

Nuevas urbanizaciones costeras, ¿gentrificación turística en la bahía de Coquimbo?

New coastal estates, tourist gentrification in Coquimbo bay?

Suzanne Segeur

Filiación

Universidad Tecnológica Metropolitana, Santiago, Chile
E mail: suzannesegueur@gmail.com

Primera versión recibida en: 23 de abril, 2015

Última versión recibida en: 28 de junio, 2015

Resumen

La globalización ha contribuido a la expansión de los mercados inmobiliarios; presionando el desarrollo de urbanizaciones que responden a las consideraciones de los mercados del capital y el turismo. Este aumento del desarrollo urbano, no es una manifestación exclusiva de las ciudades y grandes metrópolis sino se extiende a paisajes rurales y turísticos. En ellos el desarrollo urbano tiene características asociadas al fenómeno de gentrificación turística.

Desde esta mirada en el documento se plantea que, el aumento de la superficie construida durante las últimas décadas en el borde costero de la Bahía de Coquimbo, se manifiesta con transformaciones físicas, culturales y sociales que no solo repercuten en los balnearios y en los sistemas urbanos que los reciben; sino, que generan un contexto propicio para que se desarrolle el fenómeno de gentrificación turística. Fenómeno que se redefine en el contexto latinoamericano y especialmente la costa Chilena.

Palabras clave

Gentrificación turística; mercados inmobiliarios de segunda residencia; bahía de Coquimbo.

ABSTRACT

Globalization has contributed to the expansion of property development markets; pressing developments that respond to considerations of capital markets and tourism. This urban development increase, is not exclusive of cities and metropolis but extends to rural and tourist landscapes. They have urban development associated with the phenomenon of tourist gentrification features.

From this view in the document is raise that; the increase of built in recent decades on the coastal edge of the Coquimbo Bay, is manifesting as physical, cultural and social changes that not only affect the spas and urban systems surface who receive them; but, generate a favorable context for the phenomenon of gentrification tourism develops. Phenomenon that's redefining in Latin American context and especially Chilean coast.

Keywords

Tourist gentrification, vacation home property development markets, Coquimbo bay.

Sumario

Introducción

- 1 Globalización, y turismo de segundas residencias
- 2 Gentrificación y gentrificación turística costera
- 3 Una nueva mirada latinoamericana.
- 4 Turistificación en Avenida del Mar, creación de un enclave turístico.
- 5 Conclusiones

Bibliografía

Introducción

La globalización ha promovido patrones económicos, físicos y culturales que han redefinido como la sociedad valora el entorno en el que se desenvuelve, creando vínculos económicos a nivel mundial que conectan el mercado inmobiliario turístico con los gobiernos locales y que se relacionan a distintas escalas.

Progresivamente el derecho al ocio se hace democrático incentivando el turismo de sol y playa; la facilidad de realizar viajes transforma este fenómeno en grandes movimientos de turistas dentro del ámbito global. Como respuesta se masifica el mercado inmobiliario de las segundas residencias cambia el modelo de consumo privilegiando construcciones en altura, enclaves y comunidades cerradas. (López, 2009)

En el caso de la Bahía de Coquimbo; la inversión pública_ privada en la construcción de Avenida del Mar en primera y segunda etapa, da un impulso al desarrollo turístico y urbano de segunda residencia. Impulso que en 2 décadas ha urbanizado más del 50% del territorio disponible.

Este rápido crecimiento asociado a los patrones de globalización existentes se enmarcan en el fenómeno de gentrificación turística descrito por Lees et al. (2007) y por Gotham (2005). El que sin embargo tiene características únicas dado el contexto cultural, económico y social en el que se desarrollan.

Como consecuencia la zona costera de avenida del mar se enfrenta a un tipo de urbanización que hace referencia a modelos turísticos internacionales que no tienen en consideración las identidades del territorio. Donde el desarrollo tipo linear que rentabiliza las vistas desarticula el territorio aumentando los desplazamientos por exclusión y uso.

En este contexto es imprescindible la creación de un "proyecto de desarrollo urbano turístico integral", que sea transversal a los distintos actores del territorio, y que entregue infraestructura de soporte como vías de acceso, transporte y espacios públicos.

1 Globalización, y turismo de segundas residencias

Desde mediados de los años setenta el modelo económico neoliberal comenzó a generar cambios en Chile que fueron más allá de los patrones económicos, De Mattos (2010), habla de la "desfronterización" de los territorios.

Los modelos culturales y sociales se extendieron alrededor del mundo homogeneizando las formas de urbanizar, cambiando las preferencias de consumo, formas de comunicarse y agruparse de la población. Esto repercute en la creación de modelos globalizados que tienden a crear paisajes, gustos y preferencias similares alrededor del mundo.

El cambio en los patrones influye de manera directa en la forma en que se desarrolla el mercado turístico e inmobiliario; aumentan los viajes, lo que incentiva el movimiento masivo de gente tanto a escala local como a escala global.

"La inserción en la dinámica globalizada incrementó el flujo de visitantes globales, lo que generó una demanda por diversos servicios en rubros como hotelería, gastronomía y comercio" (De Mattos, 2010: 81-104).

La migración campo ciudad que había comenzado con la industrialización se intensificó provocando mayor crecimiento en las ciudades. Del mismo modo se globalizan las comunicaciones, permitiendo que lugares antes desconocidos se inserten en el circuito turístico global.

Los gobiernos locales aprovechan estas tendencias promocionando sus paisajes y realizando inversiones que potencian el atractivo turístico de estos. Como por ejemplo infraestructura de

caminos y carreteras que facilitan los accesos, subsidios, incentivos o franquicias a proyectos del rubro turístico u hotelero.

Del mismo modo capitales internacionales invierten en proyectos de segunda residencia; los que se masificaron en los bordes costeros debido a que son territorios de gran rentabilidad Hidalgo et al. (2009) argumentan; "El borde costero se entiende hoy como un recurso estratégico para el desarrollo social y económico del país." Y dentro de este contexto las inversiones de primera, segunda y tercera línea, maximizan el retorno de capitales, con grandes proyectos inmobiliarios en altura creando verdaderas murallas a lo largo de la costa o condominios cerrados que ofrecen paisajes artificiales y espacios públicos privados.

Finalmente el aumento del poder adquisitivo de las familias aumenta el interés y la capacidad de endeudamiento para adquirir una segunda residencia. En algunos casos movidos por la atracción de los paisajes y oportunidad de disfrutar de ellos en forma reiterada. En otras se transforman en pequeños inversionistas que ven en estas propiedades una forma de obtener rentas de sus arriendos temporales.

2 Gentrificación y gentrificación turística costera

El fenómeno de gentrificación planteado por la socióloga británica Ruth Glass en la década del 60; describía el regreso de las familias de clase media a ciertas zonas urbanas revalorizadas de Londres, mediante la rehabilitación de antiguos inmuebles, expulsando a los habitantes de menores ingresos por el aumento de precios. En donde los argumentos centrales son el desplazamiento, los mejores ingresos de los nuevos ocupantes y la rehabilitación tanto de los inmuebles como del barrio.

En la década del 80 Neil Smith, le da un nuevo enfoque al fenómeno entendiéndolo como parte de un proceso económico, esta teoría conocida como "Rent Gap", habla del diferencial entre la renta potencial y la renta capitalizada (1996) agrega a esta definición que es un fenómeno dinámico y por lo tanto la gentrificación puede evolucionar. (Citado en Less at al, 2008).

Tanto Ley (1980) como Hamnett (1994), aportan a la comprensión de las causas sociales que reviste el fenómeno; como las transformaciones en los patrones económicos, sociales y culturales, desviando su mirada desde la oferta a la demanda. (Lopez, 2009)

Finalmente podemos citar a Janoschka et al, que plantea 4 elementos claves para hablar de gentrificación, incluyendo en ellos los cambios que ha experimentado el fenómeno en las últimas décadas;

"1.- La reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes;

2.- la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes;

3.- cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión;

4.- el desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran." (Janoschka y Casgrain, 2013, 24)

Estas teorías se complementan entre sí para explicar las causas y consecuencias de los fenómenos que se dieron a partir de la globalización; presididas por el cambio del modelo económico neoliberal, la gentrificación, se transforma en un método de atracción de inversionistas y capitales extranjeros por parte de gobiernos locales, mediante alianzas público privadas, subsidios o inversiones detonantes; que en conjunto con el acceso a créditos y la

capacidad de inversión global (Gotham, 2005), producen un cambio de escala. El que masifica la gentrificación en distintas localidades del planeta, con mayor presencia en zonas urbanas o cercanas a grandes urbes con deterioro de infraestructuras.

Como explica Delgadillo; a partir del fenómeno descrito por Glass, las transformaciones socio – económicas han dado pie a distintas etapas de la gentrificación.

"La primera ola (1968-1972) fue de gentrificación esporádica la segunda (1978-1988) de expansión, la tercera (1994-1999) de retorno y gran expansión; y la cuarta ola, un proceso de hiperexpansión y mutación." (2010, 840)

Aparecen términos como Gentrificación Rural, Gentrificación Estudiantil, Gentrificación de Nuevas Construcciones etc., estos conceptos descritos por Less et al (2008, Gotham, 2005, Delgadillo 2010), plantean nuevas gentrificaciones que no se desarrollan en los cascos históricos o centros de ciudades consolidadas, sino en nuevos paisajes. Es, en este contexto, que dentro de las urbanizaciones turísticas, encontramos una serie de transformaciones físicas y socio-ambientales de características únicas que se repiten caso a caso y que pueden explicarse desde el concepto de Gotham "Gentrificación Turística". Definida como;

"La transformación de un barrio de clase media, en un próspero y exclusivo enclave marcado por la proliferación de empresas de entretenimiento y lugares turísticos" (Gotham 2005, p.1102).

Este proceso de cambio hace referencia a un barrio inserto en ciudades o zonas urbanas, pero podemos encontrar semejanzas en los frentes de agua, o ciudades costeras donde mediante enclaves, centros turísticos o infraestructura de segunda residencia, pueblos o localidades costeras se transforman en lugares turísticos. Mediante gestión pública que busca de esta forma reactivar sectores económicos deprimidos o capitales globales que ven la rentabilidad del mercado turístico de segunda residencia.

Esta transformación se sustenta en la gran demanda que ha generado el mercado turístico descrito por Judd; "como el producto de una cultura globalizada de consumo sostenida por trabajadores y consumidores altamente móviles" (2003, 58), quienes están en búsqueda de paisajes nuevos y exóticos. Pero que también tienen mejores condiciones económicas y laborales por el aumento de la sociedad de bienestar.

El potencial económico del frente costero se explica por la revalorización del paisaje para la sociedad, dando gran importancia a las vistas y el frente playa. Los nuevos patrones de consumo masifican las urbanizaciones de segunda residencia en altura o privilegian un modelo de enclaves y urbanizaciones cerradas. El crecimiento económico de la población, las mejoras laborales, la capacidad de endeudamiento y la movilidad; ha permitido que población del sector terciario tenga acceso a créditos hipotecarios, aumentando el dinamismo de este mercado.

El que las transformaciones de estos balnearios se caractericen por la existencia de una alianza público- privada para Wyly and Hammel, 1998, (Gotham, 2005) son muestras en sí mismas de una reestructuración, del proceso de gentrificación, como parte de una estrategia de intervención urbana para su renovación o promoción.

El agente inmobiliario o el estado intervienen como actores gentrificadores Delgadillo (2010), Less et al (2008), y son el detonante de las transformaciones físicas y socio- ambientales que convergen en la gentrificación turística, mediante políticas públicas, inversiones públicas o privadas promueven el desarrollo urbano de la zona como un lugar de atracción turístico, brindando servicios especializados para crear el consumo del turismo. Las políticas públicas buscan interconectar ciudades a nivel mundial atrayendo dichos capitales vía legislaciones más blandas o inversiones en infraestructura que hacen más atractiva la oferta, en lo social se ve al

mundo como un todo y cobra mayor importancia la movilidad y sus infraestructuras. (De Mattos, 2008,)

Las grandes inversiones en infraestructura, vivienda y lugares de recreación, en el caso de las urbanizaciones de segunda residencia, quedan desocupadas gran parte del año, como explica Eliza Darling (2005) cuando habla de paisajes naturales, (wilderness gentrification), lo que genera gentrificación no es solo el espacio residencial sino el espacio recreativo.

Dentro de la estrategia de inversiones ligadas a la gentrificación turística se busca crear un nuevo código común, basado en el imaginario colectivo que promueve paisajes exóticos, rescatando algunas características locales pero creando lugares reconocibles en un contexto globalizado, así, el usuario se siente identificado con una imagen predefinida del turismo de sol y playa. (Gotham, 2005), imagen que físicamente se refleja en la creación de segundas residencias que emulan los enclaves turísticos globales, con torres que rentabilizan el suelo del borde mar y que en muchos lugares se exhiben como una gran muralla a lo largo de la primera línea de costa, proyectos donde no es el habitante el gentrificador sino grandes desarrolladores inmobiliarios que crean el paisaje y la imagen promoviendo espacios ya definidos al futuro comprador. La relación entre la demanda y la oferta no existe sino que son los desarrolladores inmobiliarios los que crean la oferta (Gotham, 2005)

El nuevo imaginario colectivo carece de historias en común o relaciones con el entorno, provocando la pérdida de la cultura e identidad de esas ciudades. (Inzulza, 2012)

3 Una nueva mirada latinoamericana.

Es difícil entender la gentrificación clásica en el contexto latinoamericano. Diferencias culturales, físicas y económicas hacen que deba replantearse el concepto desde esta perspectiva. Inzulza - Contardo (2012), Arriagada (2012), López- Morales (2013), (Janoschka y Casgrain , 2013), entre otros presentan en sus descripciones del fenómeno rasgos inherentes a latinoamérica.

En general en latinoamérica podemos observar la gran participación del estado como agente gentrificador mediante políticas públicas o inversiones. Se trata de legitimizar estas prácticas con nombres como renovación urbana, rehabilitación urbana, reurbanización, operaciones de rescate de la ciudad y otros, incluso, algunos autores plantean la gentrificación como un proceso de mejora de las ciudades. Escondiendo de esta forma las consecuencias sociales de estas prácticas. Ejemplos; de este aspecto, podemos encontrarlos en el desarrollo turístico de México, tanto en el turismo de sol y playa como en el Centro Histórico. El subsidio de renovación urbana en el centro y pericentro de Santiago de Chile y el desarrollo de Puerto Madero en Buenos Aires Argentina etc. Siendo la principal explicación la posibilidad mediante subsidios o inversiones de atraer a capitales privados que renueven el sector, atraigan divisas y transformen sus ciudades o localidades en sectores emergentes y pujantes.

Aparecen nuevos modelos urbanos con construcciones que satisfacen el mercado inmobiliario y la rentabilización máxima de los capitales invertidos; estos proyectos, definen el espacio residencial y de ocio y son en sí mismos gentrificadores; se imponen nuevas formas de arquitectura propagándose los condominios cerrados y departamentos en altura, cambiando la perspectiva del paisaje existente y creando atracción de nuevos residentes de clase media, en especial con trabajos en el sector terciario de la economía. Álvarez - Rivadulla habla de estas nuevas urbanizaciones reuniendo en el fenómeno de gentrificación diversas formas de construir el territorio latinoamericano. (2007, Citado en Janoschka et al., 2013)

Si bien es cierto existen muchos casos de gentrificación en latinoamerica donde la población es de clase acomodada o se han rehabilitado inmuebles antiguos, en este caso en particular es importante la presencia de clase media de grupos terciarios, que acceden a créditos hipotecarios,

ya que da un carácter masivo a la gentrificación, creando gran impacto social, cultural, económico y físico.

El último punto con diferencias es el desplazamiento en sí mismo, mientras en los países anglosajones el proceso de expulsión o desplazamiento resulta más evidente con una gran pérdida de población residente en latinoamerica el desplazamiento tiene distintos ribetes; existen casos donde este es un proceso de aumento en el precio del suelo presionando a antiguos residentes a relocalizarse con gran presencia de viviendas en altura, en otros casos se ha desincentivando la inversión en viviendas sociales o de clases menos acomodadas. El desplazamiento como lo explica Aalbers, 2011 (en Lopez 2013, 35), se da por; "exclusión socioeconómica espacial de las zonas de mercado residencial".

En otros casos la expulsión, se da por la incapacidad de acceder a los espacios o servicios gentrificados; por ejemplo, nuevas residencias sociales, Janoschka habla de una gentrificación simbólica donde el cambio de uso toma una relevancia importante así mismo da cuenta de la subjetividad en el desplazamiento, argumentando que dimensiones sociales, económicas, culturales o de posibilidades, pueden ser consideradas desplazamiento. (Janoschka et al 2013)

Bajo estos argumentos, se consideran como exclusión los proyectos de segunda residencia que existen en ciertas localidades costeras. Considerando que el aumento en el valor del suelo imposibilita la inversión en viviendas sociales; que de la misma forma; turistas de menores recursos accedan a residencias temporales como camping, cabañas o puedan disfrutar del espacio público en muchos casos privatizado.

4 Turistificación en Avenida del Mar, creación de un enclave turístico.

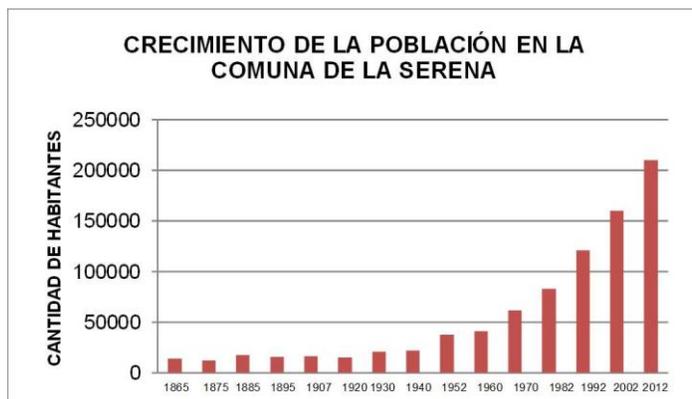
El análisis de este estudio se plantea en la zona delimitada por Avenida del Mar y la Ruta 5, desde la Avenida Francisco de Aguirre, hasta el Casino Enjoy.

Se pueden distinguir 4 etapas en el desarrollo de esta zona; la primera en la década del 50 con el proyecto de saneamiento y urbanización del "Plan Serena", del Presidente Gabriel González Videla; proyecto, mediante el que vegas y pantanos se condicionaron como terrenos agrícolas y que fueron cultivados por colonos italianos. Caracterizada por una urbanización de viviendas unifamiliares de uno o dos pisos a lo largo de Avda. Francisco de Aguirre.

La segunda en los años 80, a partir de la primera etapa de Avenida del Mar, con financiamiento conjunto entre el estado y privados; complementando este proyecto la municipalidad entrega franquicias para la instalación de las primeras cabañas en Avenida del mar. El crecimiento urbano se caracteriza por viviendas de 1 piso y ampliaciones, además de infraestructura turística que complementan el uso agrícola.

La tercera; a partir de la década del 90 con la segunda etapa de Avenida del mar y el auge del turismo producto de la globalización que incentiva un gran desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos, de segunda y primera residencia en la zona de dunas, vegas bajas (humedales), y las desembocaduras de los canales de drenaje del sector de Las Parcelas.

La última a partir del año 2000, producto del gran aumento de la población consecuencia de las migraciones desde otras comunas y regiones; la relevancia de la ciudad en el contexto nacional e internacional como también en el circuito turístico global.



AÑO	POBLACIÓN
1865	13550
1875	12293
1885	17230
1895	15712
1907	15996
1920	15240
1930	20696
1940	21742
1952	37618
1960	40854
1970	61827
1982	83009
1992	120816
2002	160148
2012	210299

Tabla 1

Fte.: Elaboración propia en base a Censos de Población INE y Datos Pre- Censo Cámara Chilena de la Construcción

Es este último periodo y debido a la masificación de los proyectos tanto de primera como segunda residencia donde podemos observar con mayor claridad la presión que ejerce este desarrollo inmobiliario sobre el territorio y la infraestructura como también indicios de gentrificación turística.

Los permisos de edificación en las Vegas Sur en el 2004 fueron de 8741 m² y durante el año 2011 se habían aprobado 46.883 m² de edificación en la zona de las Vegas Sur (Wyndham, 2013), al 2012 el desarrollo inmobiliario alcanza casi el 50% de la superficie del borde costero de la zona de las Vegas Sur, donde se mezclan proyectos nuevos con proyectos antiguos de la década del 80.

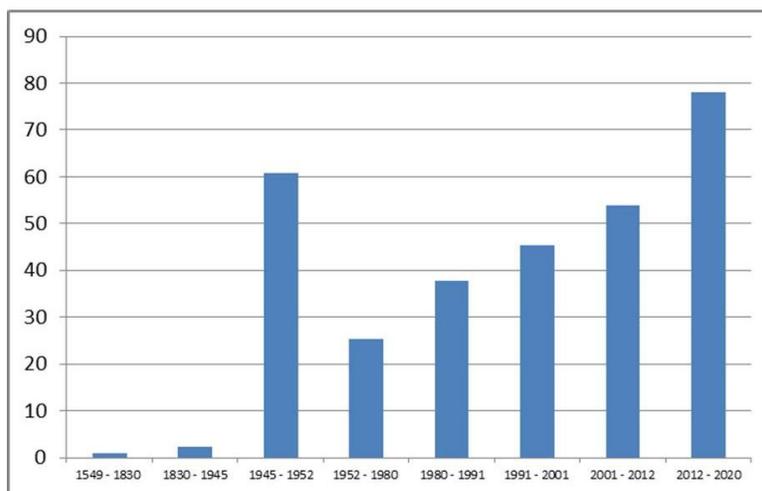


Tabla 2 Cantidad de hectáreas construidas por períodos

Fte.: PeríodosElaboración propia en base a WYNDHAM 2013

A pesar de la cantidad de superficie construida; la zona de avenida del mar solo se le atribuye un 7% de esta población lo que equivale a 14. 720 habitantes, aún más de lo informado por municipalidad, que consideran un aproximado de 7000 habitantes permanentes. Donde en su mayoría son profesionales intelectuales y técnicos o profesionales de nivel medio. Con un 49% de la población con estudios universitarios y de clase C2.

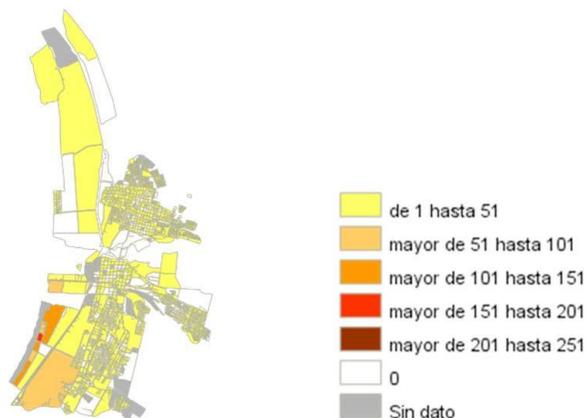


Fig. 1 Cantidad de viviendas desocupadas distritos La Serena según censo 2002

Fte.: Observatorio Urbano, año 2002

Lo que se contraponen con la gran cantidad de población flotante; aproximadamente, 500.000 habitantes durante el verano. En La Serena; el turismo de sol y playa durante el año 2012 constituyó el 41,9% del turismo de la comuna, con un aumento del 25,8%. Según el estudio de la ERD durante el 2007, 800.000 turistas visitaron la región y se espera que tanto la población de residencia secundaria y turística sigan creciendo. Esto incentivado por su calidad de corredor bi-oceánico, el mejoramiento del paso de Agua Negra, y el crecimiento económico de la población.

Por otro lado la expansión del mercado inmobiliario se asocia a la participación de los capitales de préstamos hipotecarios que durante el periodo entre el 2009 - 2012 experimentaron un incremento de un 25% en sus colocaciones. (ABIF, 2012). Donde el mercado se enfoca departamentos de primera y segunda residencia desde 2000 uf a 6000 uf, y por tanto para un sector medio a medio alto de la población. Con una caracterización socio - económica del lugar de ABC C1 y C2.

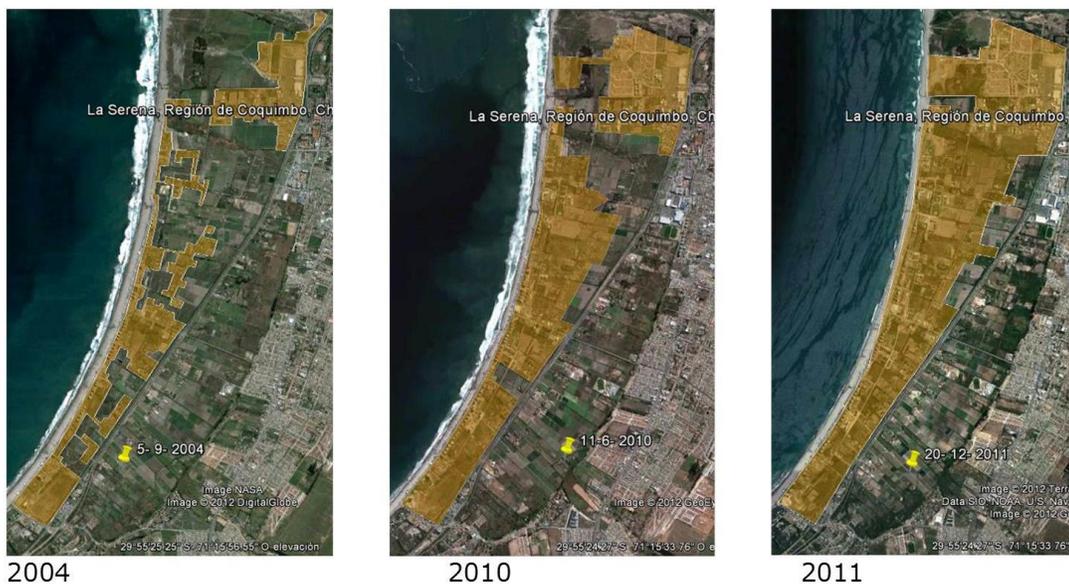


Fig. 2 Evolución de la urbanización del borde costero

Fte.: Elaboración propia en base a Google Earth, 2004, 2010, 2011

Los proyectos de vivienda en altura que en un principio tenían 3 a 4 pisos hoy alcanzan un promedio de 13 pisos, consecuencia del cambio cultural y de tipología que trajo consigo la globalización. Sin embargo; en este fenómeno, no solo la cantidad de suelo urbanizado es un indicador de la gentrificación turística costera, sino, la imagen resultante tanto de la construcción de viviendas como del paisaje recreativo; que en este caso, está constituido por verdaderos resorts, donde el mayor gentrificador es el gran inversionista quien ofrece un determinado modelo urbano. Uno de los ejemplos de esta nueva imagen es Laguna del Mar proyecto ubicado en las cercanías del Faro, en que se desarrollan programas como cancha de tenis, laguna navegable, senderos peatonales, cafeterías y programas complementarios de entretenimiento. Otro ejemplo es Aqua La Serena, ubicada en Avenida del Mar 2150, con equipamiento como un gran parque acuático 3 piscinas con olas, bar en la piscina, spa, sauna y piscina temperada, sala de juegos, pool y gimnasio. Terrazas, áreas verdes y otros. Lo extenso de este programa hace que estos proyectos se resuelvan prácticamente en su interior, transformándose en enclaves cerrados que provocan tanto un desplazamiento por exclusión como un desplazamiento en el contexto simbólico de este balneario.



Fig. 3 Proyecto Aqua La Serena
Fte. Propiedades Emol.com



Fig. 4 Construcciones Avenida del Mar
Fte.: Elaboración propia (agosto 2012)

El desplazamiento como explicamos en las características de la gentrificación turística se determina en primer lugar por la incapacidad económica de otros habitantes para acceder a estos proyectos como también el alto valor del suelo que impide proyectos de viviendas sociales.

En segundo lugar; tal como lo había descrito Darling estos poblados turísticos se caracterizan por tener una baja población en forma permanente y una gran población en temporadas, esto hace que las edificaciones se encuentren vacías gran parte del año; el gentrificador no es directamente el habitante sino el espacio edificado y la privatización del espacio público. Nuevamente; el Proyecto de Laguna del mar con sus 12 torres, 2000 departamentos (el proyecto se construye por etapas); es un gran referente de condominio cerrado que ejemplifica muy bien como estos proyectos de gran envergadura, con sus 30 ha. gentrifican el territorio.



Fig. 5 Proyecto Laguna del Mar

Fte.: Plataforma Urbana, 2010

Por último, se plantean nuevos cambios al plan regulador con un aumento de la densidad, cambio de uso en el suelo agrícola de la zona, nuevas inversiones en equipamiento urbano y ciclovías; lo que traería aparejado aún más construcciones de proyectos inmobiliarios impulsando que se consoliden la segunda y tercera línea hacia Avenida del Mar, asemejándose aún más a los modelos de América Central, donde las torres que maximizan la inversión para aprovechar el valor de las vistas son las mismas que constituyen una gran barrera a lo largo de las costas. Y si bien, no constituye desplazamiento, los proyectos que se emplazan en segunda y tercera línea ya no pueden acceder a las vistas.

El gran impacto en el territorio se refleja en sus sistemas, colapsando servicios y circulaciones. Se suman a esto la falta de una estructura vial que conecte la zona con el resto de la ciudad, problema derivado de la entrada en caducidad de las servidumbres donde las vías que conectarían Ruta 5 con Avenida del Mar se encontraban proyectadas. Además de la falta de transporte público que no puede circular a lo largo de esta avenida, incentivando el uso del automóvil; lo que tiene como consecuencia flujos de mayor intensidad; en horario normal, en Avenida del Mar circulan aproximadamente 600 autos por hora, aumentando en el verano a unos 1400 (Valenzuela, 2010). Esta problemática nos plantea una nueva forma de exclusión dada en el uso que se le puede dar al balneario, donde los sectores menos acomodados tienen menos posibilidades de acceder a los espacios públicos por no existir transporte.



Fig. 6 Congestión en Avenida del Mar

Fte.: Diario La Tercera

5 Conclusiones

La intensidad con la que han ocurrido estas transformaciones en La Serena; urbanizando casi un 50% del territorio disponible en un periodo de 15 años, es un indicador del impacto del mercado turístico de segunda residencia. Con inversiones que en su conjunto han posicionado el balneario como un enclave turístico de sol y playa masificando la oferta y atrayendo a grupos de clase media en forma de pequeños inversionistas o de habitantes temporales.

Con una tendencia al alza, incentivos de los gobiernos locales y gran rentabilidad de los proyectos es probable que en pocos años aumente la cantidad de terreno urbanizado presionando en una

forma preocupante paisajes con características incluso de conservación como humedales con fauna y flora autóctonas; contribuyendo aún más a la formación de una urbanización del tipo barrera y de enclave turístico.

Si bien es cierto; no existe un desplazamiento de antiguos residentes; se observa en la zona consolidada un desplazamiento exclusionario como también un desplazamiento simbólico, donde los nuevos residentes son en su mayoría profesionales, con educación universitaria de clase media.

Considerando el contexto de La Serena el tipo de gentrificación que se da en las costas chilenas se manifiesta con características únicas que responden a patrones culturales, económicos, sociales y paisajísticos distintivos. Pero que sin embargo; responden a los conceptos claves planteados por los investigadores en distintas etapas de la gentrificación y desde ese punto de vista la gentrificación turística costera o Turistificación latinoamericana se puede definir;

- 1.- Por una gran presencia del estado o los gobiernos locales como impulsores de un proyecto que atraiga capitales privados; con inversiones, subvenciones o franquicias;
- 2.- Capitales globales como agentes de gentrificación; con aumentos explosivos de proyectos inmobiliarios que en base a la tipología de los proyectos crean un paisaje gentrificado cambiando la identidad de los territorios en donde se insertan
- 3.- Aumento del valor del suelo en un espacio definido, provocando atracción de grupos de clase media con acceso a créditos hipotecarios; con presencia de flujos masivos de habitantes temporales que saturan los sistemas.
- 4.- Desplazamiento por presión directa o indirecta de grupos sociales de menores ingresos o falta de acceso al uso de estos espacios y vistas y cambio en la identidad del paisaje gentrificado

La intensidad del fenómeno, la masificación de los mercados turísticos globales y las crisis económicas que hacen que los capitales se reinviertan. Crean un escenario propicio para que la gentrificación turística costera siga invadiendo los balnearios chilenos, desplazando tanto a usuarios y turistas que no pueden acceder a estos paisajes como a residentes que no pueden financiar la compra de estos proyectos inmobiliarios. Implantando además modelos de referentes internacionales que no siempre tienen en consideración las identidades de los territorios que los acogen.

En este contexto es necesaria la adopción de un "proyecto de desarrollo turístico integral", donde se hagan parte tanto inversionistas privados como del sector público generando condiciones de diseño que permitan no solo el crecimiento del mercado sino entreguen pautas de desarrollo de infraestructuras de soporte como vías de acceso, transporte y espacios públicos. Es importante indicar que el Plan Regulador de Ordenamiento Territorial existente, pretende ser una manifestación de una adecuada Estrategia Regional de Desarrollo pero que dada su formulación en base a puntos específicos de intervención, no logra convertirse en un proyecto integrador y organizador del espacio habitado y natural.

El caso de un desarrollo tipo linear o de barrera hace imprescindible proyectos públicos que promuevan la articulación del territorio, disminuyendo los desplazamientos tanto por exclusión como de uso.

Finalmente; es necesario desarrollar nuevos indicadores territoriales que en el caso de gentrificación, se hagan cargo de las características específicas de estos tipos de asentamientos y culturas y que permitan identificar con más profundidad las escalas de estos fenómenos. Permitiendo de esta forma evaluarlo con mayor precisión y crear políticas públicas que enfrenten transformaciones como estas previendo algunas de sus consecuencias.

Bibliografía

Arriagada C., Gana A., Impactos del desarrollo inmobiliario en localidades costeras del Área Metropolitana de Valparaíso, Chile, Junio 2013, Revista de Urbanismo N°28 –Departamento de Urbanismo – FAU - Universidad de Chile. Disponible en <http://revistas.uchile.cl/index.php/RU/index>

Arriagada C. y López E., 2012 (En proceso), Impactos del desarrollo inmobiliario y turístico de pequeñas localidades balneario Litoral Central Chileno: Localización de Departamentos y Resort, Gentrification Urbano Costera y Nuevas Demografías Residenciales, Proyecto código SOCU-SOC-11/08.

Alvarado C. y Castro C., 2009, La Gestión del Litoral Chileno: Un Diagnóstico, 23-07-2012, Disponible en: <http://146.155.48.139/gestioncostera/pdf/RedIbermar.pdf>

Calderón M., Orozco J., Estela M., 2009, Planeación y Modelo Urbano: El caso de Cancún, Quintana Roo, 25 - 10 - 2012, Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/401/40113786002.pdf>

Concha M., 1871, Crónica de la Serena desde su fundación hasta nuestros días, 03 de Julio del 2012, disponible en: <http://www.memoriachilena.cl/archivos2/pdfs/MC0007470.pdf> y en: [http://es.wikipedia.org/wiki/La_Serena_\(Chile\)](http://es.wikipedia.org/wiki/La_Serena_(Chile))

Contreras C., 2011, 1+1= Área Metropolitana de La Serena y Coquimbo plataforma urbana, 04- 11- 2012, Disponible en: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/10/07/11-area-metropolitana-de-la-serena-y-coquimbo/>

Delgadillo V., 2010, Reseña de "Gentrification" de Loreta Lees, Tom Slater y Elvin Wily, Economía, Sociedad y Territorio, 6-6-2012, Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=11115672010>

El mercurio, 2012, Atacama, Aysen y Antofagasta lideran el crecimiento de créditos hipotecarios en los últimos tres años. 21, 11, 2012, Disponible en: <http://www.cchc.cl/2012/11/atacama-aysen-y-antofagasta-lideran-crecimiento-de-creditos-hipotecarios-en-ultimos-tres-anos/>

Equipo de Estudios y Evaluaciones, Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos MINVU, 2011, Diagnósticos Estratégicos de Ciudades Chilenas: Sistema Urbano La Serena- Coquimbo, 06-08- 2012, Disponible en: http://www.observatoriahabitacional.cl/opensite_20080317172111.aspx

Estado de la Nación, Estadísticas económicas Cuentas Nacionales y Producción sectorial, 04- 12- 2012, Disponible en: <http://www.estadonacion.or.cr/index.php/estadisticas/costa-rica/compendio-estadistico/estad-economicas>

Figueroa A., Análisis y conclusiones resultados preliminares censo 2012, 2013, Cámara Chilena de la Construcción

Gobierno Regional Coquimbo, 2008, Taller Territorial La Serena, 12-07-2012, Disponible en: <http://www.gorecoquimbo.gob.cl/pgobierno/erd/talleres/?talleres>

Gotham K, 2005, Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter), Routledge.

Gobierno Regional Coquimbo, 2008, Estrategia Regional de Desarrollo, 12-07-2012, Disponible en: <http://www.gorecoquimbo.gob.cl/pgobierno/erd/talleres/?talleres>

HAMNETT, C. Socio-economic change in London: professionalisation not polarization. Built Environment, 1994, vol. 31, N° 3, p. 192-203

Hidalgo R., De Mattos C., Arenas F., Chile del País Urbano al país metropolitano, Estudio del Impacto Turístico-Inmobiliario en el Borde Costero de Coquimbo y La Serena, Chile , 2009, Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile. Primera Edición. Chile.

Inzulza J., 2012, 'Latino Gentrification'? Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities, Urban Studies Journal Limited

Inzulza J., 2010, La Planificación urbana de la ciudad "inter- media" global, Colombia, Congreso Planificación Pereira

Instituto Nacional de Estadísticas, 2002, Análisis demográfico IV Región de Coquimbo Censo 2002, 06-08-2012, Disponible en:

<http://www.inecoquimbo.cl/archivos/files/pdf/Publicaciones%20Regionales/Otras%20publicaciones/ANALISIS%20DEMOGRAFICO.pdf>

Janoschka Michael, Sequera Jorge y García Eva, Mayo 2014, Propuestas Analíticas, Investigadores Contested_Cities, Departamento de Ciencia Política y Rel. Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid

Janoschka Michael, Casgrain Antoine, Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas, El ejemplo de Santiago de Chile, Agosto 2013 pp. 19-44, Andamios Volumen 10, número 22.

Judd D., El turismo urbano y la geografía de la ciudad, 2003, Revista eure (Vol. XXIX, N° 87), pp. 51-62, Santiago de Chile

Less L et al, 2008 Gentrification, Routledge.

Lopez E Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria, 2013, Revista de Geografía Norte Grande, 56: 31-52

Lopez E., 2009, "Reseña de "Gentrification" de Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyly" 20-07-2012, Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=30012208010>

de Mattos C. e Iracheta A., 2008, Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, No. 2, diciembre 2008, pp. 99-110

de Mattos C. A., 2002, Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?, 14- 06- 2012, pp. 5-10. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-

Municipalidad de la Serena, 2010, Plan de Desarrollo Comunal 2010 – 2012, Actualizado 2010, 06-07-2012, Disponible en: <http://www.laserena.cl/transparencia/>

Municipalidad de la Serena, 2011, Plano Regulador Vigente, 06-07-2012, Disponible en: http://www.laserena.cl/transparencia/plan_regulador.php

Municipalidad de la Serena, 2009, Memoria Explicativa Modificación Plan Regulador Comunal de la Serena, Ruta 5 Norte, km 473, 5, Limite Urbano Norte, 06- 07- 2012, https://www.e-seia.cl/archivos/df3_MEMORIA.pdf

Rodriguez J., Arriagada C., 2004, Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana, 10-09-2012, Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004008900001&script=sci_arttext

Rodríguez M., 2007, El turismo de segunda residencia: análisis comparado de las provincias de Pontevedra y la Coruña, 11- 06- 2012, Disponible en: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2517646>

Descripción del crecimiento urbano en la Ciudad de la serena, durante el siglo XIX". (2001). Universidad de la serena. Primera edición chile. Jorge Sanhueza Avilés

Salvà P., 2011, El Turismo Residencial ¿Una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo xxi?, Universidad de Murcia, Murcia, España, Disponible en: <http://www.redalyc.org/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=39820898044>

ESTUDIO DE LAS TRANSFORMACIONES FÍSICAS Y SOCIO - AMBIENTALES, EN ZONA AVENIDA DEL MAR, BAHÍA DE COQUIMBO, IV REGIÓN, CHILE, PERIODO 1980 _ 2012, Universidad de Chile.

Valenzuela J., 2010, Diario El Día, Recetan Descongestionante para la Avenida del Mar, 4-12-2012, Disponible en: <http://www.diarioeldia.cl/articulo/recetan-descongestionante-avenida-mar>

Wyndham Vásquez K, 2013, Análisis de Vulnerabilidad y Riesgo del Sector turístico y la población flotante en la comuna de la serena frente a la ocurrencia de una amenaza de origen natural. IV Región Coquimbo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo Escuela de Pregrado Carrera de Geografía, Universidad de Chile.