a 0,17 UF/m²/mes. En el mismo período, esta relación en la zona costera centro norte (Viña del Mar, Concón, Quintero, Zapallar y Papudo) llegó a 56 UF/m² en venta y 0,20 UF/m²/mes en arriendo.

La plusvalía se puede dar en sectores consolidados, que mantienen un activo ritmo de desarrollo y de plusvalía, ya que enfrentan progresivamente la escasez de terreno, mientras incrementan su atractivo, como sucede en Zapallar y Cachagua. También en lugares más innovadores, que cuenten con características destacadas como acceso directo al lago, vegetación y accesos seguros, existentes o en desarrollo efectivo, como fue y es el Lago Ranco, de desarrollo más reciente de Pucón.

Los lagos se consolidan dentro de la oferta inmobiliaria:

Según datos de Montalva Quindos (2018 en Diario Financiero, 2018), entre los lugares con mayor valor para una segunda vivienda, las comunas de Pucón y Villarrica destacan especialmente, con precios promedio de 23 UF/m² y 16 UF/m², respectivamente, frente a un promedio general que llega a sólo 7 UF/m². Esta situación refleja el creciente interés por la zona lacustre del sur de Chile para adquirir una vivienda tanto para vacacionar, como para inversión.

De acuerdo con Colliers International (2018 en Diario Financiero, 2018)), Chile se destaca por su dinámico mercado inmobiliario, el cual se ha visto potenciado por una economía estable y atractiva para inversionistas nacionales y extranjeros. Según su ranking, hay cinco lagos que son los más requeridos en Chile para segunda vivienda. El estudio consideró como primer punto el

precio promedio que tienen las viviendas con orilla de lago, la densidad de ocupación que los lagos tienen a través de dimensiones del perímetro, su conectividad y la accesibilidad.

En primer lugar aparece el Lago Vichuquén, en la región del Maule, que cuenta con casas con 252 m² en promedio y valores por 18.454 UF promedio. El Lago Rapel aparece como la segunda opción más destacada, con propiedades con 344 m² en promedio y un valor promedio de 19.221 UF. El Lago Villarrica, en la Región de la Araucanía, cuenta con casas con un promedio de 300 m² y un promedio de valor 15.138 UF. El Lago Ranco, en la Región de los Ríos, tiene propiedades con 320 m² promedio, por valores de 13.060 UF/m². Por último, el Lago Colbún ha tomado lugar dentro de las mejores opciones y preferencias, con casas con 178 m² en promedio y un valor promedio de 7.780 UF.

Aunque los precios por metro cuadrado en todos los sectores de la oferta de propiedades en los lagos del sur de Chile han ido en aumento con el paso de los años, la oferta se ha ampliado a diferentes clientes objetivos y ha permitido que más personas puedan acceder a una segunda vivienda, debido a que los rangos de precios se han extendido.

La ejecutiva agrega que las regiones de La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos comparten un atributo común que sería el más apetecido tanto por veraneantes como quienes toman la decisión de irse a vivir a ese lugar, el cual posee una gran cercanía con la naturaleza.

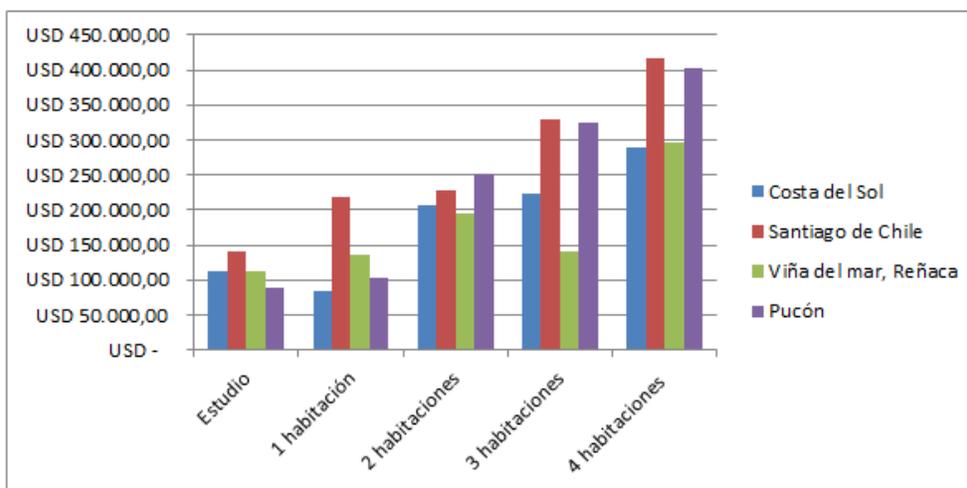
En esta región, otro factor clave que atrae a inversionistas tiene que ver con que la oferta turística no termina con el verano, ya que durante el invierno aparecen por la zona multitud de turistas y deportistas que buscan tanto el frío como la nieve, el vértigo y la velocidad, que ven en diferentes actividades e incluso las que pueden realizar en el volcán Villarrica, el cual es el más activo de Sudamérica (Diario Financiero, 2018).

Dicho esto, y con los datos relevados, se puede afirmar que la comuna de Pucón ha tenido un crecimiento muy alto y se ha convertido en un globo inmobiliario. En estos últimos años, la cantidad de habitantes se incrementó en un gran número. Según datos del INE (Instituto Nacional de Estadísticas de Chile) en base al censo el 2017, Pucón en ese año contaba con 28.523 habitantes, de los cuales 14.417 eran mujeres y 14.106 hombres. El 64,3% correspondía al área urbana y el 35,7% de la población correspondía al área rural. Sin embargo, desde la municipalidad, si bien no tienen datos exactos, se estima que en el 2018 la población alcanzó superar los 30.000 habitantes. Entre los residentes extranjeros, hay migrantes españoles, bolivianos, suizos, belgas, ingleses, alemanes, canadienses, chinos, peruanos, argentinos, brasileños, franceses, entre otros. Los sectores más importantes de desarrollo inmobiliario están en el centro y en sus alrededores,

abarcando el camino Villarrica- Pucón, y camino al volcán, siendo en este caso un punto fuerte la accesibilidad. Los precios de venta que se manejan en la ciudad son los mismos que están en el barrio alto de Santiago de Chile, como en otros destinos importantes, debido a que Pucón es un destino exclusivo. Los agentes de ventas de la ciudad comentaban que el destino puede alcanzar una plusvalía muy alta, principalmente los alojamientos que se encuentran ubicados a las orillas del lago Villarrica, aunque en el centro y camino al Volcán, también dan rentabilidades altas. Departamentos de 2 dormitorios que hace 3 años costaban 2000 UF, hoy en día valen 6000 UF con las mismas características.

A continuación se muestra un gráfico en donde se hace un análisis comparativo de precios, con otros destinos exclusivos como: La Costa del Sol, en Andalucía, España; barrio Las Condes, en Santiago de Chile, zona centro; Viña del Mar y Reñaca, la costa chilena y Pucón.

Gráfico 1: Comparación de precios en dólares según cantidad de habitaciones y destino



Fuente: Elaboración propia en base a las siguientes fuentes: www.granmanzana.es; www.elbarrio.cl; www.portalinmobiliario.com e www.idealista.com.

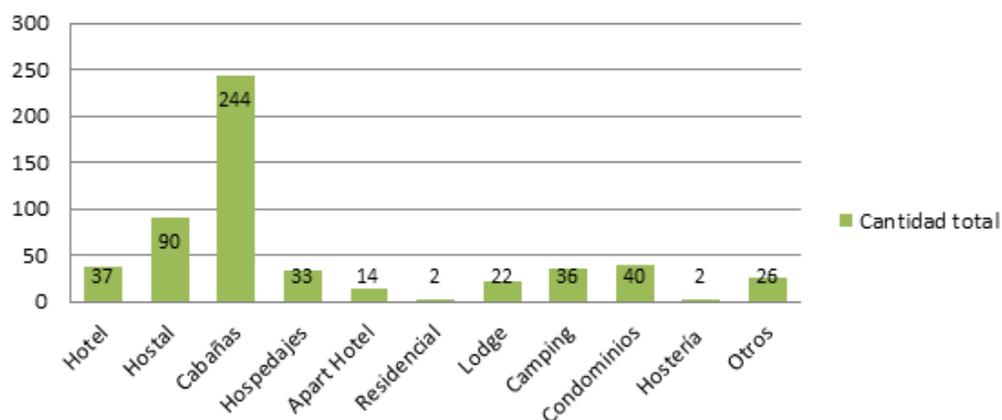
Para realizar el gráfico se tomaron precios de venta en el mercado, de departamentos con estudios y con un, dos, tres y cuatro dormitorios, teniendo características similares a los de Pucón, como por ejemplo: estar en barrios cerrados y tener amenidades en común, con los destinos mencionados anteriormente.

Por colores se puede visualizar que comparativamente, Pucón y Santiago de Chile (barrio “Las Condes”) son los más caros. Al igual que Pucón, los precios en el sector inmobiliario en Santiago de Chile han aumentado considerablemente en estos últimos años, llegando a hablarse

incluso de una burbuja inmobiliaria. Además de ser destinos exclusivos, las alzas en los precios pueden estar relacionadas también con la gran facilidad de obtener acceso al crédito hipotecario, tanto para los chilenos como para personas extranjeras. El “Banco Estado” por ejemplo, permite otorgar créditos y diferentes posibilidades para que extranjeros compren viviendas e inviertan en el país. El “Banco Santander”, en febrero de 2019 lanzó el servicio de “hipotecarios express”, que son créditos hipotecarios con una baja tasa de interés y rápidos, ya que no piden tantos papeles para otorgar los préstamos. Por otro lado, cualquier extranjero puede comprar en el país, ya sea por medio de cheques, tarjetas de crédito, depósitos bancarios o en efectivo. Pueden pagar las cuotas terceros, ya que solo se necesita la firma del titular en el momento de entregar la escritura. No es necesario que los extranjeros tengan residencia en el país ni tampoco la doble nacionalidad. Simplemente con poder pagar es suficiente.

Por otro lado, actualmente hay 546 establecimientos turísticos en el área centro y alrededores de Pucón. Cabe destacar que desde Informes turísticos no llevan ningún registro estadístico de ninguna índole y, desde el Departamento de Turismo de la Municipalidad de Pucón, no poseen datos completos hasta la fecha. Sin embargo, los siguientes son datos brindados por la Municipalidad con lo que tienen registrado en el sistema.

Gráfico 2: Comparación de alojamientos turísticos según cantidad y tipo, en Pucón y alrededores.



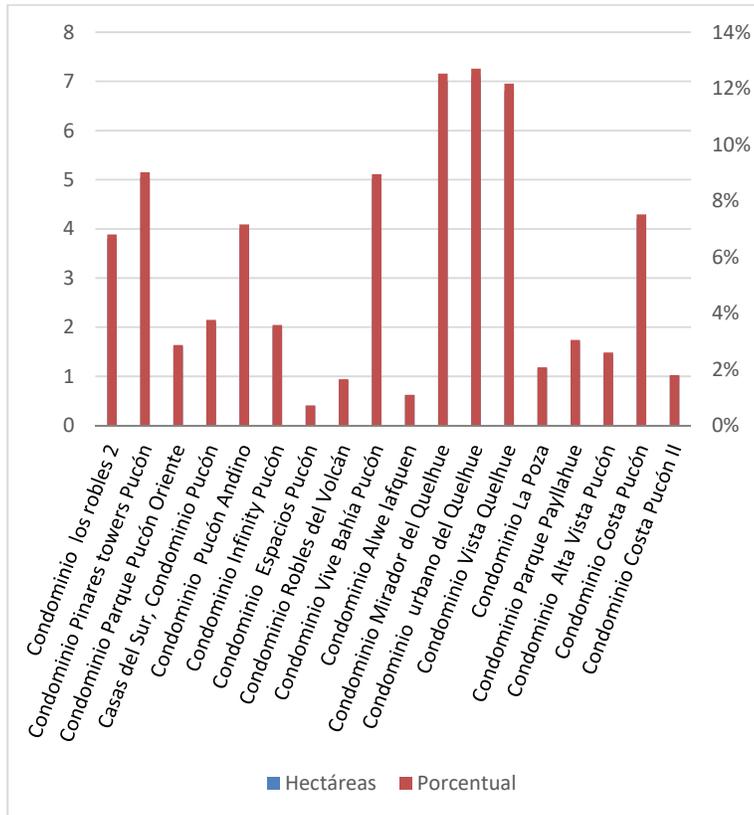
Fuente: Elaboración propia con datos brindados por la Municipalidad de Pucón.

Condominios relevados:

A partir de los condominios relevados, se puede dar fe de las transformaciones territoriales que han generado y, con ello, diversas consecuencias sociales relacionadas con el proceso de contra-urbanización, generando así ciudades difusas. Esto se debe por la proliferación

de proyectos en funcionamiento, como también los proyectos pensados a futuro de nuevos barrios cerrados en distintas áreas periféricas de la comuna, fragmentando la tierra rural para establecer múltiples desarrollos urbanos de similares características. Los complejos urbanísticos de la muestra están ubicados en distintos puntos de la comuna, generando nuevos sectores privilegiados de la ciudad, comenzando a denominarse como el “nuevo barrio alto de Pucón” a los barrios que quedan tanto camino al volcán como a Villarrica; reduciendo así los espacios periurbanos como rurales y segregando a muchos residentes según su nivel adquisitivo. Esto fragmenta la ciudad y disminuye en gran medida los espacios públicos y sus respectivos accesos. A continuación se puede ver en el gráfico nº3, la cantidad de hectáreas ocupadas por cada establecimiento.

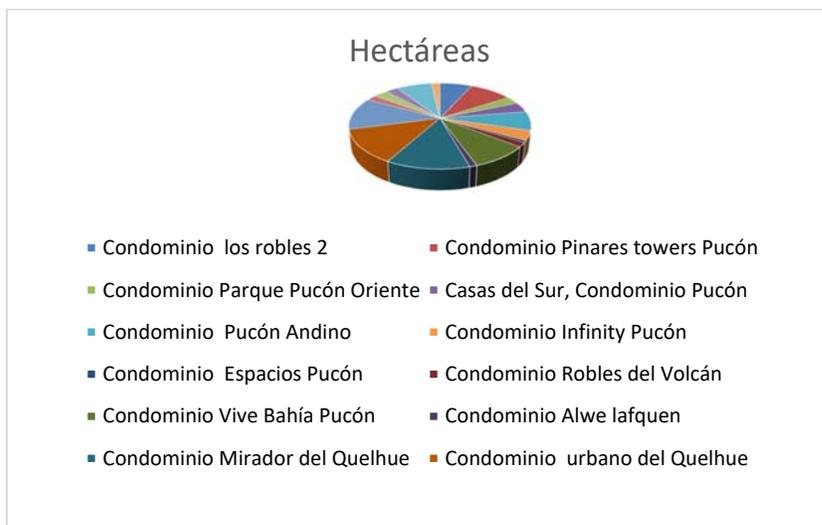
Gráfico 3: Número de hectáreas por condominio



Fuente: Elaboración propia

A la izquierda del gráfico se puede apreciar la cantidad de hectáreas y a la derecha, el porcentaje de hectáreas de cada condominio.

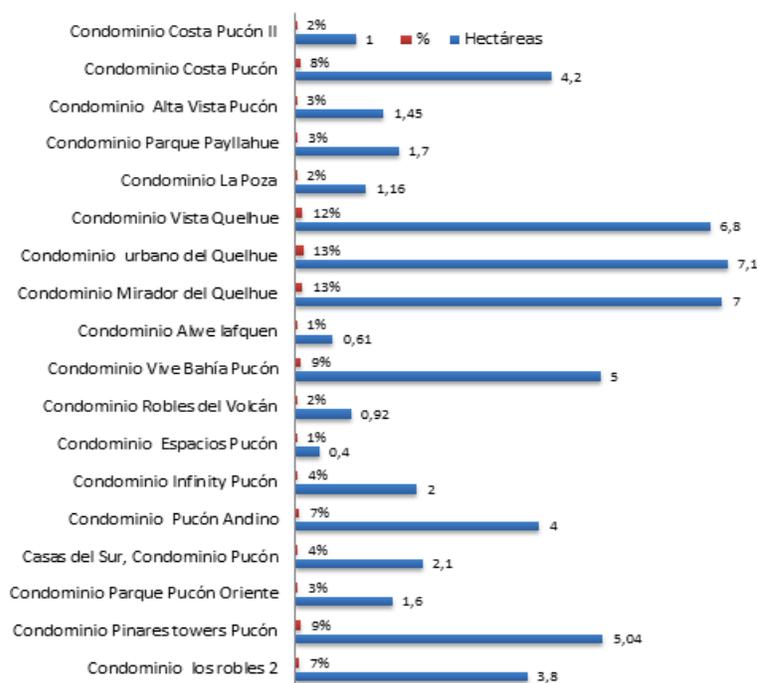
Gráfico 4: Porción de hectáreas según condominio relevado



Fuente: Elaboración propia

En el gráfico nº4, a modo de ilustración, se evidencia porción de hectáreas de cada condominio, con la intención de reflejar con mayor claridad el tamaño de cada uno de ellos comparativamente. A simple vista se evidencia que los condominios “Mirador del Quelhue”, “Vista Quelhue”, “Urbano de Quelhue” y “Vive Bahía Pucón”, son los que mayor cantidad de hectáreas poseen.

Gráfico 5: Hectáreas ocupadas en Pucón según cantidad exacta, porcentaje y condominio.



Fuente: Elaboración propia

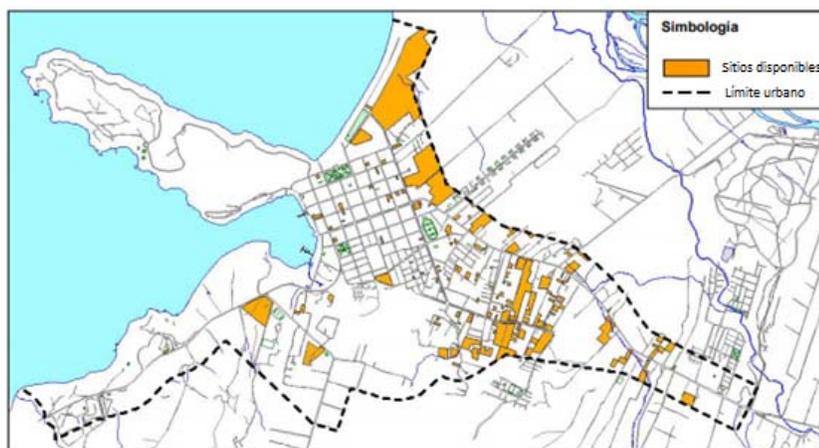
Según estadísticas brindadas por el INE (Instituto Nacional de Estadísticas de Chile), el censo realizado en el 2017 contabilizó un total de 17.356 viviendas en la comuna y 28523 habitantes.

La comuna de Pucón cuenta con un área urbana de 767 hectáreas, establecidas en el Plan Regulador Comunal Vigente (RES.004, 1994). Pero si a esta superficie se le resta el 30% correspondiente a Vialidad y Áreas Verdes, según datos de actualización de dicho Plan, se obtiene una superficie neta de 537 hectáreas.

Con los gráficos anteriores se puede visualizar la cantidad de hectáreas que ocupa cada condominio y su respectivo porcentaje. El total de hectáreas ocupadas entre los 18 complejos cerrados da una suma de 55,88. El 100% de hectáreas de los gráficos, está calculado en base dicho valor.

Por lo tanto, si tomamos el valor de superficie neta de Pucón de 537 hectáreas y el valor calculado durante la salida de campo, (55, 88 hectáreas), da un porcentaje del 10,40%. Es decir, los condominios relevados ocupan un 10,40% respecto al total de la superficie neta del ejido urbano. Si bien algunos condominios están ubicados en los alrededores de la comuna, se tomó en cuenta la superficie dentro el límite urbano para tener una noción comparativa más clara. A su vez, hay que tener en cuenta que solo se relevaron 18 condominios pero en total, son aproximadamente 40 condominios que posee el centro y sus alrededores, sin contar que hay unos cuantos proyectos de este tipo, que piensan ser llevados a cabo dentro de los próximos años.

Imagen 5: Localización de sitios disponibles dentro del límite urbano de Pucón



Fuente. Actualización del Plan Regulador

En la imagen anterior se puede visualizar que la mayor cantidad de sitios disponibles se encuentran localizados en las áreas periféricas de la comuna, principalmente en los extremos norte y oriente.

En la comuna, con el correr de los años se fueron realizando importantes modificaciones sobre el paisaje. El emplazamiento de zonas urbanas como también parcelaciones habitacionales, son los principales factores que configuraron el territorio, destacando en el paisaje las construcciones en altura como son los hoteles y condominios. Estos generan un impacto visual y perturbación en la percepción del entorno natural que tiene Pucón. Ya sea con el pretexto de privacidad, seguridad, tranquilidad, inversión, entre otras cuestiones, también es una estrategia de distinción social, creando ambientes tranquilos y confortables para el mantenimiento del estilo de vida del público al que están dirigidos.

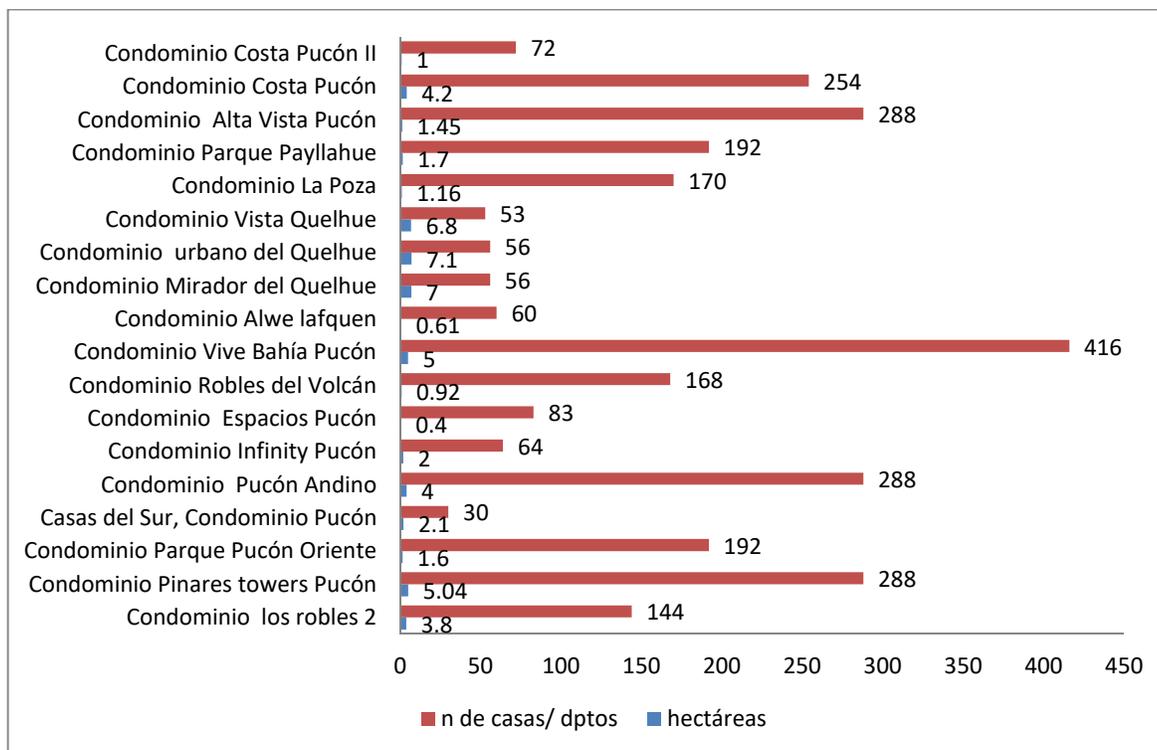
El paisaje urbano tiende cada vez más a fragmentarse por dichos recintos privados, los cuales generan límites confusos e imprecisos, como es el caso de los condominios ubicados frente al lago, en donde toman como privado los distintos accesos a la playa. Estos fragmentos, en vez de proporcionar soluciones de continuidad a la comuna en su conjunto, van individualizando el espacio.

Es posible hablar de una ciudad que está camino a convertirse en una ciudad entre muros, debido a estas transformaciones urbanas y paisajísticas, el desplazamiento de los residentes hacia zonas más alejadas y los proyectos que están en marcha junto con otros proyectos futuros. A su vez, la segregación socio-espacial que puede verse reflejada en ellas, debido a que los recintos cerrados están orientados a determinado status social.

A continuación se adjuntan algunos gráficos que expresan la relación entre el valor del m² con el espacio total de m² de terreno según cada condominio relevado².

² Para la realización de estos gráficos, cabe aclarar que se tomaron los valores mínimos en cuanto a precio en dólares, como también el valor mínimo de mt² por departamento. A su vez, no se tuvieron en cuenta cuatro condominios: "Condominio Mirador de Quelhue"; "Condominio Urbano de Quelhue"; "Condominio Vista Quelhue" y "Condominio Costa Pucón". Los tres primeros no se contabilizaron porque venden parcelas dentro del complejo y no hay un número específico en mt² correspondiente a alguna vivienda y, el último condominio no se contabilizó ya que al estar todo vendido, no se tiene el dato del precio de departamento, ya que los valores cambian respecto al "Costa Pucón II", por estar en venta en verde.

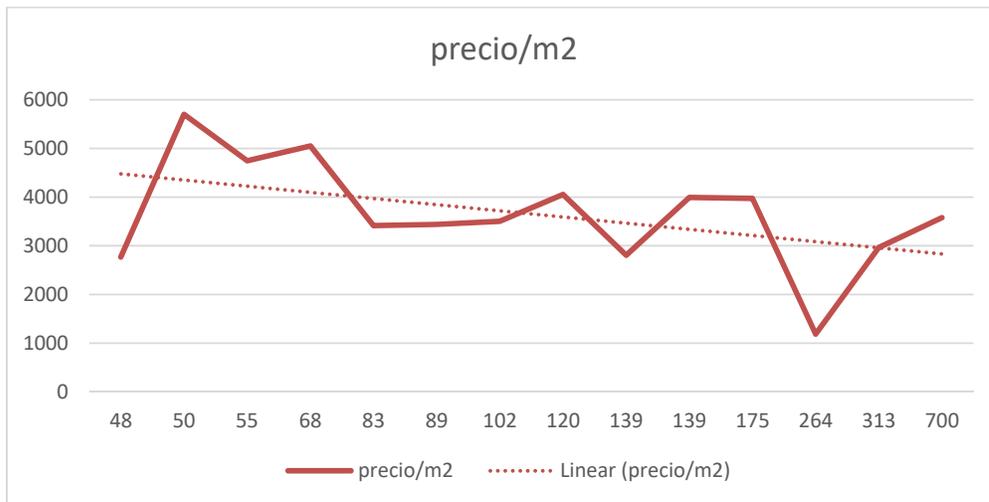
Gráfico 5: Relación entre cantidad de casas y/o departamentos que posee cada condominio relevado en la comuna de Pucón y las hectáreas que posee.



Fuente: Elaboración propia

En el gráfico nº 5, a modo de información se puede ver la cantidad de casas/departamentos que posee cada condominio en relación a la cantidad de hectáreas de cada uno. Esto refleja que no hay homogeneidad en cuanto al número de departamentos por cada complejo cerrado, ya que la cantidad de hectáreas no va en proporción a la cantidad de departamentos.

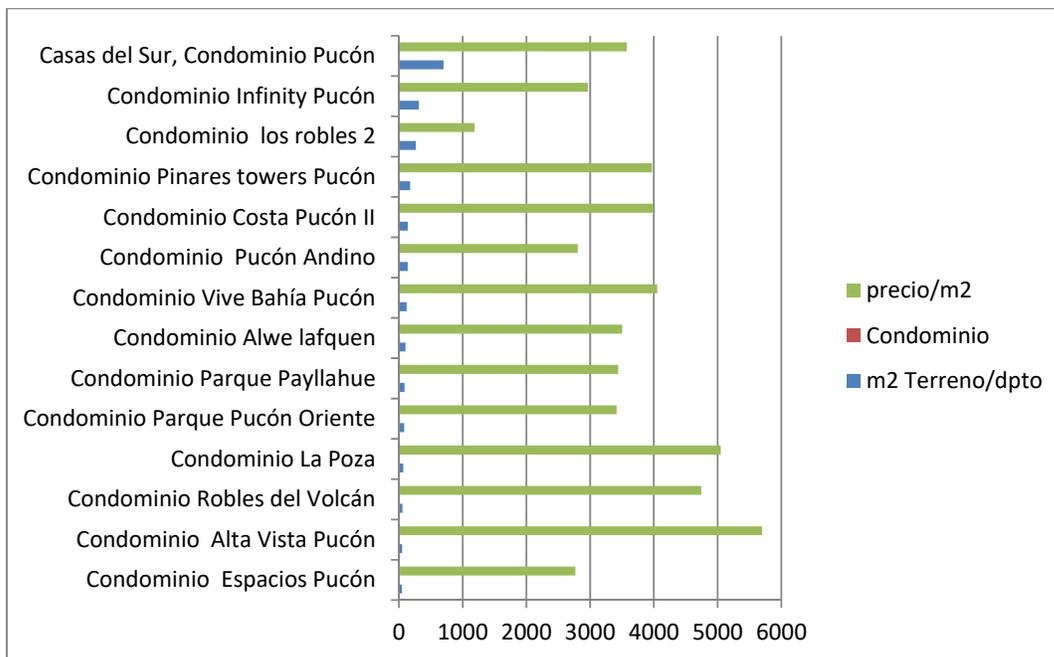
Gráfico 6: Relación entre el valor del m2 con el espacio total de m2 de terreno



Fuente: Elaboración propia.

En el grafico anterior se puede ver en el eje vertical el precio de m2 por vivienda y en el eje horizontal el m2 de terreno disponible para cada vivienda. Dicho gráfico muestra que a medida que se tiene mayor cantidad de terreno disponible, tiende a ser más bajo el valor del m2 de construcción. Los condominios que tienen mayor terreno son los que se encuentran alejados de la zona céntrica, los cuales poseen un precio menor del m2.

Gráfico 7: Relación entre el precio del m2 con el espacio total de m2 de terreno según cada condominio

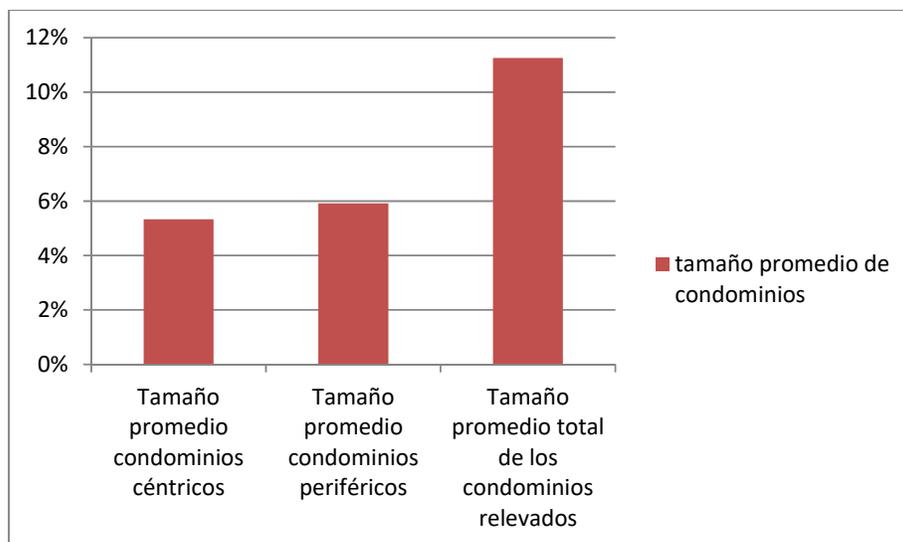


Fuente: Elaboración propia

Para una mayor comprensión, se adjunta el gráfico nº7, el cual también expresa la relación entre el precio de m² con el espacio total de m² de terreno según cada condominio. En el gráfico nº 6 se ve con mayor claridad la tendencia lineal entre precio y m² pero en el gráfico 7 se puede ver esta tendencia para cada condominio de la muestra.

A continuación se adjunta el gráfico nº 8 donde se muestra la comparación entre el tamaño promedio de los desarrollos céntricos relevados vs el tamaño promedio de los desarrollos ubicados en las afueras de la comuna. Se puede ver que solo hay una diferencia de un 1% entre esta comparación, debido a que el tamaño promedio de los condominios céntricos conforman un 5% de hectáreas, mientras que el tamaño promedio de los condominios ubicados en los alrededores de Pucón, corresponde a un 6% de hectáreas totales. Esto se relaciona también con los sitios disponibles para la construcción, que fueron mencionados en la imagen nº 5.

Gráfico 8: Tamaño promedio de los desarrollos céntricos relevados vs tamaño promedio de los desarrollos relevados ubicados en las afueras de la comuna



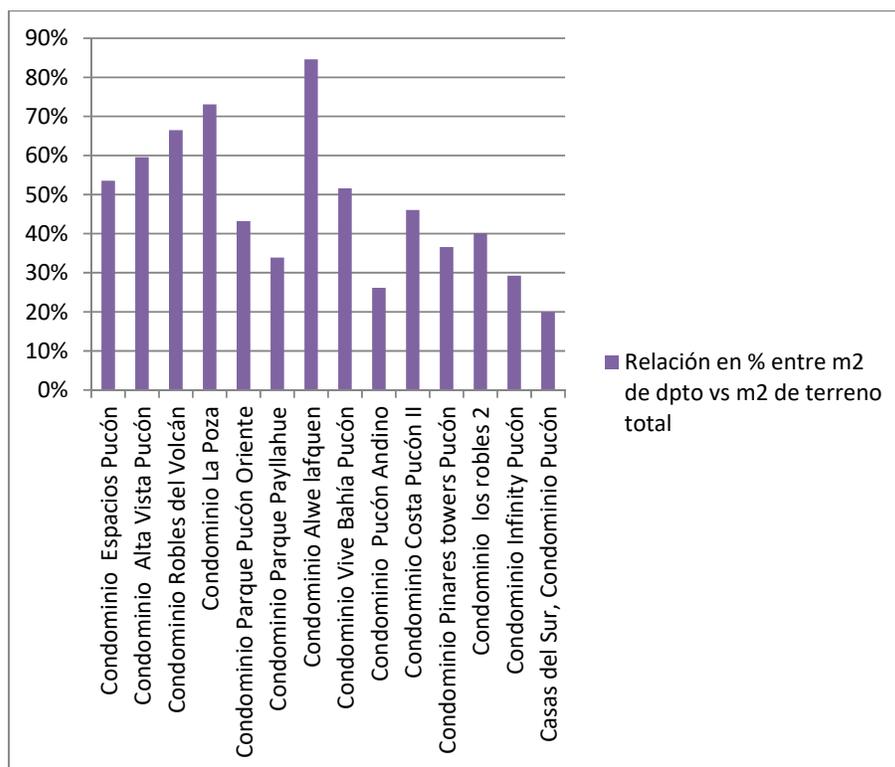
Fuente: Elaboración propia

En el gráfico nº 9 se puede ver la relación en porcentaje entre m² de departamento vs m² total de terreno total de los condominios. A partir de estos valores, se puede decir que el % de m² construidos por condominio ronda entre un 20% y un 85% con un promedio del 47%. Esto indica que hay una especie de equilibrio entre todos los condominios respecto a la disponibilidad de áreas verdes, orientándose a disponer de espacio libre para el turismo o para uso de segunda residencia, los cuales cuentan con áreas de juego, piscinas entre otras amenidades. A su vez, se puede ver que los condominios que poseen mayor cantidad de terreno tienen menor porcentaje

construido. Y viceversa, los que tienen menor terreno disponible, tienen mayor porcentaje construido, debido a que aprovechan al máximo la construcción ya que además están en zonas más céntricas y más costosas.

Cabe aclarar que los condominios que rondan el 20% de m² construidos son “Casas del Sur, Condominio Pucón”, Condominio Pucón Andino” y “Condominio Infinity Pucón”. Dichos complejos se encuentran localizados camino al volcán y se caracterizan por brindar un mayor contacto con la naturaleza, tranquilidad, privacidad y la presencia de bosque nativo dentro de cada desarrollo urbano. En cambio, los condominios que presentan mayor relación entre m² de departamento con m² de terreno total son los condominios “La Poza” y “Alwe lafquen”, los cuales están localizados camino a Villarrica. Ambos condominios ofrecen exclusividad, privacidad, vistas hacia el volcán y el lago, piscina con horizonte infinito, una buena disposición de departamentos (en el caso del Alwe lafquen, cada departamento ocupa el ancho del piso, teniendo vistas hacia cada lado de la torre), entre otras comodidades. Precisamente estos complejos con mayor % de relación de m² de departamento vs m² de terreno, tienen poca cantidad de hectáreas y una alta relación entre el valor del m² con el espacio de m² de terreno total (ver gráfico n°7). Esto marca que desde la oferta se generan productos customizados según las necesidades de la demanda, con precios elevados pero con características exclusivas, los cuales están localizados en lugares estratégicos, aportando mayor atraktividad a su público.

Gráfico 9: Relación porcentual entre m² de departamento/casa vs m² de terreno total de cada condominio



De acuerdo con un estudio realizado por la consultora Collier Internacional, publicado por el diario Emol en febrero de 2019, los precios de los terrenos en la zona de los lagos en el sur de Chile, son variados y poco comparables entre sí, ya que en ellos influyen diversos factores como los metros de orilla, superficie total, las vistas que tenga, ya sea hacia el lago y/o volcán, pendientes, orientación, accesibilidad, conectividad, normativas, entre otras características.

Los condominios con valores más altos en cuanto a relación de precio con mt² están localizados en lugares atractivos para la ciudad. Por ejemplo, en el caso del “Condominio Alta Vista Pucón”, posee vistas desde lo alto a la ciudad de Pucón y al volcán Villarrica; el “Condominio La Poza” además de sus vistas, posee muelle y “playa privada”; el “Bahía Pucón”, aunque esté todavía en etapa en blanco, además de su localización en zona céntrica frente al lago, contará con una terraza privada en primera línea de playa; el “Costa Pucón II” además de todos los servicios que ofrece, está ubicado a 50 ms de la playa en zona céntrica y el “Towers Pucón”, posee vistas, como también muelle y playa privada, entre otras características.

Dicho esto, se puede concluir que estos condominios suman atractivos naturales como elementos diferenciadores, estando localizados cerca de determinados atractivos y contando con determinadas amenidades, en donde solo pueden residir algunas personas, las cuales son las que poseen un nivel económico mayor. Esto da cuenta de la co-modificación del paisaje, es decir, el paisaje como bien de cambio.

Situación actual de la comuna de Pucón:

Según el presidente de la Cámara de Turismo de Pucón, Eugenio Benavente (2019), la comuna atraviesa un colapso inmobiliario sin tener una coherencia ni equilibrio de crecimiento ni mucho menos de desarrollo.

Son muchas las problemáticas causadas por la excesiva oferta inmobiliaria. Por ejemplo, los proyectos inmobiliarios que se han ejecutado en la ribera del lago, destruyeron la naturaleza de la orilla con el fin de construir playas que terminan siendo los patios de los edificios ahí construidos. A su vez, se generan conflictos que perjudican a las comunas vecinas, como es el caso de Villarrica, donde su alcalde, comentó este año, que los embotellamientos de tránsito que se generan son de 10 a 15 km, comenzando en Pucón hacia camino a Villarrica, debido a la gran cantidad de personas que frecuentan dicho destino. Es decir, el boom inmobiliario no solo se evidencia en la imagen de la ruta que lleva hacia Pucón con la cantidad de letreros promocionando los diferentes proyectos de oferta inmobiliaria, sino también por las vías de acceso que, al seguir siendo las mismas, causan una gran congestión vial.

Lorena Contreras, Directora de Obras de la Municipalidad de Pucón, es la responsable de firmar gran parte de los proyectos. Sin embargo, indica que si los proyectos cumplen con las normativas vigentes y en los planos reguladores no hay restricciones, no hay motivos ni causales que pueda invocar la Dirección de Obras para no aprobar el permiso de construcción en cuestión, aunque la comunidad no esté de acuerdo.

Dicho Plan es el instrumento de mayor jerarquía por lo que se sobrepone al Plan Regulador Comunal, debiendo este último, supeditarse a los límites que el instrumento de mayor jerarquía establece, es decir, aunque se hagan todos los esfuerzos por generar una planificación urbana acorde a las necesidades actuales de la ciudad, no es posible planificar más allá de lo establecido en los límites del Plan de 1978, el cual es responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Su gestión no está en manos de las comunas, dado que estas solo tiene injerencia en los Planes Reguladores Comunales.

Según el seremi vivienda de la IV Región, todo lo que hoy día no está normado porque está fuera de las líneas del inter-comunal antiguo, con la nueva propuesta que se quiere llevar a cabo, se va a poder normar qué tipo de zonas, qué tipo de construcciones, qué tipo de áreas o en qué espacios sí se va a poder construir o no, ya que se normará tanto el desarrollo territorial como las construcciones de viviendas en general, exigiendo un nuevo ordenamiento de territorio debido a las múltiples irregularidades que hay en las construcciones ubicadas en los faldeos del volcán, lo que ha generado diversos problemas para ambas municipalidades. A su vez, esta propuesta tiene la finalidad de dar respuesta al desarrollo creciente en la zona lacustre, proponiendo nuevos límites urbanos y evitando el desarrollo de las mismas, en zonas de riesgo. Se reconocen los límites urbanos de las localidades existentes y las áreas de extensión urbana necesarias para responder a la demanda actual.

Una vez que esté funcionando ese plano inter-comunal que considera nuevas vías de acceso y un ordenamiento urbano mejorado, se va a trabajar en un plano regulador específicamente para la comuna.

Según datos de la municipalidad de Pucón, desde el año 2002 hasta el año 2018, se otorgaron 3223 permisos para construir en la comuna. Solo en el 2018 fueron 157 los permisos aprobados, y en lo que va del mes de marzo de 2019, ya hay 3 ingresados.

Tabla 1: Anteproyectos aprobados por la Municipalidad a principios del 2019

Propietario	Ingreso	M2	Descripción
Inmobiliaria FG MAÑIO SPA	2019	54.104,97	442 unidades en Playa Grande
Inmobiliaria ALTO APOQUINDO SPA	2019	17.149,44	288 unidades en el sector camino al volcán
Inmobiliaria SOCOVESA SUR S.A	2019	1.958,52	16 unidades en Playa Grande.

Fuente: Elaboración propia en base a información otorgada por la Municipalidad de Pucón

Es interesante ver la cantidad de m² de estos anteproyectos autorizados porque dan indicios de falta de control y planeamiento del desarrollo inmobiliario en la comuna, lo cual está causando graves consecuencias de distinta índole. Entre ellas, la tala indiscriminada de bosque nativo, humedales, contaminación visual por parte de edificaciones en altura, congestionamientos en temporada, la contaminación del lago Villarrica, entre otros. El lago es la principal atracción de Pucón, pero en la actualidad enfrenta un grave problema ambiental, a tal punto que en el 2018 se firmó un decreto que lo clasifica como "zona saturada", siendo el único lago del país con dicha denominación (Diario online Emol, 2018). Por otro lado, según la Directora de Medioambiente de la Municipalidad de Pucón (2019), hay aproximadamente 1900 viviendas que no están conectadas a la red de alcantarillado, lo que provoca que de alguna manera las aguas servidas desde Pucón hasta Villarrica, provenientes de dichas viviendas, se desagüen en el lago y contribuyan con la contaminación del mismo.

A su vez, al no estar el plan inter-comunal actualizado, no se puede ampliar las áreas para normalizar o reglamentarlas, quedando sujetos a un límite urbano que no reconoce la dinámica de ocupación del suelo en la comuna.

Por eso mismo, y al ver todos los problemas que hay debido a las nuevas construcciones, es impactante ver que sólo a principio de año ya se aprueban la edificación de tantos m² (tabla nº1), sin medidas de mitigación visibles por parte del municipio a la hora de aprobarlos.

Relevamiento de los desarrollos urbanos

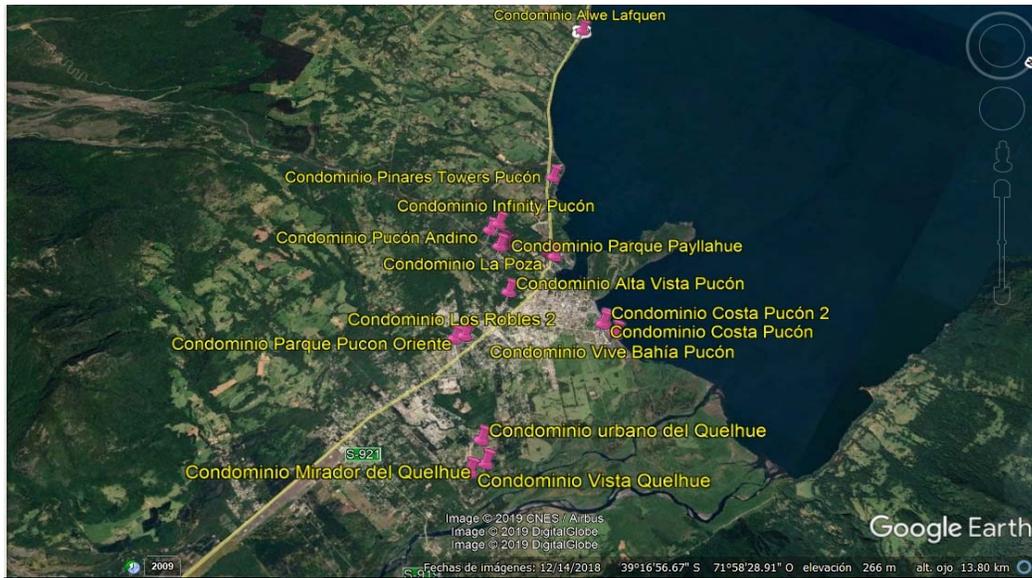
Después de realizar una búsqueda por internet de proyectos de condominios que estén en construcción y/o venta (en sus diferentes etapas), se seleccionaron las unidades de muestreo en base a su ubicación tanto en la ciudad como en los alrededores, intentando abarcar lo máximo posible del área centro, camino a Villarrica, camino al Volcán y camino a Quilhue. Sin embargo,

durante la salida de campo, se agregaron nuevas unidades, ya que hay varios proyectos que aún no figuran en la web y que se consideraron importantes para la investigación. De los condominios relevados, 10 fueron identificados a través de la web y 8 se agregaron en la salida de campo. Si bien había otros más identificados por internet, no pudieron ser relevados por limitaciones de estadía en la comuna. Dichas entrevistas fueron llevadas a cabo durante el mes de febrero del 2019.

Como resultado, para la recolección de datos primarios, se realizaron diferentes salidas de campo dentro de la comuna de Pucón, como en sus alrededores (camino al volcán, camino a Villarrica y camino a Quelhue). Se recabó información sobre 18 desarrollos de condominios. De los cuales se entrevistaron en algunos casos, a los gerentes de ventas a cargo de cada proyecto y a los conserjes de aquellos que ya estaban habilitados. Por lo que, se realizaron 6 entrevistas a los conserjes de los condominios que están funcionando, conjuntamente con agentes de ventas (para obtener información más completa) y, 17 entrevistas únicamente a diversos agentes de ventas que están a cargo de ofrecer y vender departamentos de los nuevos proyectos, en sus diferentes etapas, con el fin de obtener los datos necesarios para la presente investigación. En la elección de los condominios, se intentó abarcar a la mayoría, siempre y cuando hayan inaugurado desde el año 2016 y, además, se hizo hincapié en los nuevos proyectos que están por inaugurar, teniendo localizaciones y características diferentes.

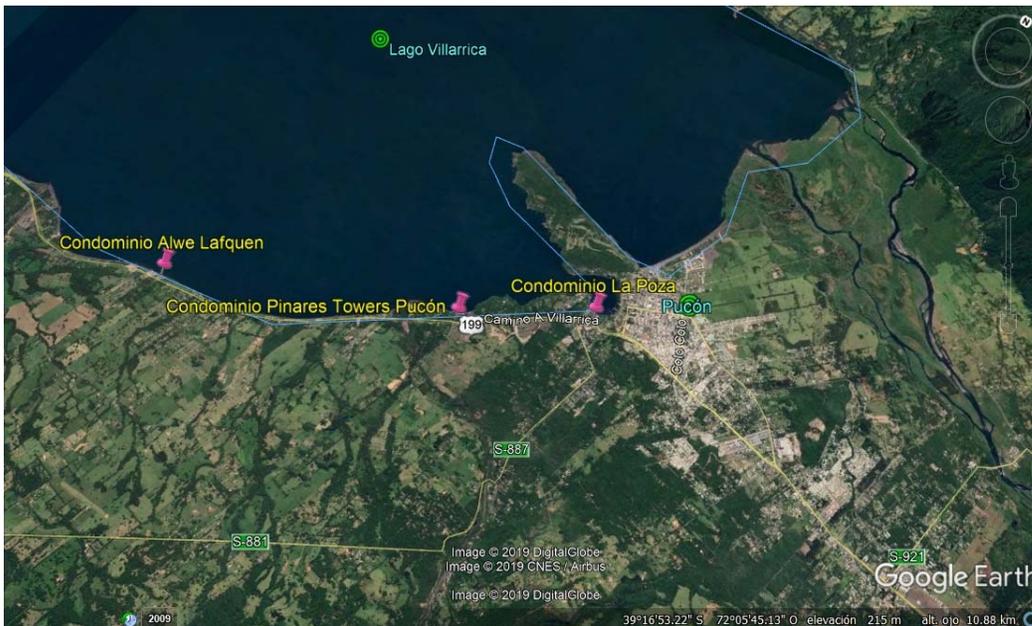
A continuación se presentan imágenes de las unidades de muestreo localizadas espacialmente mediante la herramienta Google Earth.

Imagen 6 Imagen panorámica de los condominios seleccionados en la muestra



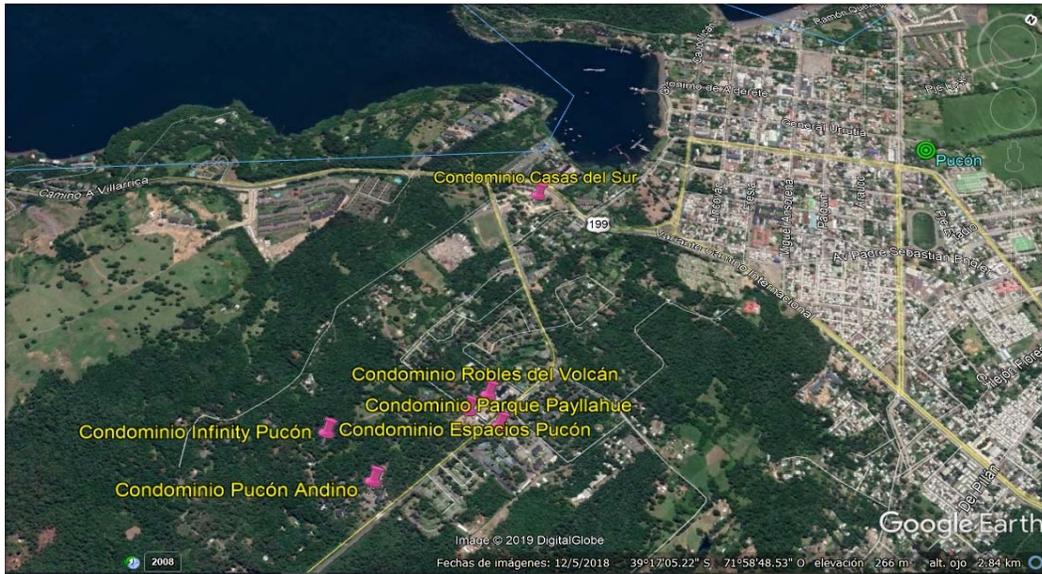
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Imagen 7: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino a Villarrica



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Imagen 8: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino al Volcán



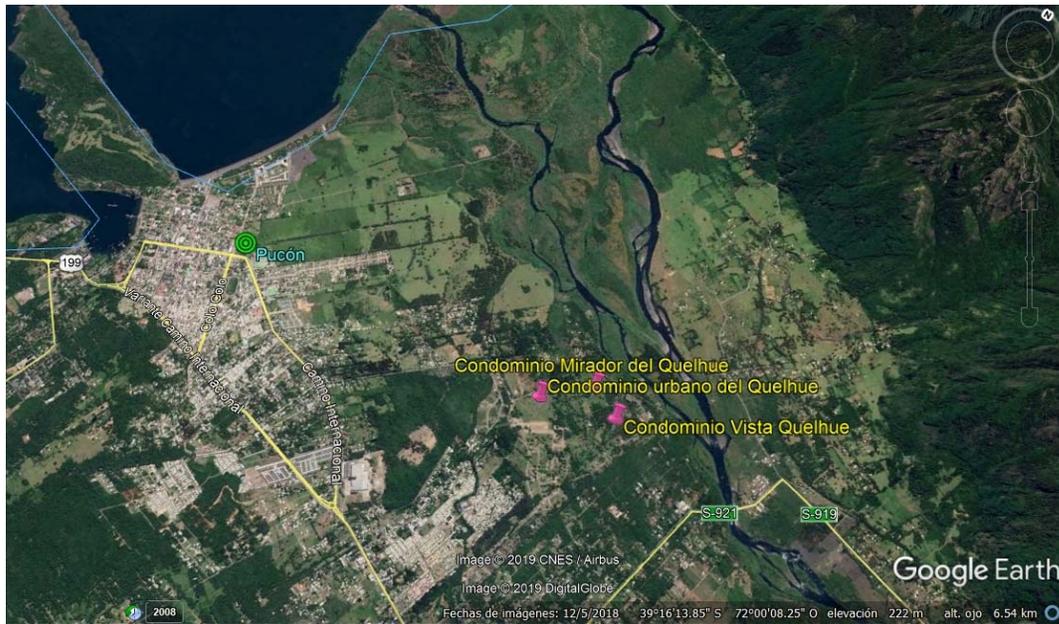
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Imagen 9: Imagen panorámica de los condominios seleccionados en el centro de Pucón



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Imagen 10: Imagen panorámica de los condominios seleccionados camino a Quelhue



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

Matriz de Oferta

#	Condominio	Inmobiliaria que lo comercializa	Página Web	Etapas del Proyecto ³	Localización	Tamaño	N° de casas/dptos
1	Condominio los robles 2	Pocuro	www.pocuro.cl/ property/los-robles-ii	Etapas nuevas: entrega inmediata Hay venta en verde en el futuro ya que tienen nuevos terrenos para hacer nuevas etapas	Variante internacional, Pucón.	El condominio posee 38000 mt ² . 3,8 hectáreas	Son 144 casas iguales
2	Condominio Pinares towers Pucón	Ambienta	www.parquepinas.cl	Etapas en verde. La nueva etapa posee en pre-venta casas y las otras dos torres del condominio.	Camino Villarrica – Pucón 1550	El condominio posee 50.400 m ² . 5,04 hectáreas	4 torres en total. 72 dptos por torre. (12 pisos, 6 dptos x piso) 288 dptos en total entre las 4 torres.
3	Condominio Parque Pucón Oriente	Domus	www.parquepuconoriente.cl	Venta en blanco (no hay nada construido) Tienen otro proyecto camino al volcán, el cual está todo vendido.	Variante Camino Internacional 1895, Pucón	Totalidad del terreno: 16.000 m ² . 1,6 hectáreas	6 torres de 4 pisos cada una. 8 dptos por piso 32 Dptos por torre 192 departamentos en total.
4	Casas del Sur, Condominio Pucón	Magisur	www.casasdelsurpucon.cl	Etapas nuevas, se entrega este año	Camino al Volcán, a 50 mts. Del camino Villarrica-Pucón y 650 mts del centro	21.400 m ² , o 2.1 hectáreas. Terrenos desde 500 a 855 mt ² .	30 casas

³ Cabe destacar que hay tres etapas de un proyecto. En base a la información de PY inmobiliaria, ellas son:

- 1) Entrega Inmediata:** Es la opción de compra más conocida y clásica del inmueble. Esto significa que el proyecto ya está terminado y puede ser usado luego de firmada la escritura de compraventa de la casa o departamento.
- 2) Venta o etapa en verde:** Significa que un particular promete comprar una vivienda, que está en construcción y, que por ende, no se encuentra terminada ni cuenta con recepción definitiva otorgada por la municipalidad correspondiente. Es muy común que los compradores inviertan en una vivienda sin ver el piloto, el cual suele estar disponible antes de finalizar el proyecto.
- 3) Venta en blanco:** es cuando un proyecto cuenta con el debido permiso de edificación o adecuación del terreno, pero aún no se han iniciado excavaciones. Es un concepto que ha ganado popularidad durante los últimos años.

5	Condominio Pucón Andino	Onewaite desarrollos inmobiliarios	www.puconandino.cl	No posee etapas nuevas.	Camino al volcán km 1,5, Pucón	6 hectáreas con árboles nativos, 4 hectáreas son de este condominio y 2 hectáreas van a pertenecer al proyecto "Infinity Pucón"	9 edificios en total. Actualmente hay 5 Torres. Casa piso 8 dptos, 4 pisos. 288 dptos en total
6	Condominio Infinity Pucón	Onewaite desarrollos inmobiliarios	www.puconinfinity.cl	Etapas en blanco	Camino al volcán 1,5 km Pucón.	2 hectáreas que comparte con el condominio "Pucón Andino".	64 dptos en total 4 torres
7	Condominio Espacios Pucón	Onewaite desarrollos inmobiliarios	www.espaciospucon.cl	Etapas en verde	Camino al volcán 915. Pucón Ubicado casi en el barrio alto de Pucón	4000 m2. 0,40 hectáreas.	83 departamentos en total. 2 torres
8	Condominio Robles del Volcán	Don Julio	www.idj.cl	Etapas en verde	Camino al Volcán km 1	9200 m2 0,92 hectáreas	Por piso son 7 dptos y son 4 pisos. Dptos 1 y 2 dormitorios. Van a ser 168 dptos en total
9	Condominio Vive Bahía Pucón	FG inmobiliaria	www.vivebahiapucon.cl	Etapas en blanco	Ramón Quezada 725, Pucón (frente al lago, zona centro)	5 hectáreas en total. 2,5 hectáreas son áreas verdes.	13 edificios en total. Son 416 dptos.
10	Condominio Alwe lafquen	Puerto Mayor	www.alwelafquen.cl Instagram: alwelafquen__pucon	No posee etapas nuevas.	km7, sector Los Riscos Camino Pucón-Villarrica. (A orillas del lago)	6100 m2 0,61 hectáreas.	Torre volcán: 7 pisos y torre lago: 6 pisos. 60 dptos en total. Cada ascensor por 2 dptos.
11	Condominio Mirador del Quelhue	Miro Pucon	www.brisasdelquelhue.cl/ proyecto-etapa-mirador	Venden parcelas para el condominio. Ya se puede construir a cuenta del propietario	Ubicado al lado del condominio Brisas del Quelhue. A 5 minutos de Pucón.	7 hectáreas.	56 parcelas de 1000 m2.
12	Condominio urbano del Quelhue	Miro Pucon	www.brisasdelquelhue.cl	Venden parcelas para el condominio. Ya se puede construir a cuenta del propietario	Ubicado dentro de la Hacienda Puerto Pucón, (colinda con el Río Claro).	7,1 hectáreas	56 sitios de 1000 m2. Tienen 4 casas construidas

13	Condominio Vista Quelhue	Miro Pucon	www.brisasdelquelhue.cl	Venden parcelas para el condominio. Ya se puede construir a cuenta del propietario	Ubicado al lado del Condominio Urbano del Quelhue	6.8 hectáreas	53 sitios de 1000 m2.
14	Condominio La Poza	Fuenzalida	www.lapoza.cl	Etapas en verde. 3 edificios consta el último proyecto cercano a la poza	Camino a Villarrica, en la entrada de Pucón. A 600 mts de Av. O'Higgins. Primera línea del lago.	11600 m2. 1,16 hectáreas.	170 departamentos en total.
15	Condominio Parque Payllahue	Ambienta	www.parquepayllahue.cl	Etapas Nueva (etapas en verde): 6º edificio	Camino al volcán km1. Pucón	17000 m2. 1,70 hectáreas.	4 pisos 8 dptos por piso, 6 edificios. 192 dptos totales.
16	Condominio Alta Vista Pucón	Ambienta	www.altavistapucon.cl	Etapas en verde	Variante internacional 459 (interior) Lote 45, Pucón	14500 m2 1,45 hectáreas.	4 pisos y 12 dptos por piso 6 torres.
17	Condominio Costa Pucón	Socovesa	www.costapucon.com	No posee etapas nuevas.	Colo colo y Ramón Quezada. Frente al lago, zona centro	42000 m2. 4,20 hectáreas	El condominio posee 10 torres. 190 dptos + 64 casas
18	Condominio Costa Pucón II	Socovesa	www.socovesa.cl/proyectos/condominio-costa-pucón-ii	Venta en Verde	Ramón Quezada y Colo Colo. Pucón. Frente al lago, zona centro.	10000 m2. 1 hectárea	4 torres con 4 pisos y 4 dptos por piso. 72 dptos en total.

Fuente: Elaboración propia

Segunda parte de la Matriz de Oferta:

#	Condominio	N° de dormitorios por Dpto./casa	Amenidades que posee	Precio	Gastos Mensuales	Valor Arriendo diario	Disponible a la venta	Fecha de inauguración del condominio	Características
1	Condominio los robles 2	3 dormitorios y 3 baños 75,87 m2. de superficie + 60 m2 de parque	acceso controlado, áreas verdes, 1 piscina comunitaria, quinchos, juegos infantiles, estacionamiento individual y de visita, vistas al volcán.	Valores desde: 2.960 uf = 81.562.800 CLP= 125.606,71 USD 3010 uf = 82.940.550 CLP = 127.728,45 USD 3700 uf = 101.953.500 CLP = 157.008,39 USD	60.000 CLP mensual	desde 120.000 a 150.000 CLP		2017	Todo el condominio está orientado como segunda vivienda-inversión. Banco Estado, permite otorgar créditos y diferentes posibilidades para que extranjeros compren viviendas e

									inviertan en Chile. Tipología: por seguridad, por estilo de vida
2	Condominio Pinares towers Pucón	2 y 3 dormitorios. 64 a 82 m2	Vistas a la poza, poniente, oriente. Ubicación privilegiada a orillas del lago Villarrica y con vistas a la península de Pucón. Está rodeado de árboles nativos. Posee 150 mt2 de playa y senderos iluminados. Además consta de gimnasios equipados, club house con quinchos, juegos infantiles y piscinas, estar juvenil, spa y salón con equipamiento completo para eventos. 2 embarcaderos y bajada de lanchas. Porterías con acceso controlado, vistas al volcán, perímetros cerrados. Dptos en primera línea de playa y a 600 mts del centro de Pucón.	5995 uf →165.192.225 CLP → 254.396,03 USD 7623 UF → 210.051.765 CLP →323.479,72 USD	80.000 CLP mensual	150.000 CLP por día	La torre 1, está completa. En la torre 2 hay algunos dptos. en venta	Dos torres se entregaron en el 2018	Tipología: por prestigio
3	Condominio Parque Pucón Oriente	Departament o 1 dormitorio: 36 m2 Departament o 2 dormitorios: 51 m2 Departament o 2 dormitorios: 53 m2.	Quincho, piscina, estacionamiento, ciclisteros, áreas verdes, lavandería, sala multiuso, juegos infantiles, vistas al volcán, perímetros cerrados.	2898 UF →79.854.390 CLP → 122.975,76 USD 3168 UF → 87.294.240 CLP → 134.433,13 USD 3108 UF → 85.640.940 CLP → 131.887,05 USD	1000 CLP por m2.			Entrega 2020 primera etapa y segunda etapa 2021.	Tipología: por seguridad, por estilo de vida
4	Casas del Sur, Condominio Pucón	2 dormitorios: 140 m2 3 dormitorios: 175 m2 4 dormitorios: 231 m2.	áreas verdes, juegos para niños, árboles añosos, paseo peatonal con acceso al centro de la ciudad. control de acceso y salida automático, casa de cuidador. Calles y rotondas amplias interiores. El fuerte del proyecto es la cercanía a Pucón, la privacidad y tranquilidad, no las vistas.	casa de 140 mt2: 11.800 UF = 325.149.000 CLP = 500.729,46 USD casa 175 mt2: 13.585 UF = 374.334.675 CLP = 576.475,40 USD casa 231 mt2: 16.900 UF = 465.679.500 CLP = 717.146,43 USD	60.000 CLP mensual	300.000 CLP por día		3 etapas de entrega. 1 etapa se entrega en abril de 2019 (casas de 175 mt2), 2 etapa se entrega en julio de 2019 (casas de 231 mt2) y la 3 etapa se entrega en diciembre (casas de 141 mt2)	La demanda de los clientes, modificaron parte del proyecto. Hay gente muy joven con niños que estaban interesados en comprar, por eso mismo se empezaron a construir casas de 141 mt2, ya que desde un principio la idea del proyecto era tener solo casas de 175 mt2 y de

									231 mt2. La mayoría de la demanda se conforma por familias jóvenes con uno o dos niños y gente adulta. Tipología: por estilo de vida
5	Condominio Pucón Andino	1 dormitorio: 36,3 m2 2 dormitorios: 58,2 m2 3 dormitorios: 72,2 m2	piscinas, multi-canchas, juegos infantiles, senderos, 2 quinchos, estacionamiento, vistas al volcán, accesos controlados, parrillas Strip center: Emplazado en 5.300 mts2 con más de 60 estacionamientos y 20 locales comerciales como lavandería, cafetería, mini market	Dptos 1 dormitorio: 2400 UF = 66.132.000 CLP = 101.843,28 USD Dpto. 2 dormitorios: 3530 UF = 97.269.150 CLP = 149.794,49 USD Dpto. 3 dormitorios: no disponible	1000 CLP por m2	100.000 CLP por día	Quedan en venta 5 dptos en total de 2 dormitorios s.	2017	Tipología: por estilo de vida
6	Condominio Infinity Pucón	2 dormitorios: 91,44 m2 3 dormitorios: 102,68 m2	Accesos controlados, estacionamientos subterráneos, piscina, áreas verdes y 2 quinchos gourmet. parrillas, árboles nativos, entre otras opciones. Va a estar emplazado en un bosque de 10.000 mt2. Sin embargo, todavía la etapa no se lanza a la venta.	Desde 6678 Uf = 184.012.290 CLP = 271.185 USD	1000 CLP por m2			Comienzo de la construcción: Año 2020. Se va a entregar en el 2021.	Tipología: por estilo de vida
7	Condominio Espacios Pucón	Departamentos de 1 dormitorio y estudios. Estudio 1: 31,6 m2 ; estudio 2: 25,8 m2 1 dormitorio: 51,7 m2.	Piscina temperada, quincho gourmet, sala de juegos, accesos controlados. Se encuentra a pocos minutos del centro de la comuna	1683 UF = 46.375.065 CLP = 71.417,60 USD 2068 UF = 56.983.740 CLP = 87.754,96 USD 2926 UF = 80.625.930 CLP = 124.163,93 USD	1000 CLP por m2			fines de 2019	Banco Santander. El mes de febrero lanzó hipotecarios express, baja tasa de interés y no tanto papeleo. Cheque, tarjeta de crédito, depósito o efectivo. Tipología: por estilo de vida
	Condominio	1 dormitorio: 36,4 m2 2 dormitorios: 56,4 m2	portería con acceso controlado las 24 hs, vistas al volcán, piscina, ascensor, quincho	4070 UF = 112.148.850 CLP = 172.709,23 USD 4180 UF = 115.179.900 CLP =	1200 CLP por m2.				Tipología: por estilo de vida

8	Robles del Volcán			177.377,05 USD					
	Condominio	Dpto. 2 dormitorios: 62 m2 y 73 m2 4 pisos con ascensor. 8 dptos por piso	vistas al volcán, piscinas, canchas, quinchos, juegos infantiles, bicicleteros, cancha de tenis, aros de básquet, terraza propia en primera línea de playa. Se va a cerrar primera línea de playa para construir una especie de casa de playa, que pertenece al condominio, terraza, sombrillas, reposeras y uso exclusivo de los propietarios con bajada directa a la playa.	5923 UF = 163.208.265 CPL = 251.340,73 USD 6840 UF = 188.476.200 CPL = 290.253,35 USD	1200 CLP por m2	entre 180.000 y 200.000 CLP		8 años en proyección. Varias etapas. Etapa torre 1, 2 y 3 que se entrega a fines de 2020	Tipología: por prestigio
	Vive Bahía Pucón	1y 2 piso y 9 dptos por piso 3 y 4 piso. Dpto. de 3 y 4 dormitorios (sin datos de m2)				por día			
9									
	Condominio	De 3 dormitorios, 2 baños. Modelo más chico de 86 m2, 100 m2, 4 dormitorios y 4 baños. 140 m2	playa exclusiva de 80 mt2 de frente con muelle privado, reposeras, terraza, jacuzzi, piscina con vista al lago de horizonte infinito, pent-house con spa y chimeneas, club náutico, salas de juego y gimnasio y vistas al volcán.	7100 UF = 195.640.500 CLP = 301.286,37 USD 8800 UF = 242.484.000 CLP = 373.425,36 USD 9500 UF = 261.772.500 CLP = 403.129,65 USD 14300 UF = 394.036.500 CLP = 606.816,21 USD	1000 CLP por m2	300.000 CLP por día	Disponibles: 10 dptos en venta.	2016	Tipología: por prestigio
10	Alwe lafquen								
	Condominio Mirador del Quelhue		quincho, bosque de árboles nativos, vistas al volcán y a los cerros de Quelhue	1790 UF = 49.323.450 CLP = 71.025,77 USD, las parcelas. 5950 UF = 163.952.250 CLP = 252.486,47 USD, la construcción de la casa	45.000 CLP mensual		Quedan 10 en venta.	2018 (ya listo para construir, aunque nadie construyó todavía). Los terrenos vendidos están cercados por los dueños.	Venden parcelas del condominio y opcional, construyen casas de 120 mt2 Tipología: por estilo de vida
11									
	Condominio urbano del Quelhue		cercanía al centro, (ya que tiene dos accesos: uno por la hacienda Puerto Pucón, en Camino Internacional, y otro pavimentado por camino 3 esquinas, llegando en minutos al centro de la comuna). Vistas al volcán y vistas al cerro Quelhue.	1790 UF = 49.323.450 CLP = 71.025,77 USD, las parcelas. 5950 UF = 163.952.250 CLP = 252.486,47 USD, la construcción de la casa	45.000 CLP mensual			Principio 2018	Tipología: por estilo de vida
12			Vistas al volcán y vistas al cerro Quelhue.	Al estar todos vendidos no	45.000 CLP mensual		Todos vendidos.	Fines 2017	Tipología: por estilo de vida

13	Condominio Vista Quelhue			hay precio de la parcela. Si se mantiene el precio de la construcción de la casa. 5950 UF = 163.952.250 CLP = 252.486,47 USD, (casa)					
14	Condominio La Poza	2 dormitorios, 1 baño 49,89 m ² ; 52 m ² 2 dormitorios, 2 baños 55,41 m ² , 64,98 m ² , 70,60 m ² 3 dormitorios, 2 baños 87,41 m ² , 114,17 m ² ; 114, 65 m ²	Vistas al lago y al volcán, portería controlada, piscina, sala multiuso, jardines, 90 mts de orilla de lago, muelle privado, lavandería, estacionamientos cubiertos. Departamentos con jardín privado en primer piso. (toman como playa privada por estar en frente del condominio)	desde 5938 UF = 163.616.079 CLP = 251.968,76 USD	1600 CLP por m ²			Se entrega en diciembre de 2019	Tipología: por prestigio
15	Condominio Parque Payllahue	Estudio: 30 m ² ; 1 dormitorio: 45 m ² ; 2 dormitorios 53 m ² .	2 piscinas, áreas verdes, juegos para niños, estacionamiento, bodega y quincho. Portería controlada las 24 hs.	2432 UF = 67.013.760 CLP = 103.201,19 USD 2860 UF= 78.807.300 CLP = 120.159,00 USD 4070 UF= 112.148.850 CLP = 170.995,49 USD	1000 CLP por m ²	desde 90.000 CLP por día	1 dpto en venta en 5 edificios.	2016	Tipología: por estilo de vida
16	Condominio Alta Vista Pucón	Dpto. 2 dormitorios: 53 m ² Dpto. 1 dormitorio: 43 m ² ; estudio: 30 m ² totales	accesos controlados, cámaras de seguridad, ascensor, club house, gimnasio, piscina, sauna, quincho, áreas para niños, bodegas, lavandería y estacionamientos.	4070 UF = 112.148.850 CLP = 170.995,49 USD	1000 CLP por m ²	100.000 CLP por día	Disponibles a la venta la etapa en verde de las 4 torres que faltan	Las 2 primeras torres están construidas desde el 2017 Las otras 4 torres se entregan en 2020	Tipología: por estilo de vida, por seguridad
17	Condominio Costa Pucón	Dptos de 2,3 y 4 dormitorios. De 64 a 104 m ² Las casas son para 10 personas	3 piscinas, para adultos y niños, juegos infantiles, sala multiuso, áreas verdes, acceso directo a la playa. cercanías al centro, 50 mt ² de la playa		1000 CLP por m ²	desde 150.000 CLP (temporada baja) 240.000 CLP (Temporada alta)		2016	Tipología: por prestigio
18	Condominio	Dpto. a: 3 dormitorios. 80 m ² de superficie; Dpto. b: 2 dormitorios. 64 m ² de superficie	Piscina para adultos y niños, juegos infantiles, sala multiuso, áreas verdes, acceso directo a la playa, cercanías al centro, 50 mt ² de la playa	6083 UF= 167.617.065 CLP = 255.568,94 USD 6600 UF= 181.863.000 CLP = 277.289,99 USD	1000 CLP por m ²		Disponible en 2 torres, algunos dptos de 2 y 3 dormitorios	Entrega fines de 2019 y principios de 2020	Tipología: por prestigio

		Dpto. c: 4 dormitorios. 104 m2de superficie; Dpto. d: 3 dormitorios. 75 m2de superficie Dpto. e: 3 dormitorios 74 m2de superficie		9570 UF = 263.701.350 CLP= 402.070,49 USD		s. 64 m2, 80 m2 y 104 m2	
--	--	---	--	--	--	---------------------------------	--

Fuente: Elaboración propia

Matriz de Demanda

#	Condominio	Público	Empleados	Propietarios/compradores	Razones por que lo compran (arriendo, 1 o 2 residencia)	a qué tipo de compra responde (precio, suelo, amenities, etc.)
1	Condominio los robles 2	Por lo general, arriendan familias con niños en verano. No suelen arrendar parejas jóvenes.	3 porteros, 2 en administración, y 4 jardineros. Trabajadores chilenos de Pucón. Son hijos.	Los propietarios son de distintos lados de Chile, la mayoría de Santiago.	Principalmente lo utilizan para arrendar. No hay nadie que viva dentro del condominio. Hay 4 propietarios que viven en la línea de casas afuera del condominio. Algunas veces vienen en verano, o unos días en diciembre para usarlo como 2° residencia. Durante el año suele estar vacío y en la temporada se llena de inquilinos.	Características de la casa con patio amplio en lugar de los departamentos. Amenidades para familias y niños. Vistas al volcán.
2	Condominio Pinares towers Pucón	arriendan muchas familias pero también hay parejas jóvenes que vienen en verano a ocupar los departamentos de 2 dormitorios. Grupo de adolescentes	Hay trabajadores chilenos que van rotando por temporada. Los de conserjería y administración al menos están hijos. Hay un trabajador haitiano.	Hay propietarios argentinos (muy pocos), un alemán y los demás chilenos. Hay muchos propietarios que son gente mayor que los tiene como inversión	Lo utilizan como segunda residencia en algunos momentos del año. Sin embargo todos arriendan en el verano. No vive nadie en el condominio.	Ubicación a orilla del lago. Vistas tanto al volcán como al lago. Amenidades y cercanía al centro. Embarcadero y bajada de lancha
3	Condominio Parque Pucón Oriente	Todos los que compraron lo hicieron para inversión y para arrendarlo en temporada alta, baja y fechas específicas. Tanto en verano como invierno llegan muchos extranjeros de todas partes del mundo, y los propietarios arriendan a un precio elevado sus propiedades.		Chilenos (un 90% de Santiago de Chile). También le tocó vender a japoneses y canadienses.	Los compradores que hay hasta el momento lo quieren como inversión para luego arrendar.	Vistas al volcán.
		La disposición y la finalidad que tienen las casas está orientada	Hay una casa del cuidador, quien es chileno y está con	Son de Santiago de Chile. De Santiago tienen vendido el	Los que compraron lo hicieron para vacacionar, utilizarlo como	Exclusividad, tranquilidad y privacidad. La

4	<p>Casas del Sur,</p> <p>Condominio Pucón</p>	<p>para familias que busquen tranquilidad y privacidad.</p> <p>No está destinado a gente joven. Tampoco están destinados al arriendo, la mayoría de los compradores invirtieron para segunda residencia (aunque no se prohíbe arrendar)</p>	<p>su familia.</p> <p>Hay 2 personas chilenas que se encargan de la limpieza,</p> <p>y otra quien está a cargo de la administración. Todavía no hay jardineros porque no están los espacios verdes.</p>	<p>90%,</p> <p>de los Ángeles , 2 Valparaíso, 1 de San Pedro de la Paz.</p>	<p>2 residencia. Hay 2 compradores mayores que invirtieron en el condominio para poder usarlo como 2 residencia pero dentro de unos años mudarse definitivamente. Un porcentaje muy pequeño tiene la intención de arrendar la casa.</p>	<p>localización también, ya que está en un punto medio con accesos a camino al Volcán,</p> <p>camino a Villarrica y el centro de Pucón.</p> <p>Tamaño de cada terreno y de las casas</p>
5	<p>Condominio Pucón Andino</p>	<p>Vienen turistas de todo tipo, hay mucha gente joven,</p> <p>Algunas familias con niños pero por lo general son parejas o grupos de amigos. Poca gente mayor.</p>	<p>son todos chilenos, conserjería todo el año, las 24 hs,</p> <p>jardineros, encargados de las piscinas, gente de limpieza 3. Total 8 empleados contando administración. Empleados fijos hay 6, los otros 2 van rotando, según la necesidad</p> <p>y como esté la temporada.</p>	<p>1 sola persona vive en el condominio (es chilena), la cual es corredora de propiedades. Se encarga de buscarle arriendos a todos los otros propietarios.</p> <p>Los propietarios son la mayoría de Santiago y de otros puntos del país. No hay propietarios extranjeros hasta el momento.</p>	<p>Muchos propietarios utilizan el condominio como 2 residencia en temporada alta, ya sea estival o invernal y en fechas puntuales: 18 de septiembre, Halloween.</p> <p>Sin embargo, gran parte del año los arriendan.</p>	<p>Mayor contacto con la naturaleza. El bosque nativo que tiene no se encuentra en ningún otro proyecto ni condominio.</p> <p>Strip center --> Exclusividad. Captan la atención de los inversores las 3 piscinas y la distribución de las amenidades dentro del bosque nativo.</p>
6	<p>Condominio Infinity Pucón</p>	<p>Si bien todavía no se lanzó la venta en blanco del proyecto, va a estar destinado a un grupo selecto. Se piensa para familias</p>	<p>No está en marcha el proyecto aún.</p>			
7	<p>Condominio Espacios Pucón</p>	<p>No es edificio para familias,</p> <p>es para adultos, parejas jóvenes y más que nada para arrendar. No se piensa en el uso de 2 residencia por parte de los compradores.</p>	<p>Están construyendo el edificio. Son obreros de la construcción.</p> <p>Desde la administración no se sabe bien si hay trabajadores de otro país.</p>	<p>Arrancagua 1 y todos los demás de Santiago.</p>	<p>Todos para arrendar y solo 2 lo compraron para utilizarlo exclusivamente como 2 residencia.</p> <p>Enfocado a inversión, todos los propietarios lo compraron para arrendar.</p>	<p>Piscina temperada los atrae y convence de otros proyectos,</p> <p>ya que es un plus a la hora del arriendo.</p>
	<p>Condominio</p>	<p>Destinado a jóvenes más que nada o parejas, aunque frecuentan algunas</p>	<p>venezolanos y chilenos. Limpieza, administración</p> <p>jardinería y piscina. Aprox 6 por hora. Cuando estén</p>			<p>Vistas al volcán.</p> <p>Cercanía al centro</p>

8	Robles del Volcán	familias	terminadas las otras torres, van a necesitar más personal.			
9	Condominio Vive Bahía Pucón	El condominio está orientado a familias.	No hay nadie trabajando mas que la administradora, la cual es chilena.	Solo hay 4 compradores chilenos (de Santiago) Recién están instalados y todavía no se lanzó la pre venta por internet.	Los compradores hasta el momento lo hicieron con la intención de arrendar.	Ubicación, (50 mts de la playa) con paso y terraza exclusiva al lago Localización privilegiada y exclusividad A los compradores les atrajo también las amenidades que se van a ofrecer.
10	Condominio Alwe lafquen	Frecuentan grupos de jóvenes y familias	Chilenos. No especifica cantidad. Pero dice que al menos serán 7 personas trabajando.	Son chilenos, pero también hay brasileros y otros extranjeros (Son la minoría). En total extranjeros serán unos 5 compradores.	los propietarios vienen por vacaciones y los arriendan el resto del año. No hay nadie viviendo permanentemente.	Ubicación y playa exclusiva del condominio con muelle propio. Disposición de los departamentos (cada departamento ocupa el ancho del piso) Piscina de horizonte infinito que se une con el lago.
11	Condominio Mirador del Quelhue		Son chilenos. 2 se encargan de mantenimiento de áreas comunes, 1 en portería (a veces no está), 1 en administración	Hasta ahora son propietarios chilenos.	algunos propietarios compraron para vivir permanentemente y, para segunda vivienda un 80%. No se sabe bien si van a arrendar. Sin embargo, no hay nada construido.	Tamaño de las parcelas, vistas y tranquilidad. Atrae la naturaleza, y los árboles nativos que están alrededor
12	Condominio urbano del Quelhue		2 en portería, 2 mantenimiento de terrenos, 1 en sala de ventas, 1 limpieza. Fijos Los empleados son chilenos.	Son familias y una pareja mayor de Chile.	Los propietarios no viven ahí. Van como segunda residencia. Tampoco lo alquilan, hasta el momento.	Tamaño de las parcelas, vistas y tranquilidad. Atrae la naturaleza, y los árboles nativos que están alrededor
13	Condominio Vista Quelhue		Empleados chilenos. No dijo cantidad	Todos los propietarios son chilenos de distintos puntos del país. Chillán, Santiago, Concepción, son algunos de las residencias que recuerda.	Hay algunas casas pero no hay personas que vivan durante el año. Vienen en verano.	Tamaño de las parcelas, vistas y tranquilidad. Atrae la naturaleza, y los árboles nativos que están alrededor
14	Condominio	El condominio está orientado a gente joven, parejas, pero también suelen frecuentar familias. Hay gente mayor que lo compró para segunda residencia	son chilenos los de mantenimiento y administración. Pero no sabe bien cuantos están trabajando actualmente, ya que	Los inversores son, la mayoría chilenos, (casi todos de Santiago pero hay 2 de Concepción).	Más del 50% son personas mayores, los cuales lo compraron para segunda vivienda. El resto como inversión.	Vistas, ubicación y "playa privada". Amenidades como muelle propio del condominio

	La Poza		todavía el condominio no se entregó.		Por ahora no hay nadie registrado que haya comprado para vivir permanentemente.	
15	Condominio Parque Payllahue	Concurren al condominio grupos de jóvenes, parejas y algunas familias con niños.	8 empleados, chilenos. Trabajan 6 hijos todo el año. Se incorporan 2 más por temporada.	1 sola persona vive todo el año (chilena). Los demás lo arriendan o lo utilizan como segunda residencia. Aunque la mayoría tiene los departamentos para arrendar.		Vistas al volcán y las 2 piscinas.
16	Condominio Alta Vista Pucón	Más que nada está orientado a gente joven y parejas con niños.		4 que viven todo el año. Los demás lo compraron para inversión y para arrendar.		Vistas a la ciudad de Pucón desde el cerro, y vistas al volcán.
17	Condominio Costa Pucón	Arriendan grupo de jóvenes, familias, parejas. A veces dos familias, en las casas, ya que son aptas para 10 personas	Chilenos, por lo general son puestos hijos. Pero a veces rotan según necesidades, temporada, o contratos específicos. Aprox son 10 personas trabajando para el condominio	Hay algunos propietarios extranjeros, pero la mayoría son chilenos. Serán unas 3 o 4 familias extranjeras. Solamente viven 5 familias en el año. Una corredora de propiedades, 2 jueces y 2 médicos.	Excepto las 5 familias que viven, todos los demás propietarios tienen los departamentos para arrendar. De vez en cuando lo utilizan como segunda residencia.	Las amenidades que ofrece el condominio, como 3 piscinas la cercanía a la playa (50 mts de distancia) y centro de la comuna
18	Condominio Costa Pucón II	Se cree que el público va a ser similar al Condominio Costa Pucón.	Los empleados hasta el momento son chilenos. Trabajan en mantenimiento, jardinería, obras. Hasta que no se entreguen los departamentos, no hay nada fijo		Hasta ahora, los compradores que invirtieron en el proyecto, lo hicieron con la intención de arrendar. Hasta el momento no hay nadie que vaya a vivir ahí.	la cercanía a la playa (50 mts de distancia) y centro de la comuna

Fuente: Elaboración propia

Caracterización de los condominios, según tipología establecida.

Para realizar dicha caracterización, se utilizó la trilogía que establecieron Blakely & Snyder, (1997), a partir de los estudios de las “gated communities”. Los condominios se agruparon según sus características, amenidades y localización, siendo no excluyente los criterios de las tipologías entre sí.

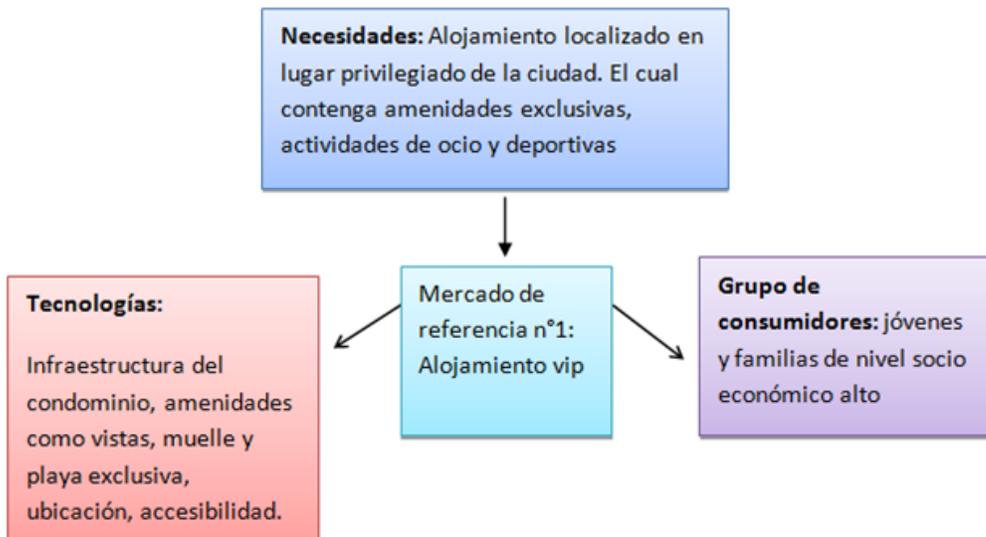
- Lifestyle communities/ por estilo de vida: Condominio “los Robles 2”; Condominio “Parque Pucón Oriente”; “Casas del Sur, Condominio Pucón”; Condominio “Pucón Andino”; Condominio “Infinity Pucón”; Condominio “Espacios Pucón”; Condominio “Robles del Volcán”; Condominio “Mirador del Quelhue”; Condominio “urbano del Quelhue”; Condominio “Vista Quelhue”; Condominio “Parque Payllahue”; Condominio “Alta Vista Pucón”. : En esta categoría, se agruparon aquellos condominios que ofrecen características y amenidades similares, generando un estilo de vida a partir de ciertos intereses como por ejemplo: el contacto con la naturaleza y la tranquilidad; ciertas amenidades que captan a la juventud; el descanso; entre otros aspectos.
- Prestige communities/ por prestigio: Condominio “Pinares towers Pucón”; Condominio “Vive Bahía Pucón”; Condominio “Alwe lafquen”; Condominio “La Poza”; Condominio “Costa Pucón”; Condominio “Costa Pucón II”. En esta categoría, se agruparon aquellos condominios que captan a un status social alto, ofreciéndole exclusividad, diferenciación, prestigio, privacidad, intimidad, aislándolos del resto de la comuna. Algunas amenidades que lo caracterizan son: playa “privada”⁴; embarcaderos y muelles privados; penthouses; piscinas con horizonte infinito; ubicación en primera línea de playa; vistas al volcán y a la montaña; etc. Por otro lado, los precios, tanto de compra como de arriendo, son elevados en comparación con otros condominios de Pucón.
- Security communities: por seguridad: Condominio “Los Robles 2”; Condominio “Parque Pucón Oriente”; Condominio “Alta Vista Pucón”. En esta categoría, se agruparon aquellos condominios que se encuentran ubicados sobre un camino altamente transitado, aislándolos de ruidos, ofreciendo mayor privacidad y, a su vez, desarrollos urbanos que están cerca de algunos sectores inseguros de la ciudad.

Estas urbanizaciones cerradas alojan a sectores altos y medios altos de la sociedad, tanto en el centro como en los alrededores, en perímetros custodiados, dotados de buena accesibilidad y, valorizando el entorno paisajístico, como también, el contacto con la naturaleza. Sin embargo, presentan algunas diferencias entre sí, permitiendo poder categorizarlas en alguno de los tres tipos mencionados anteriormente, aunque sin ser excluyentes. A la hora de caracterizarlos, se decidió tener en cuenta distintos factores como lo son: la localización, amenidades, precio, tamaño y tipos de viviendas (ya sean casas o departamentos), el entorno, entre otros aspectos.

⁴ Es dable mencionar que aunque las playa son públicas, los gerentes de ventas, como la publicidad de dichos condominios, toman como “privado” el sector de playa que poseen, ya que no acceden otras personas ajenas al desarrollo urbano en cuestión.

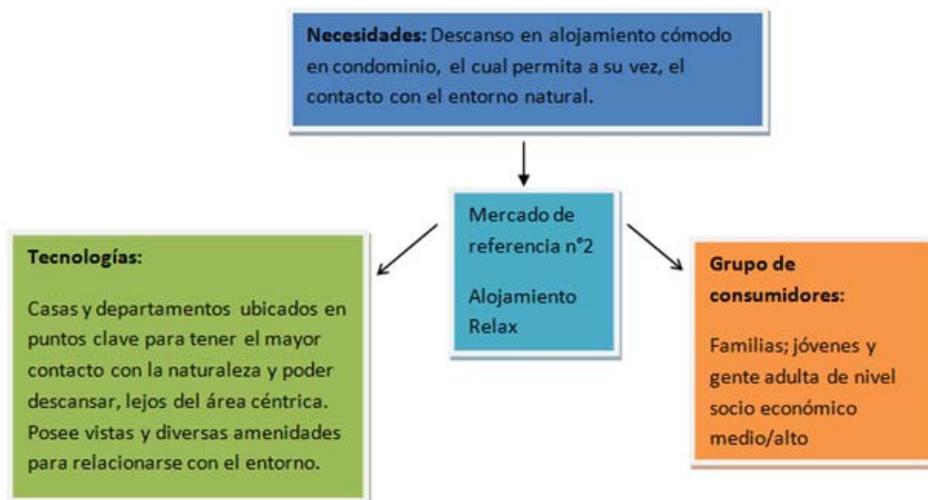
Mercados de referencia:

Ilustración 1: Mercado de referencia 1



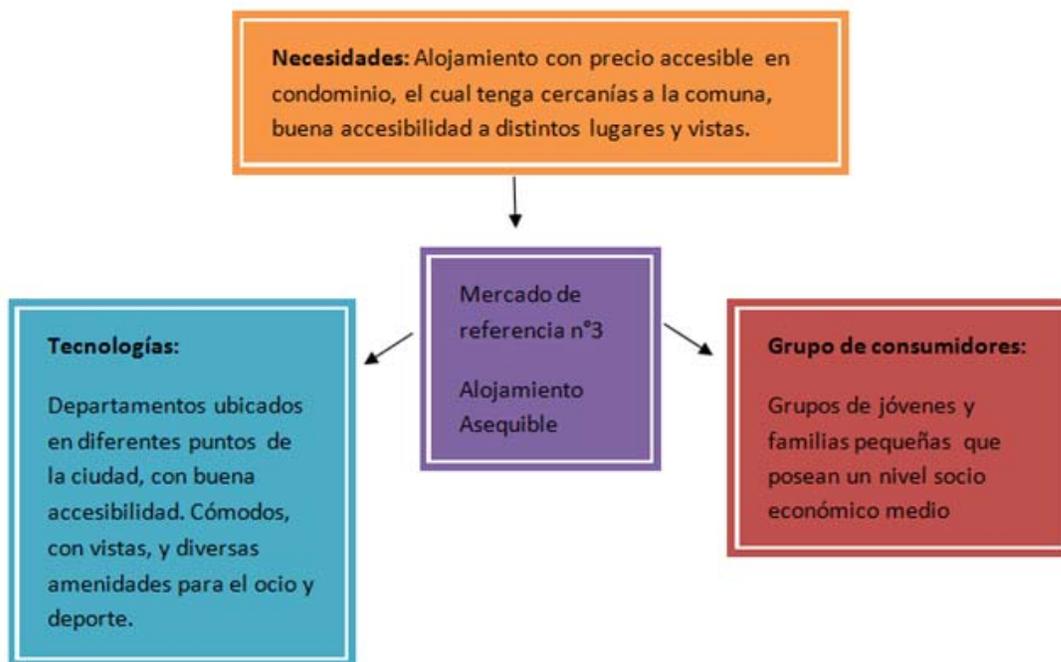
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 2: Mercado de referencia 2



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 3: Mercado de referencia 3



Fuente: Elaboración propia

Micro-segmentación

Los condominios relevados, fueron pensados y construidos con la finalidad de marcar un determinado “status social” diferenciándose de los barrios abiertos, y están planeados con las condiciones de seguridad y el aislamiento necesario para que sean tanto privados como seguros. Sin embargo, aunque a simple vista parezcan iguales o similares, no lo son. Tienen diversos aspectos que los diferencian. Por eso mismo, se llevó a cabo una micro-segmentación de la demanda, tomando variables geográficas, demográficas y psicográficas en base a cada mercado de referencia.

Mercado de referencia 1:

Vip:

Estos barrios están localizados camino a Villarrica-Pucón. Los compradores invirtieron su capital con la finalidad de arrendar los departamentos y utilizarlos como segunda residencia en fechas especiales, como fiestas, halloween, algunos días de verano, festividades, etc. El público está conformado principalmente por grupo de jóvenes y familias, las cuales poseen movilización durante su estadía. Dichas personas poseen un nivel socioeconómico alto y buscan en estos

establecimientos, diferenciación, calidad del servicio, exclusividad y amenidades como: vistas al lago y al volcán, ubicación privilegiada por estar en primera línea de playa, playa privada, muelle y embarcaderos privados, piscinas comunes y piscinas con horizonte infinito, salones de spa, penthouses, árboles nativos, entre otros aspectos.

Los precios por departamento parten desde 254.396,03 USD hasta 606.816,21 USD por departamento. El valor del mt2 por departamento parte desde 3503 USD hasta alcanzar los 5050 USD. En el caso de las personas que arriendan, el precio del alquiler ronda entre 150.000 CLP hasta 300.000 CLP por día, como precio normal, aunque se encuentran alquileres por un monto mayor. Los gastos de mantenimiento varían entre 80.000 CLP y 1600 CLP por mt2. La cantidad de dormitorios por departamento varía entre 2 y 4 y, todos son departamentos en condominio. Es decir, no hay casas dentro de dichos barrios.

Estos condominios tienen propietarios nacionales como también internacionales. Dentro de los extranjeros, hay dueños argentinos, alemanes y brasileros. De Chile, hay compradores de distintos puntos del país, siendo la mayoría de Santiago, algunos de Concepción y de otros lugares. En cuanto a los empleados, tienen trabajadores chilenos y 1 haitiano. Algunos son hijos y otros varían según la temporada.

La elección de estos departamentos responde principalmente a la ubicación a orillas del lago, las vistas, la exclusividad de la playa, muelle privado, piscinas con horizonte infinito, las cuales se unen con el lago y el tamaño y disposición de cada departamento.

Los condominios que están dentro de este micro-segmento son: Condominio “La Poza”; Condominio “Pinares towers Pucón”; Condominio “Alwe lafquen”

Según la tipología de barrios cerrados establecida en el marco teórico, cumplen con las características del tipo “por prestigio”, convirtiéndose en los condominios más lujosos de la comuna.

Elegancia:

Estos barrios están localizados en el centro de Pucón, frente al lago Villarrica. Los compradores invirtieron su capital con la finalidad de arrendar sus propiedades, como también utilizarlas como segunda residencia. Sin embargo, en el Condominio “Costa Pucón” viven 5 familias de manera permanente (1 corredora de propiedades; 2 jueces y 2 médicos). El público está conformado por jóvenes, parejas, y familias. Estas personas no necesitan ningún tipo de vehículo para movilizarse por la comuna, ya que están frente a la playa y ubicados en pleno centro.

También, como en el grupo anterior, los usuarios de estos departamentos poseen un nivel socioeconómico alto, pero la diferencia está en los precios, las amenidades, localización y exclusividad.

En cuanto a las amenidades, poseen vistas al volcán, vistas al lago, piscinas, canchas, áreas verdes, juegos infantiles, quinchos, etc. Excepto el condominio “Vive Bahía Pucón”, el cual tiene como proyecto contar con una terraza exclusiva para sus huéspedes en primera línea de playa.

Los precios parten desde 251.340,73 USD hasta 402.070,49 USD por departamento. El valor del mt² por departamento parte desde 3993 USD hasta alcanzar los 4054USD, habiendo una poca diferencia entre ellos en cuanto a dicho valor. En el caso de las personas que alquilan, el precio del alquiler ronda entre 180.000 CLP y 240.000 CLP por día. Los gastos de mantenimiento varían entre 80.000 CLP y 1200 CLP por mt². La cantidad de dormitorios por departamento varía entre 2 y 4. Sin embargo, en el condominio “Costa Pucón” hay 64 casas, además de los departamentos de las 10 torres que poseen.

Los propietarios son nacionales aunque también hay extranjeros (según la información recabada, son brasileros). En cuanto a los empleados, son todos chilenos, la mayoría de ellos están en puestos fijos.

La elección de estos departamentos responde principalmente a la ubicación, ya que se encuentran localizados a 50 mts de la playa y a su vez, están ubicados en el centro de la comuna, teniendo una localización privilegiada. No necesitan movilizarse en vehículos, ya que al estar tan bien localizado, se puede ir caminando o en bicicleta a distintos puntos de la ciudad. Esto es importante, ya que en verano, se producen varios embotellamientos y se pierde bastante tiempo en movilizarse de un lado al otro. Por otro lado, también eligen estos condominios por las amenidades que ofrecen, vistas, piscinas, quinchos, canchas diversas para distintos deportes, bicicleteros, etc.

Los condominios que están dentro de este micro-segmento son: Condominio Costa Pucón; Condominio Costa Pucón II; Condominio “Vive Bahía Pucón”.

Según la tipología de barrios cerrados, dichos desarrollos urbanos también cumplen con las características del tipo “por prestigio”.

Mercado de referencia 2:



Descanso

Estos barrios están localizados en lugares dispersos pero no en el centro de la comuna. “Los Robles II” está ubicado en la calle “Variante Camino Internacional” (la misma que se dirige hacia camino Villarrica), cerca del cementerio; “Casas del Sur” está localizado en la intersección entre camino Pucón-Villarrica y Camino al volcán; “Mirador del Quelhue”; “urbano del Quelhue” y “Vista Quelhue” están localizados camino a Quelhue.

Los compradores invirtieron su capital con la finalidad de utilizar estos alojamientos como segunda residencia, como por ejemplo el condominio “Casas del Sur”, donde todos sus compradores, hasta el momento, lo hicieron con la finalidad exclusiva de segunda residencia, al igual que “urbano del Quelhue” y “Vista Quelhue”. En el caso de “Mirador del Quelhue”, algunos de los propietarios tienen la intención de vivir de forma permanente, y los demás de vacacionar en el lugar. El único condominio que tiene la finalidad de alquilar también es el “Robles II”.

El público, a diferencia de los otros micro-segmentos, está orientado a gente mayor, es decir, personas ya jubiladas y familias. El tipo de vivienda es diferente a los demás grupos, ya que no son departamentos, sino que son casas y parcelas en condominio (en el caso de los de Quelhue). Los usuarios de estos departamentos poseen un nivel socioeconómico medio/alto, ya que los precios varían según el barrio cerrado.

Las amenidades son distintas, ofrecen vistas al cerro Quelhue, al volcán, tienen algunos juegos infantiles, árboles nativos, quinchos y piscinas (esto último solo en los “Robles II), pero lo que más caracteriza a este grupo es la privacidad, tranquilidad y el descanso que pueden obtener los huéspedes. También cuentan con cercanía al centro de Pucón, teniendo buena accesibilidad.

Los precios parten desde 71.025,77 USD (en el caso de las parcelas solamente, camino a Quelhue) hasta 717.146,43 USD, precio de una casa de 4 dormitorios en el condominio “Casas del Sur”. El valor del mt² por departamento parte desde 1186 USD hasta alcanzar los 3577 USD. En el caso de los arriendos, el precio varía entre 120.000 CLP y 300.000 CLP por día, siendo “Los Robles II” el único condominio que arrienda hasta la fecha. Los gastos de mantenimiento varían entre 45.000 CLP y 60.000 CLP mensual. Dicho precio es menor al de otros grupos de condominios debido a que no tienen que contratar tantos empleados para mantener las áreas comunes. “Los Robles II” es el único que cuenta con piscina en común, y los parques, en todos los condominios, están dentro de cada terreno, por lo que los dueños son los que tienen que mantener o contratar a alguien dentro para que mantenga las condiciones de su propiedad.

La cantidad de dormitorios por casa varía entre 2 y 4, en el caso de “Casas del Sur” y 3 dormitorios fijos en “Robles II”.

Los propietarios son nacionales de distintos puntos del país. En cuanto a los empleados, son todos chilenos, con puestos fijos de trabajo.

La elección de estos departamentos responde principalmente a la exclusividad, tranquilidad y privacidad. A su vez, también la localización es fundamental, las vistas, amenidades para familias con niños, el tamaño de los terrenos y casas, el entorno natural y los árboles nativos dentro de cada condominio.

Los condominios que están dentro de este micro-segmento son: Condominio “Los Robles II”; “Casas del Sur, condominio Pucón”; Condominio “Mirador del Quelhue”; Condominio “urbano del Quelhue”; Condominio “Vista Quelhue”.

Según la tipología de barrios cerrados, dichos desarrollos urbanos cumplen con las características del tipo “por estilo de vida” y en el caso de los “Robles II”, “por seguridad” también.

Naturaleza

Estos barrios están localizados Camino al Volcán. Los compradores invirtieron su capital con la finalidad de arrendar los departamentos. Aunque en determinadas fechas, los dueños utilizan estas propiedades como segunda residencia. Cabe destacar que en el condominio “Pucón Andino” hay una sola persona que vive de manera permanente, la cual es corredora de propiedades y se encarga de buscarle arriendo a los otros departamentos del barrio cerrado. El público está orientado a jóvenes y familias no muy numerosas, ya que los departamentos poseen desde 1 dormitorio hasta 3 dormitorios por complejo.

Los usuarios de estos departamentos poseen un nivel socioeconómico medio. Por otro lado, en cuanto a las amenidades, lo que más destaca en ambos barrios es principalmente el entorno, el bosque de árboles nativos que tienen en el complejo. Son 6 hectáreas en total, rodeados de bosque y senderos. Si bien el condominio “Pucón Infinity” todavía no comenzó a construirse, está emplazado en 2 hectáreas que comparte con “Pucón Andino” y posee más de 10.000 mt² solo de bosque. Además, tienen vistas al volcán, piscinas comunes, canchas, quinchos, áreas comunes y juegos infantiles, entre otras opciones. Sin embargo, lo que más atrae a los huéspedes es el contacto con la naturaleza, el aire puro, la sensación de estar en el bosque con todas las comodidades y la privacidad que poseen. A su vez, “Pucón Andino” construirá un strip center dentro de su complejo, el cual tendrá más de 20 locales comerciales como lavandería, cafetería, mini market, etc. de uso exclusivo para los usuarios del mismo.

Los precios parten desde 101.843,28 USD hasta 149.794,49 USD (los de 2 dormitorios, ya que los de 3 no quedan a la venta). El valor del mt2 por departamento parte desde 2806 USD hasta alcanzar los 2966 USD. El precio de los arriendos vale aproximadamente 100.000 CLP por día y los gastos de mantenimientos cuestan 1000 CLP por mt2.

Los propietarios son chilenos de distintos puntos del país. En cuanto a los empleados, son chilenos también. Son fijos, excepto “Infinity Pucón” que todavía no cuenta con ellos.

La elección de estos departamentos responde principalmente al mayor contacto con la naturaleza, ya que ningún otro proyecto ni condominio tiene tantas hectáreas y tantos árboles nativos dentro de su complejo cerrado. Por otro lado, además de las vistas, y distribución de diversas amenidades como canchas, senderos, piscinas, quinchos, parrillas, entre otras opciones dentro del bosque nativo, cuenta con un proyecto de un strip center, lo que le otorga exclusividad por tener unos 20 locales únicamente para los huéspedes.

Los condominios que están dentro de este micro-segmento son: Condominio “Pucón Andino”; Condominio “Infinity Pucón”

Según la tipología de barrios cerrados, dichos desarrollos urbanos cumplen con las características del tipo “por estilo de vida”.

Mercado de referencia 3:

Asequible:

Estos barrios están localizados en variante internacional (“Alta Vista Pucón”) y camino al volcán. Los compradores invirtieron su capital con la finalidad de utilizar los departamentos para inversión y poder arrendarlos en temporada estival como invernal.

El público está orientado a jóvenes y familias pequeñas, las cuales poseen movilidad para manejarse en los alrededores de la comuna. Aunque de todas maneras, estos barrios poseen bicicleteros para que los huéspedes se manejen en bicicletas hacia lugares cercanos.

El tipo de viviendas está compuesto por departamentos en todos los condominios, desde estudios hasta 2 dormitorios. Los usuarios de estos departamentos poseen un nivel socioeconómico medio y las amenidades que tienen son vistas al volcán, piscinas comunes y temperadas, quinchos, áreas comunes y juegos infantiles, bicicleteros, entre otras alternativas.

Los precios parten desde 71.417,60 USD (en el caso de los estudios) hasta 177.377,05 USD. El valor del m2 por departamento parte desde 2768 USD hasta alcanzar los 5700 USD. El

precio de los alquileres varía entre 90.000 CLP y 100.000 CLP por día. Los gastos de mantenimientos varían entre 1000 CLP y 1200 CLP por m².

A partir de estos valores, se puede decir que la relación entre la inversión y el valor del alquiler, refleja una inversión ventajosa, respecto de otros segmentos.

Los propietarios son extranjeros (algunos de ellos canadienses, japoneses, entre otros) y nacionales de distintos puntos del país. En cuanto a los empleados, son chilenos y venezolanos, con puestos fijos de trabajo.

La elección de estos departamentos responde principalmente por las vistas, la cercanía con el centro, y las amenidades que ofrece como piscinas, quinchos, áreas verdes, etc.

Los condominios que están dentro de este micro-segmento son: Condominio “Parque Pucón Oriente”, “Condominio “Robles del Volcán”; Condominio “Espacios Pucón”; Condominio “Parque Payllahue”; Condominio “Alta Vista Pucón”

Según la tipología de barrios cerrados, dichos desarrollos urbanos cumplen con las características del tipo “por estilo de vida” y en el caso de los “Alta Vista Pucón”, “por seguridad” también.

Gentrificación y sombra del turismo:

Durante el recorrido realizado en el área de estudio, se pudo observar que de algunos años a la fecha, hubo una invasión de condominios, tanto en el centro como en los alrededores.

La comuna ha experimentado el desplazamiento de sus habitantes hacia zonas más periféricas, por convertirse en un destino con lugares muy atractivos para desarrollar negocios inmobiliarios. En definitiva, Pucón se ha convertido en una especie de negocio, más que hablar de negocios en la ciudad, ahora la propia ciudad y el espacio urbano en su conjunto son un negocio para los grupos inmobiliarios, que ven en Pucón la oportunidad de seguir multiplicando proyectos urbanísticos de condominios, los cuales atraen tanto a nacionales como a extranjeros. Esto genera mucha especulación inmobiliaria, incrementando el precio de la tierra, la cual es inaccesible para personas de clase media/baja.

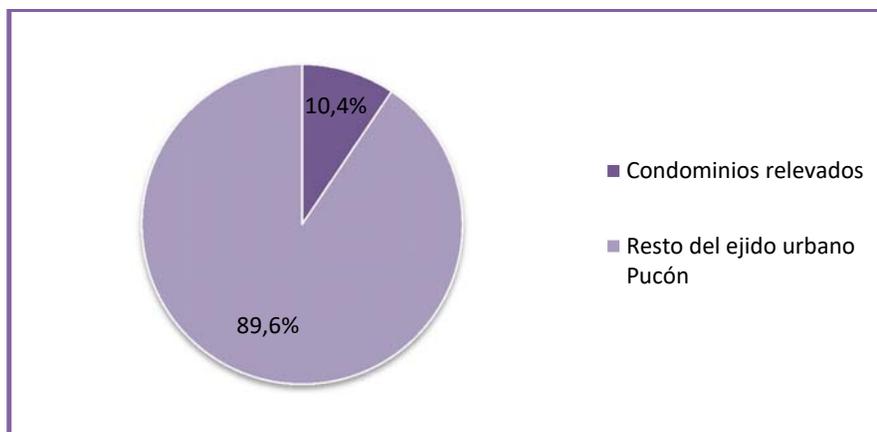
A su vez, lo que está ocurriendo en la comuna de Pucón son procesos de reconversión urbana, los cuales pueden relacionarse con el fenómeno de gentrificación. Para respaldar este argumento, en el área centro y alrededores se visualizan varios predios que están destinados a proyectos de condominios que se encuentran en obras de construcción, con lo cual se puede inferir que se produce reiteradamente un proceso de desplazamiento de estratos sociales más

bajos, dando lugar a urbanizaciones de departamentos para estratos medios y altos, quienes suelen hacer uso de estos alojamientos como segunda residencia o como medio de inversión.

Esto desencadena una serie de inconvenientes que cambiarán poco a poco la fisonomía de la comuna y sobre todo, se producirá una pérdida de identidad en toda la zona. Los efectos van más allá del fenómeno de la gentrificación, hay un problema progresivo de pérdida de la identidad sumado a que se puede evidenciar la sombra del desarrollo turístico. Esto último se refleja en que mientras turistas y migrantes disfrutaban de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo, sobre todo en el sector laboral. Esto pudo evidenciarse en las entrevistas realizadas, ya que por lo general, en la mayoría de los puestos operativos trabajaban residentes (exceptuando algunos casos que había empleados extranjeros), en otros puestos, como es incluso el puesto de gerente de ventas, estaban ocupados por nuevos residentes, provenientes de distintos lugares.

En el gráfico nº9 se puede ver la relación entre el porcentaje de los condominios relevados en cuanto a hectáreas ocupadas, con el porcentaje del ejido urbano de la comuna. Esto debe ser tomado como una aproximación, dado que corresponde solo a los 18 complejos relevados, teniendo en cuenta que en realidad, son 40 en el centro y alrededores. Por lo tanto, es un gran número el que ocupan y aún así, hay proyecciones a futuro de nuevas urbanizaciones.

Gráfico 10: Porcentaje de hectáreas que ocupan los condominios relevados, respecto al ejido urbano



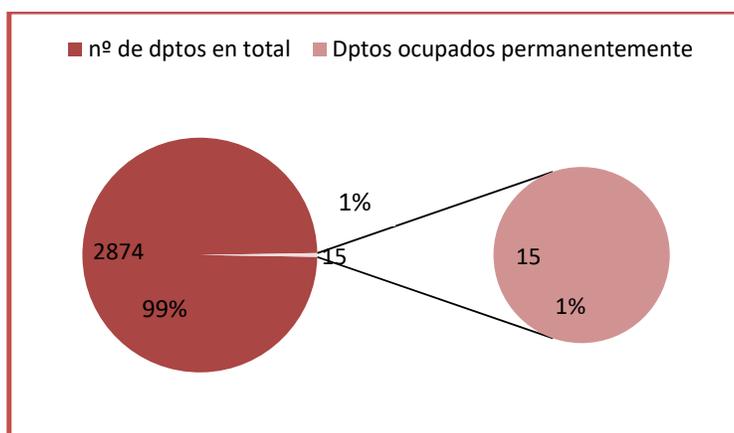
Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, es interesante ver la relación entre la cantidad de departamentos en total de los condominios relevados y el número de departamentos ocupados permanentemente como primera residencia. También se ve en porcentaje, representando un 99% la tasa de viviendas

vacías y solo un 1% las que son habitadas todo el año. Dicho dato permite dar cuenta de la insustentabilidad del sistema.

Además de extranjeros con buen nivel socio económico, se suman chilenos de distintos puntos del país, quienes ven en el inmobiliario la oportunidad para realizar sus inversiones. La especulación y la inversión inmobiliaria hace que haya pisos vacíos, mientras se producen desplazamientos frecuentemente de la población local para dar lugar a estos desarrollos urbanísticos, los cuales en realidad el 89,% de ellos pasan desocupados prácticamente todo el año, exceptuando la temporada invernal y estival, como también, algunas fechas puntuales. Esto da cuenta de la baja casi nula densidad de población que dichos desarrollos urbanísticos generan.

Gráfico 11: Comparación entre el número de departamentos en total de los condominios relevados, con los departamentos ocupados de forma permanente.



Fuente: Elaboración propia

A continuación se muestran algunas imágenes de ciertos proyectos de condominios como están ahora y como estarán dentro de poco tiempo, una vez inaugurados.

Imagen 11: Proyecto de condominio Parque Pucón Oriente. Captura de cómo está ahora y como será.



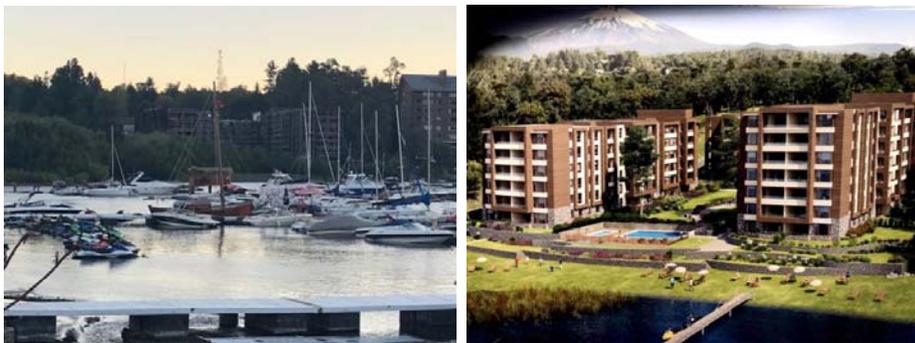
Fuente: Imagen capturada personalmente e imagen extraída de la página.

Imagen 12: Proyecto de construcción y transformación de espacio en condominio “Vive Bahía Pucón”. Captura de cómo está ahora y como será.



Fuente: Imagen capturada personalmente e imagen extraída de la página web.

Imagen 13: Construcción de condominio “La Poza”. Captura de cómo está ahora y como será.



Fuente: Imagen capturada personalmente e imagen extraída de la página.

Imagen 14: Construcción del condominio Costa Pucón II. Área centro de la ciudad. Captura de cómo está ahora y como será.



Fuente: Imagen capturada personalmente e imagen extraída de la página.

Ciclo de vida de Pucón

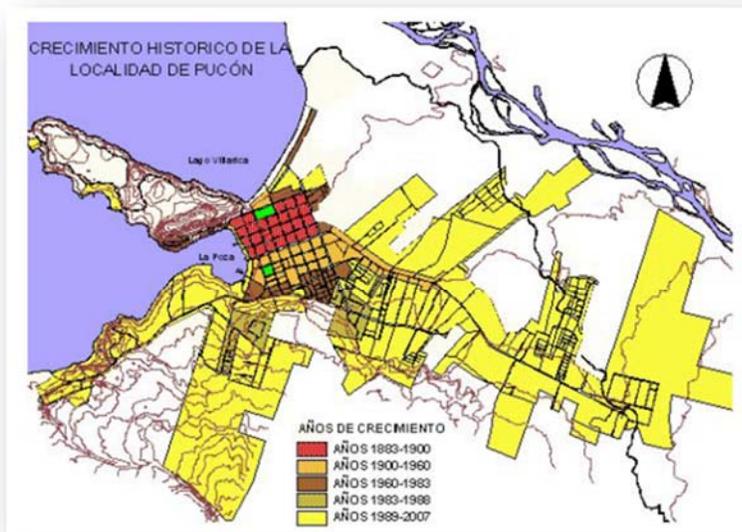
De acuerdo con la clasificación de Moss (2006), sobre las distintas fases de desarrollo por las que pasa un destino turístico debido a la repercusión de los cambios por la migración de amenidad y/o por estilos de vida, la comuna se encuentra en la tercera fase del ciclo de vida de un destino turístico, la cual corresponde con la fase de “maduración”. Ya que tiene las características que identifican a esta fase en lo referido a cuestiones relacionadas con el ámbito Socio-cultural, Económico, Político e incluso al Patrón de uso de la tierra y del medio ambiente.

Esto se debe a que Pucón es uno de los destinos más buscados por chilenos y extranjeros, ya que tiene la combinación de lago, volcán y termas, resultando un destino muy atractivo. Según diversos informes, tanto Pucón como Villarrica quieren convertirse en los polos más importantes del sur del país, y en el caso de la comuna estudiada, ha experimentado un gran incremento en el flujo de turistas y migrantes por amenidad. Esto último, sumado a que se está viendo afectado

por el boom inmobiliario, trae aparejado una serie de inconvenientes. Cada año que pasa, los problemas aumentan, principalmente en la temporada invernal y estival. Algunos de los problemas se relacionan con la congestión en las calles, la escasez de rutas de accesos, la expansión de obras, la sobrepoblación turística, la excesiva demanda en la capacidad hotelera, lo cual posibilita que diversos propietarios arrienden sus propiedades con la intención de generar ingresos adicionales. De esta manera están destinados la mayoría de los condominios, otros en cambio, son utilizados como segunda residencia para nacionales y extranjeros.

Por esto mismo, con el correr de los años se ha convertido en un polo importante para el mercado inmobiliario. Los proyectos inmobiliarios en la comuna han tenido un crecimiento explosivo. Esto va de la mano con el aumento de la población (en un corto periodo de tiempo, se ha incrementado de 22.168 habitantes (según INE correspondiente al censo del 2012) a 28.523 (según INE correspondiente al censo del 2017). Por lo que en 5 años, la población creció en 6355 el número de habitantes, lo que implica un 28,66%. Entre las principales áreas de desarrollo inmobiliario están las del centro de Pucón y alrededores, como lo son el camino de acceso a Villarrica y Pucón, camino al Volcán, camino a Quelhue y camino a Caburgua. A continuación se adjunta un esquema histórico de cómo fue creciendo Pucón desde 1883 hasta el año 2007 para poder ver reflejada la rápida expansión en la comuna hacia sus áreas periféricas.

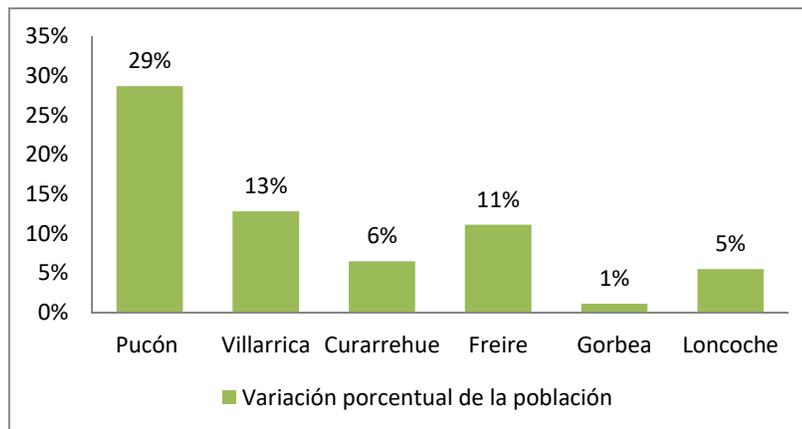
Imagen 15: Esquema de crecimiento histórico de la localidad de Pucón



Fuente: Actualización del Plan Regulador Comunal de Pucón, en base a Proyectos y Estudios Ltda

Por otro lado, para poder reflejar el crecimiento acelerado de Pucón respecto a otros destinos, se lo compara a continuación con otras 5 comunas cercanas de la provincia de Cautín, reflejando la variación porcentual de la población, comparando el censo poblacional del 2017 (según datos de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile) con el censo poblacional del 2012 (Según datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadísticas de Chile). En dicho gráfico, se puede ver como las otras comunas varían entre el 1% y el 13% de variación poblacional en un período de 5 años, mientras que Pucón alcanza el 29%

Gráfico 12: Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 correspondientes a 6 comunas de la provincia de Cautín.



Fuente: Elaboración propia

En la actualidad hay unos cuarenta condominios en la zona céntrica y alrededores, pero con el negocio, la especulación inmobiliaria y la finalidad de “aprovechar” al máximo de las características del destino, es que siguen incrementándose más proyectos para condominios futuros. Dicho esto, cabe destacar que se ve reflejado un gran aumento en el precio de las propiedades y de la tierra.

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

cualquier tipo de desarrollo inmobiliario, por lo que se ha ido optando por desarrollar proyectos distanciados del lago para poder contar con una mayor cantidad de hectáreas (Diario Emol, 2019).

Según el Director Comercial de la corredora de propiedades Engel & Völkers, este aumento de precios hace que los valores de terrenos, los cercanos o a orillas del lago, que antiguamente se vendían por parcelas desde 5.000 M2, pasaran a ser valorizadas hoy en día en UF por M2, duplicando o triplicando su valor en un período de 3 años aproximadamente. Vendándose a UF M2, esas propiedades tienen un solo comprador: las inmobiliarias para hacer proyectos, los cuales son por lo general edificios en altura. En base a estudios de esa corredora de propiedades, departamentos que en el año 2015 costaban 10.000 UF, en la actualidad están cercanos a los 13.500. Por ejemplo, un departamento que en el año 2016 se vendió por 11.800 UF hoy en día está avaluado en más de 14.000 UF, lo que representa un 18,6% de aumento (Burotto, 2019).

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

Como ya se ha mencionado, el plan regulador que tiene Pucón es antiguo y ya se sobrepasó hace tiempo los límites que en él figuran, por lo que es necesaria una modificación del plan acorde a la ley general de urbanismo y construcción.

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

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



construcción, muebles, etc.) y servicios (trabajadores de la construcción, jardineros, cuidadores, conserjes, personal de seguridad, etc.) quienes pueden ser realizados por la población local.

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

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

CONCLUSIONES

De acuerdo con de Mattos, (2007), la financierización de la economía mundial ha contribuido en gran medida a intensificar la convergencia de un volumen creciente de capitales móviles hacia las grandes ciudades. En la década de '70, se consolidó y profundizó consecutivamente con la aplicación de las políticas de liberalización y desregulación. Desde entonces, la organización y el funcionamiento de la economía mundial han estado relacionados con un constante incremento de los flujos de capital, lo cual fue impulsado por una diversidad de mecanismos e instrumentos introducidos y perfeccionados bajo la propia dinámica de la globalización financiera como lo son los fondos de pensiones, fondos mutuos, seguros, fondos bancarios, hedge funds, sociedades de inversión, entre otras alternativas. Dichos mecanismos e instrumentos han permitido movilizar cotidianamente, y en tiempo real, una importante masa de capitales de distintas fuentes hacia diversos destinos. Al abolir las fronteras nacionales, la liberalización financiera ha instaurado las condiciones para una circulación sin inconvenientes de los capitales a escala internacional. Por otro lado, las NTIC (nuevas tecnologías de la información y la comunicación) han incrementado esta evolución, permitiendo a los capitales desplazarse a la velocidad de la luz a nivel mundial. La liberalización financiera y las NTIC han anulado las dimensiones espacio-temporales, ya que los capitales circulan instantáneamente y por todos los lugares.

Esta movilidad casi instantánea de las grandes masas de capital, junto con el debilitamiento de la intervención estatal en la gestión urbana y la competencia entre diferentes destinos que buscan atraer inversiones, potenció la importancia de los negocios inmobiliarios en el desarrollo urbano. A su vez, el aumento de la inversión inmobiliaria fue estimulado por la recuperación del crecimiento de ciertas ciudades, evaluadas por los potenciales inversores como lugares recomendables para la obtención de tasas de retorno más elevadas que las que podían ofrecer otros destinos (op. cit).

Los niveles de inversión de un determinado lugar están definidos por las condiciones para la valorización del capital que dicho lugar pueda ofrecer. Chile se destaca por su dinámico mercado inmobiliario, el cual se ha visto potenciado por una economía estable y atractiva para inversionistas nacionales y extranjeros. A su vez, existe un interés creciente por la zona lacustre del sur de Chile para adquirir una vivienda tanto para vacacionar, como para inversión.

La gran cantidad de atractivos naturales de Pucón, entre ellos el volcán Villarrica, uno de los volcanes más activos del mundo, hacen que la comuna tenga la capacidad natural de atraer

tanto a turistas como a migrantes de amenidad y/o por estilo de vida, ya que es considerado como destino atractivo para invertir capital en negocios inmobiliarios. Comienza a llamar la atención la presencia de alemanes, franceses, brasileros, canadienses, japoneses y argentinos (algunas de las nacionalidades que aparecieron en las entrevistas sobre los extranjeros propietarios de departamentos en condominio), quienes están invirtiendo en el sector inmobiliario al comprar viviendas en condominio como inversión, con la finalidad de utilizarlas para alquilar y/o como segunda residencia.

A su vez, el constante aumento de los flujos de capital, de origen tanto interno como externo y el crecimiento de las inversiones, han generado un crecimiento desmesurado de la oferta inmobiliaria, acompañado por un constante aumento de los precios de la tierra y de los bienes raíces. Esto llevó al boom inmobiliario en la ciudad y las inversiones inmobiliarias se han orientado a satisfacer los requerimientos de los sectores más adinerados, materializándose en las demandas residenciales de desarrollos de condominios para los sectores de mayores ingresos.

Similar a distintas áreas alrededor del mundo, la valoración de las propiedades en la comuna, según los resultados obtenidos, dependen no solamente de la localización, sino también de otros factores como los metros de orilla, superficie total, vistas, pendientes, orientación, accesibilidad, conectividad, normativas, entre otras características.

Por otro lado, como en Pucón prevalece la especulación inmobiliaria, sustentada en la renta del suelo, marca una gran fragmentación en el destino, ya que prevalecen los beneficios para algunos sectores, incrementándose ciertas diferencias que caracterizan a la configuración socio-territorial de Pucón. Sumado a esto, se evidencia la sombra del desarrollo turístico. Esto último se refleja en que mientras turistas y migrantes disfrutan de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo. En dicho proceso, se forman competencias desmedidas e informalidad en el mercado del suelo. El crecimiento urbano avanza sobre zonas frágiles, bosque nativo, zonas no habilitadas, alejadas e incluso cohabita con diversos tipos de uso de suelo, integrándose en áreas rurales, llegando a procesos de gentrificación y generando múltiples problemáticas en una ciudad desigual y fragmentada como también, verdaderas sociedades paralelas. Esto conlleva a que se produzcan desplazamientos de los estratos sociales más bajos, dejando las urbanizaciones para los estratos más altos, quienes suelen hacer uso de estos alojamientos como segunda residencia o como medio de inversión. Esto desata una sucesión de inconvenientes que cambiarán poco a poco la fisonomía de la comuna y sobre todo, se producirá una pérdida de identidad en toda la zona.

Por estas cuestiones, la migración del presente caso de estudio en vez de generar oportunidades favorables para el destino, está generando procesos de re-apropiación, resignificación y reordenación en la comuna. A su vez, los nuevos residentes establecen relaciones desiguales con los habitantes originarios, basadas en un mayor nivel educacional y/o poder adquisitivo. Consecuentemente con esto, los proyectos de barrios cerrados son en realidad un efecto espejo de sus compradores potenciales, ya que las costumbres, las comodidades y amenidades que tenían en sus antiguos lugares de residencia, están destinadas a reproducirse en los nuevos complejos residenciales. Esto se refleja en los condominios, los cuales son construidos con la finalidad de ofrecer las condiciones de seguridad, exclusividad, tranquilidad, privacidad y el aislamiento necesario para los migrantes que buscan tener estos beneficios en su nuevo lugar de residencia.

Por otro lado, se considera que en Pucón hay migración por estilo de vida, más que migración por amenidad. Los migrantes bajo esta tipología, cuentan con diversos conocimientos, habilidades y actitudes que ubican el estilo de vida y el esparcimiento natural por encima de las preocupaciones económicas, intentando alcanzar condiciones de vida superiores. De acuerdo a McIntyre, et al, (2006) estos migrantes quienes viajan motivados por el estilo de vida, pueden incluirse en dos grandes grupos: por un lado, quienes migran y se instalan de forma permanente a un destino que promete un estilo de vida deseado y, en segundo lugar, quienes migran de forma temporal, como por ejemplo los turistas y los propietarios de segundas residencias. En los datos obtenidos, se refleja que la mayoría de los migrantes pertenecen al segundo grupo, quienes invierten en los condominios y migran de forma temporal a la comuna por fechas específicas y durante las temporadas, hospedándose en sus segundas residencias. Cabe destacar que en los momentos que no son ocupados por sus dueños, suelen alquilarlos a turistas que van a vacacionar en temporada.

En cuanto a la caracterización del producto-mercado de los condominios de la muestra, se identificaron tres tipos de mercados de referencia para la muestra relevada y a su vez, se pudo realizar una micro-segmentación de los mismos, dividiendo el producto-mercado en subconjuntos homogéneos de consumidores. Como tienen diversos aspectos que los diferencian el uno del otro, se llevó a cabo una micro-segmentación de la demanda, tomando variables geográficas, demográficas y psicográficas en base a cada mercado de referencia.

Teniendo en cuenta los valores, al ver los precios del mt² de departamento y el precio del mt² de superficie de terreno, se puede llegar a la conclusión de que los compradores poseen un nivel socio-económico medio/alto y, la compra de una vivienda en condominio, además de

hacerlo como inversión, los propietarios lo hacen por cuestiones de seguridad, distinción social, exclusividad, privacidad, lujo, tranquilidad, comodidad, entre otras opciones.

A su vez, cabe destacar que los precios en dólares de los departamentos se asemejan a viviendas de las mismas características tanto en Santiago de Chile (zona centro y costa), como en destinos de la Costa del Sol, España. Es dable aclarar que hay compradores que, si bien no tienen un nivel socio-económico alto, son personas de clase media, jubilados, familias o personas jóvenes quienes invierten en los condominios con el fin de arrendarlos y que gran parte de los arriendos pague las cuotas de la vivienda, o con la finalidad de tener ingresos extras en diferentes momentos del año.

Por otro lado, esta ciudad turística ha experimentado un crecimiento importante tanto de la población como de la construcción en los últimos años. Los datos obtenidos dan muestra de un patrón en el que cobra relevancia el incremento del negocio inmobiliario, que lejos de favorecer el desarrollo turístico, con el pretexto de captar los flujos migratorios en áreas de la comuna con un significativo valor paisajístico, generan graves repercusiones negativas en ella. Esto hace replantearse si Pucón en realidad es un destino turístico o un destino que proyecta sombras que permiten el libre juego del negocio inmobiliario. Respecto al crecimiento, se evidencia un crecimiento acelerado en donde Pucón, en solo un período de 5 años ha tenido un crecimiento del 29% de la población, mientras que otras comunas cercanas como son Villarrica, Loncoche, Gorbea, Curarrehue y Freire, en esos mismos años tuvieron una variación que va desde el 1% hasta el 13%.

En cuanto al uso de la tierra, desde el municipio se aprueban diversos proyectos de obras sin tomar ningún tipo de medidas de mitigación visibles en cuanto al deterioro del medio natural, zonas de riesgos, densidad de población, infraestructura, etc. Esto está relacionado con la falta de actualización del Plano Regulador de Pucón (el cual data del año 1994), ni el Plan Inter-comunal Villarrica-Pucón, el cual regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales en ambas comunas, está vigente y sin modificar ni actualizar, del año 1978. Al no estar ninguno de los planos actualizados, no se pueden ampliar las áreas para normalizar o reglamentarlas, quedando sujetos a un límite urbano que no reconoce la dinámica de ocupación del suelo en la comuna, por lo que es imprescindible darle prioridad a la aprobación de actualizaciones de estos instrumentos, con la finalidad de evitar futuros desbordes y perjuicios en la población y en el destino.

Respecto a las consecuencias que está trayendo aparejado el post-turismo en este destino turístico, puede denotarse que estos desarrollos cerrados están aumentando su número de

ventas, mientras que quedan prácticamente todas las viviendas vacías durante el año (exceptuando fechas específicas), reflejando la prácticamente nula densidad de población en ellas.

Luego del análisis, puede afirmarse que la comuna está en la tercera fase del ciclo de vida de un destino turístico, correspondiente a la fase de Maduración, la cual permite la posibilidad de alcanzar una fase final de bifurcación, ya sea de auto-sostenimiento o de declinación. Es importante esta etapa porque es necesario tomar conciencia y llevar a cabo las medidas necesarias, generando diversos programas sociales destinados a la población local, incluyendo a la comunidad en la toma de decisiones, poniendo en práctica medidas con la intención de rehabilitar el medio ambiente, entre otros aspectos, para alcanzar una fase de auto-sostenimiento y no llegar al declive del destino.

En términos del sector inmobiliario, comprar las propiedades en Chile se ve como un proceso directo, comparado con la compra de propiedades en la mayoría de los otros países. Es un proceso relativamente fácil y seguro, ya que hay diversas alternativas de pago, y diferentes bancos entre ellos el “Banco Estado” y el “Banco Santander” ofrecen opciones para extranjeros e hipotecas “express” para mayor agilidad en cuanto a tramitación. No es necesario contar con papeles de nacionalidad ni residencia. Tampoco es necesario estar presente durante todo el proceso. Se pueden abonar las cuotas de la hipoteca con diferentes medios de pago como chequeras, tarjetas de créditos, pagos en efectivo, entre otras. Y, solamente es necesaria la presencia del comprador al momento de la entrega de la propiedad y firma de la documentación correspondiente.

Este trabajo deja abierta algunas interrogantes de cara a la investigación aplicada. Se considera importante que se continúe investigando sobre esta área temática, ya que existen escasos estudios previos relacionados con la migración de amenidad para el caso de la comuna y escasas investigaciones sobre la proliferación de condominios en el destino. ¿Hasta cuando los inversionistas continuarán construyendo en Pucón?, los riesgos son mayores que las recompensas y es fundamental tener noción de ello. Por esto mismo, se propone desarrollar el mismo tema de investigación pero desde una perspectiva más amplia. En este sentido, se cree conveniente para futuras investigaciones, involucrar a la población local como también al Municipio, ya que los actores locales juegan distintos roles, respecto a la problemática de investigación.

BIBLIOGRAFÍA:

- ◆ Borsdorf, A. (2002). "*Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de segregación socio-espacial en capitales andinas*". Cabrales, L. (ed.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara-UNESCO: 581-612
- ◆ Borsdorf, R. H. (s.f.). "*Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: Estudio de las transformaciones socio-espaciales en Santiago de Chile (1990- 2000)*". Santiago de Chile.
- ◆ Chesnais, F. *La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcance, interrogantes*. *Revista de Economía Crítica*, n. 1, abril 2003
- ◆ De Mattos, C. (16). *Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana*. *Sociologías* (42), 24-52.
- ◆ De Mattos, Carlos. (2007). *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. Nueva Sociedad. 212. 82-96.
- ◆ Encina, F. (1952) "*Historia de Chile: desde la prehistoria a 1981*"; Tomo XV, *Nacimiento*, Santiago
- ◆ González, R.; Otero, A.; Nakayama, L. & Marioni, S. (2009) "*Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*". *Revista de Geografía Norte Grande* 44: 75-92
- ◆ González, R. (2016). *Migración de amenidad y desarrollo turístico competitivo sustentable de destinos turísticos de montaña: Villa la Angostura y San Martín de los Andes, Provincia de Neuquén*. Bahía Blanca.
- ◆ Hidalgo, R., Borsdorf, A. & Plaza, F. (2009) "*Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso. ¿Migración por amenidad a la chilena?*" *Revista de Geografía Norte Grande*, 44: 93-112
- ◆ Hidalgo, R., y H., Zunino, 2011. "*Negocios inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la Comuna de Pucón – Chile*". *Estudios y Perspectivas en Turismo*, vol. 20, n°2, p. 307-326.
- ◆ Hidalgo, R. (Diciembre de 2004). "*De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)*".XXX (91), 29-52.
- ◆ Hidalgo, R., Álvarez, L., & Salazar, A. (s.f.). "*Expansión metropolitana y condominios cerrados en el área metropolitana de Santiago de Chile*". Santiago de Chile.

- ◆ Kuentzel, W. & Mukundan, V. (2005) "*Tourism and amenity migration, a longitudinal analysis*". *Annals of Tourism Research* 36: 419-438
- ◆ Lambin, J. j (2003): "*Marketing Estratégico*". ESIC. Madrid.
- ◆ Maroto, J. C. (2007). *Estrategia. De la visión a la acción* (2ª EDICIÓN ed.). Madrid: ESIC.
- ◆ McIntyre, N. (2012). "*Movilidades, estilos de vida y mundos imaginados*". En *La Sombra del Turismo. Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad*". Editado por Adriana Otero y Rodrigo González, 35-58. Neuquén: Editorial Educo.
- ◆ Monclús, J. (ed.) *La ciudad dispersa. Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea*, 1998.
- ◆ Morales Schechinger (2007). Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano. Material del curso "Mercados de Suelo Urbano en América Latina", Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts.
- ◆ Moss, L. (2005) "*The amenity migration phenomenon, why it is happening and our response*". Presentación desarrollada en la Conferencia International Amenity Migration Centre, Kaslo, B.C.
- ◆ Moss, L. (2006.) *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Wallingford: CABI, 2006.
- ◆ Municipalidad de Pucón (2018). "Pucón: Chile". Pucón
- ◆ Nakayama L, & MarioniS. 2007. "*Migración por opción: el fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña*". Libro de Resúmenes de la IX Jornadas Argentinas de Estudios de Población, Huerta Grande, Córdoba, Argentina, 63-64 Córdoba: AEPA.
- ◆ Nakayama, L., Marioni, S., Lonac, A., y Otero, A., 2005. Interacciones y efectos sobre el desarrollo local. El caso de San Martín de los Andes y el Parque Nacional Lanín. Aportes y Transferencias. *Tiempo Libre, Turismo y Recreación*, n°1, p. 11-34.
- ◆ Salas Kruteler, B. (2014). Migración de amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña. Caso de estudio: Junín de los Andes. Neuquén.
- ◆ Salazar, I. J. (2016). "*Gentrificación en San Sebastián Xoco, delegación Benito Juárez, distrito federal*". México
- ◆ Sargatal Bataller, M. A. (2001). "Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El Caso del barrio Raval en Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, No. 94
- ◆ Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona. *Biblio 3W. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales.* , XX (1127).
- ◆ Smith, N. (1987). "Gentrification and the rent-gap". *Annals of the Association of American Geographers*.

- ◆ Smith, N. (2012). "La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación". Madrid: Traficantes de sueños.
- ◆ Stewart, S. (2002) "*Amenity migration*", en Luft & Macdonald, S. (Eds.), Trends 2000: Shaping the Future. 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium, Michigan, Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Michigan State University, Lansing, pp. 369-378
- ◆ STEWART, S. Amenity migration. LUFT & MACDONALD, S. (eds.) Trends 2000: shaping the future. Lansing: 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium. Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Michigan State University, 2002, p. 369-378.
- ◆ Williams, D. y McIntyre, N. (2012) "*Place Affinities, Lifestyle Mobilities, and Quality-of-Life*". Disponible en Línea. Sitio Web: http://www.fs.fed.us/rm/pubs_other/rmrs_2012_williams_d001.pdf
- ◆ Yian, L. & Muller, B. (2007) "*Residential location and the biophysical environment: exurban development agents in a heterogeneous landscape*" Environment and Planning B: Planning and Design 34: 279-295
- ◆ Zunino, H. & Hidalgo, R. (2010) "*En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile*". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, XIV (331) [En línea] <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-75.htm>. Visitado el 01 de agosto de 2010
- ◆ Zunino, Hugo Marcelo, Espinoza Arévalo, Lorena, & Vallejos-Romero, Arturo. (2016). "*Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena*". Revista de Estudios Sociales, (55), 163-176. Disponible online: <https://dx.doi.org/10.7440/res55.2016.11>
- ◆ Zunino, Hugo y Rodrigo Hidalgo. 2012. "*Negocio inmobiliario y migración por estilos de vida en la Araucanía Lacustre. La transformación del espacio habitado en Villarrica y Pucón*". Revista AUS 11: 10-13. Disponible online: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281724144003>.
- ◆ Zunino, H., Hidalgo R., & Zapata, E. (2011). *Vivienda social y segregación espacial en la Ciudad de Pucón, Chile: entre el enclaustramiento y la integración con el hábitat turístico*. Revista INVI, 26(71), 15-55
- ◆ Zunino, H, Hidalgo R, & Matossian B. 2012. *Poblamiento y desarrollo de enclaves turísticos en la Norpatagonia chileno-argentina: Migración y frontera en un espacio binacional*. Revista de geografía Norte Grande 53: 137-158. Disponible online: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022012000300009>.

Páginas webs consultadas:

- ◆ Censo 2012. Resultados XVIII Censo de Población. Instituto Nacional de Estadísticas de Chile. Visto el día: 6-09-19. Disponible online: <http://poblacion-indigena.iniciativa2025alc.org/wp-content/uploads/2017/08/CENSO-2012.pdf>.
- ◆ Desarrolladora inmobiliaria Burotto: “Propiedades a orilla de lago han aumentado notoriamente sus valores”. Publicado el día: 10/02/19. Visto el día: 23/08/19. Disponible online: <https://burotto.cl/propiedades-a-orilla-de-lago-han-aumentado-notoriamente-sus-valores/>
- ◆ Diario online “Biobiochile.cl”: Municipio de Pucón solicitará suspender los permisos de construcción en la comuna. Publicado el día: 27/02/18. Visto el día: 11/04/18. Disponible online: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-la-araucania/2018/02/27/municipio-de-pucon-solicitara-suspender-los-permisos-de-construccion-en-la-comuna.shtml>
- ◆ Diario Financiero de Chile: “Segunda vivienda. El mercado eleva sus proyecciones”. Publicado el día: 24/01/18. Visto el día: 26/02/19. Disponible online: https://www.df.cl/noticias/site/artic/20180124/asocfile/20180124174829/suplemento_2_0180124.pdf
- ◆ Diario online Emol: “Decreto presidencial declara el lago Villarrica como "zona saturada" y obliga a ejecutar plan de descontaminación”. Publicado el día: 16-03-18. Visto el día: 5-06-19. Disponible online: <https://www.emol.com/noticias/Nacional/2018/03/16/898834/Gobierno-declara-como-zona-saturada-a-la-cuenca-del-lago-Villarrica-Como-seria-el-plan-de-descontaminacion.html>
- ◆ Diario online Emol: “Estudio revela cuánto cuesta tener una propiedad a la orilla de un lago en el sur de Chile”. Publicado el día: 13-02-19. Visto el día: 21-08-19. Disponible online: <https://www.emol.com/noticias/Economia/2019/02/13/937658/Estudio-revela-cuanto-cuesta-tener-una-propiedad-a-la-orilla-del-lago-en-el-sur-de-Chile.html>
- ◆ Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE): “Resultado censo 2017 Pucón”. Disponible online: <https://regiones.ine.cl/araucania/estadisticas>

- ◆ Reportes comunales de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN). Reportes comunales 2017. Visto el día: 6-09-19. Disponible online: <https://reportescomunales.bcn.cl/2017/index.php/Categor%C3%ADa:Comunas>

Páginas webs consultadas de departamentos en venta:

- Costa del Sol:
 - ◆ Apartamento en Benalmádena-Málaga.
Disponible online: <https://www.granmanzana.es/apartamentos/apartamento-en-benalmadena-malaga-gmi9579210.htm>
Visto el día: 20-03-19
 - ◆ Apartamento en Marbella:
Disponible online: <https://www.granmanzana.es/apartamentos/piso-en-marbella-este-marbella-malaga-gmi6687488.htm>
Visto el día: 20-03-19
 - ◆ Apartamento en Centro, Málaga Capital
Disponible online: <https://www.granmanzana.es/apartamentos/apartamento-en-centro-malaga-capital-gmi8982784.htm>
Visto el día: 20-03-19
 - ◆ Apartamento en Estepona (Málaga)
Disponible online: <https://www.granmanzana.es/pisos-y-chalets/apartamento-en-estepona-malaga-gmi7111880.htm>
Visto el día: 20-03-19
 - ◆ Estudio en Playamar - Málaga Capital
Disponible online: <https://www.granmanzana.es/apartamentos/estudio-en-playamar-benyamina-malaga-capital-gmi7588864.htm>
Visto el día: 20-03-19
 - ◆ Apartamento en Fuengirola, Málaga.

Disponible online: <https://www.granmanzana.es/pisos/planta-baja-en-los-boliches-fuengirola-malaga-gmi10818305.htm>

Visto el día: 20-03-19

o Santiago de Chile:

◆ Departamento en Condominio en Las Condes.

Disponible online:
www.elbarrio.cl/fichaPropiedad.aspx?i=29682&pa=2&or=2&op=1&co=313&tp=2&pd=&ph=&bn=0&do=0&div=1&tl=

Visto el día: 20-03-19

◆ Departamento en Condominio en Las Condes.

Disponible online:
<http://www.elbarrio.cl/fichaPropiedad.aspx?i=28342&pa=3&or=2&op=1&co=313&tp=2&pd=&ph=&bn=0&do=0&div=&tl=>

Visto el día: 20-03-19

◆ Departamento en Las Condes

Disponible online:
<http://www.elbarrio.cl/fichaPropiedad.aspx?i=29741&pa=3&or=2&op=1&co=313&tp=2&pd=&ph=&bn=0&do=0&div=&tl=>

Visto el día: 20-03-19

o Viña del mar, Reñaca

◆ Departamento en Viña del Mar

Disponible online:
<http://www.elbarrio.cl/fichaPropiedad.aspx?i=27737&pa=1&or=2&op=1&co=1000&tp=&pd=&ph=&bn=0&do=0&div=&tl=>

Visto el día: 21-03-19

◆ Departamento en Reñaca

Disponible online: <https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/vina-del-mar-valparaiso/6695-edificio-country-pinamar-nva?tp=2&op=1&iug=396&ca=3&ts=1&mn=2&or=&sf=1&sp=0&at=0&i=18>

Visto el día: 21-03-19

Páginas webs consultadas de departamentos en alquiler:

- Santiago de Chile:
- ◆ Departamento en Las Condes

Disponible online: <https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/departamento/las-condes-metropolitana/4630884-colonvespucio-cestacionamiento-uda?tp=2&op=2&iug=327&ca=3&ts=1&mn=2&or=&sf=1&sp=0&at=0&i=1>

Visto el día: 24-03-19

- ◆ Departamento en Las Condes

Disponible online: <https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/departamento/las-condes-metropolitana/4657900-metro-el-golf-roger-de-flor-2907-uda?tp=2&op=2&iug=327&ca=3&ts=1&mn=2&or=&sf=1&sp=0&at=0&i=0>

Visto el día: 24-03-19

- ◆ Departamento en Concón

Disponible online: <https://www.portalinmobiliario.com/arriendo-de-temporada/departamento/concon-valparaiso/4189294-edificio-panorama-concon-cornisa-750-concon-departamento-911-uda?tp=2&op=2&iug=71&ca=3&ts=1&mn=2&or=&sf=1&sp=0&at=0&i=0>

Visto el día: 24-03-19

- ◆ Departamento en Concón

Disponible online: <https://www.portalinmobiliario.com/arriendo-de-temporada/departamento/concon-valparaiso/4403496-costa-brava-uda?tp=2&op=2&iug=71&ca=3&ts=1&mn=2&or=&sf=1&sp=0&at=0&i=2>

Visto el día: 24-03-19

- Costa del Sol
 - ◆ Estudio en Marbella



Disponible online: <https://www.idealista.com/inmueble/84043519/>

Visto el día: 24-03-19

◆ Departamento en Fuengirola

Disponible online: <https://www.idealista.com/inmueble/32347168/>

Visto el día: 24-03-19

◆ Departamento en Las Chapas, Marbella

Disponible online: <https://www.idealista.com/inmueble/84444571/>

Visto el día: 24-03-19

ANEXO:

Informe de levantamiento de información.

Se presenta el modelo de entrevista que se llevó a cabo a los porteros y agentes de ventas de los condominios de Pucón y alrededores, con el in de obtener información para la presente investigación.

Se recopilan a continuación, las 20 fichas correspondientes al trabajo de campo, así como también las fotografías que se realizaron de cada condominio visitado.

El instrumento aplicado es el siguiente:

Entrevista a agentes de ventas y conserjes que venden y/o trabajan en los condominios turístico-residenciales de la comuna de Pucón y alrededores

Nombre del condominio:

Fecha de visita:

1. Localización:
2. Inmobiliaria a la que corresponde:
3. Sitio Web
4. Fecha de inauguración
5. Etapa del proyecto
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio
7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 os propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna
 - 10.4 Spa
 - 10.5 Gimnasio
 - 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 10.7 Cercanías a la playa
 - 10.8 Otros
11. Valor en UF de la unidad
12. Gastos mensuales
13. Valor aproximado del arriendo
14. Procedencia de los propietarios
 - 14.1 Chilenos
 - 14.2 Extranjeros
15. Empleados
 - 15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
 - 15.2 Nacionalidad chilena o extranjera
16. Público
 - 16.1 Jóvenes
 - 16.2 Familias
 - 16.3 Gente mayor
17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencias)?
18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?
19. Otra información de interés
20. Disponibilidad

Fichas completas de los condominios:

Ficha nº 1.

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio los robles 2

Fecha de visita: 11-02-19

1. Localización: Variante internacional, Pucón.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Pocuro
3. Página web: www.pocuro.cl/property/los-robles-ii

4. Fecha de inauguración

Este condominio se inauguró en el 2017.

5. Etapa del proyecto:

Esta etapa que se está vendiendo es una etapa nueva, la cual tiene entrega inmediata, de la variante internacional, hacia el otro lado. Hay venta en verde en el futuro. No se definió la forma de construcción, si van a construir los mismos modelos o van a cambiar, pero tienen nuevos terrenos para hacer nuevas etapas.

6. Tamaño promedio

6.1 Metros cuadrados

6.2 Hectáreas que ocupa de suelo

6.3 Nro. De departamentos del condominio

6.4 Nro. De habitaciones promedio

El condominio posee 144 casas en total bajo un único modelo de vivienda. Estas casas se dividen en dos grupos: dos hileras de casas ubicadas afuera del condominio (todas son casas individuales) y las restantes, se encuentran dentro del recinto privado. Las que se ubican dentro del condominio están construidas apareadas en bloques de a 2 o de a 4, tipo casona o townhouse.

En tamaño también son todas iguales de 75,87 mt² con tres dormitorios y tres baños. (37 mts en planta baja y 38 mt² en la alta) con 40 a 60 mt² de parque.

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Todo el condominio está orientado como segunda vivienda-inversión. No hay propietarios que vivan dentro del mismo. Solamente viven cuatro propietarios en las casas de afuera del condominio.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

8.5 Los propietarios lo usan en fechas específicas y lo arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
Arriendan pero vienen en diferentes momentos del año.

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

Las amenidades que posee son: acceso controlado, áreas verdes, una piscina comunitaria, quinchos, juegos infantiles, estacionamiento individual y de visita, vistas al volcán.

11. Valor en UF de la unidad

Los valores parten de 81.562.800 CLP, que son en este momento unas 2.960 uf, hay casas de 3010 uf para llegar a 3700 uf (este valor corresponde a 2 o 3 casas en el condominio que son individuales)

12. Gastos mensuales

Los gastos mensuales son de 60.000 CLP mensuales, los cuales incluyen gastos de agua, luz, y gastos de mantenimiento.

13. Valor aproximado del arriendo

Estas casas en temporada se arriendan desde 120.000 CLP a 150.000 CLP por día.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados también son de aquí, de Chile.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

Vienen familias como puedes ver, aprovechan mucho con los niños las áreas comunes y los juegos.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Los que compran estas casas lo hacen principalmente para utilizar la vivienda para arrendar. No hay nadie que viva durante el año en el condominio. Hay fechas en las que los propietarios vienen, algunas veces vienen en verano, o unos días en diciembre para usarlo como segunda vivienda.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Les atrae mucho comprar en un complejo privado y en vez de adquirir un departamento, estas son casas con patio amplio. Esto hace la diferencia respecto a la mayoría de los otros condominios. Está orientado para familias, las casas con patio libre, los juegos para niños, las piscinas y el quincho. Tiene vistas al volcán y está cerca del centro. Se puede ir en bicicleta en verano tranquilamente a todas partes.

19. Otra información de interés:

Cualquier persona puede venir y comprar, hay muchas opciones para que puedan hacerlo y no es necesario que estén presentes para abonar las cuotas, solo tiene que estar el propietario para el momento de la entrega y firmar los papeles correspondientes. El Banco Estado permite otorgar créditos y diferentes posibilidades para que extranjeros compren viviendas e inviertan aquí en Chile.

20. Disponibilidad

-

Entrevista a conserje:

1. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

- 1.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
- 1.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
- 1.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
- 1.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
- 1.5 Los propietarios lo usan en fechas específicas y lo arriendan el resto del año
- 1.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- 1.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Opción 1.5. Los demás propietarios utilizan sus casas para arrendarlas y, algunas veces vienen en verano, o unos días en diciembre. Durante el año suele estar vacío el condominio y en la temporada se llena de inquilinos de todas partes.

2. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

En temporada suelen llenarse las habitaciones, pero la última temporada no fue tan buena y no se arrendaron por completo todas las casas de los propietarios. Sin embargo, quedan unidades disponibles a la venta, por lo que hay casas que no están ocupadas hasta el momento. Fuera de condominio, están quedando 3 viviendas sin vender y adentro hay también quedan algunos disponibles.

3. Procedencia de los propietarios

- 3.1 Chilenos
- 3.2 Extranjeros

Los propietarios son de distintos lados de Chile, la mayoría de Santiago.

4. Empleados

- 4.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
- 4.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Ahora mismo somos nueve los empleados del condominio. Hay tres porteros, dos en administración, y cuatro jardineros. Por el momento todos los trabajadores somos chilenos de la comuna y contamos con puestos fijos de trabajo.

5. Público

- 5.1 Jóvenes
- 5.2 Familias
- 5.3 Gente mayor

Por lo general, arriendan familias con niños en verano o en temporada de invierno. Es raro ver jóvenes que arrienden estas casas.

Fotografías del complejo:



Ficha nº 2:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Pinares towers Pucón

Fecha de visita: 11-02-19

1. Localización: Camino Villarrica – Pucón 1550
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Ambienta
3. Página web: www.parquepinare.cl
4. Fecha de inauguración

Son cuatro torres en total y la torre uno y dos se entregaron en el 2018.

5. Etapa del proyecto

La nueva etapa posee en pre-venta casas y las otras dos torres del condominio. Ahora mismo se encuentra en una etapa verde.

6. Tamaño promedio
 - a. Metros cuadrados
 - b. Hectáreas que ocupa de suelo
 - c. Nro. De departamentos del condominio
 - d. Nro. De habitaciones promedio

Son 4 torres en total. La torre 1, está completa. En la torre 2 hay algunos dptos. en venta de 2, 3 y 4 dormitorios. Cada torre tiene 12 pisos, 6 departamentos por piso. En total 72 departamentos. El complejo posee en total unos 50.400 mt².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Los propietarios utilizan los departamentos para veranear y arrendar en el verano. No vive nadie en el condominio.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - a. Los propietarios lo usan en temporada estival
 - b. Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - c. Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - d. Los propietarios lo usan en feriados largos

- e. Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
- f. Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- g. Los propietarios lo arriendan completamente

Vienen en algunos momentos durante el año, pero no sabría decirte bien cuando.

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?
Suelen quedar habitaciones disponibles.

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

- a. Vistas
- b. Piscina interior/externor
- c. Sauna
- d. Spa
- e. Gimnasio
- f. Salón de eventos, acceso controlado en portería
- g. Cercanías a la playa
- h. Otros

El condominio posee vistas a la poza, poniente, oriente. Ubicación privilegiada a orillas del lago Villarrica y con vistas a la península de Pucón. Está rodeado de árboles nativos. Posee 150 mt² de playa y senderos iluminados. Además consta de gimnasios equipados, club house con quinchos, juegos infantiles y piscinas, estar juvenil, spa y salón con equipamiento completo para eventos. 2 embarcaderos y bajada de lanchas. Porterías con acceso controlado, cámaras de seguridad y carro eléctrico para traslado interno de propietarios. Son departamentos en primera línea de playa, que están a 600 mts del centro de Pucon.

11. Valor en UF de la unidad

Hay disponibilidad de pocas unidades de departamentos de dos dormitorios, dos baños desde 5450 uf, que son unos 150.174.750 CLP y los departamentos de tres dormitorios desde 6930 uf, que son unos 190.956.150 CLP

12. Gastos mensuales

Los gastos mensuales son de 80.000 CLP aproximadamente. En temporada puede ser que este valor aumente.

13. Valor aproximado del arriendo

El arriendo generalmente de los departamentos de dos dormitorios está en 150.000 CLP por día. Los de tres dormitorios suelen arrendarse a 150.000 CLP, 170.000 CLP diarios.

14. Procedencia de los propietarios

- a. Chilenos
- b. Extranjeros

Hay propietarios argentinos chilenos y extranjeros

15. Empleados

- a. Puesto de trabajo fijo o temporal
- b. Nacionalidad chilena o extranjera

Creo que son todos chilenos. No puedo asegurártelo, pero no creo que tengan todos puestos fijos, porque no siempre están los mismos empleados.

16. Público

- a. Jóvenes
- b. Familias
- c. Gente mayor

Arriendan personas de todas las edades, se ve un poco de todo.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Los compradores utilizan estos departamentos como segunda residencia en algunos momentos del año. Sin embargo todos arriendan en el verano que es la época donde más pueden sacar dinero en arriendos. No vive nadie en el condominio, a veces según la temporada, suelen estar vacíos todos los departamentos.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Se venden mucho estos departamentos por la localización, ya que se puede ver tanto el volcán como el lago Villarrica. Además por todo lo que ofrece, es bastante completo y exclusivo.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

De los datos que tengo, te puedo decir que la torre uno está completa, no hay disponibilidad. Pero, en la torre dos hay algunos departamentos en venta todavía

Entrevista a conserje:

1. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Los propietarios utilizan los departamentos para veranear y arrendar en el verano. No vive nadie en el condominio.

2. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

- 1.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
- 1.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
- 1.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
- 1.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
- 1.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
- 1.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- 1.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Por lo general vienen unos días en verano o invierno y más que nada en feriados largos.

3. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

Suelen quedar habitaciones disponibles.

4. Procedencia de los propietarios

- 4.1 Chilenos
- 4.2 Extranjeros

Hay propietarios argentinos (muy pocos), un alemán y los demás chilenos. Hay mucha gente mayor que los tiene de inversión

5. Empleados

- 5.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
- 5.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los trabajadores que hay actualmente en el condominio son chilenos que van rotando por temporada según sea necesario. A veces son más, otras son menos. Están los de conserjería y administración, que son fijos. También hay un trabajador haitiano que no tiene contrato fijo.

6. Público

6.1 Jóvenes

6.2 Familias

6.3 Gente mayor

Estos departamentos son arrendados por muchas familias pero también hay parejas jóvenes que vienen al complejo.

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías obtenidas a través de la página web

Ficha nº 3:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Parque Pucón Oriente

Fecha de visita: 12-02-19

1. Localización: Variante Camino Internacional 1895, Pucón
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Domus
3. Sitio Web: www.parquepuconoriente.cl
4. Fecha de inauguración:

Se inaugurará el año que viene la primer etapa

5. Etapa del proyecto:

El proyecto ahora mismo se vende como etapa en blanco, es decir, cuando no hay nada construido. La primer entrega de la primera etapa será en el 2020 y la segunda etapa en el 2021.

6. Tamaño promedio

6.1 Metros cuadrados

6.2 Hectáreas que ocupa de suelo

6.3 Nro. De departamentos del condominio

6.4 Nro. De habitaciones promedio

En total, el terreno del condominio mide 16.000 mt². Serán 6 torres de 4 pisos cada una, cada torre tendrá 8 departamentos por piso. En total, entre todas las torres serán 192 departamentos.

Los departamentos de un dormitorio medirán 36 mt², los de dos dormitorios medirán algunos 51 mt² y otros 53 mt².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

El condominio tendrá un quincho, piscina, estacionamiento, bicicleteros, áreas verdes, lavandería, sala multiuso, juegos infantiles, vistas al volcán, perímetros cerrados, entre otras opciones.

11. Valor en UF de la unidad

Los departamentos de 1 dormitorio valen 2898 UF y los de dormitorios están 3168 UF y 3108 UF.

12. Gastos mensuales

Los gastos mensuales de cada propietario están relacionados con los metros cuadrados de cada departamento. El m² vale 1000 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

De los departamentos que ya he vendido, la mayoría de compradores son chilenos (un 90% de ellos de Santiago de Chile). También vendí a japoneses y canadienses, con ayuda del traductor (risas).

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Hasta ahora solo estoy yo como gerente de ventas y los de la constructora.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

Todos los que compraron lo hicieron para inversión y para arrendarlo en temporada alta, baja y fechas específicas. Tanto en verano como invierno llegan muchos extranjeros jóvenes de todas partes del mundo, y los propietarios arriendan a un precio elevado sus propiedades. Como no se inauguró todavía, no puedo asegurarte de que se alojen más familias que jóvenes, los departamentos son pequeños, es decir, para una, dos o tres personas.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Los compradores que hay hasta el momento lo quieren como inversión para luego arrendar.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Es una buena ubicación la Variante, se llega rápido al centro, se pueden manejar en bicicletas para evitar los tacos que se forman en la temporada y, la vista que se tiene del volcán es muy impactante.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografía capturada personalmente e imágenes obtenidas a través de la página web

Ficha n° 4:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Casas del Sur, Condominio Pucón

Fecha de visita: 12-02-19

1. Localización: Camino al Volcán, a 50 mts. Del camino Villarrica-Pucón y 650 mts del centro.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Magisur
3. Sitio Web: www.casasdelsurpucon.cl

4. Fecha de inauguración: Se entrega en el 2019 la primera etapa
5. Etapa del proyecto: Son varias etapas. Faltan construir algunas casas, pero la primera etapa se entrega en abril, la segunda etapa en julio y la tercera en diciembre.
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El complejo privado cuenta con 30 casas en total, dentro de 21.400 m². Las parcelas varían desde 500 a 855 mt². Hay casas de 2 dormitorios, con 140 mt²; casas de 3 dormitorios, con 175 mt² y casas con 4 dormitorios, con 231 mt².
7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Por ahora no hay nadie viviendo de forma permanente porque no se inauguró ninguna etapa.
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
 -
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-
10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna
 - 10.4 Spa
 - 10.5 Gimnasio
 - 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 10.7 Cercanías a la playa
 - 10.8 Otros

El condominio cuenta con áreas verdes, árboles añosos, paseo peatonal con acceso al centro de la ciudad. Dentro, como puedes ver, tiene calles amplias y rotondas interiores, del otro lado están los juegos para niños. Tiene estacionamiento, cierre perimetral con control de acceso y salida automático, y ahí en la entrada está la casa del cuidador.

11. Valor en UF de la unidad

La casa de 140 mts tiene un valor de 11.800 UF; la casa de 175 mt² vale 13.585 UF y la de 231 mt² 16.900 UF.

12. Gastos mensuales.

Los propietarios tendrán que pagar 60.000 CLP como gasto mensual. El valor no es tan elevado porque cada casa tiene su parque y de eso se encargan los propietarios. Las áreas comunes no son tan extensas para el mantenimiento.

13. Valor aproximado del arriendo

Una casa así puede arrendarse fácilmente por 300.000 CLP al día en ambas temporadas.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los compradores hasta ahora son todos de Santiago de Chile. De Santiago llevamos vendido el 90%, pero hay compradores de de los Ángeles, 2 de Valparaíso y 1 de San Pedro de la Paz.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Hay una casa del cuidador, quien es chileno y está con su familia. Hay 2 personas chilenas que se encargan de la limpieza, y otra quien está a cargo de la administración. Todavía no hay jardineros porque no están los espacios verdes.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

La disposición y la finalidad que tienen las casas está orientada para familias que busquen tranquilidad y privacidad. No está destinado a gente joven. La demanda de los clientes, modificaron parte del proyecto. Hay gente muy joven con niños que estaban interesados en comprar, por eso mismo se empezaron a construir casas de 141 mt², ya que desde un principio la idea del proyecto era tener solo casas de 175 mt² y de 231 mt², pero por lo que demuestran las ventas y las consultas, la mayoría de la demanda se conforma por familias jóvenes con uno o dos niños y gente adulta.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

En realidad, estas casas no están destinadas al arriendo, la mayoría de los compradores invirtieron para contar con una segunda residencia, aunque no se prohíbe arrendar en el reglamento. Compraron para vacacionar, para utilizar las casas como segunda residencia.

Hay 2 compradores mayores que invirtieron en el para poder usarlo como 2 residencia pero dentro de unos años mudarse definitivamente. Un porcentaje muy pequeño tiene la intención de arrendar la casa, aunque como te dije antes, no están destinadas al arriendo, por el tamaño, y la forma en la que está pensado el complejo.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

El fuerte del proyecto es la cercanía a Pucón, la privacidad y tranquilidad, no son las vistas. Las personas buscan exclusividad, tranquilidad y privacidad. La localización también, ya que está en un punto medio con accesos a camino al Volcán, camino a Villarrica y el centro de Pucón.

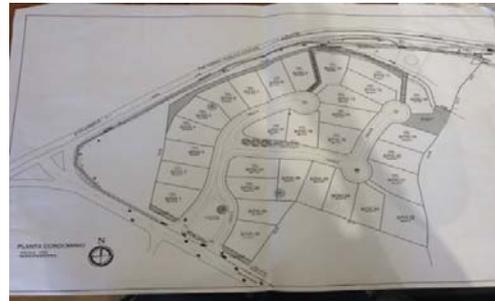
19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente

Ficha nº 5:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Pucón Andino

Fecha de visita: 13-02-19

1. Localización: camino al volcán km 1.5, Pucón
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Onewaite desarrollos inmobiliarios
3. Sitio Web: www.puconandino.cl
4. Fecha de inauguración: El condominio se inauguró en el año 2017
5. Etapa del proyecto:

El complejo no posee etapas nuevas por el momento en construcción, pero si les quedan por construir 4 torres más. Por ahora no están a la venta en blanco esos departamentos.

6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El complejo en total tiene seis hectáreas con árboles nativos. En este plano se puede ver todo lo que ocupa el terreno. Este sector (indica hacia arriba), será el condominio “Infinity Pucón”. Las hectáreas son seis, pero se comparten porque ambos complejos van a estar al lado, aunque cada uno tendrá su entrada propia. Cuatro hectáreas son de este condominio y dos hectáreas van a pertenecer al otro proyecto,

En el condominio hay nueve edificios en total. Actualmente hay 5 Torres. Casa piso 8 dptos, 4 pisos. 288 departamentos en total

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

En el condominio vive una sola persona. La señora es corredora de propiedades y se dedica a buscarles arriendos a todos los otros propietarios.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

- 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
- 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
- 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
- 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
- 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
- 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Se alojan en el condominio en temporada alta pero a veces vienen en otros momentos del año.

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

- 10.1 Vistas
- 10.2 Piscina interior/externo
- 10.3 Sauna
- 10.4 Spa
- 10.5 Gimnasio
- 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
- 10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

Es un condominio emplazado en 5.300 mts² con más de sesenta estacionamientos libres. El estacionamiento es libre, hay mucho lugar, así que pueden venir la cantidad de autos que uno quiera. Las visitas pueden estacionar aquí mismo y no hay lugar específico para cada propietario, sino que se puede estacionar en cualquier lugar dentro del complejo. También tiene tres piscinas, multi-canchas, parrillas, juegos infantiles, varios senderos, dos quinchos. Desde aquí se ve el volcán. Los accesos están controlados, siempre hay seguridad en la entrada. También contará con un strip center, será como un mercado con veinte locales comerciales como por ejemplo lavandería, cafetería, mini market, etc.

11. Valor en UF de la unidad

Los departamentos de 1 dormitorio están 2400 UF, los de 2 dormitorios están 3530 UF. Ya no hay disponibles de 3 dormitorios.

12. Gastos mensuales:

Para los gastos mensuales se cuentan 1000 CLP por mt² de cada departamento.

13. Valor aproximado del arriendo:

Suelen arrendar estos departamentos por 100.000 CLP por día. Pero en buenas temporadas se puede arrendar a un precio más elevado.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados también son chilenos. Hay algunos que tienen puesto laboral fijo y otros que tienen empleo temporal, según la necesidad.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

Generalmente se ven jóvenes que vienen a arrendar

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Muchos propietarios utilizan el condominio como 2 residencia en temporada alta, ya sea estival o invernal y también en fechas puntuales, como el 18 de septiembre, halloween. Pero gran parte del año arriendan los departamentos.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Este complejo tiene características que ningún otro condominio puede ofrecer. Los precios pueden ser similares pero solo aquí hay mayor contacto posible con la naturaleza. Te repito, el bosque nativo que tiene no se encuentra en ningún otro proyecto ni condominio, al igual que los senderos que recorren las torres bajo estos árboles.

También el Strip center que está planeado construirse va a marcar exclusividad. ¿Cuántos condominios hay en Pucón con estas características? Yo no conozco ninguno. Los locales que van a estar dentro, van a brindar mayor comodidad a los propietarios. Las canchas, las tres piscinas, las parrillas, los senderos, los quinchos, todo en su conjunto lo hacen único.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

Quedan en venta cinco departamentos en total de todas las torres que tenemos. Son todos departamentos de dos dormitorios los que están disponibles.

Entrevista a conserje:

1. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

1.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

1.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

1.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

1.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

1.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

1.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

1.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Todos los propietarios utilizan el condominio como segunda residencia en temporada alta tanto estival como invernal y en fechas puntuales: como lo es el 18 de septiembre, Halloween. Sin embargo, gran parte del año los arriendan.

2. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

A veces quedan departamentos disponibles. Eso depende de la temporada. Muchos años tenemos temporadas muy buenas y se ocupan todos los departamentos.

3. Procedencia de los propietarios

3.1 Chilenos

3.2 Extranjeros

La mayoría de los propietarios son de Santiago de Chile y de otros puntos del país. No hay propietarios extranjeros hasta el momento.

4. Empleados

4.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

4.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados son chilenos. Hay uno en conserjería todo el año, las 24 hs. Después están los jardineros, los encargados de las piscinas, los encargados de la limpieza, que son tres. En total somos ocho empleados contando con administración. Respecto al puesto de trabajo, hay seis empleados fijos, los otros dos van rotando según la necesidad de la temporada.

5. Público

5.1 Jóvenes

5.2 Familias

5.3 Gente mayor

Vienen turistas de todo tipo, hay mucha gente joven. A veces se ven algunas familias con niños chicos pero por lo general son parejas o grupos de amigos que arriendan el mismo departamento. Lo que se ve muy poco es a personas mayores.

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente

Ficha nº6:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Infinity Pucón
02-19

Fecha de visita: 14-

1. Localización: camino al volcán 1,5 km Pucon.

2. Inmobiliaria a la que corresponde: Onewaite desarrollos inmobiliarios
3. Sitio Web: www.puconinfinity.cl
4. Fecha de inauguración: Se empezará a construir en el 2020 y se van a entregar en el 2021
5. Etapa del proyecto: el proyecto está en etapa en blanco, aunque todavía no se empezó a vender ningún piso.

6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

Aproximadamente tiene dos hectáreas que comparte con el condominio "Pucón Andino". Se construirán 64 departamentos en total, repartidos en 4 torres. Habrá departamentos de dos dormitorios, con 91,44 mt² y de tres dormitorios con 102, 68 mt².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

-

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 os propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

-

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna

- 10.4 Spa
- 10.5 Gimnasio
- 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
- 10.7 Cercanías a la playa
- 10.8 Otros

El “Infinity Pucón” contará con accesos controlados, estacionamientos subterráneos, piscina, áreas verdes y 2 quinchos gourmet, parrillas, árboles nativos, entre otras opciones. Va a estar emplazado en un bosque de 10.000 mt². Sin embargo, todavía la etapa no se lanza a la venta.

11. Valor en UF de la unidad

Los departamentos se van a lanar desde 6678 UF.

12. Gastos mensuales

Se cobrará 1000 CLP por mt² de lo que mida el piso de cada propietario.

13. Valor aproximado del arriendo

-

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografía del complejo:



Fuente: fotografía obtenida a través de la página web

Ficha nº 7:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Espacio Pucón

Fecha de visita: 14-02-19

1. Localización: camino al volcán 915. Pucón. El condominio está ubicado casi en el barrio alto de Pucón. Antiguamente las personas con buena posición económica estaban ubicados en el centro cerca de la playa, pero con el tiempo fueron vendiendo sus viviendas para que abran locales comerciales y se fueron trasladando camino al volcán, aquí por esta zona, para más tranquilidad y privacidad.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Onewaite desarrollos inmobiliarios. Esta es la única inmobiliaria que está en la cámara chilena de la construcción.
3. Sitio Web: www.espaciospucon.cl
4. Fecha de inauguración:
fines de 2019
5. Etapa del proyecto: Está en etapa en verde
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El terreno es de 4000 mt², son dos torres y entre ambas son 83 departamentos en total. Hay estudios y departamentos de un dormitorio. El modelo de estudio 1 mide

31,6 mt² ; el modelo de estudio 2 mide 25,8 mts² y el departamento de un dormitorio mide 51,7 mts².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

-

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

-

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

El condominio contará con una piscina temperada ubicada en esta torre, un quincho gourmet, una sala de juegos. Los accesos van a ser controlados las 24 hs por conserjería. La ubicación también es algo a favor porque nos encontramos a pocos minutos del centro de la comuna

11. Valor en UF de la unidad

Los precios que tenemos son 1683 UF, 2068 UF y 2926 UF.

12. Gastos mensuales

Los gastos del mes se van a medir según la cantidad de mt² del departamento. El mt² vale 1000 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Por ahora los que compraron son todos de Chile, de Santiago de Chile y uno solo hasta ahora que es de Arrancagua.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

De empleados no te puedo decir mucho. Los trabajadores que están son los que están construyendo el edificio, son obreros de la construcción. Desde la administración no se sabe bien si hay trabajadores de otro país ni tampoco quienes serán los que queden aquí trabajando, una vez que estén terminadas las torres.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

Este no es un edificio para familias, es para adultos, parejas jóvenes y más que nada para arrendar. No se piensa en el uso de segunda residencia por parte de los compradores, aunque dos propietarios lo compraron para utilizarlo ellos.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Todos los que compraron lo hicieron para arrendar y recuperar parte del dinero del departamento con el arriendo. Solo dos personas lo compraron para utilizarlo exclusivamente como segunda residencia.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Algo que tiene este proyecto y que otros condominios de la competencia no tienen es la piscina temperada, esto los atrae y hace la diferencia para que nos compren a nosotros, convenciéndolos de otros proyectos. Esto es un plus a la hora del arriendo. Podrán usar la piscina todo el año, en cambio en los otros complejos, la piscina solo la usan en verano. Si los precios son los mismos, o nosotros tenemos un poco más altos, igual conviene invertir en nosotros por estas cosas te expliqué.

19. Otra información de interés

Hay muchas posibilidades para que compren extranjeros. El Banco Santander justo este mes de febrero lanzó un programa que se llama “hipotecarios express”. Lo bueno del programa es que tiene una muy baja tasa de interés y no necesita tanto papeleo. Justamente está pensado para estas inversiones, que no sea muy extenso el trámite y se otorgue rápido el préstamo. Las cuotas del departamento se pueden pagar con cheque, tarjeta de crédito, depósito o efectivo.

20. Disponibilidad

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente y a través de la página web

Ficha n°8:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Robles del Volcán

Fecha de visita: 16-02-19

1. Localización: Camino al Volcán km 1
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Don Julio
3. Sitio Web: www.idj.cl
4. Fecha de inauguración
5. Etapa del proyecto: el proyecto ahora mismo está en etapa en verde.
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El terreno del condominio mide 9200 mt² aproximadamente. En total van a ser 168 departamentos de un y dos dormitorios. Cada torre tiene cuatro pisos y por piso hay siete departamentos.

El departamento de un dormitorio mide: 36,4 mt² y el de dos dormitorios mide 56,4 mt².
7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

-
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

-
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-
10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas

- 10.2 Piscina interior/externo
- 10.3 Sauna
- 10.4 Spa
- 10.5 Gimnasio
- 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
- 10.7 Cercanías a la playa
- 10.8 Otros

Contamos con portería con acceso controlado las 24 hs mediante conserje y cámaras de seguridad, vistas al volcán, piscina, ascensor, y un quincho.

11. Valor en UF de la unidad

Los departamentos de un dormitorio están 5923 UF y los de dos dormitorios valen 6840 UF.

12. Gastos mensuales

Para los gastos comunitarios se cobrarán 1200 CLP por mt2 de forma mensual.

13. Valor aproximado del arriendo

Departamentos con estas características se arriendan en temporada a unos 180.000 CLP y 200.000 CLP por día.

14. Procedencia de los propietarios

- 14.1 Chilenos
- 14.2 Extranjeros
-

15. Empleados

- 15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
- 15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Respecto a los empleados, hay venezolanos y chilenos. Hay personal en el área de limpieza, en administración, jardinería y en el mantenimiento de la piscina. Aproximadamente somos seis trabajadores por ahora, pero cuando estén terminadas las otras torres, van a necesitar más personal.

16. Público

- 16.1 Jóvenes
- 16.2 Familias
- 16.3 Gente mayor

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Buscan mucho las vistas que posee y también la ubicación. Está por el barrio alto de Pucón, ese aspecto es importante, porque la mayoría se está viniendo para este lado.

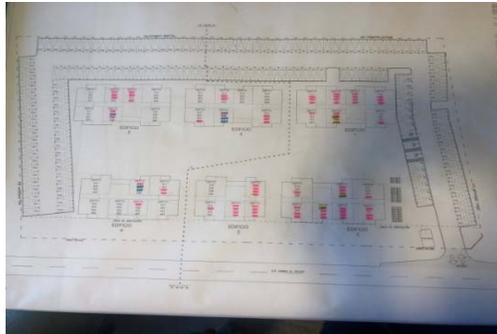
19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente y a través de la página web

Ficha nº 9:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Vive Bahía Pucón

Fecha de visita: 17-02-19

1. Localización: Ramón Quezada 725, Pucón (frente al lago, zona centro)
2. Inmobiliaria a la que corresponde: FG inmobiliaria
3. Sitio Web: www.vivebahiapucon.cl
4. Fecha de inauguración:

Bueno, te comento que el complejo está planeado para ocho años de proyección en lo que tiene que ver con su construcción total. Por lo tanto, tendrá varias etapas. Con la primer etapa, se inaugurarán las torres uno, dos y tres. Estas torres se entregarán recién a fines del 2020.

5. Etapa del proyecto: el proyecto se encuentra en etapa en blanco. Es decir, aún no se comienza a construir.

6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

Todo el complejo está compuesto por 5 hectáreas en total, de las cuales 2,5 hectáreas corresponden a áreas verdes. El condominio tendrá 13 edificios y entre ellos habrá 416 departamentos. Estos departamentos serán de dos, tres y cuatro dormitorios.

El modelo de departamento de dormitorios varía entre 62 mt² y 73 mts². Los edificios tendrán cuatro pisos con ascensor. En el primer y segundo piso habrá un total de ocho departamentos y en el tercer y cuarto habrá un total de nueve departamentos. Esto permite que la entrada a cada edificio sea mas grande y tenga un hall más amplio. Por eso mismo, a partir del tercer piso se agrega otro departamento.

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

-

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

- 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
- 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
- 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
- 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
- 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
-
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?
-
10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna
 - 10.4 Spa
 - 10.5 Gimnasio
 - 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 10.7 Cercanías a la playa
 - 10.8 Otros

El complejo tiene mucho que ofrecer, empezando por las vistas que tiene del volcán, la localización en frente del lago. Luego, dentro del mismo contará con piscinas, diferentes canchas, como por ejemplo cancha de tenis, cancha de básquet, biciclero para que los huéspedes se movilicen en bicicleta y no utilicen sus vehículos particulares, quinchos para reuniones. Habrá un lugar específico con juegos infantiles, terraza propia en primera línea de playa. Esto es un punto a favor que ningún otro condominio lo tiene y es que se va a cerrar la primera línea de playa en esta zona, que es la zona céntrica, para construir una especie de casa de playa, que pertenecerá al condominio. Este sector tendrá una terraza grande, quitasoles, reposeras y será de uso exclusivo para los propietarios o quienes se alojen en Vive Bahía Pucón, con bajada directa a la playa.

11. Valor en UF de la unidad

Los departamentos varían entre 5923 UF y 6840 UF por el momento.

12. Gastos mensuales

Los gastos mensuales varían según los mt² que tengan los departamentos. El mt² se cobrará 1200 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

Por los precios del mercado, un departamento con las características que brindará este complejo, se arrienda fácilmente entre 180.000 CLP y 200.000 CLP por día.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Solo hay 4 compradores chilenos hasta el momento. Los que compraron son de Santiago. Como te digo, como recién estamos instalados, no hemos cerrado muchas ventas y mas que nada porque todavía no se lanzó la pre venta por internet.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

¿Empleados? Por ahora estoy solo yo, que soy chilena. Es una etapa muy temprana del proyecto, está la página web pero sin valores, sin muchos datos. Estamos de pre-lanzamiento solo en este sitio de cara al público, pero desde luego que pronto tendrán que contratar a alguien más supongo.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

El condominio está orientado a familias. Puede ser que luego nos encontremos con que hay más jóvenes, uno no sabe. Pero te puedo decir que está pensado para que alojen familias.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Hasta ahora puedo decirte que por arriendo, que son los casos de los cuatro que llevo vendidos.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Atrapa la exclusividad de este condominio. Fijate, está en frente del lago, en pleno centro de la comuna. Solo en esta zona, tendremos nosotros una terraza exclusiva y privada. Los huéspedes contarán con muchas opciones para hacer dentro del complejo, como son diferentes deportes en las canchas, las piscinas y todo lo que te he mencionado anteriormente. Además las vistas son algo que nos suma mucho.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografía tomada personalmente e imágenes obtenidas por la inmobiliaria vía email

Ficha n°10:

Entrevista a agente de ventas:

1. Nombre del condominio: Condominio Alwe lafquen Fecha de visita: 18-02-19
2. Localización: km7, sector Los Riscos camino Pucón-Villarrica. (A orillas del lago)
3. Inmobiliaria a la que corresponde: Puerto Mayor
4. Sitio Web: <http://www.alwelafquen.cl/>

Instagram: alwelafquen__pucon

5. Fecha de inauguración: Se inauguró en el 2016.
6. Etapa del proyecto: No posee etapas nuevas
7. Tamaño promedio
 - 7.1 Metros cuadrados
 - 7.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 7.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 7.4 Nro. De habitaciones promedio

El condominio tiene 6100 mt² aproximadamente en total. Hay dos torres, está la “Torre Volcán”, que cuenta con siete pisos y la “Torre Lago”, que cuenta con seis pisos. En total hay sesenta departamentos en total. Hay un ascensor cada dos pisos.

Los departamentos son de tres dormitorios, 2 baños (el modelo más chico es de 86 mt² y el otro es de 100 mt²), y de cuatro dormitorios y cuatro baños. Este mide 140 mt²
8. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?
Aquí no vive ningún propietario
9. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 9.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 9.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 9.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 9.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 9.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 9.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 9.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Los propietarios vienen algunas veces al año pero el resto del año tienen sus propiedades para arrendar.
10. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

Suelen quedar desocupados algunos departamentos

11. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

- 11.1 Vistas
- 11.2 Piscina interior/externo
- 11.3 Sauna
- 11.4 Spa
- 11.5 Gimnasio
- 11.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
- 11.7 Cercanías a la playa
- 11.8 Otros

El condominio cuenta con una playa exclusiva que mide unos 80 mt² de frente, con muelle privado, una terraza con reposeras, jacuzzi y piscina con vista al lago de horizonte infinito. Tiene penthouses con spa y chimeneas, club náutico, salas de juego y gimnasio. También tiene vistas al volcán, que le dan un valor extra.

12. Valor en UF de la unidad

Hay distintos valores según la ubicación, el piso (cuanto más alto esté, más valor tiene), el tamaño y las características, por ejemplo, hay algunos que tienen lavadora dentro del departamento y esos valen más caros, y los otros no tienen, por lo que tienen que usar las máquinas de lavado que hay en la sala común de servicio. Los valores parten de 7100 UF, hay de 8800 UF, de 9500 UF y de 14300 UF los penthouses.

13. Gastos mensuales

El gasto mensual se mide en la cantidad de mt² que tenga cada propietario. El mt² vale 1000 CLP.

14. Valor aproximado del arriendo

Estos departamentos suelen arrendarse aproximadamente en 300.000 CLP por día.

15. Procedencia de los propietarios

- 15.1 Chilenos
- 15.2 Extranjeros

Hay propietarios chilenos y extranjeros.

16. Empleados

- 16.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
- 16.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados son todos chilenos, no sé decirte bien la cantidad pero al menos habrá siete personas trabajando en el complejo.

17. Público

- 17.1 Jóvenes
- 17.2 Familias
- 17.3 Gente mayor

-

18. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Compraron con la intención de arrendar y utilizar estos departamentos como segunda residencia.

19. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

La ubicación es muy buena, ya que tienen playa exclusiva para los usuarios del condominio. Hay muchos propietarios que tienen lanchas y aquí tienen muelle propio. El pent-house y la piscina con horizonte infinito que se une con el lago, atrae a muchos huéspedes, ya que es una combinación muy atractiva.

20. Otra información de interés

Los departamentos tienen una disposición particular. Cada departamento ocupa el ancho del piso. Es decir, tienen vistas para el lado del volcán, como para el lago.

21. Disponibilidad

Quedan actualmente unos diez departamentos a la venta

Entrevista a conserje:

1. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

No hay nadie que viva de forma constante aquí en el condominio.

2. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

2.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

2.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

2.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

2.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

2.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

2.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

2.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Los propietarios vienen al condominio por vacaciones o en feriados largos. También vienen en fechas específicas como para el 18 de septiembre. Después, arriendan los departamentos por el resto del año.

3. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

Dependiendo de la temporada, hay veces que no se arriendan todos los departamentos.

4. Procedencia de los propietarios

4.1 Chilenos

4.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos, pero también hay brasileros y otros extranjeros. Pero son la minoría. Serán en total unos compradores extranjeros. No sabría decirte bien.

5. Empleados

5.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

5.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Somos todos chilenos. Algunos tienen puesto fijo y otros no

6. Público

6.1 Jóvenes

6.2 Familias

6.3 Gente mayor

Mayormente se ven familias y gente joven. Tal vez sean más jóvenes, ya que arriendan entre varios.

Fotografías del complejo:





Fuente: fotografías obtenidas a través de la página web

Ficha nº 11:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Mirador del Quelhue Fecha de visita: 18-02-19

1. Localización: Ubicado al lado del condominio Brisas del Quelhue. A 5 minutos de Pucón.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Miro Pucón
3. Sitio Web: www.brisasdelquelhue.cl/proyecto-etapa-mirador/
4. Fecha de inauguración:
Se inauguró en el 2018. Ya está listo hace más de un año para construir (aunque nadie construyó todavía).
5. Etapa del proyecto: Está listo para construir por el propietario.
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio
El terreno en total es de siete hectáreas compuestas por cincuenta y seis parcelas.
Todas las parcelas tienen 1000 mt².
7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

-

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

El recinto tiene un quincho, el bosque alrededor de árboles nativos (como podrás ver hay terrenos que tienen árboles nativos dentro), vistas al volcán y a los cerros de Quelhue.

11. Valor en UF de la unidad

El precio de la parcela está 1790 UF . Pero si quieren que la casa, el valor de la construcción vale 5950 UF

12. Gastos mensuales

Valen 45.000 CLP los gastos mensuales. El precio es económico, porque no hay muchas áreas verdes en común. Está el quincho, las calles y un poco más. Cada propietario tiene que mantener limpia su parcela.

13. Valor aproximado del arriendo

-

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Hay dos personas que se encargan del mantenimiento de las áreas comunes, uno está en portería (aunque a veces no está), y yo, que estoy en administración. Somos todos hijos. No, no, no hay empleados extranjeros, somos todos de Chile.

16. Público

- 16.1 Jóvenes
- 16.2 Familias
- 16.3 Gente mayor

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Algunos de los propietarios compraron la parcela para vivir permanentemente. Para usarla como segunda vivienda será el 80% ponele. Arrendar no se sabe bien, tal vez arrienden pero no han dicho esa posibilidad. Sin embargo, todavía no hay nada construido.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Los atrae el tamaño de las parcelas, son parcelas grandes, hay privacidad, mucha tranquilidad. Las vistas son muy bonitas. Mira como se ve el volcán y el cerro. También atrae mucho la naturaleza y los árboles nativos. Todo este bosque que hay alrededor es de árboles nativos.

19. Otra información de interés

Se venden parcelas del condominio y está el opcional que es la construcción de casas. Las casas que se construyen miden 120 mt².

20. Disponibilidad

Los terrenos vendidos están cercados por los dueños. Quedan unos 10 a la venta.

Fotografías del complejo:





Fuente: fotografías tomadas personalmente

Ficha nº12:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio urbano del Quelhue

Fecha de visita: 18-02-19

1. Localización: Este condominio se encuentra ubicado dentro de la Hacienda Puerto Pucón, en un terreno que colinda con el Río Claro.
2. Inmobiliaria a la que corresponde:
3. Sitio Web. www.brisasdelquelhue.cl
4. Fecha de inauguración: El condominio se inauguró a principios del 2018
5. Etapa del proyecto: El condominio ya se inauguró desde el año pasado. Ya se puede construir por cuenta de cada propietario.
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El terreno mide 7.1 hectáreas y tiene cincuenta y seis parcelas de 1000 mt². En total solo tiene cuatro casas construidas hasta la fecha.

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Ninguna casa es ocupada de forma permanente. Todas son ocupadas como segunda vivienda.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Los propietarios de estas casas no viven en ellas. Vienen y las utilizan como segunda residencia. Tampoco las arriendan, hasta el momento.

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

Este condominio cuenta con la cercanía al centro, ya que tiene dos accesos. Uno por la hacienda Puerto Pucón, en Camino Internacional, y otro pavimentado por camino 3 esquinas, llegando en minutos al centro de la comuna. Otro aspecto importante son las vistas que tiene hacia el volcán y hacia al cerro.

11. Valor en UF de la unidad

La parcela vale 1790 UF y si se opta por contratar la construcción de la vivienda, la casa vale 5950 UF.

12. Gastos mensuales

Los gastos son de 45.000 CLP al mes

13. Valor aproximado del arriendo

-

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos. Son familias y una pareja de gente mayor.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Somos dos en portería, dos trabajan en mantenimiento de parcelas, uno en la sala de ventas y uno en el área de limpieza. Si, somos todos chilenos y trabajadores fijos.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Las parcelas son muy grandes. Los interesados vienen por la tranquilidad, el bosque, las vistas, y el tamaño de cada parcela. Es muy tranquilo el lugar.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente

Ficha nº 13:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Vista Quelhue

Fecha de visita: 18-02-19

1. Localización: Ubicado al lado del Condominio Urbano del Quelhue
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Miro Pucon

3. Sitio Web: www.brisasdelquellhue.cl
4. Fecha de inauguración: se inauguró a fines del 2017
5. Etapa del proyecto
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El terreno tiene 6.8 hectáreas en total. Tiene cincuenta y tres parcelas de 1000 mt².
7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Hay algunas casas pero no hay personas que vivan durante el año. Las usan para segunda vivienda. Por lo general vienen en verano.
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?
10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna
 - 10.4 Spa
 - 10.5 Gimnasio
 - 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 10.7 Cercanías a la playa
 - 10.8 Otros

La ubicación, las vistas al volcán y vistas al cerro Quellhue.
11. Valor en UF de la unidad
12. Gastos mensuales:

Los gastos son de 45.000 CLP mensuales

13. Valor aproximado del arriendo
14. Procedencia de los propietarios
 - 14.1 Chilenos
 - 14.2 Extranjeros

Todos los compradores son chilenos de distintos puntos de Chile, como Chillán, Santiago, Concepción, son algunos de las residencias que recuerda.
15. Empleados
 - 15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
 - 15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados son chilenos. (No dijo cantidad)
16. Público
 - 16.1 Jóvenes
 - 16.2 Familias
 - 16.3 Gente mayor
17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

La intención de la compra es para el uso como segunda vivienda.
18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

El tamaño de las parcelas y en la ubicación en donde está. Las vistas son muy buenas, la tranquilidad, el bosque nativo. Atrae también mucho la naturaleza.
19. Otra información de interés

Hay un convenio con el Banco de Chile para sacar préstamos hipotecarios para extranjeros y chilenos.
20. Disponibilidad

Están todas las parcelas vendidas.

Ficha nº14:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio La Poza

Fecha de visita: 20-02-19

1. Localización: Ubicado camino a Villarrica, en la entrada de Pucón. A 600 mts de Av. O'Higgins. Primera línea del lago.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Fuenzalida

3. Sitio Web: www.lapoza.cl
4. Fecha de inauguración: Se entrega en diciembre de 2019
5. Etapa del proyecto: La etapa del proyecto es una etapa en verde. El último proyecto cercano a la poza consta de tres edificios.
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El condominio cuenta con ocho modelos de departamentos diferentes y con ciento setenta departamentos en total. El terreno es de 11600 mt². Hay departamentos de 2 dormitorios y 1 baño: estos miden 49,89 mt² y 52 mt²; está el de 2 dormitorios y baños, estos miden 55,41 mt², 64,98 mt² y 70,60 mt² y, departamentos de 3 dormitorios y 2 baños, los cuales miden 87,41 mt², 114,17 m² y 114, 65 m²

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?
-
8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 os propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?
10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 10.1 Vistas
 - 10.2 Piscina interior/externo
 - 10.3 Sauna
 - 10.4 Spa
 - 10.5 Gimnasio
 - 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

Tiene las vistas al lago y al volcán, portería controlada las 24 hs, piscina, sala multiuso, jardines. Algo fundamental es que tiene 90 mt de orilla de lago, es una playa privada⁵, tiene un muelle privado, lavandería, estacionamientos cubiertos y más áreas comunes.

También, los departamentos en el primer piso tienen un jardín privado.

11. Valor en UF de la unidad

Los valores parten de 5938UF

12. Gastos mensuales

Los gastos del mes dependen de la cantidad de mt de cada departamento. El mt² tiene un valor de 1600 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los inversores son la mayoría chilenos. Casi todos ellos son de Santiago pero hay dos de Concepción. Después hay de otras regiones también.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados son chilenos. Están los de mantenimiento y administración. Pero no se sabe bien cuantos están trabajando actualmente, ya que como el condominio no se entregó aún, van variando los trabajadores. Tampoco puedo asegurarte si tienen trabajo fijo.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

El condominio está orientado a gente joven, parejas más bien, pero también suelen frecuentar familias. Hay gente mayor que compraron para usarlo como segunda residencia.

⁵ (toman como playa privada por estar en frente del condominio)

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Más del 50% de los compradores son personas mayores que compraron para segunda vivienda. El resto de los que compraron, lo hicieron como inversión. Por ahora no hay nadie registrado que haya comprado para vivir permanentemente. Es algo que no suele pasar, casi nadie se queda a vivir en condominios durante el año.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

La playa privada es un plus que tenemos, las vistas, el muelle propio, las áreas comunes. Es un condominio muy completo.

19. Otra información de interés

-

20. Disponibilidad

-

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías obtenidas a través de la página web

Ficha nº15:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Parque Payllahue

Fecha de visita: 22-02-19

1. Localización: está ubicado camino al volcán km1. Pucón
2. Inmobiliaria a la que corresponde: ambienta
3. Sitio Web: www.parquepayllahue.cl
4. Fecha de inauguración:

Se inauguró en el 2016.

5. Etapa del proyecto: La etapa nueva, que es la que está en verde, corresponde a la sexta torre del condominio.

6. Tamaño promedio:

6.1 Metros cuadrados

6.2 Hectáreas que ocupa de suelo

6.3 Nro. De departamentos del condominio

6.4 Nro. De habitaciones promedio

El condominio está en un terreno de 17000 mt². Hay seis edificios en total. Cada edificio tiene cuatro pisos y cada piso tiene ocho departamentos. En total son 192 departamentos. Hay estudios, departamentos de un dormitorio y de dos dormitorios.

El estudio mide 30 mt²; el departamento de un dormitorio mide 45 mt² y, el de dos dormitorios mide 53 mt².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Una sola persona vive todo el año.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Arriendan los departamentos pero se alojan cada tanto, un par de días.

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

-

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

El condominio tiene dos piscinas, áreas verdes, juegos para niños, estacionamiento, bodega y un quincho en común. Además tiene el servicio de portería controlada las 24 hs.

11. Valor en UF de la unidad

Los valores de los departamentos parten de 2432 UF, 2860 UF y 4070 UF.

12. Gastos mensuales

Los gastos mensuales se calculan por mt2 de departamento. El valor de mt2 está en 1000 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

Se arriendan desde 90.000 CLP por día.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

No sé el puesto de trabajo, pero sí puedo decirte que las personas que trabajan aquí son chilenos.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

Está orientado a personas jóvenes y familias también se ven bastante.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Principalmente para arriendo, si, la mayoría tiene los departamentos para arrendar, pero casi todos los propietarios lo utilizan en alguna época del año como segunda vivienda. Sólo hay un caso que lo utiliza como primera residencia.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Las vistas, las piscinas, y los demás servicios que ofrecemos.

19. Otra información de interés

20. Disponibilidad

Solo queda un departamento en venta de las cinco torres. De la nueva etapa no sabría decirte bien, pero hay varios vendidos.

Entrevista a conserje:

1. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Solo un propietario reside permanentemente en el condominio.

2. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

- 2.1 Los propietarios lo usan en temporada estival

- 2.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal

- 2.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas

- 2.4 Los propietarios lo usan en feriados largos

- 2.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año

- 2.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella

- 2.7 Los propietarios lo arriendan completamente

Los propietarios arriendan y utilizan los departamentos como segunda residencia. Aunque la mayoría tiene los departamentos para arrendar. No sé decirte exactamente cuando vienen, pero si, según las vacaciones que tengan, hay veces que vienen en feriados, otras veces en invierno y aprovechan de hacer sky, sino en verano un par de días. Pero cada tanto vienen los propietarios.

3. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

Hay temporadas que hay ocupación completa, aunque igualmente no pasa todos los años.

4. Procedencia de los propietarios

- 4.1 Chilenos

- 4.2 Extranjeros

Los propietarios son chilenos. Creo que no hay ningún extranjero.

5. Empleados

- 5.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

- 5.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Hay ocho empleados. Somos todos chilenos y seis estamos fijos todo el año. Se incorporan dos más por temporada, que es cuando se necesita más personal.

6. Público

- 6.1 Jóvenes

- 6.2 Familias
- 6.3 Gente mayor

Al condominio concurren por lo general grupos de jóvenes. Son los que más arriendan estos departamentos, pero también hay muchas parejas y algunas familias con niños.

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente

Ficha nº 16:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Alta Vista Pucón

Fecha de visita: 25-02-19

1. Localización: Variante internacional 459 (interior), lote 45, Pucon.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: ambienta
3. Sitio Web www.altavistapucon.cl
4. Fecha de inauguración:

Las dos primeras torres están construidas desde el 2017. Las otras cuatro torres se entregarán en el 2020.

5. Etapa del proyecto: El proyecto está en verde
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El tamaño del terreno es de unos 14500 mt² aproximadamente. El condominio posee seis torres. Dos de ellas están construidas hace un año y medio (todos esos departamentos están completamente vendidos). Los departamentos que hay son estudios y departamentos de uno y dos dormitorios, que se entregarán en enero de 2020.

Cada torre tiene cuatro pisos y hay doce departamentos por piso.

El estudio mide 30 mt², el departamento de un dormitorio mide 43 mt² y el de dos dormitorios mide 53 mt².

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

Solo hay cuatro propietarios que viven todo el año. Los demás compraron los departamentos para inversión y para arrendar en distintas épocas del año.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente
9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

- 10.1 Vistas
- 10.2 Piscina interior/externo
- 10.3 Sauna
- 10.4 Spa
- 10.5 Gimnasio
- 10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
- 10.7 Cercanías a la playa
- 10.8 Otros

El condominio tiene accesos controlados las 24 hs, cámaras de seguridad, ascensores, un club house, piscina, sauna, quincho, áreas para niños, bodegas, lavandería y estacionamientos.

11. Valor en UF de la unidad

El valor ronda por los 4070 UF.

12. Gastos mensuales

El mt2 para los gastos de mantenimiento vale 1000 CLP.

13. Valor aproximado del arriendo

Se puede arrendar por 100.000 CLP por día.

14. Procedencia de los propietarios

- 14.1 Chilenos
- 14.2 Extranjeros

15. Empleados

- 15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
- 15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

16. Público

- 16.1 Jóvenes
- 16.2 Familias
- 16.3 Gente mayor

Más que nada está orientado a gente joven y a parejas con niños. Los departamentos no son muy grandes, así que no vienen familias numerosas ni tampoco gente mayor por la ubicación en la que se encuentra el condominio.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Las razones de compra tienen que ver con el arriendo y la segunda residencia. Excepto los cuatro casos que te mencioné anteriormente, que lo utilizan como primera residencia.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

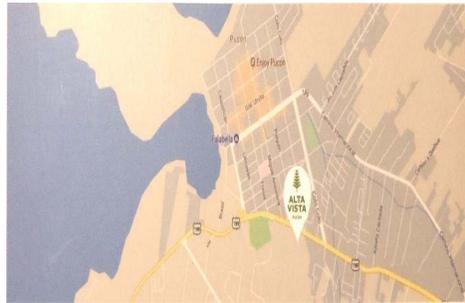
Lo que llama la atención de este condominio son las vistas que tiene de la ciudad de Pucón desde el cerro, y también las vistas que tiene hacia el volcán.

19. Otra información de interés

20. Disponibilidad

Están disponibles a la venta la parte del proyecto que está en etapa en verde, que es la que corresponde a las cuatro torres que faltan por inaugurar.

Fotografías del complejo:



Fuente: fotografías tomadas personalmente y a través de la página web

Ficha nº 17:

Entrevista a conserje:

Nombre del condominio: Condominio Costa Pucón

Fecha de visita: 26-02-19

1. Localización: Colo colo y Ramón Quezada. Frente al lago, zona centro.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: La inmobiliaria que llevó este proyecto fue Socovesa, pero no hay disponibles para la venta.
3. Sitio Web: www.costapucon.com/
4. Fecha de inauguración: Se inauguró en el 2016.
5. Etapa del proyecto. Está terminada
6. Tamaño promedio
 - 6.1 Metros cuadrados
 - 6.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 6.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 6.4 Nro. De habitaciones promedio

El condominio está en un terreno de 42000 mt² aproximadamente. Posee diez torres. En total hay ciento noventa departamentos y sesenta y cuatro casas.

Los departamentos son de dos, tres y cuatro dormitorios. Estos varían de 64 mt² a 104 mt². Las casas son para diez personas.

7. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

En el condominio solamente viven cinco familias durante el año. Entre ellos están: una corredora de propiedades, dos jueces y dos médicos.

8. El resto de departamentos son usados por sus dueños en
 - 8.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
 - 8.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
 - 8.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
 - 8.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
 - 8.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
 - 8.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
 - 8.7 Los propietarios lo arriendan completamente

9. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?

10. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?

10.1 Vistas

10.2 Piscina interior/externo

10.3 Sauna

10.4 Spa

10.5 Gimnasio

10.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería

10.7 Cercanías a la playa

10.8 Otros

Posee tres piscinas para adultos y niños, dos quinchos, áreas verdes comunes, juegos infantiles, canchas, estacionamientos, accesos controlados, conserjería, salas multiuso, entre otras opciones. También, otro punto a favor es el acceso directo a la playa (está ubicado a 50 mt de la misma) y la cercanía al centro.

11. Valor en UF de la unidad

12. Gastos mensuales:

El mt² de piso vale 1000 CLP. Según la cantidad de mt² por departamento, es lo que tienen que pagar como gasto fijo mensual.

13. Valor aproximado del arriendo:

Se arrienda desde 150.000 CLP (en temporada baja) y aproximadamente 240.000 CLP en temporada alta.

14. Procedencia de los propietarios

14.1 Chilenos

14.2 Extranjeros

Hay algunos propietarios extranjeros, pero la mayoría son chilenos. Serán unas tres o cuatro familias extranjeras.

15. Empleados

15.1 Puesto de trabajo fijo o temporal

15.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados son chilenos. Por lo general tienen puestos fijos. Pero a veces rotan según necesidades, temporada, o contratos específicos. Aproximadamente son diez personas trabajando para el condominio.

16. Público

16.1 Jóvenes

16.2 Familias

16.3 Gente mayor

En este condominio arriendan grupo de jóvenes, familias y parejas. A veces arriendan hasta dos familias juntas en las casas, ya que son aptas para diez personas.

17. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Buscan más que nada arrendar las viviendas, pero también las utilizan como segunda vivienda en diferentes momentos del año. En el caso de cinco propietarios, lo usan como primera residencia.

18. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Los atrae los servicios que ofrece el condominio, como son por ejemplo, las tres piscinas, la cercanía a la playa, ya que está ubicado a unos cincuenta metros del lago, y a pocos metros del centro de la comuna.

19. Otra información de interés

20. Disponibilidad

Están todos los departamentos vendidos

Fotografías del complejo:





Fuente: fotografías tomadas personalmente y a través de la página web

Ficha nº 18:

Entrevista a agente de ventas:

Nombre del condominio: Condominio Costa Pucón II

Fecha de visita: 26-02-19

1. Localización: Ramón Quezada y Colo Colo. Pucón. Frente al lago, zona centro.
2. Inmobiliaria a la que corresponde: Socovesa
3. Sitio Web. www.socovesa.cl/proyectos/condominio-costa-pucon-ii
4. Fecha de inauguración
5. Etapa del proyecto:

Se inaugurará a fines del 2019 y principios del 2020.

6. El proyecto esta en verde
7. Tamaño promedio
 - 7.1 Metros cuadrados
 - 7.2 Hectáreas que ocupa de suelo
 - 7.3 Nro. De departamentos del condominio
 - 7.4 Nro. De habitaciones promedio

El terreno tiene aproximadamente 10000 mt². El condominio va a contar con cuatro torres con cuatro pisos cada una. Cada piso tendrá cuatro departamentos. En total tendrá setenta y dos departamentos.

Hay departamentos de dos, tres y cuatro dormitorios. Los de dos dormitorios miden 64 mt de superficie, los de 3 dormitorios miden: algunos 74 mt², 75 mt² y 80 mt². Por último, los de cuatro dormitorios miden 104 mt².

8. De la totalidad de departamentos por condominio, ¿cuántos son ocupados de forma permanente por sus dueños?

-

9. El resto de departamentos son usados por sus dueños en

- 9.1 Los propietarios lo usan en temporada estival
- 9.2 Los propietarios lo usan en temporada invernal
- 9.3 Los propietarios lo usan en ambas temporadas
- 9.4 Los propietarios lo usan en feriados largos
- 9.5 Los propietarios lo usan en arriendan el resto del año
- 9.6 Los propietarios lo alquilan en temporada y a veces lo usan fuera de ella
- 9.7 Los propietarios lo arriendan completamente
-
10. En temporada alta, ¿quedan habitaciones disponibles o quedan todas ocupadas?
-
11. ¿Cuáles son las amenidades que posee el condominio?
 - 11.1 Vistas
 - 11.2 Piscina interior/externo
 - 11.3 Sauna
 - 11.4 Spa
 - 11.5 Gimnasio
 - 11.6 Salón de eventos, acceso controlado en portería
 - 11.7 Cercanías a la playa
 - 11.8 Otros

Tendrá una piscina para adultos y una para niños, juegos infantiles, sala multiuso, áreas verdes, acceso directo a la playa. Esto último es por la ubicación, ya que está a 50 mt² de la playa, y mucha cercanía al centro de Pucón.
12. Valor en UF de la unidad
Los valores varían desde 6083 UF, 6600 UF y 9570 UF, según cantidad de dormitorios y características de cada uno de ellos.
13. Gastos mensuales
Los gastos mensuales se calculan según los mt². El mt² tiene un valor de 1000 CLP.
14. Valor aproximado del arriendo
15. Procedencia de los propietarios
 - 15.1 Chilenos
 - 15.2 Extranjeros
16. Empleados
 - 16.1 Puesto de trabajo fijo o temporal
 - 16.2 Nacionalidad chilena o extranjera

Los empleados hasta el momento son chilenos. Hay gente contratada para distintas áreas. Trabajan en mantenimiento, jardinería, obras. De todas formas, hasta que no se entreguen los departamentos, no hay nada fijo.

17. Público

17.1 Jóvenes

17.2 Familias

17.3 Gente mayor

Se cree que el público va a ser similar al Condominio Costa Pucón, donde se ven muchos jóvenes, familias y parejas.

18. Cuáles son las razones por las que compran en un condominio (arriendo, 1 o 2 residencia)?

Hasta ahora, los compradores que invirtieron en el proyecto, lo hicieron con la intención de arrendar. Hasta el momento no hay nadie que venga a vivir aquí, como primera vivienda.

19. ¿Qué buscan los propietarios al momento de comprar dentro de un condominio?

Compran muchos aquí y no en la competencia, por la cercanía a la playa (está ubicado a 50 mt den distancia) y la cercanía al centro de la comuna.

20. Otra información de interés

21. Disponibilidad

Hay disponibilidad de dos torres, todavía quedan algunos departamentos de dos y tres dormitorios, de 64 mt², 80 mt² y 104 mt².

Fotografías del complejo:





Fuente: fotografías tomadas personalmente y a través de la página web

Gráficos y tablas:

Tabla 2: Comparación de precios de departamentos en venta de la Costa del Sol (España), Santiago de Chile, Viña del Mar y Reñaca, respecto a Pucón.

Cantidad de hab/ destino	Costa del Sol	Santiago de Chile	Viña del mar, Reñaca	Pucón
Estudio	USD 111.166,38	USD 140.052,99	USD 111.337,75	USD 87.754,96
1 habitación	USD 83.235,13	USD 218.212,87	USD 135.209,05	USD 101.843,28
2 habitaciones	USD 205.574,00	USD 227.545,40	USD 195.095,45	USD 251.968,76
3 habitaciones	USD 222.332,75	USD 328.456,84	USD 140.566,30	USD 323.479,72
4 habitaciones	USD 290.184,96	USD 416.191,45	USD 296.798,35	USD 402.070,49

Fuente: Elaboración propia en base a datos

Tabla 3: Valor del mt2 en relación al espacio total de mt2 de terreno

Condominio	hectáreas	n de casas/ dptos	mt2	m2 Terreno/dpto	Precio USD	precio/m2
Condominio Espacios Pucón	0,4	83	25,8	48	71417,6	2768
Condominio Alta Vista Pucón	1,45	288	30	50	170995,49	5700
Condominio Robles del Volcán	0,92	168	36,4	55	172709,23	4745
Condominio La Poza	1,16	170	49,89	68	251968,76	5050
Condominio Parque Pucón Oriente	1,6	192	36	83	122975,76	3416
Condominio Parque Payllahue	1,7	192	30	89	103201,19	3440
Condominio Alwe lafquen	0,61	60	86	102	301286,37	3503
Condominio Vive Bahía Pucón	5	416	62	120	251340,73	4054
Condominio Pucón Andino	4	288	36,3	139	101843,28	2806
Condominio Costa Pucón II	1	72	64	139	255568,94	3993
Condominio Pinares towers Pucón	5,04	288	64	175	254396,03	3975
Condominio los robles 2	3,8	144	105,9	264	125606,71	1186
Condominio Infinity Pucón	2	64	91,44	313	271185	2966
Casas del Sur, Condominio Pucón	2,1	30	140	700	500729,46	3577

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4: Cantidad y su respectivo porcentaje de alojamientos turísticos en Pucón

Tipo de alojamiento	Cantidad	%
Hotel	30	9%
Hostal	86	26%
Cabañas	120	36%
Hospedajes	33	10%
Apart hotel	11	3%
Residencial	2	1%
Lodge	3	1%
Camping	10	3%
Condominios	40	12%
Hostería	2	1%
TOTAL	337	100%

Fuente: Elaboración propia en base a datos otorgados por la Municipalidad de Pucón

Tabla 5: Cantidad de camas según condominio

Condominio	hectáreas	%	n de casas/dptos	Características	n de dormitorios por dpto	%	%	%	Total habitaciones	Camas
Condominio los robles 2	3,8	7%	144		3	100%			432	864
Condominio Pinares towers Pucón	5,04	9%	288	72 dptos por torre. (12 pisos, 6 dptos x piso)	2 y 3	50%	50%		720	1536
Condominio Parque Pucón Oriente	1,6	3%	192	6 torres de 4 pisos cada una. 8 dptos por piso. 32 Dptos por torre	1 y 2	34%	66%		318,72	320
Casas del Sur, Condominio Pucón	2,1	4%	30		3 y 4		17%	83%	115	115
Condominio Pucón Andino	4	7%	288	9 edificios en total. Casa piso 8 dptos, 4 pisos.	1,2 y 3	33%	33%	34%	578,88	
Condominio Infinity Pucón	2	4%	64	64 dptos en total. 4 torres	2 y 3	50%	50%		160	
Condominio Espacios Pucón	0,4	1%	83	83 departamentos en total. 2 torres.	estudio y 1	50%	50%		41,5	120
Condominio Robles del Volcán	0,92	2%	168	Por piso son 7 dptos y son 4 pisos. 6 torres	1 y 2	50%	50%		252	528
Condominio Vive Bahía Pucón	5	9%	416	13 edificios en total. 416 dptos.	2,3 y 4	33%	33%	34%	1252,16	
Condominio Alwe lafquen	0,61	1%	60	Torre volcán: 7 pisos y torre lago: 6 pisos. 60 dptos en total.	3 y 4	50%	50%		210	
Condominio Mirador del Quelhue	7	13%	56						112	
Condominio urbano del Quelhue	7,1	13%	56						112	
Condominio Vista Quelhue	6,8	12%	53						106	
Condominio La Poza	1,16	2%	170		2 y 3	50%	50%		425	917
Condominio Parque Payllahue	1,7	3%	192	4 pisos 8 dptos por piso, 6 edificios. 192 dptos totales	estudio, 1 y 2	33%	33%	34%	193,92	984
Condominio Alta Vista Pucón	1,45	3%	288	4 pisos y 12 dptos por piso. 6 torres	estudio, 1 y 2	33%	33%	34%	290,88	984
Condominio Costa Pucón	4,2	8%	254	10 torres. 190 dptos + 64 casas	2, 3 y 4	33%	33%	34%	764,54	
Condominio Costa Pucón II	1	2%	72	4 torres con 4 pisos y 4 dptos por piso. 72 dptos en total	2, 3 y 4	33%	33%	34%	216,72	400
	55,88	100%	2874						6301,32	
						0,917 5532			12602,64	13735,0 511

Fuente: Elaboración propia

Tabla 6: Tamaño promedio de los condominios relevados ubicados en la zona céntrica de Pucón

Condominios céntricos	hectáreas	%
Condominio los robles 2	3,8	7%
Condominio Parque Pucón Oriente	1,6	3%
Condominio Vive Bahía Pucón	5	9%
Condominio Alta Vista Pucón	1,45	3%
Condominio Costa Pucón	4,2	8%
Condominio Costa Pucón II	1	2%

TAMAÑO PROMEDIO	2,841666667	5%
------------------------	-------------	----

Fuente: Elaboración propia

Tabla 7: Tamaño promedio de los condominios relevados ubicados en las afueras de Pucón

Condominios ubicados alrededor de Pucón	hectáreas	%
Condominio Pinares towers Pucón	5,04	9%
Casas del Sur, Condominio Pucón	2,1	4%
Condominio Pucón Andino	4	7%
Condominio Infinity Pucón	2	4%
Condominio Espacios Pucón	0,4	1%
Condominio Robles del Volcán	0,92	2%
Condominio Alwe lafquen	0,61	1%
Condominio Mirador del Quelhue	7	13%
Condominio urbano del Quelhue	7,1	13%
Condominio Vista Quelhue	6,8	12%
Condominio La Poza	1,16	2%
Condominio Parque Payllahue	1,7	3%
TAMAÑO PROMEDIO	3,235833333	6%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8: Variación porcentual de la población de 2017 vs 2012 correspondientes a 6 comunas de la provincia de Cautín.

Comuna	Censo de población 2012	Censo de población 2017	Variación porcentual de la población
Pucón	22.168	28.523	29%
Villarrica	49.184	55.478	13%
Curarrehue	7.035	7.489	6%
Freire	22.148	24.606	11%
Gorbea	14.259	14.414	1%
Loncoche	22.388	23.612	5%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 9: Relación entre m2 de dpto./casa vs m2 de terreno proporcional de los condominios relevados.

Condominio	hectáreas	n de casas/dptos	m2	m2 Terreno/dpto	relación m2 de dpto vs m2 de terreno proporcional
Condominio Espacios Pucón	0,4	83	25,8	48	54%
Condominio Alta Vista Pucón	1,45	288	30	50	60%
Condominio Robles del Volcán	0,92	168	36,4	55	66%
Condominio La Poza	1,16	170	49,8 9	68	73%
Condominio Parque Pucón Oriente	1,6	192	36	83	43%
Condominio Parque Payllahue	1,7	192	30	89	34%
Condominio Alwe lafquen	0,61	60	86	102	85%
Condominio Vive Bahía Pucón	5	416	62	120	52%
Condominio Pucón Andino	4	288	36,3	139	26%
Condominio Costa Pucón II	1	72	64	139	46%
Condominio Pinares towers Pucón	5,04	288	64	175	37%
Condominio los robles 2	3,8	144	105, 9	264	40%
Condominio Infinity Pucón	2	64	91,4 4	313	29%
Casas del Sur, Condominio Pucón	2,1	30	140	700	20%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10: Tamaño promedio de condominios relevados céntricos vs tamaño promedio de condominios relevados ubicados en los alrededores de Pucón.

Condominios céntricos	hectáreas	%
Condominio los robles 2	3,8	7%
Condominio Parque Pucón Oriente	1,6	3%
Condominio Vive Bahía Pucón	5	9%
Condominio Alta Vista Pucón	1,45	3%
Condominio Costa Pucón	4,2	8%
Condominio Costa Pucón II	1	2%
Tamaño promedio condominios céntricos	2,84	5%
Condominios ubicados alrededor de Pucon	hectáreas	%
Condominio Pinares towers Pucón	5,04	9%
Casas del Sur, Condominio Pucón	2,1	4%
Condominio Pucón Andino	4	7%
Condominio Infinity Pucón	2	4%
Condominio Espacios Pucón	0,4	1%
Condominio Robles del Volcán	0,92	2%
Condominio Alwe lafquen	0,61	1%
Condominio Mirador del Quelhue	7	13%
Condominio urbano del Quelhue	7,1	13%
Condominio Vista Quelhue	6,8	12%
Condominio La Poza	1,16	2%
Condominio Parque Payllahue	1,7	3%
Tamaño promedio condominios periféricos	3,24	6%
Total tamaño promedio condominios céntricos	2,84	5%
Total tamaño promedio condominios periféricos	3,24	6%
Tamaño promedio total de los condominios relevados	6,08	11%

Fuente: Elaboración propia

PLAN DE TESIS

INTRODUCCIÓN:

La presente investigación tiene como fin ahondar acerca de la incidencia que tienen los migrantes de amenidad en el desarrollo y expansión de la comuna de Pucón, mediante el incremento de la construcción de condominios, los cuales están modificando hoy en día la imagen del destino. Pucón es una ciudad perteneciente a la Provincia de Cautín, ubicada en la Región de la Araucanía, al sur de Chile. Dicha comuna es uno de los destinos turísticos de montaña más importantes del país vecino, por contar tanto con atractivos culturales como naturales (ya que posee un importante valor paisajístico por su biodiversidad en lagos, parques nacionales, aguas termales y volcanes) entre otras alternativas, las cuales captan turistas nacionales e internacionales durante todo el año, poniendo énfasis en segmentos con importantes ingresos económicos. Debido a sus particularidades, la comuna experimenta presiones por parte de los negocios inmobiliarios, los cuales incrementan proyectos relacionados al proceso de expansión de primera y segunda residencia. Estos procesos de expansión y de migración de amenidad, ejercen una amenaza al patrimonio del lugar, afectan a zonas consideradas frágiles desde el punto de vista ambiental y pueden causar una regresión para el desarrollo local.

La temática elegida surge a partir del interés por ahondar sobre los procesos de migración de amenidad en Pucón, lugar de residencia de muchos familiares míos y destino al que visito con frecuencia. Como consecuencia de ello, puedo ver ciertos cambios que se producen en la comuna, debido al avance de la construcción de casas de veraneo, cabañas, hoteles y principalmente la multiplicación de condominios como primera o segunda residencia. Por lo que me gustaría interiorizarme y ampliar mis conocimientos en cuanto a los procesos de migración de amenidad y poder así, inferir en qué estadio del ciclo de vida está la comuna de Pucón, como destino de migración de amenidad, tomando como indicador, el desarrollo de los condominios, como productos urbanos.

PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:

El desarrollo del fenómeno turístico involucra diferentes tipos de moviidades, como por ejemplo de personas, objetos, capitales, recuerdos, emociones, tecnologías, entre otros factores. Sin embargo, estas moviidades contienen algunos riesgos para las comunidades locales en cuanto a cambios culturales, paisajísticos y medioambientales.

Pucón es uno de los principales destinos turísticos de montaña dentro de circuitos nacionales e internacionales que atraen a turistas durante todo el año. Su patrimonio turístico se compone por una combinación de lagos y montañas, formaciones termales, volcanes y vegetación nativa presentes tanto en parques como en reservas nacionales. Estas características por un lado, generan especulación inmobiliaria, la cual atrae a importantes inversores, quienes invierten en el suelo para crear nuevos espacios residenciales y por otro lado, hacen atractivo al lugar para los migrantes de amenidad, cuya presencia repercute en el destino y en la sociedad.

Lawrence Moss (2006) define a la migración de amenidad como "la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo" (Moss, 2006:3). La permanencia de los migrantes de amenidad en el destino puede ser estacional o durante todo el año. Según este autor, ha surgido una fuerza económica y social a nivel mundial, que está proporcionando nuevas oportunidades para las localidades de montaña, las cuales presentan una alta calidad ambiental y características culturales que atraen a nuevos residentes. Por lo tanto, la razón principal de esta migración es el desplazamiento para buscar una mejor calidad de vida. Lo económico está presente casi siempre en las valoraciones personales, ya que las oportunidades de empleo son un "facilitador" de este tipo de migración, pero también se desplazan por ocio y por los factores de atracción como lo son los distintos atractivos. Este fenómeno se caracteriza por ser de difícil medición (debido a que muchos de los migrantes son temporales o de retorno) y, produce efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de los destinos turísticos. La migración genera impactos en la configuración sociocultural de los destinos, en el estilo relacional que hay entre residentes y migrantes y, en la gestión de las políticas para la sustentabilidad del desarrollo local (Nakayama, L & Marioni, Susana, 2007).

Los asentamientos y el incremento de la construcción y ventas de tierras en los alrededores de la comuna por el uso especulativo del suelo, generan impactos y transformaciones en el destino, llevando a la pérdida de espacios públicos, ejerciendo presión sobre el patrimonio y contribuyendo en la conformación de una ciudad difusa. A su vez, como la comuna se encuentra ubicada en las zonas bajas de las montañas, con el incremento de la construcción de viviendas y demás obras, se generan impactos en la visibilidad paisajística, la cual es fácilmente degradable y difícilmente recuperable, en el medio ambiente, y en la sociedad, ya que implican cambios tanto en lo económico como en lo sociocultural.

En cuanto a las modificaciones que se producen por los procesos de migración de amenidad, el gobierno es el responsable de alentar inversiones privadas, pensando muchas

veces (como dice Moss (2006:20)) que “todo crecimiento es bueno”, sin tener en cuenta cómo esas inversiones (en infraestructura, condominios, etc), pueden causar efectos adversos a la comunidad y al medio ambiente. El tipo de inversiones que son destinadas a los destinos de montaña, no siempre garantizan fuentes de empleo genuinos, ni son válidas para proteger sus recursos comunes. (González, R. 2016).

Cabe destacar que en los últimos años, la inversión inmobiliaria en destinos de montaña es promovida y fomentada por el gobierno local, atrayendo así a migrantes en busca de diversos intereses, incentivos y motivaciones, los cuales terminan convirtiéndose finalmente en nuevos residentes de los mismos.

Según Hidalgo & Zunino (2012), al observar la ubicación por un lado de las viviendas sociales, destinadas a los estratos de menores ingresos, y por otro lado de los condominios residenciales, se refleja un patrón de segregación socio-espacial que suma a los atractivos naturales como elementos diferenciadores. Esto último, fue indicado como las “trampas de la naturaleza” por Carman (2011), refiriéndose a que cerca de determinados atractivos, sólo pueden residir ciertas personas, las cuales poseen un mayor nivel económico. Por lo tanto, la “amenidad” permite alcanzar un nivel de distinción y conlleva al mismo tiempo a una segregación espacial.

Es importante mencionar que la economía de Chile ha estado ligada a la globalización y, como consecuencia de ello, muchos territorios de montaña se han modificado dando como resultado nuevos nichos productivos. A partir del año 1973 la regulación del mercado de suelo se liberalizó mediante las reformas económicas impuestas por la dictadura militar. Esto tuvo como consecuencia la disminución del gasto público en vivienda, y con ello, a la eliminación de los límites para el crecimiento urbano, a la venta de suelo fiscal, al desplazamiento de asentamientos precarios desde áreas acomodadas y al alza en los precios de la tierra junto con el incremento de una demanda especulativa (Sabatini 2000). Por lo que, desde el avènement del sistema neoliberal en la década del 70, se han desarrollado tanto políticas como programas que promueven el libre mercado y que permitieron la liberalización basada en el extractivismo de recursos naturales. En los últimos años, el extractivismo tradicional se ha visto afectado por la inclusión del paisaje como un nuevo recurso para el mercado turístico y para la industria inmobiliaria. (Quintral, 2012; citado en Marchant & Rojas, 2015). En el caso de Pucón, la comuna fue modificando su estructura territorial debido a inversiones inmobiliarias significativas. El boom inmobiliario comenzó con la privatización de la Península por los años 70, siguiendo por la construcción de condominios y otras viviendas, las cuales muchas de ellas, fueron destinadas a viviendas de segundas residencia. Por lo tanto, la comuna se re-articula

territorialmente, experimentando una reorientación económica, pasando de una producción forestal del bosque nativo, a una de tipo residencial asociada al turismo (Martínez P, 2014).

Paralelamente al desarrollo del turismo, los negocios inmobiliarios para usos de primera o segunda residencia se fueron incrementando. La localización de dichos emprendimientos están relacionados por un factor de amenidad de primer orden, como lo es el paisaje que posee a su alrededor (Otero & Zunino, 2014). Dicha oferta incluye “terrenos urbanos y rurales para el desarrollo de proyectos de vivienda para autoconstrucción por encargo y unidades terminadas en condominio, verticales y horizontales, ofertados a veces por empresas que llevan adelante grandes emprendimientos del mismo tipo, en el área metropolitana de Santiago, como Fernández Wood con el lujoso proyecto “La Península”, que es promovido con servicios y equipamientos como canchas de golf y tenis, senderos para trekking, playas y colegios. Todas estas modalidades residenciales están abiertas para los migrantes que han hecho, en los últimos años, de Pucón su hogar” (Hidalgo & Zunino, 2011).

A su vez, por ser el balneario lacustre más importante del país vecino y por constituirse como un destino turístico y residencial con características únicas, la comuna de Pucón atrae a turistas a nivel internacional por llevar a cabo actividades deportivas en el circuito mundial de algunas disciplinas, como lo es el “Ironman 70.3 Pucón” (el Triatlón de Pucón) el cual se lleva a cabo desde el año 1987 reuniendo a los principales exponentes del mundo. Hacia la década del 90, se inaugura el primer casino concesionado, lo que permitió que se incrementara mucho más la llegada de ingresos e inversiones inmobiliarias. Desde esa década, la comuna se ha convertido en destino de un grupo de personas, quienes comenzaron a caracterizar una particular forma de ocupación de algunos lugares que componen la superficie habitada de uno de los principales centros turísticos de élite de Chile (Otero & Zunino, 2014). Respecto a esto, el desarrollo inmobiliario turístico del lugar, posee una larga trayectoria. Desde ser destacado “por la Guía del Veraneante, editada por la Empresa de Ferrocarriles del Estado desde la década de 1930, como parte de la “Suiza Chilena” por su estilo alpino, a pasar a ser en la actualidad, uno de los destinos más exclusivos del país, inserto en los circuitos mundiales del turismo de alto estándar y destino de migrantes de amenidad. Sin embargo, el momento actual marca un punto de quiebre en materia de aumento de la infraestructura turística, vinculada fundamentalmente a la oferta hotelera y a la promoción de viviendas y suelo para construirlas, tanto para segunda como primera residencia” (Hidalgo & Zunino, 2011).

Siguiendo a estos autores, los migrantes de amenidad transforman notablemente el espacio urbano, desde las relaciones sociales hasta la morfología del territorio. En el último tiempo, en la comuna se reflejó una expansión urbana desregulada y dispersa que afecta la sustentabilidad de los espacios naturales en donde se insertan estas construcciones. A su vez,

la expansión residencial desregulada asociada a primeras y segundas residencias pone en juicio (entre otras cuestiones) a un ámbito del desarrollo turístico poco considerado en las estrategias del sector público. Esto es relevante y más aún en un gobierno como el de Chile, el cual fomenta inversiones privadas sin predecir el balance necesario entre el beneficio económico y la sustentabilidad del recurso explotado.

Teniendo en cuenta que según Zunino e Hidalgo (2010) la mayoría de los migrantes de amenidad se ubican en condominios (abarcando a personas que poseen importantes ingresos económicos) o en residencias situadas en subdivisiones de predios rústicos (quienes cuentan con menor poder adquisitivo), se establece una relación entre los cambios en la morfología urbana con la migración por amenidad, ya que los migrantes de amenidad son “uno de los factores concurrentes en la conformación paulatina y gradual de la así llamada “ciudad postmoderna”, caracterizada por fragmentación socio-espacial, crecimiento horizontal, y la emergencia “artefactos de globalización” que imitan a aquellos existentes en otras latitudes, como grandes centros comerciales y cadenas de supermercados de alcance nacional y/o internacional” (op.cit)

Dicho esto, como hay escasos estudios previos relacionados con la migración de amenidad para el caso de la comuna de Pucón, esta tesina tiene como objetivo caracterizar el producto-mercado de los condominios ubicados en dicha comuna con el fin de proporcionar información sobre las características tanto de estas viviendas, como de las personas que las alquilan o las compran. A su vez, se busca conocer el porcentaje de los condominios que son usados como primera residencia y los que son usados como segunda residencia, ya que son datos que hasta el día de hoy no han sido documentados y son relevantes en una época en donde el negocio inmobiliario y la expansión de la construcción es un tema central en el destino.

OBJETIVOS:

Objetivo General:

Caracterizar el producto-mercado de los condominios pertenecientes a la comuna de Pucón, inaugurados a partir del año 2016, con el fin de describir estos productos urbanos, como indicadores del cambio de los destinos turísticos en el post-turismo

Objetivos específicos:

- Conocer el comportamiento de compra y uso, de quienes se hospedan en los condominios de la comuna.
- Indagar el uso de los condominios, ya sea para primera como para segunda residencia.
- Indagar acerca de los proyectos inmobiliarios, vinculados a segundas residencias, como también el uso turístico, con el fin de caracterizar el cambio en la configuración del alojamiento en el marco del post-turismo.
- Inferir en qué estadio del ciclo de vida se encuentra Pucón, como destino de migración de amenidad, tomando como indicador el desarrollo de los condominios, como productos urbanos.

MARCO TEÓRICO:

El Post-Turismo:

En los últimos años, al mismo tiempo que el mundo fue experimentando cambios globales en todos los ámbitos, el turismo se fue transformando hasta convertirse en algo primordial en las personas, llegando a confundir al turismo con los hábitos comunes de la vida cotidiana, lo que se denomina post- turismo. Hurstel (2013) lo define basándose en Bourdeau (2008) citado en Otero et al (2009), como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos.

De acuerdo a González (2013) el post turismo, entendido como proceso de transición, incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada, e implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de globalización y la posmodernidad. Dicho autor hace referencia a que el post-turismo da lugar a la búsqueda de continuidades entre las practicas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana, la turistificación de los lugares comunes, el turismo experiencial, el salirse de los límites tradicionales del turismo a través de prácticas híbridas que mezclen cuestiones profesionales, humanitarias y viaje, entre otras tantas alternativas.

La aceptación de este escenario, propio de la post- modernidad, marca lo trascendente de una visión que altera la manera en cómo se entiende al turismo y sus prácticas cuando la sociedad y las prácticas recreativas han evolucionado con el correr de los años. Se señala que en las sociedades “desarrolladas” a medida que se consolidan estos procesos, el turismo en su formato tradicional se disuelve como una práctica y un objeto autónomo (González, 2013). La “buena vida” es entendida como unas vacaciones continuas (Urry, 2002; en González, 2013),

y la jubilación como “las vacaciones más largas de la vida” (Rodríguez, 2001 en González, 2013).

Las movilidades del post-turismo

El carácter global de las movilidades del turismo involucra un movimiento consumista de cuerpos, imágenes, e información y siempre están localizadas y materializadas. Los lugares para jugar, como los lugares que se ponen en juego, solo se estabilizan de manera contingente, a los fines del consumo turístico. Este proceso requiere de una extensa gama de desmovilizaciones y re-movilizaciones: de capitales, de trabajo y mano de obra, de migrantes y de ciudadanos, así como también de imágenes, de información, de bienes físicos, y de realidades virtuales (Sheller & Urry, en González, 2013).

En este sentido, hay que tener presente que dicho aspecto trae aparejado transformaciones territoriales y consecuencias sociales, vinculándose con un proceso de expansión denominado como contraurbanización, el cual se caracteriza por un crecimiento desde el área urbana hacia el área rural (Monclús, 1998; Zunino e Hidalgo, 2009). Esto genera la aparición de ciudades difusas, las cuales son resultado de un proceso de fragmentación de la tierra rural con el fin de desarrollar nuevos modelos de urbanización (González et al., 2009).

Siguiendo a Merlos, Rodríguez & Otero (2014), estas ciudades difusas se caracterizan por separar y fragmentar las distintas funciones de la ciudad; segregar a la población en base a su capacidad económica; producir un número elevado de ocupación en el territorio circundante, reduciendo así los espacios periurbanos y rurales de gran valor ambiental. Además, provocan una fuerte disminución de los espacios públicos y los accesos a los mismos, generando un desapego de la sociedad a estos espacios habituales, junto a la pérdida de cohesión social, dando lugar a espacios anónimos, desconectados entre sí, los cuales imposibilitan la apropiación e identificación ciudadana, amenazando el desarrollo local.

Esto se produce debido a que los migrantes arriban a los destinos con su propio estilo de vida, resistiéndose a perder determinados aspectos y beneficios característicos de las ciudades y, por esto mismo, empiezan a ejercer presión sobre el espacio y los recursos locales. Por lo tanto, los nuevos migrantes gozan de los beneficios de estas movilidades, mientras que los antiguos residentes empiezan a ser desplazados a distintas áreas periféricas, generándose nuevas interacciones sociales y conflictos (Merlos, 2012).

La Migración de amenidad

En lo que refiere a movilidades del post-turismo, es importante hacer énfasis a dos tipos de migraciones: la Migración de Amenidad y la Migración por estilos de vida.

La migración de amenidad que conforma una tendencia social a escala mundial, la cual según Moss (2006), es *“la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo”*. La duración en el destino puede ser estacional, o durante todo el año. En un sentido más general, los migrantes de amenidad corresponden a un sector de la población con alto nivel de educación (por lo general, conformado por profesionales), quienes tienen como finalidad aspirar a un modo de vida distinto, lo que implica una desvinculación con la modernidad que la ciudad sugiere (Moss, 2005). Por este motivo, un gran número de migrantes renuncian a mejores salarios mientras terminan de acomodarse en el nuevo lugar de residencia, sin tener la necesidad de tener que trabajar o encontrar un empleo rápidamente (Stewart 2002).

Para Moss, los migrantes viajan en búsqueda de “nuevos destinos” para habitar de forma temporal o permanente, en lugares donde pueden mejorar su calidad de vida y en donde se perciba mayor calidad medioambiental y una cultura con características distintivas que los atrae. A su vez, buscan lugares ricos en valor paisajístico y en recreación, así como también atractivos y cómodos, con bajos niveles de contaminación y de ruido, características identificables a nivel mundial en áreas de montaña, las cuales fueron obteniendo gran relevancia para atraer inversiones y con ellos darle un carácter distintivo, único y paradisiaco (Stewart, 2002; Yian & Muller, 2007; Kuentzel & Mukudan, 2005). La llegada de dichos migrantes, provoca grandes transformaciones socio territoriales, como también modifica los valores simbólicos y paisajísticos de los destinos donde estos deciden asentarse.

Migración por estilos de vida:

El constructo “migración por estilo de vida” representa un fenómeno socio-cultural y espacial que concibe a la migración como una búsqueda por parte de los sujetos, de re-inventarse (Appadurai, 2008; McIntyre, 2011), y su término se utiliza actualmente para hacer referencia a la movilidad de personas (generalmente adultos jóvenes con estudios de postgrado y emprendedores con importantes cuotas de capital social y cultural que buscan realizar sus proyectos en lugares distintos a su lugar de residencia habitual), que migran a destinos que ofrecen la oportunidad de lograr lo que se puede definir como una vida de mejor calidad (Benson y O’Reilly, 2009).

Siguiendo a McIntyre (2009) la migración por estilo de vida implica una elección consciente, la cual está condicionada por la imagen que los migrantes se forman de los lugares de acogida y de la percepción que tienen sobre el potencial que tienen estos destinos para otorgarles unas condiciones vida más satisfactoria.

Aquellas personas que deciden viajar motivados por el estilo de vida pueden incluirse en dos grandes grupos: por un lado, quienes migran y se instalan de forma permanente a un destino que promete un estilo de vida deseado y, en segundo lugar, quienes migran de forma temporal, como por ejemplo los turistas y los propietarios de segundas residencias (Hall y Muller, 2004;. McIntyre, et al, 2006).

Benson y O'Reilly (2009) determinaron que las personas nacionales y extranjeras que migran por estilos de vida, poseen un importante capital social y cultural, por lo que suelen encabezar distintas iniciativas en beneficio propio y del lugar elegido de acogida, siendo una fuente de innovación cultural y un factor de transformación a escala local. Sin embargo, hay que tener presente las consecuencias que conlleva este tipo de movilidad, como la especulación inmobiliaria y el incremento en el precio del suelo.

Financiarización y acumulación del capital

La crisis del fordismo llevó a que se produjera un realce en la caída de la rentabilidad del capital y también, un realce en la ralentización del ritmo de inversión productiva en la economía real, lo cual, redundó en una progresiva sobre-acumulación de capital (Chesnais, 2001; Lohoff & Trenkle, 2014; citado en De Mattos, 2016). Se eligieron diversos destinos para la valorización y/o empleo del capital, siendo los negocios inmobiliarios, una de las alternativas más utilizadas.

Siguiendo a De Mattos (2016) a partir de esto, los capitales continuaron en busca de diversos destinos, los cuales pudiesen brindar mejores condiciones para su valorización. Los potenciales inversores comprobaron que eran las áreas urbanas las que podían ofrecer mejores condiciones para valorizar sus capitales, por lo que dichas áreas, fueron destino de una parte importante del excedente de capital. Así, los inversores particulares e institucionales pudieron invertir en los mercados reales de la construcción urbana, por lo general, por vía de portafolios de inversión. A su vez, fue viable que la propiedad urbana inmóvil pasara a ser líquida y móvil en el espacio, favoreciendo el incremento del monto de capital financiero destinado a negocios inmobiliarios en las diferentes áreas urbanas. En este ámbito, el sector inmobiliario y la industria de la construcción alcanzaron tal magnitud, que sus inversiones y negocios tuvieron mayor influencia en la mercantilización de la metamorfosis urbana.

El turista de segunda residencia y el desarrollo de negocios inmobiliarios:

El turismo como actividad que fomenta el traslado de personas, promueve y vende a los destinos para consumirlos, forma una pantalla para la realización de distintos negocios, como es el del negocio inmobiliario.

El capitalismo global dejó de poner énfasis al crecimiento y a la especulación en el sector fabril, para poner énfasis en los negocios inmobiliarios, los cuales forman una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de espacios y de las sociedades del mundo moderno. (Xavier Pereira, Paulo C. e Hidalgo, R, 2008:8). A partir de esto, y siguiendo a De Mattos (2008), el sector inmobiliario, que en el pasado operaba con carácter local, en la actualidad pasó a hacerlo a escala mundial, haciendo que los principales inversores tengan un acercamiento internacional a la inversión inmobiliaria, la cual genera impactos sobre las estrategias, los valores y los mercados .

La decisión de migrar generalmente es acompañada de la decisión de invertir en la construcción o en la compra de viviendas permanentes o segundas residencias, con la intención de iniciar una nueva vida en el nuevo destino. Es decir, las experiencias turísticas que viven los visitantes en cada lugar, puede hacer que éstos decidan comprar una vivienda como segunda residencia, la cual, con el tiempo, quizás sea elegida para vivir de manera permanente (Stewart, 2001; Tuulentie, 2006, citado por McIntyre, 2012). Esto hace que el turista de segunda residencia acumule experiencias y vivencias al igual que un residente, a través de sus reiteradas visitas al lugar elegido.

La sombra del turismo: consecuencias provocadas por las migraciones

La especulación inmobiliaria conlleva al incremento del precio de la tierra, la cual es inaccesible para personas de clase media/baja. Empiezan a surgir loteos fantasmas y con ello, la expulsión de ciertos sectores de la población hacia áreas periféricas. Por esta razón, las migraciones de amenidad, en muchas ocasiones, se consideran como una sombra del desarrollo turístico, debido a que mientras turistas y migrantes disfrutan de los beneficios de las diversas movilidades, los residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de distinto tipo.

Por lo general, los migrantes proceden de las grandes ciudades, y en su afán de tener las mismas comodidades que tenían en su antiguo lugar de residencia, tratan de reproducir los estilos de vidas urbanos en los nuevos destinos. Por esto mismo, muchas de las inversiones inmobiliarias se materializan en barrios cerrados, como condominios (en el caso chileno),

colaborando así en incrementar las diferencias sociales entre la población y a generar un perfil socioeconómico heterogéneo de proyección territorial conflictiva (Salas, 2014).

Ciclo de vida de los destinos turísticos con migración de amenidad:

Siguiendo a Moss (2006), tanto la migración de amenidad como por estilos de vida, influyen en los problemas de crecimiento en los diferentes destinos turísticos. Los cambios que repercuten en las localidades con migración de amenidad, se pueden clasificar en 4 fases de desarrollo: 1) emergente; 2) en desarrollo; 3) fase madura, la cual permite la posibilidad de alcanzar una fase final de bifurcación, ya sea de 4) auto-sostenimiento o de declinación. Es dable mencionar que para las fases nombradas anteriormente, existen características específicas para cada una de ellas, correspondientes a cuatro categorías: socioculturales, económicas, políticas, de patrón de uso del suelo y ambiental.

Condominios⁶: una forma de segregación social.

Uno de los cambios más significativos que se registraron en diversas zonas de las periferias de diferentes ciudades latinoamericanas, es la proliferación de urbanizaciones cerradas, lo que tradicionalmente se conoce en Chile como «condominios» (Hidalgo, Álvarez & Salazar; s/f).

La expansión de estas construcciones y de grandes proyectos residenciales cerrados refleja como la ciudad se comienza a construir de fragmentos, muchas veces desconectados entre sí, ya que dichos espacios, son unidades urbanas que aparecen como partes de la ciudad, desconectadas físicamente del espacio urbano tradicional. Es decir, los condominios son lugares cada vez más segmentados y separados de la urbe, caracterizados por vigilancia, cercos, barreras, garitas, entre otros aspectos, siendo exclusivos y excluyentes (Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2003; citado en Hidalgo & Borsdorf, 2004).

En Chile, siguiendo a Hidalgo (2004), existen dos modalidades predominantes de construcción de viviendas. La primera modalidad se relaciona con las unidades que generan los promotores privados, las cuales, suelen ser diseñadas como urbanizaciones cerradas o condominios. La segunda alternativa corresponde a las residencias que construye el Estado para los grupos socioeconómicos medios bajos y bajos, que no pueden acceder por sus propios

⁶ La expresión "condominio" es utilizada en algunos países como Chile, para referirse a conjuntos de viviendas que poseen seguridad, acceso controlado y que comparten espacios comunes. También suelen ser denominados como "barrios cerrados" o "urbanizaciones privadas" en Argentina, "fraccionamientos cerrados" en México y "condominios fechados" en Brasil. En cada país, estas construcciones poseen una amplia gama de tipologías, relacionadas con la forma de la edificación, número de viviendas y localización de los conjuntos (véase Borsdorf, 2002).

medios a la oferta del mercado. Ambos tipos de viviendas responden a causas diferenciadas y expresan diferentes procesos que fueron transformando el paisaje del destino. Por lo tanto, los condominios como las viviendas sociales, conforman los ejes a través de los cuales se construye la actual geografía social de las ciudades chilenas y las alternativas ofrecidas por los agentes inmobiliarios a los diversos estratos sociales.

Producto-mercado

Como el objetivo general de la presente tesina es caracterizar el producto-mercado de los condominios de la comuna de Pucón, es dable hacer mención a qué refiere dicha expresión. Siguiendo a Lambin (1997; citado en González & Perini; 2014), un producto-mercado “comprende el conjunto de funciones o necesidades a satisfacer, de una demanda determinada a la cual se le destinan productos o tecnologías específicas”. Dicho de otro modo, Lambin se refiere al producto-mercado como un grupo de clientes específicos, quienes buscan una solución concreta o un conjunto de funciones basadas en una tecnología concreta (Maroto, 2007).

Partiendo de este concepto, es también importante mencionar que un mercado de referencia (Según Lambin (1997), conlleva “la partición del mercado total en subconjuntos homogéneos en términos de necesidades y de motivaciones de compra, susceptibles de constituir mercados potenciales distintos...”) reconoce tres dimensiones, las cuales son: las necesidades (lo que los consumidores tienen en su mente para elegir los productos y/o servicios); los diferentes grupos de consumidores o clientes; y las tecnologías (los productos que irán a satisfacer las necesidades de los diferentes consumidores). En base a esta aclaración, el producto-mercado es la interpretación más amplia, debido a que se ubica en la intersección entre las tres dimensiones del mercado de referencia (González & Perini, 2014).

METODOLOGÍA:

Diseño de Investigación.

La presente tesina posee dos momentos metodológicos, los cuales son del tipo exploratorio y descriptivo. En un primer momento, será de exploración, debido a que por un lado, la temática sobre los condominios en Pucón, se ha abordado en escasos estudios, y no se encuentra información actualizada y, por el otro, la caracterización del producto-mercado relacionado a dichos condominios, no ha sido abordada anteriormente. Por lo que, este momento metodológico nos permitirá obtener familiaridad respecto tema abordado.

En un segundo momento, el tipo de estudio será descriptivo. Esto se debe a la necesidad de describir, medir y especificar características importantes tanto del público, como de éstas edificaciones y proyectos en marcha. A su vez, se toma en cuenta este estudio porque permite responder al cómo es y por la posibilidad de que arroje ciertas tendencias sobre el tema en cuestión.

Enfoque de Investigación:

El enfoque metodológico que se plantea en la presente investigación, con el fin de alcanzar los objetivos propuestos, es del tipo cuanti-cualitativo. Se llevan a cabo ambos enfoques debido a que, a través del cualitativo, se puede realizar un estudio con mayor profundidad, que permita identificar categorías de análisis emergentes. A su vez, dicho enfoque admite abordar múltiples perspectivas, permitiendo realizar modificaciones (en lo que respecta a categorías de análisis, objetivos planteados, hipótesis, entre otras alternativas), a medida que la investigación avanza. Y, en el caso de la estrategia cuantitativa, ésta es necesaria en determinados momentos de la investigación, en lo que respecta a los aspectos que se relacionan con el producto urbano estudiado.

Estrategia de Triangulación:

La estrategia de triangulación supone que, a medida que se obtengan mayor cantidad de datos relacionados a un mismo problema, más rica resultará la investigación en cuestión. Por lo tanto, a continuación, se explica el tipo de triangulación que se lleva a cabo en la presente tesina:

Triangulación de datos: Se realiza la recolección de datos de fuente primaria, es decir, in situ a informantes clave; como también se utiliza la recolección de datos secundaria, con el fin de alcanzar una aproximación al problema de investigación. Para esto, se realiza una búsqueda de información en múltiples investigaciones relacionadas a la temática abordada, informes, tesis, revistas científicas, libros, artículos periodísticos y otros soportes relacionados con el producto inmobiliario.

Triangulación teórica: con el objetivo de profundizar, enriquecer, ampliar conocimientos y ahondar en el problema planteado, se requiere la consulta, aplicación e interpretación de diferentes enfoques teóricos a lo largo de la investigación. Esto da la posibilidad de incorporar nuevas conceptualizaciones y perspectivas teóricas tanto al marco teórico como al análisis e interpretación de los resultados. Dicho esto, se consultaron enfoques teóricos como “La Sombra del Turismo”, tesis e investigaciones vinculadas a la temática desarrollada como “Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de

tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de Los Andes”, “Migración de Amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña”, “Negocios inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la comuna de Pucón – Chile”, entre otras investigaciones relacionadas, las cuales permiten enriquecer el contenido de la tesina.

Triangulación metodológica: Con el fin de obtener información que posibilite responder a los objetivos planteados en la presente tesina, se emplean distintas técnicas de recolección de datos.

Técnicas de recolección de datos:

En un primer momento, con el fin de obtener un acercamiento a la temática planteada, se propone realizar una búsqueda bibliográfica (general y específica), y de antecedentes, con el fin de recolectar datos a partir de fuentes secundarias. Dicha recolección permite alcanzar la interiorización del problema de investigación planteado como también, abordar las dimensiones teóricas que se consideran pertinentes respecto a los objetivos propuestos.

A su vez, se realiza una búsqueda por internet de proyectos inmobiliarios que hayan inaugurado en los últimos años, con el fin de segmentar aquellos que estén en funcionamiento a partir del 2016. Como también, se plantea implementar entrevistas semi-estructuradas a los porteros y/o encargados de los condominios pertenecientes a la muestra, con el fin de recabar la información necesaria.

Muestreo:

El método de muestreo será de tipo no probabilístico intencional, dado que se centra en la elección de las unidades, las cuales posean características que resulten de relevancia para la investigación. La información recopilada, se procesará a través de un análisis de contenido, para lo cual se considerarán los datos más representativos de cada una de las dimensiones establecidas.

Unidad y Dimensiones de Análisis iniciales:

La unidad de análisis es cada condominio de la ciudad de Pucón inaugurado a partir del año 2016 y la unidad de relevamiento comprende a aquellas personas, encargados y/o porteros de cada condominio que son entrevistadas debido a que aportan información relevante para la investigación.

A continuación, se presenta una tabla con la Unidad de Análisis de la presente investigación, junto con las dimensiones iniciales de análisis de la misma.

Cronograma de actividades												
Actividad	Meses											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fichado Bibliográfico y lectura de la bibliografía correspondiente		x	x	x	x	x						
Tareas de relevamiento de campo (aplicación de instrumentos)							x	x	x			
Sistematización de datos primarios y secundarios									x	x		
Elaboración de informes											x	x

BIBLIOGRAFÍA:

- ◆ Borsdorf, R. H. (s.f.). *“Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: Estudio de las transformaciones socio-espaciales en Santiago de Chile (1990- 2000)”*. Santiago de Chile.
- ◆ Chesnais, F. La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcance, interrogantes. *Revista de Economía Crítica*, n. 1, abril 2003
- ◆ De Mattos, C. (16). *Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana*. *Sociologías* (42), 24-52.
- ◆ González, R.; Otero, A.; Nakayama, L. & Marioni, S. (2009) *“Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña”*. *Revista de Geografía Norte Grande* 44: 75-92
- ◆ Hidalgo, R., y H., Zunino, 2011. *“Negocios inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la Comuna de Pucón – Chile”*. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, vol. 20, n°2, p. 307-326.
- ◆ Hidalgo, R. (Diciembre de 2004). *“De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)”*. *XXX(91)*, 29-52.
- ◆ Hurstel, S. (2013). *“Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de Los Andes”*. Neuquén.
- ◆ Lambin, J. j (2003): *“Marketing Estratégico”*. ESIC. Madrid.

- ◆ McIntyre, N. (2012). *“Movilidades, estilos de vida y mundos imaginados”*. En *La Sombra del Turismo. Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad*. Editado por Adriana Otero y Rodrigo González, 35-58. Neuquén: Editorial Educo.
- ◆ Moss, L. (2005) *“The amenity migration phenomenon, why it is happening and our response”*. Presentación desarrollada en la Conferencia International Amenity Migration Centre, Kaslo, B.C.
- ◆ Moss, L. (2006.) *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Wallingford: CABI, 2006.
- ◆ Nakayama L, & Marioni S. 2007. *“Migración por opción: el fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña”*. Libro de Resúmenes de la IX Jornadas Argentinas de Estudios de Población, Huerta Grande, Córdoba, Argentina, 63-64 Córdoba: AEPA.
- ◆ Salas Kruteler, B. (2014). *Migración de amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña. Caso de estudio: Junín de los Andes*. Neuquén.
- ◆ Zunino, H. & Hidalgo, R. (2010) *“En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile”*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, XIV (331) [En línea] <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-75.htm>. Visitado el 01 de agosto de 2010
- ◆ Zunino, Hugo Marcelo, Espinoza Arévalo, Lorena, & Vallejos-Romero, Arturo. (2016). *“Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena”*. Revista de Estudios Sociales, (55), 163-176. Disponible online: <https://dx.doi.org/10.7440/res55.2016.11>
- ◆ Zunino, Hugo y Rodrigo Hidalgo. 2012. *“Negocio inmobiliario y migración por estilos de vida en la Araucanía Lacustre. La transformación del espacio habitado en Villarrica y Pucón”*. Revista AUS 11: 10-13. Disponible online: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281724144003>.
- ◆ Zunino, H., Hidalgo R., & Zapata, E. (2011). *Vivienda social y segregación espacial en la Ciudad de Pucón, Chile: entre el enclaustramiento y la integración con el hábitat turístico*. Revista INVI, 26(71), 15-55