



**INSTITUTO DE GEOGRAFÍA**  
FACULTAD DE HISTORIA, GEOGRAFÍA  
Y CIENCIA POLÍTICA

El Boletín Electrónico de Geografía (BeGEO) es una publicación que intenta crear un espacio de difusión de los estudios realizados por los estudiantes del Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

BeGEO reúne artículos originales de alta calidad que son elaborados por los estudiantes de pregrado en las distintas actividades curriculares impartidas por docentes del Instituto de Geografía.

**ISSN 0719-5028**

**[www.geografia.uc.cl](http://www.geografia.uc.cl)**

# BeGEO

Boletín electrónico de Geografía

**BeGEO, 2023, N°11**

## Efectos de la actividad turística en la morfología urbana de Pichilemu 1980-2020

María Cecilia Drago Núñez<sup>1</sup>

### Resumen

Desde la fundación de Pichilemu, el turismo ha sido el principal motor económico y de desarrollo del balneario. Este flujo de población a lo largo del tiempo ha generado cambios en la morfología urbana, la que se expresa en el plano de la ciudad y su crecimiento, las edificaciones y los nuevos usos que se van otorgando al suelo durante la expansión de la ciudad. Esta investigación buscó determinar los efectos que ha tenido la actividad turística en la morfología urbana de Pichilemu, de la cual se desprende como principal resultado la fuerte expansión del área urbana desde el año 2000, principalmente hacia el sector de Punta de Lobos, lo que ha generado un crecimiento irregular por falta de un Plan Regulador actualizado. Además, con el aumento en el flujo de turismo, se ha requerido de más servicios de alojamiento y gastronómicos, mejorando la economía local, pero que promueve el crecimiento de la ciudad de manera acelerada.

**Palabras claves:** Turismo, morfología urbana, Pichilemu.

### Abstract

Since the founding of Pichilemu, tourism has been the main economic and development engine of the resort. This flow of population over time has generated changes in the urban morphology, which is expressed in the plan of the city and its growth, the buildings and the new uses that are given to the land during the expansion of the city. This research sought to determine the effects that tourist activity has had on the urban morphology of Pichilemu, the main result of which is the strong expansion of the urban area since 2000, mainly towards to Punta de Lobos, which has generated irregular growth due to the lack of an updated Regulatory Plan. In addition, with the increase in the flow of tourism, more lodging and gastronomic services have been required, improving the local economy, but promoting the accelerated growth of the city.

**Key words:** Tourism, urban morphology, Pichilemu.

El turismo en Chile constituye una actividad estratégica para el desarrollo del país y es una prioridad dentro de las políticas del estado (SUBTURISMO, 2015). Según lo informa SUBTURISMO (2018) existen 89 destinos turísticos a lo largo de todo el país, los cuales comprenden un total de 200 comunas y conforman el 84% de las ventas de empresas relacionadas con actividades características del turismo. Uno de estos sitios se encuentra comprendido por la ciudad de Pichilemu, ubicada en la costa de la zona central del país, que se

---

<sup>1</sup> Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (Chile). E-mail: mdragn@uc.cl

levanta como el balneario más importante de la región de O'Higgins y es calificado como un destino turístico consolidado y de carácter litoral (SERNATUR, 2016).

Según lo estimado por la Ilustre Municipalidad de Pichilemu (2021), el “comercio” y “alojamiento y comida” forman parte del 61,9% del total de empresas que se encuentran en la comuna para el 2018, demostrando la importancia de los servicios y con ello el del turismo para la economía local, sobre todo en los meses de enero y febrero, donde se calcula una Tasa de Ocupación de establecimientos turísticos por sobre un 50%. Todo esto lleva a relacionar al turismo como un factor que puede transformar el paisaje de la localidad, ya que tal como lo menciona Capel (2002), el espacio construido refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas y los objetivos de los grupos sociales dominantes, etc., llegando así a la llamada morfología de las ciudades. Si bien Pichilemu fue fundado con un propósito turístico, del cual disfruta aún, surge como interrogante la existencia de efectos producidos por la actividad turística en la morfología urbana de la ciudad de Pichilemu durante el periodo de 1980 a 2020.

### **Cambio en la morfología urbana de destinos turísticos**

Desde un punto de vista económico, el turismo se diferencia entre otros sectores dado que presenta una imposibilidad de trasladar los recursos turísticos y, por tanto, los productos con ellos construidos. Es por esto por lo que el proceso de producción y consumo turístico requiere un alto insumo de elementos geográficos que se introducen como recursos (paisaje, playa, espacio urbano, etc.) o como factores técnicos que permiten el disfrute de esos recursos (alojamiento, equipamientos, infraestructuras, etc.) (Barrado, 2004). Para el turismo, es indispensable en sus actividades la belleza del paisaje, como lo es a través de una atmósfera limpia, la riqueza de agua no contaminada, etc., siendo así bienes que constituyen la materia prima de su producción económica y sin ellos carecería de significado (Gruter, 2013). El paisaje es fundamental para el desarrollo de la actividad turística, siendo la imagen que se ofrece al exterior, como también el espacio que recibe los efectos de la misma actividad. La morfología ocupa un rol esencial en el paisaje de los asentamientos humanos, ya que los efectos que se tiene del turismo en el paisaje de los destinos turísticos, también es en la morfología donde se pueden mostrar cambio.

Dado que el turismo a lo largo del mundo está en constante cambio, renovando los destinos para las nuevas necesidades del turista, como también muchas han presentado declives por diversos factores, han generado en ambos casos una transformación en el paisaje y con ello en la morfología de los asentamientos. Las ciudades son un factor importante para el crecimiento del turismo, dado que integra parte de la infraestructura que se necesita para el desarrollo de esta y además es el espacio donde se aloja la población local que atiende y trabaja el sector. De esta manera, se plantea que la morfología urbana refleja efectivamente la evolución histórica, la cultura, las funciones económicas y el bienestar de la población a través del plano urbano, sus edificaciones y los usos del suelo (Capel, 2002).

Este mismo autor destaca que dentro de las transformaciones morfológicas también se encuentra la del paisaje económico, el cual abarca las formas económicas de subsistencia y de

explotación de la tierra, la apropiación del excedente, las diferencias de renta de los individuos y de los grupos sociales, donde puede hablarse de un paisaje de la riqueza y de la pobreza, con características morfológicas diferenciadas entre sectores ricos y pobres de la ciudad. Dichos rasgos se reflejan en la calidad constructiva de los edificios y en los espacios públicos, y hacen similares con gran frecuencia a los barrios de las clases populares de todas las ciudades del mundo, el cual se debe al sistema económico que introduce desigualdades. Así mismo, y tal como señala Antón (1998), en los espacios turísticos el territorio se usa y consume de dos formas diferentes: de manera directa y como valor de cambio, cuando se instalan sobre él infraestructuras y equipamientos; y de forma indirecta, como reclamo externo de la propia infraestructura con la finalidad de construir valor comercializable y un imaginario específico. Cualquier modificación que se introduzca en el territorio de producción se está introduciendo no sólo en el de consumo sino también en el producto consumido, actuando positiva o negativamente en la percepción y en los niveles de satisfacción que de él reciben los turistas (Barrado, 2004). De hecho, la caracterización y morfología de los destinos turísticos depende en gran medida de la relación que se establezca entre el suelo consumido de forma directa y el suelo consumido como recurso-atractivo, lo que supera la tradicional atención centrada en exclusiva sobre lo urbanizado (Antón, 1998). El resultado son densidades e intensidades de consumo y de ocupación del territorio muy diversificadas, en función del modelo de producto que ofrezca cada ámbito y de la escala a que se establezca el consumo (Barrado, 2004).

### **Metodología**

Esta investigación fue de tipo mixto, con un alcance correlacional entre la morfología urbana y la actividad turística en la ciudad de Pichilemu. Si bien la ciudad es la unidad de análisis, la unidad de observación fue la mancha urbana de la ciudad, los atributos morfológicos, las edificaciones que se identifiquen como parte del estudio y las personas encuestada, ya que resultan ser los elementos a los cuales se les aplicaron los instrumentos de recolección de información para obtener los datos, y así poder desarrollar los objetivos del presente estudio.

El primer objetivo específico planteado fue describir los elementos que componen la morfología urbana de Pichilemu, por lo que dividió en tres aspectos a considerar: el plano de la ciudad, edificaciones y usos de suelo.

Para el plano de la ciudad se realizó una caracterización de la mancha urbana de Pichilemu, a través de análisis de teledetección para cada década entre 1980 - 2020. Se trabajó con el software de Google Earth pro, a través de las imágenes satelitales de la ciudad que fueron calculadas con polígonos en Km<sup>2</sup>, exponiendo así la expansión de la mancha urbana y la densificación al interior de la ciudad para cada década. Se determinó el tipo de plano que se va formando a lo largo del periodo de estudio, a través de un análisis visual.

Por otra parte, las edificaciones fueron estudiadas a través del tipo de estructura que se encontraban en cada unidad vecinal de la ciudad de Pichilemu, clasificándose según el censo 2017 (INE, s.f.) en viviendas particulares y viviendas colectivas. Para ello se utilizará el programa ArcGIS 10.8, en el cual se formarán polígonos para crear una cartografía, donde se homogeneizan los resultados según manzanas para cada periodo de estudio.

Por último, para los usos de suelo se evaluó el precio de este en la ciudad a través de la información entregada por Áreas Homogéneas del SII para la década del 2010, mientras que para las anteriores se hizo uso de bases de datos de la Municipalidad de Pichilemu, la Tesorería General de la República, la Cámara Chilena de la Construcción o los diarios de la época. Se realizaron áreas homogéneas a través del programa ArcGIS 10.8, donde se crearon polígonos sobre el mapa base de manzanas de la ciudad. Esto busca definir la fluctuación de los precios y la valoración que se tiene por los predios en la ciudad, lo cual refleja lo que es la demanda durante el periodo de estudio según zonas de la ciudad.

El segundo objetivo específico corresponde a identificar el impacto del turismo en la morfología urbana de la ciudad desde 1980 a 2020, por lo que se calculó la cantidad de turistas que visitaban la ciudad para cada mes, determinando así también la estacionalidad de la población flotante. Esto se desarrolló con base en la información del SERNATUR y la Subsecretaría de Turismo para así establecer relación entre la cantidad de turismo anual y el crecimiento de la ciudad para el mismo año. Posteriormente se llevó a cabo una encuesta sobre los intereses y el gasto turístico de la población flotante llegados solo en el mes de febrero de 2022, dado que existe como limitación el tiempo dispuesto para la elaboración de la investigación. Los datos obtenidos son representativos para el periodo de verano del 2022. La encuesta fue cara a cara de tipo cerrada, ya que posee alternativas que el encuestado podrá escoger. Se eligió un tamaño muestral de 380 turistas con base a los llegados a la ciudad en febrero de 2019 (29.447 turistas) según las Estadísticas de establecimientos de alojamiento turístico primer semestre 2017-2019 de la Subsecretaría de Turismo (2019).

Por otra parte, se estudiaron los servicios turísticos (hospedaje y restaurantes) construidos a través de los permisos de edificación del municipio, los cuales se categorizaron para la década de 1980, 2000 y 2020 según sus funciones.

También se determinó la existencia de segundas viviendas a través de los datos obtenidos en la base de datos del censo 2017, en el cual se estableció que toda casa que no presentaba moradores en su interior a la hora de ser encuestados, para efectos de este estudio, fue considerada como segunda vivienda. Por otra parte, para las décadas del 2000 hacia atrás solo se compararán las edificaciones con uso de segunda vivienda de 2017 y determinar su construcción según los permisos de edificación comunal.

En el tercer objetivo específico corresponde a relacionar la evolución morfológica de la comuna de Pichilemu con el contexto económico a nivel local, en donde se realizó una entrevista abierta al director de la Cámara de Turismo de Pichilemu, Mariana Gómez y al presidente de la Cámara de Comercio, Fidel Valenzuela, con el propósito de ahondar más en la evolución que ha tenido Pichilemu a lo largo de los años, el reconocimiento que ha ido obteniendo y los beneficios que se le han otorgado por parte de organismos estatales, como financiamiento de fiestas locales o edificaciones con fines turísticos.

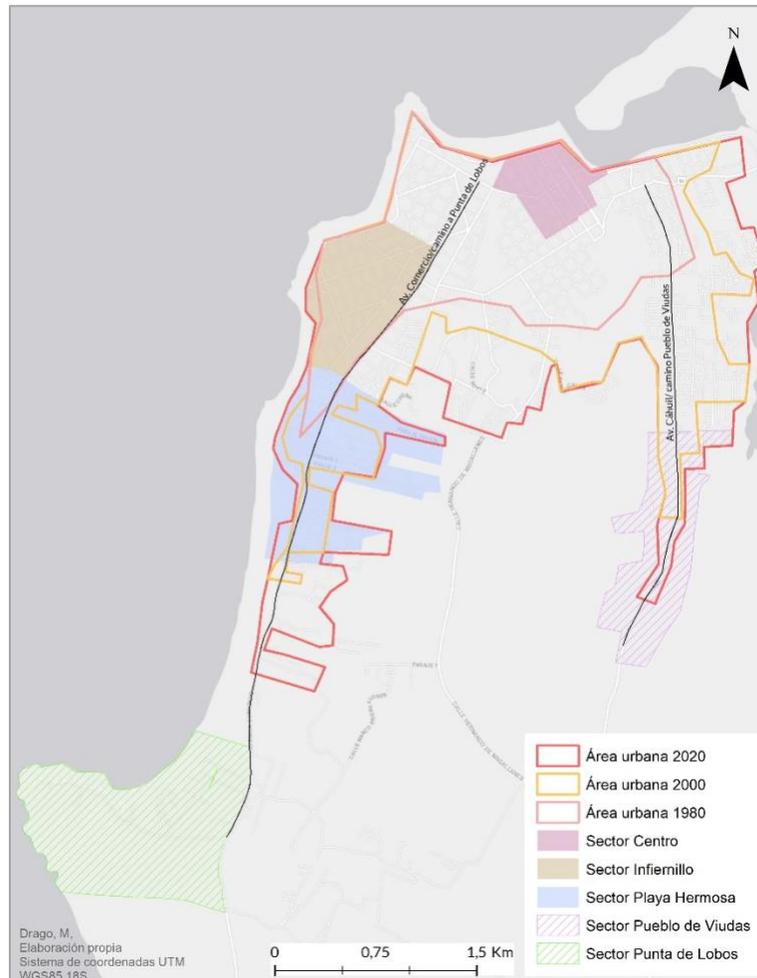
## **Resultados**

Dentro de este apartado se desarrollan los resultados para los tres objetivos, los que corresponden a la descripción de los elementos que componen la morfología urbana de

Pichilemu, la identificación de los impactos del turismo en la morfología de la ciudad y la relación de la evolución morfológica con respecto al contexto económico a nivel local.

El primer objetivo buscó describir los elementos que componen la morfología urbana de la ciudad de Pichilemu, por lo que se estructuró en etapas con la finalidad de describir el plano de la ciudad, las edificaciones y los usos de suelo. La primera de estas corresponde a la caracterización de la mancha urbana para el año 1980, 2000 y 2020, donde se identificó el área y el tipo de plano que se va formando a medida que se expande la ciudad para cada año mencionado. Tal como se muestra en la Figura N° 1, se demuestra visualmente un crecimiento de la mancha urbana de Pichilemu durante el periodo de estudio, principalmente para la zona de Playa Hermosa, en el sur poniente, y de Av. Cáhuil, en la zona oriente.

**Figura N° 1.** Zonas de expansión urbana, Pichilemu 1980 - 2020



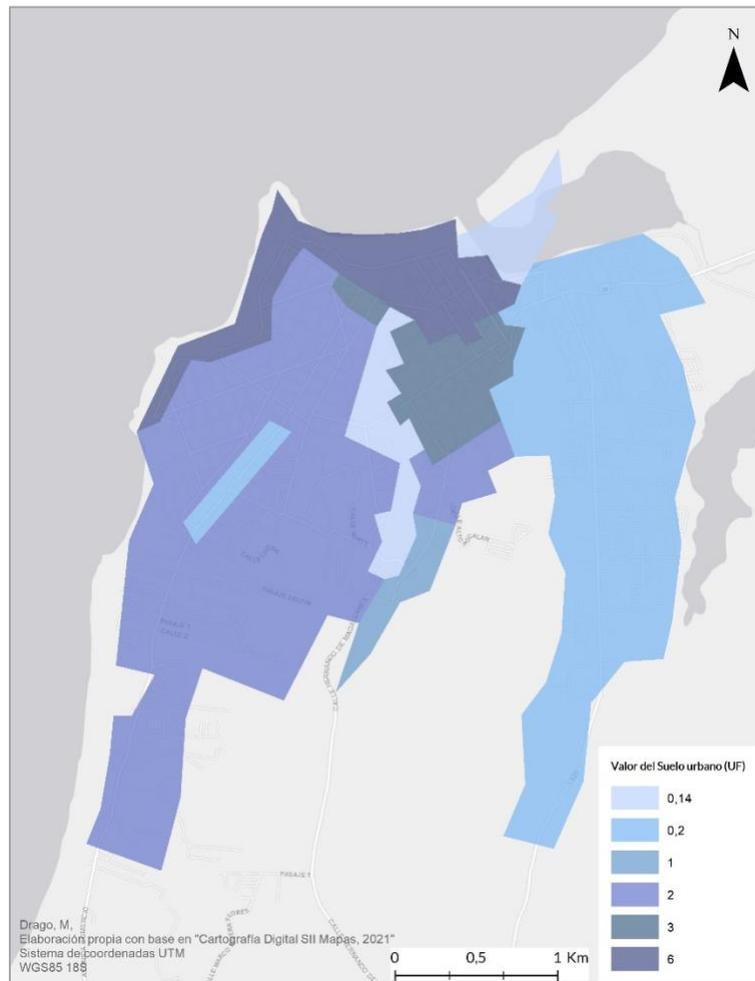
Fuente: Elaboración propia (2021)

Dentro de esta misma figura, se pueden visualizar distintos sectores de la mancha urbana de Pichilemu que adquieren una clara muestra de espacios ligados a planos de cuadrículas y planos irregulares. Para el primer caso se encuentra el Centro de la ciudad y el sector de Infiernillo, los cuales poseen una estructura ordenada establecida que lleva a determinar el grado de planificación que existía desde un comienzo en la ciudad. Por otro lado, los sectores de la ciudad creados posteriormente se caracterizan por tener una estructura más irregular, lo cual habla de una posible explosión demográfica, un aumento en la promoción turística del lugar y con ello el incremento en el número de turistas, o también de una falla dentro de la planificación comunal durante el periodo de estudio. Los sectores que representan a este tipo de planos corresponden a Playa Hermosa y el sector de Av. Cáhuil, donde se evidencia el aumento de construcciones a lo largo de la Av. Cáhuil y Av. Comercio, respectivamente, que fueron creados para la conexión de asentamientos rurales en la comuna. Por lo tanto, el eje vial se transformó en la base para la expansión de la ciudad, lo cual derivaría en la conurbación entre la ciudad de Pichilemu y Punta de Lobos, en la zona sur poniente, y la ciudad de Pichilemu con el sector de Pueblo de Viudas, en la zona oriente.

La segunda etapa corresponde a los tipos de edificaciones. Estos se clasificaron según el criterio del Servicio de Impuesto Internos, el cual los divide en viviendas particulares y colectivas. A partir del primero, se subdividen en casas, departamentos, viviendas indígenas, conventillos, mediagua y móviles, de las cuales primaba la clasificación "casas". Por lo tanto, esto demuestra que Pichilemu se caracteriza por poseer mayoritariamente viviendas individuales como casas, lo cual describe un posible ambiente más familiar, dado el tamaño que estas suelen poseer en comparación con los escasos departamentos que existen en la mancha urbana de Pichilemu.

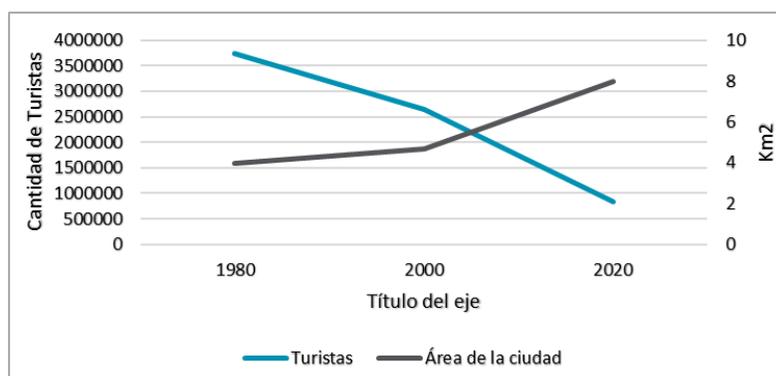
Para finalizar con el primer objetivo específico, se estableció como elemento determinante para la clasificación de usos de suelo en la ciudad de Pichilemu la clasificación del SII, en donde se expresa que el principal uso corresponde al habitacional junto al de sitios eriazos, lo cual tiene relación con el crecimiento de los límites urbanos de la propia ciudad con el tiempo. Además, se realizó un análisis sobre el valor de los suelos en la ciudad de Pichilemu para el periodo de estudio, con el objetivo de determinar las zonas más demandadas por nuevos habitantes y la posible construcción de nuevas residencias. La Figura N° 2 posee zonas homogéneas con respecto a los valores en UF para la ciudad en la década de 2020, según el Servicio de Impuestos Internos (2021).

**Figura N° 2.** Valor del suelo urbano (UF), Pichilemu 2021



**Fuente:** Elaboración propia con base en "Cartografía Digital SII Mapas" (2021)

El segundo objetivo específico buscó identificar el impacto del turismo en la morfología urbana, donde el área urbana va en constante crecimiento, sobre todo a partir de la década del 2000, a diferencia del turismo que se recibe cada año. Dado que la tendencia de los datos de turismo se presenta como negativa, se habla de una baja en la cantidad de turistas que llegaron a la ciudad. Sin embargo, los datos previos al año 2012 son predicciones y no muestran cifras exactas. A partir de esto hay que tener en cuenta además que, para el año 1980, Pichilemu no poseía el valor y promoción turística que goza actualmente. Por lo tanto, y tal cual se plantea en la metodología del presente estudio, se utilizaron estas predicciones para comparar la tendencia en la cantidad de turistas con la tendencia del tamaño de la ciudad a lo largo del periodo de estudio, el cual se puede observar en la Figura N° 3.

**Figura N° 3.** Comparación entre cantidad de turistas y tamaño de la mancha urbana, 1980 - 2020

Fuente: Elaboración propia (2021)

A través de esta figura se puede establecer que no existe una correlación entre la cantidad de turistas que llegan a la ciudad y el área de esta durante el período de estudio. El aumento del área va en constante crecimiento, sobre todo a partir de la década del 2000, a diferencia del turismo que se recibe cada año. Por lo tanto, se buscó relación entre la cantidad de viviendas existentes y la cantidad de población que vive en la ciudad, con el propósito de evaluar si es que existe un aumento de las viviendas que no sea proporcional al de la población.

Si bien, el total de población residente en la ciudad y la cantidad de viviendas han ido en aumento, es este último elemento el que ha tenido una mayor alza, lo que demuestra que el aumento de vivienda no ha ido acorde con la cantidad de población y puede reflejar el aumento de segundas viviendas por parte de turistas.

Considerando las segundas viviendas del año del 2017, según la mancha urbana de Pichilemu para 1980, se demostró que estas se encuentran principalmente en la zona de la costanera. Esto se tuvo que adecuar a la falta de información que se encontraba para 1980, por lo que se asumió que las construcciones de 2017 han sido permanentes en el tiempo para la comparación de cómo ha sido el crecimiento de la ciudad con respecto a esta variable. A diferencia de lo que se mostraba dentro de la mancha urbana de 1980, se observó que los nuevos espacios que abarcaba la ciudad poseen en gran medida segundas viviendas, lo que denota el valor turístico que tiene el sector de Playa Hermosa [dirección Punta de Lobos] en la zona sur oriente de la ciudad.

Para la caracterización del turista que visita Pichilemu, se realizó una encuesta con el propósito de perfilar y determinar los intereses por los que vienen a la ciudad. Se tuvo como principal resultado que estos son adultos entre 35 a 59 años, en compañía de pareja y familia, con una estancia de entre 1 a 2 noches, con objetivo de visita la ciudad y Punta de Lobos, atraídos principalmente por la playa y sitios naturales.

Por otra parte, se evaluó la cantidad de empresas para los servicios turísticos durante 2005-2020, donde se consideró el rubro de “restaurantes y de servicios móvil de comidas” y “alojamiento”, en donde ambas presentaron una tendencia al alza a lo largo del periodo, y que demuestra la consolidación y potenciamiento de Pichilemu como enclave turístico, el cual ha ido acorde al propio crecimiento de la mancha urbana.

En el último objetivo de esta investigación, se realizaron entrevistas a la presidenta de la cámara de turismo, Mariana Gómez, y al presidente de la cámara de comercio, Fidel Valenzuela. A partir de ambas entrevistas se reiteró la información sobre la importancia de Pichilemu como un enclave turístico y que este no se ha visto potenciado como debe ser. Se menciona la constante falta de servicios para abastecer a la población flotante que ya no solo es de temporada, si no que se encuentra durante todo el año presente en la ciudad. Se mencionaba que desde 1980 hasta el día de hoy los precios de los suelos han ido en aumento pero que esto no se han visto complementado con la aparición de nuevos servicios, por lo que muchas veces durante el periodo de verano, que es el de más concurrencia, muchos lugares se ven colapsados. Sin embargo, durante la pandemia el turismo se vio reducido y con ello el cierre de múltiples locales que dependían de ello. Pero es durante los siguientes años en que se vio aumentado drásticamente la aparición de la población flotante. Esto difiere con lo registrado por SERNATUR, por lo que se establece que mucha de la población flotante posee segunda vivienda en la ciudad o no se quedan pernoctando, siendo así un turismo meramente de día. Por último, se determinó que Pichilemu se encuentra creciendo de manera desorganizada, con un plan regulador que no suele modificarse según las necesidades de la nueva población, por lo que muchas veces las nuevas construcciones no se rigen bajo ninguna norma, lo que ha generado conflictos en reiteradas ocasiones, como es el caso de los accesos a las playas. A partir de estas entrevistas, se determinó que Pichilemu posee una gran dependencia económica hacia el flujo turístico, pero que no ha sabido sostenerlo con el tiempo, lo cual genera que la ciudad no crezca acorde a las necesidades de la población flotante y local.

## Discusión

El principal elemento que se destaca durante el análisis de resultados es la atracción que tienen los nuevos residentes hacia la localidad de Punta de Lobos que se encuentra en la zona sur poniente de la ciudad propiamente tal. Este balneario ha sido el foco de actividades recreativas como el surf y uno de los principales atractivos turísticos en la comuna de Pichilemu. Es por esto por lo que muchas personas visitan el lugar y con ello se ha transformado en un foco de restaurantes y servicios en general para todas las personas que recorren la ruta hacia Punta de Lobos. De esta manera, y en paralelo con la atracción del mar, la ciudad de Pichilemu posee una segregación socio espacial con respecto a la zona oriente y poniente, la cual se refleja en espacios construidos para la visita de turista, el valor del precio en la actualidad y en el aumento de construcción de segundas viviendas. Todo esto lleva a determinar que existen espacios más residenciales propios de la comunidad Pichilemina, y otros que son de nuevos residentes en búsqueda del factor motor de la ciudad, el mar. Por otra parte, si bien Pichilemu se destaca como un turismo de sol y playa, se puede observar que la disminución de población flotante que ha llegado a la ciudad puede hablar de un periodo en el cual se debe reorientar para no caer en el declive, como se mencionaba en SERNATUR (2016), que además se ve invadido por nueva población residente.

Tras la pandemia de COVID-19, Pichilemu vio aumentada su población de manera explosiva, lo que confirma el hecho de que los nuevos habitantes se encuentran en busca de nuevos espacios, lejos de lo que acostumbran, como por ejemplo Santiago o Rancagua. A partir de esto último, se requiere destacar la diferencia de los paisajes entre las grandes ciudades y Pichilemu.

Si bien la ciudad se ha ido expandiendo, este es un crecimiento prácticamente horizontal, además de la inexistencia de grandes avenidas o autopistas, permiten a los visitantes obtener un mayor contacto con la naturaleza, lo cual incentiva los viajes hacia el lugar de estudio, tal como se estableció a través de las encuestas. Gruter (2013) determina que uno de los efectos económico de la actividad turística es el aumento del poder adquisitivo dentro del lugar, pero que puede perjudicar a la población local dada la inflación que esto puede conllevar. La alta valorización del suelo en zonas cercanas a la playa ha generado lo que se mencionaba anteriormente, una segregación socio espacial, dado el mayor poder adquisitivo de la población residente cercana a Punta de Lobos. Sin embargo, la actividad turística ha impulsado fuertemente la economía de la ciudad de Pichilemu y es por eso por lo que se ha transformado en la actividad que genera mayores ingresos para la población local. A pesar de esto último, y tal como lo plantea Cuevas (2015), Pichilemu puede caer en la dependencia económica del turismo lo que lo llevaría a un colapso de las vías de acceso, servicios y de la propia población local, por lo que se requiere que existan otras fuentes de ingreso que permitan sustentar a la ciudad, lo que reafirma el objetivo y necesidad de la reorientación del enclave. Capel (2002) plantea que la morfología urbana, el espacio construido, puede reflejar la organización económica, social, la estructura política y los objetivos de los grupos sociales dominantes, demostrando que Pichilemu ha ido creciendo con respecto a intereses de la nueva población que lo habita, la cual es ajena al propio ambiente de la localidad. Esto lleva a que se construyan nuevos servicios más específicos y de mejor calidad para los turistas, como también en una diferencia en la arquitectura que contrasta con las edificaciones de los residentes más antiguos y los nuevos. Actualmente Punta de Lobos se establece como una de las sedes de los juegos Panamericanos del 2023 (Santiago 2023, s.f.), lo cual reafirma su valor para el turismo y esto promocionará las cualidades de sus olas para la práctica del surf, lo que atraerá tanto a turistas nacionales como internacionales.

## **Conclusión**

Actualmente Pichilemu, como enclave turístico, se beneficia de los elementos que conlleva su atractivo como balneario de la región de O'Higgins, que, además, junto a sus características olas, ha permitido la atracción no tan solo de una población regional o nacional, sino que también de distintos países del mundo. Este fenómeno tiene estrecha relación con la expansión de la ciudad y el aumento de su población, la cual requiere de nuevos servicios para satisfacer sus necesidades. A partir de esto, se muestra en apartados de resultados que, en la ciudad original, de plano damero perfectamente diseñado y planificado, se encuentra la zona centro con un crecimiento estancado, ya que no existe forma de una expansión horizontal ni tampoco vertical en esta por limitaciones del Plan Regulador Comunal. Es por esto por lo que el crecimiento de la ciudad entre los años 2000 a 2020 se ve marcadamente en las zonas de Pueblo de Viudas y Playa Hermosa hacia Punta de Lobos, la cual se considera uno de los mayores atractivos de la ciudad y que posiblemente surja como un nuevo punto urbano dentro de ese sector. Por lo tanto, se muestra que el turismo ha afectado a Pichilemu desde su fundación, y que ha sido de manera positiva. Tal como se mencionaba en apartados anteriores, si bien la cantidad de turistas no ha ido en aumento, sí lo ha hecho la población del balneario, lo que genera una mayor demanda de suelo, generando un aumento en la plusvalía de los suelos. Por otra parte, el turismo ha impactado positivamente en la economía y comercio local, dado que incrementa los ingresos de

las de actividades económicas, lo que implica una mayor demanda de mano de obra en la población local. Sin embargo, el polo de atracción de la ciudad se ha visto desplazado hacia la localidad de Punta de Lobos y es en este dónde surge un nuevo asentamiento turístico, el cual genera una competencia con el antiguo Pichilemu sobre la captación de turistas. Si bien, hasta el día de hoy Punta de Lobos sigue dependiendo de los servicios que brinda la ciudad, la población continúa asentándose en zonas alejadas a estos, lo que demuestra un mayor poder adquisitivo de estos nuevos residentes al poseer vehículos privados que permitan su desplazamiento, como también para costear terrenos en el sector de Punta de Lobos, desencadenando en una posible segregación social dentro de la comuna.

Otro aspecto por considerar sobre lo analizado en el presente estudio es la necesidad de reorientar la oferta turística de Pichilemu y la necesidad de promocionar de mejor manera sus atractivos para captar un mayor número de turistas, que actualmente va de baja. La idea es intentar no solo reconocer los atributos de la ciudad, sino que también de la zona rural, ya que es este factor el que podría beneficiar a Pichilemu de una crisis turística. Actualmente la ciudad sufre de colapso en las vías de ingreso y para el tránsito dentro de la ciudad, así como de los supermercados y cajeros automáticos, lo que, si se reorientara la oferta turística a otros sectores que podrían potenciarse por esto y adquirir una mayor autonomía, permitiría un impulso para la economía a nivel comunal. Si esto no sucede en el momento adecuado, la experiencia de vacaciones de muchos turistas se traduciría en malas experiencias, lo que llevaría a un desprestigio del balneario y una crisis total de la población pichilemina. Por lo tanto, las autoridades son el factor clave para la correcta gestión turística a futuro, como son el municipio, la cámara de turismo y comercio, las cuales, a través de un trabajo en conjunto, podrán diagnosticar las falencias y oportunidades que aún salvarían la ciudad de una posible crisis turística. De esto último se desprende uno de los principales problemas que se ha visto dentro de la ciudad, que es el poco orden en la expansión de la ciudad, ya que esta carece de muchas regulaciones y eso ha llevado a que existan espacios no atractivos para el turismo. Por lo tanto, las autoridades municipales deben tener en consideración una actualización o la creación de un nuevo PRC para la ciudad de Pichilemu.

Por último, y a partir de la pandemia o eventos como terremotos y tsunamis, es necesario realizar medidas y potenciar otros rubros económicos dentro de la ciudad, y así esta no tenga que depender en gran medida del turismo, el cual se ha visto debilitado con el paso del tiempo.

### Referencias Bibliográficas

- Antón, S. (1998). La urbanización turística: de la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. [https://www.researchgate.net/publication/260777090\\_Salvador\\_Anton\\_Clave\\_Salvador\\_La\\_urbanizacion\\_turistica\\_de\\_la\\_conquista\\_del\\_viaje\\_a\\_la\\_reestructuracion\\_de\\_la\\_ciudad\\_turistica](https://www.researchgate.net/publication/260777090_Salvador_Anton_Clave_Salvador_La_urbanizacion_turistica_de_la_conquista_del_viaje_a_la_reestructuracion_de_la_ciudad_turistica).
- Barrado, D. (2004). El concepto de destino turístico; una aproximación geográfico-territorial. *Estudios Turísticos*, 160, 45-68. [https://www.researchgate.net/profile/DiegoABarradoTimon/publication/290987139\\_El\\_concep](https://www.researchgate.net/profile/DiegoABarradoTimon/publication/290987139_El_concep)

to\_de\_destino\_turistico\_una\_aproximacion\_geograficoterritorial/links/580a13c908ae49c6a8930ed7/El-concepto-de-destino-turistico-una-aproximacion-geografico-territorial.pdf.

Capel, H. (2002). La Morfología de las ciudades. (1a ed.). Sebral.

Cuevas, T. (2015). Matices pluridisciplinarios de la actividad turística. *Nóesis*, 24, 17- 30. [https://erevistas.uacj.mx/ojs/index.php/noesis/issue/view/76-DESARROLLO-SUSTENTABLE\\_28\\_XPAG.pdf](https://erevistas.uacj.mx/ojs/index.php/noesis/issue/view/76-DESARROLLO-SUSTENTABLE_28_XPAG.pdf).

Gruter, M. (2013). Impacto negativo del turismo. En E. Pierre & V. Torres (Ed.), 100 Antropología del turismo: la industria sin chimeneas. (pp 63-70). Qosqo. [https://www.academia.edu/6635586/ANTROPOLOG%3%8DA\\_DEL\\_TU\\_RIS\\_MO.La\\_industria\\_sin\\_chimeneas\\_-\\_2013](https://www.academia.edu/6635586/ANTROPOLOG%3%8DA_DEL_TU_RIS_MO.La_industria_sin_chimeneas_-_2013).

Ilustre Municipalidad de Pichilemu. (2021). Plan de Desarrollo Comunal de Pichilemu 2021-2026. <https://www.pichilemu.cl/wp-content/uploads/2021/04/PLADECO-2021-2026.pdf>.

Instituto Nacional de Estadísticas. (2017). Resultados CENSO 2017, manzanas y entidades. <https://inechile.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bc3cfbd4feec49699c11e813ae9a629f>.

Instituto Nacional de Estadísticas. (s.f.) Características de la población: edad y sexo. <https://www.ine.cl/ineciudadano/definicionesestadisticas/poblacion/caracteristicas-de-la-poblacion>.

Santiago 2023. (s.f.). Sedes y recintos. <https://santiago2023.org/es/sedes-recintos.html>.

SERNATUR. (2016). Destinos turísticos consolidados de Chile: antecedentes básicos para la gestión turística. <https://www.sernatur.cl/wp-content/uploads/2018/10/Destinos-Tur%3%ADsticos-Consolidados-2016-Antecedentes-b%3%A1sicos-para-la-inversi%3%B3n.pdf>.

SERNATUR. (2016). Manual de destinos: Elementos para la gestión de Destinos Turísticos. <https://www.sernatur.cl/wp-content/uploads/2018/11/Manual-de-Destinos-Elementos-para-la-gestio%CC%81n-de-destinos-turisticos-1.pdf>.

SUBTURISMO (2019). Estadísticas de establecimientos de alojamiento turístico serie primer semestre 2017-2019. <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fwww.subturismo.gob.cl%2Fwpcontent%2Fuploads%2F2015%2F10%2Festad%25C3%25ADsticadeEstablecimientosdeAlojamientoTur%25C3%25ADsticoPrimerSemestre20172019.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>.

SUBTURISMO. (2015). Plan Nacional de desarrollo turístico sustentable. <https://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2023/02/20150701-plan-de-desarrollo-sustentable-28-xpag.pdf>.

SUBTURISMO. (2018). Informe de Intensidad Turística y Definición de Destinos Turísticos. <http://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2015/09/Informe-de-Intensidad-Tur%C3%ADstica-y-Definici%C3%B3n-de-DestinosTur%C3%ADsticos-2018-1.pdf>.