



Vol. 9, Nº 21 (diciembre / dezembro 2016)

## TURISMO RESIDENCIAL Y ESPACIO URBANO: REFLEXIONES TEÓRICAS

Evaristo García<sup>1</sup>

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Evaristo García (2016): "Turismo residencial y espacio urbano: reflexiones teóricas", Revista Turydes: Turismo y Desarrollo, n. 21 (diciembre 2016). En línea: <http://www.eumed.net/rev/turydes/21/urbanismo.html>

### Resumen

El presente artículo es una aproximación a la discusión teórica sobre las implicancias del turismo residencial en el proceso de crecimiento urbano. A partir de la concepción del turismo residencial como práctica social productora, transformadora y consumidora de suelo urbano, se plantea una posible línea de análisis para el abordaje del tema.

El desarrollo de esta modalidad turística y la manera en que se va plasmando en el crecimiento urbano, se encuentra fuertemente vinculado a la dinámica del mercado inmobiliario. Para desentrañar las lógicas de producción del espacio detrás de esta actividad se analizan los agentes sociales intervinientes, las estrategias y alianzas que éstos llevan a cabo y, las transformaciones que generan en el uso y la valorización del suelo urbano.

A través de la revisión e interpretación de diversas fuentes académicas, este artículo propone construir, desde la geografía, un marco interpretativo para el debate en torno a la práctica turística y su incidencia en el crecimiento urbano.

### Palabras clave

*Turismo residencial – Mercado inmobiliario – Producción del suelo urbano – Crecimiento urbano*

---

<sup>1</sup> Facultad de Filosofía y Humanidades. Universidad Nacional de Córdoba.  
e-mail: [garciaevaristo@hotmail.es](mailto:garciaevaristo@hotmail.es)

## **A modo de introducción**

En los estudios actuales sobre el turismo, se lo considera ante todo una práctica social, y como tal, sus implicancias se reflejan en el territorio. La práctica turística, como tantas otras, es funcional al sistema capitalista. Un fenómeno particular asociado a esta actividad es el turismo residencial o de segunda residencia. El crecimiento de esta modalidad de turismo está intensamente ligado al avance del mercado inmobiliario como una actividad dominante en la producción del espacio urbano.

El inversor inmobiliario, especialmente pequeño o mediano, encuentra en la segunda residencia un negocio rentable, especialmente en aquellas localidades que presentan una serie de características propicias para el desarrollo de la actividad, como la cercanía a centros urbanos jerárquicos en la red de ciudades, capaces de constituirse en emisores de turistas. Esta relación entre la actividad turística y el sector inmobiliario llevan adelante un proceso de producción, consumo y organización de espacios que se va plasmando en el crecimiento urbano de la localidad receptora. La forma que toma la ciudad a través del crecimiento urbano depende de múltiples factores, entre los que se cuenta la ausencia de planificación urbana o el libre juego del mercado inmobiliario. Además de los agentes inmobiliarios, intervienen en este proceso otros actores sociales, conducidos en su accionar por distintos intereses y estrategias que, en su interacción, van tejiendo diversas alianzas, por ejemplo, entre el sector público y el sector privado.

## **Sobre el concepto de turismo y las segundas residencias**

El concepto de turismo ha sido definido de diversas maneras y en distintas perspectivas (económica, política, sociológica, geográfica). Dentro de la disciplina geográfica se pueden reconocer dos corrientes importantes que han intentado dar cuenta de la relación entre turismo y espacio.

En líneas generales, lo que se conoce como una perspectiva tradicional se remite al turismo como un proceso de movilidad geográfica. Bajo este enfoque se pueden situar las definiciones oficiales del turismo, como por ejemplo la establecida por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), y adoptada a nivel local por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC):

El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y por otros motivos turísticos, siempre y cuando no sea desarrollar una actividad remunerada en el lugar visitado.

O bien la definición usual propuesta por la Organización Mundial del Turismo (OMT), en la cual se refiere a esta actividad como una práctica que conlleva el desplazamiento de individuos desde un lugar de origen a otro de destino, con fines no laborales, por un periodo breve y con intención de regresar al lugar de origen (Bertoncello, 2002).

En otro plano, se encuentra la corriente crítica, donde el turismo es entendido como una práctica social inherente a las sociedades capitalistas. Desde esta perspectiva, “el turismo, es antes que todo, un proceso societario, propio del desarrollo de las sociedades capitalistas. Como proceso es susceptible de ampliarse, reducirse o, por qué no, desaparecer” (Hiernaux-Nicolas, 2002). La geografía crítica del turismo aborda las implicancias de estas prácticas que se reflejan en el territorio.

John Urry (2004), un referente en los estudios sociológicos sobre turismo, afirma que esta práctica constituye una manifestación de cómo el trabajo y el placer son organizados como esferas separadas y reguladas de la práctica social en las sociedades “modernas”. A partir de estas reflexiones, Taveira & Gonçalves (2012) contribuyen a la construcción epistemológica del turismo. Los autores brasileños sostienen que, además de práctica social, el turismo es una actividad económica, política, cultural y psicológica.

El espacio geográfico toma en esta óptica un papel fundamental, porque sometido a las prácticas turísticas, “va mutando según los intereses superpuestos. Los procesos culturales, económicos, políticos, históricos, tecnológicos, influyen asimismo, en la acción que, de la mano del turismo, se imprime en el espacio” (Sileo, 2012: p. 97). En otras palabras, el espacio participa en el turismo y, al mismo tiempo, el fenómeno turístico contribuye a la transformación del espacio (Almirón, 2004). Es en esta vertiente crítica donde se puede posicionar la cuestión en torno al turismo residencial y su implicancia territorial. A través de esta lente, se enfoca una de las facetas del turismo que es la segunda residencia.

El término turismo residencial se refiere puntualmente al alojamiento del turista. En una primera aproximación sobre esta categoría, en base a la concepción oficial de instituciones

ligadas al turismo, se puede asociar esta actividad al sector de alojamiento turístico denominado establecimientos para-hoteleros, quedando así definida por oposición o excepción al sector hotelero. Sin embargo, revisando la producción científica al respecto, se observa otro nivel de complejidad en la definición de este tipo de turismo. Para Torres Bernier (2003) el turismo residencial se puede definir a partir de la diferenciación con el turismo tradicional. Para este autor, se trata del tipo de turismo que practican, por lo general, grupos familiares en periodos vacacionales, a través de relaciones inmobiliarias. Las prácticas turísticas residenciales suelen llegar incluso a implicar la radicación permanente en el destino visitado en pos de una mejor calidad de vida.

Se puede entender como turismo residenciado aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares, que, en un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos por largos periodos de tiempo mediante relaciones inmobiliarias, en los que realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual, en busca de vivencias y satisfacciones similares a las de los anteriores, principalmente, la calidad de vida, las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones y un ambiente socialmente satisfactorio. (ob. cit.: p. 49)

Siguiendo la línea de Torres Bernier, se puede enunciar los principales efectos de la implantación del turismo residencial en los municipios turísticos, tales como: la revalorización del suelo; la construcción de inmuebles; el alquiler y venta de viviendas; la generación de rentas públicas; los gastos de instalación y otras demandas de servicios derivadas de la construcción. Alrededor de los efectos territoriales del turismo residencial, rondan algunas cuestiones puntuales que hacen del turismo de segunda residencia un fenómeno complejo. Sobre este aspecto, se considera fundamental la propuesta de Lenilton Francisco de Assis (2003), quien plantea tres características esenciales:

La primera característica es la de la propiedad, se considera la segunda residencia un alojamiento turístico particular, de propiedad privada. La renta aparece como un factor diferencial que define quién puede poseer, además del domicilio permanente (la primera residencia), otro destinado al placer en fines de semana y vacaciones. La residencia secundaria presupone la disponibilidad de una renta excedente, ya que implica costos como la compra del terreno, la construcción o compra del inmueble, impuestos, mantención y medios de transporte para el desplazamiento ida y vuelta.

Además de un alojamiento de placer turístico, la residencia secundaria es una opción de inversión rentable como sostienen algunos autores (Assis, 2003; Hiernaux-Nicolas, 2005; Palma Brito, 2010; Pontes da Fonseca & Moreira de Lima, 2012). La inversión en tierra constituye el camino seguro para la preservación del capital acumulado y consecuentemente para la ampliación del capital en dinero a través de la apropiación de la renta de la tierra. Sin embargo, la residencia secundaria es una inversión que no ofrece rentabilidades inmediatas, porque el negocio está sujeto a las leyes de la oferta y la demanda y, al no mantenerse constante el alquiler de los inmuebles, permanecen vacíos la mayor parte del año, por lo tanto, en capital ocioso (Tulik, 1995: p. 49).

La segunda característica que remite el concepto de residencia secundaria según Assis, es la temporalidad. Por mucho que sea el tiempo de estadía en la segunda residencia, existen factores como la disponibilidad de tiempo libre, de no-trabajo, de renta excedente y de distancia del domicilio principal, que definen el uso temporario de esas construcciones.

La tercera característica que impregna el concepto de residencia secundaria es la finalidad. El autor plantea que, en el marco de la sociedad post-industrial, el derecho al tiempo libre es una de las grandes conquistas sociales del mundo del trabajo que tiene en la segunda residencia una de sus modalidades de usufructo. La búsqueda de recreación y del gozo de tiempo libre es, sin duda, la principal finalidad de las construcciones de segundas residencias.

La ciudad, que otrora fuera un centro de atracción de hombres en busca de trabajo, ahora, a pesar de aun concentrar diversas funciones, al no brindarles condiciones necesarias para el uso del tiempo libre en contacto con la naturaleza, “expulsa” sus moradores en dirección a las periferias metropolitanas. Entonces, debido a la proximidad de las áreas centrales, las regiones periféricas metropolitanas pasan a ser los principales horizontes de los especuladores inmobiliarios y de las estrategias de marketing turístico que procuran valorizar los atributos naturales y culturales de esos espacios, apuntando a los segmentos sociales específicos que disponen de renta excedente para adquirir una residencia secundaria.

También en esta línea conceptual, se toma el aporte de Pontes da Fonseca & Moreira de Lima (2012a) para especificar otras características importantes de las segundas residencias tales como: a) La finalidad, que está directamente vinculada a la idea del placer; b) El tiempo libre, aspecto ligado a la condición esencial para usufructuar el alojamiento; c) La temporalidad, hace referencia a que nadie reside permanentemente en una segunda residencia; e) La

disponibilidad financiera, refiere a otra de las condiciones necesarias para adquirir y mantener una segunda residencia; f) La propiedad, esta característica le confiere a la segunda residencia la posibilidad de ser alquilada, arrendada o prestada; g) El usuario, tiene relación con la composición familiar que, por lo general, son parejas con hijos; h) La localización, pueden estar localizadas en zonas urbanas o rurales, dependiendo del contexto cultural se podrá explicar dónde se encontrarán más probablemente las segundas residencias; i) El vínculo, representa la relación permanente entre origen y destino, una vez que existe una cierta regularidad entre salida, llegada y retorno; j) La frecuencia, posibilita la creación de un vínculo entre los usuarios y el lugar donde se localiza la segunda residencia.

La regularidad en el uso de las residencias secundarias hace que ocurra más intensamente en las localidades próximas a los mayores centros emisores de turistas (grandes centros urbanos y metropolitanos), dotadas con buenas vías de acceso, que hacen más rápidos los viajes. Además, la segunda residencia asume en la actualidad un carácter distinto en comparación con algunas décadas atrás, cuando la finalidad principal de este tipo de residencia era el placer de los propietarios y familiares. Hoy se trata de una inversión rentable, alquilar el inmueble a eventuales turistas. Esta doble funcionalidad es el motor que generó el progreso del fenómeno turístico residencial, pues implica nuevos y ventajosos negocios que provocan la asociación entre empresas turísticas con empresas del sector inmobiliario (Pontes da Fonseca & Moreira de Lima, 2012a).

Se acuerda también con Pontes da Fonseca & Moreira de Lima (2012b) en que no toda residencia secundaria es un alojamiento turístico. Esta afirmación radica en la distinción entre “turista” y “residente”, en tanto sea un turista quien use la segunda residencia, hará de ésta un alojamiento turístico. Sin embargo, se observa una intensa vinculación entre la actividad turística y las áreas de segunda residencia.

Aunque esta relación se ha invertido en la actualidad. Es decir, mientras que tradicionalmente los destinos turísticos se originaban en áreas de segundas residencias, es la actividad turística la que termina impulsando el desarrollo de las residencias secundarias. La valorización de áreas proporcionada por el turismo termina desencadenando una fuerte producción inmobiliaria, en gran parte asociada a la producción/consumo de segundas residencias, que se torna un negocio bastante rentable y termina provocando profundas modificaciones en la actividad turística tradicional, en la medida en que se constituye en un alojamiento turístico alternativo extra-hotelero en desarrollo en el mundo globalizado.

Son las relaciones inmobiliarias, enquistadas en las prácticas del turismo residencial, las que definen esas áreas donde se hallarán las segundas residencias. Como lo expresa Cruz, las segundas residencias son hasta cierto punto autónomas de los operadores turísticos, sin embargo están muy vinculadas al mercado inmobiliario, que la mayor parte de las veces define qué áreas han de ocupar (Cruz, 2007). Puede incluso tratarse de localidades que no necesariamente sean turísticas, como nota Daniel Hiernaux-Nicolas:

El turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento. (2005: p. 3)

Este autor propone una clasificación de segundas residencias según modelos de vivienda. Por un lado, la vivienda unifamiliar que puede asumir diferentes formas: la casa tradicional comprada y remodelada para segundas residencias, estructuras de alto valor histórico-patrimonial, casas nuevas construidas por un particular, casas individuales en fraccionamiento y construidas por un promotor. Por otro lado, se encuentran las segundas residencias en conjuntos multifamiliares.

Sin ahondar en esta clasificación, lo que se busca rescatar es la importancia del papel de la promoción inmobiliaria en la producción de la vivienda turística. Sin embargo, el autor sostiene que las ciudades pequeñas no ofrecen condiciones para la inversión de desarrolladores inmobiliarios. Los mercados de suelo en estas localidades son eminentemente reducidos y, en la mayoría de los casos, las operaciones de compra-venta de tierra para segundas residencias, se realizan entre particulares. Además, un proyecto de cierta importancia requiere infraestructura urbana adecuada. Lograr el desarrollo de las infraestructuras y de los servicios puede resultar particularmente difícil y costoso en tiempo y dinero para los promotores. De modo que en este tipo de localidades, el desarrollo de segundas residencias se hace bajo la modalidad de la auto-producción de la vivienda. Las grandes corporaciones se encuentran así vetadas de este mercado (Hiernaux-Nicolas, ob. cit.).

En base a los lineamientos conceptuales enunciados en los párrafos precedentes, se pueden establecer tres ejes de análisis para el abordaje del turismo residencial:

El primero referiría a las características de esta modalidad de turismo. Por un lado se trata de exhibir los aspectos generales que separan al turismo residencial de otros modelos de turismo.

Por otra parte, exponer las particularidades que puede asumir este modelo de turismo, marcando segmentos diferentes dentro de la modalidad.

El segundo eje presentaría los factores que impulsan y movilizan el turismo residencial, es decir, las condiciones en el espacio urbano que promueven el desarrollo de esta actividad en detrimento de otras. Así como también las condiciones que hacen de ese espacio urbano y no de otro, un escenario propicio para llevar adelante tal actividad.

El tercer eje implicaría analizar los efectos que genera la implementación del turismo residencial en el espacio urbano, formal y funcionalmente.

### *El turismo residencial y la producción del suelo urbano*

Uno de los mecanismos utilizados por el turismo para apropiarse del espacio es la construcción de segundas residencias. Por lo cual, conocer cuál es el papel que tiene el turismo en la producción del espacio y en el ordenamiento de los territorios para su uso requiere la consideración de incontables variables que componen el inmenso juego de relaciones del que el turismo representa solo una parte (Cruz, 1999). Considerado como una práctica social, el turismo tiene el espacio como su principal objeto de consumo. De acuerdo con Cruz (2001), “ninguna otra actividad consume, elementalmente, espacio” (p. 21). Es importante analizar, como dice Pugliesi Larrabure (2009), el accionar de los múltiples agentes involucrados en cada mosaico espacial en los que el turismo se despliega (espacio emisor – espacio de desplazamiento – espacio receptor).

El proceso de apropiación del espacio por el turismo se articula a través de la acción de los diversos agentes implicados (turistas, mercado, planificadores, etc.), que actúan de forma independiente o integrada, promoviendo la reorganización del espacio en, al menos, tres frentes: el frente emisor, los espacios de desplazamiento y los destinos receptores de turistas, constituyendo una malla de actividad turística que se refleja en el ordenamiento de los espacios apropiados. (Pugliesi Larrabure, 2009: p. 200)

Existe una intensa interrelación entre el turismo, las segundas residencias, el mercado inmobiliario y la urbanización del espacio. La modalidad de turismo basada en el uso de residencias secundarias, conocida como turismo residencial, depende directamente del mercado inmobiliario aún más que del propio mercado turístico, lo que hace de esta una actividad principalmente consumidora y transformadora del espacio.

## **La producción del suelo urbano: mercado inmobiliario y urbanización**

Es a través del análisis del mercado inmobiliario donde se encuentra un pilar sólido para conectar el fenómeno del turismo residencial con las transformaciones observadas en el espacio urbano. Ana Carlos postula la idea de espacio-mercancía cuando dice: “El uso de la ciudad nos remite al análisis de las relaciones sociales de producción. El mercado será el nexo, sus mecanismos determinan la garantía de acceso a la propiedad privada, por la posibilidad de pagar el precio de la tierra” (Carlos, 1992: p. 23).

Mediante inversiones inmobiliarias las prácticas del turismo de segunda residencia se cristalizan en el crecimiento urbano. Cabe destacar al menos dos cuestiones importantes sobre esta secuencia. Por un lado, el desarrollo del turismo residencial implica múltiples secuelas además de las apreciables en el espacio urbano. Así también, el crecimiento urbano no se reduce a un continuo de inversiones en residencias para uso turístico. Sin embargo, es en este cruce donde se enfoca esta reflexión.

Carlos (ob. cit.) sostiene que el espacio urbano se (re)produce como producto y condición general del proceso productivo por lo cual la ciudad, desde este punto de vista, es entendida como espacio de la reproducción de capital. En este marco, el mercado inmobiliario es asumido como el motor transformador de la ciudad. Esto no implica limitar el estudio a la actuación de promotores o inversores inmobiliarios, ni tampoco a la mera compra-venta de inmuebles. Aparecen distintos agentes intervinientes a ser tenidos en cuenta al igual que las diversas estrategias que se ponen en práctica al momento de construir o consumir espacio urbano.

En este sentido, se puede tomar a Lobato Correa (1995) para clasificar a los agentes sociales que producen y reproducen la ciudad en: a) los propietarios de los medios de producción; b) los propietarios de la tierra; c) los promotores inmobiliarios; d) el Estado y; e) los grupos sociales excluidos. Cada uno de estos grupos actúa con estrategias diferentes, pero también con puntos en común entre algunos de ellos, en especial los primeros tres.

Los propietarios de los medios de producción son grandes consumidores de espacio. Necesitan de terrenos amplios y baratos que satisfagan requisitos locacionales pertinentes a las actividades de sus empresas. La tierra urbana así, en principio, tiene un doble papel: el de soporte físico y el de expresar de manera diferencial los requisitos locacionales específicos de las actividades.

Los propietarios de la tierra actúan a los fines de obtener la mayor renta de sus propiedades, prestando atención a su uso más remunerativo. Se interesan particularmente en la conversión de la tierra rural en urbana, o sea, en la urbanización de la ciudad en la medida en que la tierra urbana es más valorizada que la rural. Esto significa que están interesados por el valor de cambio del suelo urbano más que por su valor de uso.

Lobato Correa (ob. cit.) entiende por emprendedores inmobiliarios un conjunto de agentes que realizan parcial o totalmente las operaciones de incorporación, financiamiento, construcción y comercialización. Estas operaciones serían las fases del emprendimiento inmobiliario, que van desde la transformación inicial del capital-dinero en capital-mercancía hasta la transformación final del capital-mercancía en capital-dinero.

Desde distintos puntos de vista se pueden observar diferentes tipos de agentes inmobiliarios concretos. Según la o las etapas del proceso productivo en que participe habrá desde el propietario-constructor hasta los desarrollistas. Según la génesis del promotor inmobiliario se encontrará multiplicidad de agentes, por caso, el comerciante próspero que diversifica sus actividades, la empresa que en momentos de crisis o ampliación de su negocio crea una subsidiaria, también grandes bancos y el Estado actúan como emprendedores inmobiliarios.

Otro aspecto taxativo es la escala: la “escala de operaciones” o el número de construcciones simultáneas que el emprendedor es capaz de gestionar; y “escala espacial de actuación” o el área donde se localizan las obras y los stocks de terrenos. Estas dos escalas están directamente relacionadas.

En cuanto a las estrategias de los emprendedores inmobiliarios “el capital no tiene interés en producir viviendas para sectores populares”, afirma Lobato Correa (ob. cit.: p. 9). La estrategia es dirigirse en primer lugar a la producción de viviendas para satisfacer una demanda solvente y obtener ayuda del Estado, en el sentido de tornar solvente la producción de viviendas para satisfacer la demanda no solvente. La producción de segundas residencias en áreas de placer se incluye dentro de este tipo de estrategia expresada por el autor, ya que se trata de inmuebles destinados a quienes disponen de recursos.

La estrategia dominante de producir viviendas para la población con demanda solvente tiene un significativo impacto espacial. De hecho, la acción de los emprendedores se realiza en correlación con el precio elevado de la tierra y el alto status del barrio; la accesibilidad, eficiencia y seguridad de los medios de transporte; los recursos paisajísticos naturales o

socialmente producidos y; el agotamiento de los terrenos para construcción y las condiciones físicas de los inmuebles anteriormente producidos. “La actuación espacial de los emprendedores inmobiliarios se realiza de modo desigual, creando y reforzando la segregación residencial que caracteriza a la ciudad capitalista” (Lobato Correa, ob. cit.: p. 10).

El Estado también actúa en la organización espacial de la ciudad. De hecho puede actuar como alguno de los tres agentes anteriores, sin dejar de ser también un agente de regulación del uso del suelo y en los objetivos de los movimientos sociales urbanos. Sin embargo, es a través del abastecimiento de servicios públicos donde la actuación del Estado se hace de modo más esperado. Otro atributo del Estado, en lo que refiere al espacio urbano, lo constituyen la elaboración de leyes y normativas vinculadas al uso del suelo.

Esta compleja y variada gama de posibilidades de acción del Estado capitalista no se procesa de modo socialmente neutro. Su acción está marcada por los conflictos de intereses de los diferentes miembros de la sociedad de clases, así como de las alianzas entre ellos. Además, tiende a privilegiar los intereses de aquellos segmentos de la clase dominante que, en cada momento, están en el poder.

La acción del Estado es procesada en tres niveles administrativos y espaciales: nacional, provincial y municipal. En cada uno de ellos cambia su nivel de actuación, así como el discurso que encubre los intereses dominantes.

Fundamentalmente, y en última instancia, la actuación del Estado tiene como objetivo crear condiciones de realización y reproducción de la sociedad capitalista. Esto es, condiciones que viabilicen el proceso de acumulación y la reproducción de las clases sociales y sus fracciones.

Algunos agentes transformadores del espacio urbano suelen llevar adelante alianzas entre ellos como parte de sus estrategias. La alianza entre el sector público y el sector privado es fundamental para comprender ciertas actuaciones y tratar de dilucidar el complejo tejido de relaciones entre quienes producen el suelo urbano. Esta alianza se puede explicar bajo la óptica del empresarialismo planteada por David Harvey (2007), en referencia a una estrategia de gobernanza urbana, con características específicas que lo diferencian del enfoque tradicional de la gestión:

En primer lugar, el nuevo empresarialismo tiene, como elemento central, la idea de «alianza sector público-sector privado» en la que la promoción local tradicional se integra

con el uso de los poderes gubernamentales locales para intentar atraer fuentes de financiación externas, nuevas inversiones directas, o nuevas fuentes de empleo. [...] En segundo lugar, la actividad de esa alianza sector público-sector privado es empresarial precisamente porque es de ejecución y diseño especulativos y, por lo tanto, esta perseguida por las dificultades y los peligros adjuntos al desarrollo especulativo, en contraste con el desarrollo racionalmente planeado y coordinado. [...] En tercer lugar, el empresarialismo se centra mucho más de cerca en la economía política del lugar, no del territorio. [...] La construcción de lugar o la mejora de las condiciones dentro de un lugar, por otra parte, puede tener impactos mayores o menores que el territorio específico en el que se localizan dichos proyectos. (Harvey, 2007: pp. 373-375)

Para conducir la indagación sobre las prácticas y las estrategias de los agentes, se toma en consideración dos acepciones sobre el valor del suelo urbano: el valor de uso y el valor de cambio. Según Adam Smith, el valor a veces expresa la utilidad de un determinado objeto real, -valor de uso-, y otras la capacidad que para la compra de otros artículos proporciona la posesión de ese objeto, -valor de cambio-. De acuerdo con Harvey, estos conceptos adquieren significado no como instancias separadas, tal como lo explica citando a Ollman (1971): “el valor de uso y el valor de cambio adquieren significado (cobran vida, si se quiere) a través de la relación del uno con el otro (y con otros conceptos) y a través de su relación con las situaciones y circunstancias”.

Harvey (1977) toma el valor de uso y el valor de cambio y lo aplica a la utilización del suelo urbano. El suelo urbano y las mejoras realizadas en él son mercancías, pero no son mercancías comunes sino que presentan características particulares: el suelo y sus mejoras no pueden ser trasladados de un sitio a otro a voluntad; son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir; el suelo y sus mejoras cambian de mano con relativa infrecuencia; el suelo es algo permanente y el porvenir de las mejoras es frecuentemente considerable; el cambio en el mercado se produce en un tiempo muy corto, mientras que el uso se extiende a lo largo de un periodo de tiempo; el suelo y sus mejoras tienen numerosos y diferentes usos que no se excluyen entre sí para el usuario.

Aquí es conveniente retomar otro de los conceptos utilizados por Harvey en su teoría de la utilización del suelo urbano, el de renta: “la renta es la parte del valor de cambio que se reserva el propietario del suelo [...] una vez que ha surgido, la renta sirve para asignar al suelo diferentes usos” (Harvey, 1977: p. 199). En este sentido, el concepto de renta, como

medida de la interpretación de los valores de uso y de cambio es clave para la comprensión de la utilización del suelo urbano:

Cuando el uso determina el valor se puede hablar de una lógica social de la renta como instrumento distributivo que conduce a modelos eficientes de producción capitalista. Pero cuando el valor determina el uso, la distribución se realiza bajo los auspicios de una desenfrenada especulación, de escaseces artificialmente producidas, etc., y pierde toda pretensión de tener algo que ver con una eficiente organización de la producción y de la distribución. (Harvey, ob. cit.: pp. 199-200)

En este encuadre conceptual también es preciso rescatar el aporte de Topalov (1979) a la discusión en torno al valor del suelo, para complementar la teoría del uso del suelo de Harvey con la concepción del valor de uso complejo. Topalov entiende que la ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia. El marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo. Pero el marco edificado urbano es también un conjunto de mercancías inmobiliarias: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas, etc. Todas estas mercancías son producidas por el capital: ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especializados en su producción y en su circulación.

A partir de las estrategias y alianzas elaboradas por los agentes productores de la ciudad, y la dinámica del valor del suelo urbano, se puede vislumbrar la lógica del mercado inmobiliario que constituye, en términos de función, la fuente principal de organización territorial de la ciudad. Mientras que, en términos de forma, es a través del proceso de crecimiento urbano donde queda plasmada la organización territorial de la ciudad.

### *Sobre el crecimiento urbano*

El crecimiento urbano se puede plantear a través de dos aspectos, concentración y dispersión. En primer término se considera la tendencia a la densificación de la mancha urbana. La segunda tendencia refiere a la expansión de la mancha urbana. No se trata de fenómenos mutuamente excluyentes, aunque pueda existir cierta prevalencia de una u otra manifestación.

Para explicar el proceso de urbanización en la actualidad, se adhiere a la idea de Nel-lo & Muñoz (2004) sobre la ciudad difusa. La cual se plantea como una paradoja entre la ciudad

sin confines y la ciudad de los confines. Se asume así, la reconfiguración de lo urbano, que excede, sin desaparecer, los límites administrativos y engendra nuevos modelos de gestión.

En efecto, por una parte, la extensión de la ciudad sobre el territorio no ha hecho desaparecer las viejas divisiones sociales del espacio, sino que más bien ha transformado su carácter y expresión. Por otra parte, al difundirse sobre el territorio, la realidad urbana ha saltado sobre los antiguos límites administrativos que, sin embargo, suelen perdurar; asimismo, las nuevas necesidades y problemas que la misma difusión comporta han forzado la creación de nuevos entes de gestión, con delimitaciones propias, que difieren muchas veces de las preexistentes. (Nel-lo & Muñoz, 2004: p. 303)

La dicotomía ciudad compacta-ciudad difusa aún no está siendo saldada, teniendo en cuenta la cantidad de variables interrelacionadas que convergen en la organización espacial y social de ambos espacios (Frediani, 2009: p. 20). De igual manera, se concierda con Julieta Frediani (ob. cit.) en que la dispersión urbana es la principal característica de la urbanización actual en las ciudades latinoamericanas.

Pedro Abramo (2009) utiliza el término ciudad confusa, para explicar la forma que toman las ciudades latinoamericanas mediante, lo que para el autor es el principal mecanismo de hegemonía de la coordinación de las decisiones de uso del suelo, el mercado. Lo que se recupera de esta noción como eje central para el análisis del turismo residencial y su incidencia en el territorio, es la primacía del mercado en torno a las decisiones sobre el uso del suelo urbano.

### **A modo de síntesis**

La cuestión general que conduce estas reflexiones teóricas remite a la manera en que el proceso de crecimiento urbano se asocia al turismo residencial. En consonancia con esto se plantean tres conceptos fundamentales para abordar el caso. El primero es el de turismo residencial, se establecen las características generales y particulares de este tipo de turismo, los factores que promueven su desarrollo y, los efectos que genera en el espacio urbano. El segundo concepto es el de mercado inmobiliario, se analizan estrategias y alianzas de múltiples agentes vinculados al turismo residencial y, se analiza la inferencia de la actividad en el valor de uso y el valor de cambio del suelo urbano. Por último, el tercer concepto es el de crecimiento urbano, en base al accionar del mercado inmobiliario ligado al turismo

residencial, se enfoca la evolución morfológica de la ciudad en términos de concentración y dispersión.

## **Bibliografía**

Abramo, P. (2009). La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana. Quito: Olachi.

Almirón, A. V. (2004). Turismo y espacio. Aportes para otra geografía del turismo. GEOUSP - Espaço e Tempo , 166-180.

Assis, L. F. (2003). Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. Revista Território , 107-122.

Bertoncello, R. (2002). Turismo y territorio. Otras prácticas, otras miradas. APORTES y Transferencias , 29-50.

Carlos, A. F. (1992). Repensando la geografía. La ciudad. San Pablo: Contexto.

Frediani, J. C. (2009). Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata. Geograficando: Revista de Estudios Geográficos , 1-23.

Harvey, D. (2007). Espacios del capital. Hacia una geografía crítica. Madrid: Akal.

Harvey, D. (1977). Urbanismo y desigualdad social. México: Siglo XXI.

Hiernaux-Nicolas, D. (2002). ¿Cómo definir el turismo? un repaso disciplinario. APORTES y Transferencias , 11-27.

Hiernaux-Nicolas, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. Scripta Nova. Revista electronica de geografía y ciencias sociales , 01-15.

Lobato Correa, R. (1995). O espaço urbano. São Paulo: Atica.

Nel-lo, O., & Muñoz, F. (2004). El proceso de urbanización. En J. Romero, Geografía humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado. Barcelona: Ariel.

Palma Brito, S. (2010). Imobiliária do lazer e turismo residencial. Porto: SPI. Sociedade Portuguesa de Inovação.

Pontes da Fonseca, M. A., & Moreira de Lima, R. M. (2012b). A segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico? En M. A. Pontes da Fonseca, Segunda residência, lazer e turismo (págs. 51-70). Natal: EDUFRN. Editora da UFRN.

Pontes da Fonseca, M. A., & Moreira de Lima, R. M. (2012a). Segunda residência: conceito, características e significados. En M. A. Pontes da Fonseca, Segunda residência, lazer e turismo (págs. 11-18). Natal: EDUFRN. Editora da UFRN.

Pugliesi Larrabure, S. (2009). Suburbios de veraneo: ocio y urbanización en los embalses. El caso de Río Grande, Brasil. En T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón, Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial (págs. 193-207). Barcelona: Icaria.

Sileo, S. (2012). Geografía y turismo, un encuentro espacial. Revista de Ciencias Sociales, segunda época , 93-105.

Taveira, M., & Gonçalves, S. (2012). Lazer e turismo: uma análise teórico-conceitual. En M. A. Pontes da Fonseca, Segunda residência, lazer e turismo (págs. 19-50). Natal: EDUFRN - Editora da UFRN.

Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. México: Edicol.

Torres Bernier, E. (2003). El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos. Estudios Turísticos , 45-70.

Urry, J. (2004). La mirada del turista. Lima: Universidad de San Martín de Porres.