

Andrea Carrión Hurtado y María Fernanda López-Sandoval  
coordinadoras

# Ciudades intermedias y nueva ruralidad

© 2021 FLACSO Ecuador

Enero de 2021

Cuidado de la edición: Editorial FLACSO Ecuador

ISBN: 978-9978-67-549-6 (pdf)

<https://doi.org/10.46546/202010savia>

FLACSO Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro, Quito-Ecuador

Tel.: (593-2) 294 6800 Fax: (593-2) 294 6803

[www.flacso.edu.ec](http://www.flacso.edu.ec)

---

Ciudades intermedias y nueva ruralidad / coordinado por  
Andrea Carrión Hurtado y María Fernanda López-Sandoval.  
Quito : Editorial FLACSO Ecuador. 2021

xvi, 356 páginas : ilustraciones, cuadros, figuras, fotografías,  
tablas. - (Serie SAVIA)

Incluye bibliografía

ISBN: 9789978675496 (pdf)

<https://doi.org/10.46546/202010savia>

CIUDADES ; URBANIZACIÓN ; POLÍTICA URBANA  
; DESARROLLO RURAL ; PLANIFICACIÓN URBA-  
NA ; DEMOGRAFÍA ; SEGURIDAD ALIMENTARIA ;  
GOBERNANZA AMBIENTAL ; AMÉRICA LATINA. I.  
CARRIÓN HURTADO, ANDREA, COORDINADORA.  
II. LÓPEZ-SANDOVAL, MARÍA FERNANDA, COORDI-  
NADORA

307.76 - CDD

---

# Índice de contenidos

<b>Presentación</b> .....	xii
<b>Abreviaturas</b> .....	xv
<b>Introducción. Territorio y poder: las políticas de desarrollo a debate</b> .....	1
<i>Mabel Manzanal</i>	
 <b>PARTE I</b> <b>LAS CIUDADES INTERMEDIAS EN PERSPECTIVA REGIONAL: NUEVAS FORMAS DE POLICENTRALIDAD</b>	
<hr/>	
<b>Ciudades intermedias y ordenamiento territorial en Argentina</b> .....	10
<i>Mariana Schweitzer, Marisa Scardino, Santiago Pablo Petrocelli y Mariel Alejandra Arancio</i>	
<b>Ciudades médias, policentrismo e desenvolvimento regional no Rio Grande do Sul, Brasil</b> .....	36
<i>Rogério Leandro Lima da Silveira</i>	
<b>La urbanización de los frentes litorales fluviales, marinos y lacustres en Chile (1992-2017)</b> .....	62
<i>Rodrigo Hidalgo</i>	

<b>Dinámicas territoriales en cantones pequeños en Ecuador: los casos de Baños y Jama</b> .....	87
<i>Grace Guerrero Zurita</i>	

## PARTE II

### EL INTERFAZ URBANO-RURAL: SEGREGACIÓN, PERIURBANIZACIÓN Y RURURBANIZACIÓN

---

<b>Segregación y singularidades en el periurbano de ciudades medias mexicanas</b> .....	114
<i>Cynthia Fabiola Ruiz López, Antonio Vieyra y Yadira Méndez-Lemus</i>	

<b>Expansión urbana, rururbanización y gentrificación incipientes en Punta Arenas, Chile</b> .....	136
<i>Gustavo de la Barra Riquelme</i>	

<b>Impactos socioespaciales y demográficos del agronegocio en Cayambe, Ecuador</b> .....	160
<i>Diana Calero y Susana Kralich</i>	

<b>Uso agrícola do território e ruralidade em Natal e Parnamirim, no Rio Grande do Norte, Brasil</b> .....	180
<i>Celso Donizete Locatel</i>	

<b>Expansión urbana y ordenación territorial: la urbanización fuera de plan en Popayán, Colombia</b> .....	209
<i>María Isabel Mazorra Argote, Andrés A. Córdoba Calvo, Francisco León Zúñiga Bolívar y Valerià Paül</i>	

## PARTE III

### ASENTAMIENTOS HUMANOS Y NUEVA RURALIDAD: SERVICIOS REGIONALES Y DINÁMICAS RURALES

---

<b>A produção do espaço em uma cidade média da Amazônia: o caso de Marabá, Pará, Brasil</b> .....	234
<i>Naurinete Fernandes Inácio Reis y Leandro Pansonato Cazula</i>	

<b>Transformaciones rurales frente al desarrollo del turismo metropolitano en Girardot, Colombia</b> .....	257
<i>Alejandro Delgado Ballesterosa</i>	
<b>Huertos familiares para la seguridad alimentaria en ciudades intermedias del subtrópico mexicano</b> .....	281
<i>José Carmen García Flores, Jesús Gastón Gutiérrez Cedillo, Miguel Ángel Balderas Plata y José Isabel Juan Pérez</i>	
<b>Nueva ruralidad y gobernanza ambiental: la Mancomunidad del Chocó Andino en Pichincha, Ecuador</b> .....	304
<i>Ronald Torres y Manuel Peralvo</i>	
<b>Resistência e identificação dos assentados rurais na Mata Norte Pernambucana, Brasil</b> .....	320
<i>Ana Regina Serafim</i>	
<b>Autoras y autores</b> .....	345

# Ilustraciones

## Figuras

Figura 1.1. Sistema urbano de la Argentina según rangos del PET. . . . .	26
Figura 2.1. Localização e configuração espacial da Região dos Vales, Rio Grande do Sul . . . . .	43
Figura 2.2. PIB per capita dos municípios em 2010 da Região dos Vales - RS . . . . .	44
Figura 2.3. Deslocamentos pendulares da População Economicamente Ativa (PEA) para trabalho entre os municípios da Região dos Vales - RS . . . . .	49
Figura 2.4. As FUAs de Santa Cruz do Sul e de Lajeado - RS . . . . .	51
Figura 2.5. Os fluxos de gestão empresarial do território na Região dos Vales - RS . . . . .	52
Figura 3.1. Luminosidad artificial en la zona sur del país (1992-2012) . . . . .	73
Figura 3.2. Valdivia: viviendas sociales y económicas, equipamiento, servicios y humedales . . . . .	76
Figura 3.3. Evolución de las zonas de ocupación humana en la comuna de Villarrica (1973-2010). . . . .	77
Figura 4.1. Tamaño y tasa de crecimiento poblacional en los cantones del Ecuador . . . . .	88
Figura 5.1. Localización de ciudades medias mexicanas en 2018. . . . .	119

Figura 5.2. Modelo de ciudad latinoamericana . . . . .	122
Figura 5.3. Modelo de segregación de ciudades medias mexicanas . . .	126
Figura 6.1. Localización de Punta Arenas y del área de estudio . . . . .	146
Figura 6.2. Detalle del área de estudio . . . . .	152
Figura 7.1. Plantaciones florícolas en torno a las ciudades de Cayambe y Tabacundo . . . . .	164
Figura 7.2. Ciudad de Cayambe. Localización dentro del territorio nacional (A) y cantonal (B). Alcance del área urbana analizada, 2010 (C) . . .	166
Figura 7.3. Ciudad de Cayambe. Configuración espacial sociodemográfica (1990, 2001, 2010) . . . . .	171
Figura 7.4. Ciudad de Cayambe. Población económicamente activa urbana por sector económico (1982-2010). . . . .	174
Figura 8.1. Região Metropolitana de Natal/RN: localização dos municípios, situação das áreas urbanas e ano de inclusão na RMN. . . . .	191
Figura 8.2. Natal e Parnamirim: agricultura urbana . . . . .	195
Figura 8.3. Natal: Bairro Salinas: viveiros de criação de camarão. . . . .	200
Figura 8.4. Natal e Parnamirim: produção de hortaliças de folhas, de fruto e de raízes . . . . .	203
Figura 9.1. Ciudad consolidada en 1983 y primeros asentamientos informales después de 1983. . . . .	214
Figura 9.2. Clasificación del suelo de Popayán de acuerdo con el POT vigente . . . . .	216
Figura 9.3. Ubicación de los asentamientos en suelo rural . . . . .	220
Figura 9.4. Previsión de nuevos urbanismos informales . . . . .	224
Figura 10.1. Localização do município de Marabá - Pará na Amazônia legal brasileira . . . . .	235
Figura 10.2. Imagem coroplética de população dos municípios da Amazônia legal brasileira . . . . .	241
Figura 10.3. Localização dos principais serviços na cidade de Marabá - Pará - Brasil . . . . .	244
Figura 11.1. Localización del área de estudio . . . . .	263
Figura 11.2. Reducción del área destinada a uso del suelo agrícola entre 1991 y 2018 . . . . .	269
Figura 11.3. Aumento de áreas asociadas a procesos de suburbanización por usos del suelo urbano y turístico entre 1991 y 2018. . . . .	270

Figura 12.1. Localización del área estudiada en el subtrópico mexicano . . . . .	288
Figura 13.1. Macrozonificación de la MCA . . . . .	314
Figura 14.1. Localização do Brasil, Estado de Pernambuco, com destaque para a Zona da Mata . . . . .	331
Figura 14.2. Localização do Nordeste brasileiro, Estado de Pernambuco, com destaque para o município de Tracunhaém - Pernambuco . . . . .	332

---

## Fotografías

Fotografia 8.1. Horta localizada no município de Natal: aspecto da produção de hortaliças de folha . . . . .	201
Fotografia 9.1. Invasiones sobre suelo rural. . . . .	221
Fotografia 9.2. Parcelaciones en suelos rurales legalmente no parcelables . . . . .	221
Fotografia 9.3. Urbanismos informales sobre suelos rurales parcelables . . . . .	222
Fotografia 14.1. Tratores da Usina Santa Tereza com apoio da Polícia Militar de Pernambuco destruindo as casas cumprindo ordem judicial . . . . .	334
Fotografia 14.2. Em um dos momentos de conflitos, funcionários da Usina Santa Tereza colocam veneno nas lavouras dos camponeses . . . . .	335
Fotografias 14.3. y 14.4. Casas e móveis destruídos após ação de despejo. Camponeses tentam recuperar algo . . . . .	335

---

## Gráficos

Gráfico 2.1. Número de empresas por setor nos municípios - 2014, Região dos Vales - RS . . . . .	47
Gráfico 4.1. Cantones por población intercensal y tasas de crecimiento. . . . .	91
Gráfico 4.2. Relación VAB-población ocupada, cantón Baños . . . . .	95
Gráfico 4.3. Relación VAB-población ocupada, cantón Baños (excluye el sector eléctrico) . . . . .	96
Gráfico 4.4. Flujo de conexión regional en el cantón Baños . . . . .	99

Gráfico 4.5. Relación VAB-población ocupada, cantón Jama . . . . .	101
Gráfico 4.6. Flujo de conexión regional en el cantón Jama . . . . .	105
Gráfico 9.1. Evolución de la población del perímetro urbano de Popayán (1985-2016) . . . . .	215
Gráfico 10.1. Estimativa de população dos municípios da Amazônia Legal brasileira, em 2018 - acima de 150 mil moradores . . . . .	242
Gráfico 10.2. Estimativa de população dos municípios da mesorregião do sudeste paraense, em 2018 . . . . .	243
Gráfico 10.3. População de Marabá – urbana e rural – 1970 a 2018 e taxa de urbanização . . . . .	245

---

## Quadros

Quadro 2.1. Região dos Vales e municípios de Lajeado e Santa Cruz do Sul: população urbana, população total e taxa de crescimento e urbanização - 2000 e 2010. . . . .	46
Quadro 2.2. Gestão territorial empresarial na Região dos Vales - RS: empresas controladoras, filiais e municípios controlados selecionados - 2014. . . . .	54
Quadro 2.3. Gestão territorial empresarial na Região dos Vales – RS: Empresas atraídas, filiais e municípios atraídos selecionados – 2014 . . . . .	56
Quadro 8.1. Tipos de Sistemas de produção na agricultura urbana. . . . .	186

---

## Tablas

Tabla 1.1. Criterios para las tipologías de ciudades . . . . .	16
Tabla 1.2. Argentina Urbana 2011: variables e indicadores para jerarquizar núcleos de población. . . . .	21
Tabla 1.3. Servicios y niveles de prestación según Schweitzer y colegas . . . . .	22
Tabla 1.4. Jerarquías de los nodos urbanos según variables de Argentina Urbana 2011. . . . .	24
Tabla 3.1. Ciudades marinas, lacustres y fluviales: condiciones de sitio y su producción de espacio . . . . .	74

Tabla 5.1. Población y tasas de crecimiento de ciudades medias de 1990 a 2015 . . . . .	117
Tabla 6.1. Población y cantidad de viviendas por localidad. . . . .	145
Tabla 6.2. Zonificaciones del PRC de 2016 en el área de estudio . . . .	149
Tabla 6.3. Comparación de valores avalúo fiscal y comercial. . . . .	153
Tabla 7.1. Parroquia Cayambe. Población urbana y rural (1982-2010) . . . . .	167
Tabla 7.2. Ciudad de Cayambe. Índice de Theil (1982-2010) . . . . .	173
Tabla 9.1. Categorización de asentamientos en suelo rural . . . . .	223
Tabla 11.1. Veredas seleccionadas para levantamiento de usos del suelo. . . . .	264
Tabla 11.2. Reclasificación de coberturas de la tierra identificadas por CORINE Land Cover a usos del suelo . . . . .	265
Tabla 11.3. Área en hectáreas y porcentaje de participación de los usos del suelo en el lugar de estudio, años 1991, 2002 y 2018. . . . .	268
Tabla 11.4. Producción de cultivos en los municipios de Girardot y Ricaurte entre 1991 y 2016 . . . . .	271
Tabla 11.5. Producción de cultivos en el municipio de Flandes en 1992 y 2013. . . . .	273
Tabla 11.6. Producción pecuaria en los municipios de Girardot y Ricaurte entre 1990 y 2015 . . . . .	274
Tabla 11.7. Número de habitantes y porcentaje de participación en los municipios del área de estudio, durante el período 1985-2018 . . . . .	275
Tabla 12.1. Distribución de la población por sector de actividad económica en 2015 . . . . .	289
Tabla 12.2. PIB por municipio según sector de actividad económica en 2015 (millones de pesos mexicanos). . . . .	290
Tabla 13.1. Actores y roles en el proceso de elaboración del Plan Especial de la MCA . . . . .	309
Tabla 13.2. Descripción de los grupos definidos en la macrozonificación de la MCA y objetivos de gestión del territorio prevalentes por clase . . . . .	315

## Tabelas

Tabela 8.1. Natal e Parnamirim: Número de estabelecimentos agropecuários, Área dos estabelecimentos agropecuários, Área territorial total e Condição legal das terras - 2006/2017 . . . . .	197
Tabela 8.2. Número de estabelecimentos agropecuários, por associação do produtor à cooperativa e/ou à entidade de classe, 2006 - 2017 . . . . .	198
Tabela 8.3. Número de estabelecimentos agropecuários por grupos de área total - 2017. . . . .	199

# Abreviaturas

ACUS	Áreas de Conservación y Uso Sustentable
AEHF	Agroecosistemas con Huertos Familiares
AUF	Agricultura Urbana Familiar
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Brasil)
CEOA	Corredor Ecológico del Oso Andino (Ecuador)
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CIGA	Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental (México)
CIME	Centro de Investigaciones Multidisciplinarias en Educación (México)
CODESAN	Consortio para el Desarrollo de la Ecorregión Andina (Ecuador)
CONAPO	Consejo Nacional de Población (México)
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (México)
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social (Colombia)
CPT	Comissão Pastoral da Terra (Brasil)
CRC	Corporación para la Reconstrucción del Cauca (Colombia)
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Colombia)
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito (Ecuador)
ESPON	European Observation Network for Territorial Development and Cohesion
FAO	Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura

FIDA	Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola de Naciones Unidas
FUA	Área Urbana Funcional
FUNASUP	Fundación Nacional para la Superación de la Pobreza (Chile)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografía e Estatística (Brasil)
ILPES	Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Brasil)
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Argentina)
INE	Instituto Nacional de Estadísticas (Chile)
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos (Ecuador)
INEGI	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (México)
IPT	Instrumentos de planificación territorial (Chile)
MCA	Mancomunidad del Chocó Andino (Ecuador)
NR	Nueva Ruralidad
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONU	Organización de Naciones Unidas
PDA	Plano de Desenvolvimento da Amazônia (Brasil)
PEA	Población económicamente activa
PET	Plan Estratégico Territorial
PGC	Programa Grande Carajás
PIB	Producto interno bruto / Produto Interno Bruto
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PP	Políticas públicas
PRC	Plan Regulador Comunal (Chile)
PSP	Programa Servicio País (Chile)
RM	Región Metropolitana
RMN	Região Metropolitana de Natal
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (México)
SUN	Sistema Urbano Nacional
UF	Unidades de Fomento (Chile)
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
UNIFESSPA	Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará
VAB	Valor agregado bruto

# La urbanización de los frentes litorales fluviales, marinos y lacustres en Chile (1992-2017)

Rodrigo Hidalgo

Los procesos de producción socioespacial bajo un sistema económico neoliberal en las diversas partes del globo conjugan, principalmente, ideología y naturaleza. Como señala Smith (1984), a través de la histórica acumulación del capital y la expansión del desarrollo económico, lo natural es cada vez más un producto de la interacción socioambiental y, a su vez, de los sistemas de pensamiento capitalistas imperantes en la época actual. Los antecedentes empíricos indican que los procesos de urbanización, bajo la lógica mencionada, intervienen y transforman áreas excepcionales y particulares como sectores marinos, lacustres y fluviales, deseados como espacios de reproducción-acumulación-sobreacumulación.

La producción de espacio se manifiesta como resultado material de las acciones en la transformación de la naturaleza y generación de capital, a partir de las formas de habitar que las sociedades desarrollan sobre la superficie de la Tierra. Ello supone la participación instrumental de lo natural, como medio inicial para cualquier actividad humana destinada a cubrir necesidades de orden primario, así como también otras demandas suntuarias. La vivienda asoma como producto adyacente de estas relaciones contradictorias: lo que para algunos grupos sociales constituye un destino y espacio de ocio, para otros significa la alternativa única de acceder a la casa propia.

La urbanización en las zonas costeras –mares, lagos y ríos– se ha caracterizado por la creciente especulación capitalista sobre el paisaje.

Ha generado la colonización de áreas con alto valor ecológico, la fragmentación del ecosistema a partir del quiebre visual por edificaciones, la banalización del espacio natural, la segregación socioespacial de población vulnerable y la degradación de áreas críticas con patrimonio natural considerable (Ávila García y Luna Sánchez 2013; Villar Lama 2013). Esta expansión capitalista de la urbanización por negocios inmobiliarios es un tema de debate en la literatura científica (Bin y Brown Kruse 2006; Delgado Viñas 2008; Bin et al. 2011; Romero, Jiménez y Villoria 2012; McNamara y Keeler 2013). En estos trabajos, destaca la estimación realizada por Bin y Brown Kruse (2006) sobre el valor de las propiedades costeras. El autor señala que el aumento en el nivel del mar en zonas reconocidas como inundables hacia las próximas décadas degradaría los precios entre 5 y 10 %. Este antecedente revela la fragilidad de las producciones habitacional y de naturaleza, y la centralidad de la condición de sitio que se expondrá más adelante.

En casos como el de Valencia, en España (Gaja i Díaz 2008); y en México, en las zonas de Cancún, la Riviera Maya y Quintana Roo (Jiménez Martínez y Sosa Ferreira 2010; Babinger 2012), la ausencia o fragilidad de la planificación territorial favorecen la construcción de segundas residencias y la especulación inmobiliaria (Griffith 2000; Kahn, Vaughn y Zasloff 2010). Las áreas urbano-costeras constituyen un caso particular, su crecimiento es el principal agente de conurbación y configuración de áreas de influencia. Los atractivos para la inversión en infraestructura abren oportunidades a la oferta habitacional a partir de corredores urbanos, consolidando nuevos nichos territoriales comercializables, naturalizando desarrollos inmobiliarios especializados en ocio y turismo. Estas dinámicas no están ajenas al desencuentro y conflicto entre los agentes sociales y privados que participan, donde el Estado organiza el territorio al mismo tiempo que arbitra en la resolución de contiendas espaciales (Delgado Viñas 2008; Blázquez, Cañada y Murray 2011).

Este breve marco de referencia destaca algunos de los trabajos de expansión inmobiliaria de mayor impacto sobre áreas costeras y zonas lacustres y fluviales, cuyos procesos se agrupan en al menos tres ejes explicativos: 1) la política neoliberal, que ha favorecido la privatización de los recursos y servicios, además de la transformación de la naturaleza en un

bien transable en el mercado; 2) las estructuras de poder y los mecanismos formales e informales que permiten imponer los intereses económicos de las elites empresariales y someter por la vía de la coerción y la cooptación a los actores locales; y 3) el vacío funcional del Estado, que otorgaría un amplio margen para el ascenso y el afianzamiento del sector privado, el cual debilita a los actores locales y sus mecanismos de respuesta legal e institucional en la solución de conflictos (Ávila García y Luna Sánchez 2013; Hidalgo D., Camus, Alvarado et al. 2016).

En esto, el caso chileno presenta un contexto diferente frente a las líneas de trabajo mencionadas. Mientras la ocupación residencial en el pleno borde del mar está focalizada en el mercado del ocio –turismo y segundas residencias–, en las terrazas marinas superiores y cerros que cobijan las distintas bahías del país se erigen cientos de soluciones habitacionales normalizadas o informales (Borsdorf, Hidalgo Datwylery y Elórtogui Francioli 2016). La investigación sobre estos procesos, concentrada particularmente en la conurbación costera de Valparaíso o Antofagasta, por mencionar dos ejemplos, ha permitido levantar una serie de categorías analíticas con postulados como la apropiación del litoral, el confinamiento de la vivienda social hacia sectores de precaria condición urbana, la degradación ambiental en las ciudades marítimas<sup>1</sup> u otras. No se ha impedido la concentración de capital habitacional en ciudades como las mencionadas. Actualmente, con la trágica secuencia de incendios forestales en la principal conurbación litoral chilena, esta precariedad espacial ha quedado expuesta, cuestionando el papel que desempeña la propiedad de la tierra, la vivienda y la planificación territorial.

La investigación geográfica puede abordar la problemática de los condominios sociales desplazados de los bordes lacustres del Villarica (Zunino, Hidalgo Dattwyler y Marquardt Zapata 2011), o de las ciudades fluviales del centro sur del país –Valdivia, Concepción, entre otras– cuya matriz productiva ha sido reestructurada (Borsdorf 2000) y donde el paisaje ribereño es disfrutado por grupos privilegiados. Mientras tanto, en ciudades como Valdivia o Concepción, los pobres ocupan zonas frágiles,

---

<sup>1</sup> Las ciudades marinas en este texto se conciben como aquellas ciudades que por su condición sitio, presentan una línea de costa rocosa o arenosa que es intervenida para actividades de ocio, turismo, primera o segunda residencia. La plataforma continental es modificada para la edificación en altura, aprovechando de esta manera lo que los desarrolladores inmobiliarios llaman “vista” al mar.

inundables y poco atractivas para el asiento definitivo. Como si fuera una condena, la cercanía a los cuerpos de agua termina convirtiéndose en una quimera. La vivienda social, por ejemplo, se expande en terrenos desechados por grandes operaciones habitacionales en ciudades que no necesariamente son zonas metropolitanas (Hidalgo Dattwyler, Alvarado Peterson y Arenas Vásquez 2016; Vergara-Erices y Garín Contreras 2016).

En este artículo se propone aportes acerca de la condición socioespacial de algunas ciudades marinas, fluviales y lacustres de Chile, destacando la producción de viviendas sociales y condominios cerrados y su ineludible relación con la producción de naturaleza por las condiciones de sitio excepcionales de cada una de ellas. Detallar cómo se desenvuelven estos particulares espacios urbanos, sus contradicciones y posibilidades constituye un relevante desafío, pues se reconoce en ellas relaciones frágiles entre la necesidad de generar propiedad y la transformación de aquello que es considerado natural. Se tomarán en cuenta los procesos, patrones de ocupación y expansión urbana, las relaciones espaciales entre los agentes públicos, privados, el Estado y la producción de renta inmobiliaria generada con el desarrollo de viviendas sociales y condominios cerrados en estos espacios. La propuesta se centra en comprender dicha tensión en estas ciudades medias chilenas.

## Conceptos sobre la cuestión socioespacial en las ciudades marinas, lacustres y fluviales

Resulta complejo referirse a lo socioespacial como concepto, cuando el espacio geográfico es producido por la ocupación de los grupos humanos, en constante relación entre el medio natural y social. La condición de sitio, referida a las limitaciones o potencialidades del medio natural para la actividad humana está marcada por constituyentes bióticos y abióticos del sustrato terrestre. Es imposible replicar sus características naturales en realidades urbanas (Dollfus 1983).

El concepto “socioespacial” comprendería las relaciones, procesos y productos generados sobre territorios determinados, a partir de las contradicciones entre los seres humanos y lo natural (Lopes de Souza 2013). Las condiciones socioespaciales de un territorio son consideradas para el

estudio de áreas urbanas consolidadas y sus patrones de habitación, conflicto y expansión (Hidalgo, Alvarado, Arenas et al. 2016). El mencionado concepto podría interpretarse también como la diferenciación de grupos sociales bajo condiciones naturales, históricas o culturales igual de excepcionales en áreas diferentes. En ambos casos, lo socio-espacial se presenta como una caracterización compleja de los procesos de producción espacial asociados a una condición determinada, como es el caso de la naturaleza o lo habitacional.

Un punto para discutir lo aporta la llamada geografía económica relacional, que define a lo socioespacial a partir de relaciones de producción espacialmente localizadas (Elwood, Lawson y Sheppard 2016). Esta idea aborda el vínculo estructura-agentes, las relaciones geométricas entre ellos y la producción de espacio (Zunino lo trata en Chile [2002, 2006]), apuntando también a las formas espaciales resultantes de la interconexión entre economía, política y sociedad (Yeung 2005). Chile ofrece un nicho relevante para estudiar la relación entre los procesos sociales y la producción de lo natural como elemento de valor y renta en las ciudades antes mencionadas (Hidalgo, Alvarado, Arenas, et al. 2016).

Los emplazamientos urbanos frente a litorales marinos, lacustres y fluviales corresponden a áreas con doble faz. Por un lado se produce un emplazamiento histórico de poblaciones que se adaptaron de modo simbiótico al medio natural, produciendo una naturaleza de acogida viable de ser expandida en el tiempo. Por el otro, los agentes inmobiliarios utilizaron dicha producción de naturaleza para generar un valor de renta desde las condiciones de sitio iniciales. Si las ciudades se expandían frente a los cuerpos de agua, podían generar alternativas de negocios inmobiliarios significativos, al mismo tiempo que construían propiedad residencial. La naturaleza, como tal, no es anodina, posee una intensa carga de significados políticos, sociales y económicos que logran verificarse en el estudio de estos emplazamientos urbanos. Evidentemente, marcan una trayectoria socioespacial distinta de ciudades como aquellas mediterráneas, donde se apuesta más por la creación de espacios artificiales semejantes a lagunas, esteros o cascadas, reservados para quienes pueden pagar por estas suntuosas prestaciones (Hidalgo Dattwyler, Alvarado Peterson y Arenas Vásquez 2016).

## La producción del espacio de los litorales fluviales, lacustres y marinos: entre lo inmobiliario y la(s) naturaleza(s)

La expansión inmobiliaria se caracteriza por una serie de procesos en tensión, resultan escasos los territorios donde no confluyan agentes con intereses diversos. El factor que los articula es la propiedad y la patrimonialización de distintas clases sociales, donde el valor y la renta son aspectos centrales (Carlos 2012; Marazzi 2014).

En las últimas décadas hay variadas referencias sobre la producción de espacio. En la literatura anglosajona, el trabajo de Henri Lefebvre propone que esta representa la cadena de hitos materiales que dan forma a un entorno determinado; que asegura la circulación de bienes y la generación de propiedad, y que interviene en la configuración subjetiva de lo cotidiano, donde el entorno de lo material define las formas sociales en el espacio (Lefebvre 2007, 2013). La idea de producción ha sido acogida de forma holística en diversos campos del trabajo en geografía humana y estudios urbanos, principalmente en el reconocimiento de sus agentes, las formas de desarrollo urbano y la contestación social ante procesos de expoliación de las clases más precarizadas. En estos casos, la oferta inmobiliaria destina, como única opción de propiedad, zonas sin servicios no adecuadas para recibir población. Además, las finanzas familiares no resisten las demandas de manutención como nuevos propietarios (Soja 2008; Jaramillo González 2009; Hidalgo, Alvarado y Santana 2016).

La producción residencial es parte de este proceso mayor, donde la expansión de la propiedad es también el crecimiento de las ciudades, la gestión de suelos, la normalización y los instrumentos de planificación territorial, entre otros procesos relacionados. Esto forma parte de la producción diferenciada de espacio, donde lo residencial apunta a aprovechar la aptitud natural de los emplazamientos urbanos y su vinculación con la naturaleza (Aliste y Musset 2014; Tapia Zarricueta 2011; Salazar Burrows y Cox Oettinger 2014; Hidalgo, Camus, Alvarado et al. 2016).

Ahora bien, la naturaleza prístina no está exenta de estos procesos, puesto que en ella se generan las transformaciones que posibilitan la valorización espacial a través de la propiedad-producción de naturaleza (Leff 2004; Swyngedouw 2011). Las zonas urbanas situadas frente a cuerpos de agua constituyen un valor en sí mismas, muchas veces dejan de se

lugares de precariedad ambiental y de contenedores del deshecho de las sociedades de consumo para convertirse en atractivas vetas de inversión inmobiliaria. Dichas áreas también acogen viviendas de interés social y así se constituye una puerta de ingreso a la provechosa gestión espacial de las ciudades. El valor entonces no solo radica en la producción material del espacio –infraestructuras, viviendas y ladrillos– sino también en el valor de uso que ello genera. En la historia de determinadas ciudades intermedias a lo largo de Chile, uno de sus principales vehículos de crecimiento urbano ha sido este último tipo de viviendas, que paulatinamente comienzan a ser parte de un robusto mercado habitacional construido a partir de subsidios del Estado (Hidalgo, de Mattos y Arenas 2009).

Esta naturaleza puede describirse en tres estadios, dos de ellos definidos por Elisée Reclus y otro propuesto recientemente (Hidalgo Dattwyler, Alvarado Peterson y Arenas Vásquez 2016). La primera naturaleza es la prístina, intocada, que recibe a la población originaria y representa el contacto inicial entre naturaleza y sociedad. Las ciudades fluviales, por ejemplo, señalan una situación originaria de proximidad a los recursos de subsistencia, la defensa territorial o el pivote en relaciones de mayor escala, como es el caso de Valdivia.

En la fase posterior la segunda naturaleza se presenta en la intervención del medio natural como posibilidad para optimizar los asentamientos, ello permite la existencia de la propiedad y el desarrollo de actividades más complejas. Las ciudades de frente marino, como Arica y la conurbación Coquimbo-La Serena, representan este aprovechamiento en la posición costera, pues se convierten no solo en focos de inversión en transportes u ocio, sino también en posiciones estratégicas para la producción residencial. El uso de zonas altas, mayoritariamente para viviendas de interés social, muestra cómo la ocupación longitudinal del borde costero constituye sólo una de las dimensiones de esta segunda naturaleza. La línea de costa y los espacios adyacentes evidencian mayor valor para la industria turística. Al mismo tiempo, la ocupación portuaria define otras especializaciones, que también intervienen la naturaleza y que no están exentas de las vulnerabilidades siconaturales (riesgos) propias del litoral marino chileno (Ortiz Véliz, Castro Correa y Escolano Utrilla 2002; Hidalgo, de Mattos y Arenas 2009).

También en las ciudades lacustres la ocupación y desarrollo urbano transitan por la relación entre el cuerpo de agua y lo residencial, e incorporan como espacios de valor y renta a lagunas o humedales interiores, como testigos en la primacía de *lo verde*, paradigma de lo que puede tipificarse como sostenible. Asentamientos densos como Puerto Varas, o menores como Llanquihue, muestran disimilitudes en la valorización de lo natural como factor clave en la reproducción de las inversiones en la producción habitacional. En estos casos gravita la idea de lo *sustentable* (Heynen, Kaika y Swyngedouw 2006; Rodríguez 2010; Valiente y Schwetzer 2016). Este artículo se ocupará preferentemente de la segunda naturaleza, sin excluir casos emergentes o recientes que involucren a una tercera naturaleza.

Se ha definido la tercera naturaleza como la inventada. Se relaciona con los procesos tecnológicos que, junto con la capacidad de modelación urbana del capital inmobiliario, han generado espacios idílicos en localizaciones sin aptitud alguna para ello, como es el caso de las *crystal lagoons*, ya edificadas o en proyecto, tanto en Chile como en el resto del mundo (Hidalgo D., Camus, Paulsen E. et al. 2016).

Considerando estos postulados, se proponen tres hipótesis que podrían guiar las interpretaciones de las relaciones siconaturales y de producción del espacio en los frentes litorales, marinos, fluviales y lacustres en el caso chileno, pero con ciertas correspondencias en América Latina, a saber:

- a) La producción habitacional genera aptitudes objetivas para maximizar el valor y la renta en ciudades marinas, fluviales y lacustres, al mismo tiempo que sus productos, vivienda social o condominios cerrados, modifican las condiciones socioespaciales de estos emplazamientos.
- b) La expansión urbana y concentración espacial asociada a la producción habitacional y de naturaleza deja en evidencia la preponderancia de los agentes inmobiliarios y del Estado, cuestionando la cobertura y factibilidad que los instrumentos de planificación territorial pretenden establecer sobre las transformaciones territoriales de las ciudades señaladas.
- c) El financiamiento de operaciones inmobiliarias, las formas de producción habitacional y de naturaleza, además de las condiciones

socioespaciales presentes en las ciudades marinas, fluviales y lacustres permiten reconocer patrones de crecimiento presentes en las relaciones de generación de renta y valor.

## Panorama y dinámicas de las ciudades medias fluviales, marinas y lacustres de Chile: naturaleza, urbanización y expansión socioespacial (1973-2017)

En el transcurso del siglo XX se han producido cambios considerables en los centros urbanos medios y pequeños en zonas fluviales, marinas y lacustres en Chile. Las transformaciones a nivel global, en términos de infraestructura (sobre todo digital) e intensificación de las relaciones comerciales, han generado cambios significativos en las áreas urbanas del país (Hidalgo, de Mattos y Arenas 2009). Esto ha acelerado los procesos de metropolización y de urbanización de asentamientos, tanto medios como pequeños en zonas fluviales, marinas y lacustres. Como señalan Rodríguez, González y Ojeda (2009, 75):

la población de todos los rango-tamaño de ciudad se incrementó durante la segunda mitad del siglo XX, y junto con ello, en casi todos los rango-tamaño aumentó el número de ciudades. La excepción a esto último es el rango superior –ciudades de un millón o más de habitantes– por cuanto durante el período analizado solo Santiago supera ese umbral. Mientras la población total se multiplicó por 2,5, la población urbana lo hizo por 3,6; la de ciudades de 20 000 o más habitantes lo hizo por 4,2 y la cantidad de ciudades lo hizo por 2,8. Así, durante el período de referencia se experimentó simultáneamente una densificación de la red urbana, que a principios del siglo XXI ya contaba con casi 70 centros (ciudades de 20 000 o más habitantes).

Las ciudades de rango superior, es decir, de 20 000 o más habitantes, son las que más importancia han adquirido durante la segunda mitad del siglo XX. Para el caso de los centros urbanos medios y menores, la situación va cambiando gradualmente. Estas localidades, que tienen entre 2000 y 19 999 habitantes, mantenían en 2002 la misma magnitud en el sistema urbano del país que en el año 1952. Durante este período,

su trayectoria “ha estado marcada por las oscilaciones, en gran medida por la dinámica de entrada y salida de ciudades a ambos segmentos del sistema urbano” (Rodríguez, González y Ojeda 2009, 75).

La estructura del sistema urbano de Chile ha estado caracterizada por la existencia de entidades dinámicas –en términos de la oferta de servicios y oportunidades– que reciben constantemente población, mientras que otras continúan como centros que mantienen sus dinámicas urbanas y demográficas estables o pierden población. A pesar de ello, los centros urbanos medianos son los que adquieren mayor importancia en los últimos años. Esto representa un desafío para los gobiernos regionales donde estas ciudades se encuentran, pero también una oportunidad para orientar el desarrollo hacia modelos más sustentables y territorialmente más integrados socioespacialmente (Olave Farias 2005).

Inicialmente, las ciudades medias se han estructurado en torno a dos jerarquías: mayores y menores. La primera con un rango de población entre las 100 y 500 mil personas; la segunda entre los 50 y 100 mil habitantes. A esto se suman otras variables, como las funciones espaciales de la ciudad con respecto a su integración en el sistema de ciudades en diferentes escalas. En tercer lugar, se puede agregar la disponibilidad de servicios y si se enfrenta problemáticas similares a las grandes urbes, entre otros (Maturana y Rojas 2015). Los centros pequeños presentan rangos de población entre 20 y 50 mil personas. La constitución de estas entidades se debe a los diferentes procesos urbanos, demográficos, migratorios, etc., que se han desarrollado en el país en los últimos años.

Hemos dividido el país en tres grandes macrozonas para describir sus asentamientos urbanos. La zona norte de Chile ha tenido una trayectoria histórica asociada a la explotación de recursos primarios tales como el salitre, el cobre, el litio y también de recursos marinos, por medio de la pesca artesanal e industrial. Tales actividades han dinamizado la concentración de población y la urbanización. Antofagasta es y ha sido un importante centro de producción pesquera y minera. Bajo la lógica de la extracción histórica de minerales, se conformaron economías de enclave que, a su vez, generaron la formación de pequeños centros poblados.

La zona centro del país ha sido uno de los puntos históricos de localización de servicios, trabajo, desarrollo inmobiliario y oportunidades, lo cual ha generado un movimiento incesante de personas desde la década

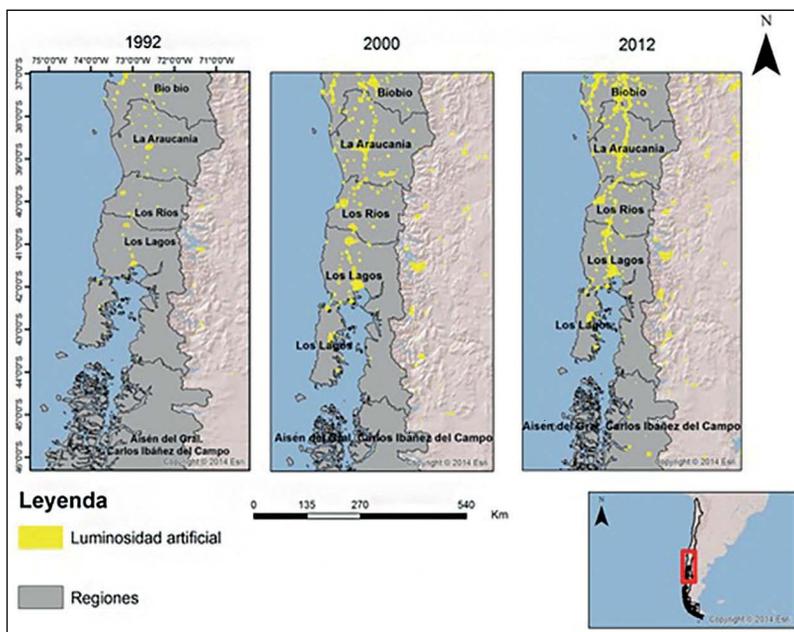
de los cuarenta en adelante. En este sentido, la Región Metropolitana de Santiago de Chile se convierte en un fuerte polo receptor de población hasta el día de hoy. Le sigue la región de Valparaíso, particularmente las ciudades de Viña del Mar y Valparaíso.

La zona sur del país ha tenido dinámicas que han comenzado a conformar nuevos sectores de desarrollo urbano y demográfico. En esto han incidido variables relacionadas con su condición de sitio, es decir, la existencia de lagos y ríos, sectores de montaña con un valor de paisaje, parques naturales, entre otras. Esto ha detonado procesos de migración por amenidad o estilo de vida, es decir, personas que buscan cambiar sus estilos de vida desde un ámbito metropolitano o urbano a una vida relacionada con lo rural en sitios como los descritos anteriormente (Zunino, Espinoza Arévalo y Vallejos-Romero 2016).

Las formas y estructuras resultantes de procesos como los descritos no son exclusivas de las principales metrópolis en Chile (Azócar et al. 2008; Garín Contreras, Salvo Garrido y Bravo Araneda 2009). En el país, las ciudades lacustres, marinas y fluviales tienen características excepcionales, tanto por su condición de sitio como por sus vocaciones espaciales, no siempre definidas por su proximidad o lejanía respecto a los frentes de agua. Se ha revisado el tema de efectos espaciales, que se asocia a las transformaciones en las distintas capas de los entornos urbanos: viviendas, infraestructura, equipamiento y naturaleza transformada. Un aspecto que revela el crecimiento de la infraestructura tiene que ver con la luminosidad artificial, la cual permite delinear la magnitud de los procesos de urbanización. En la figura 3.1 se muestra este elemento.

Los estudios sobre la producción residencial y sobre sus efectos socioespaciales abordan cómo la especulación inmobiliaria, vinculada a los usos de ocio y turismo, presiona la conservación del valor paisajístico de ciertas regiones (Ávila García y Luna Sánchez 2013; Villar Lama 2013). Esto desencadena efectos sobre la exposición y vulnerabilidad ante riesgos naturales (Cartes 2012) para la población que habita en áreas volcánicas o de influencia acuática, por ejemplo. Las particularidades de las áreas urbanas en el litoral inciden en la producción de corredores urbanos destinados a viviendas subsidiadas, con los que se abren nuevos nichos de renta inmobiliaria (Zunino e Hidalgo

Figura 3.1. Luminosidad artificial en la zona sur del país (1992-2012)



Fuente: Elaboración propia con base en imágenes satelitales.

Dattwyler 2011; Pino y Hormazábal 2016; Hidalgo, Alvarado, Arenas et al. 2016). La diversificación de subsidios hacia sectores medios y vulnerables bajo la etiqueta de integración social y territorial impulsa la producción residencial en ciudades como Arica, en la región de Arica y Parinacota, Puerto Varas en la región de Los Lagos, Villarrica y Pucón en la región de La Araucanía, y Valdivia en la región de Los Ríos (Zunino, Espinoza Arévalo y Vallejos-Romero 2016), a las que se suma la conurbación Coquimbo-La Serena, en la región de Coquimbo (Daher Hechem 2016; Orellana Mc Bride, Díaz Zamora y Fierro Page 2016). La producción residencial es definida por los emplazamientos fluviales, marinos o lacustres y altera zonas naturales por la generación de infraestructura para el acceso y transporte público urbano (tabla 3.1).

Tabla 3.1. Ciudades marinas, lacustres y fluviales:  
condiciones de sitio y su producción de espacio

Ciudades	Condiciones de sitio	Producción de espacio
Marina	Paisaje de montaña Paisaje marino Playas Actividades recreativas y de ocio	Edificación en altura Condominios Producción de tercera naturaleza Explotación de bordes de mar por paisaje asociado a renta monopólica Captación de plusvalías sobre bienes comunes
Lacustre	Lagos Montañas Amenidades de naturaleza Actividades recreativas y de ocio	Viviendas de baja altura Condominios de baja densidad Explotación de bordes de lagos por paisaje asociado a renta monopólica Captación de plusvalías sobre bienes comunes Terrenos de relleno en los bordes lacustres
Fluvial	Ríos Montaña Paisajes relacionados con bosques, vegetación esclerófila Amenidades de naturaleza Actividades recreativas y de ocio	Edificación en altura Condominios de media densidad Terrenos de relleno en bordes de ríos Limitaciones de uso de riberas por zonas de inundación

Estas clasificaciones se basan en el sentido que establece Lefebvre ([1974] 2013, 130), de la ciudad como el conjunto “creado, modelado y ocupado por actividades sociales en el curso de un tiempo histórico”, y a la producción como el conjunto de acciones que transforman materialmente a lo natural y a lo social en objetos. La producción residencial puede sintetizarse en al menos tres tipos: vivienda subsidiada, que genera urbanización más allá de la ciudad como objeto; de entorno, vinculada a la valorización y aseguramiento en el tiempo del valor de las viviendas; y de naturaleza, asociada a la transformación de entornos sin vocación residencial, como es el caso de laderas de cerro, humedales, suelo desnudo, entre otros (Hidalgo Dattwyler, Alvarado Peterson y Santana Rivas 2017).

A pesar de que la Política Nacional de Desarrollo Urbano vigente desde 2014 atiende diversas cuestiones en materia de sostenibilidad y calidad de vida, su alcance en la producción de vivienda señalada es aún

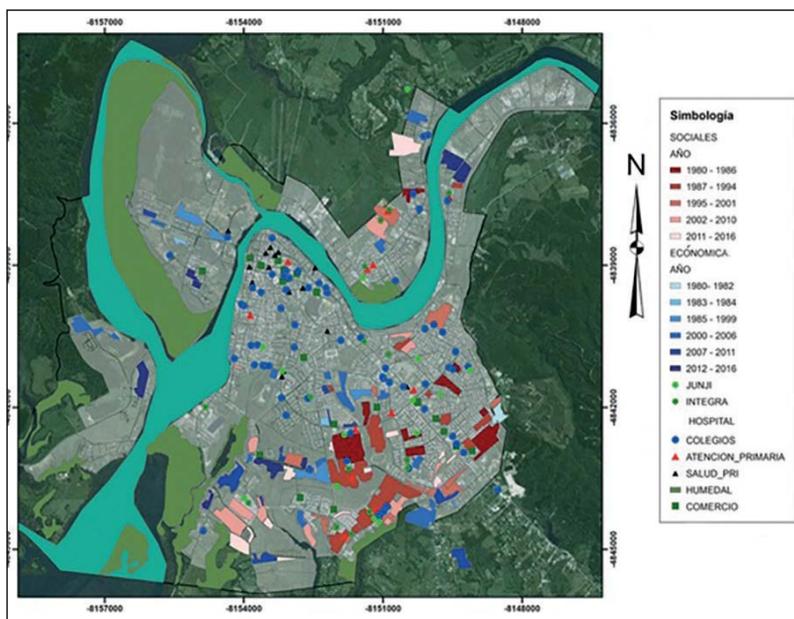
desconocido. El enfoque sostenible de este tipo de políticas públicas data de 2005, con las redes de protección social que implican un sistema de aseguramiento en el acceso a servicios mínimos: educación, salud y vivienda (Galasso 2011; Acosta y Ramírez J. 2004). De este modo, la sostenibilidad urbana no tiene que ver solamente con áreas verdes y espacios de ocio, sino con la articulación entre la urbanización y los entornos habitacionales que favorezca la integración social y territorial como por ejemplo el Decreto Supremo 19 de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fomenta la integración social y territorial.

La investigación sobre condiciones de sitio únicas e irrepetibles, como las de las ciudades señaladas, constituye una novedad tanto para la academia como para las políticas públicas. En este trabajo se intenta describir las tensiones de la producción residencial en cuanto a vivienda, entorno y naturaleza en el marco de políticas de subsidio a la adquisición, mejoramiento y ampliación de viviendas. Se consideran sus efectos en ciudades fluviales, marinas y lacustres donde la sostenibilidad de los programas subsidiarios entra en contradicción con la efectiva provisión de servicios sociales mínimos (como transporte público urbano, salud, educación y, por cierto, vivienda) (Burgos et al. 2011; Rotarou y Sakelleriou 2017).

A partir del panorama expuesto es posible evidenciar que las ciudades medias en Chile han comenzado a tener un protagonismo y se prevé que en el futuro su importancia será mayor. Las ciudades medias que se analizaron en el norte, centro y sur del país se ubican en entornos marinos, fluviales y lacustres particulares y presentan condiciones de sitio importantes para desarrollar proyectos inmobiliarios. Además, no han sido objeto de publicaciones científicas. Destaca un registro sobre Puerto Varas en la base de datos de Scopus (Vergara-Erices, Rozas y Zunino 2013). En el caso de Arica, se han realizado estudios migratorios o etnográficos, sin cubrir el tema de la producción de espacio residencial ni de naturaleza. Distinto es el caso de la conurbación Coquimbo-La Serena, sobre la cual se han desarrollado tres artículos que figuran en esta misma base de datos (Daher Hechem 2016; Escolano Ultrilla y Ortiz Véliz 2004).

Con base en el contexto de las ciudades medias a nivel nacional, Arica y la conurbación Coquimbo-La Serena serán consideradas como

Figura 3.2. Valdivia: viviendas sociales y económicas, equipamiento, servicios y humedales



Fuente: Registros municipales.

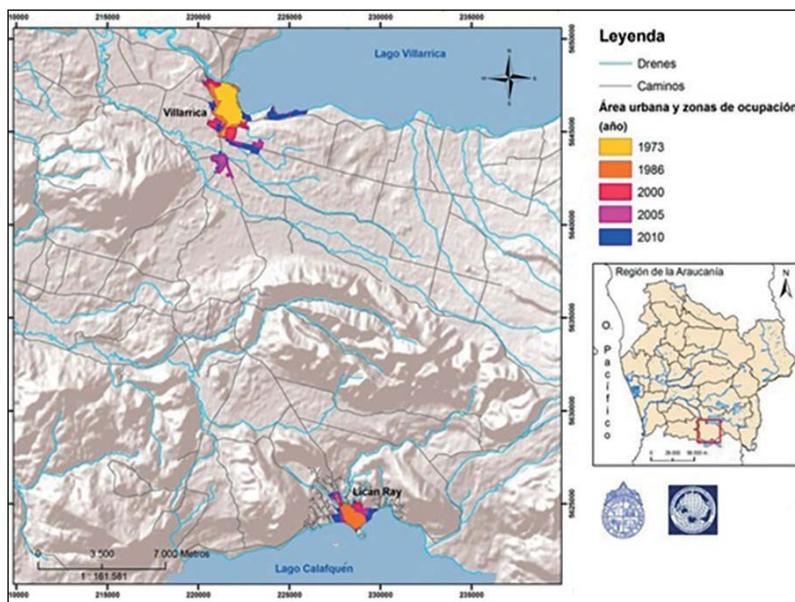
áreas de influencia marina que no están ajenas a los procesos de turistificación y segunda residencia durante los últimos decenios. La proyección longitudinal respecto al frente oceánico influye en la expansión residencial en la zona. La población urbana en la región de Arica y Parinacota alcanzó un estimado de 231 440 habitantes en 2017. Arica acoge a más del 90 % de la población total de la región. Situación similar acontece con Coquimbo-La Serena que suman 467 274 habitantes estimados para el mencionado año.<sup>2</sup>

Como ciudad fluvial se incluye a Valdivia,<sup>3</sup> donde una expansión urbana hacia el norte y sur de la región interior del río Calle-Calle, interviene en la condición de sitio natural de la zona. Gran parte de la

<sup>2</sup> Estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas disponibles en la web <http://www.ine.cl/estadisticas/demograficas-y-vitales> (3 de julio de 2017).

<sup>3</sup> En julio de 2017, se encontró cuatro referencias en Scopus sobre Valdivia, en materias relativas a la sustentabilidad y la planificación posterremoto de 1960.

Figura 3.3. Evolución de las zonas de ocupación humana en la comuna de Villarrica (1973-2010)



Fuente: Elaboración con base en imágenes satelitales Landsat (1973, 1986, 2000, 2005, 2010) e Ikonos (2010).

población se asienta en suelos que anteriormente fueron humedales y que componen el sistema de aguas superficiales. El borde ribereño se asigna para servicios en general y viviendas de mayor valor (figura 3.2) (Borsdorf 2000). Esta comuna concentra una población estimada de 171 527 habitantes para 2017.

Finalmente, se seleccionaron ciudades lacustres asentadas en las playas del lago Villarrica y Llanquihue,<sup>4</sup> concretamente Villarrica y Puerto Varas. Estas tienen volúmenes disímiles de población: la primera un estimado de 18 191 habitantes, mientras que la segunda alcanza 41 617. Esta diferencia se explica por el interés territorial que suscita Puerto Varas en la zona y su cercanía a Puerto Montt, por ejemplo (Rovira Pinto 2009). La ciudad de Villarrica ha tenido un crecimiento equilibrado desde 1973 en adelante. Luego de 2010 comienza a aparecer una ocupación en las áreas cercanas al lago (figura 3.3).

<sup>4</sup> Sin coincidencias en Web of Science ni en Scopus para las materias vinculadas.

En cuanto a Llanquihue, su aptitud turística se demuestra con la alta presencia de visitantes. En enero y febrero de 2017 se registraron 94 063 pernoctaciones. Esta cifra contiene los datos de las dos ciudades indicadas, Villarica y Puerto Varas, más Puerto Octay y Frutillar.<sup>5</sup>

## Consideraciones finales sobre las tensiones en ciudades marinas, fluviales y lacustres en Chile

En los últimos 20 años, las ciudades medias han comenzado a tener un crecimiento poblacional y de vivienda considerable. Esto ha detonado una serie de nuevos procesos en urbes que antes habían tenido una dinámica equilibrada. Esto significa oportunidades importantes para la planificación urbana y territorial de las futuras ciudades medias en Chile. En términos de sus transformaciones socioespaciales, la producción de naturaleza asociada a condiciones de sitio es la manera en que el desarrollo inmobiliario actúa en estas ciudades. Esto implica que parte importante de su crecimiento se encuentra relacionado con los imaginarios urbanos de quienes desean migrar por amenidad, naturaleza o estilos de vida. En este sentido, las ciudades marinas, fluviales y lacustres han comenzado a ser un nicho de renta para los proyectos inmobiliarios que buscan integrar vivienda, naturaleza y amenidades de todo tipo. Estas transformaciones socioespaciales también han involucrado nueva infraestructura, equipamiento, servicios y comercio asociado.

Estas ciudades se han convertido en nichos de renta para la producción de naturaleza y reproducción del capital a partir de sus condiciones de sitio, es decir, frentes litorales con vista al mar, cuerpos de agua con paisajes representados constantemente en el *marketing urbano* –la montaña una imagen recurrente– y ríos que ofrecen una serie de actividades y un paisaje particular del que disfrutaban las viviendas cercanas.

En suma, es necesario investigar las condiciones socioespaciales en estas ciudades, puesto que hay escasa reflexión sobre su producción

---

<sup>5</sup> Encuesta Mensual de Alojamiento Turístico (EMAT) del Instituto Nacional de Estadísticas. Ediciones N.º 42 y 43 de 2017. Disponibles en la web [www.ineloslagos.cl/contenido.aspx?id\\_contenido=77](http://www.ineloslagos.cl/contenido.aspx?id_contenido=77) (3 de julio de 2017).

residencial y sobre la producción de naturaleza. Se debe considerar que lo natural es un factor ineludible para las formas de ocupación, la gestión de negocios inmobiliarios y la expansión urbana de este tipo de ciudades.

## Referencias

- Acosta, Olga Lucía, y Juan Carlos Ramírez J. 2004. *Las redes de protección social: modelo incompleto*. Santiago de Chile: BID / CEPAL.
- Aliste, Enrique, y Alain Musset. 2014. "Pensar los territorios del desarrollo: sustentabilidad y acción pública en nombre de una ciudad imaginaria. Concepción (Chile), 1950-2010". *EURE* 40 (120): 91-110. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200005>
- Ávila García, Patricia, y Eduardo Luna Sánchez. 2013. "Del ecologismo de los ricos al ecologismo de los pobres". *Revista Mexicana de Sociología* 75 (1): 63-89. <https://bit.ly/3f97zPC>
- Azócar, Gerardo, Cristián Henríquez, Claudia Valenzuela y Hugo Romero. 2008. "Tendencias sociodemográficas y segregación socioespacial en Los Ángeles, Chile". *Revista de Geografía Norte Grande*, 41: 103-128. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022008000300006>
- Babinger, Frank. 2012. "El turismo ante el reto de peligros naturales recurrentes: una visión desde Cancún". *Investigaciones Geográficas* (Boletín del Instituto de Geografía UNAM), 78: 75-88
- Bin, Okmyung, y Jamie Brown Kruse. 2006. "Real Estate Market Response to Coastal Flood Hazards". *Natural Hazards Review* 7 (4): 137-144. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)1527-6988\(2006\)7:4\(137\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)1527-6988(2006)7:4(137))
- Bin, Okmyung, Ben Poulter, Christopher F. Dumas y John C. Whitehead. 2011. "Measuring the impact of sea-level rise on coastal real estate: A hedonic property model approach". *Journal of Regional Science* 51 (4): 751-767. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9787.2010.00706.x>
- Blázquez, Macià, Ernest Cañada e Ivan Murray. 2011. "Búnker playa-sol. Conflictos derivados de la construcción de enclaves de capital transnacional turístico español en el Caribe y Centroamérica". *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* XV (368). <https://bit.ly/2P9rUcO>

- Borsdorf, Axel. 2000. "El desarrollo urbano de Valdivia: estudio de caso en una ciudad mediana". *Espacio y Desarrollo*, 12: 45-81.  
<https://bit.ly/3ff2qW2>
- Borsdorf, Axel, Rodrigo Hidalgo Datwylery y Sergio Elórtegui Francioli. 2016. "Real estate interest conservation goals - The implantation of second-homes in the dunes of the Chilean coastal cordillera, Región de Valparaíso". *Eco.Mont* 8 (2): 13-21.  
<https://doi.org/10.1553/eco.mont-8-2s13>
- Burgos, Soledad, Rosalina Jorge Koifman, Rosa Montaña Espinoza y Jorge Atria Curi. 2011. "Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional". *Revista Panamericana de Salud Pública* 29 (3): 32-40. <https://bit.ly/30dkhbT>
- Carlos, Ana Fari Alessandri. 2012. "Crisis y superación en el ámbito de la Geografía crítica: construyendo la metageografía". *Revista de Geografía Norte Grande*, 51: 5-19.  
<https://doi.org/10.4067/S0718-34022012000100001>
- Cartes, Ivan. 2012. "Territory and evolution of the urban landscape post-disaster". *Revista 180* 30 (30): 10-15. <https://bit.ly/307MFfo>
- Daher Hechem, Antonio. 2016. "Metropolización en la región de mayor crecimiento de Chile, Coquimbo". *Revista AUS*, 19: 45-50.  
<https://bit.ly/3gb4dgl>
- Delgado Viñas, Carmen. 2008. "Urbanización sin fronteras. El acoso urbanístico a los espacios naturales protegidos". *BAGE: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 47: 271-310. <https://bit.ly/2P6iWNz>
- Dollfus, Olivier. 1983. *El espacio geográfico*. Barcelona: Oikos-Tau.
- Elwood, Sarah, Victoria Lawson y Eric Sheppard. 2016. "Geographical relational poverty studies". *Progress in Human Geography* 41 (6): 745-765. <https://doi.org/10.1177/0309132516659706>
- Escolano Ultrilla, Severino, y Jorge Ortiz Véliz. 2004. "Cambios en la configuración urbana y "sintaxis del espacio" en ciudades intermedias: el caso de La Serena (Chile)". *Estudios Geográficos* 65 (255): 297-320. <https://doi.org/10.3989/egeogr.2004.i255.186>
- Gaja i Díaz, Fernando. 2008. "El 'tsunami urbanizador' en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* XII (270). <https://bit.ly/3gdLQaj>

- Galasso, Emanuela. 2011. "Alleviating extreme poverty in Chile: the short term effects of Chile Solidario". *Estudios de Economía* 38 (1): 101-127. <https://doi.org/10.4067/S0718-52862011000100005>.
- Garín Contreras, Alan, Sonia Salvo Garrido y Gonzalo Bravo Araneda. 2009. "Segregación residencial y políticas de vivienda en Temuco: 1992-2002". *Revista de Geografía Norte Grande*, 44: 113-128. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022009000300006>.
- Griffith, David. 2000. "Social Capital And Economic Apartheid Along The Coasts Of The Americas". *Urban Antropology* 29 (3) 255-284. <https://bit.ly/39FLZRK>
- Heynen, Nick, Maria Kaika y Erik Swyngedouw, eds. 2006. *In the Nature of Cities. Urban political ecology and the politics of urban metabolism*. Londres: Routledge.
- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo, Voltaire Alvarado Peterson y Federico Arenas Vásquez. 2016. "¡Aquí está la llave de su casa! La utopía de la propiedad en la vivienda social en Santiago de Chile". Ponencia presentada en el XIV Coloquio Internacional de Geocrítica "*Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro*", Universitat de Barcelona, Barcelona. <https://bit.ly/2QAgFuU>
- Hidalgo, Rodrigo, Voltaire Alvarado y Daniel Santana. 2016. "Los expulsados de la metrópoli: expolio y esquilmo en la locación de la vivienda social en la ciudad neoliberal. Una perspectiva de Santiago y Valparaíso". *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 20: 41-55. <https://bit.ly/2BFWO9E>
- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo, Voltaire Alvarado Peterson y Daniel Santana Rivas. 2017. "La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano?" *Cadernos Metrópole* 19 (39): 513-535. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3907>
- Hidalgo, Rodrigo, Carlos A. de Mattos y Federico Arenas, eds. 2009. *Chile: del país urbano al país metropolitano*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Hidalgo, Rodrigo, Voltaire Alvarado, Federico Arenas, Alejandro Salazar y Pascal Volker. 2016. "La comunidad disidente: reacción, métodos y conflictividad socio-espacial en el borde costero de la región de Valparaíso". *ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno* 10 (30): 31-56. <https://bit.ly/3ggHIXe>
- Hidalgo, Rodrigo, Pablo Camus, Voltaire Alvarado, Alex Paulsen y Jorge Olea. 2016. "Aguas de ficción a la carta: la producción de naturaleza como nicho de renta. Bienes comunes y espacio urbano exclusivo en torno a las *crystal lagoons*". En *Expresión territorial de la fragmentación y segregación*, editado por Concepción Alvarado Rosas, Ricardo Gómez Maturano y Rodrigo Hidalgo Dattwyler, 13-30. Cuernavaca: Praxis Digital.
- Hidalgo D., Rodrigo, Pablo Camus, Alex Paulsen E., Jorge Olea P. y Voltaire Alvarado. 2016. "Extractivismo inmobiliario, expropiación de los bienes comunes y esquilmación del medio natural. El borde costero en la macrozona central de Chile en las postrimerías del neoliberalismo". En *Die Welt verstehen - eine geographische Herausforderung*, editado por Innsbrucker Geographische Studien, 251-270. Innsbruck: Innsbrucker Geographische Studien.
- Jaramillo González, Samuel. 2009. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía.
- Jiménez Martínez, Alfonso de Jesús, y Ana Pricila Sosa Ferreira. 2010. "El turismo de segundas residencias en Cancún y la Riviera Maya: una visión panorámica de su evolución al inicio del milenio". En *Las segundas residencias en México: un balance*, coordinado por Daniel Hiernaux-Nicolás, 37-98. México D.F.: Plaza y Valdés / Universidad Autónoma del Estado de México / Universidad del Caribe.
- Kahn, Matthew, Ryan Vaughn y Jonathan Zasloff. 2010. "The housing market effects of discrete land use regulations: Evidence from the California coastal boundary zone". *Journal of Housing Economics* 19 (4): 269-279. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2010.09.001>
- Lefebvre, Henri. 2007. *Rhythmanalysis. Space, Time and Everyday Life*. Londres: Continuum.
- 2013. *El pensamiento marxista y la ciudad*. México D.F.: Ediciones Coyoacán.
- [1974] 2013. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.

- Leff, Enrique. 2004. *Racionalidad ambiental. La reapropiación social de la naturaleza*. México D.F.: Siglo XXI.
- Lopes de Souza, Marcelo. 2013. *Os Conceitos Fundamentais da Pesquisa Sócio-espacial*. Río de Janeiro: Bertrand Brasil.
- Marazzi, Christian. 2014. *Capital y lenguaje. Hacia el gobierno de las finanzas*. Buenos Aires: Tinta Limón Ediciones.
- Maturana, Francisco, y Andrés Rojas R., eds. 2015. *Ciudades intermedias en Chile: Territorios olvidados*. Santiago de Chile: RIL Editores.
- McNamara, Dylan E., y Andrew Keeler. 2013. "A coupled physical and economic model of the response of coastal real estate to climate risk". *Nature Climate Change* 3 (6): 559-562.  
<https://doi.org/10.1038/nclimate1826>
- Olave Farias, Didima. 2005. "El sistema urbano de Chile Central. Desafíos sociales y medio ambientales". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* IX (194).  
<https://bit.ly/39EBcHe>
- Orellana Mc Bride, Alejandro Guillermo, María Macarena Díaz Zamora y María Teresa Fierro Page. 2016. "De ciudad mediterránea a metrópolis costera, el caso de Gran La Serena". *Revista Urbano* 19 (33): 30-43. <https://bit.ly/3f9bHyP>
- Ortiz Véliz, Jorge, Carmen Castro Correa y Severino Escolano Utrilla. 2002. "Procesos de reestructuración urbana y niveles de vulnerabilidad a amenazas naturales en una ciudad de tamaño medio: La Serena, Chile". *Investigaciones Geográficas-Chile*, 36: 17-41.  
<https://bit.ly/30aT1dW>
- Pino, Andrea, y Nina Hormazábal. 2016. "Informal settlements: Re-interpreting rural imaginery in urban areas: The case of Valparaiso's ravines". *Habitat International*, 53: 534-545.  
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.12.014>
- Rodríguez, Jorge, Daniela González y Miguel Ojeda. 2009. "Evolución del sistema de ciudades de Chile durante la segunda mitad del siglo XX y de sus flujos de migración en los últimos censos: ¿continuidad o cambio?". En *Chile: del país urbano al país metropolitano*, editado por Rodrigo Hidalgo, Carlos A. de Mattos y Federico Arenas, 73-88. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Rodríguez, Laura. 2010. “Contradicciones y enmiendas en los paradigmas geográficos, perspectivas críticas en el discurso académico acerca de la sustentabilidad y el ordenamiento del territorio”. En *Discursos y culturas. Miradas a Latinoamérica desde la transdisciplinariedad*, editado por Giovanna Iubini Vidal e Iván Oliva Figueroa, 69-81. Valdivia: Ediciones de la Universidad Austral de Chile.
- Romero, Juan, Fernando Jiménez y Manuel Villoria. 2012. “(Un) Sustainable Territories: Causes of the Speculative Bubble in Spain (1996-2010) and its Territorial, Environmental, and Sociopolitical Consequences”. *Environment and Planning C: Government and Policy* 30 (3): 467-486. <https://doi.org/10.1068/c11193r>
- Rotarou, Elena, y Dikaios Sakelleriou. 2017. “Neoliberal reforms in health systems and the construction of long-lasting inequalities in health care: A case study from Chile”. *Health Policy* 121 (5): 495-503. <https://doi.org/10.1016/j.healthpol.2017.03.005>
- Rovira Pinto, Adriano. 2009. “La construcción de una metrópoli regional: el caso de Puerto Montt, centro urbano intermedio del sur de Chile”. En *Chile: del país urbano al país metropolitano*, editado por Rodrigo Hidalgo, Carlos A. de Mattos y Federico Arenas, 415-424. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Salazar Burrows, Alejandro, y Tomás Cox Oettinger. 2014. “Accesibilidad y valor de suelo como criterios para una localización racional de vivienda social rural en las comunas de San Bernardo y Calera de Tango”. *Revista INVI* 29 (80): 53-81. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582014000100003>
- Smith, Neil. 1984. *Uneven Development. Nature, Sapital, and the Production of Space*. Atenas: University of Georgia Press.
- Soja, Edward W. 2008. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Swyngedouw, Erik. 2011. “¡La naturaleza no existe! La sostenibilidad como síntoma de una planificación despolitizada”. *Urban*, 1: 41-66. <https://bit.ly/3gf3Tgk>

- Tapia Zarricueta, Ricardo. 2011. "Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002". *Revista INVI* 26 (73): 105-131.  
<https://doi.org/10.4067/S0718-83582011000300004>
- Valiente, Silvia, y Alejandro Schwetzer. 2016. "Valorización de la naturaleza y el territorio. Opciones teóricas-metodológicas para pensar otras territorialidades posibles". *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 19: 47-62. <https://bit.ly/3g6IwxP>
- Vergara-Erices, Luis, y Alan Garín Contreras. 2016. "Vivienda social y segregación socioespacial en una ciudad pequeña: el caso de Angol, Chile". *Polis. Revista Latinoamericana* 14 (44): 1-25.  
<https://doi.org/10.4067/S0718-65682016000200021>
- Vergara-Erices, Luis, Marios Rozas y Hugo Zunino. 2013. "Los imaginarios urbanos y la arquitectura de Puerto Varas. Encrucijada entre lo local y lo global". *Revista AUS Arquitectura, Urbanismo, Sustentabilidad* 14: 19-22. <https://doi.org/10.4206/aus.2013.n14-05>.
- Villar Lama, Arsenio. 2013. "La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: El caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf". *Revista de Estudios Regionales*, 96: 215-242.  
<https://bit.ly/3gcG0pJ>
- Yeung, Henri Wai-Chung. 2005. "Rethinking relational economic geography". *Transactions of the British Institute of Geographers* 30 (1): 37-51.
- Zunino, Hugo Marcelo. 2002. "Formación institucional y poder: investigando la construcción social de la ciudad". *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 28 (84): 103-116.  
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008400006>
- 2006. "Power Relations in Urban Decision-making: Neo-liberalism, 'Techno-politicians' and Authoritarian Redevelopment in Santiago, Chile". *Urban Studies* 43 (10): 1825-1846.  
<https://doi.org/10.1080/00420980600838184>
- Zunino, Hugo Marcelo, y Rodrigo Hidalgo Dattwyler. 2011. "La producción multi-escalar de la periferia urbana de las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago, Chile. Elementos conceptuales y analíticos". *BAGE Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 55: 7-33. <https://bit.ly/39HZ0dw>

- Zunino, Hugo Marcelo, Lorena Espinoza Arévalo y Arturo Vallejos-Romero. 2016. “Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena”. *Revista de Estudios Sociales*, 55: 163-176. <https://doi.org/10.7440/res55.2016.11>
- Zunino, Hugo Marcelo, Rodrigo Hidalgo Dattwyler y Esteban Marquardt Zapata. 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. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582011000100002>