



DESARROLLOS URBANOS E INVERSIONES TURISTICAS COSTERAS

Patricio Aguirre Herrera¹

Fecha de recepción: 01/10/07
Fecha de aceptación: 14/12/07

DESARROLLOS URBANOS E INVERSIONES TURISTICAS COSTERAS

RESUMEN.

La ordenación del territorio en áreas turísticas sigue frecuentemente las mismas estrategias de desarrollo espacial que los territorios o espacios urbanos. Sus definiciones iniciales, desarrollos conceptuales y descripciones territoriales, presentan claros paralelismos. Sin embargo, no resulta claro que esta importante actividad económica deba seguir ordenándose según una normativa meramente residencial, que no reconozca sus peculiaridades. Este trabajo, pretende valorizar la necesidad de un tratamiento de espacios y periferias turísticas, centrado en términos de sustentabilidad como clave del mantenimiento de la competitividad y dinamismo de los ambientes litorales.

Palabras claves: desarrollos turísticos, proyectos inmobiliarios, espacios costeros, inversiones turísticas

URBAN DEVELOPMENTS AND COASTAL TOURIST DEVELOPMENTS

ABSTRACT.

The territorial planning of tourist areas usually follows the same spatial development strategies as territorial or urban spaces. There is a clear parallel between their initial definitions, their conceptual developments and their territorial descriptions. However, it is not clear that this important economic activity has to continue following residential regulations and guidelines, which do not acknowledge its particularities. This article puts forward the necessity for a treatment of tourist peripheries and spaces, based on sustainability as a key issue for maintaining the competitiveness and dynamism of coastal areas.

Keywords: tourist developments, residential projects, coastal spaces, tourist investments



Cochoa. Densidad inmobiliaria periférica de Reñaca en los suburbios de la ciudad de Viña del Mar. Perspectiva de un sitio urbanizado que nace y se desarrolla rodeando la ciudad.

¹ Coordinador Carrera de Ingeniería en Turismo, Inacap-Concepción, Correo electrónico: p_aguirre@inacap.cl

I. Introducción

Al margen de las diferencias funcionales que distinguen a las periferias de las grandes ciudades de los espacios de urbanización turística residencial, es innegable la existencia de cierto paralelismo entre la definición de algunos términos relacionados con la periferia urbana y la descripción de la mayor parte de los desarrollos urbanos propios del turismo residencial y vacacional. Así, se aborda a continuación el análisis de ambas realidades, urbano y turístico, buscando sus semejanzas y diferencias más evidentes.

De manera sucinta, «periferia» viene definida en distintos manuales y textos especializados como palabra importada de la geometría, referida a la circularidad. En sentido estricto, según esta descripción la distancia entre centro y periferia no es relevante, lo cual remite a una definición topológica que hace referencia a un elemento, o conjunto de elementos, que se distribuyen respecto a un centro.

Entre otras acepciones, destaca aquella que «alude a la banda urbana que rodea la ciudad consolidada y que participa tanto del campo como de la ciudad». En relación con ello, el entramado turístico residencial en torno a los polos de atracción turística, se comporta del mismo modo envolvente respecto al centro de actividad, la cual normalmente coincide con los núcleos tradicionales pre turísticos.

Lo periurbano, además, «se caracteriza más por las ausencias que por las presencias», y podría considerarse que está «en todos lados y en ninguno». Al hilo de la cuestión, en pocos casos estas afirmaciones pueden ser referidas de modo tan evidente, como en la mayoría de los asentamientos del turismo residencial que afectan a los espacios litorales de Chile, pues es manifiesta su carencia de servicios y equipamientos, como también lo es la omnipresencia de actuaciones inmobiliario-turísticas, dispersas por toda la costa oceánica y lacustre.

Según lo anterior, el concepto de periferia no presupone ninguna connotación positiva o negativa, de dependencia o autonomía. Sin embargo, el término más urbano de «suburbio» matiza esta noción identificándolo con «un territorio total o parcialmente urbanizado que rodea una ciudad y que nace y se desarrolla a la sombra de la ciudad». Lo anterior, implica la necesidad de que una de las partes asuma el papel directivo y se convierta en el centro organizador sometiendo a las regiones circundantes, en mayor o menor grado, a sus determinaciones. Así pues, la acepción sobre la cual se trabajaría, es aquella que considera la periferia, urbana o turística, como un área suburbial en el sentido de dependencia respecto de un área de centralidad, en la cual su uso dominante es el residencial.

En la consolidación de las periferias, meramente residenciales o de carácter turístico, pueden sintetizarse distintas etapas, de entre las cuales se destacan dos por su interés en el proceso comparativo:

1) Una etapa inicial, en la cual la periferia se erige en alternativa urbana, frente a las formas de producción de la ciudad. Éste es el mismo espíritu que guió a los planificadores de los primeros asentamientos turísticos, que plantean en sus propuestas un mayor contacto con la naturaleza y un descanso reparador del cansancio

acumulado en los períodos laborales, como puede observarse en los antiguos planes de las ciudades de vacaciones.

2) Un segundo estadio, supone la masificación de estos espacios periféricos que llegan a anular los nobles postulados de la etapa anterior en el entorno de las ciudades, y se traduce, en los procesos de urbanización turística residencial, en una nueva orientación hacia un mercado de consumo estándar, que acaba olvidando su motivación inicial para convertirse en un mero negocio inmobiliario.

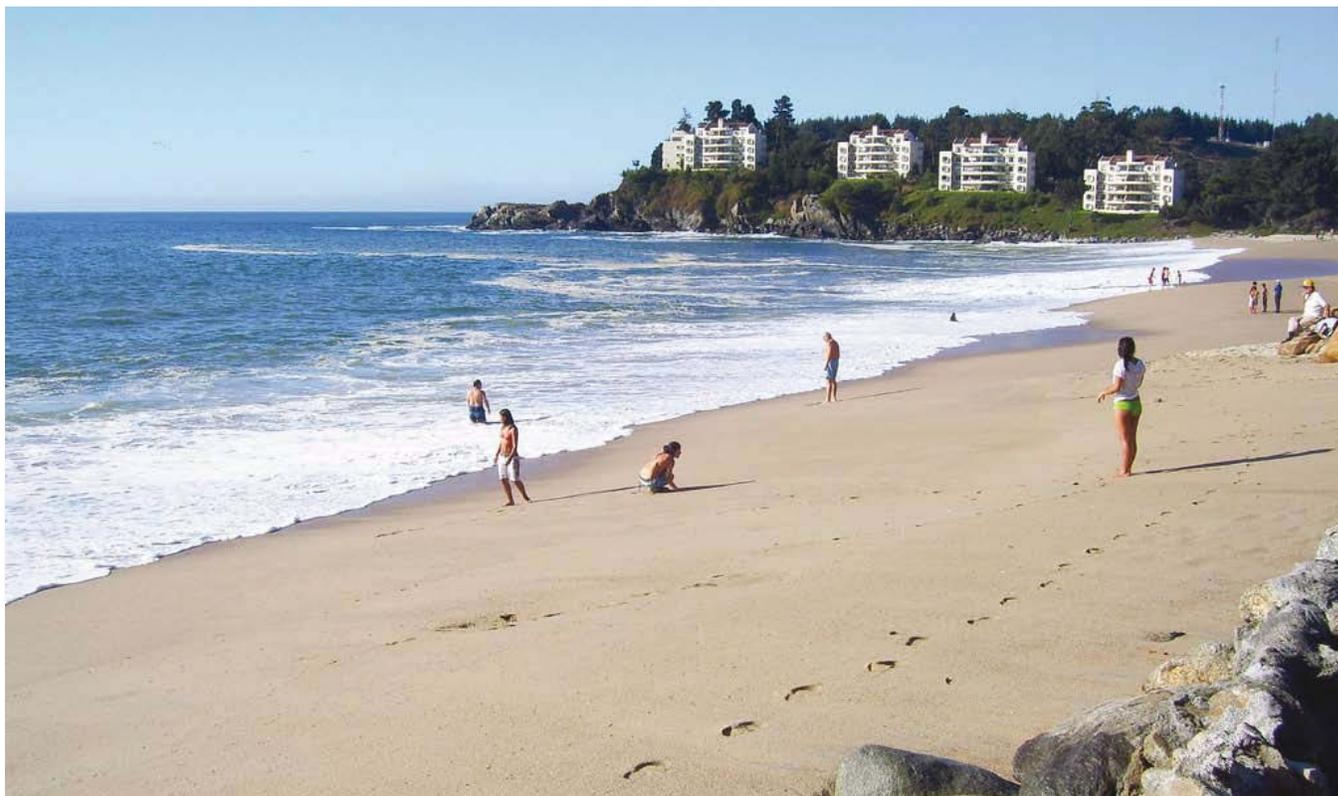
Si en la ciudad el proceso de industrialización atrajo unos flujos migratorios desde el ámbito rural y propició la consolidación de las periferias urbanas, en los espacios de atracción vacacional el desarrollo de las periferias turísticas adquiere su máxima expresión, a partir de la aparición del turismo de masas, en relación con una serie de condiciones de carácter estructural socioeconómico del medio rural.

Como fue, no es posible obviar la reorientación a la que se asiste en los últimos años tendentes hacia una reformulación de los cinturones exteriores de las periferias urbanas, y también de los asentamientos turístico-residenciales de nueva creación. En ambos casos, se retoman los planteamientos iniciales buscando satisfacer las demandas de la sociedad en busca de una mejor calidad de vida y de un mayor contacto con la naturaleza, aprovechando los avances generales en cuestiones de accesibilidad. Así pues, puede decirse que las nuevas promociones residenciales responden ahora a una elección libre de los espacios exteriores de la ciudad, más que a una imposición de las condiciones generales del mercado inmobiliario y del suelo, como ocurriera en los años del desarrollismo español.

II. Las periferias turísticas

Marcadas por el contexto socioeconómico expansionista en el que se desarrollaron, la mayor parte de las periferias urbanas surgen como conjuntos residenciales de carácter impersonal y trazado monótono. Sin los equipamientos y servicios mínimos, desde su creación éstas debieron apoyarse en las dotaciones de la ciudad y sus estructuras organizativas, como elementos dependientes de un centro funcional y definitivo. Del mismo modo, grandes extensiones de los municipios dedicados al turismo residencial, nacen y se consolidan siguiendo estas mismas pautas de crecimiento de la periferia de ciudad, caracterizadas igualmente por su infra dotación de servicios, una vez asegurado el sol y la playa como principal polo de atracción turística y recurso a explotar. La euforia inicial y la afluencia constante de la demanda a los espacios turísticos, hizo que se olvidara la peculiaridad de estas áreas residenciales y la necesidad de recibir un tratamiento específico, que no ha sido tomado en cuenta hasta la recesión de finales de los años ochenta, en que se puso claramente de manifiesto la pérdida de validez del modelo tradicional turístico.

No obstante, como se sabe, se asiste a una mayor sensibilidad de la sociedad urbana por la cuestión medioambiental y, sin lugar a dudas, también a una reorientación de las motivaciones de la demanda turística hacia un ocio más activo y en contacto con la naturaleza, todo lo cual obliga a plantear estrategias distintas en la oferta turística, hasta ahora indiferenciada y basada en una competitividad en el mercado internacional centrada en precios bajos y escasa



En la consolidación de las periferias residenciales y turísticas, éstas se erigen en alternativas urbanas frente a las formas de producción de la ciudad. Casi siempre, éstas terminan olvidando su sentido inicial transformándose en un nuevo negocio inmobiliario. Pingueral, Región del Bío Bío.

calidad de la oferta. Parece evidente que la implantación turística, residencial o no, debe responder a una concepción de producto global, que incluya alojamiento y equipamiento complementario, pero también un entorno cuidado, un servicio y una organización destinada a satisfacer las demandas recreativas de la sociedad, y no a repetir las estructuras, formas y usos de la ciudad.

Sería necesario, por tanto, establecer la especificidad del tratamiento urbano en los asentamientos del turismo vacacional o residencial, ya que para garantizar su futuro y pervivencia es preciso completar el recurso base del paisaje y la playa, con una estructura que cualifique sus asentamientos por la vía de la mejora de las instalaciones de alojamiento, equipamiento y cuidado del entorno natural como elemento relevante. Por supuesto, sin olvidar una mayor atención a los servicios directos e indirectos al turista, así como la disponibilidad de alternativas de recreación variadas, que contribuyan a mejorar la experiencia final y garanticen la satisfacción del cliente.

Parece evidente que los desarrollos urbanos del turismo residencial requieren otras formas de organización y gestión para su desarrollo. Pero también, y sobre todo, para mantener su atractivo y nivel de competitividad a largo plazo. En estos núcleos turísticos la población «no reside, sino que se aloja», de manera que el centro de la ordenación de estos espacios no será la vivienda, sino la oferta recreativa. Es decir, la hasta ahora denominada oferta complementaria, pasará a ser el elemento principal de la ordenación en torno al cual se organizarán las células de alojamiento, como equipamiento

que hace posible las actividades recreativas, en contraste con las actuaciones puramente residenciales de las periferias urbanas.

No obstante, la creación de nuevas áreas turísticas de carácter vacacional o residencial, sigue ajustándose a los criterios e instrumentos de planeamiento y gestión marcados por las leyes generales de la actividad urbanística, y por las mismas pautas que rigen en el extrarradio de las ciudades, a falta de una regulación específica que contemple el alojamiento temporal unido a la oferta recreativa, como un servicio en sí mismo, y no como un uso meramente residencial.

En este sentido, debería existir una legislación sectorial turística a nivel nacional, que contemplara esta especificidad de los servicios turísticos, como suma ineludible de equipamiento recreativo y alojamiento, y que regulase la ordenación de nuevos «productos turísticos»; ya que no es lógico que el turismo, una industria cada vez más importante en el país y con una contribución al PIB en aumento, se ordene en el espacio a partir de normas urbanísticas que no se ajustan a su idiosincrasia particular.

A pesar de ello, son casi inexistentes las determinaciones y medidas concretas de ordenación turística en Chile. En la organización de los nuevos desarrollos turísticos no basta con fijar los parámetros de superficie de las instalaciones indispensables para la estadía de los turistas, sino que debería abordarse el aspecto cualitativo en el crecimiento de la oferta turística, mejorando la existente en función de las características de la demanda actual y de la potencial previsible.

Además, atendiendo a estos parámetros básicos de calidad demandados por la sociedad para diferenciar el espacio turístico, sería conveniente la modificación y adaptación de los estándares urbanos exigidos para las periferias de las ciudades. Parece evidente la necesidad de modificación de estos parámetros cualitativos, con un drástico aumento, que suponga la asunción de unos niveles siempre oscilantes entre el mínimo y el óptimo. La cual debería contemplar determinaciones precisas sobre la superficie de instalaciones deportivas o recreativas de uso común, m² de espejo de piscina, o de zonas verdes por plaza turística, -como verdadero parámetro de medida turística-, y no por vivienda.

Es evidente que las especificaciones de reservas obligatorias establecidas por ley para los distintos usos en suelo residencial e industrial, con las cuales pretende mostrarse cómo se ha llevado a cabo la adaptación de los estándares residenciales para suelos industriales, reconocen sus particularidades como ejemplo palpable de la factibilidad de un posible ajuste normativo para las nuevas actuaciones turísticas. Por lo mismo, tras su estudio, no parece difícil imaginar una adecuación de dichos parámetros a los espacios turísticos reconociendo su importancia y peculiaridad, en la cual se da un mayor peso a los «sistemas de espacios libres de dominio y uso público», a algunos de los «servicios de interés público y social», así como a las «plazas de aparcamientos», teniendo en cuenta un cómputo a partir de plazas turísticas, con algún índice corrector para las áreas en que se mezcle la segunda residencia con el turismo vacacional.

Es evidente que las demandas en estos espacios varían con respecto a los entornos urbanos. Así pues, quizás sería recomendable una adaptación de estos mínimos, aminorándolos, o bien un estudio que ubicara estas dotaciones, de forma que pudieran dar servicio a diferentes áreas turísticas.

Finalmente, no puede olvidarse que la oferta turística residencial presenta un amplio abanico de calidades y categorías. De manera que, podría plantearse la ampliación de todas estas especificaciones de reservas para dotaciones con carácter mínimo -aunque vinculante- para que pudieran adaptarse *a posteriori* a cada espacio concreto, según la correspondiente legislación sectorial, nacional o autonómica.

Insistiendo en el necesario protagonismo de los equipamientos de la oferta «complementaria» en la ordenación de estas actuaciones turísticas, la definición de la estructura de alojamiento debería surgir a partir de estas partículas recreativas, y no al contrario, como suele suceder. Pero además, en un espacio vacacional sería conveniente propiciar el cumplimiento de los anhelos de ocio y descanso de la demanda en un entorno natural cuidado, buscando que la naturaleza sea igualmente una pieza clave del diseño urbano de carácter turístico. Si en el urbanismo de ciudad, la calle es el escenario de actividad y deben seguirse las leyes de crecimiento urbano; en el urbanismo turístico, la naturaleza debe ser el escenario sobre el cual ordenar equipamientos y edificios, reconociendo las preexistencias del paisaje y sacando partido de ellas como elementos de referencia y organización.

Así pues, al otorgar su verdadero protagonismo al medio natural, debería plantearse en primer lugar una arquitectura desde los espacios vacíos, por sus cualidades como referentes paisajísticas e infraestructurales. Desde el comienzo, es necesario el estudio del agregado de las piezas urbanas a escala municipal e incluso supramu-

nicipal, como elementos de referencia y orientación en la definición del espacio, que sean inteligibles por el turista y la población local. Además, los parámetros de referencia iniciales deben basarse más en la definición de densidades adecuadas, que en la elección de determinadas tipologías constructivas, con el fin de asegurar una presión sobre el medio natural que se acerque lo máximo posible al óptimo.

Evidentemente, el espacio urbano y, en mayor grado, el turístico se cualifica con la diversidad de opciones recreativas. De este modo, a estas actuaciones basadas en un orden territorial integrado en el espacio geográfico que le hace irrepetible, debería añadirse la diversidad y diferenciación de su oferta complementaria y de cada uno de sus espacios.

Es preciso propiciar una correcta distribución de los servicios y equipamientos, así como una accesibilidad indiferenciada a éstos desde cada espacio. Por ello, es fundamental tomar en consideración no sólo los criterios formales señalados, sino también el tamaño de las piezas de gestión para evitar los desequilibrios y conflictos. En este sentido, sería interesante seguir criterios de ordenación cercanos al concepto de unidad vecinal, según un principio organizativo que «se apoya en la idea de escala» y en el cual «ninguno de los equipamientos de uso cotidiano, debe alejarse del hogar más allá de una distancia razonable». Adaptando este concepto al territorio turístico residencial, sería aconsejable que los distintos servicios, -como centros de reunión y equipamientos deportivos o recreativos, entre otros-, tuvieran un fácil acceso y que la distancia a recorrer para llegar a los mismos no fuera excesiva.

III. Distintas realidades en las periferias

Hemos venido describiendo una serie de rasgos que podrían favorecer la eficiencia y la correcta ordenación de los espacios de periferia de las ciudades y las áreas turísticas, además de potenciar su competitividad en la captación de cuotas de inversión inmobiliaria y de mercado turístico. Sin embargo, muchas de estas características apenas han sido contempladas en las actuaciones existentes, que responden más a conjuntos residenciales subordinadas e infradotadas, marcados por la uniformidad de los edificios y los trazados, en el extrarradio de las ciudades o de los núcleos tradicionales turísticos, de los cuales dependen institucional y funcionalmente casi por completo.

Éste es el caso de numerosas actuaciones del turismo residencial de multitud de municipios de la orla mediterránea, que se apoyan en la capitalidad del núcleo turístico originario, en el cual se encuentran los principales polos de atracción de la demanda. En torno a éstos, se han ido desarrollando multitud de núcleos de alojamiento, totalmente dependientes, en lo que a imagen y equipamientos se refiere. Muchos de ellos, apenas disponen de los servicios y las dotaciones mínimas especificadas por la ley de suelo, -si es que su grado de mantenimiento y función nos permite decir que existen verdaderamente-. Se trata, en la mayor parte de los casos, de promociones turístico-residenciales nacidas casi de la improvisación, con estrategias de mercado basadas en la ventaja competitiva de los precios bajos, al amparo de una demanda indiferenciada de escaso poder adquisitivo, que no ha decaído por distintas cuestiones de orden internacional, pero que puede cambiar en poco tiempo.



Frente al desarrollo inmobiliario explosivo de los asentamientos costeros, aún se mantienen valorizados los antiguos paños residenciales de carácter patrimonial, gestores de un turismo cultural cada vez más creciente. Cerro Concepción, Valparaíso.

No obstante, no puede decirse que éste sea el panorama general ya que, afortunadamente, existen actuaciones residenciales que ocupan posiciones de periferia -en su acepción topológica-, capaces de funcionar con un grado de autonomía considerable, aún con cierta dependencia en lo que atañe a infraestructuras y dotaciones de ámbito territorial superior al municipal. Se trata de desarrollos turísticos planteados a partir de criterios racionales de ordenación y distribución territorial de los usos residenciales y los equipamientos, y en cuya estructura, se deja entrever la especialización y diversidad de las distintas áreas que componen la actuación. En suma, puede decirse que son urbanizaciones turísticas que siguen estando en perfecta vigencia, a pesar de haberse trazado hace ya más de treinta años en algunos casos.

IV. Realidad de la situación urbano-turística de Chile

La creciente actividad turística e inmobiliaria en las zonas costeras, se da en un contexto de limitadas capacidades públicas para el control, planificación, identificación y mitigación de los impactos ambientales que conlleva. Más que una falta de normativa, a juicio del órgano

Contralor, las debilidades y deficiencia en la planificación local del desarrollo obedecen a que el marco jurídico vigente está disperso y se aprecia una escasa concordancia jurisprudencial correspondiente. Ya sea por competencias en materia de conservación, construcción, fraccionamiento de tierras, utilización y explotación de aguas y maderas u otro.

Existe una alta vulnerabilidad de las estructuras administrativas locales en los ámbitos políticos, económico, ambiental y espacial, esto es, aspectos urbanos, rurales, regionales y marítimo-terrestres, que sin duda limitan severamente la planificación estratégica a nivel municipal. A su vez, impide abordar de manera técnica las diferentes facetas del desarrollo humano sostenible, obstaculizando la comunicación entre el gobierno local y la comunidad.

De acuerdo a materias de desarrollo turístico inmobiliario en sectores costeros, actualmente existe una profunda diferencia entre “el discurso y la práctica en materia ambiental”, lo cual “hace que la sostenibilidad de los avances en conservación no esté garantizada y permite la creciente acumulación de problemas que comprometen los bienes ambientales”.

“La vulnerabilidad de los logros en conservación, la falta de regulación sobre los impactos ambientales del uso del territorio y la

situación límite en la calidad y disponibilidad de recursos naturales que el país ha tenido como certezas por mucho tiempo”, son los más importantes.

Lo anterior, registra que la situación más crítica desde el punto de vista ambiental se vive en las costas, donde en los últimos años se ha registrado un verdadero “boom” de construcciones inmobiliarias y turísticas.

Los principales problemas derivados de este crecimiento inmobiliario son, según el estudio, la “fragmentación de bosques, amenazas a los ecosistemas costeros y la falta de protección de los esteros o lagunas”.

Además, el cambio del uso del suelo y los movimientos de tierra causan erosión y dañan humedales, dejando al descubierto que los planes reguladores en las costas no responden a las verdaderas necesidades del país. En cuanto a los ríos, la situación ha cambiado bastante en los últimos cinco años, estando frente a un escenario más favorable: no existe tanta sobre-utilización del recurso y las cuencas principales están más descontaminadas, observando un deterioro menor por la contaminación y brindando a estas geografías, espacios más limpios y ausencia de agentes contaminantes.

Además de las preocupaciones que conlleva el débil uso y control de los instrumentos de ordenamiento territorial, es importante agregar el fuerte desarrollo de la actividad turística e inmobiliaria en las costas, las que generan algunas preocupaciones sobre el impacto que esta dinámica tiene y tendrá a futuro sobre los recursos naturales y la calidad de ambiente. La reflexión que se plantea es sobre la necesidad de discutir sobre la adecuada orientación del crecimiento estas zonas, sin que signifique detener la dinámica de las economías locales. En este ámbito, cuatro aspectos relevantes surgen a este respecto: manejo de recursos hídricos, movimientos de tierra, cambios de uso del suelo y, producción y manejo de desechos sólidos.

Relacionado también con el recurso hídrico, existe otra preocupación creciente como es la aparición de conflictos socio-ambientales por la competencia en el uso del recurso, a lo que se suma el aumento en la demanda de servicios, el proceso de urbanización, cambios en los patrones culturales y la emigración masiva de profesionales y trabajadores que se desplazan en busca de nuevas oportunidades laborales.

Se ha señalado que la construcción de proyectos en zonas costeras está tomando por sorpresa a las autoridades municipales y nacionales por una ausencia de políticas de urbanización claras, más aún en las periferias. Respecto a los servicios turísticos demandados, es relevante hacer ver con perseverancia dos aspectos de especial atención y que podrían tener un fuerte impacto ambiental si no se controlan a tiempo, como es el de la construcción de campos de golf y de marinas, desarrolladas extensa e intensamente en la estrecha franja litoral.

El dinamismo inmobiliario de las costas, en muchas ocasiones trae consigo el aprovechamiento de espacios verdes y la cercanía al mar, por lo que una gran preocupación en este ámbito debe ser el desarrollo de estos espacios recreativos costero-recreativos. En Chile, deben existir aproximadamente 25 campos para la práctica del deporte del golf, de los cuales al menos 11 se encuentran cercanos a la costa, y se estima que se construirán 10 campos más en las próximas

dos décadas. La preocupación que genera esta actividad en términos ambientales se relaciona con dos aspectos: las grandes extensiones de tierra que ocupan, entre 80 y 150 hás., y la alta demanda de agua para riego que genera. Los campos de golf son un gran atractivo para los inversores y los nuevos residentes de las áreas costeras asociados a los proyectos inmobiliarios, ya que con éstos el valor de la tierra de esas franjas litorales aumenta considerablemente.

Como este tipo de desarrollo, hace un uso intensivo del suelo y del agua, nuevos problemas surgen en esos espacios, particularmente el agua cuyo abastecimiento se ha convertido en un punto crítico en los proyectos costeros. Demás está decir que el uso del agua potable es uno de los temas esenciales de gestión ambiental, especialmente en nuestro país.

Es claro, que si no se planifica a corto plazo, la degradación ambiental de las áreas costeras hará que los proyectos decaigan, como ha ocurrido en otros países. Es urgente definir la sostenibilidad de los campos de golf, donde se construirán, con qué superficies y la cantidad permitida de acuerdo a la solicitud y autorización que se vincula a los proyectos inmobiliarios.

En cuanto a los proyectos existentes para la construcción de marinas en la costa chilena, no existen estudios integrales en el país que analicen sus efectos sobre los ecosistemas marinos, pero la experiencia recogida en otras partes del mundo indica que los efectos negativos son considerables. La sedimentación de la zona marina y posterior dragado, contaminación por residuos sólidos y líquidos debido a la gran cantidad de embarcaciones que circulan y cambios en las especies piscícolas son algunas de las repercusiones que se mencionan.

La temática cobra interés en estos días debido al acelerado proceso de construcción generado por el desarrollo turístico en las costas del país, que se refleja no solo en la infraestructura hotelera, sino también en áreas residenciales como condominios y los servicios turísticos, entre los cuales, los aeropuertos juegan rol preponderante, toda vez que en la periferia es donde se encuentran.

Las consideraciones antes mencionadas aconsejan la elaboración de una norma con rango de ley que fije, con criterio actualizado, las disposiciones necesarias para el desarrollo del sector turístico en el ámbito de las costas chilenas y de sus periferias, sentando las bases dentro de un marco flexible. Así, se ha hecho necesaria la aprobación de una ley general que lo regule unitaria y sistemáticamente; una ley que garantice el crecimiento equilibrado de la oferta turística y el adecuado desarrollo de la actividad de las empresas, promoviendo su modernización y la mejora de su calidad y competitividad.

En esta ordenanza legal se podrán prever que las empresas turísticas, los diferentes productos turísticos y los usuarios, se establezcan con principios básicos sin que puedan afectarles: transparencia e igualdad de oportunidades para las empresas, diversidad y flexibilidad para los productos turísticos y defensa y garantía de calidad para los usuarios.

En cualquier caso y como corresponde a las especificidades del sector y la actividad turística, siempre es necesario conocer los valores objetivos de atracción de la oferta y los cambios en los gustos y tendencias en la demanda. Si se estima que el espacio turístico como base de la oferta, implica conocer las accesibilidades, las comunicaciones, la iniciativa privada y la normativa jurídica, muchos de



Los campos de golf son un gran atractivo para los nuevos residentes de las áreas costeras y para los inversores por el alto valor de la tierra de esa franja litoral. Sin embargo, forman parte de una infraestructura turística con grandes dudas desde el punto de vista ambiental.

los estudios e investigaciones a desarrollar en torno a esos espacios, resultan imprescindible a la hora de proyectar los nuevos crecimientos inmobiliarios y urbanos asociados a los proyectos turísticos.

V. Inversiones turísticas en Chile

El Catastro de Inversión del Sector Turístico Inmobiliario que elabora la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo CNC, y que considera proyectos en ejecución y estudio por un monto igual o superior a US\$3 millones, arrojó como resultado a diciembre 2007, una inversión de US\$2.723,8 millones, resultado que es un 14,7% superior a la contabilizada en la medición de junio de ese mismo año, y un 6,7% más alta que la detectada en el catastro de diciembre 2006.

A juicio de la CNC esta expansión confirma la tendencia expansiva que se observa desde diciembre 2003, exceptuando la medición de junio 2006 que mostró un resultado inferior a la tendencia, debido a que se inauguraron y/o difirieron algunos programas, principalmente de largo plazo como son los resort o proyectos inmobiliarios de segunda vivienda. *(Ver gráfico Inversión en ...)*

Esta medición y su mejor resultado, está concentrada en los nuevos proyectos hoteleros y los casinos adjudicados a fines del año

pasado, que corresponden a los que estaban pendientes del programa de concesión 2006. La CNC estima que este incremento se debe a que el sector hotelero presenta importantes inversiones, buscando los empresarios nuevos beneficios y espacios a lo largo de Chile para sus actuales y potenciales clientes, complementándolo con la estandarización de normas de calidad y la implementación de servicios que se están ofreciendo en el resto del mundo.

Los proyectos nuevos incorporados en el segundo semestre 2006, totalizaron una inversión de US\$ 377,1 millones, con una participación de un 17,9% en el total catastrado. *(Ver gráfico Proyectos nuevos... y Composición Regional ...)*

VI. Conclusiones

Parece evidente que una planificación adecuada de los espacios urbanos y la periferia, con estrategias de desarrollo a largo plazo, mantiene su efectividad y autonomía a pesar del factor temporal. Aún a riesgo de insistir en demasía, es importante destacar las siguientes cuestiones:

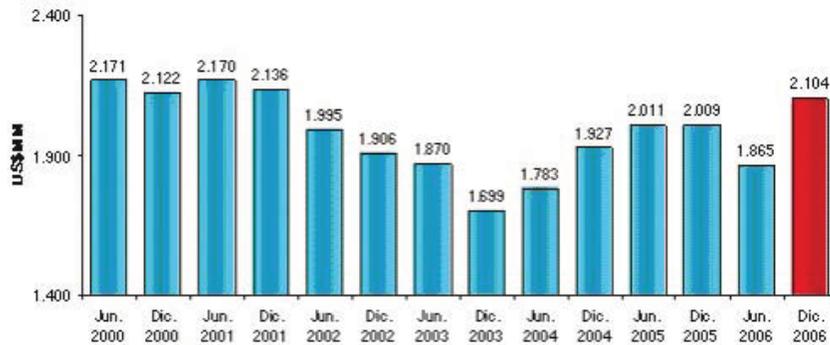
- Es fundamental plantear actuaciones cuidadosas con el medio natural preexistente, del cual ha de participar la definición urbana como referente de la ordenación o integrándose en la estructura urbana.

- Deberían cumplirse los estándares marcados por ley, buscando siempre el óptimo posible antes que el mínimo marcado en las determinaciones legales.

- Es igualmente importante, no olvidar que se trata de promociones turísticas y que, por tanto, habrán de asumirse unos parámetros distintos, más propios del turismo que de la residencia estable.

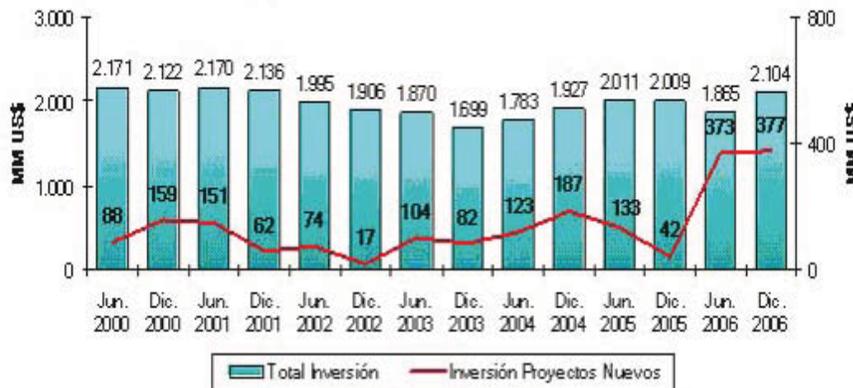
- Por otra parte, es preciso buscar la diversidad y especificidad de las actividades recreativas ofertadas en cada célula turística, como verdadero motivo de desplazamiento vacacional, con el fin de hacerla competitiva en un mercado cada vez más caracterizado por la segmentación de la demanda.

Inversión en Catastro Turístico - Inmobiliario



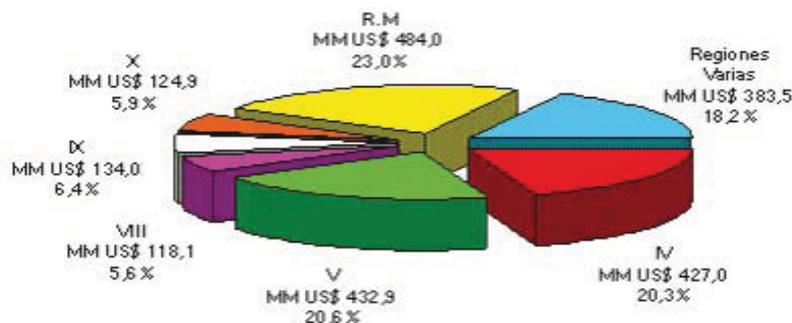
Fuente: Departamento de Estudios CNC

Proyectos Nuevos e Inversión Total



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Composición Regional Diciembre 2006



Fuente: Departamento de Estudios CNC

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Barba, R. (1991): «Los nuevos lugares en el territorio. Los espacios del turismo», *Geometría*, n.º 12, Málaga, pp. 12-27.

Losada, R. y Rojí, E. (1995): «Reflexiones al tratamiento urbanístico del suelo industrial», en *Actas del II Congreso Internacional de Ingeniería de Proyectos*. Bilbao.

Navalón García, R. (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Alicante, Conselleria d'Educació i Ciència, Generalitat Valenciana. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, col. Textos Universitarios, 361 pp.

Piccinato, G. (1993): *La construcción de la urbanística. Alemania 1871-1914*. Barcelona, Oikos-Tau, col. de urbanismo, 149 pp.

Quero, D. (1993): «Sector inmobiliario y turismo: otra práctica de la urbanización y promoción turística», en Marchena, M; Forneau, F. y Granados, V. (eds.), *¿Crisis del Turismo? Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*. Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de Sevilla; Servicio de publicaciones, Universidad de Málaga,

Secretaría General De Turismo (1992): *Plan Marco de Competitividad del Turismo Español*. Madrid, Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 128 pp.

Sernatur (1997): *Plan de Desarrollo en Sectores Residenciales de origen turístico*. Santiago de Chile, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, Sernatur.

Smith, S. L. J.: «The tourist product», *Annals of Tourism Research*, n.º 21, pp. 582-595.