

# El impacto de los proyectos inmobiliarios en el desarrollo local: el borde costero de la localidad de Horcón, Región de Valparaíso

ALFREDO SANCHEZ, CAROLINA CARDENAS

Instituto de Geografía  
Pontificia Universidad Católica de Chile

## RESUMEN

*El trabajo plantea las posibilidades de desarrollo de los Gobiernos Locales en Chile, a partir de las potencialidades de su paisaje natural, especialmente cuando la superficie comunal compromete el borde costero. Como ejemplo de estudio se tomó la localidad de Horcón, que forma parte de la comuna de Puchuncaví, en el eje costero norte de la V Región, en donde ya existe la presión inmobiliaria por ocupar el espacio litoral, sin considerar los daños ambientales al entorno natural.*

## ABSTRACT

*This article establishes the possibilities for development of the local governments in Chile, since the potential of the natural landscape, particularly when surface includes the county coast line. The study done in the region of Horcón which formed a part of the county of Puchuncaví, in the axis of the northern coast of the V Region exemplifies this. The article also introduces the immobilizing pressure the exists today which occupy the sea shore, without considering the environmental damage to the natural landscape.*

## INTRODUCCION

Para impulsar el desarrollo local en Chile es fundamental reconocer que en los últimos años han acontecido profundas transformaciones a escala continental y nacional, que involucran una nueva concepción de los proyectos de desarrollo en todos los niveles administrativos de participación. Sin dudas que un signo importante de esta transición es la globalización. En efecto, la internalización del aparato productivo y financiero ha introducido fuertes cambios en la lógica espacial (territorial).

En esta perspectiva, el desarrollo económico experimentado por el país en los últimos quince años tiene en sus índices macroeconómicos el mejor ejemplo de un país que crece con un sentido de estabilidad y ordenamiento económico, aunque todos reconocen que, en materia de distribución del ingreso, los avances no han sido aún muy significativos.

Aun cuando el país continúa por esta vía de transformaciones, la realidad comprueba que las regiones administrativas no han logrado superar las diferencias naturales que se producen en términos de oportunidades de inversión financiera. De tal manera que el sentido de modernidad que se desea impulsar a la administración del gobierno local, en el mejor de los casos, los recursos de

equipamiento que se disponen los limita a ser sólo prestadores de servicios de su comunidad.

Aunque en algunos gobiernos locales resulte pretencioso hablar de una política económica municipal, lo cierto es que con todas sus limitaciones existen dentro de la superficie comunal espacios que posibilitan la definición de una política de desarrollo económico local. Con este planteamiento, los municipios que comprometen parte de su territorio con el borde costero disponen de una interesante alternativa para generar recursos y empleos para su población residente; en definitiva, generar un desarrollo local. Todas estas posibilidades de crecimiento deben aprovecharse e incluso incrementarse, siempre que se lleven a cabo bajo una adecuada política ambiental y con las normas de ordenamiento que dispone la Ley para dichos efectos. La Política Nacional del Uso del Borde Costero del Litoral de la República es la normativa que tiene mayor importancia en la perspectiva del desarrollo sustentable de dichos espacios.

Este trabajo intenta aportar a la discusión, la relación que se existe entre el desarrollo local en función de las necesidades de los actores locales y de los recursos naturales propio dentro del contexto del Desarrollo Regional. Como caso de estudio se consideró la localidad de Horcón, comuna de Puchuncaví que forma parte del borde cos-

tero norte de la Región de Valparaíso. En el estudio se revisan los instrumentos que dispone el gobierno comunal en la administración de los bienes comprendidos en el borde costero, poniendo énfasis en el protagonismo de la autoridad municipal en el desarrollo local y la voluntad política para reconocer y organizar de la mejor manera las necesidades y recursos disponibles. De igual forma, la voluntad para abordar los problemas identificados en el uso de los recursos costeros y las atribuciones que le corresponden a los diferentes organismos gubernamentales para su administración.

Localizada en el borde costero de la Región de Valparaíso, la localidad de Horcón es una caleta de pescadores con evidente condición natural de balneario de veraneo, donde existen numerosos lugares de hospedaje y restaurantes. Cuenta además con pequeñas comunidades de veraneo, cuyos propietarios provienen principalmente del Área Metropolitana de Santiago. Históricamente la localidad de Horcón creció a partir de una ocupación humana espontánea y desordenada, sin comprometer de manera significativa el paisaje natural existente. Pero a partir de mediados de la década de los noventa, la identificación de su potencial económico con sentido turístico dio paso al interés por localizar proyectos inmobiliarios, considerados como lugar de segunda residencia y que se traducen en la construcción de condominios, resorts o parcelas de agrado, aprovechando las cualidades del paisaje inserto en el espacio litoral.

Esta nueva oferta cultural plantea una interesante dinámica económica para la localidad, aunque en materia medioambiental, está influyendo negativamente en el plano cultural y natural. En efecto, en el plano cultural se observan impactos sobre las tradiciones de la población y en el turismo que tradicionalmente ha identificado a la caleta de Horcón. En el plano natural, el entorno paisajístico posee como principal característica la presencia de vegetación arbórea junto al litoral costero, que está siendo alterada por la presión inmobiliaria, además de alteraciones significativas en la geomorfología del lugar. La condición del paisaje ha sido un importante atractivo a la inversión financiera para impulsar el desarrollo local, pues la presencia de nuevos complejos residenciales contribuyen al desarrollo general de la comuna de Puchuncaví y a la economía de la localidad de Horcón.

La hipótesis de trabajo plantea que el desarrollo inmobiliario destinado a la segunda residencia, y que compromete parte del espacio costero

de Horcón, está modificando negativamente el medio ambiente natural como espacio sustentable, incide en la actividad artesanal y la atracción histórica de su borde costero, definido como un área tradicional de concentración turística de la zona de Chile Central.

## CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FISICO NATURAL

El medio físico natural de la comuna de Puchuncaví, especialmente en su borde costero, juega un rol fundamental en la atracción de inversión inmobiliaria. Este atractivo descansa en el grado de naturalidad que aún conserva dicho espacio, basado en sus extensas playas y acantilados costeros, alternado con vegetación nativa y exótica, que contrasta con los espacios costeros del sur y centro de la Región, densamente poblados y urbanizados.

### Caracterización General

La comuna de Puchuncaví está localizada en el sector costero, al norte de la Provincia de Valparaíso, y está conformada por relieves de terrazas litorales cubiertas por campos de dunas semiestabilizadas, las que se expanden hacia el oriente a las laderas de barlovento pertenecientes a la vertiente oriental de la cordillera de la Costa.

En el sector litoral, entre la desembocadura del estero La Canela en el sector entre La Laguna y Caleta de Horcón, se desarrollan acantilados blandos, los que actualmente, en ciertos sectores, son afectados por la acción del oleaje. Al suroeste de Horcón, en el sector de La Puntilla, se desarrolla una península rocosa de origen granítica, que desencadena un cambio en la topografía, observándose promontorios rocosos en su superficie como un acantilado escarpado y activo en su frente occidental.

Las planicies litorales alcanzan su mayor desarrollo en el sector de Playa Aguas Blancas y Maitencillo, reduciéndose hacia el sur hasta la playa de Horcón. Posteriormente, se amplían en la Bahía de Quintero, donde alcanzan su mayor extensión. Es en estas planicies donde se localizan los balnearios más importantes en la comuna, como son Maitencillo, Horcón y Ventana.

### Caracterización climática

El clima corresponde al templado cálido con lluvias invernales y gran nubosidad. La temperatu-

ra media anual es de 14°C, y la amplitud térmica está determinada por el mes más cálido que es enero con 17,8°C, y el mes más frío que es julio con 11,4°C, lo que determina una amplitud de 6,4°C. La precipitación anual es de 400 mm, concentrándose en los meses de mayo y agosto; por lo tanto, existe un período de 7 a 8 meses secos.

Las bondades de este clima permiten que la actividad turística no se concentre sólo en los meses estivales, sino que se distribuya en el resto del año de manera similar.

### Biogeografía

Según la clasificación de Quintanilla (1984), en Horcón es posible encontrar dos formaciones fitogeográficas predominantes, la estepa arbustiva mesomórfica costera, que se aprecia en toda la costa, bajo un proceso de constante degradación, y las forestaciones de carácter antrópico, plantaciones y viveros fiscales, con especies tales como el pino insigne (*Populus sp.*) y el *Eucalyptus sp.* Estos bosque alternan en el espacio costero, especialmente en el sector de acantilados, generando una alta naturalidad del espacio, otro de los grandes atractivos que ofrece el borde costero para la inversión inmobiliaria.

## LA EVOLUCION DEL ESPACIO HUMANO Y SU BASE ECONOMICA

La evolución y características del poblamiento de la localidad de Horcón constituyen factores decisivos en el desarrollo que ha experimentado la localidad. Estas características particulares han convertido a Horcón en una de las caletas más

tradicionales de la Región de Valparaíso, y en punto de atracción para el desarrollo de la actividad turística e inversión inmobiliaria.

### Antecedentes del poblamiento

Entre los años 1925 y 1930 del siglo pasado, la población de Horcón opta por asumir una nueva actividad económica, basada en la pesca artesanal, producto del decaimiento de la explotación agrícola. De esta manera se obtiene la propiedad del suelo otorgada directamente por el gobierno.

En la época la localidad experimentaba un lento crecimiento, por su relativo aislamiento con respecto de los centros urbanos, que se debía, en primer lugar, por quedar fuera de la línea vial costera que une a la ciudad de Valparaíso con Papudo y la Carretera Panamericana. En segundo término, por las condiciones naturales de la costa que permitían varar en la playa sólo a pequeñas embarcaciones y, finalmente, como la propiedad del espacio poblado en su mayoría pertenecía a los pescadores, Horcón permaneció como pequeña caleta sin transformarse en balneario como efectivamente ocurrió con otras antiguas caletas del litoral central.

Sólo a partir de 1965, con la apertura y pavimentación del camino a Ventana, la localidad de Horcón comienza a experimentar un mayor poblamiento, y asume funciones turísticas a través del emplazamiento de residencias de veraneo, servicios turísticos de restaurantes y residenciales, entre otros (tabla 1).

Es posible observar que los centros poblados que presentan un mayor crecimiento son los ligados a fuentes de empleo no agrícolas, es decir, Puchuncaví (servicios, centro administrativo co-

Tabla 1

Crecimiento de la población urbana de los centros poblados de Puchuncaví

Centro poblado	1930	1960	1970	1982	1992
Puchuncaví	621	558	1.188	1.474	2.437
La Laguna	334	316	106	358	422
Maitencillo	121	196	338	631	1.299
Horcón	289	410	523	685	1.040
Ventana	178	529	1.156	1.561	2.080
La Greda	232	233	679	898	1.109
Total población urbana	1.775	2.272	4.186	6.819	6.900
Total población rural	3.041	3.945	3.356	1.576	3.070
Total comunal	5.176	6.217	7.545	8.395	9.970

Fuente: INE Censos 1930-1992.

munal), Maitencillo (balneario), Horcón (pesca y turismo), Ventana y La Greda (empleos directos e indirectos del parque industrial de Ventana, el puerto y el turismo). Cabe destacar que los centros poblados que experimentan un mayor crecimiento son aquellos ubicados en el borde costero de la comuna, además las actividades económicas que se han desarrollado con mayor fuerza en las últimas décadas y que corresponden a los servicios vinculados al turismo estival, como en Ventana, Maitencillo y Horcón.

### Principales actividades económicas

Las principales actividades económicas en que se desenvuelve la población de Horcón, corresponden a la pesca artesanal y turismo; constituyéndose históricamente en el motor del desarrollo local.

#### *Pesca artesanal*

En la caleta de Horcón se realizan faenas de extracción mixta de recursos; el producto más explotado es la merluza común. Debido al agotamiento de bancos naturales de locos y erizos, se han debido diversificar las labores en la extracción de crustáceos y moluscos (tabla 2).

La caleta de Horcón posee 250 pescadores artesanales considerando armadores, buzos y tripulantes, además de personal auxiliar y asistentes en la caleta, como acarreadores de cajas, encarnadores y lavadores de botes, actividades que a la vez son desarrolladas por mujeres. El tipo de organización corresponde a un sindicato de pescadores artesanales, con una antigüedad de 10 años. De los 250 pescadores, el 58,4% se encuentra asociado al sindicato.

#### *La actividad turística*

El turismo es una de las actividades que en la actualidad constituye un soporte importante al

desarrollo comunal, especialmente cuando se concentra en el área litoral. En efecto, las antiguas caletas pesqueras se han transformado en balnearios, gracias a la belleza del paisaje, donde alternan la vegetación natural con la playa y el mar.

Tabla 3

Población permanente y flotante en los centros costeros de la comuna

Centro poblado	Población Permanente (INE 1992)	Población Flotante (SERNATUR 1996)
La Laguna	422	3.510
Maitencillo	742	1.496
Ventana	2.080	12.100
Horcón	1.040	1.496
Total	4.284	18.602

Fuente: INE Censo 1992 - SERNATUR 1996.

Según el Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), en 1996 la población turística fue de 1.496 personas, cifra que supera a la población residente de Horcón que asciende a 1.040 habitantes. El origen de los turistas es fundamentalmente nacional: un 72% proviene de la Región Metropolitana y el resto, en casi su totalidad, con un 24%, proviene de la V Región de Valparaíso.

### EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA LOCALIDAD DE HORCÓN

La comuna de Puchuncaví no ha escapado al fenómeno generalizado nacional y latinoamericano de concentración de la población en los centros mayores. A partir de las décadas de 1960 a 1970, el fenómeno se orienta por los nuevos lineamientos del desarrollo comunal debido al

Tabla 2

Desembarque por año y recursos en toneladas

Recursos	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Pescados	682	746	973	677	299	422	155	127	585	62,5	1.534,9
Moluscos	166	138	104	62	37	46	130	124	141	35,4	24,7
Crustáceos	83	48	28	32	38	47	40	14	51	7,6	19,8
Otros	65	59	55	90	54	36	39	17	22	2,3	13,9

Fuente: I. Municipalidad. de Puchuncaví, 1998.

crecimiento de los sectores industriales, turísticos y del estancamiento del área agropecuaria.

La forma básica del proceso de urbanización se caracteriza por el desplazamiento de la población hacia el área litoral, donde las antiguas calendas se transforman en balnearios y núcleos residenciales, tales como Maitencillo, Horcón y Ventana, por comunidades veraniegas y por el crecimiento del poblado de Puchuncaví por su carácter de centro de servicios. Todos los asentamientos se articulan subsidiariamente en relación al gran eje vial F-30-E, que comunica el litoral entre Papudo y Valparaíso.

La localidad de Horcón, en relación a su uso de suelo, se caracteriza por estar conformada por las construcciones de pescadores, con una densidad estimada superior a las 200 viv/há, con una ocupación predial del orden del 75% y una red de pasajes públicos existentes. La periferia de este núcleo se ordena con la forma característica de las edificaciones de veraneo, en lotes pequeños y con una ocupación del suelo con índices cercanos al 70%. Con estos antecedentes se puede señalar que el proceso de urbanización se ha realizado sin ningún tipo de planificación; es decir, la localidad se ajusta a un modelo de desarrollo espontáneo, donde la principal característica es que la población reside en lugares donde la topografía lo permite, sin seguir parámetros legales para la construcción de sus viviendas.

Actualmente se ha iniciado un modelo de urbanización diferente para la localidad, basado en proyectos inmobiliarios localizados en el borde costero y destinados a una segunda residencia. Si bien el proceso se encuentra en su etapa inicial, se puede especular que en un futuro cercano la dinámica de crecimiento basada en un proceso de urbanización espontánea declinará notablemente, debido a que la localidad, y especialmente su borde costero, está planificada para albergar este tipo de proyectos. Según fuentes municipales, el sector entre Horcón y Maitencillo, que aún no está urbanizado, está comprometido con capitales nacionales e internacionales, que pretenden realizar construcciones tales como resorts, condominios y parcelas de agrado; el caso concreto de esta situación lo constituye el condominio Bahía Pelícanos, que urbanizó alrededor de 5 hectáreas del borde costero local. Dentro de los proyectos de largo plazo, se encuentra el resort Tirilluca, en Playa Quirilluca, al noroeste de Horcón, en las inmediaciones de esta última entidad y Maitencillo, que consiste en una megaciudad turística de proporciones desconocidas para la realidad chilena.

## **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION PARA REGULAR EL DESARROLLO LOCAL DE HORCON**

El desarrollo local no es sinónimo de desarrollo del gobierno local, sino el crecimiento de todos los componentes de ese mundo y parece evidente que la municipalidad es el actor principal por excelencia. Para ello, cuenta con los instrumentos de gestión que ofrece actualmente la institucionalidad pública nacional, aunque no han sido concebidos específicamente para promover el manejo de la zona costera, entregan los principios normativos necesarios para orientar y regular su desarrollo en función de una política nacional integrada.

En el caso de Horcón, los organismos públicos que poseen competencias directas y determinantes en el uso de los bienes comprendidos en el borde costero tienen sus atribuciones claramente delimitadas a través de:

- Plan Regulador Comunal de Puchuncaví (1988).
- Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (1996).
- Plan de Desarrollo Comunal (en elaboración) como el instrumento de gestión capaz de generar las condiciones de promoción y estímulo de la forma de ocupación del espacio, previsto por los dos instrumentos anteriores y crear el marco normativo para la negociación entre el papel regulador público y el interés privado.

En el espíritu de la Ley, la importancia de estos instrumentos descansa en que dichas normas tienen una generación local; en consecuencia, toda concesión sobre el terreno comunal requiere de la aprobación de la Dirección de Obras Municipales respectiva, en especial cuando se refiere a permisos de construcción. Sin embargo, ante el creciente interés de grupos de presión para ocupar o aprovechar el espacio asociado al borde costero con fines inmobiliarios y turísticos, el gobierno local, en este caso la municipalidad de Puchuncaví, tiene la responsabilidad de privilegiar un objetivo mayor en concordancia con un desarrollo armónico de la localidad. Debe velar para que la inversión privada mantenga una política de desarrollo sustentable para Horcón, en estrecha correlación con los objetivos del Plan de Desarrollo Comunal y Regional. Sin embargo, la función de este Plan de Desarrollo Comunal, como ocurre en muchas comunas del país, se ha restringido a la elaboración de diagnósticos y evaluación de programas diseñados a nivel central y, en el mejor de los casos, a apoyar el diseño y la gestión de proyectos, muchas veces elaborados por consultoras ex-

ternas a la Región. Al mismo tiempo, en el marco ambiental, la normativa del Plan de Desarrollo Comunal debe velar por el respeto de los espacios geográficos ya delimitados por los instrumentos de planificación y que en términos ambientales tienen el carácter de áreas protegidas.

Con respecto al Plan Regulador de la comuna de Puchuncaví (1988) en su ordenanza para la localidad de Horcón, en lo que se refiere a uso del suelo (ver figura 1), establece distintas zonas de ocupación, siendo una de ellas la zona de restricción de playas. Como se sabe, cuando el espacio comprometido incluye el borde costero, el ordenamiento de los usos debe respetar el principio global de preservación de los recursos naturales territoriales y marítimos renovables, protección del patrimonio natural y antrópico de la zona. Cabe recordar que la planificación de un territorio debe estar dirigida a designar los usos más adecuados del lugar, en función de optimizar el aprovechamiento de los recursos, desde una perspectiva económica y preservarlos desde un punto de vista ambiental.

Sin embargo, a pesar de lo indicado en el Plan Regulador Comunal, a partir del 1 enero de 1999 la autoridad municipal de Puchuncaví autorizó una inversión financiera para la construcción inmobiliaria en la localidad de Horcón de complejos residenciales: Condominio "Bahía Pelicanos", localizado en la bahía de Quirilluca, que limita al noroeste con la caleta de Horcón. El condominio de 5 hectáreas se encuentra en etapa de ejecución, y su término está indicado para el 1 de enero 2001. Este proyecto aumentará la población residente por sobre las 1.200 personas. Lo mismo ocurre en playa Cau-Cau, en que desde abril del año 2000, ya inició la construcción de 156 departamentos, con capacidad para 800 personas, y que ocupará 4,5 hectáreas sobre el acantilado muerto que rodea la playa. Este complejo deberá estar terminado para el 1 de enero del año 2001. El proyecto inmobiliario de mayor relevancia para Horcón y para la comuna consiste en un "resort" que se localizará en la Playa Tirilluca, entre Horcón y Maitencillo, con una superficie de 2.200 hectáreas urbanizables; teniendo su plazo de término el año 2010.

#### Antecedentes generales de la ocupación del sector costero

La localidad de Horcón empezó a asumir funciones turísticas, por el emplazamiento de residencias de veraneo y servicios turísticos, como restaurantes y variado comercio, a partir de la segunda mitad de la década de los años sesenta.

Entre 1920 y 1930, se reconoce una actividad similar, pero muy selectiva, a través de vía aérea y marítima, en atención a la carencia de una red vial, la cual fue habilitada en 1965, con la construcción del camino a Ventana.

El verdadero proceso de intervención turística corresponde a la década de los sesenta, con la llegada del movimiento hippie de la época que encontró allí las condiciones naturales del paisaje y la baja afluencia de público como un sitio ideal para su permanencia habitual. De esta manera, la caleta de Horcón se constituye en un espacio ocupado donde convivieron pescadores y hippies; más tarde, lo hicieron también artistas y luego residentes de comunidades vecinas. Todos ellos constituían un grupo de baja densidad poblacional y su presencia respondía a la tranquilidad y privacidad del lugar. En otras palabras, se trataba de una ocupación sin mayor costo ambiental ni deterioro masivo del paisaje natural.

Esta primera etapa de ocupación culmina a comienzos de la década de los ochenta, cuando empezó a declinar la presencia del movimiento hippie en el lugar, siendo reemplazados por una afluencia masiva de turistas nacionales de bajo nivel de ingresos. Fueron atraídos por la fama de las actividades que allí se realizaban y terminaron, a fines de la misma década, por popularizar la localidad como centro turístico, agudizando aún más la frágil estructura de equipamiento disponible en la antigua caleta de Horcón.

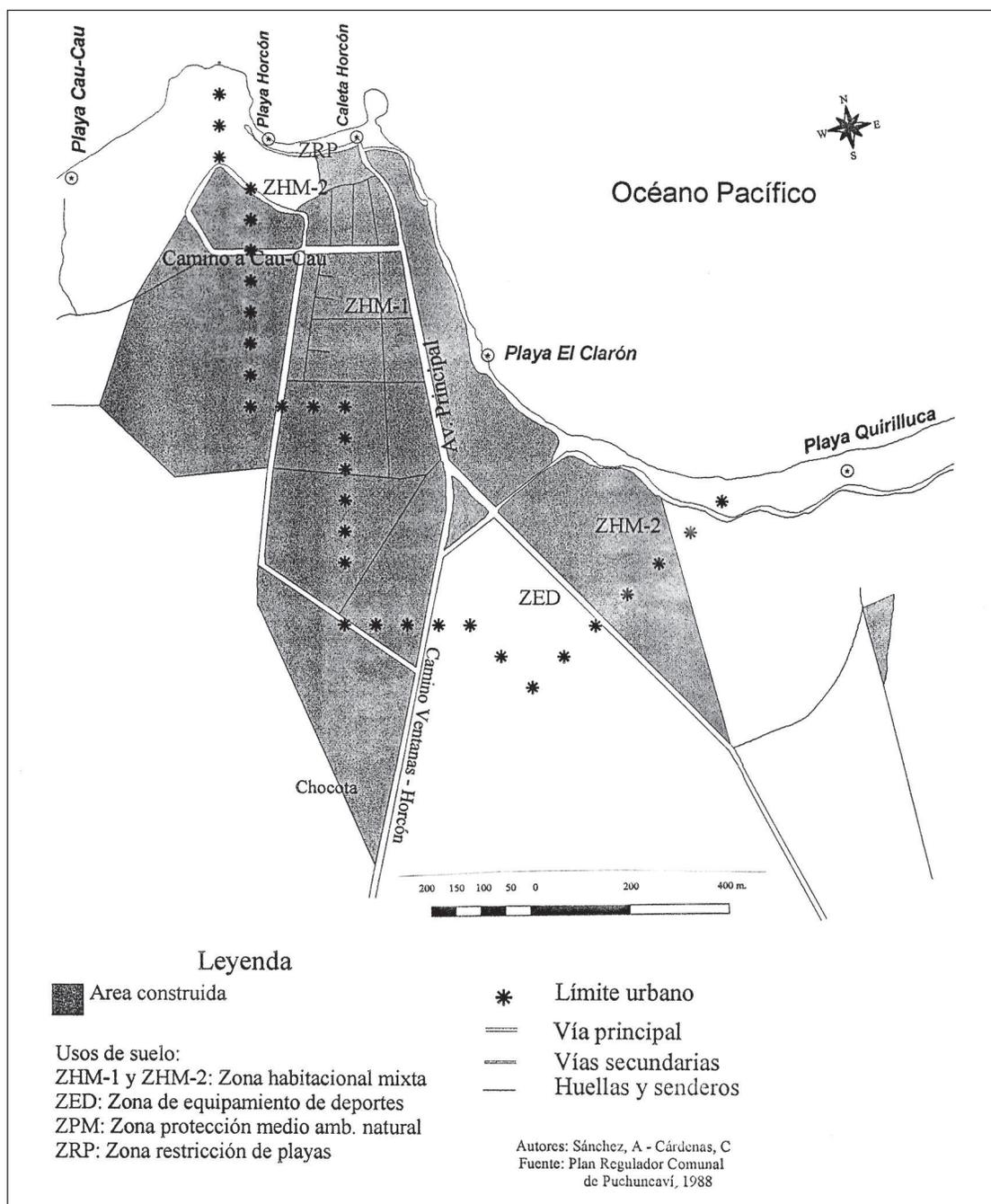
Tabla 4

Relación entre Población residente y visitantes de la localidad de Horcón hacia fines de 1970

Características	Número de personas	Total
Población residente permanente		800
Población en tránsito		2.150
– en casa de veraneo	1.200	
– en albergues, piezas de arriendo, etc.	550	
– en carpa	400	
Población que asiste por el día		1.200
– en automóviles	320	
– en buses regulares	480	
– en buses especiales	400	
Total		4.150

Fuente: Merino, A. y Varela, J. (1978): "Bases para un plan de desarrollo urbano de Horcón".

FIGURA 1  
USOS DEL SUELO EN LA LOCALIDAD DE HORCON



Esta mayor afluencia de visitantes puso en evidencia la falta de planificación por parte de la comuna de Puchuncaví de un espacio que por sus características naturales ofrece interesantes alternativas en beneficio del desarrollo local. La pre-

ocupación de las asociaciones locales impulsó al municipio a mejorar la infraestructura de acceso y las comunicaciones, fijando algunas prioridades como:

- Terminar con la congestión vial y ampliar los sitios de estacionamiento
- Mejorar los problemas de déficits sanitarios debidos a la carencia de agua potable e insuficiencia de la red de alcantarillado
- Normar la competencia por el uso del suelo, como resultado de la fuerte presión turística, por el uso de las playas y áreas cercanas.

La segunda fase de ocupación del borde costero de Horcón, se puede situar hacia fines de la década de los años ochenta hasta hoy día. Este período, corresponde a escala nacional con el momento en que la economía nacional ha mantenido un crecimiento sostenido, fenómeno que se refleja por una mayor demanda de la población por buscar áreas recreativas y de descanso en la estación de verano, privilegiando las zonas litorales de Chile Central, a través del arriendo o adquiriendo un bien raíz de segunda residencia en los sectores costeros.

En esta nueva dinámica de desarrollo la localidad de Horcón se ha transformado en un lugar que recibe un masivo flujo turístico. Para ello, la caleta cuenta ya con vías de acceso y en plano del desarrollo local, se observa un mayor esfuerzo de las autoridades comunales por definir una infraestructura y equipamiento turístico más apropiado para responder a esta mayor demanda. Sin embargo, estas medidas no son compartidas por todos los residentes quienes, a su juicio, por la

percepción de los problemas ambientales del lugar, han agudizado las necesidades a satisfacer, debido a la falta de planificación e interés por proteger el paisaje natural que ofrece la localidad de Horcón (tabla 5).

Cabe señalar, también, que la localidad de Horcón corresponde a una zona de resguardo, conformado por los terrenos de playas fiscales, según lo dispuesto por la Ley de Concesiones Marítimas y el Reglamento General sobre Concesiones Marítimas del Ministerio de Defensa, donde se establece claramente el resguardo necesario para preservar el recurso natural. En este espacio los usos permitidos tienen relación sólo con el equipamiento propio del recurso playa, tales como cabinas, kioscos y otros de naturaleza similar. Este último criterio parece, sin embargo, bastante amplio, por lo que merece ciertos reparos.

### **El Impacto ambiental de los Proyectos Inmobiliarios sobre el paisaje natural y antrópico**

El proyecto inmobiliario Bahía Pelícanos de Horcón es tal vez el más importante que se construye hasta ahora: Consiste en un proyecto de construcción de viviendas de veraneo. Se ubica dentro del área urbana de la localidad de Horcón y domina desde el acantilado toda la bahía formada por la playa de Quirilluca. El proyecto se

Tabla 5

Principales vías de acceso a la localidad de Horcón

Rutas Interprovinciales	Características
<b>Ruta F-30-E</b>	Camino interprovincial que constituye el eje principal norte-sur de la comuna, en el transporte de carga y pasajeros. Forma parte del denominado camino costero que se extiende desde Viña del Mar hasta Papudo.
<b>Ruta F-20</b>	Camino interprovincial de eje oriente-poniente destinado principalmente al transporte de materias primas hacia el parque industrial de Ventanas: pasa por la cuesta Pucalán y lo une al poblado de Nogales, en la ruta 5 Norte.
<b>Camino Nogales-Puchuncaví</b>	Camino interprovincial que constituye la mejor alternativa para acceder a la ruta 5 Norte.
<b>Vías de la localidad de Horcón</b>	desde/hasta
Principal	Avda. Costanera de Horcón hasta Ventana
Camino a Ventana	Principal, límite sur
Camino a Puchuncaví	Principal, límite oriente

Fuente: I. Municipalidad de Puchuncaví. Plan Regulador Comuna de Puchuncaví (1988): Tabla actualizada.

realiza por etapas; la primera fase ya está terminada y ocupa todo el borde del acantilado. La segunda etapa se inició con la construcción de dos torres que dominan todo el paisaje de la bahía, completando el proyecto original, con cuatro torres de departamentos.

Se considera que el impacto ambiental de este proyecto sobre el medio natural afectará, en sus distintas etapas, a los componentes físicos del lugar (5 hectáreas en total) y en lo poblacional aumentará la densidad urbana de la localidad de Horcón, que no cuenta con infraestructura sanitaria ni comercial suficientes. La ineficacia del instrumento para regular el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios está basada en la obsolescencia del plan regulador que tiene una vigencia de 30 años, a partir de 1988 y que en la actualidad no se adapta a las tendencias del crecimiento urbano.

En el caso del condominio Playa de Cau-Cau, la situación es diferente, dado que compromete un espacio catalogado como rural y que a partir de agosto de 1996 quedó incorporado como zona de extensión urbana, según el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso. De tal manera que dicho lugar queda habilitado para construir de acuerdo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de movimiento de tierras y su tipo de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental será determinado por la Ley 19.300 de bases del medio ambiente. Las obras se inician en abril próximo y, hasta la fecha, los movimientos de tierra observados en terreno están transformando el paisaje de la playa, que tradicionalmente ha sido considerada como un lugar privilegiado por su ubicación estratégica y belleza escénica.

#### *Los factores naturales*

Los primeros impactos están ya transformando el entorno natural y las características de la bahía formada por la playa de Quirilluca. A manera de ejemplo se pueden citar las siguientes alteraciones naturales:

- La cubierta del suelo se verá altamente impactada por las faenas de construcción, dado que son suelos blandos (arenosos, de escasa compactación), altamente sensibles a la erosión, a lo que se suma su ubicación en ladera, por lo cual el escurrimiento del agua genera una erosión de tipo laminar y lineal. Al mismo tiempo, la porosidad del suelo se verá alterada por la pavimentación, lo que conducirá inevitablemente a

futuros anegamientos. La zona donde se localiza el condominio corresponde a la parte superior del acantilado muerto y a la ladera del mismo, correspondiendo a una unidad geomorfológica de alta sensibilidad. La construcción en pendiente, que corresponde a la última etapa del proyecto, junto de desestabilizar el terreno, aumentará el escurrimiento, alterando la morfología natural del lugar.

- En cuanto al recurso agua, que siempre ha sido escaso, el primer impacto compromete la libre circulación del agua subterránea como consecuencia de las obras de relleno. Además, la constante impermeabilización del terreno disminuye la alimentación natural de los cauces subterráneos, y disipa la capacidad de infiltración de la cubierta de suelo superficial. Los efectos de la obra en el suelo y la alteración de la escorrentía normal de las aguas conllevan a la presencia de procesos de:
  - Inundaciones: las que ya se han presentado en la fase de construcción de la obra gruesa, como respuesta natural a la impermeabilización de superficie sin un apropiado sistema de colección de aguas lluvias.
  - Erosión: la alteración de la cubierta vegetal está produciendo cambios en las condiciones físicas del suelo. Esto se observa con el incremento de la erosión laminar; es decir, remoción de la cubierta del suelo con un saldo de adelgazamiento constante del mismo, en la parte alta del terreno y una deposición de materiales más finos en los sectores bajos. De no controlarse este proceso erosivo puede culminar con una erosión de tipo lineal, provocando regueras y cárcavas de difícil control y desestabilización del terreno.
  - Compactación y Sedimentación: con la dinámica propia de la urbanización que altera la cubierta del suelo y la presencia de una superficie impermeabilizada del terreno, se estima una constante compactación del lugar, quedando el suelo desnudo proclive a procesos de compactación a través del tráfico de vehículos livianos y pesados. La sedimentación viene a corresponder a una derivación del proceso anterior, ya que una compactación del suelo, aumenta la tasa de escurrimiento superficial, provocando erosión y adelgazamiento de los suelos de la parte alta del acantilado, mientras se forma un manto coluvial en los sectores bajos, que tienden a sepultar los suelos de estas áreas.

- Junto con la situación del suelo hay que indicar también que las obras de construcción han comprometido la tala de árboles, especialmente eucalyptus y pinus radiata plantados en las laderas del acantilado que daban al entorno, una fisonomía propia al paisaje, al combinar sectores de playa con dunas y vegetación. En cuanto a la alteración del ecosistema natural, el mayor impacto se produce por el efecto erosivo, al eliminarse los árboles que actuaban como agentes de control de la erosión. Lo mismo ocurre con las especies nativas, como el quisco y el chagual, que han sido removidas para privilegiar el espacio construido. Existe la certeza que la fauna terrestre, como roedores y lagartijas, ha desaparecido o emigrado hacia hábitats más favorables.

#### *Los factores culturales*

El impacto del desarrollo inmobiliario en la vida de la población será analizado en forma integral, dado que la población residente no tiene aún una visión muy clara de la transformación que está experimentando la localidad de Horcón. En consecuencia, el grado de participación en las decisiones es aún muy incipiente. La municipalidad tiene el deber de implementar toda una tarea de información a la comunidad acerca de los nuevos acontecimientos y el impacto que los proyectos inmobiliarios tienen en el desarrollo sustentable del paisaje que da forma a la localidad de Horcón.

Cabe resaltar que una de las particularidades de la localidad es que sus residentes se caracterizan por poseer un modo de vida muy particular, ya que conservan muchas tradiciones propias del lugar. La actividad económica básica es la pesca artesanal, por lo que los niveles culturales son relativamente bajos, incluso la mayoría de la población residente posee una vida sencilla; en consecuencia, la ocupación de los nuevos condominios provocará socialmente, una posible auto-segregación, dado que los nuevos residentes vienen de una condición socioeconómica media alta y alta. Al mismo tiempo, las actividades de recreación, como caminatas, paseos y contemplación del medio natural se verán también afectadas por la pérdida de áreas naturales con la presencia de un proceso de urbanización que interfiere la tranquilidad de la bahía afectando los espacios abiertos.

Otro factor proclive a sufrir impactos negativos lo constituye la infraestructura vial de la localidad que, como es posible observar en época

estival, es sobresaturada por el aumento de vehículos, porque su diseño no permite albergar una demanda de esas proporciones. Es así que con la llegada de los residentes de los condominios, acompañados de un mayor tráfico vehicular, colapsará el sistema vial presente. En este mismo sentido, el uso del espacio público se verá sobrepasado por la demanda de estacionamientos.

#### **CONCLUSIONES**

- La localidad de Horcón no queda excluida de las características actuales en que la planificación del territorio se ajusta a las decisiones del mercado, que en este caso se manifiestan a través de la demanda del borde costero con fines de generar beneficios económicos que sobrepasan los intereses de la comunidad local.
- La localidad de Horcón cuenta con una combinación de recursos naturales y culturales para alcanzar un desarrollo local propio, pero que requiere de una actualización de su Plan Regulador Comunal, ya que data de 1988 y desde esa fecha, no se ha modificado la normativa en relación al uso del suelo.
- En cuanto a sus recursos naturales, el mayor potencial es la combinación de vegetación con borde costero que le otorga a la bahía, un paisaje con ventajas comparativas importantes para el desarrollo local.
- La geomorfología del sector costero, caracterizado por acantilados costeros blandos, rocosos y estabilizados, es otro de los atractivos paisajísticos de Horcón. Junto con ello, se han conformado pequeñas playas que por su difícil acceso se han constituido en balnearios muy exclusivos, donde es posible el descanso y la recreación natural. Sin embargo, la actual la demanda inmobiliaria privada, iniciada a comienzos de 1999, constituye una fuerte advertencia para los seguidores de este tipo de esparcimiento.
- La masificación de la actividad turística ha generado beneficios sociales directos, por el mejoramiento de la infraestructura. Pero al mismo tiempo tiene desventajas para quienes buscan la tranquilidad junto a la naturaleza.
- En cuanto a la responsabilidad comunal, se puede concluir que no se aprecia una gestión municipal adecuada ni un instrumento de planificación eficiente para controlar los problemas espaciales que la mayor demanda de suelo está generando. Al mismo tiempo, no se ha considerado la participación ciudadana, que

- debe estar presente en las decisiones que comprometen el espacio comunal.
- En el marco ambiental, el desarrollo inmobiliario está generando ya una serie de impactos negativos que junto con deteriorar los recursos naturales existentes, repercutirán a corto plazo en la tradición cultural de Horcón, en el esparcimiento y recreación que dieron fama y notoriedad a la localidad.
  - El manejo de la localidad de Horcón es una muestra de la importancia del desarrollo local que ha ido en aumento en los últimos años. Para esto, se requiere que el gobierno local, a partir de sus atribuciones y representatividad, sea el conductor de este proceso, en que traduzca las aspiraciones positivas de la localidad de Horcón conformadas en lo que se conoce como “calidad de vida ambiental, familiar y personal”.

## BIBLIOGRAFIA

- BARRAGAN, J. (1993): “Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral”. España.
- CARDENAS, C. (1999): “Efectos Ambientales del Proceso de Desarrollo Turístico de la Localidad de Horcón, Región de Valparaíso, Chile Central”. Seminario de Grado presentado al Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica para obtener el Grado Académico de Licenciado en Geografía.
- CASTRO, C. (1987): “Transformaciones geomorfológicas recientes y degradación de las dunas de Ritoque”. Revista Geográfica Norte Grande. Chile.
- CIFCA (1977): “La Gestión ambiental en el Desarrollo”. Desarrollo y Planificación, Tomo VII, Madrid, España.
- CONAMA (1999): “Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”. Santiago, Chile.
- I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVI (1988): “Plan Regulador Comunal”. Región de Valparaíso.
- I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVI (1988): “Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal”. Región de Valparaíso.
- I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVI (1988): “Información Turística de la comuna de Puchuncaví”. Oficina de Turismo. Puchuncaví.
- MERINO, A. y VARELA, J. (1978): “Bases para un plan de desarrollo urbano de Horcón”.
- MINISTERIO DE VIVIENDA (1995): “Modificación del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte, comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua”. Secretaría Regional Ministerial, V Región.
- RIVAS, H. (1994): “Hacia un desarrollo turístico de los ambientes naturales de Chile”. En revista Ambiente y Desarrollo, diciembre, Santiago.
- SANCHEZ, A. y MORALES, R. (1998): “Las Regiones de Chile: espacio físico y humano-económico. Editorial Universitaria, páginas 86 a 106.