



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

LA CONSTRUCCIÓN DEL RURURBANO DE PUERTO VARAS A PARTIR DE  
LAS NUEVAS RURALIDADES.

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

María Constanza Castro Olea

Profesor guía: Felipe Link

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

18 de diciembre de 2023

## **Agradecimientos**

A todas las personas que me concedieron desinteresadamente parte de su tiempo, respondiendo mis preguntas y contándome su perspectiva sobre el territorio.

A mi profesor guía, Felipe Link por su orientación, paciencia y apoyo durante el proceso.

A mi pareja, por ser constantemente un apoyo y demostrarme siempre que hay cosas más importantes y que la vida es para disfrutarla.

A mi familia y amigos, con quienes siempre puedo contar.

## RESUMEN

La siguiente investigación, examina cómo la Nueva Ruralidad influye en la construcción y transformación del área rururbana de la comuna de Puerto Varas, Chile, destacando el impacto de la migración y las actividades no agrícolas en la redefinición del paisaje y las dinámicas del mundo rural. Se adopta un enfoque mixto, utilizando tanto análisis cualitativos como cuantitativos, para entender las dinámicas demográficas y territoriales, así como las políticas de desarrollo rural y urbano. Las conclusiones revelan una compleja interacción entre los elementos rurales y urbanos, alterando las identidades y prácticas locales. Este fenómeno resalta la importancia de considerar la aplicación de instrumentos de organización de escala territorial con enfoque rural.

## PALABRAS CLAVE

Rururbano, Nueva Ruralidad, Migración, Parcelas de Agrado, Desarrollo Rural

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<i>Agradecimientos</i>	2
<i>i. Caso de estudio</i>	12
1. <i>Rururbano.</i>	15
2. <i>Nueva Ruralidad:</i>	17
3. <i>Paisaje y su construcción social.</i>	18
4. <i>Desarrollo rural:</i>	20
5. <i>Nuevos Habitantes.</i>	22
<i>i. El habitar rural.</i>	22
<i>ii. Migración por amenidades.</i>	22
<i>iii. Parcelaciones de agrado.</i>	23
<i>i. Pregunta de Investigación</i>	23
<i>ii. Hipótesis</i>	23
<i>iii. Objetivo General</i>	24
<i>iv. Objetivos Específicos:</i>	24
<i>i. Enfoque Metodológico:</i>	24
<i>ii. Diseño Metodológico:</i>	24
<i>a) Definición del área de estudio:</i>	25
<i>b) Caracterización del Área Rururbana:</i>	25
<i>c) Dinámicas territoriales del rururbano</i>	27
<i>d) Percepción de agentes del territorio.</i>	27
<i>e) Análisis de Datos:</i>	29
<i>f) Aspectos éticos:</i>	29
<i>i. Caracterización del Territorio Rururbano. Componentes y unidades.</i>	30
<i>ii. Evolución y transformación del territorio</i>	35
<i>Colonización 1853.</i>	36
<i>Llegada del tren, 1912. Comienzo del turismo.</i>	37
<i>Construcción de la Carretera Panamericana, 1960.</i>	39

<i>Auge de la industria salmonera en la zona, 1990.</i>	40
<i>Estallido social y pandemia, 2019-2022.</i>	41
<i>iii. Áreas de Estudio</i>	45
<i>I. ZONA 1: Nueva Braunau Rural, y Santa María.</i>	45
<i>Unidades del paisaje:</i>	46
<i>Elementos Estructurantes:</i>	46
<i>Usos de suelo:</i>	47
<i>Actividades humanas y Organizaciones del Espacio:</i>	48
<i>Dinámicas existentes:</i>	49
<i>II. ZONA 2: Los Riscos y Ensenada/Petrohué.</i>	51
	52
<i>Unidades del paisaje</i>	52
<i>Elementos Estructurantes:</i>	52
<i>Usos de Suelo:</i>	53
<i>Actividades humanas y Organizaciones del Espacio:</i>	54
<i>Desarrollo rural</i>	57
<i>Bienestar</i>	57
<i>Oportunidades Económicas:</i>	58
<i>Sustentabilidad y Medioambiente.</i>	60
<i>Cultura e Identidad</i>	63
<i>Sobre el habitar</i>	63
<i>Migraciones</i>	64
<i>Percepción general sobre los nuevos habitantes:</i>	64
<i>Conclusiones</i>	67
<i>Bibliografía</i>	70
<i>Anexos</i>	75

## LISTA DE ILUSTRACIONES

Esquema 1	Secuencia de hitos de transformación del territorio. Fuente: Elaboración propia.....	36
Figura 1	Áreas urbanas en contraste con parcelaciones consolidadas y por consolidar. Fuente: CADZLI y CChC, 2022.....	13
Figura 2	Ubicación de áreas de estudio, Zona 1 y Zona 2, en base a mapa de Mesas Barriales del área rural de la comuna de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia.....	14
Figura 3	Relación del rururbano en relación a la ciudad. Elaboración propia en base a (Cardoso & Fritschy, 2012) .....	16
Figura 4	Estructura de ocupación del espacio. Urbanización, suburbanización y desurbanización. Elaboración propia en base a diagramas de Hesse y Schmitz (1998) .....	17
Figura 5	Ubicación de la comuna de Puerto Varas en la Región de los Lagos, Chile. Fuente: Elaboración propia en SIG .....	31
Figura 6	Esquema de estructura de ocupación del espacio de Desurbanización, con patrones de interacción de la comuna de Puerto Varas. Elaboración propia según diagramas de Hesse y Schmitz, 1988 basado en los resultados obtenidos mediante los métodos de identificación del área de estudio. Los mapas obtenidos se encuentran en la sección de Anexos.....	32
Figura 7	Fotografías satelitales del área urbana de Puerto Varas. Fuente: Google Earth .....	33
Figura 8	Esquema del área Urbana, periurbana y rururbana de la comuna de Puerto Varas. Elaboración propia en referencia a conceptualización de Cardoso & Fritschy, 2012.....	34
Figura 9	Imágenes del Periurbano. La consolidación de Parcelas de Agrado. Fuentes: Mapas superiores de GoogleEarth, Inferior Izquierda, extraída mediante GoogleMaps en Street view, Inferior derecha, extraída de Urban Corp. Propiedades.....	35
Figura 10	Distribución de predios entregados a los colonos entre los años 1853 y 1870. Fuente, Guía de Arquitectura tradicional en madera del Lago Llanquihue, 2021. Imagen de Puerto Varas en 1894. Fuente, libro “Puerto Varas 131 años de Historia”. Bernardo Horn y Enrique Kinzel.....	37
Figura 11	Puerto Varas numeración de manzanas oficial [material cartográfico]: de la Asociación de Aseguradores de Chile. Mapoteca. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile <a href="http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/631/w3-article-155225.html">http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/631/w3-article-155225.html</a> . Accedido en Mayo, 2023.	38
Figura 12	Fotografía de Puerto Varas, Creación de la primera agencia de turismo en 1913. Fuente: Dirección de turismo de Puerto Varas. <a href="https://turismo.ptovaras.cl/acerca-de-puerto-varas/detalle/historia-de-puerto-varas">https://turismo.ptovaras.cl/acerca-de-puerto-varas/detalle/historia-de-puerto-varas</a> .....	39
Figura 13	Imagen de aviso sobre la Feria ganadera de Binder Hermanos.Fuente: <a href="http://colonizacionalemana1857.blogspot.com/2014/06/comercio-puerto-varas-1900.html">http://colonizacionalemana1857.blogspot.com/2014/06/comercio-puerto-varas-1900.html</a> .....	40

Figura 14 Oferta de Parcelaciones de agrado en la comuna de Puerto Varas. Fuente: Capturas de pantalla de páginas web de inmobiliarias y corredoras de propiedades. ....	42
Figura 15 Evolución de la mancha urbana y sus elementos limitantes. Fuente, Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth de los años 1989, 2003, 2014 y 2023. ....	43
Figura 16 A la izquierda, Plano de subdivisión de predios entregados a los colonos entre los años 1953-1970 Fuente: Guía de Arquitectura tradicional en madera del Lago Llanquihue, 2021. A la derecha, Superposición de plano de subdivisión con líneas principales, Red vial, Masa lacustre. Elaboración Propia en SIG.....	43
Figura 17 Identificación de Zona 1, mesas barriales de Nueva Braunau Rural y Santa María. Elaboración propia con capas SIG.....	45
Figura 18 Imagen panorámica de la zona 1, desde el sector de Santa María. Fuente: Página web de Hacienda Llanquihue <a href="http://www.haciendallanquihue.cl">www.haciendallanquihue.cl</a> .....	46
Figura 19 Mapas de caracterización del rururbano. Identificación de Mesas Barriales, Análisis de topografía y Categorías de entidades rurales. Fuente: Elaboración propia en Arcmap en base a capas de CIREN, CENSO, CONAF. ....	47
Figura 20 Mapa de Usos de Tierra. Fuente: Elaboración propia en base a capa de Usos de Suelo de la región, agrupando las categorías en 9 para una mejor comprensión.....	48
Figura 21 Paisaje zona 1, Nueva Ruralidad y tecnologización del campo. Fuente: Imágenes propias .....	48
Figura 22 Calendario de Fiestas costumbristas en Nueva Ruralidad. Fuente: Municipalidad de Puerto Varas en <a href="http://www.ptovaras.cl">www.ptovaras.cl</a> , <a href="https://www.soychile.cl/Puerto-Montt/Sociedad/2020/01/07/633380/Puerto-Varas-vivio-su-primera-fiesta-costumbrista-del-verano.aspx">https://www.soychile.cl/Puerto-Montt/Sociedad/2020/01/07/633380/Puerto-Varas-vivio-su-primera-fiesta-costumbrista-del-verano.aspx</a> .....	49
Figura 23 Índice de Socio Materialidad Territorial (ISMT), Fuente: Parcelas de Agrado desde la perspectiva censal y territorial, casos regionales, realizado por el INE en conjunto con el IEUT de la PUC y Observatorio de ciudades UC. 2020. A partir de base cartográfica y de datos - Censo 2017 (INE).....	50
Figura 24 Identificación de Zona 2, mesas barriales de Nueva Braunau Rural y Santa María. Elaboración propia con capas SIG.....	51
Figura 25 Mapas de caracterización del rururbano. Identificación de Mesas Barriales, Análisis de topografía y Categorías de entidades rurales. Fuente: Elaboración propia en Arcmap en base a capas de CIREN, CENSO, CONAF. ....	52
Figura 26 Croquis Zona 2. Elementos estructurantes. Elaboración propia.....	53
Figura 27 Imagen satelital de la Zona 2, degradación del bosque nativo por la proliferación de Parcelas de Agrado. Fuente: Imágen extraída de Google Earth Pro.....	54
Figura 28 Mapa de oferta de alojamientos entre Puerto Varas y Ensenada. Fuente: (Booking, s.f.).....	55

Figura 29 Localización y Concentración de la Población v/s Equipamiento y Servicios Públicos y Privados. Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019.....	56
Figura 30 Sistema de centros poblados, Localización de asentamientos poblados. Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019.....	56
Tabla 1 Incidencia de la pobreza en la población por área, 2006-2022. Fuente: Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta Casen 2006-2022. ....	21
Tabla 2 Antecedentes para definición del área de estudio. Fuente: Elaboración Propia. ....	25
Tabla 3 Antecedentes para identificación de áreas urbanizadas. Fuente: Elaboración Propia. ....	25
Tabla 4 Antecedentes para caracterización del territorio rururbano. Fuente: Elaboración Propia. ....	26
Tabla 5 Metodologías de identificación de Valores del Paisaje. Fuente: elaboración propia según Los Catálogos del Paisaje de Cataluña. ....	26
Tabla 6 Categorización posible de Unidades del Paisaje. Fuente: elaboración propia según Los Catálogos del Paisaje de Cataluña.....	27
Tabla 7 Antecedentes para identificar dinámicas territoriales del rururbano. Fuente: Elaboración Propia.....	27
Tabla 8 Identificación de Agentes del territorio entrevistados, según grupo y rubro al que pertenece. Elaboración propia.....	28
Tabla 9 Crecimiento demográfica de la comuna de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia según datos CENSO 1970, 1982, 1992, 2002, 2017 y estimación municipal en vista del CENSO a realizarse el año 2024 .....	41
Tabla 10 Mesas territoriales Zona 1. Área total y área parcelada. Fuente: Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible. (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023) .....	49
Tabla 11 Mesas territoriales Zona 2. Área total y área parcelada. Fuente: Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible. (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023) .....	55



## LISTA DE ABREVIACIONES

CADZLI: Colegio de Arquitectos, Delegación Zonal Llanquihue

CChC: Cámara chilena de la Construcción

CESFAM: Centro de Salud Familiar

ERD: Estrategia Regional de Desarrollo

FNDR: Fondo Nacional de Desarrollo Regional

ISMT: Índice Socio Material y Territorial

INE: Instituto Nacional de Estadísticas

MFA: Multifuncionalidad de la agricultura

NR: Nueva Ruralidad

OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

ODEPA: Oficina de Estudios y Políticas Agrarias

ODEPLAN: Oficina de Planificación.

PA: Parcelas de Agrado

PIIMEP: Plan Intercomunal de Infraestructuras de Movilidad y Espacio Público.

PNDR: Política Nacional de Desarrollo Rural

PNDU: Política nacional de Desarrollo Urbano

PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

PRC: Plan Regulador Comunal

PROT: Plan regional de Ordenamiento Territorial

RIMISP: Centro latinoamericano para el Desarrollo Rural

SAG: Servicio Agrícola Ganadero

SECPLAN: Secretaría de Planificación

SII: Servicio de Impuestos Internos

UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

## 1. INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA:

La presente tesis, aborda el estudio del territorio rururbano de la comuna de Puerto Varas, desde la perspectiva de agentes y especialistas del territorio, con el objetivo de comprender cómo se construye a partir de la incursión de la llamada Nueva Ruralidad. Se propone realizar un estudio de caso recopilando datos y testimonios de diferentes actores, expertos en la materia, para comprender, desde su perspectiva, las dinámicas que se articulan en el territorio.

Ubicando la comuna de Puerto Varas como escenario, se identifica el territorio partiendo desde su configuración histórica, donde la ciudad y su territorio próximo han visto procesos de cambio, que se perciben hoy en las dinámicas socioespaciales y vestigios de los patrones que marcaron su desarrollo. A raíz de esto, y basado en la teoría de expansión mediante anillos concéntricos de la escuela de Chicago, se identifican las distintas zonas en base a sus características y usos, entendiendo la zona urbana, como el área reconocida por los instrumentos de planificación y que configura la ciudad de Puerto Varas, así como el área urbana de Nueva Braunau y las localidades de Ensenada y Mirador. La zona periurbana, entendida como el área de expansión de la ciudad, en este caso, bajo estudios urbanos recientes, (Zerán Ruiz-Clavijo, 2019) (Tapia, 2022) (Zunino, Matossian, & Hidalgo, 2012) abarca el área de parcelaciones de agrado ya consolidada, en donde los habitantes hacen uso de la ciudad como un cotidiano. Por último, la zona Rururbana como el área definida por Nates-Cruz (2018) como “tercer territorio”, el cual sigue recibiendo influencia urbana, pero aún predomina la actividad rural tradicional, conteniendo, en el caso de estudio, incluso áreas naturales que han sido conservadas como Parques Nacionales y Reservas.

El área de estudio se fija en este rururbano, identificando sus características y componentes y reconociendo, mediante entrevistas semiestructuradas, la percepción de distintos actores sobre el concepto de nueva ruralidad, su incidencia en la construcción social, abarcando los temas de desarrollo rural, migración, así como la afectación en los paisajes.

La transformación de los modos de habitar las zonas rurales, se relaciona directamente con la globalización, tanto en normas, como en conductas (Ávila, 1999) Al mismo tiempo, las repercusiones y efectos generados por las distintas políticas, tanto estructural como conceptualmente (Blanco Obando, 2014).

Estas transformaciones presentan, además, un grupo diferenciado de participantes (PNUD, 2008) Quienes, desde su heterogeneidad, no han encontrado aún “formulaciones integradoras” que potencien la construcción y las dinámicas del territorio, llevando a la reflexión de que “hoy parecen no compartir una visión respecto de lo que pueden hacer juntos” (PNUD, 2008).

En este sentido, una visión común será posible si los participantes se reconocen entre sí y se valoran mutuamente en sus respectivos espacios físicos y culturales, entendiendo a la vez, que la ruralidad no es sinónimo de carencias o rusticidad y que las sociedades rurales, son parte y resultado de procesos sociales, culturales y deliberativos, que hoy permite contener múltiples características positivas, así como nuevos desafíos (PNUD, 2008).

Junto a esto, hay que considerar que las ciudades y zonas urbanizadas de estas áreas rurales, entretujan y generan dinámicas territoriales de intercambio y comunicación, cada vez más complejas tanto entre ellas como con

pueblos, aldeas, caseríos, emplazan en el territorio, llevando a reconocer que no es que lo rural esté desapareciendo, sino que ha cambiado sustantivamente al punto en que no lo reconocemos, por lo que es necesario “un nuevo enfoque, un nuevo lenguaje, una nueva forma de medirlo” (PNUD, 2008).

En este sentido, en Chile, las acciones y políticas de desarrollo que condicionan los procesos y transforman el territorio, presentan una “escasa presencia de las temáticas rurales en la agenda pública” (Bergamini y Rasse, 2022) así como un acotado foco rural en temáticas de gobernanza, institucionalidad y políticas (Ibid.).

Si bien a mediados de la década del 60 aparecen las primeras estrategias de organización y administración territorial (Orellana, Arenas y Moreno, 2020) Siguiendo con sucesivas propuestas de los distintos gobiernos, hasta la promulgación de la Reforma Agraria, la cual propone optimizar la producción agrícola, poniendo énfasis en los pequeños agricultores locales con la finalidad de mejorar los ingresos de los habitantes rurales y a su vez, terminar con los latifundios (Pezo Orellana, 2007). La cual terminará con la dictadura en 1973, en donde se impulsa una economía enfocada en el libre mercado y la regionalización del país (Arenas, 2009), volcando el desarrollo hacia las grandes agroindustrias, desplazando a muchos agricultores pequeños, los cuales terminan vendiendo sus tierras al no poder competir. La política que marca más fuertemente las transformaciones de estos territorios, y que sigue vigente, es el Decreto Ley N°. 3.516 de 1980, que permite subdivisiones hasta 5.000 m<sup>2</sup>, impulsando así la expansión del área urbana, pero sin predisponer de las infraestructuras o servicios necesarios (Vicuña, 2013) dando pie a los modelos de parcelaciones de agrado, barrios cerrados, entre otros, que comenzarán a desarrollarse entorno a las ciudades del país.

El 2010, con el ingreso de Chile a la OCDE, se promueve la actualización de políticas de desarrollo territorial (OCDE, 2009) impulsando la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) que busca mejorar la calidad de los habitantes y el desarrollo de las ciudades (Orellana, Arenas y Moreno, 2020). Así como la Política Nacional de Desarrollo Rural (PNDR), la cual busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes rurales, aprobada y publicada el 2020. A estas, se le suma el 2020 la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT) con la visión de orientar las acciones para el desarrollo del territorio nacional mediante los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT).

Si bien, estas políticas se presentan como instrumentos de ordenamiento, las dinámicas que se vienen desarrollando en el marco de la Nueva Ruralidad, han ido alterando y modificando la manera en que los habitantes de territorios rurales se relacionan, tanto entre sí, como con los nuevos habitantes y con el territorio mismo, cambiando la valoración que se tiene de éste a riesgo de que pierda su carácter o identidad, o bien, los que se deterioren los elementos que le dan valor al paisaje.

En este sentido, un territorio sin planificación, queda abierto a que cada individuo modifique o intervenga según crea conveniente, generando conflictos, a nivel ecológicos, productivos o sociales.

Haciendo referencia específicamente a la comuna de Puerto Varas, el territorio rural ha sido habitado y transformado constantemente de acuerdo al valor que se le ha dado en cada época, ya sea productivo, habitado, o como atractivo turístico por la riqueza natural que posee. Desde un inicio, mediante la distribución de tierras a colonos en torno a la cuenca del lago con fines productivos, pasando a centrar los servicios en un puerto específico, generando el área urbana. Siguiendo con la llegada de infraestructura de transporte, tren y vías de acceso vehiculares, atrayendo visitantes y promoviendo la imagen de buena calidad de vida en un atractivo entorno natural para luego dar paso a procesos migratorios continuos, con motivaciones variadas.

En este sentido, la pregunta de investigación a partir de la cual se arma el siguiente estudio es;

¿De qué manera se construye el rururbano de Puerto Varas a partir de las dinámicas generadas por la Nuevas Ruralidad, desde la perspectiva de los agentes del territorio?

### **i. Caso de estudio**

La siguiente tesis se concentra en el área rural de la comuna de Puerto Varas, particularmente identificando aquellas consideradas dentro del concepto de rururbano, presentando características particulares de su paisaje, así como dinámicas propias urbano-rurales, siempre en relación al centro urbano comunal, pero que, a diferencia de las zonas periurbanas, siguen manteniendo predominio rural.

Se ha escogido la comuna de Puerto Varas, ubicada en la cuenca del lago Llanquihue, Región de Los Lagos, por ser un caso que históricamente presenta procesos y patrones de construcción social mediante migraciones ocurridas por diferentes razones y motivaciones. A esto se le agrega el reciente aumento significativo de su población por migración los últimos años, en donde los procesos de adaptación han debido ser acelerados por parte de las instituciones, para lograr contener a dicha población, viéndose implicado fuertemente los fenómenos de expansión urbana, cambios de uso de suelo, fragmentación del territorio, entre otros (Perez, 2001). Según el último censo realizado el año 2017, la población había aumentado en un 204% con respecto al anterior. Al día de hoy, no se tienen cifras oficiales, sin embargo, el municipio estima que, a partir del año 2019, a raíz de la pandemia por Covid-19 y el Estallido Social del mismo año, la población de la ciudad habría incrementado en un estimado de entre 6.000 y 10.000 familias. Esto representa un aumento de entre 27% y 50% de su población. (Tapia, 2022).

En este contexto, la ciudad vive un contratiempo en la actualización de sus instrumentos de planificación, contando únicamente con un PRC, que data de 1993, con una nueva propuesta que se ha estudiado y revisado desde 2015, imposibilitando la correcta regulación sobre el territorio y que ha sido finalmente aprobada en noviembre 2023.

En una entrevista realizada al alcalde Tomás Gárate en enero de este año, se indica que la prioridad del municipio está en poner al día a la comuna según su contexto actual señalando incluso que el aumento poblacional ha impulsado procesos de gentrificación acelerados llevando a los habitantes a desplazarse a las afueras de la ciudad debido a los altos costos de arriendo y compra viviendas indicando que éstos se encuentran “entre los más caros a nivel nacional” (Gárate, 2023).

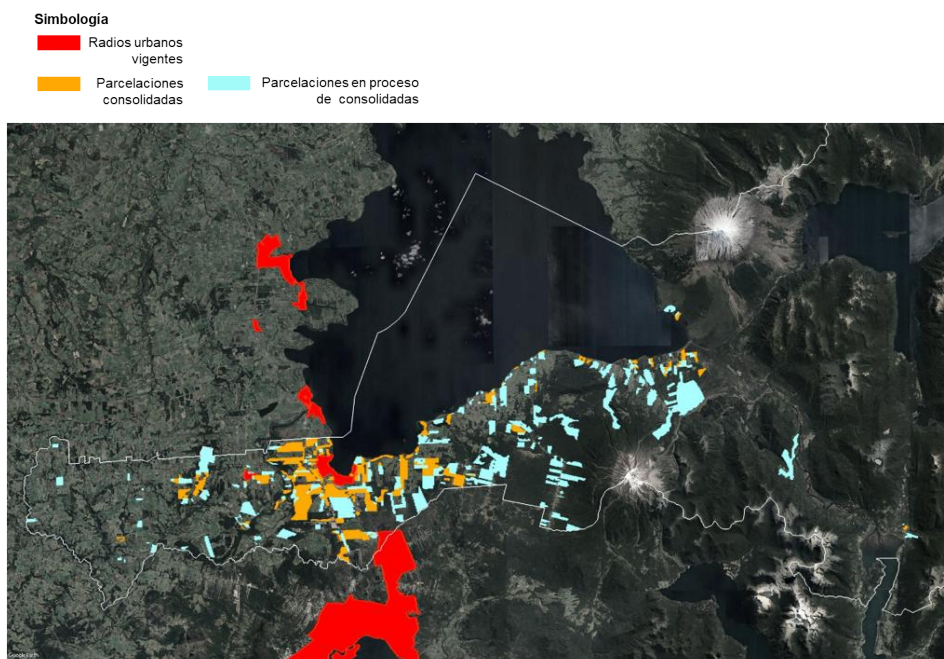


Figura 1 Áreas urbanas en contraste con parcelaciones consolidadas y por consolidar. Fuente: CADZLI y CChC, 2022.

En este sentido, se presenta en la Figura 1, las áreas urbanas de la Provincia de Llanquihue en color rojo, haciendo contraste con los polígonos identificados de parcelaciones de agrado consolidados y en proceso de consolidación, siendo identificado el periurbano, como el área más próxima a la ciudad de Puerto Varas.

Esta ocupación del territorio rural, se expande a lo largo de la comuna, cambiando los usos de suelo y desplazando actividades, así como habitantes, dando cuenta del área rururbana, espacio que físicamente se ubica en la ruralidad pero que es habitado de modo urbano (Cardoso & Fritschy, 2012), diferenciándose del periurbano, en este caso, por su densidad y nivel de consolidación.

En este contexto, como se muestra en la Figura 2, se han identificado dos zonas que, manteniendo su carácter rural, presentan dinámicas urbanas, pero que aún mantienen su carácter rural, particularmente enmarcadas en el concepto de Nueva Ruralidad, reconocidas desde la división territorial de Mesas Barriales.

**ZONA 1: Nueva Braunau Rural y Santa María**

**ZONA 2: Los Riscos y Ensenada**

Entendiendo que las Mesas del Lago Todos los Santos y Ralún, tienen un carácter propiamente rural, dotado en cuanto su habitar, que las excluye del rururbano. (Municipalidad de Puerto Varas, 2023).

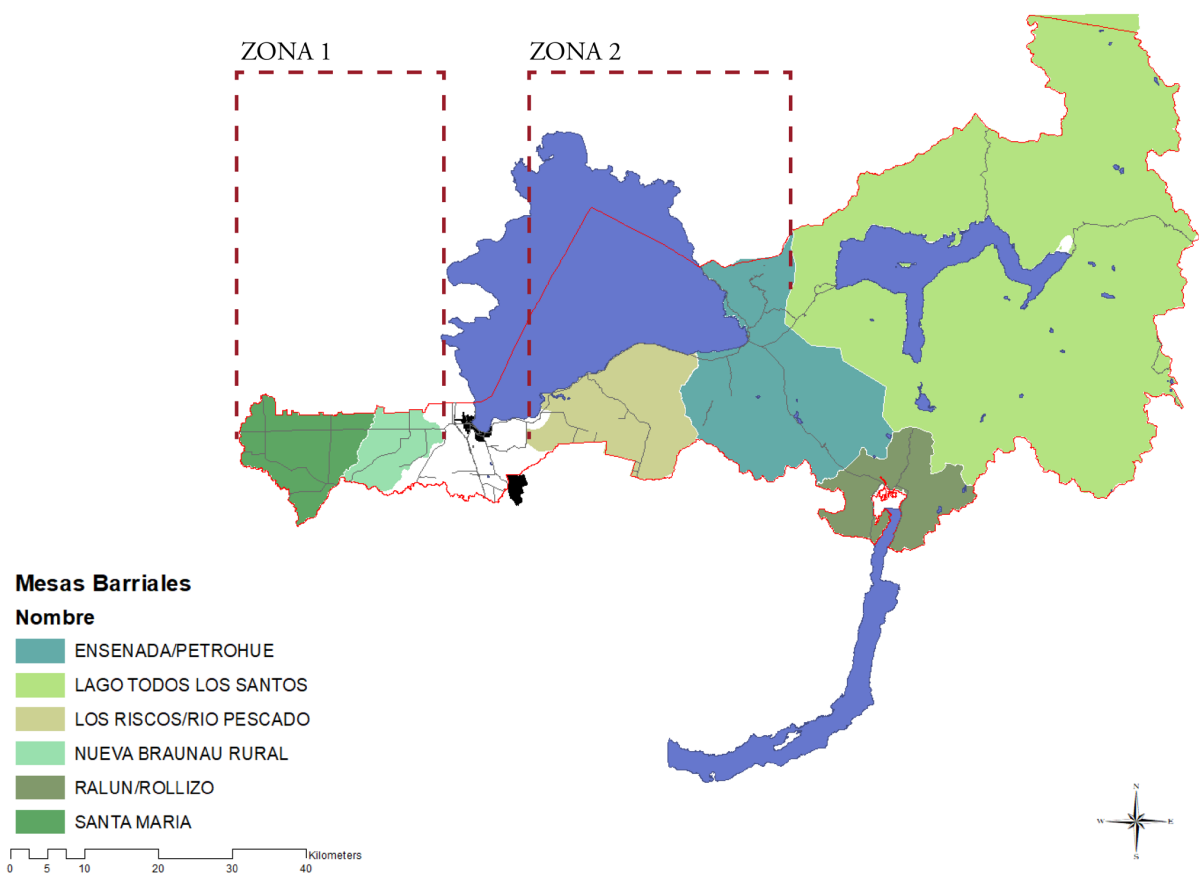


Figura 2 Ubicación de áreas de estudio, Zona 1 y Zona 2, en base a mapa de Mesas Barriales del área rural de la comuna de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia

## 2. MARCO TEÓRICO:

Para la siguiente investigación, se definen previamente 5 conceptos clave dentro del marco teórico que dan un contexto general sobre el desarrollo de ésta.

### 1. Rururbano.

Para comprender el área rururbana y su posición tiempo-espacio con respecto a otras zonas en torno a la urbe, es necesario conocer el contexto en el cual se gestó y desde cuándo comenzó a observarse el fenómeno.

Éste aparece a partir de las transformaciones de las zonas rurales debido a procesos de reestructuración de la manera de hacer agricultura. Estos procesos se vinculan a la especialización de actividades, a la reducción del cultivo para el autoconsumo en pro a la producción comercial en donde aparece la figura del “obrero campesino”, como *resignificación* del obrero industrial, pero en quehaceres agrícolas. (Cardoso & Fritschy, 2012)

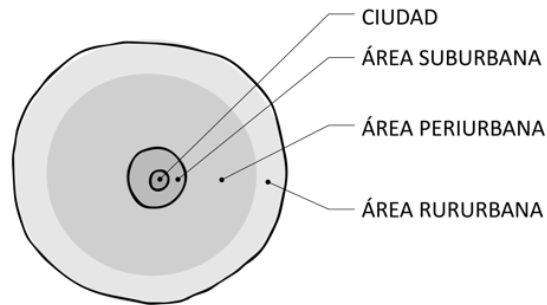
El concepto nace en Francia, bajo los estudios de G. Bauer y J.M. Roux en el año 1976 para referirse al área que rodea las ciudades antiguas, en donde se encontraban viviendas unifamiliares dispersas cohabitando con actividades agrícolas y forestales. (Cardoso & Fritschy, 2012). Tres años más tarde, bajo investigaciones del mismo fenómeno, en contexto de la tendencia en aumento de las viviendas unifamiliares en esta zona, se incorpora el término de Periurbano, entendido como “el desarrollo de las aglomeraciones urbanas más allá de sus límites históricos, de forma poco densa y con predominio de la vivienda unifamiliar.”(Cardoso & Fritschy, 2012, pág. 24)

Para diferenciar ambos conceptos, se entiende el periurbano como “un espacio continuo, de predominio urbano, zona transitoria que ofrece una amplia gama de usos tan dispares como grandes equipamientos y parque metropolitanos, polígonos industriales (...) con espacios de agricultura residual” (Cardoso & Fritschy, 2012). Comprendido como el área de transición entre lo urbano y lo rural, pero con características predominantes de la ciudad. Por otra parte, rururbano, se entiende como el área en donde “la continuidad urbana-rural manifiesta un predominio del ámbito rural, aunque con algunos rasgos propios de la ciudad” (Sereno & Santarelli Serer, 2012), presentando características urbanas, pero con predominio rural, Graficándose en la Figura 1, bajo la teoría de anillos concéntricos, comprendiendo que en la realidad, los límites son difusos y dinámicos.

En este espacio Rururbano, se reconoce, además, comportamientos sociales diferentes a los de la urbe (Cardoso & Fritschy, 2012). Ocurriendo contrastes por el “saber estar”, en relación a la diferenciación cultural entre el campesino, que habita la ruralidad y el ciudadano que decide irse a vivir a lo rural, quienes frecuentemente entran en disputa con los habitantes nativos al instalar “nuevas formas y medios de saber estar” (Nates-Cruz, 2018, pág. 6).

Al mismo tiempo, aparecen los *Movimientos Pendulares* (Cardoso y Fritschy, 2012), dinámicas que se generan a partir de los individuos que se trasladan a vivir a las afueras pero que mantienen su trabajo en las ciudades, recurriendo a traslados largos en beneficio a una “mejor calidad de vida”, lo cual viene a desdibujar la línea que divide lo urbano de lo rural, dando a entender que esta división dicotómica no en fija, ni se presenta con tanta claridad, ya que las fronteras quedan diluidas en el esquema de círculos concéntricos (Grajales y Concheiro, 2009).

Lo rururbano entonces, viene a ser el espacio que físicamente se ubica en la ruralidad pero que, se habita de modo urbano (Cardoso & Fritschy, 2012) y en donde aún predominan sus características rurales en cuando a servicios, infraestructuras y actividades productivas. Sin embargo, presenta “actividades no agrícolas que modifican el modelo histórico que caracteriza al paisaje rural” (Obeso Muñiz, 2019).



**Figura 3 Relación del rururbano en relación a la ciudad. Elaboración propia en base a (Cardoso & Fritschy, 2012)**

La Figura 3 representa la idea de expansión urbana mediante círculos concéntricos, teoría relacionada a la Escuela de Chicago, que, en este caso, bajo la conceptualización de Cardoso y Fritshy (2012) presenta 4 unidades. La primera, el área urbana como núcleo desde el cual emergen las dinámicas, sucedido por un área suburbana, contigua a la ciudad, la cual se ordena siguiendo la trama urbana, pero con una densidad diferente. En tercer lugar, aparece el periurbano, el cual responde a un ordenamiento rural, pero mediante desarrollos habitacionales unifamiliares, generalmente vinculados a movimientos especulativos, compra y venta de suelos, en donde la actividad agrícola ha sido desplazada o reemplazada por nuevas ruralidades.

Finalmente, se grafica el rururbano en el anillo exterior, en donde la actividad agrícola continúa vigente, caracterizada mediante un continuo cambio demográfico y de uso de suelo. (Obeso Muñiz, 2019).

Dentro de la comprensión del territorio rururbano, se evidencia por tanto que existe una dependencia con el centro urbano, desdibujando la definición de los espacios, en donde, gracias a las nuevas tecnologías, infraestructuras de transporte, nuevos modelos de producción, se “alteran las relaciones laborales y personales. (Duputy, 1991; en Obeso Muñiz, 2019) En este sentido, las dinámicas territoriales presentan un modelo en donde las interacciones se manifiestan horizontalmente, “entre distintos puntos del espacio urbanizado de forma difusa” (Obeso Muñiz, 2019) siendo reconocible un patrón de interacción que responde a la Desurbanización, según se grafica en la Figura 4, en donde se puede ver la relación entre la estructura de los asentamientos, con sus patrones de interacción, *urbanización, suburbanización y desurbanización*. (Hesse y Schmitz 1998).





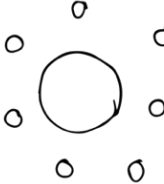
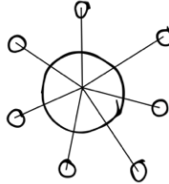
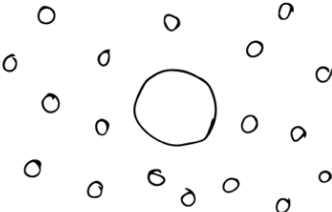
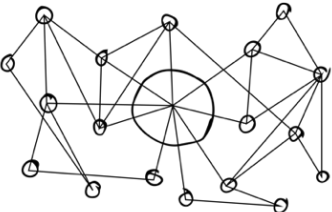
	ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO	PATRONES DE INTERACCIÓN
URBANIZACIÓN (1850-1950)		
SUBURBANIZACIÓN (1950-1980)		
DESURBANIZACIÓN (1980-2000)		

Figura 4 Estructura de ocupación del espacio. Urbanización, suburbanización y desurbanización. Elaboración propia en base a diagramas de Hesse y Schmitz (1998).

## 2. Nueva Ruralidad:

En la estratificación de la zona rural, hay percepciones diferentes acordes al desarrollo y actividad que producen. En este sentido, el concepto de Nueva Ruralidad aparece para conceptualizar estos desarrollos que, adaptándose a su contexto, han ido transformándose en concordancia. Globalización, modernización del campo, migración por amenidades, desplazamiento de habitantes nativos, cambios de uso de suelo, fragmentación de ecosistemas, todos fenómenos que marcan este contexto, el cual va a generar tensiones en las dinámicas sociales, provocando que los habitantes deban adaptarse para lograr convivir.

El concepto de Nueva Ruralidad (NR) aparece en Latinoamérica casi simultáneamente que la idea de multifuncionalidad de la agricultura (MFA) aparece en Europa, alrededor de la década del 90. Si bien, ambos hacen referencia al carácter *pluriactivo* y a una realidad territorial heterogénea, la MFA aparece dentro del debate sobre la gestión sostenible de recursos naturales durante la conferencia de Río 1992, mientras que la NR latinoamericana, aparece dentro de las “negociaciones sobre liberación comercial. (Grajales y Concheiro, 2019)

En este sentido, la pluralidad productiva, junto con el desplazamiento de actividades tradicionales del sector silvoagropecuario, relacionado hasta entonces con la ruralidad, comienza a ser considerado como “el mundo rural” de producción y ocupación diverso. (Grajales y Concheiro, 2019).

Por otro lado, si entendemos paisaje desde la perspectiva geográfica, como “imagen del territorio” (Cáncer, 2013), es desde su complejidad en donde elementos de la naturaleza, culturales y construidos se relacionan para

concederle un valor en relación a su cualidad, apareciendo como un “recurso en alza” (Ibid. p. 77), tanto para actividades económicas, como a la consideración de un valor agregado “en la idea de que un ambiente y un paisaje agradables favorecen el bienestar y la productividad” (Ibid. p. 77) surgen así nuevas demandas en el espacio rural, relacionados a los recursos, una necesidad de “disponer del paisaje rural como espacio vital de recreación y una creciente demanda de productos con nichos de mercados no tradicionales” (IICA, 2000).

“La ruralidad hoy tan local (instalada en un valle, comunidad e historia) como global (así, orientada a los mercados mundiales); tan “campo” (potreros, cultivos, biodiversidad) como ciudad; tan incluyente (da empleo) como excluyente (pero lo quita en invierno); tan tradicional (siguen los campos de maíz, como al inicio de la agricultura nativa) como innovador por excelencia (así la actual venta de cáscaras de naranjas para fines cosméticos). (PNDU, 2008).

El informe de Desarrollo humano de Chile rural, da cuenta de la multiplicidad de acciones a las que se refiere la NR, aparecen usos diferidos a la producción silvoagropecuaria tradicional, que requieren, entre otros aspectos, cambios de uso de suelo, nuevas infraestructuras, mejores conexiones, etcétera. A partir de los cuales, la funcionalidad que se le da al terreno varía entre desarrollos turísticos, industriales o residenciales. (Perez, 2001) Estos usos, además de enfocados en la producción para la economía, reconocen y valoran los recursos naturales, generando mitigaciones y adaptaciones a sus propios sistemas para conservar y protegerlos promoviendo el desarrollo sostenible. (ibid.)

Se reconocen también, distintas tensiones que generan los nuevos habitantes, quienes, venidos de la urbe, traen e intentan instaurar “nuevas formas y medios de saber estar” (Nates-Cruz, 2018, pág. 6) Evidenciando a la vez, la interdependencia que tienen las áreas rurales con las ciudades más cercanas, siendo éstas las que definen, mediante las dinámicas de mercado, la asignación de recursos naturales y humanos, generando movimientos y dinamismos territoriales hacia donde se concentran los empleos (Perez, 2001, pág. 19) , los servicios o el ocio y amenidades.

Dentro de esta nueva concepción de lo rural, se entiende entonces que “ya no es equivalente a lo agrícola”, abriendo el espectro a otros usos de la tierra, “desde producciones agrícolas de uso no alimentario hasta el mantenimiento del medio ambiente” (Perez, 2001, pág. 22) En donde los habitantes buscarán nuevas reclamaciones, relacionados a accesibilidad a servicios básicos e infraestructuras y nuevos mecanismos de participación, entre los cuales aparece el cambio en las demandas colectivas y la reconstrucción de redes locales y propósitos colectivos, generando un nuevas dinámicas socioespaciales y al mismo tiempo nuevas demandas al Estado. (Perez, 2001).

### **3. Paisaje y su construcción social.**

Según el Convenio Europeo del Paisaje, se entenderá por Paisaje “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, y cuyo carácter es el resultado de la interacción de factores naturales o/y humanos” (CEP, 2008).

En su libro “Morfologías del Paisaje” (1925) Sauer, lo define como definido como "un área de la superficie terrestre con características geográficas y culturales distintivas de la interacción entre el hombre y el medio ambiente" (Sauer, 1925) Planteando a su vez, que Paisaje Cultural es el producto de la acción humana en el

paisaje natural, entendiendo la cultura como el agente, lo natural como el medio y el Paisaje Cultural como el resultado. En este sentido, se introduce la idea de que un paisaje, es una “imagen compuesta de un territorio, un lugar concreto, caracterizado por una cultura coherente y estable” (Sabaté, 2004).

Por su parte, la UNESCO lo define como "una parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones" (UNESCO, 1998).

De esta misma forma, Garcés (2001), lo considera "un espacio construido por el hombre y la naturaleza, donde se manifiestan las relaciones entre ambos" identificándolo además como "un sistema complejo de elementos naturales y culturales que interactúan entre sí para configurar una determinada realidad geográfica" (Garcés, 2006). Destacando la importancia de entender el paisaje como una construcción social, resultado de las prácticas culturales y las representaciones simbólicas de la sociedad.

Los estudios del paisaje realizados en distintos países como, Australia, Reino Unido, Estados Unidos, España, proponen, desde sus contextos territoriales, variadas metodologías de análisis que reconocen la importancia del paisaje como realidad compleja que refleja la interacción entre los elementos naturales, culturales y sociales. En este sentido, Los Catálogos de paisaje de Cataluña postulan que las características de los paisajes tienen un significado que va más allá de su mera presencia física, y que se relaciona con su valor histórico, cultural y simbólico. (Nogué, Sala, & Grau, 2016).

Nogué (2007) sostiene que el paisaje es un objeto cultural que se construye a través de las prácticas sociales y culturales. Para él, el paisaje es un producto de la interacción entre la naturaleza y la cultura, y es el resultado de procesos históricos y sociales.

“...[los] paisajes se transforman en centros significativos y símbolos que expresan pensamientos, ideas y emociones de muy diversos tipos. El paisaje, por tanto, no solo muestra como es el mundo, sino también una construcción, una composición de este mundo, una forma de verlo (...) Las miradas sobre el paisaje – y el mismo paisaje – reflejan una forma de organizar y experimentar el orden visual de los objetos geográficos en el territorio, así, el paisaje contribuye a naturalizar y normalizar las relaciones sociales y el orden territorial establecido” (Nogué, 2007, pág. 12)

Con estas palabras, destaca que el paisaje es un objeto dinámico que está en constante transformación y que es susceptible de ser modificado por las prácticas sociales y culturales, incorporando la importancia del bagaje cultural y las dinámicas socioespaciales al concepto.

El paisaje rururbano se considera dinámico, con constantes “alteraciones en periodos muy breves” (Obeso Muñiz, 2019) Dificultando su organización, así como su análisis y conceptualización. Las transformaciones ocurridas en el territorio, mediante los procesos de urbanización, no pasan solamente en el borde cercano al área urbana, sino que pueden aparecer en todo el territorio, ya que se les asocia a los avances de telecomunicaciones, y de infraestructuras de transporte. Al mismo tiempo, la falta de instrumentos de planificación, así como un “laxo marco normativo” (ibid.) permiten que el suelo sea considerado más un recurso económico, que uno natural, escaso y no renovable (EEA, 2006; en Obeso Muñiz, 2019).

Por otro lado, dentro del contexto de Nueva Ruralidad, la valorización del paisaje se relaciona directamente con el valor cultural, entendiendo “...la visión de lo rural como una nueva, aceptable y mejor alternativa de vida...”

(Perez, 2001, pág. 25) pudiendo caer en una visión más romántica y bucólica según sea su falta de interpretación (Perez, 2001) debido quizás a los imaginarios que se manejan del territorio en sí.

#### 4. Desarrollo rural:

El informe del Centro Latinoamericano para el desarrollo rural, RIMISP, presenta como uno de los elementos fundamentales para el enfoque correcto del Desarrollo Territorial Rural (DTR) que los vínculos urbano-rurales son esenciales para el desarrollo de las actividades agrícolas y no agrícolas en el interior del territorio. (Berdegué & Schejtman, 2004) haciendo hincapié además sobre la necesidad de la existencia de una demanda externa como “motor de las transformaciones productivas”, la innovación tecnológica, postulando además que el territorio no es un espacio físico “objetivamente existente”, sino una construcción social, es decir, un conjunto de relaciones sociales que dan origen y a la vez expresan una identidad y un sentido de propósito compartidos por múltiples agentes públicos y privados (Berdegué & Schejtman, 2004) Entendiendo que la dinámica urbano-rural, es esencial para los desarrollos rurales desde la perspectiva de la oferta y la demanda, para impulsar herramientas productivas que optimicen los procesos.

Dentro del contexto de NR, el cambio de noción de lo rural como un espacio residual de las urbes y la concepción de desarrollo que venía normando los últimos 20 años, a ser considerado fundamental dentro del desarrollo de la sociedad (Echeverri, 2001) superando la visión sectorial y dicotómica, permite abordar desde una perspectiva territorial la ruralidad para las políticas públicas de desarrollo (Link, 2001).

De esta manera, la Política Nacional de Desarrollo Rural (PNDR) que tiene como principios fundamentales que:

- Es un proceso integral que debe abarcar todos los aspectos de la vida rural, incluyendo la producción agrícola, la ganadería, la pesca, el desarrollo forestal, el turismo rural, la infraestructura, la educación, la salud, la vivienda y la cultura.
- Debe ser sustentable, es decir, debe respetar el medio ambiente y los recursos naturales, y debe promover la equidad social y la igualdad de oportunidades.
- Debe ser participativo, es decir, debe involucrar a todos los actores del sector rural, incluyendo a los productores, los trabajadores, las mujeres, los jóvenes y los indígenas.

Abarcando conceptos como bienestar social, diversidad de oportunidades, equidad, integración territorial, identidad, descentralización, sustentabilidad, eficiencia, participación, resiliencia, gradualidad e integralidad. (ODEPA, 2020).

En este sentido, busca mejorar la calidad de vida y las oportunidades de los habitantes rurales, así como “generar un desarrollo territorial integrado” (ODEPA, 2020) para funcionar en conjunto con las Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) y Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT). Estas políticas en su conjunto persiguen el fin de lograr una armonía territorial y descentralización nacional, otorgando a los Gobiernos Regionales el rango de actor principal para el desarrollo y debido funcionamiento a nivel local (PNDR, 2020).

Se reconoce, además, que existe una dinámica constante de “personas, bienes y servicios” dentro del territorio urbano-rural, desdibujando la dicotomía entre ambas áreas, dando a entender que el territorio en su práctica es más complejo y, por tanto, las aproximaciones deben tener un carácter multiescalar. (PNDR, 2020).

Como una manera de hacer frente a esto, la PNDR reconoce aquellas prácticas productivas que han sido tradicionalmente relacionadas al medio rural y al “aprovechamiento de los recursos naturales”; agricultura, minería, pesca, silvicultura; y al mismo tiempo, visibiliza y promueve aquellas que contribuyen a la diversificación, así como a la renovación y actualización; turismo, energías renovables no convencionales, acuicultura e industrias agroalimentarias. Mediante la promoción de “sinergias entre iniciativas públicas, privadas y de la sociedad civil” (PNDR, 2020).

En este sentido, el plan se articula en 4 ámbitos, bienestar social, oportunidades económicas, sustentabilidad medioambiental, cultura e identidad; que entregan ejes y lineamientos a ser revisados a nivel nacional, regional, comunal, como local.

Desde el bienestar, la política propone Incrementar el ingreso de las familias rurales y mejorar la calidad de vida de la población rural. Además, promueve la equidad de género, así como la participación de la población rural en la toma de decisiones.

Desde la perspectiva económica, se pretende el potenciamiento y diversificación de actividades, fomentando la innovación, la aplicación de nuevas tecnologías, así como el desarrollo de emprendimientos y asociatividades que fortalezcan el capital social de cada territorio.

Como evidencia a esta integración territorial, datos de la encuesta CASEN, muestran que la incidencia de pobreza en zonas rurales ha ido disminuyendo significativamente con los años, sin embargo, los territorios rurales siguen presentando índices de desarrollo menores que las zonas urbanas.

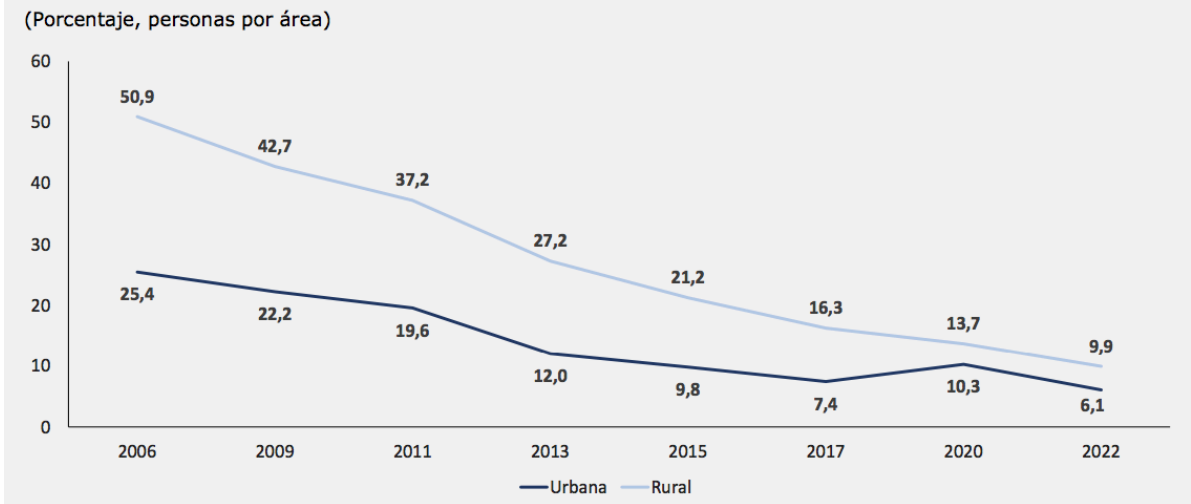


Tabla 1 Incidencia de la pobreza en la población por área, 2006-2022. Fuente: Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta Casen 2006-2022.

Sobre el ámbito de sustentabilidad medioambiental, reconoce y valora la calidad, así como el potencial que tienen los activos naturales y los ecosistemas, promoviendo su resguardo y gestión.

Finalmente, desde el ámbito de la cultura e identidad, la política propone salvaguardas, promover y potenciar el patrimonio cultural y natural del mundo rural, identificando y revitalizándolo mediante la educación hacia los ciudadanos sobre la responsabilidad del resguardo y puesta en valor de éste. Así también, sobre la gestión, ordenamiento y planificación territorial, que consideren la diversidad cultural e indígena, así como las identidades locales. (PNDR, 2020).

## 5. Nuevos Habitantes.

### *i. El habitar rural.*

Habitar, se entiende como la red de relaciones, entre seres vivos y ecosistemas que funda el desarrollo, en un “ambiente, historia y territorio”. Siendo la “forma particular en que cada persona existe, en una comunidad específica” (Navarro Ramón, 2023).

En este sentido, habitar rural son las relaciones o dinámicas ejercidas en el territorio rural, desde las cuales, los habitantes, se identifican y desarrollan.

En el contexto de NR, el habitar rural se reconoce dentro de un nuevo modelo de relaciones entre el área urbana y la ruralidad, redefiniendo roles y asumiendo la interdependencia existente entre ambos. (Grajales y Concheiro, 2019) El habitante rural hoy, se encuentra más conectado e integrado, sintiéndose cercano, debido a las mejoras en infraestructuras viales y de comunicaciones. Los habitantes hoy “tienen celular, televisión y viven a treinta minutos de sus trabajos, del consultorio, comercio o municipalidad” (PNUD, 2008).

De esta manera, el concepto tradicional y bucólico de la ruralidad como lugar de naturaleza prístina y de gente confiada, cambia. Las relaciones entre estos habitantes con sus ciudades próximas, particularmente de tamaño intermedio, se produce en dinámicas integrativas, hasta el punto de considerar el espacio rural como urbano, lo que, sin embargo, genera nuevas formas de exclusión, la de aquellos que permanecen ligados a las exploraciones de supervivencia y aquellos que existen en los márgenes de los nuevos territorios (PNUD, 2008).

### *ii. Migración por amenidades.*

Los procesos migratorios se producen mundialmente debido a desarrollos tecnológicos, económicos, políticos y/o sociales, los cuales permiten a las poblaciones acceder a nuevas residencias. Estas motivaciones han atraído históricamente migrantes a nuestro país. Los últimos 30 años, sin embargo, aparecen nuevas motivaciones y con ello, nuevos grupos migrantes, los cuales, han generado importantes transformaciones socio-espaciales. (Jorquera Acuña, 2016).

Estas migraciones, consideradas por Amenidades, se vinculan a los procesos de contra urbanización, al producirse de manera contraria a la tendencia de movilidad campo-ciudad. (Gosnell y Abrams, 2009) siendo motivados por la búsqueda de mejor calidad de vida, mayor conexión con la naturaleza, valorando las cualidades estéticas y recreativas (Rainer & Malizia, 2014) muchas veces hacia zonas montañosas, en búsqueda de una “imagen idílica” que han construido respecto a esos espacios sin modificar o sacrificar sus modos de vida urbanos (González et al. 2010).

Estos procesos traen consigo una fuerte presión en los territorios provocando desarrollos urbanos en áreas rurales bajo modelos de parcelaciones de agrado (PA) los cuales provocan la desencadenación de ciudades difusas y la fragmentación de los ecosistemas, además de generar una fuerte demanda sobre los servicios locales. (Castree, 2005; Cronon, 1995; Jorquera Acuña, 2016).

### *iii. Parcelaciones de agrado.*

Los territorios que tradicionalmente han albergado actividades tradicionales silvoagropecuarias se han ido transformando en sostenedores de actividades terciarias, como el turismo, debido a la creciente valorización de sus atributos patrimoniales; valores estéticos, de esparcimiento, ambientales y de integración social. (Grajales y Concheiro, 2019) contribuyendo a aumentar la demanda por emplazamientos para residencias y segundas viviendas.

Los nuevos procesos y dinámicas que reconfiguran socioespacialmente los territorios rurales, enmarcados en el concepto de Nueva Ruralidad, los fenómenos de movilidad urbano-rural identificados como migración por amenidades que han ejercido presión en las zonas circundantes a las ciudades generando peri y rururbanizaciones, de manera discontinua y heterogénea tanto en características de los sujetos como en los procesos productivos que desarrollan, han contribuido al desarrollo rural.

Estos procesos generan a su vez “nuevos patrones de organización territorial que cuestionan los clásicos modelos dicotómicos de desarrollo” (Grajales y Concheiro, 2019) siendo necesario una mirada con perspectiva territorial que abarque y comprenda las realidades heterogéneas y discontinuas que se están produciendo (ibid. p.160)

En este sentido, es necesario incorporar a los distintos actores sociales, públicos, privados y de la sociedad civil, a la discusión de las políticas públicas dentro de su implicancia en la “integración y recomposición del territorio” (Link, 2001 en Grajales y Concheiro, 2019).

## 3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

### **i. Pregunta de Investigación**

¿De qué manera se construye el rururbano de Puerto Varas, a partir de las dinámicas generadas por las nuevas ruralidades, desde la perspectiva de los agentes del territorio?

### **ii. Hipótesis**

Puerto Varas, se ha configurado a lo largo de su historia mediante procesos migratorios que han ido moldeando su estructura social y su paisaje. La relación de los habitantes con el territorio se manifiesta mediante las dinámicas que se generan, la cuales, a su vez, estarán condicionadas por las características que presenta el lugar.

Actualmente, la expansión urbana de la ciudad, mediante modelos de parcelaciones de agrado, ha ido consolidando un área periurbana en torno a la ciudad, desplazando las actividades y a los habitantes rurales hacia zonas más alejadas, producto, entre otros factores, de múltiples choques sociales y culturales con los nuevos

habitantes, construyendo un área de transición hacia lo rural que se encuentra en constante cambio, mediante las nuevas dinámicas que han aparecido, desplazadas por la expansión urbana, así como, por la llegada de nuevos actores, que traen consigo un concepto de nueva ruralidad, relacionado a la valoración del territorio.

### **iii. Objetivo General**

Explorar la construcción del rururbano de Puerto Varas desde la incursión de nuevas ruralidades, desde la perspectiva de agentes del territorio.

### **iv. Objetivos Específicos:**

- 1) Identificar y caracterizar el rururbano de Puerto Varas mediante sus componentes y unidades, con énfasis en las actividades que se desarrollan en éste.
- 2) Identificar las dinámicas territoriales de las áreas de estudio que se encuentran dentro del concepto de Nueva Ruralidad
- 3) Comprender la percepción de los diferentes actores, considerados agentes del paisaje, del territorio puertovarino sobre las nuevas ruralidades y su relación con el desarrollo del rururbano.

## **4. METODOLOGÍA**

### **i. Enfoque Metodológico:**

La siguiente investigación toma como escenario de estudio el Rururbano de Puerto Varas, partiendo de la suposición que los patrones y procesos de su construcción social están afectados a partir de la valoración que se le ha otorgado al paisaje a lo largo de su historia. En este sentido, se considera que la Nueva Ruralidad instalada en esta área rururbana ha contribuido a la modificación de la estructura social al incorporar nuevas perspectivas sobre el territorio, económicas, ecológicas y sociales, afectando así las valoraciones que tienen los habitantes sobre este.

Para esto, se han seleccionado dos zonas de la comuna que responden a los criterios de rururbanidad, las cuales se abordan desde un enfoque cualitativo, con integración metodológica mixta de complementación, identificando los procesos históricos de expansión y configuración del territorio, así como sus actores y la percepción de éstos. (Katayama Omura, 2014) para explorar la incidencia de estas valoraciones en la construcción social.

### **ii. Diseño Metodológico:**

Respondiendo a la pregunta de investigación, ¿De qué manera se construye el rururbano de Puerto Varas a partir de las dinámicas generadas por las nuevas ruralidades, desde la perspectiva de los agentes del territorio? Se pretende explorar la incidencia que tiene la Nueva Ruralidad en la construcción del rururbano mediante la



**identificación, análisis y clasificación** de los componentes de esta área rural, unidades y actores, así como las dinámicas desarrolladas entre los habitantes que organizan en el territorio.

Como referencia metodológica, se aplican las bases de Los Catálogos del Paisaje de Cataluña, para identificar los valores del paisaje mediante la percepción de diferentes actores, reconocidos como agentes del territorio, como una manera de entender las dinámicas, mediante procesos de valoración, conservación y uso del espacio. (Nogué, Sala, & Grau, 2016).

#### a) Definición del área de estudio:

Como punto de partida, se realiza el análisis de los límites geográficos según características topográficas y demográficas para delimitar el área de estudio, reconociendo en el territorio la zona aplicable al concepto de Rururbano.

Esta definición del área de estudio se realiza mediante el estudio y superposición de mapas geográficos e imágenes satelitales de la ciudad y su territorio circundante, así como bibliografía y estudios ya realizados en el lugar.

La síntesis de los antecedentes se grafica en las Tablas 2 y 3:

Método de recolección de datos	Fuentes de Información	Método de Análisis de Información
Estudio de mapas e imágenes satelitales y aéreas, bibliografía y estudios ya realizados en el sitio.	SII, SAG, DOM, Municipalidad de Puerto Varas, Atlas Rural, SIT Rural, Ciren, MINVU.	Superposición de capas en programa SIG. Análisis de datos censales y catastrales.

**Tabla 2 Antecedentes para definición del área de estudio. Fuente: Elaboración Propia.**

Identificación de áreas urbanizadas	
Capas	DEM, Vialidad, Hidrografía, Masas Lacustres, Permisos de Edificación 2010-2021*, Entidades Rurales, Microdatos Censo 2017.
Herramientas Utilizadas	Densidad Kernel

**Tabla 3 Antecedentes para identificación de áreas urbanizadas. Fuente: Elaboración Propia.**

#### b) Caracterización del Área Rururbana:

Para caracterizar el área, se realiza una combinación de métodos de análisis, abarcando herramientas con el programa SIG, mediante el cual se logra la superposición de capas que permiten comprender el territorio y sus cualidades, junto con análisis de información de fuentes terciarias, así como visita a terreno, logrando comprender los elementos que configuran el territorio.

La síntesis de los antecedentes se grafica en la tabla 4:

Caracterización del territorio rururbano	
Capas	DEM, Vialidad, Hidrografía, Masas Lacustres, Permisos de Edificación 2010-2021*, Entidades Rurales, Microdatos Censo 2017, Imagen histórica de subdivisión predial.
Herramientas Utilizadas	Densidad Kernel Georreferencia de IMG Clasificación de máxima verosimilitud Extracción por máscara y por polígono. Clip Distancia Euclidiana

**Tabla 4 Antecedentes para caracterización del territorio rururbano. Fuente: Elaboración Propia.**

En complementación, se reconocen Unidades de paisaje<sup>1</sup>, entendidas como ámbitos estructural, funcional o visualmente coherentes sobre los que puede recaer un régimen específico de protección, gestión u ordenación, que logre dar cuenta del carácter propio del lugar.

Sistema de identificación de Unidades del Paisaje con metodologías de complementación:

Metodología	Criterio	Resultado
Método Sintético de imágenes satelitales complementado con <b>trabajo de campo</b> .	Identificación de discontinuidades	Reconocimiento de Zonas Homogéneas
Método analítico mediante mapas temáticos	Superposición de capas de información.	

**Tabla 5 Metodologías de identificación de Valores del Paisaje. Fuente: elaboración propia según Los Catálogos del Paisaje de Cataluña.**

Las unidades del paisaje se caracterizan según su naturaleza, pudiendo incorporarse nuevas dimensiones durante el proceso.

---

<sup>1</sup> Las unidades del paisaje consisten en la identificación de elementos estructurales, topografía, vegetación y usos de suelo, así como las relaciones existentes en el territorio a nivel social, económica y cultural, las cuales son parte de la identidad de los habitantes.

Elementos estructurales	Usos de suelo	Actividades humanas y organización del espacio	Percepción	Dinámicas existentes
Montañas Valles Llanuras Vegetación etc.	Cultivos Zonas urbanizadas Bosques Riberas etc.	Caminos Muros o límites físicos Miradores etc.	Texturas Colores Formas Visibilidades Etc.	Cambio de estado, usos de suelo, Amenazas, Estacionalidades Etc.

**Tabla 6 Categorización posible de Unidades del Paisaje. Fuente: elaboración propia según Los Catálogos del Paisaje de Cataluña.**

### c) Dinámicas territoriales del rururbano

Para identificar las dinámicas territoriales desarrolladas a partir de los nuevos usos en el territorio, se levantan las actividades y los procesos que inciden o han incidido de forma más notoria en la configuración actual del paisaje.

Esta metodología sirve de guía para el diseño metodológico, complementado con fuentes de recolección de datos, análisis y procesamiento para desarrollar los objetivos específicos y responder la pregunta de investigación.

En este sentido, se realiza una revisión documental sobre la evolución y transformación del territorio, analizando imágenes, relatos, y mapas.

La síntesis de los antecedentes realizados se describe en la siguiente Tabla:

Método de recolección de datos	Fuentes de Información	Método de Análisis de Información
Revisión documental sobre la evolución y transformación del territorio.	Archivos históricos y mapas desde la colonización a la fecha. Instrumentos de planificación, normativas históricas y vigentes, mapas físicos y políticos. Diarios, Revistas, Bibliografía específica de la cuenca del Llanquihue, Google Earth, RRSS.	Análisis de imágenes, Superposición de Mapas históricos, Línea de tiempo.

**Tabla 7 Antecedentes para identificar dinámicas territoriales del rururbano. Fuente: Elaboración Propia.**

### d) Percepción de agentes del territorio.

Entrevistas semiestructuradas: para comprender la percepción de los agentes, conocer el valor que se le da a los diferentes puntos del paisaje, y las interacciones y dinámicas que ocurren en él.

La selección de los participantes se presenta mediante un previo levantamiento de actores clave, abarcando organizaciones civiles, organizaciones públicas, empresas que se desarrollan en la zona y fundaciones ligadas al desarrollo rural y trabajo con comunidades. Los nombres han sido excluidos para proteger las identidades de los y las entrevistadas.

Grupo	Nombre Asignado	Rubro
Organizaciones de la sociedad Civil	Entrevistado 1 - SB	Integrante del COSOC
	Entrevistado 2 - TR	Presidenta CADZLI
	Entrevistada 3 - PN	Mesa barrial Nueva Braunau
	Entrevistada 5 - MC	Corporación de Turismo
Organización Pública	Entrevistada 6 - JB	Desarrollo Rural Municipalidad
	Entrevistada 7 - RA	Concejala
Empresas y fundaciones.	Entrevistado 8 - IC	Turismo y gastronomía
	Entrevistado 9 - IA	Turismo rural y producción agrícola.
	Entrevistado 10 - AR	Agricultura y procesos Sustentables
	Entrevistada 11 - PC	Empresa de vinculación con el medio.
	Entrevista 13 - CL	Sector Hotelero
	Entrevista 14 - FR	Desarrollador Inmobiliario
	Entrevista 15 - AM	Desarrollador Inmobiliario
	Entrevista 16 - TF	Desarrollador Inmobiliario

**Tabla 8 Identificación de Agentes del territorio entrevistados, según grupo y rubro al que pertenece. Elaboración propia**

Las temáticas y sub temáticas a desarrollar, desde el punto de vista de la Nueva Ruralidad, son las siguientes:

- Desarrollo Rural.
  - Bienestar y calidad de vida.
  - Oportunidades Económicas.
  - Medioambiente
    - Cambios en el paisaje.

- Cultura e Identidad
  - Habitabilidad.
  - Migración, nuevos habitantes.

**e) Análisis de Datos:**

Se reconocen tres etapas.

1. Trabajo técnico. El análisis se realiza mediante el procesamiento de las diferentes capas obtenidas de la Revisión documental, en donde se digitalizan los distintos mapas temáticos para obtener la imagen del área de estudio. Esta imagen, se cruza con la información obtenida de Censo de INE y del SII, caracterizando las zonas homogéneas según sus actividades productivas. Este proceso identifica aquellos que entran en el marco de Nueva Ruralidad.
2. Trabajo en terreno. Consiste en la corroboración del proceso anterior. El análisis de datos corresponde a la catalogación de imágenes de las zonas homogéneas identificadas, reconociendo hitos, elementos significativos, percepciones propias del lugar.
3. Participación de actores. En esta etapa se desarrollan las entrevistas, las cuales complementan la información ya obtenida, incorporando la percepción de los actores.

**f) Aspectos éticos:**

Toda entrevista se realiza en total consentimiento de los participantes, así como grabaciones, acompañamiento y fotografías. El anonimato de cada participante se garantiza mediante la utilización de códigos de reconocimiento para el procesamiento y análisis de datos.

Para los agentes del paisaje, se les consulta previamente si se les cita directamente desde su posición técnica sobre el territorio.

## 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### i. Caracterización del Territorio Rururbano. Componentes y unidades.

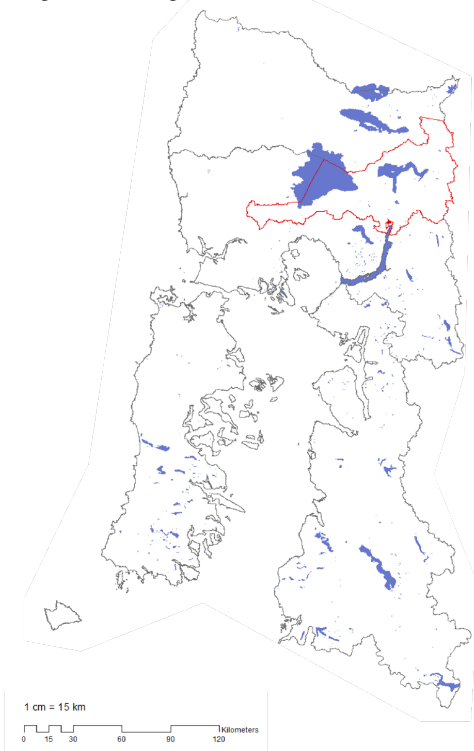
La comuna de Puerto Varas está en el centro norte de la Provincia de Llanquihue, a 20 km al norte de Puerto Montt, capital regional de la Región de Los Lagos (figura 1). Comprende una superficie total de 4.065 km<sup>2</sup>, correspondiente al 27,3% de la superficie provincial y al 8,4% regional (PRC, 2019). Esta superficie la posiciona en la mayor comuna a nivel provincial, en donde, un gran porcentaje de este corresponde al Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, la Reserva Nacional Llanquihue, el Lago Llanquihue y el Lago Todos Los Santos, otorgándole al territorio un “importante paisaje y valor natural que combina cuerpos de agua y superficies de bosque nativo en estado de conservación” (SECPLAN, 2022) y que corresponden, en términos de biodiversidad, a bosques característicos del clima templado lluvioso de los andes Australes, destacando especies de la ecorregión de los Bosques Valdivianos (Reyes, Olavarría y Rodríguez. 2023).

Administrativamente, en el área rural de la comuna existen 6 Mesas barriales: Puerto Varas, Nueva Braunau Rural, Santa María, Los Riscos y Río Pescado, Ensenada y Petrohué, Lago Todos los Santos y Ralún y Rollizo. Las que presentan condiciones habitables que los caracterizan y categorizan según sus usos y dinámicas, encontrando las diferentes zonificaciones y estructuras de ocupación del espacio (Hesse y Schmitz 1998).

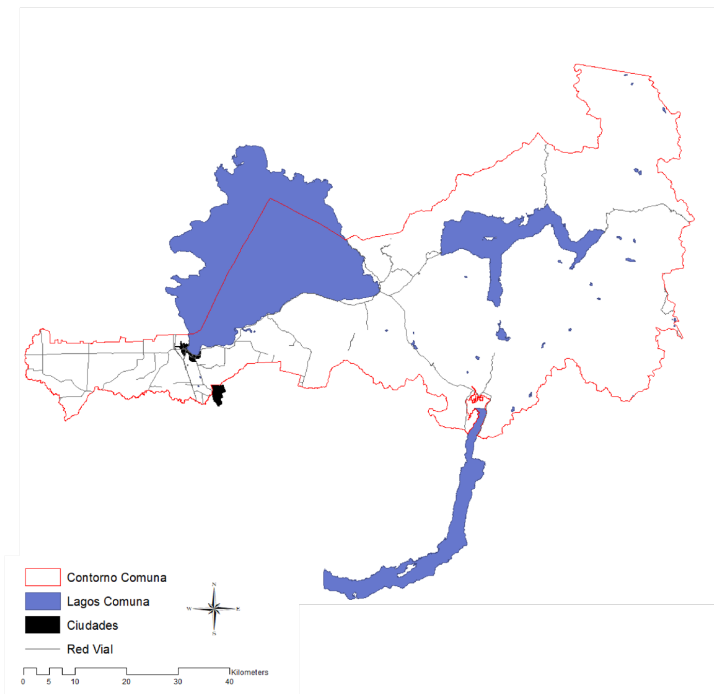
Las principales localidades pobladas son Puerto Varas, Nueva Braunau y Ensenada, que tienden a urbanizar y expandirse, generando que se incluyan en los instrumentos de planificación como el proyecto de actualización del Plan Regulador Comunal y Plan Intercomunal de Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP). (SECPLAN, 2022).

Puerto Varas, limita por el oriente con el lago Llanquihue, y al poniente por la autopista Panamericana Sur y la línea férrea. Estos bordes son límites físicos que generan un quiebre en la trama urbana y en el habitar. Se presenta una tendencia de crecimiento por el borde lacustre y bordeando las vías estructurantes, mostrando una transición que va de lo urbano a lo natural, evidenciada por la densificación de sus construcciones y la cualidad de sus infraestructuras.

Región de Los Lagos



Comuna de Puerto Varas



**Figura 5** Ubicación de la comuna de Puerto Varas en la Región de los Lagos, Chile. Fuente: Elaboración propia en SIG

En este crecimiento, se reconoce, mediante imágenes satelitales, una expansión urbana hacia el área rural, presentando zonas residenciales consolidadas, que se han desarrollado con los años con modelos de parcelaciones de agrado, o barrios residenciales cerrados, identificados hoy como un área Periurbana.

Esta expansión, traspasa los límites físicos, autopista y línea férrea, amplificando el radio de interacción de los habitantes y generando dinámicas de “Desurbanización” (Hesse y Schmitz. 1998) que varían de acuerdo a su posición con respecto al centro urbano y al tipo de desarrollo que lo rodea como se grafica en la imagen 9, según la interpretación de las estructuras de ocupación del espacio descritas en el Esquema 1 en base a diagramas de Hesse y Schmitz (1998).

Este fenómeno de desarrollo fuera del área urbana, traducida en un aumento en la demanda de suelo rural, no solo sube el valor del suelo, generando “conflictos en las dinámicas de desarrollo rural” sino también genera una presión sobre el desarrollo mismo de autopistas, infraestructuras, vías de comunicación, transporte obligando a los municipios y gobiernos regionales a entregar servicios de cualidad urbana en dichas zonas rurales. (Zerán Ruiz-Clavijo, 2019).

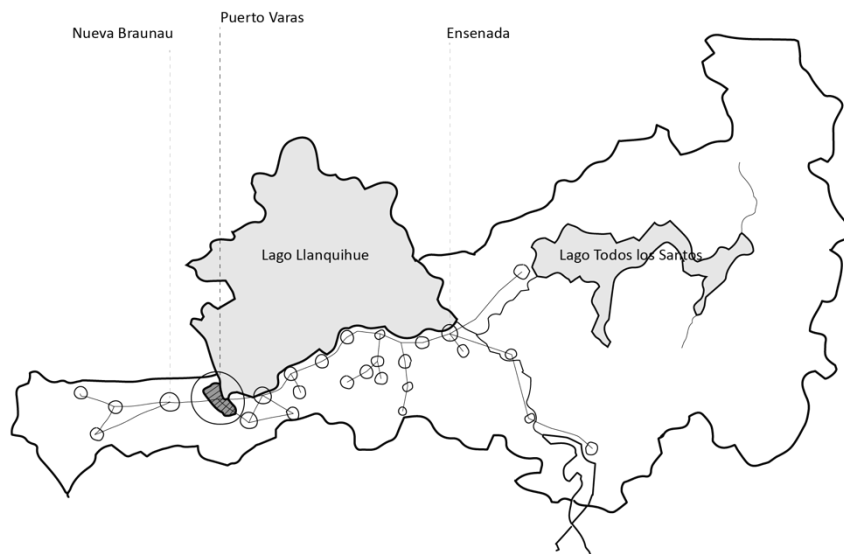


Figura 6 Esquema de estructura de ocupación del espacio de Desurbanización, con patrones de interacción de la comuna de Puerto Varas. Elaboración propia según diagramas de Hesse y Schmitz, 1988 basado en los resultados obtenidos mediante los métodos de identificación del área de estudio. Los mapas obtenidos se encuentran en la sección de Anexos.





Figura 7 Fotografías satelitales del área urbana de Puerto Varas. Fuente: Google Earth

A su vez, se reduce la superficie destinada a la producción agrícola y forestal tradicional, obligando a dichos sectores a desplazarse a zonas más alejadas, con valores de suelo accesibles, provocando una disminución progresiva del empleo y de la actividad agraria. (Zerán Ruiz-Clavijo, 2019)

La consideración del área más próxima al área urbana como Periurbano, viene de la mano de los procesos de consolidación de estas parcelaciones de agrado (PA), que los últimos 30 años, ha aumentado significativamente su espesor, poniendo mayor presión sobre el territorio y el municipio. (Zerán Ruiz-Clavijo, 2019).

Esta consolidación se reconoce mediante la cualidad de urbanización presente en dichos sectores, pavimentación, alumbrado público, sistemas de agua potable comunitario, además se ser sectores donde se entregan servicios municipales como el retiro de residuos domiciliarios. Esto, ha generado un auge en el mercado inmobiliario, agrandando la huella del periurbano hacia zonas más alejadas del centro de la ciudad, hacia lugares en donde aún predomina la actividad agrícola, apareciendo lo que, en palabras de Nates-Cruz (2018) se considera el Tercer Territorio, o Rururbano. Este se presenta como una continuación del Periurbano, aún con modos de habitar urbano en zonas rurales, (Cardoso & Fritschy, 2012) pero con mayor predominancia rural, como se muestra en la Figura 6.

En este sentido, el modelo de PA, ha generado un fuerte impacto ambiental, fragmentando la trama urbana y los ecosistemas naturales, modificando dinámicas y actividades que históricamente se realizaban en estos territorios, vistos en las imágenes satelitales de la Figura 8 con evidencias claras de deforestación de bosque nativo, destrucción y alteración de humedales. Por la alteración y disminución de biodiversidad y la reducción del porcentaje de suelo útil para el desarrollo productivo de alimentos. (Blake & Gómez Szmulewicz, 2022).

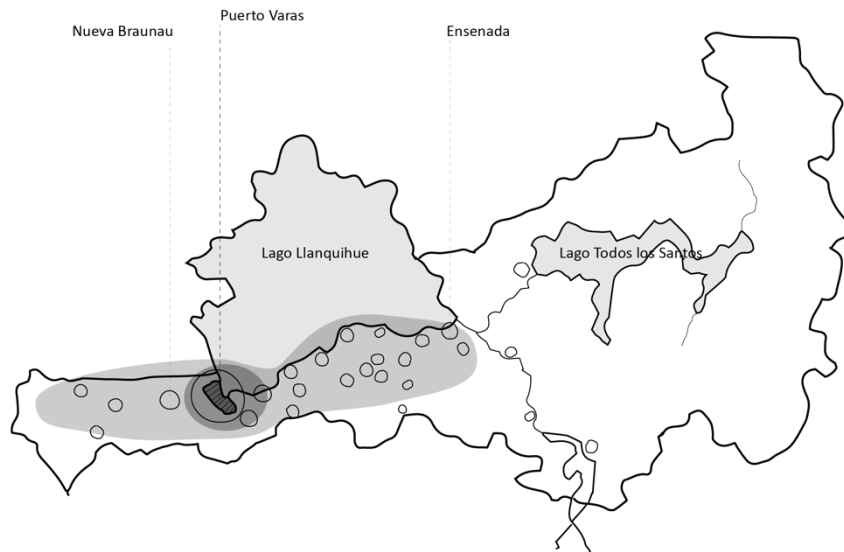


Figura 8 Esquema del área Urbana, periurbana y rururbana de la comuna de Puerto Varas. Elaboración propia en referencia a conceptualización de Cardoso & Fritschy, 2012.

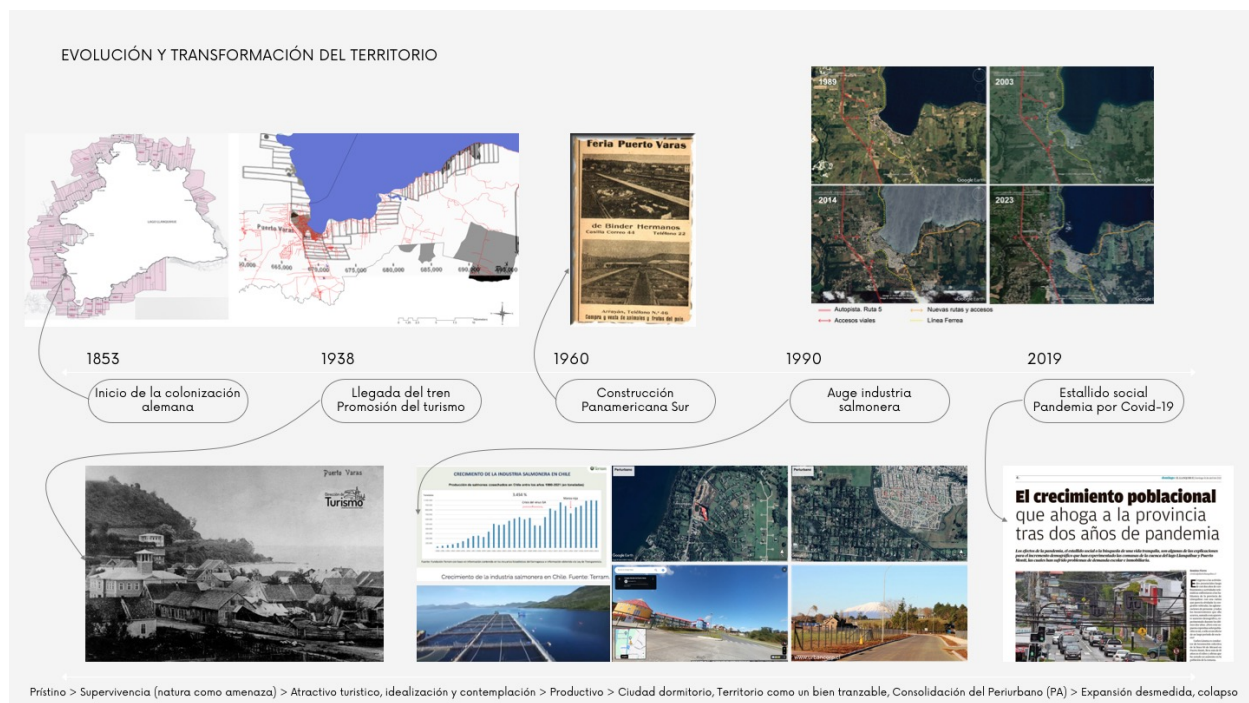


Figura 9 Imágenes del Periurbano. La consolidación de Parcelas de Agrado. Fuentes: Mapas superiores de GoogleEarth, Inferior Izquierda, extraída mediante GoogleMaps en Street view, Inferior derecha, extraída de Urban Corp. Propiedades.

La secuencia de imágenes presentada en la Figura 9, muestra imágenes satelitales de zonas periurbanas con desarrollos de PA. En la primera imagen, se muestra un polo comercial, junto a un colegio, acompañado de la imagen inferior, en donde, además, se puede ver el acceso a una PA. En la segunda imagen satelital, se visualiza el contraste entre el área urbana y el desarrollo de PA, divididos por la línea férrea. La imagen inferior derecha, corresponde a una parcelación del sector poniente. En ambas fotos, se muestra el nivel de urbanización que presentan la PA del periurbano, pavimentación, luminarias con líneas eléctricas soterradas y veredas.

## ii. Evolución y transformación del territorio

Históricamente, este territorio presenta un patrón de asentamiento que ha contribuido tanto a configurar su carácter, su identidad, como sus líneas de desarrollo y expansión. Este patrón muestra 5 momentos, reconocido desde hitos importantes desde los cuales se desprenden diferentes acciones que contribuyen a la expansión de la ciudad y desde los cuales se puede evidenciar percepciones particulares sobre el territorio.



**Esquema 1** Secuencia de hitos de transformación del territorio. Fuente: Elaboración propia.

### Colonización 1853.

El proceso de asentamiento comienza con la llamada “Colonización de Llanquihue” el año 1853. Ese año, el Ministerio del Interior crea por Decreto Supremo el Territorio de colonización para el poblamiento de la cuenca del lago Llanquihue, generando que 212 colonos, principalmente alemanes, llegaran al sector de La Fábrica, punto donde iniciaba el camino que conectaba el lago con Melipulli, actual Puerto Montt.

Desde ese sector, se inició la asignación de terrenos en torno a la orilla del lago. En 1859, se organiza el territorio en subdelegaciones y distritos, otorgándoles al distrito N.º 1, el nombre de Puerto Varas. (Alvarado y Ceballos, 2009; Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023).

Como antecedente, según registros históricos del territorio, la cuenca del Llanquihue no contaba con asentamientos indígenas debido a que éstos lo consideraban un lugar sagrado, especulativamente, debido al Volcán Calbuco y sus múltiples erupciones. Se describe que los indígenas próximos hablaban del lugar en leyendas vinculadas a miedo y catástrofes.



**Figura 10** Distribución de predios entregados a los colonos entre los años 1853 y 1870. Fuente, Guía de Arquitectura tradicional en madera del Lago Llanquihue, 2021. Imagen de Puerto Varas en 1894. Fuente, libro “Puerto Varas 131 años de Historia”. Bernardo Horn y Enrique Kinzel.

En la Figura 10, se identifica la distribución de tierras entregadas a los colonos entre 1853 y 1870. La morfología alargada de las fajas prediales, dan cuenta el ordenamiento de la época en torno al lago, y explica la trama actual del territorio (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023).

Francisco Vidal Gormaz, contribuye a modificar la mirada sobre el territorio, escribiendo: "inicialmente observada como una Naturaleza salvaje e ignota, ligada estéticamente a la noción de lo sublime, para transformarla en un paisaje que comenzaba a ser comprendido como bello" (Booth & Valdés, 2016).

De esta manera, la construcción del paisaje descrito por Vidal Gormaz representa el tránsito de “lo Sublime” a “lo Bello”. Entendiendo el concepto de sublime, según palabras de Bodei (2011) .

“[...] un nuevo modo de forjar y consolidar la individualidad gracias al desafío lanzado a la grandeza y al dominio de la naturaleza. Desde el enfrentamiento brota un inesperado placer mezclado con terror que, de manera ambigua, por un lado, refuerza la idea de superioridad intelectual y moral del hombre sobre el universo entero y, por otro, contribuye a hacerle descubrir la voluptuosidad de perderse en el todo.” (Bodei, 2011, pág. 13)

Y lo bello, mediante la intervención del hombre en dicho territorio (Booth & Valdés, 2016, pág. 201) reconociéndose la mirada sobre el territorio siendo conquistado, el valor del paisaje desde su naturaleza sublime y sobre la necesidad de intervención para la supervivencia.

### **Llegada del tren, 1912. Comienzo del turismo.**

Hasta la fecha, la movilidad de los habitantes era por tierra, a través de un camino que conectaba por el sector La Fábrica con Melipulli (actual Puerto Montt) y mediante agua, generándose en la cuenca del lago Llanquihue, varios puertos que conectaban los asentamientos de la cuenca del lago Llanquihue, Puerto Octay, Puerto Chico, Puerto Oriente, Puerto Rosales, Puerto Philippi, Puerto Domeyko. Con la llegada del tren, estos fueron perdiendo protagonismo debido a la eficacia de este medio para cargas y pasajeros, impulsando el desarrollo de la localidad que, hasta la fecha, formaba parte de la comuna de Frutillar, generándose en 1927, mediante el decreto N.º 8583, la comuna de Puerto Varas (Alvarado & Ceballos, 2009).

El cambio de medio de transporte genera varios cambios. La llegada del tren vuelca el desarrollo territorial hacia el interior, que se proyectaba en torno al lago. Además, atrae a la industria turística mediante la construcción del Gran Hotel en 1938, considerando la zona como “una de las regiones más hermosas del sur del país y la que es, como se sabe, centro del turismo austral...” (“En Viaje”, 1938).

La misma revista “En Viaje”, editada por Ferrocarriles del Estado, publica, ocho años más tarde, un artículo titulado “Un elogio a Puerto Varas”, en donde cita:

“Para muchos, Puerto Varas es una meta, un deseo, una aspiración; es un nombre que suena como una marca de prestigio con muchos pergaminos, porque ese nombre está asociado a un territorio lacustre de una rara belleza, que espera la emotividad abierta y anhelante del poeta del artista.” (Montandón, 1946).

En este sentido, se presenta el territorio desde su atractivo paisajístico, como un destino idílico, que atrae público de todo el país, generando mayor desarrollo local, esta vez, de infraestructura.

Por último, abre la puerta a la llegada de habitantes nacionales a la zona. Hay registros de que al año 1950, aún había un periódico en alemán, así como escuelas y cultos religiosos. (Castillo Haeger, 2010).

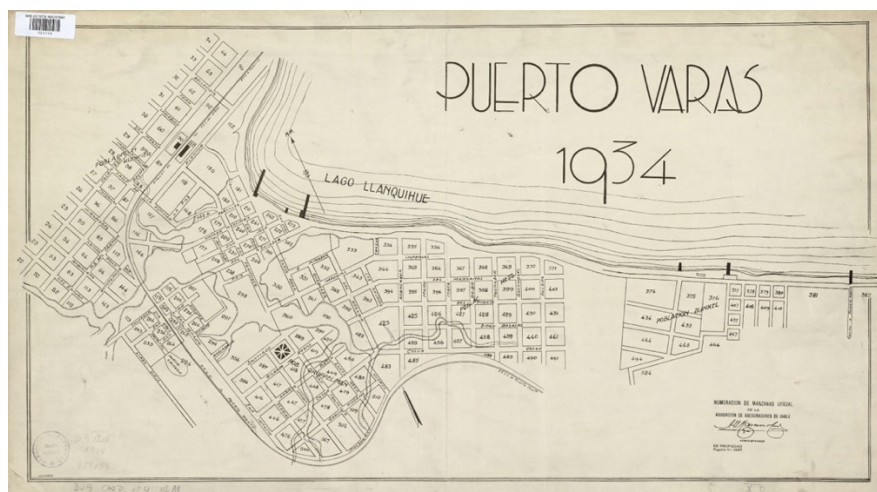


Figura 11 Puerto Varas numeración de manzanas oficial [material cartográfico]: de la Asociación de Aseguradores de Chile. Mapoteca. Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile <http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/631/w3-article-155225.html>. Accedido en Mayo, 2023.

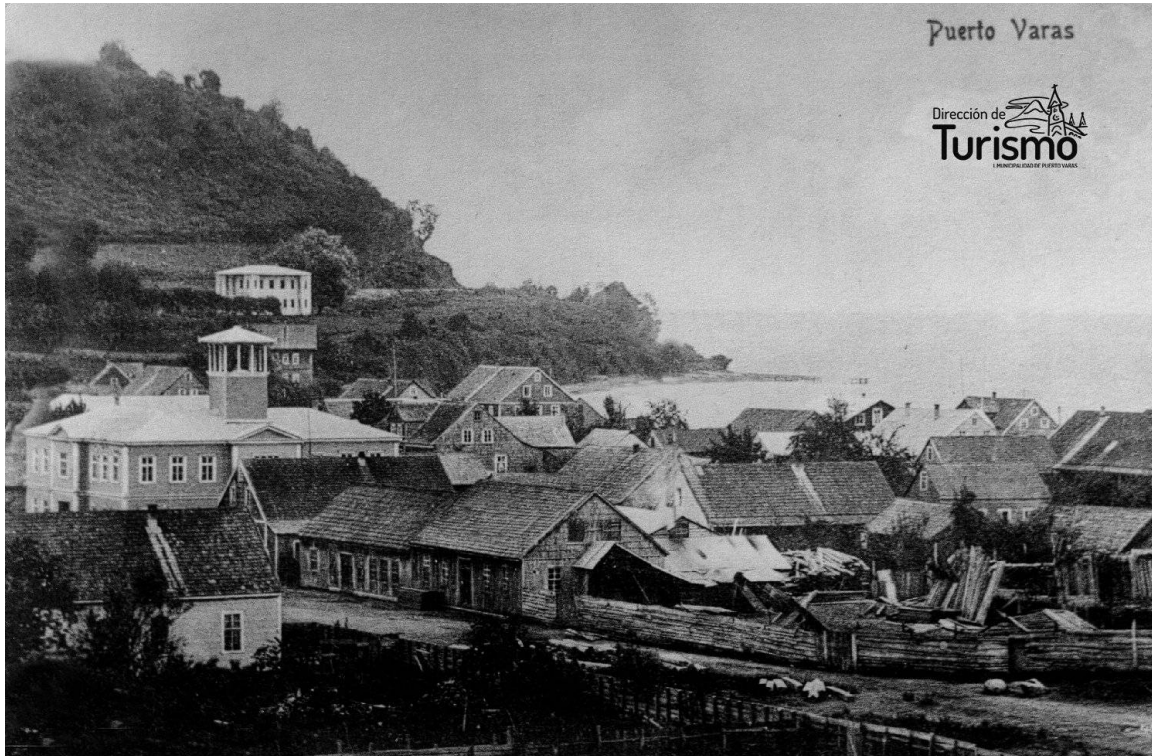


Figura 12 Fotografía de Puerto Varas, Creación de la primera agencia de turismo en 1913. Fuente: Dirección de turismo de Puerto Varas. <https://turismo.ptovaras.cl/acerca-de-puerto-varas/detalle/historia-de-puerto-varas>

### Construcción de la Carretera Panamericana, 1960.

Con la llegada de la carretera Panamericana, se reconfigura la ciudad. Hasta la fecha, la conexión con Puerto Montt sigue siendo por el sector La Fábrica. En este sentido, reconfigura los ejes principales de la ciudad, bajándole preponderancia a la línea férrea, trasladando el comercio hacia las salidas vehiculares.

La ciudad, hasta la fecha, presenta dos líneas de desarrollo, el turismo y el mundo agrícola. El primero, genera la construcción de hoteles y servicios relacionados. El segundo, se presenta al ser el punto de abastecimiento de insumos para la industria agrícola y ganadera, así como de infraestructuras y servicios. En donde, por ejemplo, la feria ganadera se encuentra dentro del área urbana, al lado de la estación de trenes, al igual que el matadero, a unas cuadras de distancia.

“Esta Feria efectuaba remates todos los miércoles, alcanzando sus transacciones a cifras respetables, lo que se explica, pues servía a una zona esencialmente ganadera y la seriedad que revestían a todas sus operaciones, le ganó la estimación de los ganaderos y agricultores de la región.

La Feria de Puerto Varas, estaba muy bien acondicionada y ofrecía a los ganaderos y comerciantes en ganado muchas garantías, como ser: rapidez en el despacho de los productos rematados y esmerada atención de éstos, mientras estaban en sus corrales.” (Anónimo, 2014)

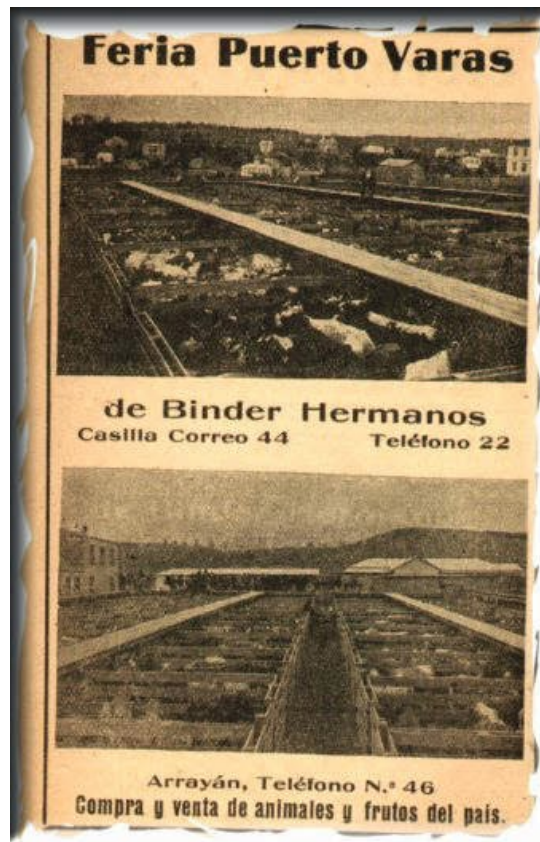


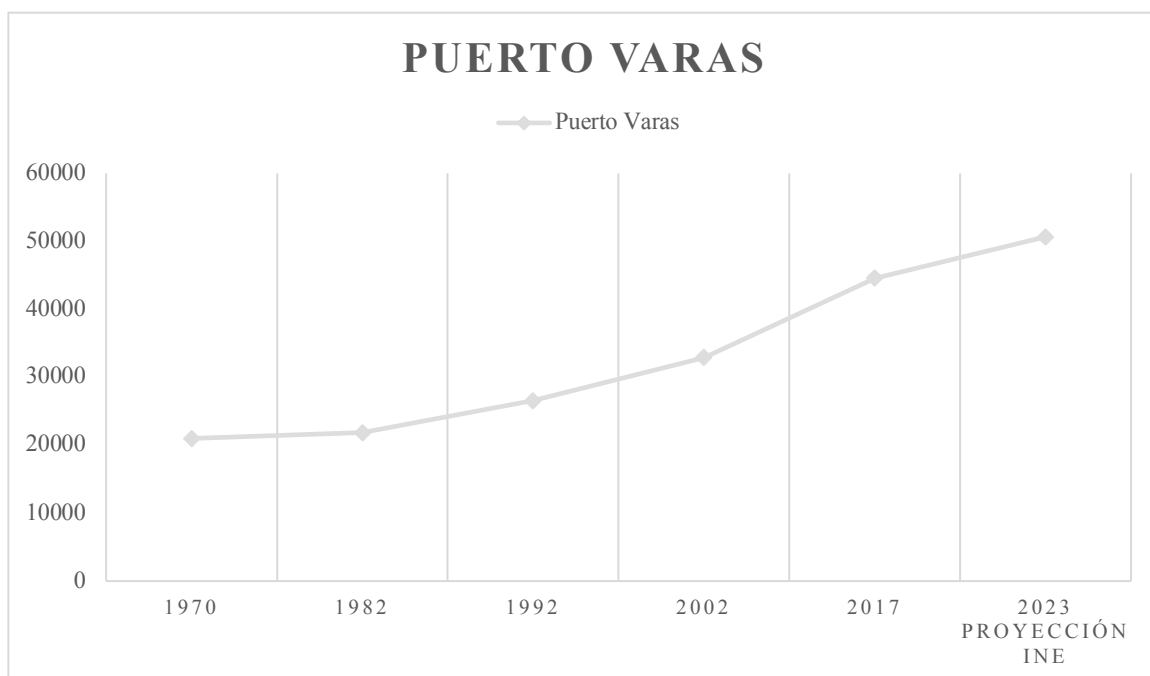
Figura 13 Imagen de aviso sobre la Feria ganadera de Binder Hermanos. Fuente: <http://colonizacionalemana1857.blogspot.com/2014/06/comercio-puerto-varas-1900.html>

### Auge de la industria salmonera en la zona, 1990.

Múltiples investigaciones, Zaviezo (2017), Zerán Ruiz-Clavijo (2019), Jorquera (2016), y Latorre (2022), identifican la llegada de “altos ejecutivos de la industria salmonera”, entre los años 1992-2002, como el primer hito socioeconómico importante que sufre la comuna. Éste hecho, realizado en vista de necesidad de la industria incipiente de contratar “fuerza empresarial de alto nivel” (PLADECO, 2022-2030) contribuye al incremento del 24,1% de la población de la comuna, según datos del Censo del 2002.

El desarrollo de esta industria marca un nuevo paradigma frente a la percepción del paisaje, si bien, en adelante, Puerto Varas “se consolida [...] como uno de los principales destinos a nivel nacional de migración por amenidad” (PLADECO 2022-2030), su entorno, su paisaje, comienzan a ser medidos como potencial recurso de explotación. (ed. Núñez, Aliste, & Martínez-Wong, 2023) Siendo un gran atractivo para el auge del turismo y los desarrollos inmobiliarios.





**Tabla 9 Crecimiento demográfica de la comuna de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia según datos CENSO 1970, 1982, 1992, 2002, 2017 y estimación municipal en vista del CENSO a realizarse el año 2024**

A su vez, el aumento poblacional evidenciado desde el año 1990, que se reconoce en la Tabla 5, se divide en dos grupos, el primero, asociado a la industria salmonera que, se consolida en la zona, posicionando a los altos puestos de la industria en Puerto Varas, considerada como ciudad dormitorio de la capital regional. El segundo grupo, se reconoce impulsado por la búsqueda de Estilo de Vida, en donde se marca su inicio en el año 2010, y se le implican características comunes que los impulsan (Zunino, Matossian, & Hidalgo, 2012) correspondiendo a familias jóvenes, con nivel educacional alto, que persiguen una mejor calidad de vida, respondiendo a procesos globales impulsados por el capitalismo, los avances tecnológicos entre otros. (Zerán Ruiz-Clavijo, 2019).

### **Estallido social y pandemia, 2019-2022.**

El Plan Comunal de Vivienda (2022) plantea que, a raíz de la pandemia por Covid-19, se presenta un nuevo fenómeno, aún no cuantificado, pero con evidencia empírica, de crecimiento demográfico en Puerto Varas. Autores como Latorre (2022) reconoce un perfil de migrantes provenientes de la Región Metropolitana, en su mayoría de las comunas del barrio oriente, Providencia, Las Condes, Vitacura, y Santiago Centro, que, con estudios universitarios completos, migran en busca de una mejor calidad de vida, usando herramientas tecnológicas (teletrabajo) para trabajos mejor remunerados, posibilitando la migración. La investigación señala, que dichos migrantes podrían “configurar una especie de segregación espacial en el sector rural”, debido a la compra de parcelas de agrado, las cuales han visto un aumento de oferta en la comuna. (Latorre, 2022).

Solo durante el año 2020, los registros del Servicio Agrícola Ganadero (SAG), muestran la autorización de más de 330 loteos dentro de la comuna, en donde se estiman la creación de más de 10.000 lotes subdivididos, presumiblemente para uso residencial (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023) Los que además, según estadísticas

del INE, dichas PA (predios rústicos) generan una segregación territorial, vinculada no solamente a la diferencia de ingresos de sus habitantes, sino también a las características de estos condominios (INE, 2020)

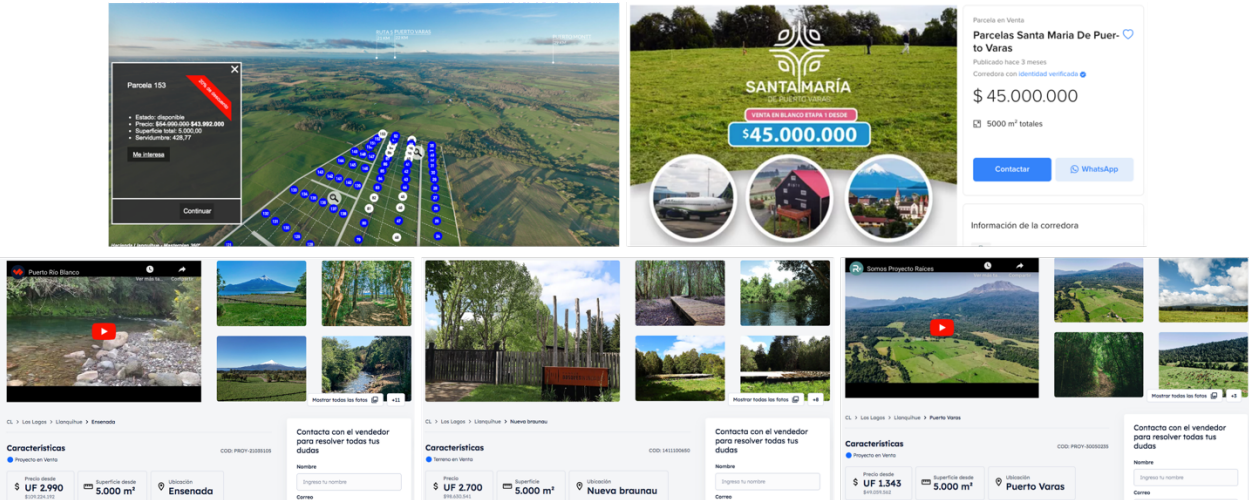


Figura 14 Oferta de Parcelaciones de agrado en la comuna de Puerto Varas. Fuente: Capturas de pantalla de páginas web de inmobiliarias y corredoras de propiedades.

Se puede concluir, por tanto, que la comuna ha sido escenario de constantes transformaciones, producto de los procesos migratorios y la modernización de las infraestructuras de transporte y conectividad. En la Imagen inferior, se reconoce mediante la superposición del plano de subdivisión agrícola de los colonos con la red vial actual, que existe una concordancia de acuerdo al trazado, ya que el segundo, sigue las líneas y organización del primero.

A su vez, las imágenes satelitales dan cuenta de que tanto la línea férrea, como la Ruta 5, han generado un límite físico para el crecimiento de la trama urbana en el tiempo, densificando el centro urbano y generando un desarrollo menos densificado por sobre el territorio rural.

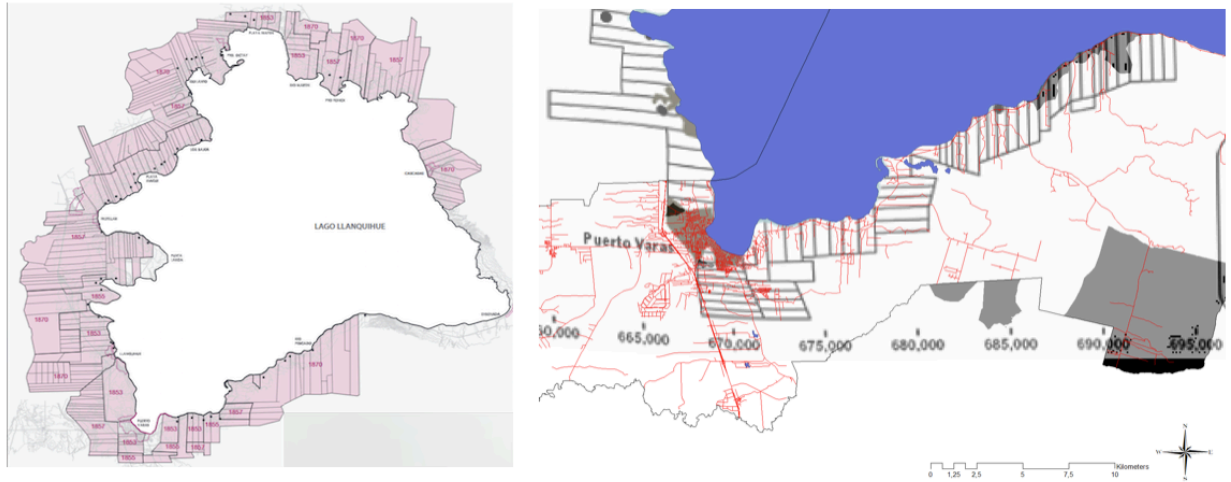


Figura 16A la izquierda, Plano de subdivisión de predios entregados a los colonos entre los años 1953-1970  
 Fuente: Guía de Arquitectura tradicional en madera del Lago Llanquihue, 2021. A la derecha, Superposición de plano de subdivisión con líneas principales, Red vial, Masa lacustre. Elaboración Propia en SIG.

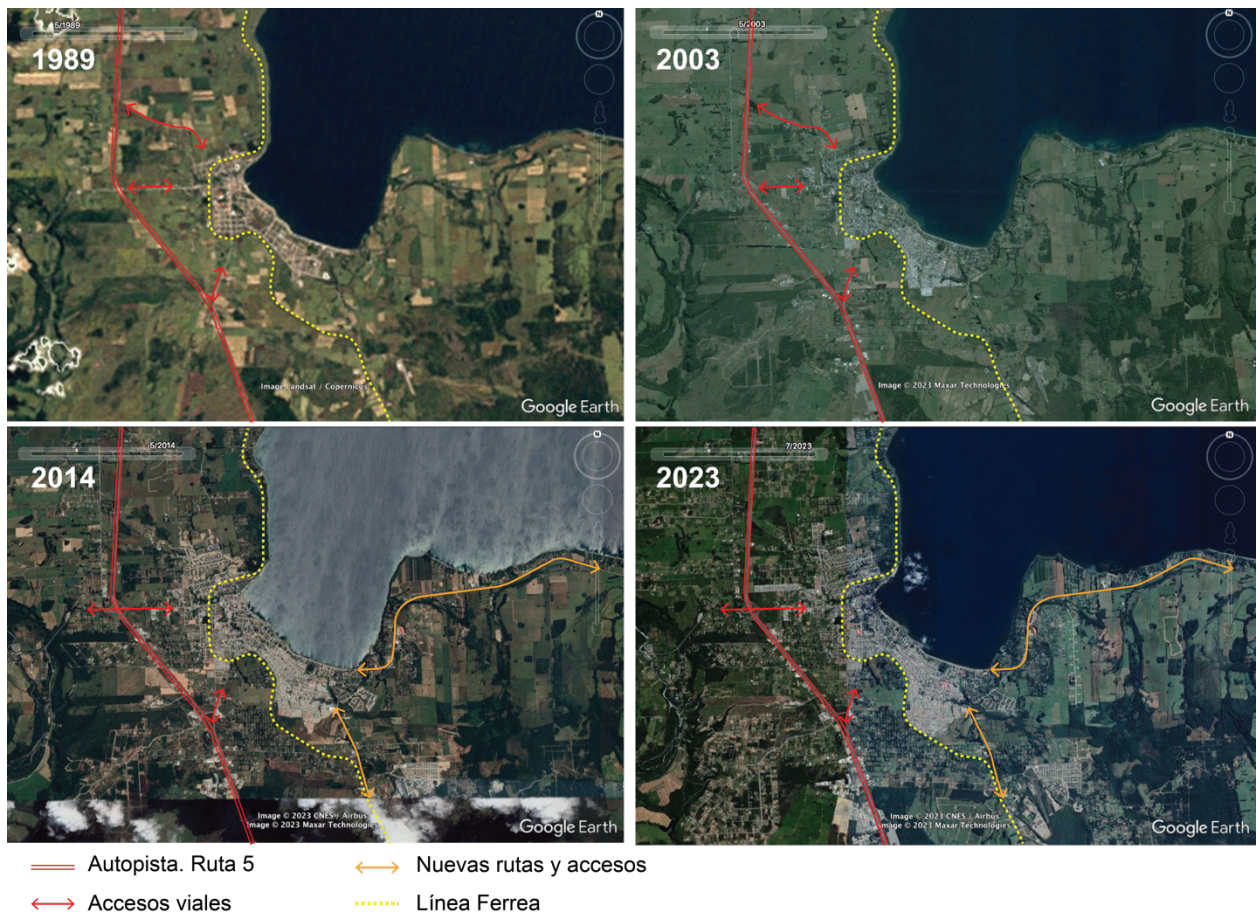


Figura 15 Evolución de la mancha urbana y sus elementos limitantes. Fuente, Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth de los años 1989, 2003, 2014 y 2023.

Los registros dan cuenta de una acentuada tendencia de crecimiento poblacional ocurrida los últimos 40 años, coincidente con el desarrollo acuícola la década de 1990 (SECPLAN, 2022) A lo que se le incluyen migraciones por amenidades y voluntarias, como desarrollan diferentes investigaciones (Zaviezo, 2017; Zerán Ruiz-Clavijo, 2019; Jorquera, 2016). Estas migraciones, han ejercido presión sobre la demanda de viviendas, infraestructura y servicios, generando una expansión urbana por sobre el territorio rural mediante modelos de PA, mediante la aplicación del DL N.º 3516, los cuales mantienen los estilos de vida ciudadanos, pero mediante la fragmentación de ecosistemas naturales y tramas urbanas.

Este proceso, ha consolidado un área periurbana que rodea la ciudad, desplazando a su vez a habitantes y actividades productivas hacia zonas más alejadas, configurando el rururbano.

### iii. Áreas de Estudio

Para la presente investigación, se seleccionan dos zonas, identificadas mediante la división de distritos censales de la comuna, que reúnen las características para ser consideradas dentro del Rururbano de la comuna de Puerto Varas, espacio físicamente ubicado en la ruralidad que contiene un modo de habitar urbano, y en donde aún predomina la actividad rural (Cardoso & Fritschy, 2012) mediante el levantamiento y análisis de información, superposición de capas de datos secundarios, imágenes satelitales y levantamientos en terreno (SII, INE, CIREN, Municipalidad de Puerto Varas, Google Earth Pro).

#### I. ZONA 1: Nueva Braunau Rural, y Santa María.

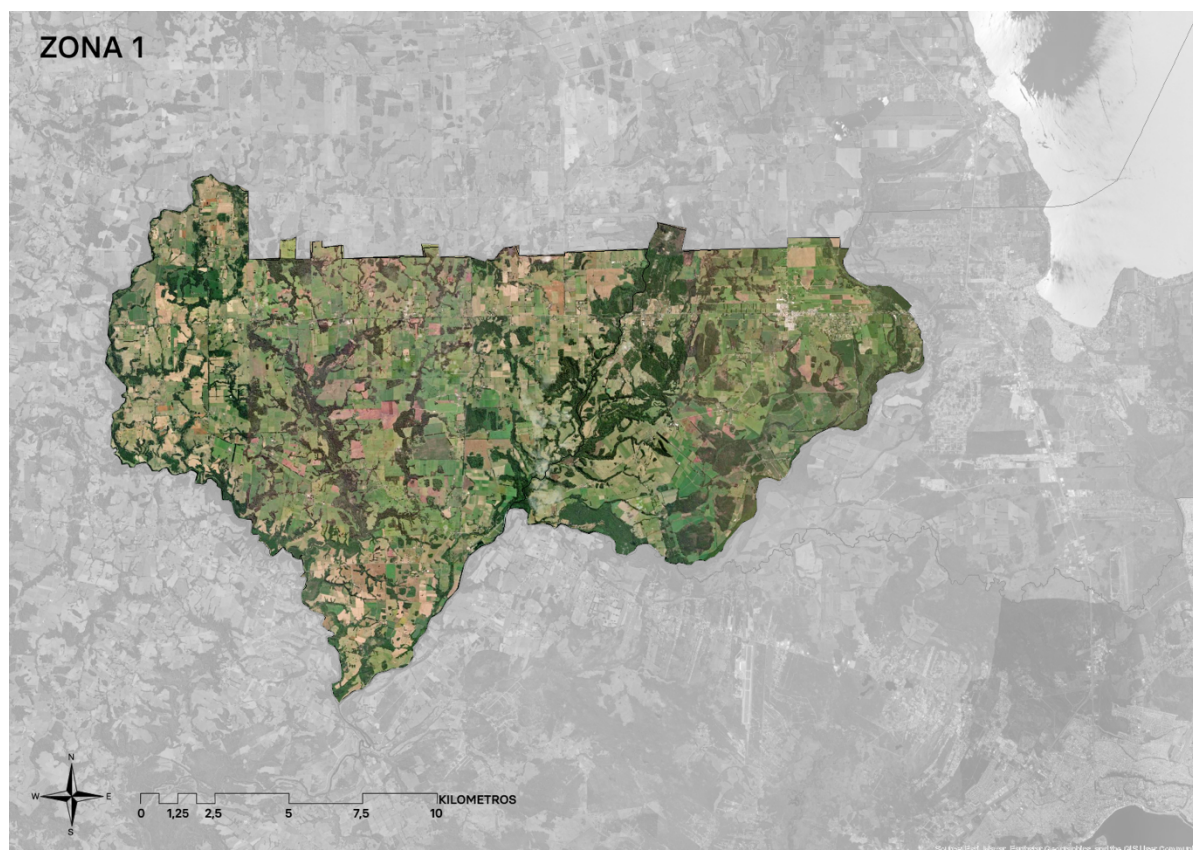


Figura 17 Identificación de Zona 1, mesas barriales de Nueva Braunau Rural y Santa María. Elaboración propia con capas SIG.

Comprendida por las Mesas Barriales de Nueva Braunau Rural y Santa María, está vinculada a la localidad de Nueva Braunau, con un límite urbano definido en 1995. Actualmente, se encuentra dentro del proyecto de actualización del PRC.

Nueva Braunau, se ha desarrollado los últimos 20 años mediante conjuntos de vivienda social y equipamientos principalmente comerciales, (Municipalidad de Puerto Varas, 2023) Sin embargo, a nivel educacional y de salud, sigue dependiendo de la ciudad de Puerto Varas, presentando posta rural y una estación médica rural, jardines infantiles y escuela básica, que si bien, entregan servicios a la comunidad, no presentan las características suficientes, teniendo que mantener el vínculo con la urbe.

Según el último Censo (2017) la localidad, tanto dentro de su radio urbano como rural, contaba con 3.290 habitantes, viéndose un importante aumento con respecto a otros años, en donde los valores indicaban 2.040 Hab el año 2002 y 1.686 hab. En el Censo del año 1992 (INE) Debido a este crecimiento, existen proyectos de servicios que responden a las nuevas necesidades.

En cuanto a las otras localidades de esta zona, se encuentra Paraguay Grande y Santa María, que suman entre ambas, 464 viviendas (Censo Población y Vivienda INE 2017).

## Unidades del paisaje:

### Elementos Estructurantes:

La red hidrográfica, que, por la erosión de su borde, ha permitido conservar el bosque nativo frente a explotaciones agrícolas, o de desarrollos inmobiliarios, se presenta como ordenadora del territorio. Esta red está compuesta principalmente, por el Río Maullín, único desagüe del lago Llanquihue, el río Colegual, además de esteros o ríos más pequeños que dibujan el territorio marcando el límite comunal.

Un segundo elemento estructurante, es la ruta V-50, que une Puerto Varas con la comuna de Los Muermos, conocida localmente como Camino a río Frío, la cual divide el distrito de Santa María en dos, dejando Santa María en el sector norte y Paraguay Grande en el sector sur.

La vegetación corresponde en su mayoría a Plantación y praderas de uso agrícola, con algunas zonas de Bosque Nativo y humedales, las cuales se identifican en los bordes de cursos de agua.

Se reconoce una Topografía mas bien plana, con desniveles en los cursos de agua más importantes.

Al mismo tiempo, se puede ver que, según las categorías de Entidades rurales, aparecen PA en mayor densidad, en el punto más cercano a la ciudad y luego, Parcelas, hijuelas, así como fundos, relacionados a la producción agrícola. Las zonas catalogadas como “Indeterminada”, corresponden según imágenes satelitales, a ambos usos.

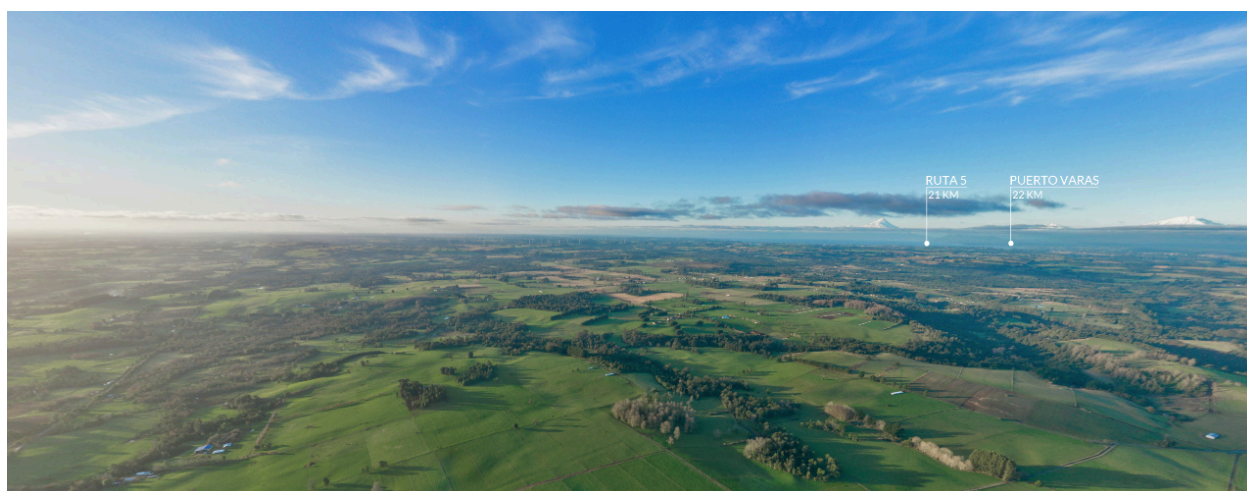


Figura 18 Imagen panorámica de la zona 1, desde el sector de Santa María. Fuente: Página web de Hacienda Llanquihue [www.haciendallanquihue.cl](http://www.haciendallanquihue.cl)

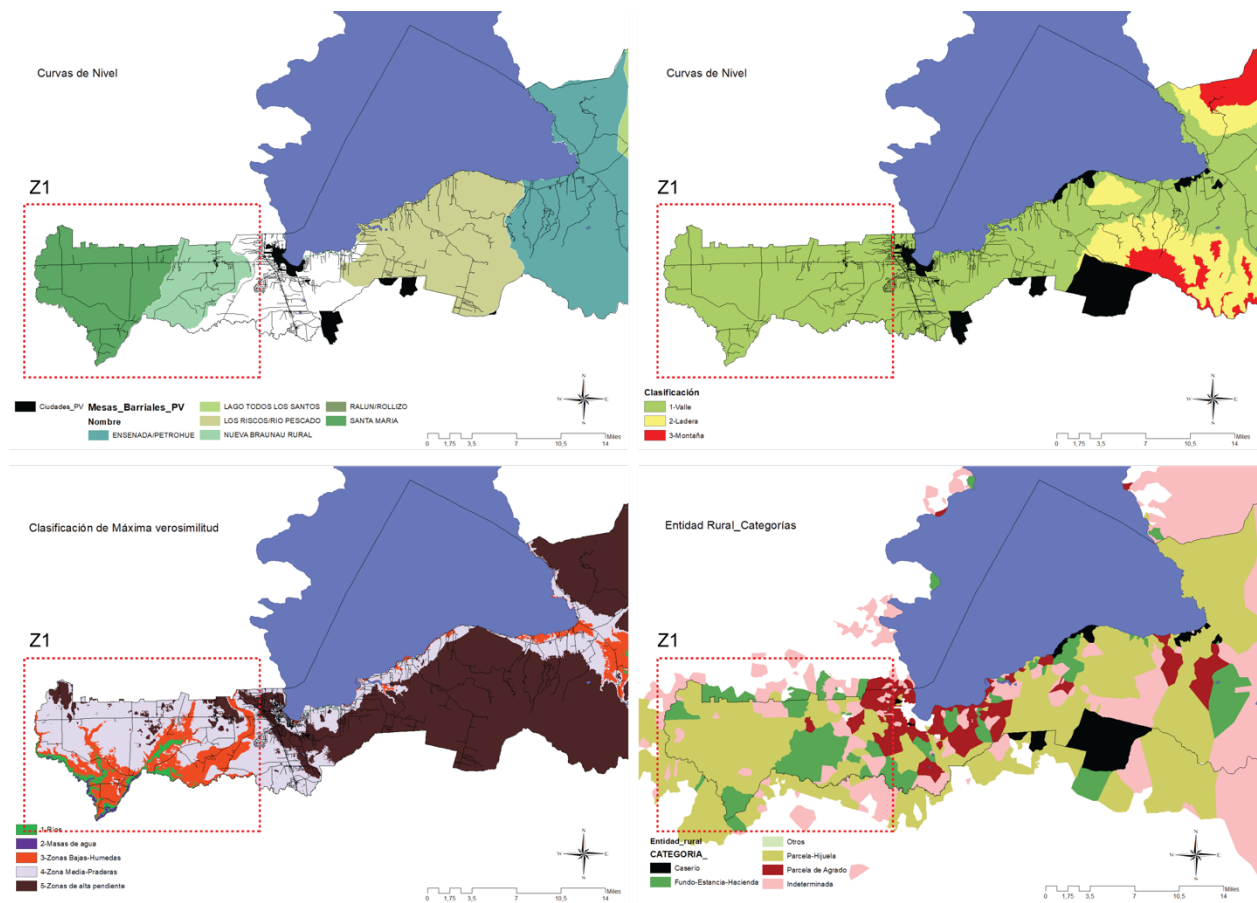


Figura 19 Mapas de caracterización del rururbano. Identificación de Mesas Barriales, Análisis de topografía y Categorías de entidades rurales. Fuente: Elaboración propia en Arcmap en base a capas de CIREN, CENSO, CONAF.

### Usos de suelo:

La capacidad de uso de suelo muestra una predominancia de clases III y IV, que representan suelos adaptados para cultivos con restricciones, para sectores de topografía menos pronunciada y suelos adaptados para cultivos con restricciones severas, para topografías más pronunciadas.

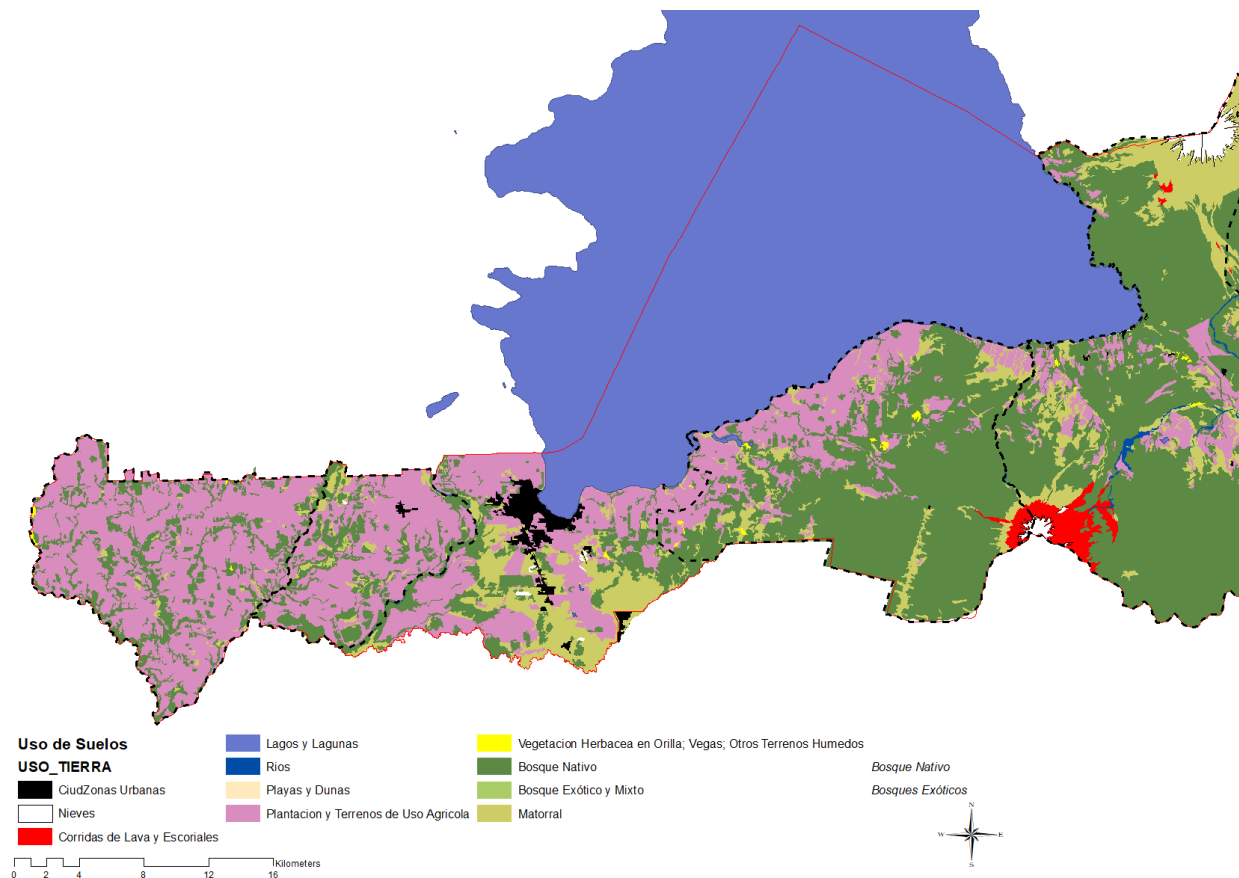


Figura 20 Mapa de Usos de Tierra. Fuente: Elaboración propia en base a capa de Usos de Suelo de la región, agrupando las categorías en 9 para una mejor comprensión.

### Actividades humanas y Organizaciones del Espacio:



Figura 21 Paisaje zona 1, Nueva Ruralidad y tecnologización del campo. Fuente: Imágenes propias

Se reconocen grandes predios de subdivisión, correspondientes a fundos productivos, principalmente forrajeros y de pastoreo bovino, que datan de subdivisiones coloniales. También se encuentran subdivisiones menores, vinculadas a pequeños agricultores que llegaron al sector con la apertura de la planta Lechera del Sur en 1950, la cual funcionó hasta el 2002, al ser comprada y cerrada por Nestlé (Urbanismo Social, 2022)



Dentro de las actividades que se realizan en la zona, destacan las fiestas costumbristas durante los meses de septiembre y marzo, las cuales dan cuenta del folklore, y la vida rural local:



Figura 22 Calendario de Fiestas costumbristas en Nueva Ruralidad. Fuente: Municipalidad de Puerto Varas en [www.ptovaras.cl](http://www.ptovaras.cl), <https://www.soychile.cl/Puerto-Montt/Sociedad/2020/01/07/633380/Puerto-Varas-vivio-su-primera-fiesta-costumbrista-del-verano.aspx>

### Dinámicas existentes:

En los datos encontrados, la Zona 1 presenta un gran crecimiento de áreas parceladas graficadas en la Tabla 5, encontrándose subdivisiones prediales en praderas y bosques nativos, Imagen 18, fragmentándose la unidad vegetativa por los procesos de urbanización.

Mesa Territorial	Área Total (Km2)	Área Parcelada (Km2)	Porcentaje aproximado
Santa María	171,7	7,6	4,43
Nueva Braunau	88,0	9,7	11,02
Total Zona 1	259,7	17,3	15,45

Tabla 10 Mesas territoriales Zona 1. Área total y área parcelada. Fuente: Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible. (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023)

Finalmente, se puede reconocer que la ocupación del territorio rururbano de la zona 1, corresponde a grupos socioeconómico predominantemente C3 en base al Índice compuesto de Socio Materialidad Territorial (ISMT) presentando en el documento Parcelas de Agrado desde la perspectiva censal y territorial, casos regionales, realizado por el INE en conjunto con el IEUT de la PUC y Observatorio de ciudades UC.

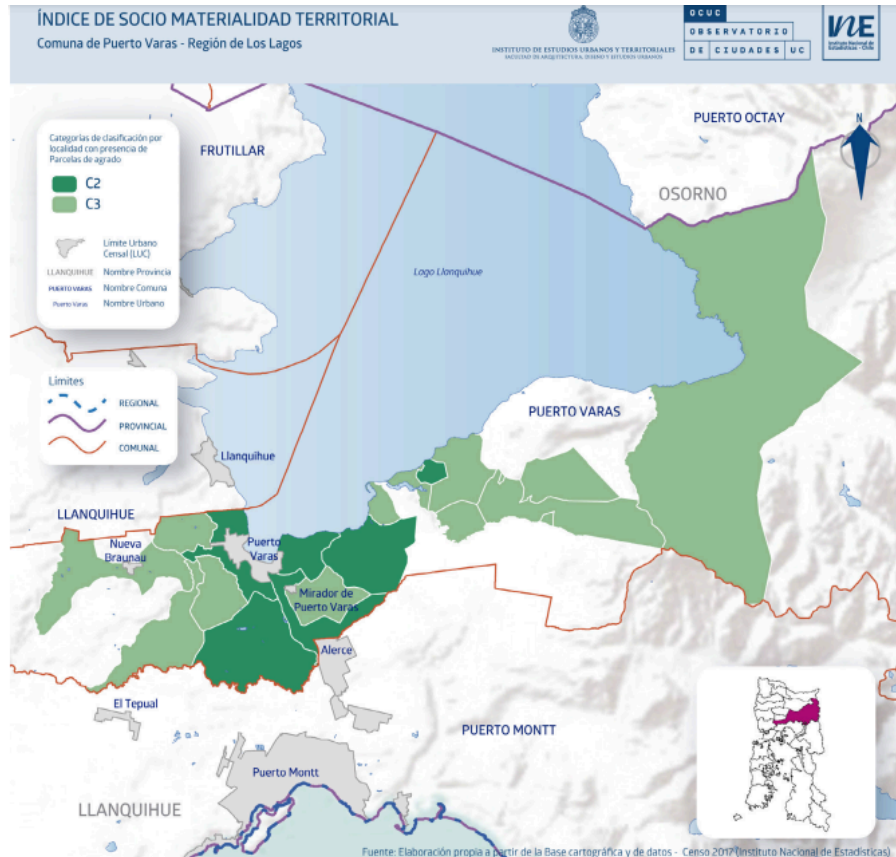


Figura 23 Índice de Socio Materialidad Territorial (ISMT), Fuente: Parcelas de Agrado desde la perspectiva censal y territorial, casos regionales, realizado por el INE en conjunto con el IEUT de la PUC y Observatorio de ciudades UC. 2020.A partir de base cartográfica y de datos - Censo 2017 (INE)

## II. ZONA 2: Los Riscos y Ensenada/Petrohué.

La segunda zona de estudio comprende el distrito censal de Los Riscos y Ensenada/Petrohué, abarcando desde el sector de La Fábrica, antiguo acceso a Puerto Varas, llegando hasta el acceso al Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, reconocido por su importante atractivo turístico (Tripadvisor, s.f.).

Ensenada está dentro del Proyecto de PRC de Puerto Varas, y del PRI Ribera del Lago Llanquihue, donde se le asignan zonificaciones y densidades.

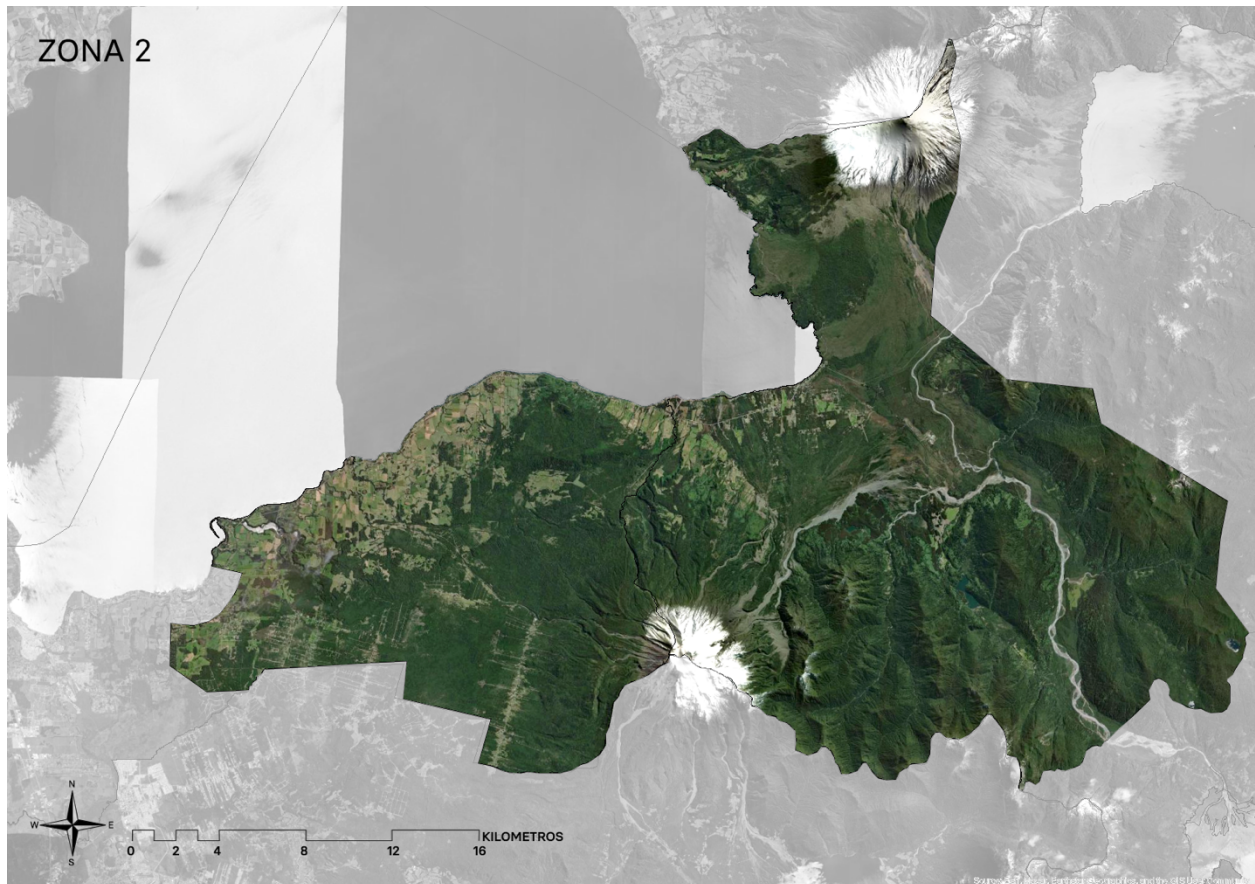


Figura 24 Identificación de Zona 2, mesas barriales de Nueva Braunau Rural y Santa María. Elaboración propia con capas SIG.

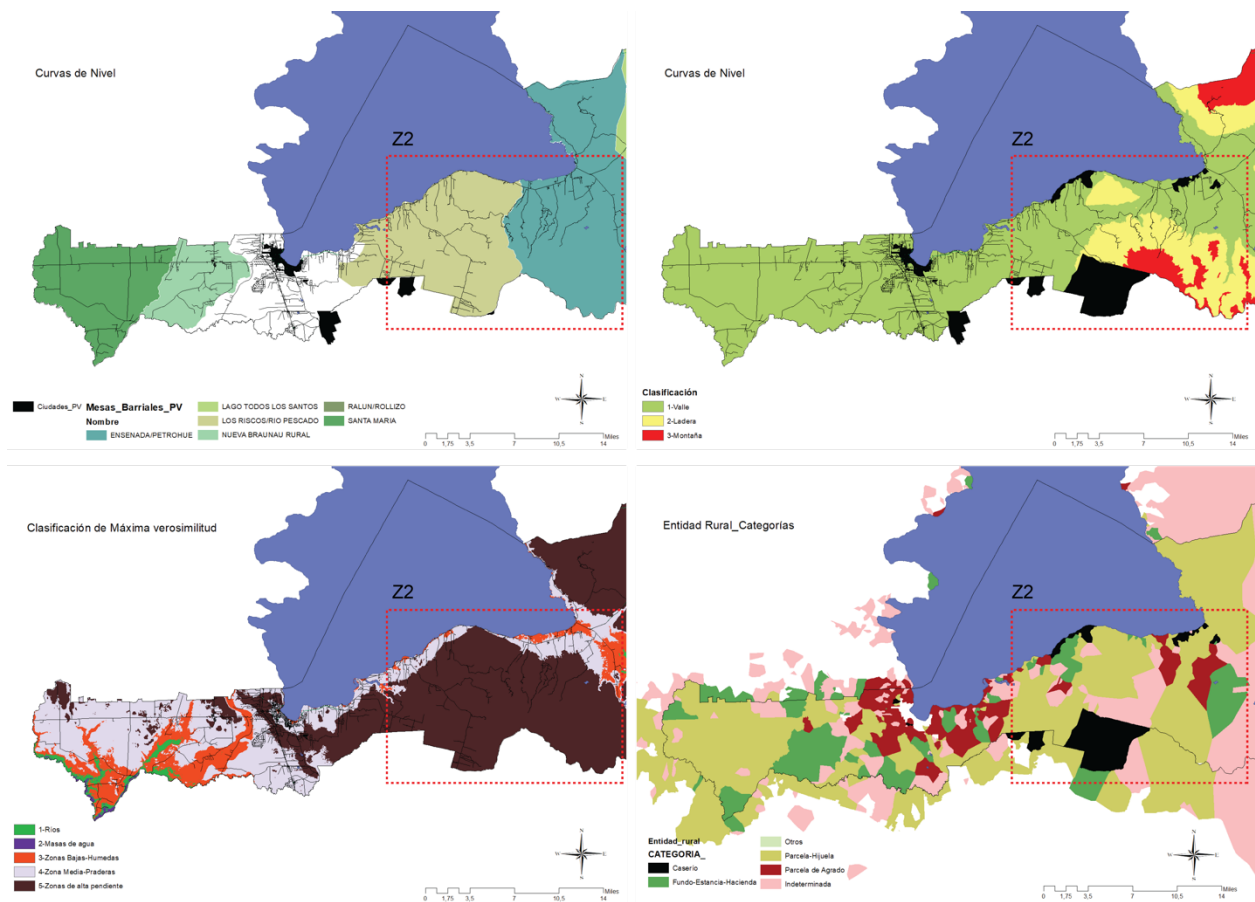


Figura 25 Mapas de caracterización del rururbano. Identificación de Mesas Barrales, Análisis de topografía y Categorías de entidades rurales. Fuente: Elaboración propia en Arcmap en base a capas de CIREN, CENSO, CONAF.

## Unidades del paisaje

### Elementos Estructurantes:

Dentro de las particularidades paisajísticas de esta zona, encontramos dos aspectos relevantes, que configuran el territorio y su manera de habitar. El primero, generado mediante la condición de borde del lago Llanquihue, esta zona se desarrolla a lo largo de la costa sur, seguido por la ruta 225 que lo circunvala, la cual, a su vez, organiza el territorio entre orilla y ladera. El segundo, corresponde a la topografía, en donde se encuentran dos imponentes volcanes que protagonizan los paisajes y condicionan el territorio.

Como elementos secundarios, son reconocible en el territorio en el sector de La Poza, la laguna de gran envergadura, el Río La Poza y la Isla Loreley, además del Río Petrohué, ambos afluentes al lago Llanquihue y los que se presentan como grandes atractivos turísticos.

Desde una vista más panorámica, las líneas de subdivisiones prediales dibujan una grilla ortogonal que, si bien es casi imperceptible desde el nivel del suelo, entrega una dimensión urbana a las áreas abiertas, desprovistas de bosque.

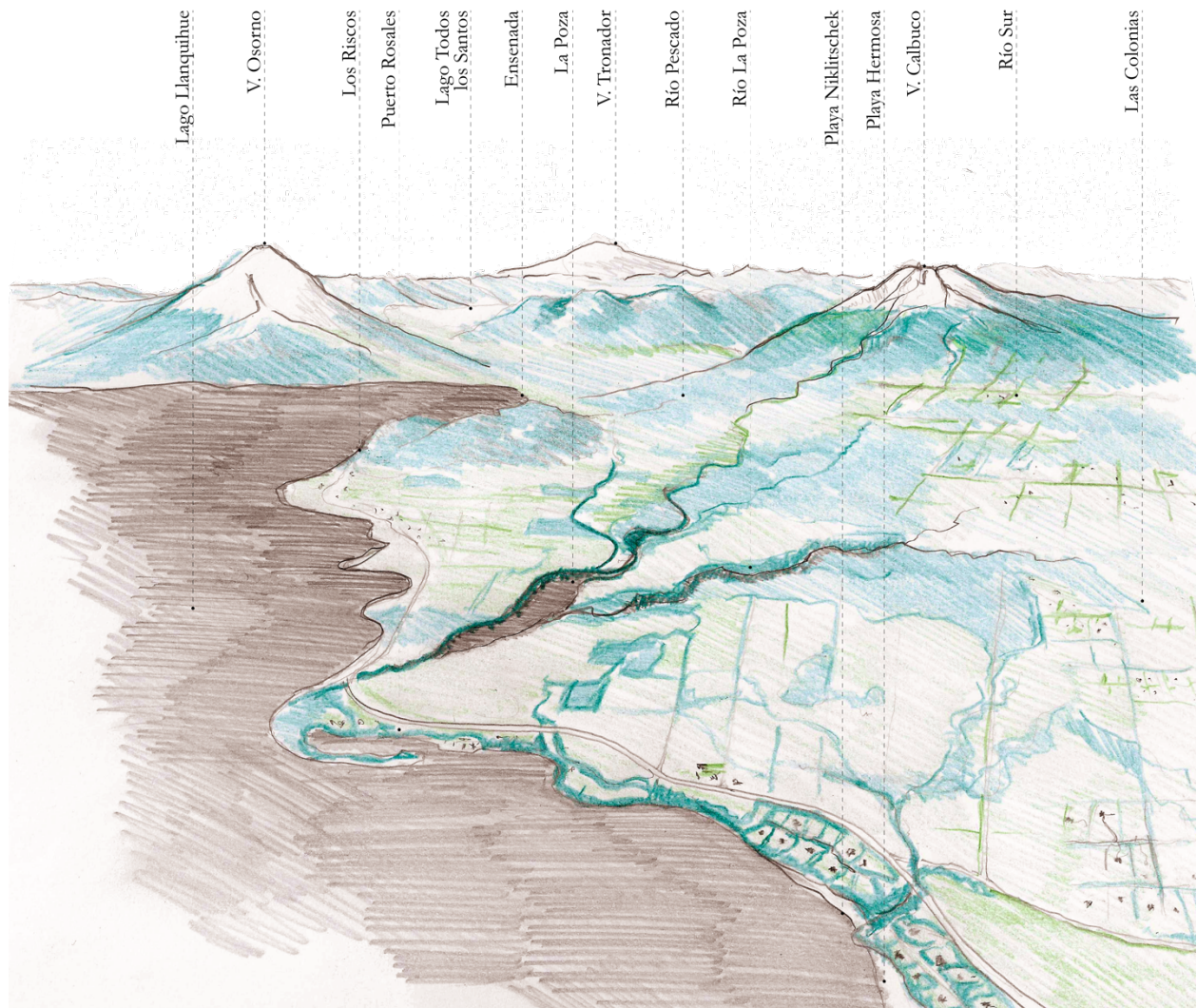


Figura 26 Croquis Zona 2. Elementos estructurantes. Elaboración propia.

En este sentido, la zona 2 presenta en su mayoría alta pendiente, dejando una franja de menor pendiente, de uso agrícola y ganadero, en el borde lacustre, la cual está siendo parte del proceso de desarrollos rurales que difieren de su uso histórico tradicional.

#### Usos de Suelo:

El volcán Calbuco, que presentó su última erupción el 2015, además de ser un riesgo para la población, condiciona el uso del suelo, presentando clases de suelo según capacidad de uso III, VI y VIII reconociendo sus condiciones arenosas y altas pendientes.

El bosque, ubicado en las laderas de los volcanes, al presentarse en zonas de difícil acceso por las pendientes, ha sido conservado como Bosque Nativo, siendo intervenido en el último tiempo mediante la creación de parcelas de agrado que, como muestra la imagen inferior, dibujan sistemas de espinas de pescado, creando caminos rectos, degradando y fragmentando el ecosistema.



Figura 27 Imagen satelital de la Zona 2, degradación del bosque nativo por la proliferación de Parcelas de Agrado.

Fuente: Imágen extraída de Google Earth Pro

Así mismo, al igual que en la Zona 1, los humedales se relacionan directamente a los cursos de agua y en el borde del lago, como se puede ver en la Figura 26.

### Actividades humanas y Organizaciones del Espacio:

Las características topográficas y físicas del lugar le dan una condición de anfiteatro, presentando varios puntos de atractivo turístico, que, convertidos en miradores, playas, zonas de esparcimiento y recreación, se presentan con gran afluente turístico todo el año.

Esta zona en particular, si bien presenta grandes zonas aptas para suelo agrícola, se caracteriza por los cambios de uso de suelo correspondiente al desarrollo inmobiliario, y actividades turísticas.

Esta característica, ha impulsado el desarrollo comercial y gastronómico a lo largo de la ruta 225, que, al no contar con instrumentos de planificación, se han ido posicionando de manera orgánica a lo largo del territorio.

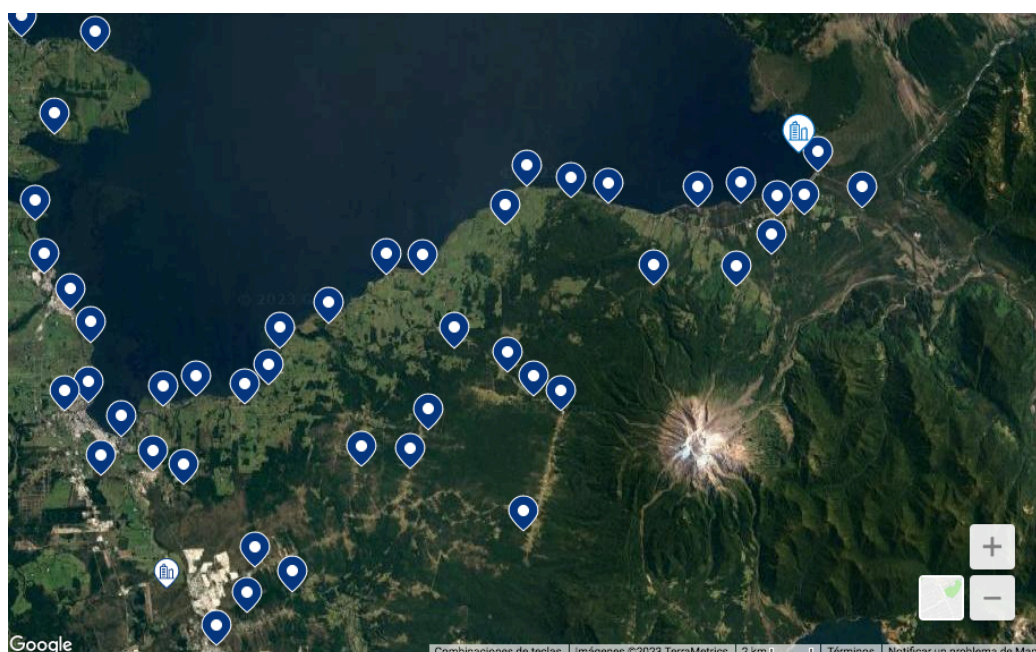
El crecimiento de áreas parceladas se visualiza en la Tabla 6.

Mesa Barrial	Área Total (Km2)	Área Parcelada (Km2)	Porcentaje aproximado
Ensenada/Petrohué	509,6	41,6	8,16
Los Riscos	260,7	41,2	15,8
Total Zona 1	770,3	82,8	23,96

**Tabla 11 Mesas territoriales Zona 2. Área total y área parcelada. Fuente: Fragmentación del suelo rural en la comuna de Puerto Varas. Cifras e imágenes de un futuro insostenible. (Reyes, Olavarría y rodríguez, 2023)**

Esta ocupación corresponde a grupos socioeconómicos C2 y C3 según el ISMT graficado en la Ilustración 18, del estudio realizado por el INE junto con el IEUT de la PUC y Observatorio de ciudades UC.

Las características descritas, han generado una fuerte presión en las infraestructuras, presentándose, estacionalmente, grandes problemas de tráfico, aislamiento por inundaciones o actividades recreacionales, al contar con una sola vía de acceso hacia la ciudad de Puerto Varas.



**Figura 28 Mapa de oferta de alojamientos entre Puerto Varas y Ensenada. Fuente: (Booking, s.f.)**

Se puede decir, retomando ambos análisis del territorio rururbano, que se desarrolla en las zonas de pendiente leve, en donde históricamente se han ejercido actividades productivas silvoagropecuarias. El último tiempo, se han intervenido zonas de pendiente mayor, degradando el bosque nativo, mediante específicamente, desarrollos de PA.

El desarrollo de este territorio, se reconoce ligado a la red vial, la cual permite una gran accesibilidad, así como una distribución uniforme de los servicios a lo largo de la comuna, como muestra las Figuras 5 y 6.

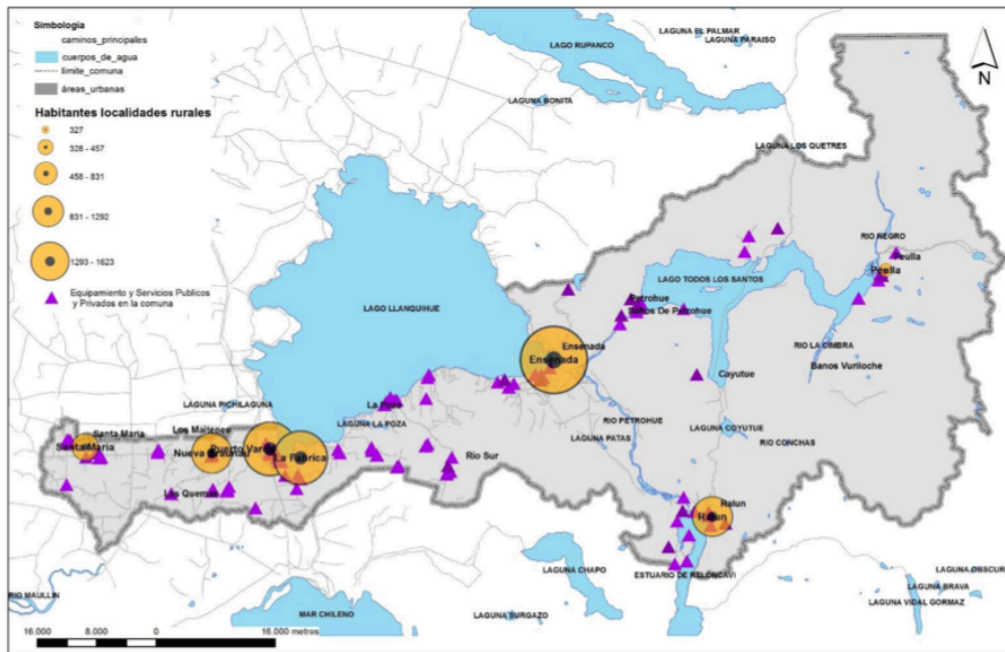


Figura 29 Localización y Concentración de la Población v/s Equipamiento y Servicios Públicos y Privados. Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019.

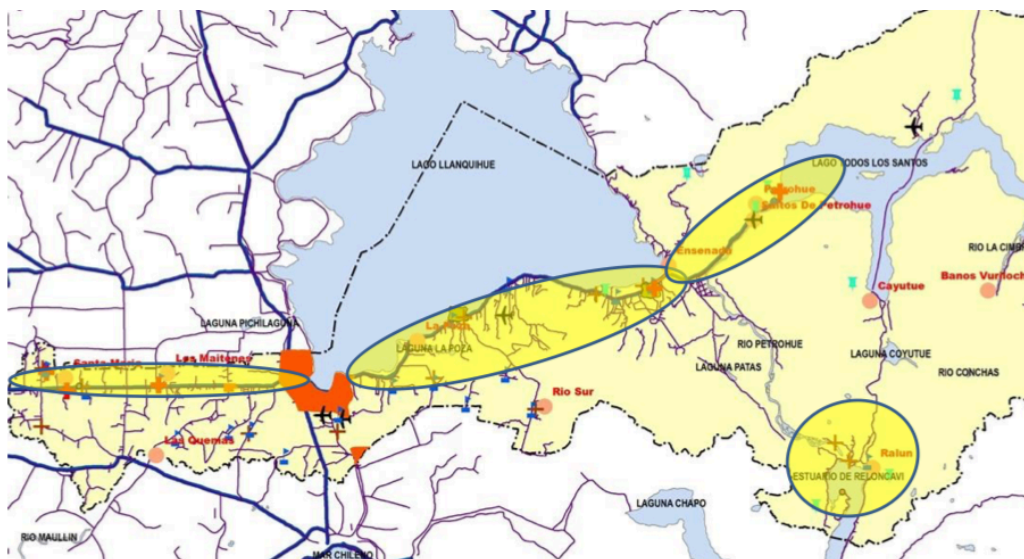


Figura 30 Sistema de centros poblados, Localización de asentamientos poblados. Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2019.



## 5. PERCEPCIONES SOBRE EL DESARROLLO EN EL RURURBANO, DESDE LA NUEVA RURALIDAD.

### **Desarrollo rural**

En términos generales, los agentes del territorio entrevistados relacionan el desarrollo del área rururbana con la desorganización y la incertidumbre debido a la falta de instrumentos de planificación. Sobre todo, resalta el tema de la proliferación de parcelaciones de agrado en donde entra en competencia, no solo el territorio por los usos que se le dan a la tierra, sino también de habitar, generando conflictos entre los distintos habitantes, con las actividades que se desarrollan en el territorio, desde la agricultura tradicional, a las enmarcadas dentro de la Nueva Ruralidad.

Por otro lado, se hace frecuente la percepción de nuevas y diversas dinámicas, producto de la cercanía con los centros urbanos y la conexión que existe de manera vehicular o virtual, haciendo recordar a las descripciones de la ciudad difusa, en donde la ordenación territorial está exenta de jerarquía, predominando los movimientos horizontales, así como la dispersión de las funciones. (Obeso Muñiz, 2019).

En este sentido, se organiza el material obtenido en base a las dimensiones planteadas en la PNDR (2020) la cual busca generar un desarrollo territorial integrado, mejorar las condiciones de vida de las personas que habitan territorios rurales, en torno al acceso a bienes y servicios como agua, vivienda, transporte, conectividad, educación y salud; mejorar la inversión en infraestructura, así como instrumentos de fomento productivo. En este sentido se analizan los lineamientos de, Bienestar de los habitantes, la diversificación y potenciamiento de Oportunidades Económicas, Sustentabilidad Ambiental y Cultura e Identidad.

De igual manera, se presenta el concepto de Paisaje, el cual ha sido vinculado al punto de sustentabilidad, al presentar subtemas como fragmentación de ecosistemas y contaminación. Así también la percepción de los agentes en cuanto a los nuevos habitantes, los procesos migratorios que ha vivido el lugar, tanto nacionales como internacionales.

### **Bienestar**

La idea de Calidad de Vida, es un tema recurrente entre los entrevistados, en donde se considera al territorio, sobre todo al rururbano, como un lugar “idílico”, y el lugar “donde todos quieren vivir”. Esto, en relación a la existencia de tres factores fundamentales, la naturaleza aún prístina que se puede encontrar, la riqueza del suelo, que permite un desarrollo productivo, y la alta conectividad y acceso a servicios.

Esta es un área atractiva, donde uno quisiera vivir, es justo la transición entre lo urbano y lo natural. Es realmente el sueño de muchos. TF

En este sentido, y desde el punto de vista del entrevistado TF, desarrollador inmobiliario, la idea de “mejor calidad de vida” ha atraído a gran parte de la población, sobre todo habitantes de PA, en donde, familias jóvenes llegan buscando un ambiente más natural, más cercano a la naturaleza. Desde este punto de vista, el entrevistado, considera que, al ser un área de transición, es dinámico e incluso efímero, postulando que el desafío desde su área es justamente conservar ese carácter natural, para que perdure en el tiempo.

Sin embargo, la falta de planificación, junto con la masificación de desarrollos residenciales, se percibe como un problema, al considerarlos como amenazas a la calidad de vida.

“Definitivamente no hay planificación y para que esto ocurra, significa que todo el sector privado y todo el sector público se tiene que sentar en la misma mesa, y eso, no ha ocurrido. Incluso, lo hemos intentado, pero ha habido gremios que no han querido, descuidando la calidad de vida, de los vecinos, las sombras, el ruido, las alturas, todo esto... Todos quieren la primera línea y al final eso, termina afectando.” MC

En este sentido, la entrevistada, perteneciente al sector turístico, toca el tema de la individualización, relacionada en los estudios de Ascher (2004) con una diferenciación social cada vez más compleja en los sectores rurales, así como la sensación de incertidumbre y riesgos frente a los límites espaciales, considerándolo un *espace flou*, espacio borroso o confuso.

De la misma forma, el entrevistado IC, del rubro gastronómico, hace referencia a esta incertidumbre, en cuanto a las dinámicas y conflictos que aparecen en el territorio, sobre la falta de orientación para generar desarrollos comerciales y turísticos, al no haber un orden establecido.

“...Es un desarrollo súper improvisado y súper poco dirigido [...] aquí estamos en el kilómetro 8 (Ruta 225, camino a Ensenada) efectivamente, estamos en esa transición, algo que seguramente será urbano dentro de unos cuantos años, pero en general es complejo porque no hay una planificación ni una guía desde el punto de vista urbanístico, de uso. De cierta forma, nosotros asumimos, que este sector que estamos habitando se va transformando hacia un sector comercial, porque el uso que se le está dando es más o menos comercial, parecido a lo que hacemos en el rubro gastronómico porque hay varios restaurantes cerca.” (IC)

Comenta además que su decisión para estar ubicado en el rururbano no parte de una preferencia, sino más bien, una necesidad económica y espacial, ya que más cerca del centro urbano, el valor del suelo “es impagable”, viéndose obligado a posicionarse en el rururbano, actualmente, en un sector que se ha visto intervenido de manera importante por los desarrollos de PA.

Sin embargo, la mayoría, lo sigue considerando “un privilegio” y una elección de vida, recalcando lo comentado inicialmente por TF, sobre el carácter del territorio rururbano, que no es frecuente de encontrar en otros lugares, en donde lo ecológico, productivo y habitable se encuentran, presentando, además, infraestructuras que conectan el territorio con los centros urbanos, dando acceso a servicios. Generando proyectos que invitan a “vivir en el campo”, sin asegurar la conservación del carácter del lugar.

De esta manera, se percibe una amenaza sobre la calidad de vida en relación a la magnitud de nuevos habitantes, que, al ir de la mano de la falta de planificación, han ido utilizando territorios de gran valor ecosistémicos, los cuales coinciden con la baja calidad para su uso agrícola, o bien, reemplazando zonas que tradicionalmente se utilizaban para la producción agrícola, disminuyendo la superficie destinada a ello.

### **Oportunidades Económicas:**

Desde la perspectiva económica, el desarrollo en el territorio se vincula principalmente al desarrollo inmobiliario, mediante los modelos de parcelaciones de agrado y a las nuevas tecnologías, en donde la globalización, “la apretura hacia el mundo” ha permitido expandir negocios y obtener una mayor seguridad sobre la estacionalidad en la que se maneja el turismo.

De esta manera, se manifiestan cambios sustanciales a lo que era hace 20 años, permitiendo además la diversificación de actividades, la aparición de nuevos emprendimientos y asociatividades:

“... el cambio ha sido del cielo a la tierra. Hay mucha demanda en verano, invierno, para el 18, semana santa... Y eso se mantiene durante el año. [...] El turismo ha ido cambiando mucho, durante el año llega mucho extranjero; en enero, argentinos, en febrero, chilenos... el cambio ha sido mucho, sobre todo por el internet.” CL

La entrevistada, perteneciente al sector turístico, comenta que, en la actualidad, ya no es necesario hacer campañas publicitarias, ni contactar a agencias, ya que internet, y sobre todo, las redes sociales, permiten llegar a mucho más público de manera inmediata, incluso, a público extranjero, dando más seguridad al sector.

Desde el rubro agrícola, se considera sin embargo, que el carácter del territorio está cambiando, relacionado a los cambios de uso de suelo, el área ganadero particularmente percibe una serie de amenazas que antes no percibía, relacionadas a la cercanía de habitantes en torno a los campos productivos, obligando a muchos a trasladarse a sectores más alejados o bien, llevando a que algunos productores se reinventen para evitar conflictos, comprobando la problemática presente en los debates públicos sobre la “disminución del suelo para la producción agrícola alimentaria, producto de la proliferación de parcelaciones agrícolas para uno residencial” (Reyes, Olavarría y Rodríguez, 2023).

“...mi rubro, el lechero, es sumamente conservador, de agricultura tradicional. En esta zona, por las condiciones que tiene, la selva valdiviana, que dio paso mediante los procesos de colonización del territorio, a praderas, lo único que es rentable es la producción de leche y carne, sin embargo, producto de muchos factores, algunos agricultores, han optado por cambiar a los berrys.” (IA)

Así mismo, da cuenta de los conflictos y amenazas que perciben, como el cuatreroismo y el abigeato, los cuales indica, “han ido en aumento” y no tienen cómo combatirlo, ya que estos “cumplen un rol social” al proporcionar carne a la población. Al igual que algunos procesos propios de la producción ganadera, han generado incomodidad a los “nuevos vecinos”, entrando en constante conflicto y exigiendo cambios o modificaciones.

“...El problema con las ciudades, las amenazas que vivimos nosotros, son sobre todo los perros (de parcelas de agrado), [...] no hay tenencia responsable, llegan a formar unas verdaderas jaurías. Nosotros tuvimos un evento hace un tiempo, nos mataron a unos 9 animales. Otra amenaza es que hay más robo, a modo de cuatreroismo y abigeato. El problema de esto es que no se denuncia por que cumplen un fin social y, como no hay delito flagrante, a nosotros nos cagan. También pasa desde el otro lado, la gente de las parcelas se enoja, alegan por el olor. Lo que se hace en el campo, el volumen de eyecciones de las vacas se mezcla con agua para regarlo por aspersión, como fertilizante natural, el problema es que tiene olor, y la gente que llega a vivir acá se queja por eso y por las moscas. También se quejan por el forraje conservado, que tiene un olor cuando se abre como a chucrut...” (IA)

En referencia a la Zona 1, se identifica que el desarrollo, así como la incursión de nuevas ruralidades ha sido, sobre todo, mediante desarrollos residenciales de menor envergadura, de pequeños agricultores y emprendedores. Los agentes entrevistados vinculan la consolidación de la localidad de Nueva Braunau, y a la cualidad de los servicios e infraestructuras, al tipo de desarrollo que se ha ido dando, identificándolo de un menor nivel socioeconómico por la baja valoración que se le da a esta zona, así como a la calidad de su suelo. De esta manera, se percibe una percepción muy diferente entre los habitantes de la Zona 1 y la 2, la cual no cuenta con respaldo estadístico, en donde se asocia a la Zona 1, con desarrollos mas “precarios” y dispersos, y habitantes más

“humildes”; y la Zona 2, con desarrollos de mayor envergadura, valores más elevados y, por ende, nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo y más “pitucos”.

“... eran pequeños agricultores que vivían ahí, que tenían campos de papa o de leche, que le vendían a la lechera y cuando la lechera cerró, muchos de ellos dejaron de producir, en general, creo que es una dinámica un poquito más precaria [...] en Braunau hay una Posta y una Estación Medica Rural en Santa María. No se ha recibido tanta inversión por que no lo permite el sistema ya que no hay una cantidad de usuarios mínimo, se vienen ahora un CESFAM en Braunau, ya que se ha hecho una tremenda campaña para que la gente se inscriba allá, muchos terminan viniendo e inscribiéndose a Puerto Varas y no es la idea...” JB

De esta forma, se da cuenta también, de que el vínculo con la ciudad sigue siendo recurrente, presentándose los “movimientos pendulares” propios de las áreas peri y rururbana, lo que contribuye además a desdibujar la línea entre lo urbano y lo rural (Grajales y Concheiro, 2009).

“En los Riscos y los alrededores de Ensenada, ha habido un desarrollo mucho más hacia la parcelación y el habitar el territorio “de lujo” por que tiene acceso a un paisaje más privilegiado, vista al lago a los volcanes, hay mucha pampa, son lugares más fáciles de llegar y habitar... He visto que ha ido desarrollándose hacia ese perfil. Generando una disonancia de habitares con los que estaban antes y eso si es algo que hemos manifestado en el municipio. Vecinos que reclaman por la presencia de animales, animales que estaban antes relativo al trabajo agrícola, y ahora tienen de vecino a personas que no trabajan en el campo y que por lo tanto les perturba esta presencia.” RA

En conjunto, sobre la percepción de bienestar y de oportunidades económicas, la falta de ordenamiento territorial dificulta y amenaza el desarrollo, que ha sido abundante y próspero, pero generando conflicto al no haber zonificaciones ni proyección. Al mismo tiempo, se percibe una inseguridad sobre la pérdida de calidad de vida frente a esto, con implicaciones directas sobre el turismo, la producción y el medio ambiente.

“La visión hacia afuera, al extranjero me da susto... las cosas masivas no son buenas, lo destruyen. Como cuando un destino se promociona solo para estudiantes, lo matan (giras de estudios) El turismo de elite, calidad cultural, es diferente. Lo importante es que Puerto Varas se identifique con el turismo de intereses especiales, ornitólogos, paisajístico, contemplación, tracking, naturaleza, visitar y cuidar el bosque... eso es de buena calidad. Hay pasajeros que ya no quieren venir, pasan de largo a Torres del Paine... se encuentran con comentarios de turismo masivo de personas que se topan con cruceros, por ejemplo, y está todo colapsado...” MC

De esta manera, se reconoce la falta de intención en potenciar adecuadamente los lugares de valor como Ensenada. Haciendo evidente el “reconocimiento del carácter pluriactivo y la tendencia a la tercerización o desagrarización del mundo rural” (Grajales y Concheiro, 2009) que impulsa a desarrollos propios de la Nueva Ruralidad.

### **Sustentabilidad y Medioambiente.**

La PNDR señala que los territorios rurales de Chile poseen un patrimonio natural abundante y diverso sustentado en su biodiversidad, sus espacios naturales, sus formaciones geológicas y geomorfológicas, sus áreas protegidas y los servicios ecosistémicos que ellos proveen. El panorama actual de cambio climático y acción

antrópica pone en riesgo la pérdida y degradación de ecosistemas terrestres, acuáticos continentales, marinos y meteorológicos extremos en estos sectores. (PNDR, 2020).

Se considera que la sustentabilidad medioambiental es un factor indispensable y constitutivo del bienestar de la sociedad y del desarrollo rural, reconociendo y valorando la calidad y el potencial de la naturaleza y los ecosistemas. (PNDR, 2020).

El Paisaje se entiende como un sistema complejo (Garcés, 2006) resultado de la interacción entre la naturaleza y procesos históricos y sociales (Nogué, 2007) El cual es percibido por la población, no representa un orden territorial establecido, reconocido como el carácter propio de un lugar (UNESCO, 1998). Se vincula directamente a la construcción social de los territorios, reconociéndolos mediante la percepción y representación de los elementos en constante cambio que suceden en él. Se relaciona entonces con este territorio antropizado, que ha sido intervenido y habitado, en donde existe una convivencia entre los ecosistemas naturales, las dinámicas de producción y las de habitabilidad y urbanización.

De manera general, se reconoce que la expansión urbana, afecta la manera de habitar el territorio. Aparece la intervención de los paisajes rurales y el impacto que ha producido esta expansión, argumentando que existe una “falta de conciencia colectiva” a la vez de una mirada “súper centralista y santiaguina”, sobre lo que significa habitar la ruralidad.

Así lo relaciona la agente entrevistada, perteneciente al gremio de arquitectos, a la intervención del paisaje mediante la construcción de viviendas, con la alteración del carácter del mismo, considerando que aquellos elementos descontextualizados o “marcianos”, rompen la armonía general del imaginario rural, al intentar instalar modelos y modas externas, que desarmonizan el paisaje.

“... la gran mayoría de los arquitectos que llegamos, nos ponemos a diseñarle a la gente con una mirada súper urbana y santiaguina sobre todo, no con una mirada sobre la situación política, social y cultural de lo que es vivir en la ruralidad[...] sino súper afuerina[...] por un lado quieren integrar estas nuevas prácticas y todo, pero por otro lado llegan con una cero experiencia en lo que es habitar la ruralidad y construir con los modelos... poco pensado y nada funcional, acá hay lluvia, hay viento, hay barro, hay que perseguir a las vacas, que se corta el agua, que el calefón no funciona, cosas que (no pasan) cuando vives en el periurbano, realmente implantas una casa, un marciano, en medio de la ruralidad y que funcione...” TR

Se manifiesta así, una crítica sobre el “quehacer arquitectónico”, en donde comenta la falta de conocimientos sobre el habitar rural, el poco respeto a la arquitectura local y vernácula, así como la falta de armonía que aparece en el paisaje construido, por los diseños y usos de materiales ajenos al lugar. Y, al mismo tiempo, se reflexiona sobre el contraste entre la idea de habitar rural con la realidad, identificando una falta de conocimiento e idealización del habitante de ciudad sobre la ruralidad.

En la misma línea, se percibe una intrusión en el paisaje con la llegada de elementos que obstaculizan y cubren los panoramas naturales como letreros publicitarios que, antiguamente, no existían y que ahora se ven constantemente avisando sobre ofertas de loteos o aerolíneas. Estos elementos, se perciben como “una falta de respeto” que contaminan visualmente el panorama natural.

“Yo asocio el paisaje con lo poco intervenido, baja densidad poblacional, y nuestro paisaje, se está interviniendo. Un gran problema que ha aparecido, por ejemplo, son los tacos, el tráfico, y junto con esto, está llegando el avisaje de carretera, se está llenando de carteles de publicidad. Enormes carteles que tapan el paisaje avisando, no sé, parcelas, aviones, que se yo, deberían sacarlos, son una falta de respeto.” IA

Junto con esta alteración de la armonía del lugar, existe directa vinculación entre el desarrollo rural, con la alteración de ecosistemas, culpando directamente a las parcelaciones, tanto en el daño que se genera en los procesos de urbanización y construcción, como a las dinámicas que vienen asociadas. Aumento del tráfico, tala de bosque nativo, fragmentación de ecosistemas, entre otras.

En particular, los agentes hablan de amenazas por contaminación. Las que se relacionan directa e indirectamente al desarrollo, como contaminación de napas subterráneas por infiltración, mayor producción de residuos domiciliarios, o incluso, mayor contaminación acústica mencionando la masificación de vehículos acuáticos que utilizan el lago en verano, “antes andaban 4 lanchas (en el lago) y ahora hay 50” IA. Asociado al aumento poblacional, se ve un mayor uso del lago para actividades recreativas, en donde incluso los colegios han integrado ramas de navegación, provocando, mayor contaminación acústica, debido al volumen de lanchas.

Sin embargo, la mayor preocupación percibida por los agentes, es sobre la contaminación de las aguas y cómo eso ha afectado en el tiempo, las dinámicas en el territorio, relacionándolo especialmente a la industria salmonera lo que ha generado, por la falta de fiscalización adecuada, grandes eventos medioambientales, lo que llevó a la prohibición de procesos de cultivo en lagos.

“...este lago se renueva cada 70 u 80 años, es mucho lo que demora y pasaba que antes podías pescar, había una variedad enorme de peces, pero resulta que había salmoneras por todo el lago y se comían a todas las especies, no había pesca. Y hace un tiempo, se prohibieron estas instalaciones y gracias a eso, se ha ido renovando la fauna y puedes estar pescando algo, y junto con eso, mejoró notablemente la calidad del agua.” CL

De forma similar, la fragmentación de ecosistemas producto de la proliferación de PA, ha impulsado organizaciones civiles en oposición, las cuales han logrado organizar a la población en torno a ciertos sectores, llevando a la detención de algunos de los “desarrollos inmobiliarios” en torno al río Maullín. Alegando al municipio la necesidad de mayor fiscalización sobre los desarrollos en el territorio.

Por otro lado, la intervención en el rururbano, se percibe de manera diferente en ambas zonas, principalmente por la visibilidad que estas tienen y la envergadura de los proyectos desarrollados. Se vincula a los desarrollos en torno al lago, con un mayor poder adquisitivo y por ende, una infraestructura más imponente y mayor intervención sobre el territorio, en donde cada nuevo habitante que llega busca “crear su propio paisaje” (TF) impidiendo una continuidad natural. En cambio, el sector de Nueva Braunau, se percibe más armónico al relacionarlo con desarrollos menores y más alineados con la conservación del medioambiente. Se reconoce que algunos desarrollos de turismo rural, enmarcados dentro de la Nueva Ruralidad incluso generan potencialidades en el paisaje, atrayendo público en torno a la educación ambiental, y la recreación respetuosamente con el medio ambiente.

“Los cambios en el paisaje, son mucho más perceptibles en la zona de la ruta 225, porque están al pie de la carretera porque uno transita por ahí más frecuentemente y por la magnitud de los cambios. En la zona de Braunau, si bien ha habido un cambio porque se ha ido habitando más, por el hecho que son residentes que llegan inversiones

inmobiliarias de menor magnitud, no se aprecia tanto, salvo uno o dos casos. De hecho, hay personas que han llegado e invertido ahí en turismo y que creo que aportan más bien al paisaje. Porque lo usan como parte de su propuesta de valor [...] el otro lado es mucho más evidente, puedes verlo, ves los accesos que se construyen hacia la playa, que se traduce en deforestación, pavimentación, grandes portones y, al otro lado, como hay pampa, es súper obvio lo que hay y lo que viene.” RA

## Cultura e Identidad

### *Sobre el habitar*

Entender el territorio desde la incursión de la Nueva Ruralidad, ha llevado a entender nuevas dinámicas, nuevas maneras de identificarse. La idea de diferenciación, “él es campesino, yo soy rural” (Nates-Cruz, 2018) se presenta desde la forma de habitar, siendo los agricultores, ganaderos los que, al ejercer actividades productivas, “molestan” a los nuevos habitantes, produciéndose conflictos constantes que amenazan al sector.

Estos conflictos, se reconocen como una lucha territorial, considerándolos como procesos de desplazamiento o de gentrificación rural, en donde, los nuevos habitantes, no solamente traen el modo de vida ciudadano, sino también, intentan inculcarlo a otros habitantes (Nates-Cruz, 2018).

“Hoy hay como una lucha en cuanto a si es un sector residencial o un sector comercial o de primera vivienda, segunda vivienda, no se poh, acá van a haber edificios, colegios, no sé, no tengo idea, entonces como que es medio orgánico”. (IC)

IC comenta sobre la inseguridad y incertidumbre generada desde la falta de instrumentos de ordenamiento, así como a la inexistencia de jerarquías, dando cuenta la percepción de un desarrollo orgánico, que a su vez genera conflictos entre los vecinos, especialmente en la Zona 2, sobre el territorio de Los Riscos, en donde se identifica un mayor individualismo con el mayor poder adquisitivo de este grupo.

“Hay mucha parcelación de 5.000 m<sup>2</sup>, que son terrenos muy grandes, [...] que son independientes, cada una corre por su propia vereda, no están conectadas entre ellas, entonces se generan embudos, se genera una congestión bien importante, es todo demasiado desorganizado, improvisado [...] yo acá no siento que entre los vecinos exista un sentido de comunidad o nada. Por ejemplo, nosotros hemos facilitado el espacio desinteresadamente para que se generen actividades, pero no hay organización vecinal. Aquí mis vecinos son pura gente cuica, puros santiaguinos pitucos.” IC

Los conflictos sobre el uso del territorio aparecen en todo el rururbano, mencionando continuamente la aparición de animales en jardines privados o las molestias por olores propios de los procesos de producción agrícola. Sin embargo, en la Zona 1, estos conflictos se comentan de manera más atenuada, mencionando un aprendizaje sobre el cohabitar. Así también, esta zona se percibe con una gran organización civil, vinculado a procesos como los APR, en donde existe sentido de comunidad y con nuevos habitantes que sienten la necesidad de retribuir a la comunidad como una manera de conservar y potenciar el carácter propio del territorio.

“La otra zona, Braunau, tiene que ver directamente con el valor paisajístico. Ha sido más lento y de un perfil distinto. El parcelero que llega ahí es de menos recursos, de hecho, muchos han formado APR, o es más heterogéneo, hay algunas personas más pitucas, pero es una realidad más de parcelas dispersas que de parcelación grande. Hay una gran pérdida del trabajo agrícola, hay cada vez menos, son los mismos trabajadores, campesinos

los que han ido vendiendo y con eso se va perdiendo el trabajo de campo. Son sectores menos acomodados, en cuanto al perfil de agricultor” RA

En este sentido, se reconoce una mayor organización civil, vinculada a los nuevos habitantes, quienes, con mayor capital social, han generado instancias y captado recursos. Se percibe una fuerte asociatividades desde los diferentes rubros, muchas veces vinculados a instituciones de fomento a la productividad o la conservación.

“... La gente está organizada, está armando agrupaciones, agrupaciones de huerteros, agrupaciones de medio ambiente, agrupaciones de turismo, de tercera edad. Entonces la sociedad civil está como más organizada. Y, por ejemplo, que un dato duro. El año pasado se celebró el día del dirigente. No recuerdo la cifra exacta del dato duro exactamente, [...] pero se invitó a todos los dirigentes que estaban con sus organizaciones al día, con vigencia. Este año no entraron en el salón, hubo que separar para celebrar a todos los dirigentes porque hay muchas organizaciones en zonas urbanas y rurales.” JB

## Migraciones

### *Percepción general sobre los nuevos habitantes:*

Teniendo en cuenta que la historia del territorio presenta patrones migratorios desde sus inicios, los agentes entrevistados hacen referencia a los impactos y contribuciones que han generado, mayoritariamente, refiriéndose a los últimos 30 años con énfasis en el último proceso de los llegados en pandemia.

Se identifica el mayor capital cultural y el nivel educacional con el que cuentan los nuevos habitantes, lo que genera un impulso en el desarrollo multifuncional, ampliando dinámicas y actividades en las zonas rurales, muchas veces incomodidades locales.

“Creo que en general es un tipo de persona que culturalmente, no tiene nada que ver con la persona que ha sido nacida y criada acá probablemente, pero que creo que si tiene un interés por adaptarse al lugar, y las alteraciones en convivencia, las perturbaciones, con las que hoy día la gente está enojada porque llegaron los santiaguinos, tiene más que ver con las consecuencias de que haya un gran volumen migrando que de donde provenga, probablemente, si se hubieran venido coquimbanos en vez, igual estaríamos alterados porque hay mucho taco, antes te demorabas 5 minutos a comprar pan, ahora te demoras 20, no hay cupos en los colegios, etc... los últimos 3 o 4 años, el perfil es bien distinto, muchas de las personas que llegaron con la pandemia, no se vino porque quería vivir acá, se vino escapando de Santiago, y muchos de ellos siguen trabajando en su pega que tenían allá, no tienen casi ningún nexo... podrían estar viviendo en Villa Alemana y sería lo mismo.” RA

En este sentido, se evidente una percepción de colapso de los servicios e infraestructuras, debido en parte al volumen de familias llegadas a vivir al sector los últimos 5 años. Sin embargo, la visión general sobre los migrantes es sobre la contribución y aportes, generando mayor organización en la sociedad civil, desarrollos productivos sustentables.

“... los últimos 20 años, ha llegado un tipo de persona que además, quiere generar algún retorno al lugar donde vive y quiere infundirle ese objetivo a su estilo de vida, entonces busca tener una vida más tranquila, más sustentable, de vivir cerca y más conectada con la naturaleza, y ahí confluyen un montón de perfiles distintos desde el hippie que quiere tener su consulta de reflexología y reiki en su parcela, al emprendedor que quiere



desarrollar una empresa de reciclaje, es una línea de emprendimiento que tiene un estilo muy vinculado a la "sustentabilidad", aunque no tenga nada que ver, pero igual, es hacia donde se ha ido encajonando comercialmente el tema." RA

Así mismo, se reconoce un interés por crear redes y vínculos por ciertos grupos, donde, desinteresadamente, buscan compartir conocimientos a favor de la comunidad:

"...han llegado muchos migrantes de Santiago y de otros lugares con más educación o con distinta formación más bien. Y también esa mezcla ha sido positiva en la mayoría de los territorios. Creo que hay menos segmentación que en otros territorios como Frutillar, por ejemplo, la gente se mezcla más y tú ves que hay grupos de huertos, por ejemplo, con gente que vivió en el campo y la vida de la gente que lleva dos años acá y que está embalada no más. Entonces, esa mezcla es virtuosa ... JB

La "mezcla" a la que se refiere la entrevistada, es más percibida en la Zona 1, en donde se argumenta que el nivel socioeconómico es más heterogéneo y, por tanto, menos elitista. Esta característica se atribuye al valor del suelo, donde se reconoce que la Zona 1, tiene menos valor paisajístico que la Zona 2, al estar hacia el interior, alejada del lago y los volcanes, con múltiples cursos de agua, que, por el bajo nivel topográfico, presenta grandes superficies de vegas y humedales.

"...esta tierra era una tierra pantanosa, súper mala para el cultivo, súper mala para todo, era una tierra barata, donde mandaron a los austriacos ahí a sobrevivir, combinados con los alemanes, la zona más mala que hay, que no tiene lago, más apartada de los que sería esta cuenca..." TR

Contrario a lo que se percibe en la Zona 2, en donde se cataloga de "pitucos" al grupo residente, considerándolo más individualista, y con menos interés en la organización vecinal y convivencia, en donde, sin embargo, se reconoce la existencia de organización civil e incluso, mayor impulso del desarrollo territorial a partir de la erupción del volcán Calbuco el 2015, que obligó a evacuar toda la zona por la ceniza volcánica caída.

En este proceso, se comenta sobre una unión frente a la catástrofe, así como la destinación de fondos públicos para la reconstrucción, generando nuevos espacios e infraestructura, así como actualización de los servicios y una percepción diferente con el lugar.

"... Erupciones como la erupción del Calbuco, por ejemplo, generó un avance también. Ahí, por ejemplo, se hizo una escuela nueva, se reconstruyó la Epson, se reconstruyó la Jardín Las Murtitas, los carabineros, como que hubo inversión pública, se mejoraron los caminos, se entregaron recursos para que los habitantes que fueron afectados pudieran mejorar sus casas. Entonces ahí hay una clave. Yo creo que la erupción del Calbuco genera un antes y un después en esa edad, por lo menos. Después ocurre que con la interrupción ponen un jardín infantil en Ralún, por ejemplo, cosa que no había antes, que se llama Los Pececitos, que es un jardín tipo minga, estos que son contenedor, que se trasladan. Y eso abre posibilidades a que los nuevos rurales puedan vivir en esos lugares realmente, porque tienen donde criar a los niños, donde educarlos. Se está ahora fortaleciendo la escuela Epson. A partir del próximo año tenemos enseñanza media, o sea, que no había antes..." JB

Se describe la falta de "saber estar" por parte de los ciudadanos que llegan a vivir al campo, intentando inculcar los modos de vida urbanos (Nates-Cruz, 2018) generando descontento y conflictos entre los distintos sectores,

los cuales insisten en la necesidad de crear instrumentos de planificación. Se expresa que “a los nuevos les falta educación rural” refiriéndose que no saben vivir en el campo, sino que traen sus costumbres y modos de vida citadinas, pensando que es igual, insistiendo en la necesidad de crear comunidad para habitar en armonía.

“ el otro día a uno se le cortó la luz, y se puso a alegar en el chat del barrio (parcelación rural) y a exigirle a la administradora que lo solucionara, y ahí le dijimos que así no era, que esto no es un edificio, ‘pago por un servicio y me lo tienes que solucionar’, no poh, hay que tener generador porque la luz se va a cortar[...] lo mismo pasó, se calló un árbol y va y dice, ‘se calló el árbol tienes que sacarlo’ (con gesto de puños en las caderas) y no poh, esto se hace entre vecinos, en el campo se sobrevive gracias a la comunidad, vamos entre todos y cortamos el árbol, no puedes andar exigiendo, esto no es Santiago[...] Estos recién se están pegando el alcachofaso de lo que es vivir acá y ya se están viendo mucho los retornados...” SB

Por último, se hace referencia a los migrantes extranjeros, provenientes de Venezuela, Colombia o Haití, considerándo que vienen a ocupar un lugar que se estaba deshabitando. Se considera, además, que enriquecen la cultura, aportan mayor diversidad, fomentan la producción, la economía.

“pienso que vinieron a resolver un problema fuerte de mano de obra, tienen interés por trabajar, son responsables. El chileno aspira a la educación superior y no quiere volver al campo, así que esos espacios de clase media y clase baja aspiracional, la están ocupando los migrantes. Acá, el 50% de nuestros trabajadores son extranjeros. y se generan dinámicas de integración. Las costumbres cambian, ahora llegan en la mañana temprano y se comen unas arepas con café, por ejemplo. Son procesos de transculturización. Los colegios, están celebrando el día de Venezuela y el 18 de sept. o cuando juegan los equipos, se ven los partidos y todo se para, Venezuela, Colombia, se celebra igual.” IA

Por lo tanto, los fenómenos de gentrificación o elitización, producida por poblaciones de mayor poder adquisitivo que se instalan en la zona y sustituyendo la población local (Nates Cruz, 2009) se vincula con la zona 2, en donde la sensación de comunidad es baja, debido al individualismo existente en este grupo. Además, esta zona se reconoce más amenazada frente a la alteración de sus ecosistemas debido al alto valor de su paisaje. Por el contrario, la zona 1, se reconoce más heterogénea, con más organización civil y sentido de comunidad, en donde las intervenciones antrópicas generan de menor impacto e incluso, potencian el carácter rural presente.

## 5. CONCLUSIONES

Dentro de los principales hallazgos de la investigación, se reconoce en la construcción del rururbano, la directa implicancia de los distintos procesos migratorios que han ocurrido en el territorio. Comenzando en la colonización, de un modo cultural y físico, en donde la idea de “colonia alemana” permanece hasta el día de hoy mediante los nombres propios, de lugares, iconos, así como en la religión y educación. A nivel territorial, las subdivisiones marcan las líneas iniciales desde donde se desarrollará el territorio en el tiempo, coincidiendo caminos y predios.

En segundo lugar, se reconoce que el desarrollo turístico proviene de la promoción de la localidad desde sus inicios como lugar idílico. Desde la llegada del tren, esta idea de paisaje impresionante, con sus volcanes, la naturaleza, el lago, la arquitectura tradicional (alemana) atrajo personas, por la atracción de la idea de “calidad de vida” que se relaciona con el atractivo turístico. De esta forma, la ciudad adquiere un carácter turístico y comienza a atraer ciudadanos, generando un crecimiento constante.

En tercer lugar, el auge salmonero convierte a la ciudad en una ciudad dormitorio, principalmente para altos rangos de la industria, marcando la llegada de profesionales, muchos de los cuales deciden vivir en parcelas por la falta de viviendas en la zona urbana, comenzando la expansión mediante dicho modelo.

Durante 30 años, la migración mantiene un ritmo que va en aumento, provocando la creación de nuevos colegios, más comercio y más servicios. De esta manera, la ciudad se comienza a densificar, horizontal y verticalmente, apareciendo nuevas poblaciones y barrios. Este crecimiento, provoca una extensión por sobre los límites urbanos mediante la proliferación de parcelaciones que genera un anillo en torno a la zona urbana, consolidando un área periurbana que continúa expandiéndose y desplazando habitantes y actividades rurales hacia zonas cada vez más alejadas.

Es en este proceso en que aparece el concepto de Nueva Ruralidad, relacionada con la multifuncionalidad (MFA) de las áreas rurales, cambiando la idea previa sobre ruralidad se integran nuevos parámetros y dinámicas, obligando a adoptar una nueva mirada sobre el territorio.

En este sentido, el habitar del territorio, ya no se manifiesta con el concepto dicotómico urbano/rural, sino que es un nuevo modelo, aplicado en ciudades intermedias, o ciudades rurales, en donde las dinámicas son mixtas, los habitantes están más conectados, tienen más acceso a los servicios.

El PNUD (2008) menciona que existe una relación directa entre el bienestar y la relación que establece una persona consigo misma y el lugar donde vive. Este lugar, entendido desde una perspectiva socioterritorial, de organización institucional, política y económica. Así mismo, añade que:

“El bienestar depende no sólo de la fuerza de la modernización objetiva del país, sino también del grado en que ésta es un espacio para el reconocimiento y la realización de los proyectos de vida personales, del grado en que la subjetividad social se reconoce en los avances objetivos y en las políticas de desarrollo. Las subjetividades de los actores reales del país no son, pues, un lastre de la modernización; más bien, son sus principales aliados. En cualquier caso, no hay modernización sustentable si las subjetividades reales no se reconocen en ella.” (PNUD, 2008)

En este sentido, el rururbano de Puerto Varas se reconoce como un territorio en disputa, con un carácter rural que se encuentra en plena transformación debido al desarrollo. En donde cada individuo intenta cumplir sus propios estándares de bienestar, impulsados por la idea de “mejor calidad de vida”, de desarrollo y apropiación del espacio, como menciona un agente del territorio entrevistado al respecto: “...el sueño de muchos [...] es el área donde todos quisieran vivir [...] donde cada persona quiere crear su propio paisaje” (TF) en base a su imaginario del habitar rural.

Nates-Cruz hace referencia a este conflicto entre lugareños y nuevos habitantes, a partir de las diferencias culturales que se pueden producir en este “Tercer Territorio” en donde los nuevos habitantes no solo traen nuevas dinámicas, sino que, además, las intentan inculcar a los habitantes locales. (Nates-Cruz, 2018).

En este sentido, el concepto de Nueva Ruralidad genera un cambio de perspectivas, abriendo nuevas posibilidades a los habitantes rurales los cuales, gracias a la mayor conectividad, tienen acceso a nuevos recursos y aspiraciones, lo que, a su vez, modifica las dinámicas que tradicionalmente se desarrollaban en el campo, siendo ahora interacciones mixtas, entendiendo el territorio no desde un carácter dicotómico rural/urbano, sino como un rururbano.

De esta manera, la hipótesis planteada en esta investigación es correcta, los procesos migratorios ocurridos fueron modificando el territorio y moldeando la estructura social, así como el paisaje, convirtiéndolo en un paisaje mixto con grandes valores ecológicos, productivos y económicos, los cuales, han atraído por su calidad, tanto a nuevos habitantes, como a visitantes a lo largo del tiempo.

Sin embargo, no se prevé el conflicto existente en el territorio debido a las diferencias culturales y al desarrollo desde la Nueva Ruralidad, el cual mantiene al lugar en una constante transformación. Si bien se esperaba encontrar conflictos, no se tenía completa claridad sobre la capacidad de estos para condicionar los usos, influyendo directamente en el territorio, así como tampoco a las disputas por las dinámicas generadas a raíz de estas nuevas ruralidades. Esto se relaciona a la falta de instrumentos de ordenamiento territorial, lo que ha provocado que cada individuo actúe sobre el territorio como considera correcto o necesario.

Dentro de las limitaciones que aparecen durante la investigación, debido al tiempo acotado del proceso de tesis, se encuentra la falta de percepciones desde los habitantes del área rururbana, que si bien, gran parte de los agentes entrevistados habitan esta zona, las preguntas estuvieron enfocadas desde la perspectiva de agentes y el rol profesional, ligado directamente a las actividades productivas o a los servicios vinculados al espacio.

En este sentido, hubiera sido de gran valor lograr comprender la visión y la valoración del territorio rururbano desde el punto de vista de los distintos grupos, pertenecientes a los diferentes procesos migratorios.

A su vez, la falta de información demográfica, debido a que el último Censo se realizó antes de la última “ola migrante” por pandemia y solamente se tienen estimaciones del aumento poblacional, sin datos exactos ni las características de dicha población.

Sin embargo, se logra dilucidar la necesidad de ordenar el territorio desde la aplicación de políticas públicas e instrumentos de ordenamiento con enfoque rural, tomando en cuenta la escala territorial, de manera de no menoscabar su carácter ni quitarle valor. Para esto, sería interesante considerar la aplicación de metodologías que identifiquen este carácter propio del territorio, catalogando los elementos de valor del paisaje puertovarino,

permitiendo la conservación de los ecosistemas y a la vez, impulsando una gestión del desarrollo de manera armónica con las dinámicas producidas por las nuevas ruralidades.

## 6. BIBLIOGRAFÍA:

- Arias, P. (2017). Hacia el espacio rural urbano una revisión de la relación campo ciudad en la antropología social mexicana. Estudios demográficos y urbanos (Vol. 50). De redalyc Base de datos.
- Alvarado, K., & Ceballos, P. (2009). Casas alemanas de Puerto Varas (2º edición ed.). Puerto Varas: Gráfica Andina.
- Anónimo (2014) Colonización Alemana 1857. Cronología exploración y poblamiento cuenca del lago Llanquihue. Hitos de la exploración y poblamiento de la cuenca del Lago Llanquihue. <http://colonizacionalemana1857.blogspot.com/>
- Ávila Sánchez, Héctor. (1999). La dinámica actual de los territorios rurales en América Latina. Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, N°45 (40), agosto. Universidad de Barcelona, España.
- Berdegú, J., & Schejtman, A. (2004). Desarrollo territorial rural. Santiago de Chile: RIMISP.
- Bergamini, Kay, Rasse, Alejandra. 2022. Política Nacional de Desarrollo Rural: implementación, institucionalización y desafíos para Chile. Centro de Políticas Públicas UC. [https://politicaspublicas.uc.cl/content/uploads/2022/05/PP155\\_Poli%CC%81tica-Desarrollo-Rural.pdf](https://politicaspublicas.uc.cl/content/uploads/2022/05/PP155_Poli%CC%81tica-Desarrollo-Rural.pdf)
- Blake, T., & Gómez Szmulewicz, T. (12 de Mayo de 2022). Parcelas de agrado: el agrado de pocos a costa de muchos. (CIPER, Ed.) CIPER.
- Blanco Obando, Edgar Eduardo. (2014) El Desarrollo Rural y el Capital Social en el cantón de La Cruz, Guanacaste, Costa Rica. Tesis Doctoral en Sociología, Programa de Doctorado, Departamento de Sociología Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universitat Autònoma de Barcelona
- Bodei, R. (2011). Paisajes Sublimes. Biblioteca de ensayo 73, Serie mejor, 13.
- Booth, R., & Valdés, C. (2016). De la naturaleza al paisaje. Los viajes de Francisco Vidal Gormaz en la colonización visual del sur de Chile en el siglo XIX. Anales del AA, 46(2), 199-216.
- Booking. (s.f.). Alojamientos en Ensenada, Región de los Lagos. Recuperado el Octubre de 2023, de Booking.com: [https://www.booking.com/searchresults.es.html?ss=Ensenada%2C+Los+Lagos%2C+Chile&ssne=Puerto+Varas&ssne\\_untouched=Puerto+Varas&efdc=1&label=puerto-varas-olHKHLxljzmywaODWNRaIAS379669771832%253Apl%253Aa%253Ap1%253Ap2%253Aac%253Aap%253Aneg%253Afi%253Atikwd](https://www.booking.com/searchresults.es.html?ss=Ensenada%2C+Los+Lagos%2C+Chile&ssne=Puerto+Varas&ssne_untouched=Puerto+Varas&efdc=1&label=puerto-varas-olHKHLxljzmywaODWNRaIAS379669771832%253Apl%253Aa%253Ap1%253Ap2%253Aac%253Aap%253Aneg%253Afi%253Atikwd)
- Cardoso, M., & Fritschy, B. A. (2012). Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. Contribuciones científicas GAFA, 24, 27-39.
- CESIEP. (2019). Estudio de indicadores de calidad de vida y estándares de vida en los territorios rurales de Chile. Recuperado el Septiembre de 2023, de Mas Vida Rural: <https://www.masvidarural.gob.cl/wp->

content/uploads/2021/06/Estudio-de-indicadores-de-caliddad-de-vida-y-estandares-de-vida-en-los-territorios-rurales-de-Chile.pdf

Ceña, F. (1993). El desarrollo rural en sentido amplio. El Desarrollo Rural Andaluz a las puertas del siglo XXI. Congresos y Jornadas, 32. Andalucía, España.

CEP, 2008. Adoptada por el Comité de Ministros del Consejo de Europa la Recomendación del Comité de Ministros a los Estados miembro sobre las Orientaciones para la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje.

Checa-Artasu, Martín M. Pere Sunyer, Martín. (2017) El Paisaje: Reflexiones y métodos de análisis. Ediciones del Lirio, S.A. de C.V. Ciudad de México.

Consejo de Europa. (2000). Preámbulo. Convenio Europeo del Paisaje. Florencia.

Duany, A., & Falk, B. (. (2020). Transect Urbanism. Readings in human ecology. ORO Ediciones.

EEA (2006) Urban sprawl in Europe: the ignored challenge, European Enviromental Agency, Copenhague.

Ed. Núñez, A., Aliste, e., & Martínez-Wong, A. (2023). La reinención de la naturaleza en Patagonia-Aysén. Santiago de Chile: LOM ediciones.

"En Viaje", n. 5. (febrero de 1938). En Viaje (52).

Gárate, T. (enero de 2023). Tomás Gárate: "Hoy los puertovarinos no pueden vivir en su propia comuna". Diario Puerto Varas. (I. Zañartu, Entrevistador) Puerto Varas. Obtenido de Diario Puerto Varas: <https://diariopuertovaras.cl/tomas-garate-desafios-puerto-varas-2023/>

Gaudin, Y. (2019). cepal.org. Obtenido de Nuevas narrativas para una transformación rural en América Latina y el Caribe La nueva ruralidad: conceptos y medición: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44665/4/S1900508\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44665/4/S1900508_es.pdf)

Horn, B., & Kinzel, E. (1983). Puerto Varas, 130 años de historia: 1852-1983". Puerto Varas: Imprenta Horn.

Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. (2022). Plan de Desarrollo Comunal 2022-2030.

INE. (2020). ine.gob.cl. Recuperado el 7 de Septiembre de 2023, de Sistema de Calidad de Vida Rural: <https://www.ine.gob.cl/herramientas/portal-de-mapas/sicvir>

J. Ruiz Rivera, N., & Delgados Campo, J. (2008). Territorio y nuevas ruralidades: un recorrido teórico sobre las transformaciones campo- ciudad. EURE(XXXIV), 77-95.

Jorquera Acuña, Catalina. 2016. Migración por amenidades en zonas lacustres de la comuna de Puerto Varas: expectativas asociadas a nuevos modos de vida. Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Análisis sistémico Aplicado a la Sociedad. Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Sociales. Santiago de Chile.

Katayama Omura, R. J. (2014). Introducción a la Investigación Cualitativa: Fundamentos, métodos, estrategias y técnicas (Vol. Textos Universitarios / Filosofía). Lima: Fondo Editorial de la UIGV.

- Krellenberg, Kerstin, Höfer, René, & Welz, Juliane. (2011). Dinámicas recientes y relaciones entre las estructuras urbanas y socioeconómicas en Santiago de Chile: el caso de Peñalolén. *Revista de geografía Norte Grande*, (48), 107-131. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-3402201100010000>
- Latorre Soto, C. (2022). Migración por amenidad: Nuevos asentamientos en zonas rurales en la comuna de Puerto Varas a partir de las parcelas de agrado.
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. (E. Martínez, Trad.) Capitán Swing.
- Link & en Ruíz, N. D. (2008). Territorio y nuevas ruralidades: un recorrido teórico sobre las transformaciones campo- ciudad. *EURE(XXXIV)*, 77-95.
- Marchant, C., Riesco, M., & Monje-Hernández, Y. (2023). Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(147).
- Migraciones, I. s. (2020). OIM. Obtenido de [https://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr\\_2020\\_es.pdf](https://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr_2020_es.pdf)
- Montandón, R. A. (1946). "En Viaje"(147).
- Municipalidad de Puerto Varas. (Abril de 2023). PAC Nueva Braunau.
- Nates-Cruz, B. (2018). Territorialidades rururbanas o rururbanidad contemporánea. *Revista de antropología y Sociología: Virajes*, 20(1), 5-12.
- Navarro Ramón, Vanaquen. 2023. *Filosofía del habitar*. Autoeditado. México. 2023. <https://filosofiadelhabitar.net/habitar/e-book/>
- Nogué, J., Sala, P., & Grau, J. (2016). *Los Catálogos del Paisaje de Cataluña, Metodología*. Barcelona: Observatorio del Paisaje de Cataluña.
- Nogué, J. (. (2007). *La construcción social del paisaje*. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Núñez, A., Aliste, e., & Martínez-Wong, A. (ed.) (2023). *La reinención de la naturaleza en Patagonia-Aysén*. Santiago de Chile: LOM ediciones.
- Obeso Muñiz, Ícaro (2019) *Definir la urbanización periférica: conceptos y terminología*. Departamento de Geografía. Universidad de Oviedo. *Eria*, revista cuatrimestral de geografía, volumen 2, pp. 183-206.
- ONU (Organización de Naciones Unidas). (2020). ONU, *Desafíos Globales*. Obtenido de <https://www.un.org/es/global-issues/migration>
- OIM. (Julio de 2016). Obtenido de OIM, ONU Migración: <https://www.iom.int/es/news/la-oim-y-la-onu-firman-acuerdo-de-relacion>
- ONU. (2015). ODS 2030. Obtenido de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/inequality/>



Perez, E. (2001). *Hacia una nueva visión de lo rural. ¿En Una nueva ruralidad en América Latina?* (págs. 17-29). Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

Pezo Orellana, L., 2007. *Construcción del Desarrollo Rural en Chile: Apuntes para abordar el tema desde una perspectiva de la Sociedad Civil*. En *Actas del 6o Congreso Chileno de Antropología* (Vol. 0, pp. 1061-1076). Recuperado de: <https://www.academica.org/vi.congreso.chileno.de.antropologia/99>.

PNUD (2008) *Desarrollo humano en Chile rural*. Santiago de Chile. ISBN: 978-956-7469-08-6

Quezada Ortega, Margarita de J. (2007). *Migración, arraigo y apropiación del espacio en la recomposición de identidades socioterritoriales*. *Cultura y representaciones sociales*, 2(3), 35-67. Recuperado en 16 de abril de 2023, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-81102007000200003&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-81102007000200003&lng=es&tlng=es).

Revista, L. (2008). *Convenio Europeo del Paisaje*. Publicada la ratificación, por parte de España, del Convenio Europeo del Paisaje. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 40(155), 199–203. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75847>

Rojas, Carolina; Opazo, S. & Jaque Castillo, Edilia (2009) *Dinámica y Patrones de Crecimiento del Área Metropolitana de Concepción*. *Tendencias de las últimas décadas*. Research Gate. [https://www.researchgate.net/publication/281744114\\_Dinamica\\_y\\_Patrones\\_de\\_Crecimiento\\_del\\_Area\\_Metropolitana\\_de\\_Concepcion\\_Tendencias\\_de\\_las\\_ultimas\\_decadas](https://www.researchgate.net/publication/281744114_Dinamica_y_Patrones_de_Crecimiento_del_Area_Metropolitana_de_Concepcion_Tendencias_de_las_ultimas_decadas)

RUIZ RIVERA, NAXHELLI, & DELGADO CAMPOS, JAVIER. (2008). *Territorio y nuevas ruralidades: un recorrido teórico sobre las transformaciones de la relación campo-ciudad*. *EURE* (Santiago), 34(102), 77-95

Sabaté Bel, J. (2004). *De la preservación del patrimonio a la ordenación del paisaje*. *Urbano*, 7(10), 42–49. Recuperado a partir de <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/525>

SABATINI, F. (2003) *La segregación social del espacio en América Latina*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie Azul 35.

Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodologías de la investigación*. Mexico D.F.: McGraw-Hill / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Savage, M., G. Bagnall, et al. (2005). *Globalization and belonging*. London, Sage.

SECPPLAN. (2022). *PLADECO 2022-2030*. Puerto Varas: Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

Sereno, C. A., & Santarelli Serer, S. A. (2012). *El rururbano: un espacio de vulnerabilidad y riesgo*. Estudio cualitativo en la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 2(21), 149-165.

Tapia, M. J. (mayo de 2022). *El colapso de Puerto Varas*. La Tercera.

Tripadvisor. (s.f.). *Atracciones en Puerto Varas*. Recuperado el Octubre de 2023, de Tripadvisor: [https://www.tripadvisor.cl/Attractions-g294299-Activities-Puerto\\_Varas\\_Los\\_Lagos\\_Region.html](https://www.tripadvisor.cl/Attractions-g294299-Activities-Puerto_Varas_Los_Lagos_Region.html)

Urbanismo Social. 2022. Visitas a Ex Lechera del Sur y Núcleo Ochagavía en el Día de los Patrimonios. Recuperado en noviembre 2023. <https://urbanismosocial.cl/noticias/visitas-a-ex-lechera-del-sur-y-nucleo-ochagavia-en-el-dia-de-los-patrimonios/>

Vidal Gormaz, F. (1871). *Exploración de la costa del Llanquihue i archipiélago de Chiloé*, practicada por orden del supremo Gobierno. Santiago de Chile. Imprenta Nacional.

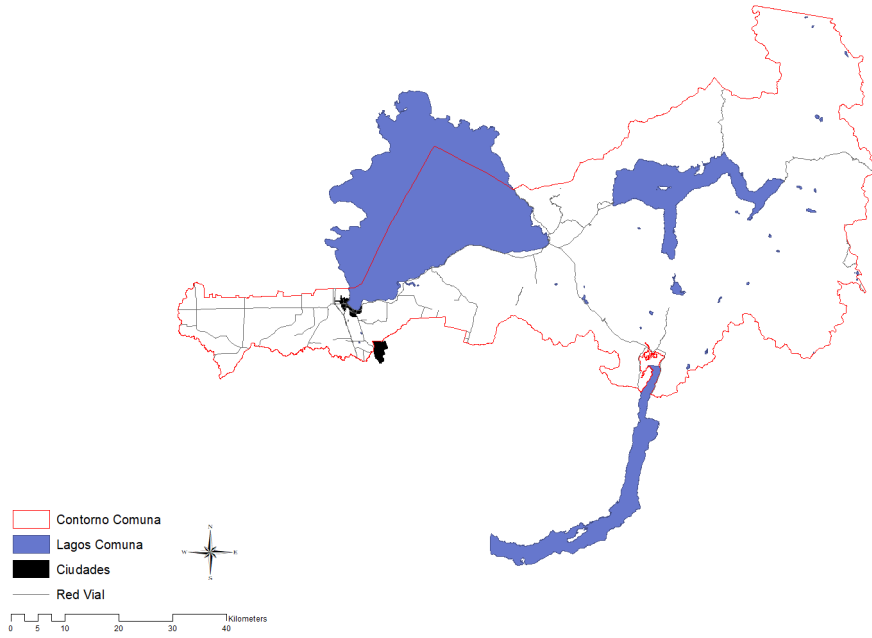
Zaviezo, D. (2014). Suburbanización en el suburbio. Homogeneización del paisaje urbano periférico de la ciudad de Puerto Varas en el periodo 2000.

Zerán Ruiz-Clavijo, M. P. (2019). Transformaciones Socio-Territoriales en la Interface Periurbana de Puerto Varas. Desarrollo Privado y Planificación en el Área Periurbana. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Barcelona-Santiago de Chile.

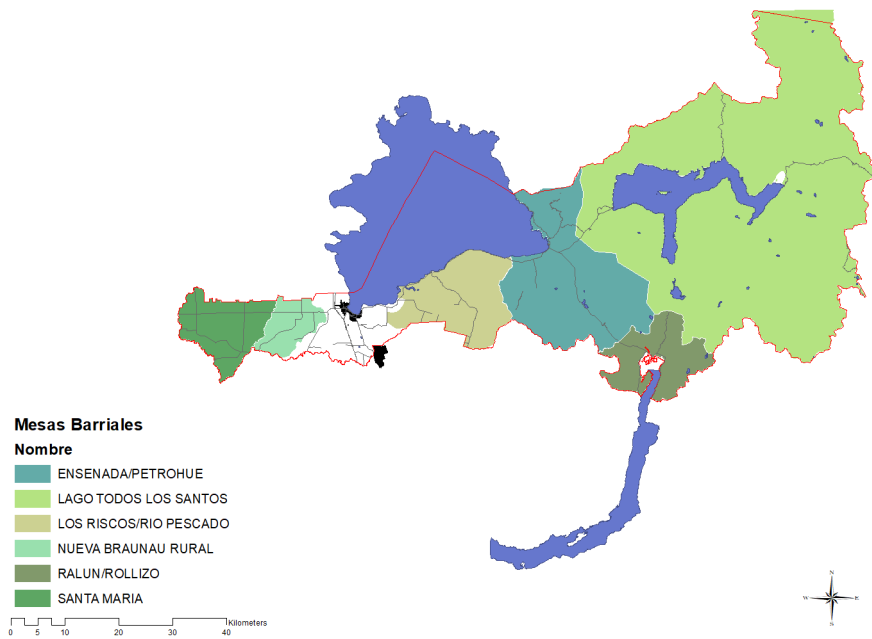
Zunino, H., Matossian, B., & Hidalgo, R. (2012). Poblamiento y desarrollo de enclaves turísticos en la Norpatagonia chileno-argentina: Migración y frontera en un espacio binacional. *Revista de Geografía Norte Grande*(53), 137-158.

## 7. ANEXO:

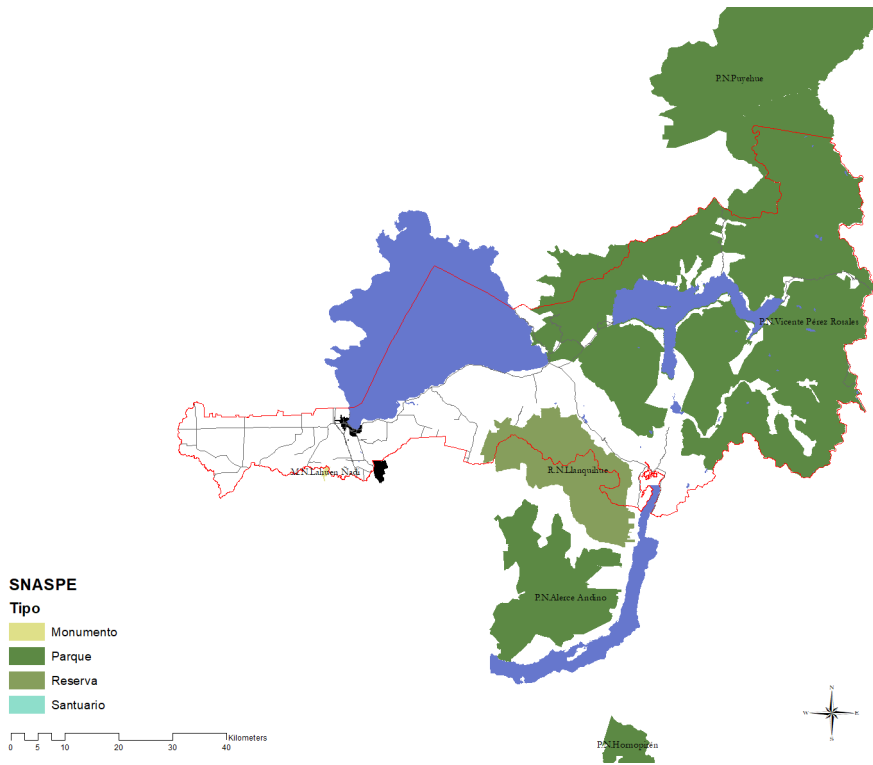
### ANEXO 1



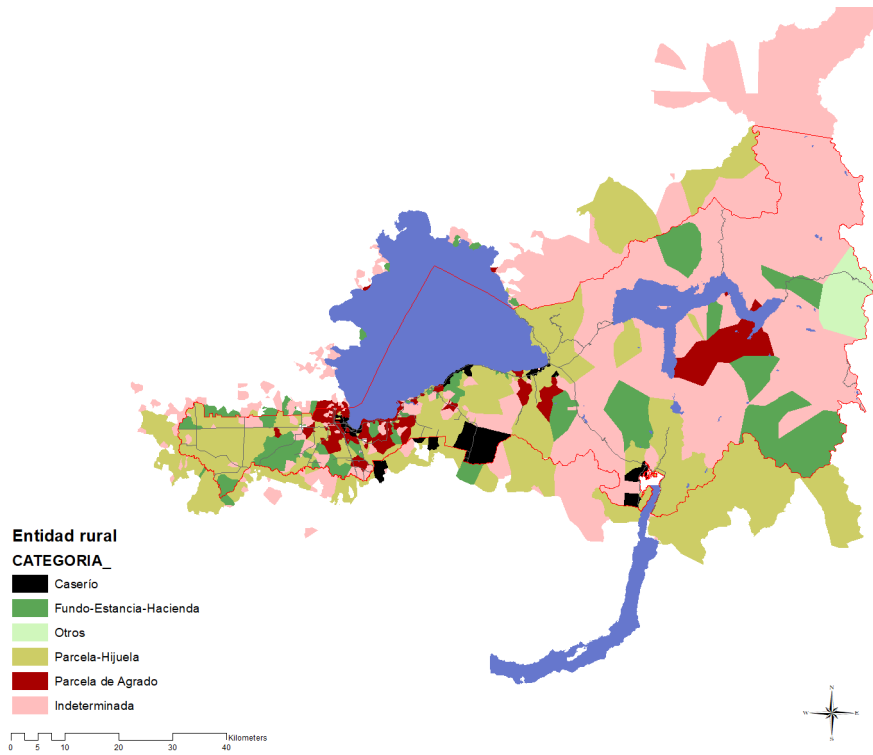
### ANEXO 2



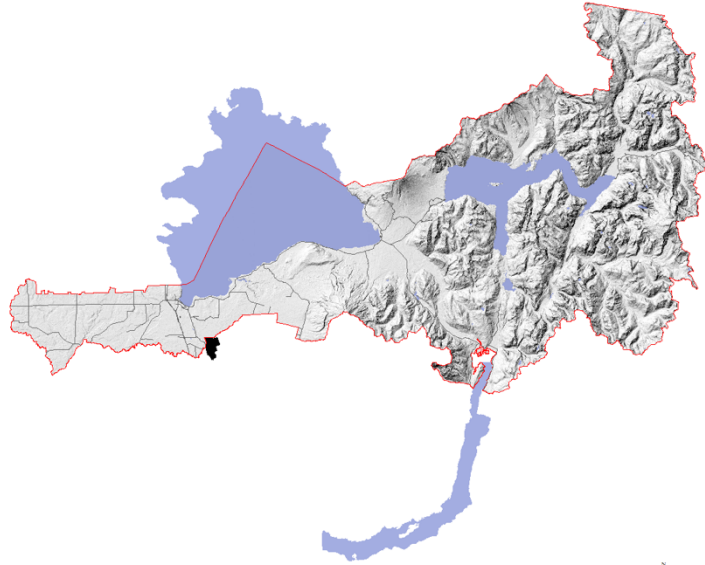
ANEXO 3



ANEXO 4

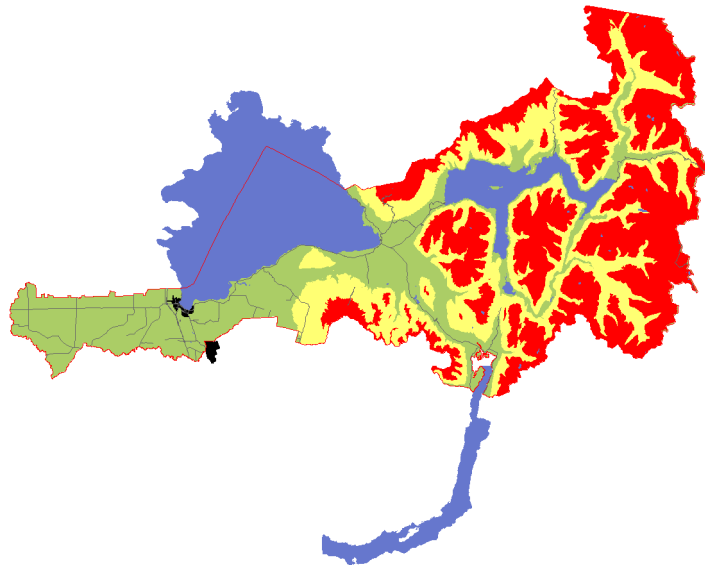


ANEXO 5



0 5 10 20 30 40 Kilometers

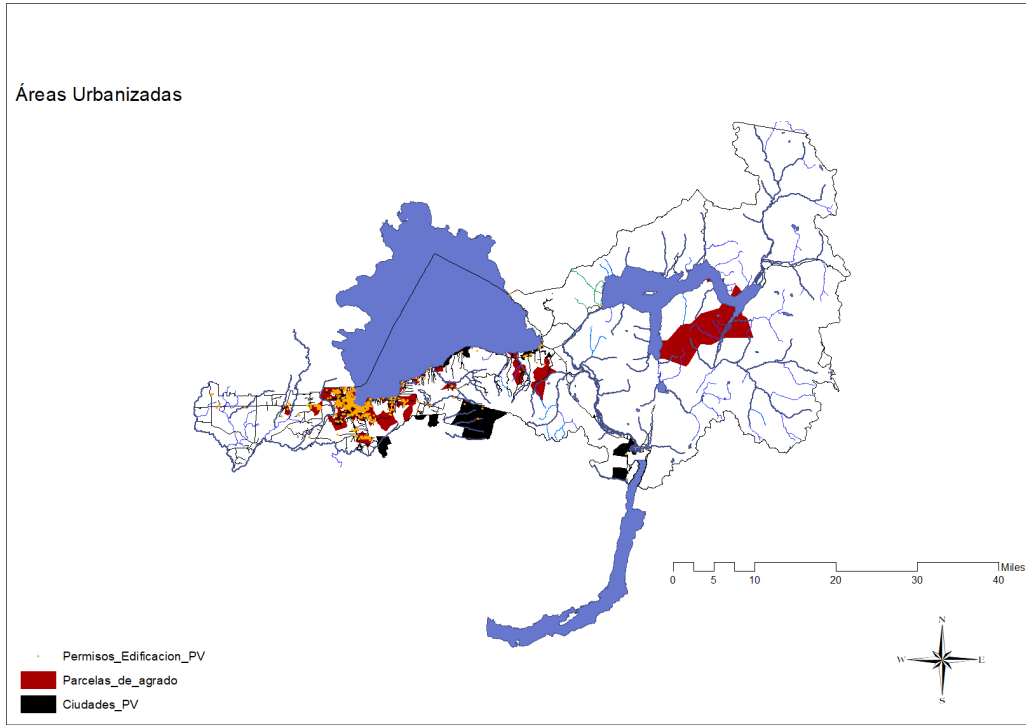
ANEXO 6



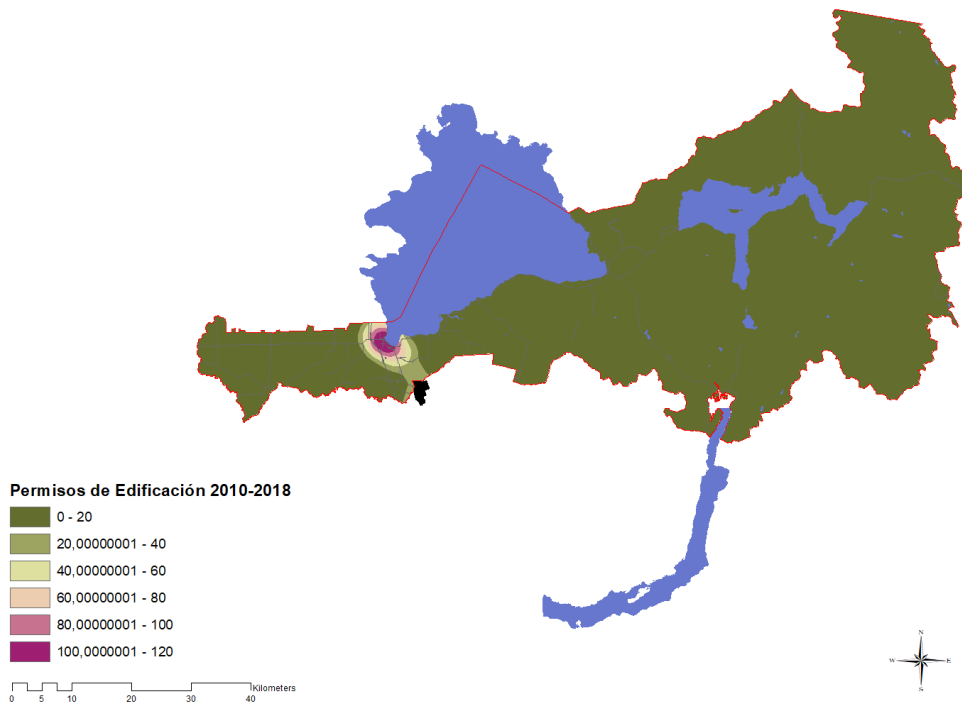
**Topografía**  
**Clasificación**  
1-Baja  
2-Moderada  
3-Alta

0 5 10 20 30 40 Kilometers

ANEXO 7

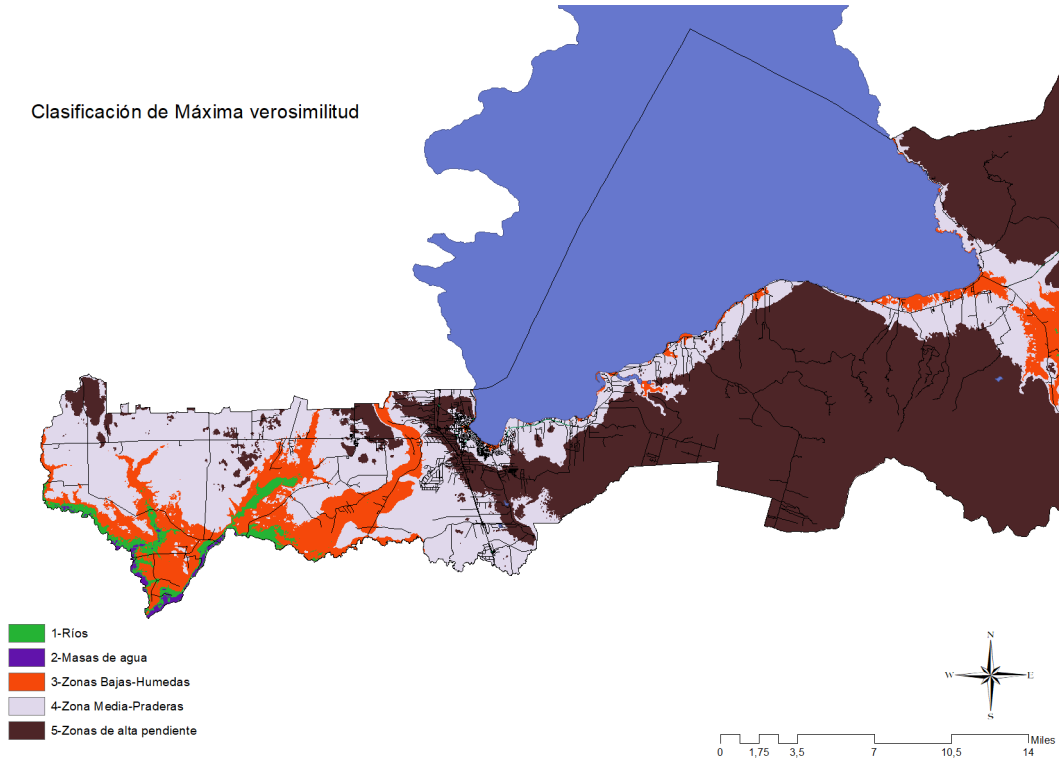


ANEXO 8



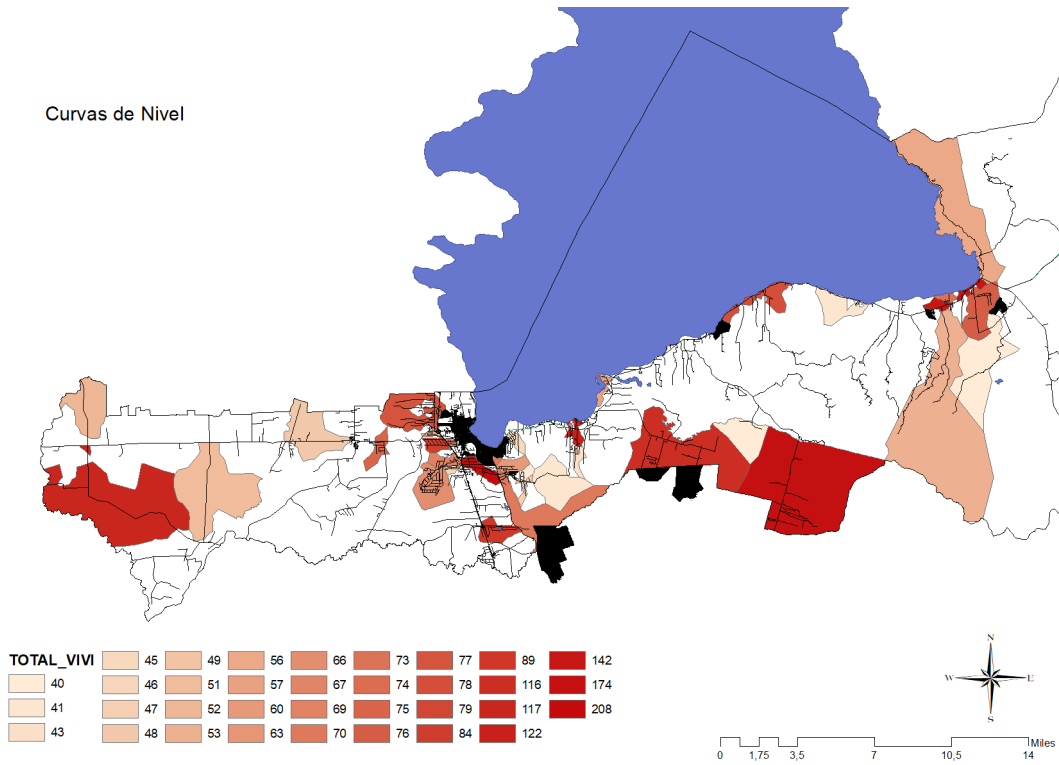
ANEXO 9

Clasificación de Máxima verosimilitud

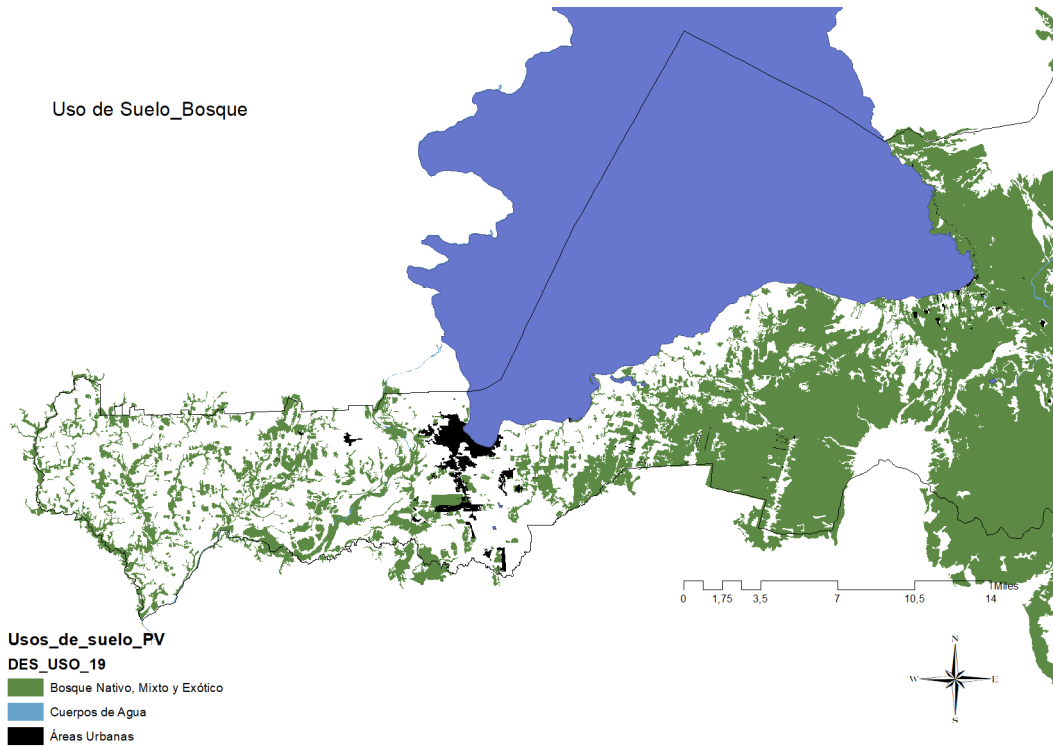


ANEXO 10

Curvas de Nivel



ANEXO 11



ANEXO 12

