

# NEGOCIO INMOBILIARIO Y MIGRACIÓN POR ESTILOS DE VIDA EN LA ARAUCANÍA LACUSTRE: LA TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO HABITADO EN VILLARRICA Y PUCÓN<sup>1</sup>

## REAL ESTATE AND MIGRATION BY AMENITIES IN THE ARAUCANÍA LAKESIDE: TRANSFORMATION OF INHABITED SPACES IN VILLARRICA AND PUCÓN<sup>1</sup>

Rodrigo Hidalgo

Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.  
hidalgo@geo.puc.cl

Hugo Zunino

Departamento de Ciencia Sociales, Universidad de la Frontera, Chile.  
hzunino@ufro.cl

### Resumen

El negocio inmobiliario asociado a la expansión de primera y segunda residencia de uno de los principales destinos turísticos de montaña y grandes lagos del país está siendo sometido a una gran presión sobre sus recursos naturales y culturales. Atrás de este movimiento capital existen una serie de procesos espaciales y sociales que están dibujando nuevas formas de ocupación del espacio que muestran la resistencia de algunos grupos al modelo de desarrollo económico y territorial imperantes en la grandes urbes del país.

### Abstract

The real estate business associated with the expansion of first and second homes of one of the major tourist destinations and large mountain lakes of the country is being subjected to great pressure on their natural and cultural resources. Capital behind this movement there are a number of spatial and social processes that are drawing new ways of occupying space showing the resistance of some groups to model economic and territorial development prevailing in the large cities of the country.

**Palabras clave:** migración de amenidad, mercado de suelo, segunda residencia.

**Key words:** amenity migration, land market, second home.

**Recepción:** 10 de agosto de 2012.

**Aceptación:** 21 de agosto de 2012.

El área andina de la Araucanía lacustre como otras zonas del país con atractivos naturales y culturales se encuentra sometida a fuertes presiones por parte de los negocios inmobiliarios, ávidos de abrir y consolidar nichos de mercado que permitan mantener una rentabilidad alta y rápida de sus inversiones.

La naturaleza se torna cada vez más en un factor de valoración económica de los proyectos y diseños residenciales involucrados en la forma de producir estos espacios, cuyos usuarios lo utilizan tanto como primera y/o segunda residencia.

Detrás de este movimiento de capitales financieros, que son derivados hacia las inversiones inmobiliaria, y que forman parte del proceso de financiarización de la economía capitalista, existe una serie de elementos no estructurales o cercanos a las micro esferas sociales que deben ser considerados para tener una segunda lectura de los procesos sociales y culturales, que están dibujando la ocupación de este singular espacio de la geografía andina y subandina del sur país.

Desde la década de los noventa las comunas de Villarrica y Pucón han sido lugar destino de un grupo de población que sin ser mayoritario ni predominante desde el punto de vista cuantitativo, ha comenzado a caracterizar una particular forma de ocupación de algunos lugares que componen la superficie habitada de uno de los principales centros turísticos de élite de nuestro país.

La llegada de estos nuevos habitantes no puede ser solo leída a través de las clásicas teorías de la migración, en donde la motivación de mejores expectativas económicas es el motor del cambio de residencia. Aquí encontramos líneas de interpretación que están asociadas a la búsqueda de espacios de vida, donde se puedan materializar prácticas que podrían estar en la frontera de movimientos contestatarios al sistema capitalista imperante en la actualidad, anclado en manifestaciones postmodernas inmersas en la globalización neoliberal.

No ajeno a las contradicciones del sistema imperante, que marcan las expectativas de consumo de los sectores de mayores ingreso, como son, por ejemplo, la casa propia unifamiliar de amplias dimensiones, localizada en un ambiente sano y paradisiaco; los nuevos residentes que cambian su residencia hacia Pucón, Villarrica y otras ciudades con similares condiciones, como Puerto Varas, Ensenada o Puerto Octay en la zona sur del país, ellos no dejan de llevar una carga sistémica consumista, pero comienzan a ejercer con sus modos de vida alternativos nichos de innovación social y cultural, que merecen ser estudiados e interpretados.

En este contexto, el artículo que presentamos tiene un pie en la dimensión objetiva del fenómeno de migración y cambio social en los lugares donde esos emigrantes asientan su nueva localización. Esa dimensión objetiva está dada por las formas concretas de ocupación del territorio donde se emplazan, por ejemplo sus tipologías de vivienda o diseños constructivos. Al mismo tiempo indagaremos en las motivaciones que llevan a esas personas en sus lugares de destino a materializar sus nuevos modos de vida.

[1] Este trabajo es resultado del proyecto FONDECYT 1100588 y 1120589. Se agradece el apoyo otorgado por CONICYT a la investigación basal que se expresa en este trabajo.

Cabe hacer notar que estamos frente a múltiples fronteras de ocupación del espacio, una de ellas es el lugar geográfico de nuestra área de estudio, las comunas de Pucón y Villarrica, insertas en la Araucanía y en parte ajenas a la coyuntura que marcan los conflictos de las reivindicaciones de los pueblos originarios mapuches de la región. Al mismo tiempo, ella se sitúa en un área de frontera que recibe una fuerte influencia de las formas de producción del turismo en Argentina, como es Pucón donde empresarios del otro lado de la cordillera participan en la generación y difusión de los atractivos involucrados en esa actividad.

## Componentes de la migración: amenidad y estilos de vida como factores de atracción en el caso corredor Villarrica-Pucón

La migración por amenidad es el cambio de residencia permanente de personas a ciertos lugares debido a la existencia o a su percepción subjetiva de determinados atractivos culturales y naturales presentes en los parajes de destino, atributos que son en definitiva un componente central para lograr una mejor calidad de vida (Moss, 2005).

Esta movilidad humana es escalonada en el tiempo, es decir va desde la visita inicial, pasando por la construcción y/o adquisición de una segunda residencia hasta el cambio definitivo del domicilio. Este tipo movimiento ha sido catalogado como una tendencia social a escala mundial y puede describirse como la migración de personas desde las grandes metrópolis a ciudades pequeñas o pueblos en el interior, sobre todo destinos de montaña, cuya calidad ambiental y cultural es percibida como superior a la de sus antiguos lugares de residencia (González et al., 2009). Es una migración inversa, de la ciudad al campo o de grandes ciudades a ciudades menores; los sujetos de este proceso son en muchos casos personas que, habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo (Nakayama et al., 2005).

La lectura propuesta por este tipo de migración está marcada fuertemente por el funcionalismo, poniendo el énfasis analítico en el impacto de la migración sobre el funcionamiento del sistema económico, cambios en la morfología territorial y efectos ecológicos. En gran parte se ha ignorado el “por qué” y “para qué” un individuo se traslada a un lugar “ameno”.

Este trabajo parte del supuesto que, en algunos casos, estos movimientos expresan una resistencia frente a los efectos del sistema capitalista en las grandes urbes y un intento deliberado en construir una “comunidad soñada” con prácticas sociales y culturales distintivas. En el área de Pucón, el trabajo previo realizado por Hidalgo y Zunino (2011), muestra que la migración de individuos ciudadanos ha dado lugar numerosas innovaciones culturales, nuevas y encubiertas formas de segregación residencial y cambios morfológicos en el tejido urbano.

Frente a esta disquisición, se presenta como una alternativa el concepto de migración por estilo de vida (para la experiencia europea ver el compilado de Benson y O'Reilly, 2009), asociado a la movilidad residencial como el resultado de una valoración personal y subjetiva de condiciones de vida más “amigables” que presentan ciertos espacios, ya sea por el entorno, acceso a comodidades materiales (urbanización), potencialidades para desarrollar emprendimientos, establecer una familia y criar hijos en una ambiente con una construcción social y culturalmente distinta a la que se dan en los grandes centros urbanos (Mellander, 2011, Hoey, 2005). Es precisamente este concepto el que proponemos para diagnosticar e interpretar las invisibles y renovadas formas de ocupación que están aconteciendo en el área andina lacustre de la Araucanía, más específicamente en el corredor Villarrica-Pucón.

## Metodología

Para lograr el objetivo planteado, se extrajeron los permisos de edificación otorgados entre los años 2000 y 2010 de las direcciones de obras municipales de Villarrica y Pucón. Con dichos registros se construyó una base de datos y su localización se realizó mediante catastro en terreno, con la utilización de receptores GPS y con la ayuda de cartas topográficas e imágenes satelitales (Google Earth). En este catastro se incluyó la tipificación de los permisos de edificación, en el caso de las residencias se categorizó entre viviendas y condominios, según fuese el caso. Además este análisis se complementó con la expansión de la superficie urbana para ambas comunas entre 1973 y 2010, para ello se utilizaron imágenes satelitales correspondientes a misiones de los satélites Landsat (años 1973, 1986, 2000, 2005, 2010) e Ikonos (año 2010), obtenidas a través del software de libre acceso del USGS (United States Geological Survey, versión 2010).

Para aproximarse a la propia visión de los migrantes de estilos de vida, su uso un enfoque diacrónico y sincrónico, con base en el análisis de datos primarios (entrevistas a actores representativos). La etapa inicial involucró trabajar con una migrante, con quien existía ya una confianza mutua y que se unió formalmente al equipo de trabajo. Gracias a su apoyo se seleccionó la muestra definitiva, en virtud de la disposición de los migrantes a participar en el estudio, cifra que ascendió a 20 migrantes. Así, se utilizó un muestreo intencionado, que además consideró como criterios la accesibilidad a la muestra y la aceptación de participación voluntaria y confidencial en la investigación.

## Las formas socioespaciales resultantes: condominios, viviendas sociales y “las trampas de la naturaleza”

Las comunas fronterizas de la Región de la Araucanía, Región de los Ríos y Región de los Lagos, muestran un no despreciable aumento del parque residencial si consideramos su crecimiento en el período 1992-2011. Las comunas que contienen grande lagos son precisamente las que acotaron mayor crecimiento, estando entre ellas Villarrica y Pucón (Figura 1).

Atracción hacia destino	Repulsión desde origen
Construcción de una “comunidad soñada” con prácticas sociales y culturales distintivas.	Agotamiento de las formas clásicas de relaciones sociales.
Aire limpio, paisajes naturales prístinos y movilidad permanente en cortos periodos de tiempo.	Contaminación ambiental y problemas de movilidad diaria, altos tiempos de desplazamiento.
Atractivos naturales y culturales.	Alta densidad de actividades y personas.
Precios de suelo accesibles y posibilidades de construir la casa soñada en un ambiente natural prístino.	Altos precios de la vivienda y del suelo para llevar adelante diseños propios.
Seguridad y ambiente apropiado para la crianza de los hijos y desarrollo de la familia.	Inseguridad, delincuencia y todas las externalidades propias de la urbe capitalista neoliberal.

Cuadro 1\_Factores de atracción y repulsión de los migrantes en el área andino lacustre de la Araucanía (fuente: elaboración propia).

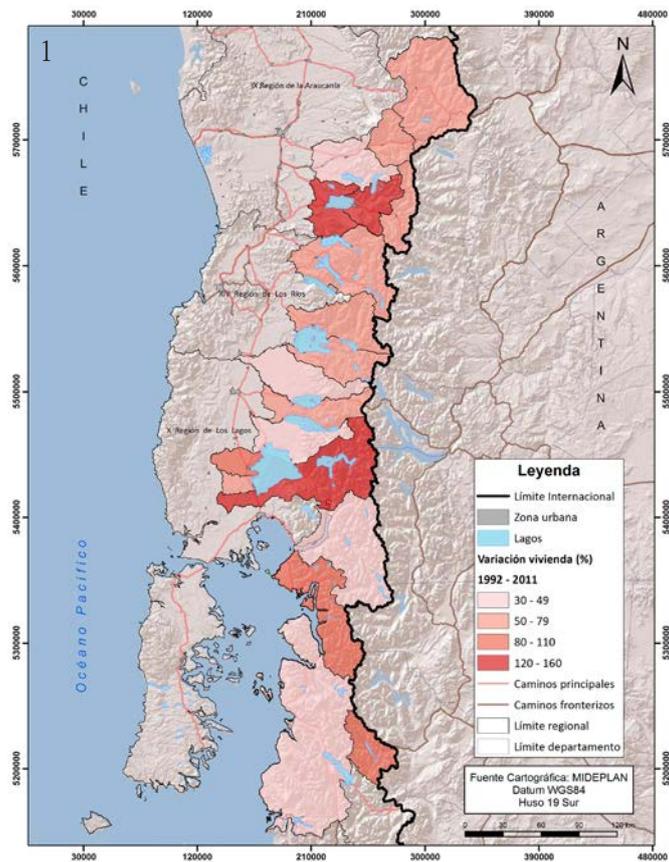


Figura 1\_Variación porcentual del parque residencial en comunas fronterizas de las regiones de la Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, 1992-2011 (fuente: elaboración propia en base a INE 1992 e información del censo de 2011).

La localización de los emprendimientos inmobiliarios en Villarrica y Pucón se explica, al igual que el resto de las áreas que muestran mayor crecimiento por un factor de amenidad de primer orden, como lo es el particular paisaje que suma la presencia de grandes lagos –i.e. lago Villarrica–, ríos, volcanes, montañas y bosques que conviven en una proximidad que pocos lugares en el mundo poseen, solo comparable a áreas alpinas suizo germanas (Both, 2008).

Sin embargo esos atractivos no son más que un factor diferenciador de las formas principales de producción del espacio habitado de las ciudades chilenas. Si se observa la localización tanto de las viviendas sociales, dirigidos a los estratos de menores ingresos, como de los condominios residenciales, estamos frente a la reproducción del patrón de segregación socio espacial que suma a los atractivos naturales como elementos diferenciadores.

Esto último ha sido denominado por Carman (2011) como las “trampas de la naturaleza”, es decir que cerca de esos atractivos, montañas, volcanes, bordes de agua de ríos y lagos, y de bosques nativos, que estarían llenos de espiritualidad terrenal y celestial, sólo pueden habitar algunos. En este caso esos “algunos” corresponden a los adquirentes de las viviendas y terrenos de mayor valor. La naturaleza aquí es selectiva, la “amenidad” es un factor de distinción y porque no decirlo de segregación socioespacial.

He aquí una de las contradicciones que se anotan a la hora de interpretar el papel que desempeñan los grupos alternativos que comienzan a poblar la zona de estudio, que buscan mejores lugares para realizar su existencia, con ambientes supuestamente prístinos, lejanos de la modernidad que la metrópoli encierra y que escapan de las externalidades del sistema metropolitano capitalista. Sin embargo su nueva localización residencial se inserta dentro de un mercado inmobiliario bullente, que interviene los atractivos y lucra con ellos, pero también con el estatus que ellos mismos le imprimen a los lugares donde habitan.

Las formas físicas de ocupación del espacio que se observan en este caso, reproducen lo que ocurre en la periferia de las grandes ciudades chilenas, es decir una expansión urbana desregulada y dispersa que afecta la sustentabilidad de los espacios naturales donde ella se inserta, cuya utilización debe ser regulada teniendo presente que cualquier intervención no normada tendrá efectos sobre el patrimonio natural y cultural, lo que llevará a un difícil punto de retorno de las condiciones iniciales antes de la intervención del mercado inmobiliario (Hidalgo y Zunino, 2011).

Las figuras 2, 3, 4 y 5 respaldan lo anteriormente planteado. Al mismo tiempo las figuras 4 y 5 informan de la expansión de las áreas urbanas de las comunas analizadas, estando esos crecimientos altamente concentrados en la última década.



Figura 2\_Localización de viviendas sociales y condominios en la comuna de Villarrica (fuente: elaboración propia en base a datos de Dirección de Obras Municipales de Villarrica).

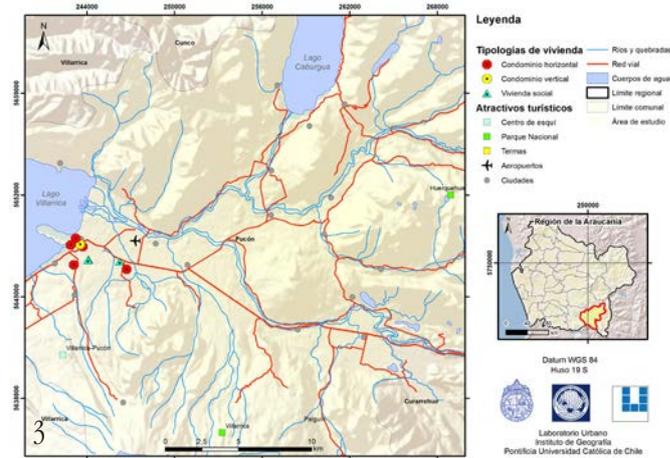


Figura 3\_Localización de viviendas sociales y condominios en la comuna de Pucón (fuente: elaboración propia en base a datos de Dirección de Obras Municipales Pucón).

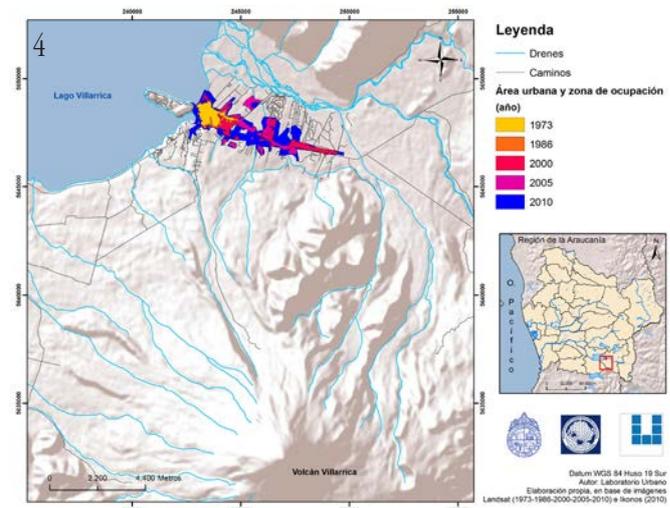


Figura 4\_Evolución del área urbana consolidada en Pucón, 1973-2010 (fuente: elaboración propia).

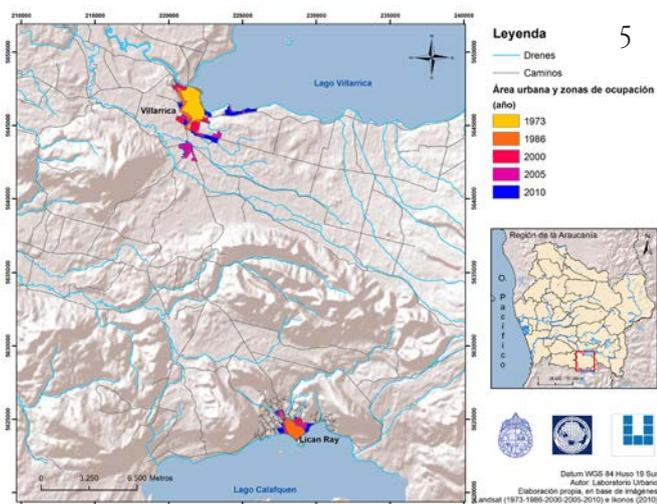


Figura 5. Evolución del área urbana consolidada en Villarrica, 1973-2010 (fuente: elaboración propia).

## Las voces de los involucrados: motivaciones y su dibujo del espacio habitado

Las razones y motivaciones para migrar, así como las experiencias de los migrantes en su lugar de acogida y niveles de satisfacción han sido examinadas en los trabajos de Zunino e Hidalgo (2010) y Zunino et al (2012). Los autores aplicaron 20 entrevistas en profundidad, durante los meses de noviembre y diciembre de 2011, dirigidas a migrantes que pueden ser catalogados bajo la categoría de migrantes por estilos de vida utópicos (MEU), definidos contextualmente como aquellos individuos que migran para cambiar su estilo de vida en dirección a una realización espiritual y la búsqueda de caminos para vivir en armonía con la naturaleza. Se trata pues de una muestra intencionada, dirigida a conocer la experiencia de los migrantes. Las dimensiones que se trabajaron fueron (a) motivos para migrar, (b) principales problemas que enfrentan en su lugar de acogida y (c) relación con el gobierno local.

El promedio de edad de los entrevistados alcanzó los 37 años. Esto muestra que muchos de estos migrantes no son necesariamente jóvenes. En efecto, muchos de estos migrantes están en la plenitud de sus vidas y varios ya entraron en la tercera edad (60 años o más).

La mayoría se asentó en el área entre los años 2006 y 2010, un 67% provenía de Santiago y la mitad contaba con estudios universitarios. Aproximadamente un tercio de los participantes había residido en el extranjero por al menos un año. Nos encontramos pues con una población en la medianía de sus vidas, con un piso económico sólido e inmersos en proyectos personales para reinventarse como sujetos.

### Referencias

- Benson, M., O'Reilly K., 2009, *Lifestyle migration: expectations, aspirations, and experiences* edited by Ashgate, Farnham, England.
- Both, R., 2008, *Turismo y representación del paisaje. La invención del sur de Chile en la mirada de la Guía del Veraneante (1932-1962)*, Nuevo Mundo Mundos Nuevos [En línea], Debates, Puesto en línea el 16 de febrero 2008. Disponible en internet: <http://nuevomundo.revues.org/index25052.html>
- Carman, M., 2011. *Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires*. Fondo de Cultura Económica, CLACSO, Buenos Aires, Argentina.
- Gonzalez, R., Otero, A., Nakayama, L., y S., Marioni, S., 2009. *Las moviidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*. Revista de Geografía Norte Grande, n°44, p. 75-92.
- Hidalgo, R., y H., Zunino, 2011. *Negocios inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la Comuna de Pucón - Chile. Estudios y Perspectivas en Turismo*, vol. 20, n°2, p. 307-326.
- Hoey, BA., 2005. *From Pi to pie: Moral narratives of noneconomic migration and starting over in the postindustrial Midwest*. *Journal of contemporary ethnography*, vol. 34, n°5, p. 586-624.
- Mellander C., Florida, R. & K. Stolarick, 2011. *Here to Stay: The Effects of Community Satisfaction on the Decision to Stay*. *Spatial Economic Analysis*, vol.6, n°1, p. 5-24.
- Moos, L., 2005. *The amenity migration phenomenon, why it is happening and our response*, Presentación efectuada en la Conferencia Internacional Amenity Migration Centre, BC, Kaslo.
- Nakayama, L., Marioni, S., Lonac, A., y Otero, A., 2005. *Interacciones y efectos sobre el desarrollo local. El caso de San Martín de los Andes y el Parque Nacional Lanín*. Aportes y Transferencias. *Tiempo Libre, Turismo y Recreación*, n°1, p. 11-34.
- Zunino, H., y Hidalgo, R., 2010. *En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de pucón, IX Región de la Araucanía, Chile*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol. XIV, n° 331 (75). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-75.htm>>. [ISSN: 1138-9788].
- Zunino, H., Matossian, B., y 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, n°53 (en prensa).

Las motivaciones para migrar dicen relación con la búsqueda de nuevas formas de vida que se expresa en su interés en practicar técnicas de curación alternativas, como reiki, biomagnetismo, yoga Kundalini y varios otros procedimientos derivados de tradiciones milenarias. Muchos de los migrantes utópicos cultivan el arte en sus diferentes expresiones no-conventionales (e.g. tocata e invocación mediante tambores y silbidos). Estos elementos se plasman en el espacio geográfico con la presencia de distintos centros terapéuticos alternativos, lugares de meditación y sedes que acogen expresiones artísticas alternativas. Un aspecto positivo señalado por los migrantes es que ellos pudieron encontrar acá una "vida lenta", aspectos que lo valoran positivamente.

Las dificultades encontradas por este subgrupo de migrantes por estilos de vida, estuvieron relacionadas por la falta de trabajo y el "mal clima" del área. No obstante todos ellos, sin excepción, se encontraron satisfechos de migrar especialmente a la Ciudad de Pucón y sus alrededores.

Así, el paisaje cultural de Pucón y por extensión de Villarrica ha cambiado radicalmente con la llegada de estos nuevos vecinos, lo cual se ve reflejado en la proliferación de establecimientos comerciales y de servicios alternativos. No obstante, en términos de morfología urbana han sido un factor que ha contribuido a replicar lo que sucede en las grandes urbes: proliferación de subdivisiones, condominios y crecimiento en extensión.

## Consideraciones finales

Las formas resultantes de la ocupación del espacio en el área andina de la Araucanía lacustre, está resultando en un proceso que no solo puede ser leído a través de las formas clásicas de interpretación estructuralista que ponen acento en los modos de producción capitalista de la sociedad. Esta perspectiva sin dejar de tener validez, como lo muestra por ejemplo el intenso movimiento de capital que confluye en los negocios inmobiliarios, activando un activo mercado de tierras y viviendas, que ha modificado de modo notable la morfología urbana y rural, deben necesariamente ser complementada con la propia visión de los involucrados.

Dicha visión se centró en este caso en los migrantes por estilos de vida utópicos, cuyas expectativas de generar un cambio en sus vidas transforman el espacio que llegan a habitar, potenciando a veces las "fallas" del sistema, propias en este caso del uso descontrolado del suelo urbano y rural, pero también desarrollando nuevas actividades que pueden convertirse en innovaciones sociales y culturales que deben ser evaluadas más allá del corto plazo. Es relevante que esas innovaciones también deriven en usos más armónicos del espacio habitado y también, porque no decirlo, puedan potenciar las relaciones de los migrantes por estilo de vida existenciales con los grupos más desposeídos de esa parte de la sociedad andina y subandina del sur del país. **cus**