



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Trayectorias y elecciones residenciales de los nuevos residentes de las parcelas de agrado durante la pandemia del COVID-19: el caso de Puerto Varas

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente

Valentina Garrido Oyarzo

Profesor Guía Quentin Ramond

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile

31 de marzo, 2023

Agradecimientos

Agradezco el constante amor de mis padres y hermano, que siempre me apoyan en todas mis aventuras y proyectos.

A Nicolás S., por su preocupación, apoyo y paciencia durante todo el proceso del Magíster, y a mis amigas Macarena, Constanza V, Constanza B, Sofía y Nicole, que siempre me animan y apoyan.

Agradezco también el tiempo, preocupación y ayuda de mi profesor guía, que fue fundamental para mi proceso de tesis.

Por último, agradezco el tiempo y buena disposición de los entrevistados, y a todos los que me ayudaron en algún momento durante el desarrollo de la tesis.

RESUMEN

La pandemia del COVID-19 se decretó en Chile el 11 de marzo de 2020, situación que llevo al país y al resto del mundo a sumergirse en una posición extrema, estableciendo medidas sanitarias para hacer frente al virus, siendo la principal medida las prolongadas cuarentenas, donde se restringió el libre movimiento de los habitantes. Además, durante la pandemia cobró gran importancia el teletrabajo, dándole la posibilidad a los individuos de trabajar desde sus casas, condición que debilita el vínculo entre lugar de residencia y trabajo, dando la libertad de poder trabajar en lugares distantes al lugar de trabajo.

Estas nuevas condiciones generaron cambios a nivel urbano, en donde la gente prefirió mudarse a ciudades de menor escala, principalmente a parcelas de agrado. Si bien el interés por habitar este tipo de asentamiento existe hace varios años, este interés había aumentado durante la pandemia. Puerto Varas fue una de las ciudades que recibió una gran llegada de migrantes periurbanos.

Esta tesis contribuye al análisis de las trayectorias residenciales durante la pandemia, identificando los principales factores y elecciones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado durante la pandemia, identificando cómo las condiciones del COVID-19 influenciaron a que una mayor cantidad de gente decida mudarse a una parcela de agrado en Puerto Varas, acelerando así el proceso de expansión periurbana en un corto período de tiempo.

PALABRAS CLAVE Elecciones residenciales Parcelas de Agrado Pandemia Teletrabajo

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	8
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS	11
Pregunta de Investigación	11
Hipótesis de trabajo	11
Objetivo General.....	11
Objetivos Específicos.....	11
MARCO TEÓRICO	12
1.- Dinámicas y manifestaciones de la expansión periurbana	12
2.- Factores y consecuencias de la expansión de parcelas de agrado	14
3.- Movilidad residencial en tiempos de pandemia.....	18
METODOLOGÍA	20
Objetivo específico 1	21
Objetivo específico 2	23
RESULTADOS	26
1.- Crecimiento demográfico de Puerto Varas antes del COVID-19	26
2.- Crecimiento periurbano de Puerto Varas antes del COVID-19	27
2.1.- Decreto Ley N° 3.516 en el aumento de parcelaciones	28
3.- Aumento de construcciones residenciales desde el 2017 al 2022 en condominios de Puerto Varas	28
3.1.- Mapas de construcciones residenciales de condominios seleccionados	30
4.- Interés por habitar parcelas de agrado previo y durante la pandemia	37
5.- Elecciones residenciales durante la pandemia.....	39
5.1.- Teletrabajo.....	41
5.2.- Organización de teletrabajo en entrevistados	42
5.3.- Cuarentenas según condiciones sanitarias	44
6.- Seguridad y calidad de vida en los grupos socioeconómicos medios altos y altos	48
6.1- Seguridad.....	48
6.2.- Calidad de vida	50
7.- Aceleración de proyectos residenciales durante la pandemia.....	50
8.- Proyección de residencia en parcela de agrado para los entrevistados.....	52
CONCLUSIONES	54

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Mapa expansión urbana Puerto Varas durante 3 periodos	27
Ilustración 2: Mapa de condominios seleccionados	30
Ilustración 3: Club de Campo Residencial, año 2017	30
Ilustración 4: Club de Campo Residencial, año 2019	31
Ilustración 5: Club de Campo Residencial, año 2022	31
Ilustración 6: Terrazas del Maullín, año 2017	31
Ilustración 7: Terrazas del Maullín, año 2019	32
Ilustración 8: Terrazas del Maullín, año 2022	32
Ilustración 9: Parcelación Los Arrayanes, año 2017	33
Ilustración 10: Parcelación Los Arrayanes, año 2019	33
Ilustración 11: Parcelación Los Arrayanes, año 2021	33
Ilustración 12: Parque Ivian 1, año 2017	34
Ilustración 13: Parque Ivian 1, año 2019	34
Ilustración 14: Parque Ivian 1: año 2022	34
Ilustración 15: Condominio Las Tranqueras, año 2017	34
Ilustración 16: Condominio Las Tranqueras, año 2019	35
Ilustración 17: Condominio Las Tranqueras, año 2021	35
Ilustración 18: Incidencia del COVID-19 en el Área Metropolitana de Santiago	46
Ilustración 19: Área Metropolitana de Santiago: Incidencia del COVID-19 por comunas en relación con el promedio metropolitano, 2020.....	47
Ilustración 20: Trayectorias residenciales con principal motivación inseguridad	51
Ilustración 21: Trayectorias residenciales con principal motivación calidad de vida.....	52

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Aumento de casas construidas, año 2017, 2019, 2022	36
Tabla 2: Perfil de entrevistados.....	40
Tabla 3: Principales motivaciones residenciales de entrevistados	40
Tabla 4: Otros factores de decisión residencial.....	41

LISTA DE ABRECIACIONES

PA: Parcelas de agrado

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El interés por habitar lugares socialmente exclusivos, con mayor cercanía a la naturaleza y alejados de la ciudad densificada ha provocado procesos de expansión de las grandes ciudades en las últimas décadas. Los asentamientos ubicados en los territorios periurbanos responden, en parte, a estos intereses, al estar parcialmente protegidos de las externalidades negativas de la ciudad (contaminación, inseguridad, etc.), pero suficientemente cercanos y conectados para acceder a los servicios que la vida urbana ofrece. El aumento de estos sectores residenciales en las periferias ha modificado el patrón de crecimiento de ciudades metropolitanas e intermedias, produciendo una expansión hacia las zonas periurbanas de estos territorios. En Latinoamérica las zonas periurbanas están relacionadas principalmente a espacios habitacionales, donde la población vive en condiciones muy variadas (Ávila, 2001). Por ejemplo, en el caso de Santiago de Chile, la expansión periurbana está relacionada principalmente a ciudades satélites, parcelas de agrado y proyectos de viviendas sociales.

En cuanto a las viviendas sociales en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, se observa que se localizan en la periferia de los asentamientos urbanos consolidados. Esta segregación espacial de la vivienda social es el resultado de una política habitacional basada en subsidios a la demanda, donde los promotores inmobiliarios buscan incrementar la acumulación económica (Hidalgo & Zunino, 2011).

En el caso de las ciudades satélites, son motivadas por una presión de los grupos medios para redefinir su hábitat urbano, principalmente por la ambición de mejorar su experiencia residencial, asociada al entorno-hogar (Cáceres, 2015), y para concretar proyectos de acceso a la vivienda propia que se ha vuelto imposible en la ciudad. Otra forma de expansión periurbana se relaciona a los asentamientos ligados a parcelas de agrado, donde los residentes de grupos medios-altos y altos migran en búsqueda de una mejora en la calidad de vida (Hidalgo et al., 2009). Si bien las elecciones residenciales de ambos asentamientos se pueden parecer, los grupos socioeconómicos involucrados son diferentes, siendo el perfil de residentes de las ciudades satélites de grupos medios y de parcelas de agrado de niveles medio-alto y alto.

Es así, como una parte de la expansión periurbana en Chile se ha manifestado a través de las Parcelas de Agrado (PA). Esta forma de expansión se desencadena para el caso de Santiago durante el régimen militar, en donde la privatización y liberalización de los mercados urbanos formaron parte sustancial de las reformas económicas, reforzando los derechos de la propiedad privada que estimuló el surgimiento de un fuerte sector privado de promoción inmobiliaria (Sabatini, 2000)

Bajo este contexto, en 1980 se promulgo el DL N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, que permite la construcción de viviendas en lotes no inferiores a 0,5 hectáreas físicas, donde los habitantes deben desarrollar algún tipo de agricultura de consumo personal (Ruiz-Clavijo, 2019). Un estudio que aborda la PA desde la perspectiva censal y territorial las comprende como “una tipología de crecimiento

inorgánica que se dio con fuerza en la década de los noventa y que transformó y reestructuró las periferias de las ciudades”, las que además han proliferado de manera exponencial en el periodo que transcurre entre el Censo 2002 y 2017 (OCUC et al., 2020).

Este proceso de expansión responde a una demanda residencial que está interesada en habitar estos asentamientos periurbanos, así, se determina que es de gran relevancia para la investigación entender y reconocer el perfil de los residentes de las parcelas de agrado, con el fin de conocer sus principales motivaciones y elecciones residenciales. En este sentido, diversos estudios realizados en Chile han observado que el perfil socioeconómico de los habitantes de PA pertenece principalmente a grupos ABC1 y C2. Estos grupos proyectan sus elecciones residenciales en la idea de exclusividad residencial y el deseo de ocupar áreas periurbanas, con una posible autosegregación, principalmente en condominios cerrados homogéneos (Toro & Orozco, 2018 ; Rojo, 2019). Por otro lado, las clases altas disponen del capital económico para ejercer sus preferencias residenciales (Rojo, 2019) teniendo así la posibilidad de elegir en un mercado inmobiliario que es cada vez más segregado y restrictivo.

En cuanto a las motivaciones relacionadas con la elección residencial de estos grupos se puede asociar la búsqueda de una mejora en la calidad de vida, lo que se relaciona con la “migración por amenidad”. Este tipo de migración está principalmente conectada con los sectores económicamente más acomodados de la población, que migran en búsqueda de calidad de vida, seguridad, vida rural, entre otros (Hidalgo et al., 2009). En este sentido, se observa que en Santiago los grupos de mayor nivel socioeconómico han tendido a radicarse sólo en aquellos territorios que poseen mejores condiciones ambientales (Ortiz & Escolano, 2013).

Desde el año 2020, la población chilena se encuentra en una situación de pandemia que podría haber modificado diversos aspectos de las elecciones residenciales. En primer lugar la estrecha conexión entre el lugar de residencia y de trabajo se ha debilitado. En segundo lugar, es posible que frente a los riesgos de contagios y las medidas de protección implementadas por el Estado (distanciamiento, cuarentena, confinamiento), las elecciones residenciales estén relacionadas aún más explícitamente con factores como la tranquilidad, mayor espacio de las viviendas para pasar las cuarentenas, acceso a espacios verdes, entre otros. Entonces, las parcelas de agrado podrían ofrecer una configuración residencial particularmente atractiva. Con la llegada de la pandemia, el interés por habitar en este tipo de asentamientos podría haber aumentado, manifestándose en un incremento de nuevos residentes de parcelas de agrado, acelerando una tendencia pre-existente en cuanto a la movilidad hacia las PA.

Por ejemplo, el diario El Mercurio publicó un informe desarrollado por el Portalinmobiliario donde identificó que la búsqueda por propiedades más amplias y viviendas alejadas del radio urbano aumentó por efecto de la pandemia. En particular, se vio reflejado en un aumento de interés en la comuna de Colina, específicamente en la zona de Chicureo, y de igual manera, un aumento en la demanda en la zona sur del país, principalmente en la región de Los Lagos y de Los Ríos (El Mercurio,

2019). Así, el proceso de expansión periurbana se ha incrementado en ciudades intermedias, las que presentan características que pueden ser atractivas para los habitantes de ciudades de mayor escala.

En este sentido, la ciudad de Puerto Varas, ubicada en el sur de Chile, destaca como una de las ciudades que ha experimentado una fuerte expansión periurbana relacionada con las parcelas de agrado. Diversos estudios han observado el crecimiento que ha experimentado esta ciudad, la que “ha desarrollado a partir de los noventa, dinámicas espaciales interesantes, vinculadas principalmente a la actividad turística y como espacios residenciales atractivos asociados o no a centros mayores” (Maturana & Rojas 2016). Asimismo, un estudio de Diagnóstico Urbano -MINVU 2002- determinó que Puerto Varas y Puerto Montt, representan la quinta mayor inmigración entre ciudades, producidas entre los años 1997 y 2002 (Ruiz-Clavijo, 2019). Sin embargo, el crecimiento desarrollado entre 2020 y 2021, que aún no está cuantificado ni estudiado, tensiona aún más esta realidad, al experimentar un rápido crecimiento de parcelaciones en un corto periodo de tiempo, causando diversas externalidades negativas en la ciudad.

Esta tesis analiza los factores que desencadenaron la aceleración de la expansión periurbana desde la perspectiva de los nuevos residentes de parcelas de agrado, averiguando qué condiciones fueron las que motivaron sus elecciones residenciales durante la pandemia. Cabe mencionar que no se pretende realizar un estudio territorial de la expansión de las parcelaciones, ya que el foco de la investigación está dirigido en las motivaciones y elecciones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado. Particularmente, se estudiará Puerto Varas como caso de estudio, al ser una de las ciudades intermedias que ha recibido una gran llegada de migrantes periurbanos localizados en parcelas de agrado. Así, se busca examinar cuales son las principales motivaciones residenciales que aceleraron el proceso de expansión de parcelaciones durante la pandemia, abordando la investigación principalmente desde la perspectiva de los residentes.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS

Pregunta de Investigación

¿De qué manera las condiciones sanitarias y teletrabajo han influenciado las trayectorias y elecciones residenciales de las clases medias-altas hacia las parcelas de agrado durante la pandemia en Puerto Varas?

Hipótesis de trabajo

Las migraciones de las clases medias altas hacia el sector periurbano de Puerto Varas relacionadas con las parcelas de agrado se han visto favorecidas durante la pandemia por dos principales factores. Primero, por la nueva modalidad de teletrabajo que ha permitido que un porcentaje de la población, mayoritariamente de un perfil socioeconómico acomodado puedan cambiar su lugar de residencia al tener mayor independencia con su lugar físico de empleo. Segundo, por las nuevas condiciones implementadas para enfrentar la pandemia relacionadas con las prolongadas cuarentenas, donde se privilegia la lejanía, mayor espacio y cercanía a la naturaleza en caso de tener que realizar un confinamiento prolongado, buscando así un lugar de residencia con mayor espacio y áreas verdes para pasar más tiempo en casa y protegerse de los posibles contagios. Estos dos factores podrían haber influenciado las nuevas elecciones residenciales, lo que se expresaría en un mayor interés por habitar en lugares menos poblados, privilegiando así ciudades más tranquilas durante la pandemia. En el caso de Chile, se manifestaría en un mayor interés por habitar en parcelas de agrado en ciudades intermedias, acelerando el proceso pre-existente de expansión de parcelaciones.

Objetivo General

Comprender las motivaciones y las decisiones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado durante la pandemia en Puerto Varas

Objetivos Específicos

- 1.- Describir las dinámicas de expansión periurbana de Puerto Varas relacionadas con las parcelas de agrado.
- 2.- Analizar las motivaciones y elecciones residenciales de las clases medias-altas en las parcelas de agrado de Puerto Varas durante la pandemia.

MARCO TEÓRICO

El marco teórico se divide en tres apartados que proporcionarán una mayor contextualización y comprensión de las nuevas elecciones residenciales durante la pandemia hacia las zonas periurbanas en asentamientos ligados a parcelas de agrado. Estos conceptos comprenden:

- 1.- Dinámicas y manifestaciones de la expansión periurbana.
- 2- Factores de la expansión de las parcelas de agrado.
- 3.- Movilidad residencial en tiempos de pandemia.

1.- Dinámicas y manifestaciones de la expansión periurbana

Las zonas periurbanas se pueden interpretar como una zona de transición entre la ciudad y el campo, donde se produce una mezcla entre actividades urbanas y agrícolas que compiten por el mismo uso de suelo, lo que desencadena en transformaciones sociales, económicas y ecológicas en el territorio (Salaza et al., 2014). Si bien las dinámicas de la periurbanización varían en cada país, hay características comunes que se pueden observar independiente de donde se encuentre, como por ejemplo asentamientos dispersos, baja densidad de población según los estándares urbanos, alta dependencia del transporte para los desplazamientos, comunidades fragmentadas y falta de gobernanza espacial (Ravetz et al., 2013).

Esta expansión se puede entender como un fenómeno demográfico, donde se produce un cambio en la residencia de los individuos que abandonan las zonas urbanas hacia las zonas suburbanas y zonas rurales, alejándose de los centros urbanos (Ávila, 2001). En Latinoamérica este tipo de expansión se manifiesta en espacios habitacionales, siendo esta zona destinada principalmente a proyectos inmobiliarios con condiciones muy variadas de vivienda, donde colindan barrios acomodados con barrios marginales (Ávila, 2001). Así, se puede interpretar según lo que menciona Haroldo da Gama (2011), que la expansión periurbana está influenciada por diferentes fuerzas sociales, siendo los más discutidos el crecimiento de la población nacional y los patrones de migración rural-urbana. En una de las realidades de la expansión periurbana, se observa que el aumento de los asentamientos en áreas periurbanas distantes y con servicios insuficientes están fuertemente influenciados por el mercado inmobiliario, dado que las áreas centrales suelen tener precios muy caros, produciendo que grupos de bajos ingresos y recientes inmigrantes sean forzados a vivir en las periferias de la ciudad, lo que provocaría una expansión urbana irregular (da Gama, 2011).

Pese a que la manifestación general de la expansión periurbana en Latinoamérica está expresada en espacios habitacionales, el contexto relacionado al tipo de asentamientos y grupos sociales que habitan en estos espacios varían en cada país. Por ejemplo, en la ciudad de Sao Paulo en Brasil estos

espacios son segregados, donde el crecimiento demográfico de las regiones periurbanas brasileñas se manifiesta como la extensión de las áreas pobres existentes, las que en el caso de Sao Paulo casi todas están ubicadas en los suburbios. Así, los indicadores socioeconómicos de la zona periurbana de esta ciudad presentan altos niveles de pobreza, analfabetismo y desempleo, además de presentar grandes proporciones de niños de 0 a 4 años (11,7%) y afrodescendientes (45%) (Torres et al., 2007).

En el caso de San Miguel de Tucumán en Argentina se presenta un grupo y manifestación opuesta al caso de Sao Paulo, donde una parte de la expansión responde a la migración de grupos socioeconómicos altos, de clases medias-altas y altas que buscan una mejora en su calidad de vida en las zonas periurbanas, lo que responde al crecimiento poblacional y a la saturación de los barrios pre-existentes del aglomerado. El perfil de los residentes presenta un alto porcentaje de jefes de hogar con nivel universitario y baja representatividad de jefes analfabetos y desocupados. De esta manera, este perfil al ser atractivo para el mercado inmobiliario incide en que presenten interés en aumentar los proyectos inmobiliarios en la zona periurbana, lo que finalmente va generando una mayor expansión de estas zonas en el territorio (de D'Arterio et al., 2009).

En Chile la zona periurbana es muy diversa, siendo los principales asentamientos identificados en las zonas periurbanas las viviendas sociales, ciudades satélites y parcelas de agrado.

Las viviendas sociales en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso están localizadas en la periferia de los asentamientos urbanos consolidados. Esta ubicación se explica por la política de vivienda social basada en subsidios a la demanda, en donde es responsabilidad del sector privado la provisión de vivienda social, así ellos construyen en aquellas localidades donde pueden comprar terrenos comparativamente más baratos, reduciendo los costos en terrenos que se encuentran por lo general en las periferias de la ciudad (Hidalgo & Zunino, 2011).

Las ciudades satélites son mega-proyectos residenciales de alrededor de 300 hectáreas, proyectados para albergar hasta 100.000 habitantes, siendo su principal perfil socioeconómico grupos medios. Estas siguen las propuestas urbanísticas clásicas como la ciudad jardín de Howard y unidad de barrio de Perry (Cáceres, 2015), las que proponen asentamientos basados en un concepto de vida de barrio con el equipamiento urbano básico (colegios, supermercados, clubes deportivos, entre otros). A pesar de este equipamiento, los habitantes no son completamente independientes de la ciudad, ya que un gran porcentaje debe realizar las compras y visitar centros médicos en el Gran Santiago, al tener servicios privados y escasos. Asimismo, estos son proyectos residenciales multifuncionales que realzan un diseño y experiencias integrales de vida de barrio (Cáceres, 2015).

Por otro lado, las PA son uno de los asentamientos más discutidos en los últimos años de las zonas periurbanas. Esta expansión ha resultado en condominios cerrados de primeras y segundas viviendas de grupos socioeconómicos medios altos (Ruiz-Clavijo, 2019). Los condominios al estar ubicados

en áreas rurales y al ser netamente residenciales, no cuentan con una gran cantidad de servicios cercanos, por lo que los residentes de las parcelas deben desplazarse hacia la ciudad para acceder a ellos (supermercados, colegios, gimnasios, etc). De esta manera, al igual que la ciudad satélite, los habitantes mantienen una dependencia con la ciudad más cercana.

A diferencia de las ciudades satélites, para desarrollar las parcelas de agrado, se debe contar con ciertos criterios para su autorización. La autorización para la subdivisión de terrenos ubicados fuera del límite urbano efectuada con fines inmobiliarios o habitacionales requiere, por regla general, de la autorización de la Seremi de Agricultura, con previo informe de la Seremi de Mívu, quien deberá señalar el grado de urbanización que deberá tener el desarrollo inmobiliario conforme a la OGUC (Allard et al., 2022).

Las PA han crecido fuertemente durante la década de los noventa, transformando y reestructurando las periferias urbanas. Durante los últimos años, este incremento se ha potenciado considerablemente en ciudades intermedias¹, donde han proliferado de manera exponencial en el período que transcurre entre el Censo 2002 y 2017 (OCUC et al., 2020). De hecho, diversas investigaciones han observado un patrón de crecimiento similar en diferentes ciudades intermedias, donde se manifiesta una clara expansión periurbana a través de un aumento en parcelas de agrado, como en Coyhaique (Azócar et al., 2010), Chillán (Azócar et al., 2003) y Puerto Varas (Ruiz-Clavijo, 2019).

2.- Factores y consecuencias de la expansión de parcelas de agrado

Al conocer las principales manifestaciones de la expansión periurbana, se hace necesario explorar las causas de este proceso. Una de las principales causas que se pueden identificar, es el gran crecimiento urbano que lleva a utilizar nuevas áreas para diferentes actividades, como por ejemplo económicas y/o residenciales. Por otro lado, es relevante identificar las consecuencias sociales que puede tener esta expansión en las ciudades.

Para el caso de Latinoamérica, diversas investigaciones han identificado patrones similares en cuanto al crecimiento urbano de los países. Una de estas investigaciones, identifica las similitudes de grandes urbes latinoamericanas, como Buenos Aires, Ciudad de México, Río de Janeiro y Sao Paulo. En este estudio, distingue que “con la implementación de políticas neoliberales, la mayoría de las naciones latinoamericanas modificó sus políticas de desarrollo urbano para satisfacer la creciente necesidad de vivienda” (Cruz-Moreno, 2021, p.35) destacando que el libre mercado define las reglas de expansión y ordenamiento de la ciudad. Esto trae como consecuencia, una modificación en el patrón morfológico de las grandes ciudades latinoamericanas, cambiando de una urbanización con límites

¹ Una ciudad intermedia se caracteriza principalmente por las funciones que realizan como intermediarios, entre los espacios locales/territoriales y los espacios regionales/nacionales e, incluso globales (Bellet & Llop, 2004).

identificables a una región urbana caracterizada por una metropolización expandida. Así, las ciudades se caracterizan por una expansión difusa, describiéndola como un “archipiélago urbano” (Cruz-Muñoz, 2021).

Por otro lado, Azócar et al. (2010) coinciden al mencionar que los patrones espaciales de crecimiento urbano de grandes ciudades latinoamericanas son similares. Asimismo, concuerdan en que las ciudades son cada vez más grandes y diferenciadas, asociándose a un modelo de ciudad fragmentada. Desde este punto, señala que la fragmentación “incorpora transformaciones asociadas a las desigualdades sociales producidas por la globalización” (Azócar et al, 2010, pág. 89). Este patrón está caracterizado por falta de planificación de zonas industriales, por la presencia de barrios cerrados en el perímetro urbano y en la periferia donde se ubican los sectores sociales exclusivos, entre otros. Además, destacan que se encuentra otra característica de la ciudad fragmentada, que es que el crecimiento del espacio urbano no es netamente producto de la presión migratoria, sino que también de otros factores, como la condición socioeconómica de la población (Azócar et al., 2010).

Asimismo, De Mattos (2014) analizan las tendencias del crecimiento Metropolitano en Santiago de Chile, y observan que la tendencia dominante de crecimiento del área urbana continúa siendo la expansión, verticalización y dispersión territorial metropolitana, siendo tendencias complementarias en el contexto de un proceso de urbanización difusa y reticular.

Así, el estudio de Azócar et al. (2010) concluye en que la mayoría de las ciudades latinoamericanas, presentan en su evolución urbana una combinación de patrones, siendo la fragmentación, dispersión y segregación sus factores más comunes.

En el caso de Chile, algunos autores explican la expansión periurbana a través de una mirada política-económica y normativa, que entiende el crecimiento y desarrollo de las ciudades chilenas en relación con la liberación y centralidad de la iniciativa privada, donde las ciudades se han desarrollado siguiendo la lógica del mercado de suelo por sobre la planificación e intervención estatal (Contreras, 2019). Bajo esta perspectiva, Cáceres (2015) asocia esta expansión periurbana como producto de una nueva fase de capitalismo, donde las estrategias de acumulación se relacionan con la expansión de la propiedad privada. Esto se complementa con lo que menciona Jiménez et al. (2018) al hacer una crítica al modelo neoliberal de Chile que ha consolidado su ideología a través de políticas urbanas que se manifiestan en nuevas legislaciones al servicio de la producción inmobiliaria que ahora tiene como objetivo los espacios exteriores del límite urbano. Destaca de igual manera, que “el modelo chileno dota de los instrumentos necesarios a los agentes urbanísticos para promover legalmente la implantación residencial en prácticamente cualquier ámbito territorial” (Jiménez et al, 2018, pag.42), lo que se desencadena en una ciudad difusa y fragmentada, en donde el espacio rural se convierte en un nuevo espacio geográfico donde es posible generar plusvalías y multiplicar rentas.

Esta situación crea un escenario ventajoso para la industria inmobiliaria, facilitando y posibilitando la creación de proyectos inmobiliarios por el DL N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, que establecen normas de subdivisión para predios rústicos, donde los propietarios pueden dividir lotes no inferiores a 0,5 hectáreas físicas, permitiendo así la construcción de viviendas en zonas rurales.

Bajo este contexto, el diario La Tercera menciona que “las empresas inmobiliarias compran estas tierras y construyen condominios que logran captar las necesidades de los habitantes de la ciudad”, esto se acompaña de “los altos precios del suelo urbano han generado una demanda explosiva por habitar fuera de la ciudad” (La Tercera, 2022).

Por otro lado, la oferta de PA responde a una demanda residencial que está compuesta principalmente por grupos socioeconómicos medios- altos y altos, siendo la mayoría pertenecientes a los estratos ABC1 Y C2. Los principales residentes son familias con un rango de edad mayor a 44 años y menos de 19 años (OCUC et al., 2020), con altos niveles educativos, principalmente estudios técnicos y universitarios (Mena, 2013). En relación a las elecciones residenciales de los grupos socioeconómicos altos, se ha investigado que este grupo presenta una tendencia a la periferización, con una posible autosegregación en base a condominios cerrados absolutamente homogéneos (Toro & Orozco, 2018).

Este comportamiento genera segregación socioespacial en el territorio, la cual se define como la “distribución diferencial de los sujetos en la ciudad de acuerdo a posiciones y condiciones de clase”. Al observar la distribución de la población de determinados grupos en determinados espacios de la ciudad se puede complejizar e interpretar la segregación como un criterio de jerarquización social y, por ende, como una expresión espacial de la desigualdad (Cervio, 2015)

Esta tendencia se puede respaldar bajo la idea de la búsqueda de exclusividad residencial, en donde la movilidad residencial de estas clases favorecidas estaría mediada principalmente por la disponibilidad de su capital económico, eligiendo así los espacios que le parecen más atractivos (Rojo, 2019). Aparte de la búsqueda de exclusividad residencial, se identifican motivaciones relacionadas con el estrés y la inseguridad de la vida moderna en la ciudad, las que incentivan la búsqueda de lugares más tranquilos para vivir, con cercanía a la naturaleza, pero que también se encuentren cerca de las instalaciones de la vida urbana (Santiago et al., 2016). Esto se expresa en el deseo de buscar un lugar de residencia que ofrezca una mejor calidad de vida, lo que se relaciona con las migraciones por amenidades, que comprende el desplazamiento de la población hacia nuevos lugares de residencia que se ubican generalmente en zonas urbanas, atraídas principalmente por el patrimonio natural y cultural del lugar de destino (Chacón, 2019).

Las migraciones por amenidad se relacionan con el modelo de migración de Tiebout (1956), que plantea la hipótesis de que los bienes públicos locales influyen en los patrones de migración, en donde las decisiones de mudanza reflejan la demanda de bienes públicos de consumidor – votante, utilizando

el término de “votar con los pies”, donde las personas se mudan a comunidades con servicios más deseables, abandonando lugares que son relativamente menos deseables.

En cuanto a las migraciones por amenidad, hay diversas investigaciones que relacionan este desplazamiento como una de las principales motivaciones que tienen los grupos socioeconómicos medios-altos y altos de habitar las zonas periurbanas. Así Hidalgo et al. (2009) mencionan que esta migración se produce como respuesta a fuerzas de repulsión y atracción. Dentro de las fuerzas de repulsión se identifican los altos niveles de delincuencia, la falta de seguridad y, sobre todo, la estandarizada y densa urbanización. Por otro lado, las fuerzas de atracción responderían a esta repulsión, con lugares atractivos y cómodos, con bajos niveles de contaminación y de ruido, que pueden componer una alta diversidad de elementos naturales (Hidalgo et al., 2009). De esta manera, se puede comprender las migraciones por amenidad como la búsqueda de un nuevo lugar de residencia de los grupos socioeconómicos medios-altos y altos en los sectores periurbanos, que ofrezcan una mejora en su calidad de vida, relacionados con tranquilidad, calidad ambiental, seguridad.

Si bien la población que migra hacia zonas periurbanas en asentamientos ligados a las parcelas de agrado lo hace en búsqueda de una calidad de vida diferente, esta migración no está exenta de consecuencias. Las zonas periurbanas se caracterizan por presentar transformaciones sociales, ecológicas y económicas. Considerando las investigaciones vinculadas con la relación socioambiental de los residentes de parcelas de agrado, la mayoría considera los factores sociales, siendo la integración social y segregación socioespacial los más observados. En cuanto a estas observaciones, Contreras (2019) describe variables que afectan el desarrollo urbano sustentable, y reconoce la integración social como una variable que puede ser afectada por la segregación socioeconómica territorial de estas nuevas áreas urbanas. Por otro lado, Chacón (2019), identifica la segregación socioespacial en las parcelas de agrado de Curacaví, reconociendo que estas se encuentran alejadas del área urbana de donde se ubican los conjuntos de clases medias y bajas, generando dos polos diferentes. Esta situación se complementa al existir un aumento en los proyectos inmobiliarios para grupos socioeconómicos altos en estas zonas, donde se estima que seguirán concentrándose en zonas periurbanas, como se demuestra en el caso de Los Ángeles (Azócar et al., 2008). Por otro lado, se distinguen las transformaciones ecológicas de esta expansión, donde un estudio publicado por el INE (OCUC et al., 2020) identifica los principales impactos de las parcelas de agrado, destacando la reducción del suelo cultivable y aumento en los niveles de CO₂. Asimismo, se identifica que los residentes de las PA al ser “migrantes exurbanos” traen consigo prácticas urbanas a sectores rurales, manifestando estas prácticas en la demanda de otro tipo de infraestructuras y comodidades, las que naturalmente no se dan en el ámbito rural (OCUC et al., 2020).

3.- Movilidad residencial en tiempos de pandemia

Si bien se puede observar un aumento en el interés por habitar en parcelas de agrado en ciudades intermedias desde el 2017 (OCUC et al., 2020), este ha incrementado considerablemente durante la pandemia (Molina, 2019). Esto se puede explicar por las condiciones que surgieron para enfrentar el COVID-19, como el teletrabajo, cuarentenas, entre otros.

En este sentido, se menciona que si bien con la llegada del COVID-19 había resistencia por parte de muchas industrias para realizar el trabajo de manera remota, las plataformas online como Zoom, Microsoft Teams y Webex alcanzaron su madurez para suplementar el trabajo presencial, anunciando así la “muerte de la distancia” (Bereitschaft & Scheller, 2020), una afirmación bastante radical que puede inducir a que el vínculo entre el lugar físico de empleo y localidad residencial ya no sería necesaria. Así, se ha observado un claro aumento en el porcentaje de trabajadores que realizan teletrabajo, por ejemplo, en el caso del Reino Unido, antes de la pandemia sólo el 27% de los trabajadores había trabajado alguna vez desde casa, en cambio en el 2020 el trabajo remoto regular había aumentado del 6% antes de la pandemia al 43% a fines de junio (Nathan & Overman, 2020). Además, otro estudio determina que el porcentaje de gente que seguirá realizando teletrabajo después de la pandemia aumentará, donde se estima que el 20-25% del trabajo se seguirá haciendo de forma de remota después de la pandemia, en comparación con alrededor del 5% previo al brote (Florida et al., 2021). De esta manera, la relación entre trabajo remoto y elección residencial, radica en que si las personas pueden realizar el trabajo desde el hogar, se debilita el vínculo entre la ubicación residencial y laboral, lo que significa que las consideraciones laborales ya no juegan un papel tan importante a la hora de elegir donde vivir (Nathan & Overman, 2020). Otro aspecto a considerar en cuanto a las personas que pueden realizar el trabajo de manera remota, es que se reconoce que los trabajos mejores pagados son más susceptibles al trabajo remoto, de esta manera, se puede esperar que la reubicación de estos grupos refuerce la segregación espacial (Nathan, 2021).

La investigación de Florida et al. (2021) estudia las ciudades en un mundo post COVID, reconoce que la pandemia está produciendo cuatro fuerzas que tienen el potencial de conducir a transformaciones relativamente duraderas de las ciudades y regiones en relación con lo que conocemos actualmente. Estas cuatro fuerzas son: (1) Cicatrices sociales; (2) El experimento forzado para el empleo, las compras, la elección del lugar de trabajo y la residencia, y los desplazamientos, del confinamiento; (3) La necesidad de proteger el entorno urbano construido contra este y futuros riesgos para la salud y el clima; (4) Cambios en la forma de construcción urbana, bienes raíces, diseño y paisajes urbanos.

En cuanto a la primera fuerza, “cicatriz social” que se relaciona directamente con las elecciones residenciales, menciona que el miedo producido por la pandemia puede separar a los ciudadanos y hacer que eviten los espacios concurridos durante un cierto periodo posterior a la pandemia. Así, es

probable que este nuevo comportamiento influya en la elección de residencia, además de patrones de viaje y desplazamiento.

En la investigación, se identifican los impactos microgeográficos de las cicatrices sociales, donde señala que, al comienzo de la pandemia se identificó cierto “éxodo urbano” el que se ejemplifica con una información del New York Times, donde señaló que hubo un aumento de los hogares que se mudaron de la ciudad de Nueva York a los suburbios en marzo y abril de 2020. Además, una encuesta demostró que el COVID-19 llevó a casi el 40% de los habitantes urbanos a considerar mudarse a lugares menos concurridos (Florida et al., 2021).

Dentro de las predicciones de estos estudios sobre el comportamiento que se seguirá post COVID (Nathan & Overman, 2020), mencionan que la pandemia puede cambiar el comportamiento a largo plazo, influyendo en las preferencias de vivir en una gran ciudad. Esto se complementa con lo que menciona Florida et al. (2021) donde señalan que mientras exista el temor de olas adicionales de brotes o de un virus endémico, seguirá siendo posible que un grupo de urbanitas tenga demasiado miedo de volver a las ciudades, y que otros opten por vivir fuera de los centros de las ciudades y realizar trabajo remoto casi a tiempo completo, lo que se relaciona a lo que mencionaba sobre la fuerza transformadora de las cicatrices sociales. Esto es bastante interesante al señalar que puede haber elecciones residenciales basadas en el miedo por las condiciones sanitarias de las ciudades, lo que sería un factor nuevo con la llegada del COVID-19.

Bajo esta perspectiva, Bereitschaft & Scheller (2020) identifican que, si el trabajo remoto es más aceptado en los tiempos post COVID, es probable que el alto costo de vida, en particular de la vivienda, en muchas ciudades del Norte Global empuje a las personas a vivir y trabajar de forma remota en suburbios más baratos. Si se combina esta situación con la preocupación de contraer enfermedades infecciosas como el COVID-19 y la disponibilidad de viviendas más asequibles fuera de la ciudad, puede dar lugar a un éxodo hacia áreas menos pobladas. Así, la evidencia preliminar sugiere que la pandemia ha iniciado una disminución en la demanda de vecindarios de alta densidad.

A pesar de que la literatura predice que un grupo de la población preferirá alejarse de las ciudades post COVID, hay otro grupo de investigadores que predice que después de la pandemia un grupo de la población volverá a la ciudad, estos son los jóvenes que volverán a migrar a las ciudades a un ritmo elevado, produciendo un crecimiento de los alquileres en las ciudades que se espera que supere a los suburbios para el futuro previsible (Peiser & Hugel, 2022). Por otro lado, el estudio de Bereitschaft & Scheller (2020) señala que con el impacto del COVID-19 las decisiones residenciales de los jóvenes de 18 a 34 años son menos predecibles, ya que a pesar de que tienen preferencias por elegir el centro de la ciudad que los suburbios, esto puede cambiar. En el caso de Inglaterra, informes indican un aumento en la demanda de viviendas suburbanas y rurales, con más hogares con más oficinas y espacio personal. De esta manera, el comportamiento relacionado con las elecciones residenciales post pandemia es un tanto incierto, dado que hay un porcentaje de la población que se predice que

se alejará de la ciudad por miedo a futuras enfermedades y el precio de las viviendas, y otros que regresarán a la ciudad, como es el caso de los jóvenes (Nathan & Overman, 2020).

Un estudio más actualizado sobre el alcance y la durabilidad de los cambios en los patrones de movilidad humana en la jerarquía rural-urbana en Gran Bretaña durante la pandemia desde marzo de 2020 hasta agosto 2021, estudió los distintos patrones de movimiento entre áreas de alta densidad de población a áreas de baja densidad de población y viceversa, y determinó a través de su investigación que no se puede encontrar evidencia de que el COVID-19 conduzca a un "éxodo de población" de las grandes ciudades. Esto debido a que observaron un aumento en la movilidad hacia áreas menos pobladas cuando las restricciones sanitarias eran mayores, pero de igual manera un aumento de lugares menos poblados a áreas con mayor densidad poblacional cuando las medidas sanitarias fueron menos estrictas (Rowe et al., 2022).

Así sugieren que, si bien la pandemia generó cambios temporales en los patrones de movimiento de la población de Gran Bretaña, estas no han reformado significativamente las estructuras prevalecientes en el sistema nacional de migración interna, con lo que las áreas urbanas grandes y densas seguirían siendo el centro clave de movimiento de población (Rowe et al., 2022).

Las investigaciones mencionadas, basan sus investigaciones principalmente en Estados Unidos e Inglaterra, y además no han estudiado empíricamente las transformaciones de las elecciones residenciales por lo que es posible que el contexto latinoamericano presente variaciones en relación con las elecciones residenciales durante la pandemia y las predicciones post pandemia. Al ser un fenómeno que aún está en desarrollo y ser una situación nueva, aún se deben realizar investigaciones que aborden las nuevas elecciones de la demanda con relación al mercado inmobiliario en el país durante este periodo de tiempo.

Esta investigación aborda las elecciones residenciales durante la pandemia, estudiando qué factores influenciaron la movilidad de individuos de grandes ciudades a ciudades de menor escala en asentamientos ligados a parcelas de agrado, realizando la investigación desde la perspectiva de los nuevos residentes de parcelas de agrado en Puerto Varas.

METODOLOGÍA

La presente investigación se basó en el estudio de las elecciones residenciales durante la pandemia y cómo esto se manifiesta en un aumento de parcelas de agrado en ciudades intermedias. Se elige el caso de estudio en la ciudad de Puerto Varas, dado que es una de las ciudades intermedias que ha experimentado un gran aumento de parcelas de agrado desde el 2017, acentuándose aún más durante la pandemia.

La ciudad y comuna de Puerto Varas está ubicada al sur de Chile en la Región de Los Lagos, a 21 kms de Puerto Montt, a 92 kms de Osorno y es parte de la provincia de Llanquihue. Las ciudades que conforman la provincia son la ciudad de Puerto Varas y las localidades de Ensenada, Nueva Braunau, Ralún y Peulla, con una población total de 44.578 habitantes (Censo, 2017).

Puerto Varas se posiciona como ciudad intermedia en Chile a pesar de su baja densidad de habitantes, por sus dinámicas relacionadas con el turismo y espacios residenciales atractivos (Maturana, 2015)

La investigación se basó en una metodología cualitativa que permitió responder a la pregunta de investigación y a los objetivos propuestos.

Objetivo específico 1

Para describir las dinámicas de expansión periurbana de Puerto Varas relacionadas con las parcelas de agrado, se realizó una revisión bibliográfica para comprender cómo ha sido el crecimiento demográfico de la ciudad desde sus inicios hasta la actualidad, teniendo una visión histórica que lleva a comprender el interés actual de los nuevos residentes en Puerto Varas, y los diferentes hitos de migración que han sido relevantes para el aumento demográfico y urbano de la ciudad.

Por otro lado, se realizó una entrevista semi-estructurada a dos corredores de propiedades que se dedican a la venta de parcelas de agrado, a los cuales se les asignaron los números 1 y 2 para mantener su confidencialidad. Las entrevistas se realizaron por separado a través de la plataforma Zoom.

En cuanto a la información de los entrevistados, la corredora de propiedades n°1 trabaja desde el año 2017 en Puerto Varas y el corredor de propiedades n° 2 trabaja desde el año 2020 vendiendo parcelas de agrado en diferentes sectores de Chile.

El objetivo de estas entrevistas es conocer cómo ha evolucionado el interés por habitar en PA, y cómo ha cambiado el perfil de la demanda con relación a los tiempos pre y post COVID-19. Estas entrevistas nos ayudan a comprender el interés por las parcelaciones y cómo esto se manifiesta en el aumento de construcciones residenciales en los condominios de parcelas de Puerto Varas. Cabe mencionar, que las entrevistas a corredores no pretenden abordar un estudio profundo sobre la oferta inmobiliaria de la ciudad, sino que tener una visión sobre la oferta y demanda de parcelas de agrado.

El análisis de las entrevistas se realizó comparando las respuestas de ambos entrevistados, con el objetivo de observar si hay similitudes o diferencias en sus respuestas.

La entrevista consistió en 9 preguntas, divididas en 3 secciones:

- 1.- Perfil de la demanda pre pandemia.
- 2.- Aumento de la demanda a principios de la pandemia.
- 3.- Perfil de la demanda actual.

Estructura de preguntas:

Primera sección

- 1.- ¿Desde cuando trabajas vendiendo parcelas o realizando proyectos de parcelas de agrado?
- 2.- Cuando iniciaste en este trabajo, ¿quiénes eran los principales interesados en habitar en parcelas?
- 3.- ¿Cómo era el perfil de los residentes de parcelas de agrado antes de la pandemia?

Segunda sección

- 1.- ¿Hay un cambio en el interés por las parcelas de agrado desde que inició la pandemia?
- 2.- ¿Qué factores de la pandemia crees que pueden ser los que han influenciado este interés?
- 3.- ¿Crees que este interés se mantenga en el tiempo o que es un fenómeno exclusivo del periodo de la pandemia?

Tercera sección

- 1.-¿Qué es lo que busca hoy en día la demanda interesada en parcelas de agrado?
- 2.- ¿Cómo describirías el perfil de la demanda actual?
- 3.- ¿Cuáles crees que son las principales diferencias entre la demanda pre y post COVID?

Luego, se realizó una visita a terreno y se visitó la Municipalidad de Puerto Varas y el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) para acceder a datos actualizados sobre las parcelas de agrado. Sin embargo, no contaban con datos actualizados de las parcelaciones de la ciudad. Posterior a la visita, se determinó realizar un estudio de 5 condominios, con el objetivo de observar el aumento de construcciones residenciales desde el año 2017, 2019 y 2022. Los condominios seleccionados fueron los identificados

en las entrevistas del objetivo específico n°2, ya que permite evaluar los condominios de los entrevistados.

Para estudiar tal crecimiento, se utilizó Google Earth con la modalidad de cronología para ver los respectivos años, y se contabilizó de manera manual cada construcción residencial de cada condominio en cada año. Finalmente, se realizó una tabla comparativa con las construcciones de cada año para interpretar el aumento en el tiempo.

Objetivo específico 2

Con relación al segundo objetivo específico, que consiste en identificar las motivaciones y elecciones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado, se realizaron 10 entrevistas a nuevos residentes de parcelas de agrado, con el objetivo de conocer sus principales razones y motivaciones residenciales. El número de entrevistados consistió principalmente en el número de contactos que fue posible conseguir y contactar.

La selección de los entrevistados consideró tres criterios: (1) Que se hayan mudado durante la pandemia a una parcela de agrado; (2) Que hayan habitado anteriormente en ciudades grandes; (3) Que sean de un nivel socioeconómico medio-alto y alto. Este último criterio se determinó según los niveles de educación, profesión y cargo de trabajo. La relevancia de este punto radica en que el perfil socioeconómico de los residentes de parcelas de agrado está asociado principalmente a los grupos socioeconómicos medios altos y altos. Además, estos grupos según la literatura revisada tienen más probabilidades de que puedan realizar teletrabajo por sus posiciones laborales.

Por otro lado, cabe destacar que no se aplicó una restricción a los entrevistados en relación a un determinado rango etario, ya que de esta manera se puede esperar una mayor diversidad en los resultados que si sólo se restringe a un grupo determinado.

Los condominios de los entrevistados son 5:

- Club de Campo Residencial
- Terrazas del Maullín
- Parcelación los Arrayanes
- Parque Ivian 1
- Las Tranqueras

Los condominios no obedecen a una selección, sino más bien a la residencia de las personas que aceptaron ser entrevistadas.

Para este objetivo se realizaron 2 visitas a terreno a Puerto Varas, donde se entrevistó a los contactos, se recorrió la ciudad y los diferentes condominios.

El desarrollo de las entrevistas se realizó de manera virtual y presencial ya que, por temas de logística o comodidad de algunos entrevistados, prefirieron hacerlo de manera remota.

Se decidió hacer una entrevista semi-estructurada, para tener una estructura que permita abordar todos los temas que son relevantes para la investigación y tener mayor libertad a la hora de realizar las entrevistas para profundizar en los temas que se consideren importantes. La entrevista consistió principalmente en preguntas abiertas y cerradas, la que abordó 13 preguntas, divididas en 3 secciones: La primera trata de identificar dónde y cómo vivían antes de mudarse; la segunda identificar las motivaciones de la mudanza; y por último, los detalles de cómo viven en las parcelas.

Estructura de la entrevista:

Primera sección

- 1.- ¿En qué ciudad y tipo de vivienda vivías antes de mudarte a la parcela?
- 2.- ¿Cuál era tu trabajo antes de mudarte?
- 3.- En el caso de que sigas en el mismo trabajo, ¿qué facilidades tienes para realizar tu trabajo en otra ciudad?
- 4.- ¿Hay algo que extrañes del lugar donde vivías anteriormente?
- 5.- ¿Cuándo te mudaste a la parcela?

Segunda sección

- 6.- ¿Cuál fue el principal motivo por el cual decidiste mudarte a una parcela?
- 7.- ¿Crees que las condiciones de la pandemia, motivaron la decisión de vivir en una parcela? ¿Por qué?

8.- ¿Qué es lo que más te gusta de vivir en una parcela?

9.- ¿Qué cosas no te gustan de vivir en parcela?

Tercera sección

10.- ¿Cómo es tu día a día en la parcela? ¿Haces cosas diferentes en relación al lugar donde vivías anteriormente?

11.- ¿Cómo es la relación con los otros residentes del condominio?

12.- ¿Qué tan frecuente y con cuáles motivos vas a Puerto Varas? ¿y las otras ciudades cercanas?

13.- ¿Crees que la parcela será tu hogar definitivo o consideras mudarte en el futuro?

Para el posterior análisis de las entrevistas, se hizo una tabla con los datos que se consideraron más relevantes para observar las similitudes y diferencias en cuanto al perfil de los entrevistados y sus respectivas elecciones residenciales.

En cuanto al perfil de los entrevistados, la tabla incluye edad, lugar previo de residencia, profesión, tipo de vivienda anterior y grupo familiar.

Por otro lado, para identificar las principales motivaciones de mudanza a una parcela de agrado, se separó la tabla según las diferentes motivaciones identificadas, dividiéndolas en motivaciones relacionadas con la pandemia (teletrabajo), amenidades (tranquilidad, cercanía a la naturaleza, espacio, calidad de vida) y factores externos (seguridad, estallido social, oportunidad laboral, entre otros).

A cada entrevistado se le asignó un número, con el objetivo de mantener su confidencialidad.

RESULTADOS

Para entender de mejor manera las dinámicas de expansión periurbana y el análisis de las entrevistas, se presentará una revisión histórica de la expansión de la ciudad Puerto Varas desde sus orígenes a la fecha de estudio (2022). Posteriormente, se analizará el interés por habitar parcelas de agrado antes y durante la pandemia, desde la perspectiva de corredores de propiedades y nuevos residentes, agregando un registro del aumento de construcciones residenciales en PA.

1.- Crecimiento demográfico de Puerto Varas antes del COVID-19

El crecimiento demográfico de Puerto Varas no es un fenómeno nuevo, la ciudad ha experimentado diferentes hitos de migración en los últimos años que han llevado a un aumento de su población. Así, desde sus orígenes se pueden identificar diferentes periodos de crecimiento demográfico y por ende urbano y extraurbano.

Si nos remontamos hacia los orígenes de la ciudad para comprender los diferentes hitos de migración, se puede iniciar con la colonización de Vicente Pérez Rosales, que identifica la potencialidad de la ciudad por su ubicación, dado que se presentaba como centro de navegación lacustre y puerto de salida al comercio del lago hacia la ciudad de Puerto Montt. La identificación de esta potencialidad llevó a que se incentive la colonización y poblamiento del sur de Chile durante el primer gobierno de Manuel Montt (1851-1856), recibiendo la llegada de principalmente alemanes y suizos (Jorquera, 2016).

Durante varios años, la población de la ciudad fue habitada mayoritariamente por extranjeros, en parte por el difícil acceso y por las condiciones del clima que amenazaban a la población. Sin embargo, esta situación cambió con la construcción de la carretera panamericana en el año 1960, logrando conectar esta zona con el resto del país, además de la construcción de caminos cercanos al lago que permitieron conectar los diferentes asentamientos ahí ubicados. Esta nueva conectividad, más la implementación de medios de transporte en la zona, trajo como consecuencia una nueva llegada de población a la ciudad. Esta nueva llegada de gente en 1960, desencadenó un impulso turístico en la zona, provocando la creación de grandes alojamientos turísticos y restaurantes con características europeas, que hasta el día de hoy constituyen uno de los principales atractivos turísticos de la ciudad (Jorquera, 2016).

Luego, producto de la industria salmonera, llegó otro importante hito de migración. A partir de la década de los 1990, la industria salmonera presentó un explosivo desarrollo de la producción en el país, siendo sus principales centros de desarrollo en la región de Los Lagos y Aysén, donde el 95% de las empresas relacionadas al rubro se concentraron en la X región. Con esta nueva industria en la región, Puerto Varas se convirtió en el lugar de residencia de los grupos socioeconómicos medios altos y altos, que migraron a la región principalmente por la industria salmonera (Ruiz-Clavijo, 2019).

2.- Crecimiento periurbano de Puerto Varas antes del COVID-19

Con la llegada de los nuevos migrantes de la industria salmonera en la década de los 1990, se observó una fuerte expansión urbana, que incluye una expansión extraurbana, con un fuerte desarrollo de loteos de viviendas en terrenos de 5.000 m², localizados preferentemente en las vías de acceso a la ciudad (Ruta 5 Sur, CH-225, Ruta V-505). Estas áreas empezaron a perder su uso agrícola y ganadero, predominando el uso residencial. Además, en esta época el turismo cobró mayor importancia en la ciudad, con múltiples equipamientos e infraestructura hotelera, creando así una imagen turística atractiva a nivel nacional (Ruiz-Clavijo, 2019).

El desarrollo de loteos durante esta época en las periferias de la ciudad, se desarrolla por la creación del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que “permite la división de los inmuebles ubicados fuera del límite urbano en lotes de una superficie igual o superior a 5.000 m² en la medida que no se altere su destinación agrícola, ganadera o forestal, salvo que se obtenga autorización gubernamental de cambio de destino de los lotes resultante” (Allard et al., 2022).

En el 2010, se identifica otro periodo de aumento demográfico, reconocido en la tesis de Ruiz-Clavijo (2019), como “flujo de migrantes por estilo de vida”, que corresponde a grupos acomodados que migran a lugares que les permitan una mejora en la calidad de vida.

Ilustración 1: Mapa expansión urbana Puerto Varas durante 3 periodos



Fuente (Ruiz-Clavijo, 2019)

Ruiz-Clavijo, identifica los patrones de expansión periurbana durante 3 periodos, siendo los periodos del 2010 y 2017 donde se observa un mayor crecimiento. Dentro de este crecimiento, destacan desarrollos inmobiliarios de alto estándar, la construcción del Colegio Alemán y el Centro Comercial Doña Emma, en el sector Suroriente por la ruta 225, camino a Ensenada (Ruiz-Clavijo, 2019).

2.1.- Decreto Ley N° 3.516 en el aumento de parcelaciones

La opción de construir una casa en una parcela de agrado, se volvió altamente atractiva y conveniente en relación a la oferta inmobiliaria del centro de la ciudad para los nuevos residentes. Este aumento de la demanda, llevó a que la oferta de parcelaciones aumentara considerablemente, lo que se dio como consecuencia de la actual normativa del DL N°3.516.

Una investigación sobre las parcelaciones rurales identifica que se encuentran deficiencias en la actual legislación, en donde se destaca que es posible que la “falta de fiscalización y observancia de las reglas vigentes haya provocado una sensación de desregulación en cuanto a la pérdida de biodiversidad y suelo productivo.” Por otro lado, “se han consolidado en muchos casos administraciones precarias lideradas por vecinos sin un marco que regule que regule y ordene su convivencia, tensionando la relación con la vida rural preexistente.” Además, estos loteos significan una sobrecarga para la capacidad de servicios públicos, como la recolección de residuos, salud, educación, entre otros (Allard et al., 2022).

Bajo esta perspectiva, la municipalidad de Puerto Varas ha tratado de hacer frente a esta problemática, aumentando la fiscalización de las actuales parcelaciones. Así, el 2021 la municipalidad realizó un análisis el 2021 de 15 parcelaciones destinadas a fines residenciales, que vulneran el espíritu del DL 3.516 División De Predios Rústicos, ya que, por su dimensión, ubicación y destino, estarían creándose núcleos urbanos, al margen de la planificación.

En este informe, se identificó que los proyectos de parcelaciones presentaban infracciones en la normativa urbanística, al haber ejecutado obras de urbanización sin el permiso correspondiente de la DOM. Así, según su registro de las parcelaciones analizadas, hay un total 2.098 loteos en condominios que no cumplen con la normativa vigente, un número considerable que puede comprender una de las razones del aumento descontrolado de parcelaciones en la ciudad.

3.- Aumento de construcciones residenciales desde el 2017 al 2022 en condominios de Puerto Varas

Al realizar el contacto con la Municipalidad de Puerto Varas y Servicio Agrícola Ganadero (SAG) se descubrió que no hay un registro o catastro actualizado de las parcelaciones de la ciudad, en este sentido, la Municipalidad de Puerto Varas señaló en la visita a terreno, que estimar la cantidad o ubicación de los nuevos residentes es uno de los problemas que intentan abordar con algunas investigaciones en curso.

Esta situación puede ser un tanto contradictoria, considerando que la municipalidad intenta aumentar las fiscalizaciones en parcelas de agrado, con el objetivo de frenar el aumento descontrolado de

parcelaciones, lo que sugiere que hay un interés creciente por controlar las parcelas de agrado, ya que desde el año 2017 se identifica un aumento en la expansión periurbana por parcelaciones.

Este interés coincide con la elección del alcalde Tomás Garate que asumió el 2021, el cual ha prestado especial atención al desarrollo de parcelaciones en Puerto Varas, manifestando en varios medios de comunicación que el mercado inmobiliario rural está descontrolado, generando varias externalidades negativas en la comuna. Así, el interés por controlar este aumento de parcelaciones se presenta en un momento en que el aumento de parcelas de agrado ya está bastante avanzado, y es difícil realizar un catastro de todas las parcelas de la comuna.

Al no poder contar con la información actualizada de las instituciones correspondientes, se realizó un estudio de los condominios de los entrevistados del objetivo específico 2. Estos condominios son Club de Campo Residencial; Terrazas del Maullín; Parcelación los Arrayanes; Parque Ivian 1; Las Tranqueras.

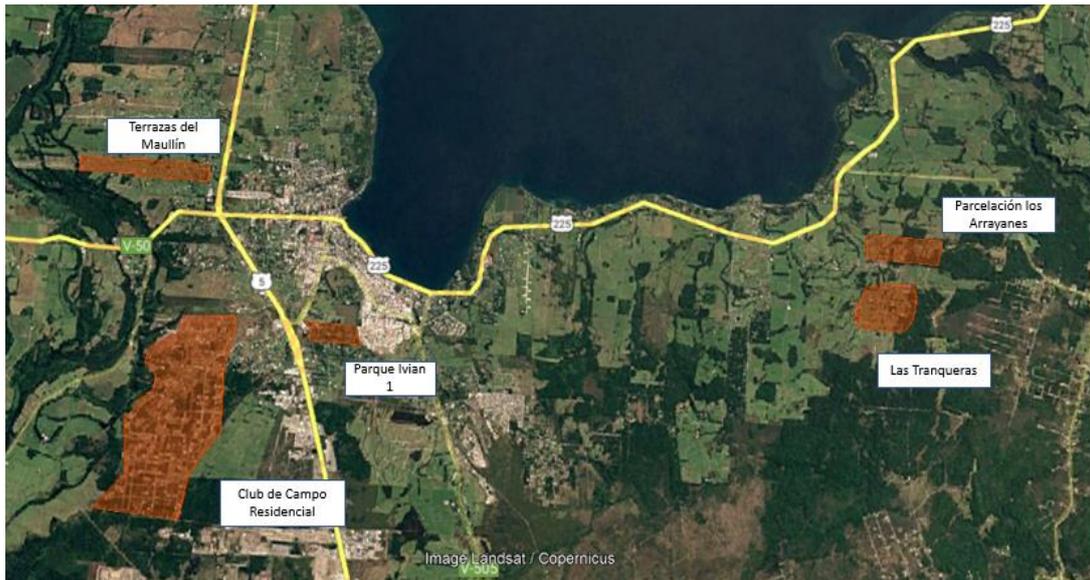
Cabe destacar que no es un estudio exhaustivo de todas las parcelaciones, ya que la investigación se enfoca principalmente en las trayectorias residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado, sin embargo, se hace interesante estudiar el crecimiento de las parcelaciones con una muestra que permita evidenciar tal aumento, con el objetivo de tener una perspectiva territorial.

Para realizar el estudio de los condominios mencionados anteriormente, se realizó un registro de las construcciones de cada condominio (Club de Campo Residencial, Terrazas del Maullín, Parcelación Los Arrayanes, Las Tranqueras, Parque Ivian 1) desde el año 2017, 2019 y 2022. Se decidió realizar el estudio desde el año 2017, ya que desde este año las autoridades de la comuna identifican un gran aumento de parcelaciones en Puerto Varas, identificado por el censo 2017 (OCUC et al., 2020).

Para cuantificar y visualizar las casas construidas para cada año, se utilizaron imágenes de Google Earth, modificando los años correspondientes.

Hay 2 condominios donde se utilizó imágenes satelitales del 2021 ya que, con las imágenes del 2022, no fue posible visualizar las casas.

Ilustración 2: Mapa de condominios seleccionados



Fuente: Elaboración propia

3.1.- Mapas de construcciones residenciales de condominios seleccionados

Ilustración 3: Club de Campo Residencial, año 2017



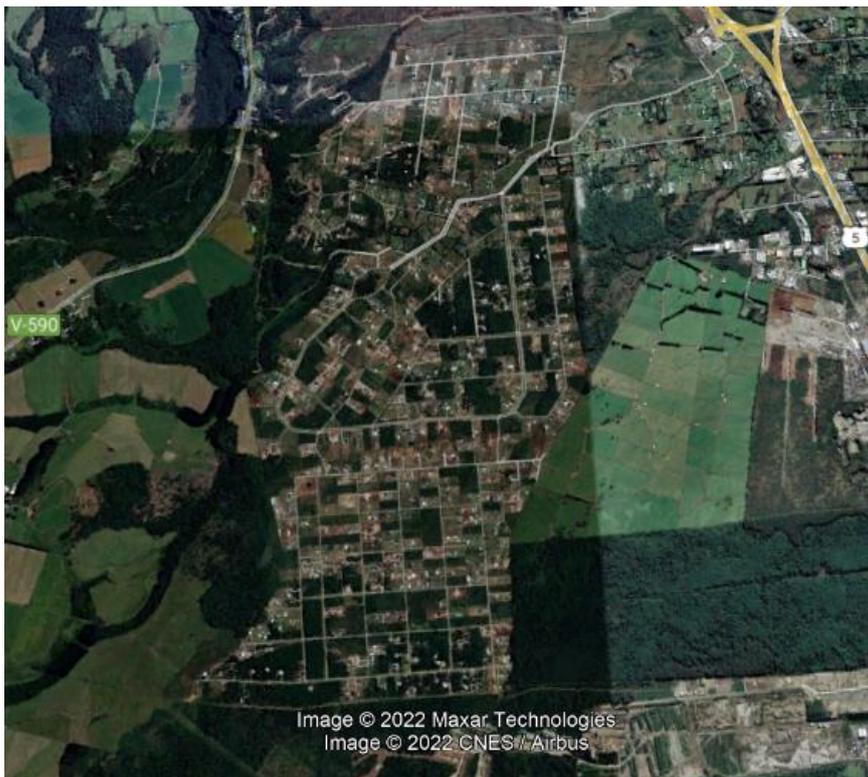
Fuente: Google Earth

Ilustración 4: Club de Campo Residencial, año 2019



Fuente: Google Earth

Ilustración 5: Club de Campo Residencial, año 2022



Fuente: Google Earth

Ilustración 6: Terrazas del Maullín, año 2017



Fuente: Google Earth

Ilustración 7: Terrazas del Maullín, año 2019



Fuente: Google Earth

Ilustración 8: Terrazas del Maullín, año 2022



Fuente: Google Earth

Ilustración 9: Parcelación Los Arrayanes, año 2017



Fuente: Google Earth

Ilustración 10: Parcelación Los Arrayanes, año 2019



Fuente: Google Earth

Ilustración 11: Parcelación Los Arrayanes, año 2021



Fuente: Google Earth

Ilustración 12: Parque Ivian 1, año 2017



Fuente: Google Earth

Ilustración 13: Parque Ivian 1, año 2019



Fuente: Google Earth

Ilustración 14: Parque Ivian 1: año 2022



Fuente: Google Earth

Ilustración 15: Condominio Las Tranqueras, año 2017



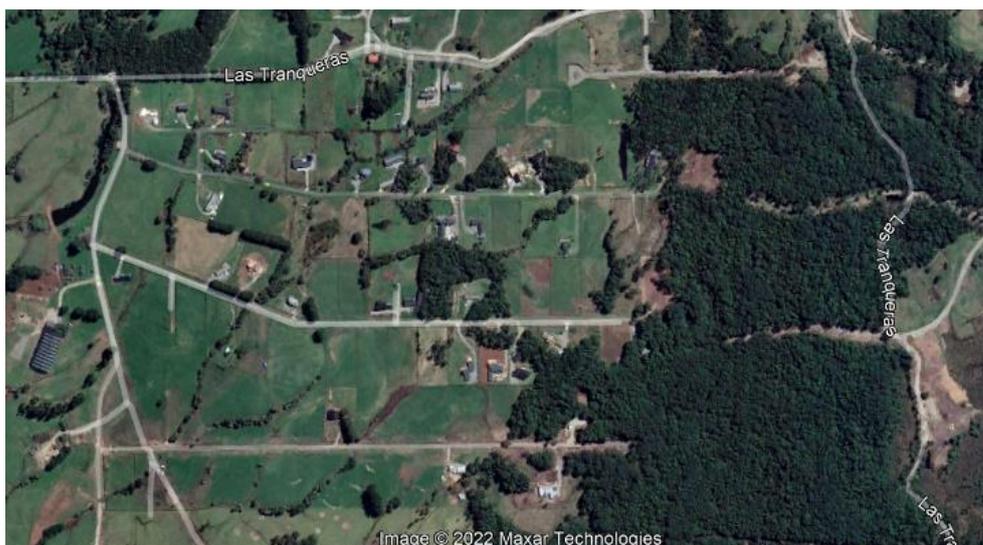
Fuente: Google Earth

Ilustración 16: Condominio Las Tranqueras, año 2019



Fuente: Google Earth

Ilustración 17: Condominio Las Tranqueras, año 2021



Fuente: Google Earth

A continuación, se muestra una tabla que identifica la distribución de casas en los condominios en estudio y su expansión desde el año 2017 al 2022.

Tabla 1: Aumento de casas construidas, año 2017, 2019, 2022

Condominios	N° de casas construidas por año			
	2017	2019	2022	Porcentaje de aumento
Club de Campo Residencial	120	180	351	193%
Terrazas del Maullín	21	37	55	162%
Parcelación los Arrayanes	29	34	43	48%
Parque Ivian 1	49	49	51	4%
Condominio las Tranqueras	16	18	43	169%
Total	235	318	542	131%

El aumento entre el año 2017 y 2019 fue de un 35%, por otro lado, el aumento del 2019 al 2022 fue de un 70%. Obteniendo un incremento final entre 2017 y 2022 de un 131% (Tabla 1).

A pesar de ser una muestra acotada de condominios en la ciudad, es posible comprobar el aumento importante de viviendas en parcelas de agrado. Si bien es un fenómeno que lleva varios años, el

aumento entre el 2019 y 2022, se puede explicar por la pandemia que fue decretada en el 2020 en Chile.

4.- Interés por habitar parcelas de agrado previo y durante la pandemia

A pesar de la creciente expansión periurbana de parcelaciones, el interés por habitar en parcelas de agrado previo a la pandemia no era tan solicitado. La corredora n°1 menciona que cuando ella inició en corretaje el año 2017, los principales clientes eran de Puerto Varas y gente de otras ciudades. Sin embargo, la demanda por parcelas no era tan alta, principalmente porque la gente prefería comprarse primero una casa que una parcela. Los clientes que preferían parcelas eran normalmente de Puerto Varas y querían hacer una “evolución” a una casa más grande, siendo el principal perfil de un rango etario de 40 años y de un grupo familiar con hijos, por otro lado, los recién casados o solteros no mostraban interés en parcelas en ese entonces.

Posterior a este periodo, durante el 2020 se evidenció un *boom* por la demanda de parcelas, cambiando así el perfil de la gente que las solicitaba. Como señala la corredora, hubo un grupo de personas que llegó a Puerto Varas por la pandemia y por el estallido social.

“La gente quiso escapar de la inseguridad y vio que acá había buena calidad de vida, buenos servicios, conexión rápida a Santiago, porque tomas un avión en Puerto Montt que está al lado a 15 minutos y te vas a Santiago en caso de alguna emergencia. También tienes más entretención, restaurante, cosas y todo, seguridad, se puede caminar por la calle y no va a pasar nada. Entonces ese fue el primer fenómeno, estoy chato de la violencia, tengo miedo, quiero dormir tranquilo, no quiero que me asalten.”

(Corredora, Puerto Varas)

En el caso del grupo que se mudó por la pandemia, menciona que la gente se empezó a sentir encerrada y que la gente que se proyectaba en algún momento en un lugar más grande se empezó a aburrir de estar en departamentos. Este grupo que tenía el proyecto en el futuro ya había comprado terrenos en parcelas desde antes de la pandemia, y con las condiciones del COVID-19 decidieron adelantar este proyecto, e iniciaron el proceso de construcción durante el 2020 y se mudaron finalmente durante el 2021 o 2022.

Este punto es de suma importancia, ya que revela que las condiciones implementadas para enfrentar la pandemia tuvieron un efecto en las decisiones residenciales de los individuos, lo que se puede relacionar con las experiencias de cuarentenas u otras condiciones que llevaron a que la gente decidiera adelantar sus planes de mudarse en el futuro. También se puede relacionar con las condiciones extremas en la que la población fue sometida por mucho tiempo, además de la incertidumbre en cuanto a la duración de la pandemia, situaciones que pueden haber afectado de igual manera en la decisión de adelantar sus planes de mudanza.

Por otro lado, la corredora señala que la llegada de esta nueva ola de migrantes trajo otras consecuencias en la ciudad, mencionando que aumentaron a 10.000 nuevos habitantes durante el 2021 en Puerto Varas.

Si bien no hay datos oficiales sobre el número de habitantes desde el 2020 a la fecha, el diario La Tercera publicó en mayo del 2022, que se estima que han llegado 6.000 familias a Puerto Varas, y que las soluciones habitacionales para estos nuevos habitantes se han extendido a áreas rurales y subdivisiones prediales, las que se han duplicado en 12 meses (La Tercera, 2022).

“Esa cantidad se notó demasiado en todo, todo lo que es el tráfico, autos y la gente eligió vivir en parcela porque valía un producto no tan caro y estaba disponible, o sea si tú buscas acá casas en Puerto Varas para comprar te va a costar encontrar una casa que te guste, están más caras, sigue siendo mucho más baratas que Santiago, pero la calidad no es tan buena, el gusto tampoco, porque son casas muy antiguas, la oferta es poca y para parcelas tienes para elegir la que quieras, entonces mejor precio al final, si juntas plata para comprarte una casa en parcela, a veces es más barato que comprarte una casa urbana en la ciudad.” (Corredora, Puerto Varas)

Por otra parte, además de la demanda que compra los terrenos en parcelas de agrado como lugar de primera residencia, hay otro perfil de demanda, que son los inversionistas, el corredor n°2 reconoce este perfil de demanda como un número importante dentro de sus clientes. Igualmente, agrega que este boom de las parcelas fue altamente favorecido con los bonos y retiros del 2020 y 2021, con ese dinero daban el pie para una parcela y después pagaban las cuotas correspondientes. Esta situación, desencadenó que la gente que vende parcelas otorgara mayores facilidades para la compra de terrenos.

“Abí empezó el boom de la gente que vende parcelas a otorgar como créditos directos, porque entendía que la gente tenía la plata, un pie en el fondo, pero no tenía para pagarla completa, y la gente si pedía lo del banco le iba a salir muy caro, entonces lo que la mayoría dijeron fue bueno, otorgamos cuotas directas en pesos, ni siquiera en UF, sin intereses, y que la gente pague sus cuotas con la diferencia, hasta yo he visto gallos que venden hasta 60 cuotas.” (Corredor n°2 de parcelas de agrado).

Se hace interesante observar el aumento de construcciones entre los años seleccionados, ya que se relaciona con las condiciones experimentadas durante la pandemia, lo que significa un cambio en los intereses de la gente, en habitar ciudades más pequeñas y tranquilas, con facilidades implementadas durante la pandemia, como lo es el teletrabajo.

En este sentido, el corredor n°2 menciona que la mayoría de sus clientes son de Santiago, ocurriendo un cambio de lugar de residencia de una ciudad grande con mayores servicios, a una de menor escala:

“Bueno y eso está muy posibilitado por el tema del teletrabajo, porque tú dices Puerto Varas no ha aumentado su oferta laboral en la misma proporción que ha aumentado la venta de parcelas, por ejemplo si la cantidad

de gente que se ha ido son 1000, no hay 1000 puestos de trabajo, entonces tiene mucho que ver con estas oportunidades de teletrabajo, tengo amigos míos incluso que se han ido y que trabajaban en Santiago y se fueron a vivir a Puerto Varas, y teletrabajan y una vez al mes van 3 días a Santiago en avión.” (Corredor, parcelas de agrado)

De esta manera, se puede interpretar según la información recopilada, que el aumento exponencial de construcciones en parcelas de agrado en Puerto Varas entre el 2017 y 2022, es una combinación de varios factores, como la falta de fiscalización en las parcelaciones por debilidades en la norma; alza de precios en el sector inmobiliario en la zona urbana; facilidades de teletrabajo y cambio de interés residencial durante la pandemia; facilidades en la compra de terrenos durante la pandemia; y además, Puerto Varas es una ciudad atractiva tanto a nivel paisajístico como patrimonial, condición que la vuelve interesante para estos nuevos residentes.

5.- Elecciones residenciales durante la pandemia

La identificación de las principales motivaciones y elecciones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado durante la pandemia en Puerto Varas, se realiza principalmente a través del análisis de entrevistas.

Con este análisis se identifica qué condiciones de la pandemia fueron las que motivaron la mudanza, y cuales son más relevantes para los entrevistados, reconociendo así si los factores relacionados con el teletrabajo y cuarentenas propuestos en la hipótesis se cumplen o no.

Tabla 2: Perfil de entrevistados

N° Entrevistados	Edad	Lugar previo de residencia	Tipo de vivienda previo	Profesión	Cargo	Grupo familiar
1	35	Pto. Montt	Casa	Abogado	Independiente	Matrimonio (2 hijos, 14 y 5 años)
2	64	Stgo. (Ñuñoa)	Depto.	Adm. Hotelero	Prof. De inglés	Matrimonio
3	48	Stgo. (Pirque)	Parcela	Administrador	Gerente	Matrimonio (2 hijos, 19 y 23 años)
4	34	Stgo.	Parcela	Nutricionista	Ventas	Matrimonio (3 hijos pequeños)
5	57	Stgo. (La Reina)	Casa	Diseñadora Gráfica	Independiente	Sola
6	43	Pto. Montt	Casa	Contadora	Asistente de gerencia	Matrimonio
7	32	Stgo.	Depto.	Arquitecta	-	Pareja
8	45	Stgo.	Parcela	Psicopedagoga	Corredora de propiedades	Matrimonio (3 hijos, 16, 12 y 9 años)
9	61	Stgo. (La Reina)	Casa	Abogada	Independiente	Sola
10	54	Stgo. (Maipú)	Depto.	Corredor de propiedades	Corredor de propiedades	Matrimonio (hijo, 19 años)

Tabla 3: Principales motivaciones residenciales de entrevistados

N° Entrevistados	Teletrabajo	Tranquilidad	Espacio	Cercanía con la naturaleza	Calidad de vida
1	Sí	Sí	-	-	Sí
2	Sí	-	-	-	-
3	Sí	-	-	-	Sí
4	No	Sí	Sí	-	-
5	Sí	-	-	Sí	-
6	No	-	-	Sí	-
7	No	-	-	Sí	Sí
8	No	Sí	-	Sí	Sí
9	Sí	Sí	-	-	-
10	Sí	Sí	-	-	Sí

Tabla 4: Otros factores de decisión residencial

Nº Entrevistados	Factores de decisión externos
1	-
2	Ahorro de arriendo
3	Seguridad / Estallido social
4	Oportunidad laboral
5	-
6	Oportunidad laboral
7	Oportunidad laboral
8	Seguridad / Estallido social
9	-
10	Seguridad / Estallido social

Al estudiar el aumento de construcciones residenciales desde el 2017 al 2022 en el objetivo anterior, se hace interesante evaluar cuáles fueron las elecciones residenciales que influenciaron a que más gente se mudara a una parcela de agrado en Puerto Varas en los últimos años.

Se tiene como hipótesis que el teletrabajo implementado durante la pandemia y las medidas ejecutadas para prevenir la propagación del virus, como las cuarentenas, hayan sido uno de los factores que influyeron en estas nuevas elecciones residenciales.

Para realizar este análisis, se profundizará sobre ambos factores, con el objetivo de evaluar si para el caso de la muestra de entrevistados se cumple con la hipótesis planteada.

5.1.- Teletrabajo

El teletrabajo es un nuevo método remoto que cobró mayor importancia durante la pandemia con el objetivo de prevenir los contagios, optando por la opción de poder trabajar desde casa. Sin embargo, no todos los sectores tuvieron la posibilidad de optar por esta nueva modalidad.

Como se mencionó en el marco teórico, el teletrabajo es considerado como uno de los cambios más importantes adoptados durante la pandemia, ya que influyó en las decisiones de elección residencial de los habitantes, principalmente porque el vínculo entre la ubicación residencial y el trabajo ya no es necesario, facilitando así nuevos cambios y elecciones residenciales (Nathan & Overman, 2020).

Para el caso de la muestra de investigación, la mayoría de los entrevistados tuvo la facilidad de continuar con el teletrabajo al mudarse de su lugar de residencia anterior.

Para la muestra de entrevistados, seis de ellos pudieron seguir con sus trabajos de manera remota en Puerto Varas, estos son los entrevistados n° 1, n°2, n°3, n°5, n°9 y n°10.

5.2.- Organización de teletrabajo en entrevistados

Se hace interesante abordar cómo se organizan los entrevistados con sus respectivos trabajos, como por ejemplo, la frecuencia con la que algunos tienen que viajar a Santiago, o de lo contrario, si pueden realizar el trabajo en un 100% de manera remota, lo es relevante ya que se puede desprender de la dependencia física con su lugar de trabajo, lo que permite comprender los motivos de sus elecciones residenciales.

Dentro del grupo de 6 entrevistados, hay algunos que deben viajar a Santiago de forma periódica, y otros que lo pueden realizar completamente en Puerto Varas, sin la necesidad de viajar.

Para el caso de los entrevistados que deben viajar, se identifican los entrevistados n°3, n°9 y n°10.

El entrevistado n°3 tiene su propia empresa en Santiago y debe viajar semana por medio a la capital, ya que por la nueva modalidad implementada de teletrabajo durante la pandemia, se dio cuenta de que podía dar las directrices correspondientes estando una semana en Puerto Varas y otra en Santiago. Además, señala:

“Entonces que paso, que nosotros decidimos que ya era como el momento, nos aburrió Santiago y dijimos sabes que, hagamos este sacrificio de yo trabajar aquí y estemos allá, una semana separadas pero vamos a estar viviendo en mejores condiciones.” (Entrevistado n°3, 48 años, Condominio Terrazas del Maullín)

Si bien, considera que es un sacrificio realizar tantos viajes, para el entrevistado vale la pena realizar el trabajo remoto para poder vivir en Puerto Varas con su familia.

Por otro lado, la entrevistada n°9 es abogada, y trabajaba de manera independiente antes de la pandemia y por lo tanto podía ejercer en cualquier parte del país. Sin embargo, sus clientes se encuentran en Santiago, pero tiene la facilidad de hacer la mayor parte de los trabajos de manera remota. En este sentido, señala lo siguiente:

“De hecho tengo todavía varias causas en Santiago y las hago por internet y las audiencias la gran mayoría todavía la están haciendo por Zoom, entonces me da esa garantía de que no tengo que estar viajando a Santiago.” (Entrevistada n°9, 61 años, Condominio Club de Campo Residencial)

Para esta entrevistada, los viajes a Santiago no son tan frecuentes como las del entrevistado n°3, pero aún debe hacerlo en situaciones especiales.

Por último, el entrevistado n°10 es corredor de propiedades y de igual manera, puede realizar la mayor parte de su trabajo de manera remota, pero tiene que viajar a la capital de vez en cuando.

“Seguimos ejerciendo en Santiago pero gracias, se podría decir gracias afortunado pero desafortunado para un montón de gente, pero con la pandemia nos ayudó mucho a poder seguir realizando labores vía online.” (Entrevistado n°10, 54 años, Condominio Club de Campo Residencial)

A diferencia de los otros entrevistados, menciona que le desagrada bastante tener que viajar a Santiago por trabajo:

“Yo por trabajo me toca ir pero trato de chutearlo lo que más puedo, y cuando voy, de mal humor, el hecho estresante viajar, el llegar allá, enfrentarme al verme medio en la urbe, ir al centro, a las notarías, te digo que yo lo único que quiero es volver, lo único te digo y de hecho la última vuelta me afectó harto, tuve como una semana que estaba pero, me costó volver.” (Entrevistado n°10, 54 años, Condominio Club de Campo Residencial)

Si bien, tienen la posibilidad de realizar trabajo remoto, deben seguir conectados en diferentes grados a Santiago, lo que significa un gran sacrificio para el entrevistado n°3 y un gran desagrado para el entrevistado n°10.

A pesar de que el teletrabajo ofrece la oportunidad de desvincularse del lugar físico de empleo, hay trabajos en los que no pueden desvincularse completamente, manteniendo una dependencia al lugar previo de residencia con la obligación de viajar a su lugar de trabajo ocasionalmente. Aunque los entrevistados aceptan esta condición, se hace interesante cuestionar si esta opción puede ser sostenible en el tiempo, sobre todo para el caso de los empleados que deben viajar de manera más frecuente, lo que podría revertir la decisión de vivir lejos del lugar de empleo, lo que puede ser materia de otro estudio.

Por el contrario, los entrevistados n° 1, n°2 y n°5, pueden continuar con sus trabajos de manera totalmente remota.

Los entrevistados n° 1 y n°5 son independientes, por lo que no tienen horarios establecidos de trabajo, lo que les da mayor libertad en su día a día, lo que sustenta la tesis sobre sus elecciones residenciales.

Para el caso del entrevistado n° 2, es profesor de inglés, y previo a la pandemia realizaba clases presenciales, al respecto comenta lo siguiente:

“Presencial hasta la pandemia, luego online y seguimos online. Y entonces las facilidades para ahora es que se pueda hacer por teletrabajo todo, eso fue una de las de las razones porque nos vinimos. Por el contrato con teletrabajo y me prometieron que sí volvíamos a presencial y yo no quería, me tenían que ellos despedir.”
(Entrevistado n°2, 64 años, Condominio Club de Campo Residencial)

A diferencia del resto, como debe realizar su trabajo en horarios determinados, se construyó una oficina para poder realizar su trabajo en un sector apartado de la casa. Además, menciona que su rutina en Puerto Varas no es muy distinta a la de Santiago, ya que trabaja la misma jornada laboral.

Al analizar las entrevistas, se examina que el teletrabajo no lo consideran como motivación de mudanza, pero sí como un facilitador para que el cambio residencial fuese posible.

Como se puede observar en los fragmentos de las entrevistas, todos mencionan que gracias a la posibilidad del teletrabajo lograron mudarse a Puerto Varas. Para algunos de ellos conlleva un mayor sacrificio, pero están dispuestos a tomar esta nueva implementación de teletrabajo para salir de Santiago.

Así, se puede considerar que el teletrabajo influyó en las elecciones residenciales de los entrevistados, como un facilitador y/o acelerador en cuanto a la decisión de realizar la mudanza.

5.3.- Cuarentenas según condiciones sanitarias

Otro punto relevante identificado en el marco teórico, es que durante la pandemia hubo un aumento en la preferencia por lugares rurales o con mayor espacio, con el objetivo de evitar los posibles contagios de las grandes ciudades o que las cuarentenas sean más agradables.

En el caso de Chile, cada ciudad experimentó de diferente medida la pandemia con relación a los períodos de cuarentena y contagios diarios, debido a la estrategia implementada por el gobierno para controlar la propagación del virus. Esta estrategia llamada “Plan Paso a Paso”, consistió en establecer cuarentenas en relación a los contagios diarios de cada ciudad, así si una ciudad presentaba por períodos prolongados una alta cantidad de contagios diarios, significaba períodos de cuarentena más

estrictas, por el contrario, si una ciudad presentaba menos contagios diarios, había más flexibilidad y libertad para salir.

En cuanto a la muestra de entrevistados, los n°1 y n° 6 vivían anteriormente en Puerto Montt, y el resto en Santiago.

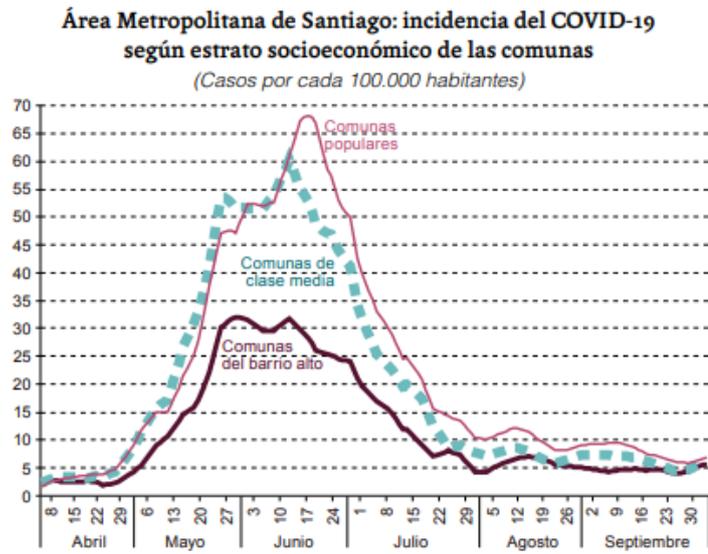
La ciudad de Puerto Montt, fue una de las ciudades más contagiadas en un momento de la pandemia, el diario La Tercera publicó el 7 de octubre del 2022 que Puerto Montt fue la tercera comuna con más casos activos en el país, situación que la llevó a estar 5 meses seguidos en cuarentena (La Tercera, 2020)

A pesar de las restricciones de la ciudad, los entrevistados n°1 y n°6 no expresaron que su cambio a una parcela está relacionada a tener mayor espacio en caso de potenciales cuarentenas. Esto se puede explicar por el tipo de vivienda que tenían anteriormente, donde ambos habitaban en casas, por lo que es probable que sus cuarentenas hayan sido más agradables que si hubiesen estado en espacios más reducidos.

Con respecto al resto de los entrevistados que vivían anteriormente en Santiago, su situación es similar a la de los entrevistados que vivían anteriormente en Puerto Montt, ya que la mayoría vivía en casas o parcelas.

Para el caso de Santiago, el Plan Paso a Paso se implementó en cada comuna del área Metropolitana de Santiago, así la propagación del virus fue diferente dentro de la capital. En este sentido, Canales(2021) identifica que hubo una gran diferencia en la incidencia del virus según los estratos socioeconómicos, con una gran variación entre las comunas de barrio alto, clase media y populares del área Metropolitana de Santiago.

Ilustración 18: Incidencia del COVID-19 en el Área Metropolitana de Santiago

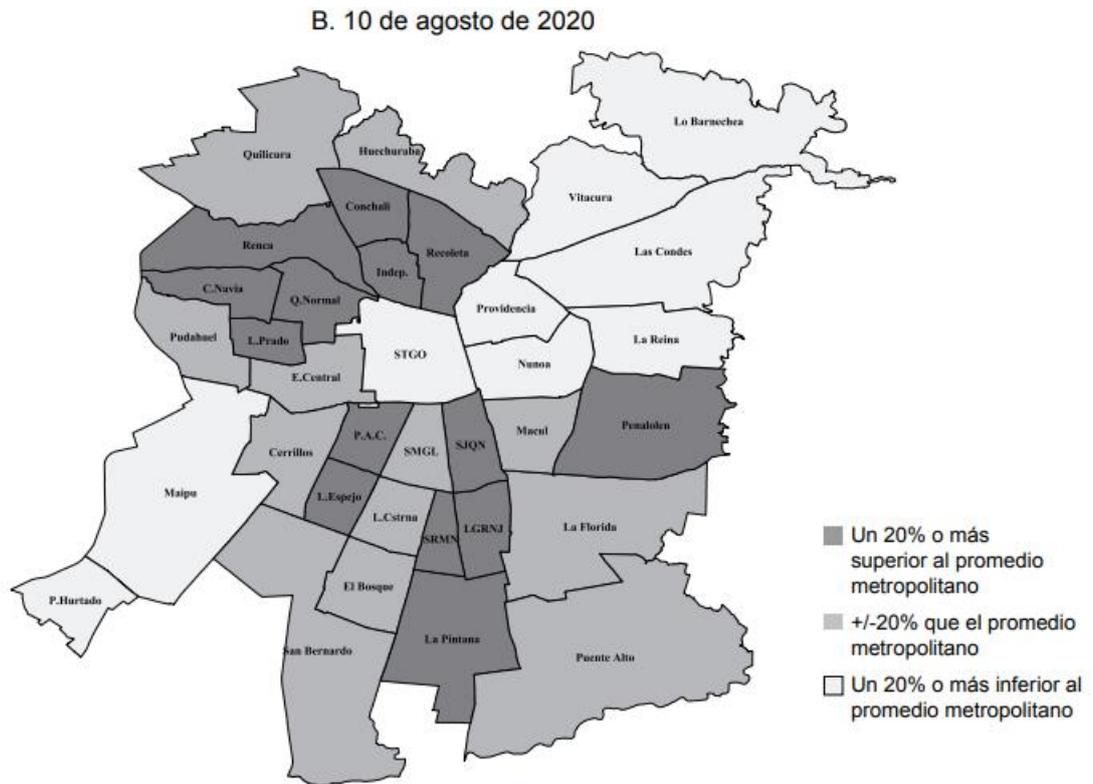


Fuente: (Canales, 2021)

Como se observa en el gráfico, las comunas populares del área Metropolitana de Santiago fueron las más afectadas por el virus, lo que se explica por las condiciones de hacinamiento, precariedad laboral, entre otros, que crean un ambiente social y epidemiológico propicio para la expansión del virus (Canales, 2021)

Para el caso de los entrevistados, algunos vivían anteriormente en Pirque, La Reina, Ñuñoa y Maipú.

Ilustración 19: Área Metropolitana de Santiago: Incidencia del COVID-19 por comunas en relación con el promedio metropolitano, 2020



Fuente: (Canales, 2021)

Las comunas en las que vivían anteriormente los entrevistados la incidencia del COVID-19 fue una de las menores dentro de la comuna. Lo que significa, que sus periodos de restricción no fueron tan prolongados, teniendo más libertad para salir de sus casas.

Al preguntarles a los entrevistados si la pandemia había influenciado su decisión de mudanza, ninguno de ellos lo afirmó, de hecho la entrevistada n°8, mencionó que la pandemia la vivieron “bien dentro de todo”. Lo que se puede comprender por las comunas en las que habitaban y tipo de vivienda, siendo la mayoría casas o parcelas.

Al no haber experimentado problemas relacionados con las cuarentenas y contagios, se explica la razón por la cual para los entrevistados no fue relevante mudarse a un lugar con mayor espacio o una ciudad con menos contagios diarios.

6.- Seguridad y calidad de vida en los grupos socioeconómicos medios altos y altos

Como se mencionó en el marco teórico, estos grupos tienen como principales motivaciones el estrés y la inseguridad de la vida moderna, lo que los incentiva a la búsqueda de lugares más tranquilos para vivir, con cercanía a la naturaleza, pero que se encuentren cerca de las instalaciones de la vida urbana. Esta búsqueda se relaciona con una mejora en la calidad de vida, asociándose así con una migración por amenidad.

Al evaluar si esta es la situación de la muestra de entrevistados, se descubrió que efectivamente sus motivaciones de mudanza están relacionadas con el estrés, inseguridad, cercanía a la naturaleza, y lugares más tranquilos, las que están asociadas a las motivaciones identificadas previas a la pandemia.

6.1- Seguridad

La seguridad fue una motivación que sólo tres entrevistados (n°3, n°8 y n°10) expresaron como principal motivación de mudanza. Estos vivían anteriormente en Santiago y tienen hijos que están en enseñanza media o en la universidad.

Los entrevistados manifestaron que han experimentado diversas situaciones de inseguridad tanto en sus condominios como en la ciudad, por lo que su percepción de inseguridad en la capital era bastante alta.

Por ejemplo, el entrevistado 10 menciona la inseguridad como uno de los factores determinantes de su cambio residencial, ya que había experimentado situaciones de inseguridad (intento de robo y asalto) y, además por la ubicación de su departamento que estaba al lado de un supermercado Hiper Líder, durante el estallido social vieron cómo la gente entraba a robar a este supermercado, aumentando así su sensación de inseguridad en su lugar de residencia.

En este sentido, la entrevistada n° 8 señala una situación similar al respecto:

“En mi casa en Santiago hacían portonazos todas las semanas y el estallido social fue también bien heavy, nos dejó como bien, más que la pandemia, la pandemia la vivimos bien dentro de todo, pero el estallido social fue muy duro, con eso de que te llamaran por teléfono a cada rato ,no es que hay que ir a buscar a los niños al colegio, que los amenazaron con que los van a atacar, de que cerraron la calle y nadie podía ir a buscar a sus niños, entonces no fue agradable la verdad...” (Entrevistada n°8, 45 años, condominio Las Tranqueras)

Para el caso del entrevistado n°3, no menciona una situación en particular de inseguridad, no obstante, menciona la seguridad y estallido social varias veces como su principal causa de mudanza.

Aparte de sus experiencias y su percepción de inseguridad, al realizar el análisis de las entrevistas, surge otro factor interesante asociado a la seguridad, que se relaciona con la seguridad de sus hijos. Como se mencionó anteriormente, los tres entrevistados tienen hijos entre 16 y 19 años, y coincide que los tres entrevistados mostraron preocupación por ellos, con respecto al ingreso a la universidad y salidas nocturnas en Santiago, situación que consideran que era peligrosa para sus hijos.

“En realidad el detonante no fue la pandemia, el detonante fue una cosa de seguridad, en realidad se empezó a pensar después como del estallido social. Más, estudiar en Santiago por ejemplo, que a mi hijo le toca estudiar, está mucho más cerca de Puerto Montt para estudiar que para estudiar en Santiago y es más expedito, o sea es un caos, de donde estábamos nosotros es un caos ir a Santiago, ir al centro de Santiago.”
(Entrevistado n°3, 48 años, condominio Terrazas del Maullín)

“Mis niños, claro que cuando llegamos yo tenía uno en 8vo y ya entonces iba a empezar con el tema de las salidas de la vida nocturna, queríamos la verdad más tranquilidad, por los portonazos, más seguridad.”
(Entrevistada n°8, 45 años, condominio Las Tranqueras)

“La verdad de las cosas, que fue siempre un plan de vida, pero más a futuro, teníamos calculado no sé pero llegar acá, después de que terminara de estudiar nuestro hijo el menor, eso tuvo que ver puesto a cambiar su universidad también, pero fue una decisión en conjunto, todos optamos por la situación de la incomodidad de estar en Santiago, el tema de los portonazos.” (Entrevistado n°10, 54 años, condominio Club de Campo Residencial)

Así, se puede inferir que la motivación residencial de mudanza está relacionada a su percepción de inseguridad de sus residencias y ciudad, y por una manera de protección a sus hijos mayores que ya ingresaron a la universidad o que lo harán en un par de años. Lo que de igual manera, podría considerarse como un cambio en relación a las elecciones de educación universitaria, donde normalmente se eligen las opciones de Santiago, al tener una mayor oferta de universidades y calidad de educación. Sin embargo, en el caso de estos entrevistados, privilegian que sus hijos estén en lugares más seguros por sobre una mayor oferta en universidades de mayor prestigio a nivel nacional.

Esta situación puede significar un “sacrificio” para estos grupos, ya que priorizan una residencia en una ciudad más tranquila en cuanto a la delincuencia, por sobre la elección de una universidad de mayor prestigio, las que se encuentran en ciudades más grandes como Santiago, Valparaíso o Concepción.

6.2.- Calidad de vida

Dentro de las principales motivaciones identificadas en las entrevistas, se reconoce otro grupo predominante que mencionan motivaciones relacionadas con las amenidades como principales incentivos de mudanza. Dentro de este grupo, los perfiles de los entrevistados son más variados que el grupo anterior, ya que hay matrimonios con hijos pequeños, parejas y gente sola.

En comparación al análisis anterior, este grupo no manifiesta una motivación “detonante” de mudanza, sino que para algunos eran condiciones relacionadas con las amenidades que les agradaban y tenían como plan mudarse en algún momento. Una de las grandes diferencias con el grupo anterior es que no manifiestan una sensación de desagrado en relación a su lugar de residencia previo, y la mudanza para algunos está más bien relacionada con sus estilos de vida, como por ejemplo disminuir el ritmo de trabajo, tener mayor cercanía con la naturaleza, tranquilidad, entre otros.

Dentro de este grupo, hay dos matrimonios con hijos pequeños que coinciden en el interés de habitar en una parcela, principalmente por la calidad de vida y espacio.

“El principal motivo fue la calidad de vida, bueno ahí tiene sus pro y sus contra, pero netamente tranquilidad y calidad de vida.” (Entrevistado n°1, 35 años, condominio Club de Campo Residencial)

“Acostumbrada y teniendo perros grandes y 2 guaguas necesitamos espacio.” (Entrevistada n°4, 34 años, condominio Parcelación los Arrayanes)

Para el caso de ambos matrimonios jóvenes sin hijos, coinciden en que una de sus principales motivaciones de mudanza fue la cercanía a la naturaleza, y una parcela cumplía con esas expectativas.

Por otro lado, las entrevistadas que se mudaron en solitario, su mudanza se relaciona a un cambio en su estilo de vida anterior. En este sentido, la entrevistada n°5, menciona que quería vivir en un lugar con más contacto con la naturaleza, que sea similar a vivir en el campo. La entrevistada n°9, señala que anteriormente trabajaba mucho, estaba muy estresada, y el cambio a una parcela y a otra ciudad, significaba un cambio en su estilo de vida.

7.- Aceleración de proyectos residenciales durante la pandemia

Al estudiar las motivaciones y elecciones residenciales de los entrevistados, se identificó que efectivamente la pandemia jugó un rol importante en su decisión de mudanza. Esto fue posible principalmente por el nuevo método de trabajo remoto implementado durante la pandemia, que permitió que la gente no dependiera del lugar físico de su empleo y pudiera mudarse a un lugar que tenían pensado como un plan a futuro. De esta manera el teletrabajo actuó como un facilitador o acelerador de este plan.

Por otro lado, se reconoce que la motivación relacionada con la búsqueda de un lugar más tranquilo y casas con mayor espacio por las condiciones de la pandemia, depende de las experiencias que tuvieron las personas durante los períodos críticos del COVID-19. Para los entrevistados no fue de gran relevancia, ya que habitaban anteriormente en casas o en comunas que no fueron impactadas en gran medida por el virus, razón por la cual no experimentaron cuarentenas tan prolongadas.

La facilidad del teletrabajo se complementa con las motivaciones de mudanza de los entrevistados, los que son principalmente seguridad, tranquilidad, cercanía a la naturaleza y espacio. Así, la ciudad de Puerto Varas y una parcela de agrado cumplen con estas expectativas, al ser ambos lugares más tranquilos para vivir, con cercanía a la naturaleza y espacio.

Con la información recopilada se pueden resumir las trayectorias residenciales de los entrevistados de la siguiente manera:

Ilustración 20: Trayectorias residenciales con principal motivación inseguridad

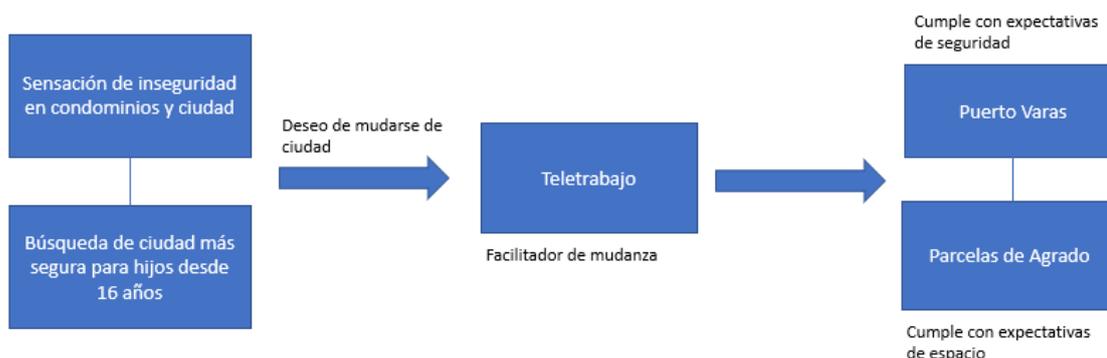


Ilustración 21: Trayectorias residenciales con principal motivación calidad de vida



Con el esquema se puede concluir que si bien las motivaciones relacionadas con la elección residencial de una ciudad de menor escala y una parcela de agrado ya existe hace unos años, el teletrabajo fue clave para que este proceso se acelerara considerablemente en la ciudad. Lo que se puede explicar con el aumento exponencial de construcciones residenciales entre el 2019 y 2022 identificados en el objetivo específico anterior.

Por otro lado, se debe mencionar que este resumen de las trayectorias residenciales no representa al 100% de los entrevistados, ya que representa sólo a los que tuvieron la oportunidad de continuar con teletrabajo en Puerto Varas.

8.- Proyección de residencia en parcela de agrado para los entrevistados

Al identificar las principales motivaciones de los residentes, es relevante evaluar si esta decisión la consideran como un plan momentáneo por las condiciones de la pandemia, como por ejemplo, mientras tengan la opción de teletrabajo, o si lo consideran como un lugar de residencia a largo plazo.

Al revisar las entrevistas, se descubrió que todos los entrevistados, a excepción de la entrevistada n°5, consideran establecerse en Puerto Varas por un largo periodo de tiempo. Dentro de los que se proyectan en la ciudad, hay dos entrevistados que mencionan que les gustaría mudarse de su lugar actual, pero a otra parcela, ya que les agradó el estilo de vida que tienen actualmente.

“Nos vamos a mudar si dios quiere. A otra parcela, o sea mira la proyección de nosotros es seguir invirtiendo y la idea el sueño es como estar con borde lado, parcela con borde lago” (Entrevistado n°1, 35 años, condominio Club de Campo Residencial)

“No en la parcela donde vivimos, pero definitivamente nuestro cambio será construir una casa en parcela.”
(Entrevistada n°4, 34 años, condominio Parcelación los Arrayanes)

Por otro lado, hay entrevistados que se proyectan en sus actuales parcelas por un largo periodo de tiempo.

“Buena pregunta, a veces digo que cuando uno ya es como medio anciano, o sea no se si anciano, pero arriba de 70 quizás, igual yo digo que como vivir después en departamento, pero no se, yo creo que esas cosas uno después las va viendo como en el día a día, ahora yo me proyecto aquí no mas, no se, pero si siento que la vejez es buena en un departamento.” (Entrevistada n° 6, 43 años, condominio Club de Campo Residencial)

“Me imagino que podría ser mi lugar definitivo hasta que quedemos solos porque ahí se hace la parcela grande..” (Entrevistado n°3, 48 años, condominio Terrazas del Maullín)

Por el contrario, la entrevistada n°5 manifestó que no le agrada mucho vivir sola en una parcela:

“No siento que me vaya a quedar aquí para siempre, porque las condiciones, mira si una hija se viniera a vivir cerca es más fácil que yo me quede aquí, pero si no, si está como ahora que mis hijas están en Santiago yo creo que las condiciones, si yo cuando me ponga más vieja no es para que yo esté aquí sola.” (Entrevistada n°5, 57 años, condominio Club de Campo Residencial)

Estos resultados, revelan que para el caso de los entrevistados su decisión de cambio residencial no es momentánea ni por un periodo de tiempo en específico, sino que es un plan con proyección a largo plazo. Si bien hay dudas para algunos de los entrevistados a futuro, como si será adecuado vivir en una parcela cuando lleguen a la vejez, su proyección es a largo plazo.

Por otro lado, esto delata que los nuevos residentes se quedarán por un tiempo prolongado en la ciudad, con lo que se debe hacer algo en relación a los servicios que estos nuevos residentes requieren, dejando así un gran campo para la planificación urbana.

CONCLUSIONES

Si bien las parcelas de agrado han sido históricamente una de las principales modalidades de la expansión periurbana de las ciudades chilenas, durante la pandemia se evidenció un incremento en la demanda interesada por habitar este tipo de asentamientos. Una de las ciudades que recibió una fuerte llegada de nuevos residentes durante la pandemia fue Puerto Varas, situación que tensionó a la ciudad, ocasionando diversas externalidades negativas. En este contexto, la presente investigación ha analizado los factores que han influenciado las trayectorias y elecciones residenciales de las clases medias altas hacia las parcelas de agrado durante la pandemia en Puerto Varas.

En cuanto a las dinámicas de expansión periurbana en Puerto Varas relacionadas con las parcelas de agrado, hay diversos factores interrelacionados que explican tal crecimiento. Uno de estos, es la falta de fiscalización en las parcelaciones por debilidades en la norma actual, permitiendo que la oferta inmobiliaria en sectores rurales se desarrolle sin la planificación necesaria. Por otro lado, durante la pandemia ocurrieron varios factores que posibilitaron el aumento de PA, uno de ellos es que la oferta inmobiliaria en sectores rurales se volvió más conveniente que la oferta urbana, lo que se complementó con facilidades para la compra de terrenos, ya sea por los retiros y bonos otorgados durante el 2020 y 2021, como por las facilidades de créditos directos por los vendedores de terrenos.

A esta situación, se suman las facilidades de teletrabajo que cobraron mayor importancia durante la pandemia, que permitió a los individuos de clase media-alta desvincularse de su lugar físico de empleo, lo que tuvo un impacto sobre las elecciones residenciales por las condiciones del COVID-19.

El teletrabajo actuó como un facilitador o acelerador en los planes de mudanza hacia las parcelas de agrado. Según lo mencionado por los corredores y entrevistados, algunos habían comprado los terrenos previo a la pandemia para mudarse en algún momento, pero con la facilidad del teletrabajo decidieron mudarse antes de lo planeado. Por otro lado, esta situación se combina con otras motivaciones identificadas, como la inseguridad percibida por los entrevistados en sus lugares de residencia previos en la ciudad y una búsqueda en la mejora de su calidad de vida.

Asimismo, en cuanto a la posibilidad de realizar teletrabajo en Chile, hay una fuerte correlación entre nivel de ingreso y posibilidad de realizar teletrabajo (Hurtubia et al., 2022), lo que coincide con la bibliografía revisada en el marco teórico para el caso de Estados Unidos e Inglaterra, donde los trabajos mejores pagados son más susceptibles al trabajo remoto.

En relación a las condiciones sanitarias, se identificó que las medidas para enfrentar la pandemia, como las cuarentenas no afectaron sus decisiones residenciales, distinguiendo que esto puede haber sido principalmente por la ubicación de sus residencias y tipo de vivienda, ya que contaban con mayor espacio para realizar el confinamiento y por sus comunas en donde las medidas sanitarias no fueron tan estrictas en comparación con otras ciudades del país.

Esta situación se respalda bajo la investigación de (Hurtubia et al., 2022), en donde menciona que la preocupación por la salud (pandemia) se correlaciona con los individuos de menor ingreso por la incertidumbre del sistema público. Con lo que se puede comprender por qué para los entrevistados las condiciones sanitarias no fueron determinantes para su decisión de mudanza.

Más generalmente, esta tesis contribuye al análisis de las trayectorias residenciales durante la pandemia, identificando los principales factores y elecciones residenciales de los nuevos residentes de parcelas de agrado durante la pandemia. Un resultado relevante de la investigación es que la movilidad desde una ciudad de mayor escala a una de menor escala a una PA, no representa un movimiento temporal sino que un plan a largo plazo, donde los entrevistados se proyectan un tiempo prologando en este tipo de asentamientos. Además, el teletrabajo efectivamente jugó un rol relevante para la mayoría de los entrevistados, ya que el lugar laboral ya no es determinante para las elecciones residenciales, coincidiendo con los casos mencionados en la literatura de Estados Unidos y Gran Bretaña.

Sin embargo, es posible que esta proyección dependa de la facilidad de poder continuar con el teletrabajo, con lo que la proyección y movimiento de estos grupos es bastante incierta, como menciona Nathan & Overman (2020).

Por otro lado, esta investigación da cuenta de una rápida expansión que queda al borde de la planificación urbana, al revisar las dinámicas de expansión periurbana relacionadas con las parcelas de agrado, se identifica que hay un descontrol en cuanto a la fiscalización y que el interés por solucionar y controlar esta expansión llega tarde. Sin embargo, existe preocupación del alcalde Tomás Garate y la alcaldesa de Valdivia, los cuales entregaron una propuesta para un plan de parcelaciones al Ministro de Vivienda y Urbanismo (Municipalidad de Puerto Varas, 2022).

Finalmente, la tesis contribuye a una mejor comprensión de cómo las condiciones de la pandemia afectaron en las decisiones residenciales de la gente, reflejándose en un aumento de parcelas de agrado en Puerto Varas. Esto abre una oportunidad para continuar con la investigación una vez que se obtengan los datos actualizados, lo que posibilitaría un estudio más profundo sobre el perfil de los nuevos residentes de parcelas de agrado y desde la perspectiva de la planificación urbana, sobre la proyección de estos nuevos residentes y los servicios públicos que requieren de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Ávila Sánchez, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos: Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Investigaciones geográficas*, (45), 108-127.
- Azócar, G., Sanhueza, R., & Henríquez, C. (2003). Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central. *EURE (Santiago)*, 29(87), 79-82.
- Azócar, G., Henríquez, C., Valenzuela, C., & Romero, H. (2008). Tendencias sociodemográficas y segregación socioespacial en Los Ángeles, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (41), 103-128.
- Azócar García, G., Aguayo Arias, M., Henríquez Ruiz, C., Vega Montero, C., & Sanhueza Contreras, R. (2010). Patrones de crecimiento urbano en la Patagonia chilena: el caso de la ciudad de Coyhaique. *Revista de Geografía Norte Grande*, (46), 85-104.
- Allard, P., Correa, J. I., & Sánchez, J. F. (2022). Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile.
- Alcaldes de Puerto Varas y Valdivia entregaron propuesta para un plan de parcelaciones a ministro de vivienda y urbanismo.(2022). Recuperado 27 de octubre de 2022, de Municipalidad de Puerto Varas website: <https://www.ptovaras.cl/noticias/alcaldes-de-puerto-varas-y-valdivia-entregaron-propuesta-para-un-plan-parcelaciones-a-ministro-de-vivienda-y-urbanismo>
- Bellet, C., & Llop Torné, J. M. (2004). Ciudades intermedias: entre territorios concretos y espacios globales. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 2004, núm. 141-142, p. 569-582.
- Bereitschaft, B., & Scheller, D. (2020). How might the COVID-19 pandemic affect 21st century urban design, planning, and development?. *Urban Science*, 4(4), 56.
- Chacón, F. P. (2009). Las Migraciones por Amenidades en Chile: Características y Consecuencias Socio-espaciales. Recuperado de [https://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/legal12/Geografia a socioeconomica/Geografiadelapoblacion/16.pdf](https://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/legal12/Geografia%20socioeconomica/Geografiadelapoblacion/16.pdf).
- Cáceres Seguel, C. (2015). Ciudades satélites periurbanas en Santiago de Chile: paradojas entre la satisfacción residencial y precariedad económica del periurbanita de clase media. *Revista INVI*, 30(85), 83-110.
- Cervio, A. L. (2015). Expansión urbana y segregación socio-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años' 80.
- Contreras, I. (2019). *Expansión urbana por loteos rurales y su impacto sobre el desarrollo urbano sustentable. Caso de estudio: comuna de Melipilla, Chile; período 2006-2018* (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile).

- Canales Cerón, A. I. (2021). La desigualdad social frente al COVID-19 en el Área Metropolitana de Santiago (Chile). *Notas de población*.
- Cruz-Muñoz, F. (2021). Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio. *EURE (Santiago)*, 47(140), 29-49.
- de D'Arterio, P. O., del Valle Pérez, V., & Magalhaes, A. C. (2009). Expansión periurbana y calidad de vida en el Gran San Miguel de Tucumán. In *X Jornadas Argentinas de Estudios de Población*. Asociación de Estudios de Población de la Argentina.
- da Gama Torres, H. (2011). Environmental implications of peri-urban sprawl and the urbanization of secondary cities in Latin America. *Washington, DC: Inter-American Development Bank*.
- De Mattos, C., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana?. *Revista invi*, 29(81), 193-219.
- Florida, R., Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2021). Cities in a post-COVID world. *Urban Studies*, 00420980211018072.
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., & Plaza, F. (2009). Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso: ¿Migración por amenidad a la chilena?. *Revista de Geografía Norte Grande*, (44), 93-112.
- Hidalgo, R., & Zunino, H. M. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *EURE (Santiago)*, 37(111), 79-105.
- Hurtubia, R., Tirachini, A., Astroza, S., Guevara, Á., Carrasco, J. A., & Munizaga, M. (2022). Factores socioeconómicos y perceptuales que influyeron en el teletrabajo durante la pandemia COVID-19 en Santiago, Chile. *Estudios de Transporte*, 23(2), 1-19.
- Jorquera Acuña, C. (2016). Migración por amenidad en zonas lacustres de la comuna de Puerto Varas: expectativas asociadas a nuevos modos de vida.
- Jiménez, V., Hidalgo, R., Campesino, A. J., & Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE (Santiago)*, 44(132), 27-46.
- McCarthy, J. (2008). Rural geography: Globalizing the countryside. *Progress in Human Geography*, 32(1), 129-137.
- Mena Figueroa, L. A. (2013). La urbanización de elite y los cambios en la funcionalidad tradicional del campo en la comuna de Pirque, Región Metropolitana de Santiago.
- Maturana, F. (2015). ¿Ciudad media o ciudad intermedia? Evolución conceptual y estudio en Chile. *Ciudades intermedias en Chile: Territorios olvidados*, 21-42.

- Maturana, F., & Rojas, A. (2016). CIUDADES INTERMEDIAS EN CHILE.TERRITORIOS OLVIDADOS. *EURE (Santiago)*, 42(126), 295-298. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200014>
- Molina, T. (2021, 9 febrero). Demanda por mayores espacios y auge de zonas periféricas: Los cambios en el mercado inmobiliario chileno ante pandemia. *Emol*. <https://www.emol.com/noticias/Economia/2021/02/09/1011751/Mercado-inmobiliario-cambios-pandemia.html>
- Nathan, M., & Overman, H. (2020). Will coronavirus cause a big city exodus?. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(9), 1537-1542.
- Nathan, M. (2021). The city and the virus. *Urban Studies*, 00420980211058383.
- Ortiz, J., & Escolano, S. (2013). Movilidad residencial del sector de renta alta del Gran Santiago (Chile): hacia el aumento de la complejidad de los patrones socioespaciales de segregación. *EURE (Santiago)*, 39(118), 77-96.
- OCUC; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales; INE. (2020). *Parcelas de Agrado desde la perspectiva censal y territorial*.
- Peiser, R. B., & Hugel, M. (2022). Is the Pandemic Causing a Return to Urban Sprawl?. *Journal of Comparative Urban Law and Policy*, 5(1), 26-41.
- Ravetz, J., Fertner, C., & Nielsen, T. S. (2013). The dynamics of peri-urbanization. In *Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe* (pp. 13-44). Springer, Berlin, Heidelberg.
- Ruiz-Clavijo, M. P. Z. (2019). Transformaciones socio-territoriales en la interfase periurbana de Puerto Varas: desarrollo privado y planificación en el área periurbana. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, (11).
- Rojo Mendoza, F. (2019). Las dinámicas de clases en la producción de espacios urbanos: el caso de Temuco.
- Retamal, N. (2020). El triste podio de Puerto Montt: pasó a ser la tercera comuna con más casos activos de Covid-19 en Chile. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/nacional/noticia/el-triste-podio-de-puerto-montt-paso-a-ser-la-tercera-comuna-con-mas-casos-activos-de-covid-19-en-chile/UB3KVCGE3FDIDKZKXEUT6RLMJA/>
- Rowe, F., Calafiore, A., Arribas-Bel, D., Samardzhiev, K., & Fleischmann, M. (2022). Urban exodus? Understanding human mobility in Britain during the COVID-19 pandemic using Meta-Facebook data. *Population, Space and Place*, e37.

- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure (Santiago)*, 26(77), 49-80.
- Salaza, A., Mery, O. D., Mc-Intyre, P. O., & Bonnette, W. F. (2014). Relevancia de la accesibilidad a los centros urbanos, con respecto a la pobreza y ocupación de la población rural y periurbana de la región del Bío-Bío, Chile. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 23(2), 221-238.
- Santiago, C. M., Raggi, J. P. F., & Erices, L. V. (2016). Urban growth trends in midsize Chilean cities: the case of Temuco. *Urbe. Revista Brasileira de Gestao Urbana*, 8, 375-389.
- Tiebout, C. M. (1956). A pure theory of local expenditures. *Journal of political economy*, 64(5), 416-424.
- Torres, H., Alves, H., & Aparecida De Oliveira, M. (2007). São Paulo peri-urban dynamics: some social causes and environmental consequences. *Environment and Urbanization*, 19(1), 207-223.
- Toro, F., & Orozco, H. (2018). Concentración y homogeneidad socioeconómica. *Revista de Urbanismo*, (38), 1-21.
- Tapia, M. (2022, 14 mayo). El colapso de Puerto Varas. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/pulso/noticia/el-colapso-de-puerto-varas/RVEDDI3YIRCHVK753PJ4Y37PAQ/#:~:text=En%202020%20y%2C%20sobre%20todo,empresa%20de%20asesor%C3%ADas%20inmobiliarias%20Tinsa>
- Ulloa, G. (2022, 11 mayo). La ciudad infiltrada: ¿Agrado o informalidad? *La Tercera*. <https://www.latercera.com/opinion/noticia/la-ciudad-infiltrada-agrado-o-informalidad/DRBGKJQSJFGQZA4TKXCPZ6TMTY/>

