

# Turismo residencial y crecimiento urbano. El caso de Santa Rosa de Calamuchita (2000-2010)

**Evaristo García**

garciaveristo@hotmail.es

Licenciatura en Geografía. Directora de TFL: Mgter. Estela Valdés

Recibido: 25/05/17 / Aceptado: 27/08/17

## Resumen

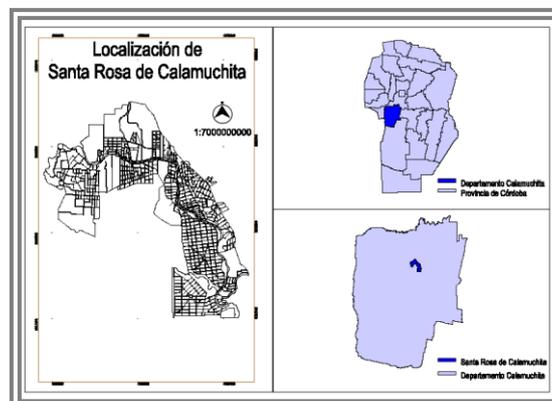
La investigación tiene como propósito comprender el modo en que el proceso de crecimiento urbano está asociado al desarrollo de turismo residencial. El caso analizado se centra en la localidad de Santa Rosa de Calamuchita durante la década del 2000. Se trata de analizar las características del crecimiento urbano en relación con la modalidad turística, las lógicas de producción de espacio urbano para uso turístico residencial y la práctica turística residencial como factor explicativo del crecimiento urbano. Asimismo, se identificaron los agentes sociales involucrados, públicos y privados, poniendo el foco en sus estrategias y alianzas. Se trata de un estudio de caso de tipo interpretativo, llevado a cabo mediante el cruce de herramientas metodológicas cuantitativas y cualitativas. Este trabajo puede considerarse un aporte teórico y empírico a la discusión académica en torno a la relación entre turismo y territorio.

Palabras clave: turismo residencial – crecimiento urbano – mercado inmobiliario

## 1. Introducción

El tema que se aborda es la relación entre crecimiento urbano y turismo residencial. Se busca interpretar el modo en que se asocia el proceso de crecimiento urbano de una localidad serrana al desarrollo de la actividad turística, plasmado a través de inversiones inmobiliarias en residencias secundarias. El concreto espacial de estudio es la localidad turística de Santa Rosa de Calamuchita, y el periodo temporal estudiado abarca la década comprendida entre 2000-2010.

Localización relativa. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Elaboración propia con gvSIG.

La geografía asiste desde hace ya algunos años, a un replanteamiento crítico de las relaciones entre el fenómeno turístico y el espacio. En el contexto de la implementación del modelo económico-político neoliberal y mediante la redefinición del rol del Estado, las actividades vinculadas con el ocio y la recreación pasan a tener un lugar destacado, atrayendo grandes inversiones.

El impulso que evidenció la actividad turística en Santa Rosa de Calamuchita, como en otras localidades turísticas del país a comienzos del siglo XXI, se vio plasmado en el avance de inversiones inmobiliarias en residencias consignadas al alojamiento del turista. Este proceso puso en marcha una serie de prácticas, estrategias e intereses de distintos actores sociales que, directa o indirectamente, se vinculan al desarrollo turístico local, cristalizándose en el crecimiento urbano de la ciudad.

Se considera pertinente la realización de este trabajo como un aporte a la producción científica en geografía, y, específicamente, un aporte a la discusión teórica que se genera en torno a las prácticas turísticas y el proceso de crecimiento urbano.

Además, se considera socialmente relevante para la comunidad local llevar a cabo un estudio de caso de este tipo, entendiendo que puede contribuir a comprender el desarrollo urbano y turístico de la ciudad, pensando así también, en un eventual plan de ordenamiento territorial sobre la localidad.

Este trabajo se propone como objetivo general comprender el proceso de crecimiento urbano de Santa Rosa de Calamuchita asociado al turismo residencial en el periodo comprendido entre 2000 y 2010. Para su consecución se hace necesario a) Analizar el proceso de crecimiento urbano asociado al turismo; b) Dar cuenta de las lógicas de producción de espacio urbano para uso turístico residencial; y c) Analizar el desarrollo del turismo residencial como factor explicativo del proceso de crecimiento urbano.

La investigación es de tipo hermenéutica. Se trata de un estudio de caso en el cual se plantea la combinación de ambas técnicas de investigación, cuantitativa y cualitativa.

Así, para *analizar el proceso de crecimiento urbano asociado al turismo*, se trabaja con fuentes de información secundarias. Se utilizan datos censales nacionales y provinciales sobre población y viviendas; datos regionales y locales sobre afluencia turística y Producto Bruto Regional; imágenes satelitales sobre la mancha urbana de la localidad. De este modo se intenta identificar tendencias sobre la evolución del fenómeno en múltiples escalas espaciales y temporales.

Para *dar cuenta de las lógicas de producción de espacio urbano para uso turístico residencial*, se trabaja con fuentes de información primaria. Se realizan entrevistas en profundidad a informantes claves, estos son: a) funcionarios públicos; b) inversores privados; c) corredores inmobiliarios. La información obtenida se complementa con otras fuentes documentales, como artículos periodísticos e informes publicitarios, que aportan a la definición de los agentes y sus prácticas.

Para *analizar el desarrollo del turismo residencial como factor explicativo del proceso de crecimiento urbano*, se trabaja con múltiples fuentes de información. Se utilizan datos sobre la localización y distribución de las inversiones inmobiliarias turístico-residenciales; datos inmobiliarios sobre la evolución de los precios del suelo urbano; artículos periodísticos sobre el desarrollo turístico local; ordenanzas y normativas municipales vinculadas a la regulación del turismo residencial. A través de un Sistema de Información Geográfica se elabora cartografía temática sobre el fenómeno estudiado. De este modo, se busca reconocer áreas ganadoras y perdedoras en términos de atracción de capitales.

## 2. Desarrollo

### 2. a. Marco teórico

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.

La cuestión general que conduce esta investigación remite a la manera en que el proceso de crecimiento urbano se asocia al turismo residencial. En consonancia, se plantean tres conceptos fundamentales para abordar el caso: turismo residencial, mercado inmobiliario y crecimiento urbano.

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

El turismo es entendido aquí como una práctica social inherente a las sociedades capitalistas. Desde esta perspectiva, el turismo, es fundamentalmente un proceso social, propio del desarrollo de las sociedades capitalistas, y como tal 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".

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 este trabajo se posiciona. A través de esta lente, se enfoca una las facetas del turismo que es la segunda residencia.

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. 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, alquilar el inmueble a eventuales turistas es una inversión rentable. 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).

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

Es a través del análisis del mercado inmobiliario donde este trabajo 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). Carlos 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 toma como referencia la clasificación de agentes sociales que producen y reproducen la ciudad realizada por Lobato Correa (1995); estos son: 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.

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 explica bajo la óptica del *empresarialismo* planteada por David Harvey (2007a), en referencia a una estrategia de gobernanza urbana, con características específicas que lo diferencian del enfoque tradicional de la gestión.

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. 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.

También se retoma 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.

Este encuadre conceptual también rescata 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.

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. 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.

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 concierta con Julieta Frediani (ob. cit.) en que la dispersión urbana es la principal característica de la urbanización actual en las ciudades latinoamericanas.

## **2. b. Santa Rosa de Calamuchita ¿crecimiento urbano significativo?**

En este segmento se analiza el proceso de crecimiento urbano de Santa Rosa de Calamuchita, cuyo foco se pone en el crecimiento residencial y su relación con la actividad turística. Se organiza en dos apartados que constituyen las dimensiones de análisis seleccionadas para abordar el crecimiento urbano de la localidad, en su relación con el turismo residencial. El primero, refiere a la dinámica demográfica y el desarrollo productivo, con especial atención en el aporte de los sectores afines al turismo, como dos variables interdependientes. El segundo apartado, refiere a la

dimensión territorial donde la morfología de la mancha urbana se constituye en foco central para visualizar los procesos de expansión y densificación.

Según afirma Milton Santos "La configuración territorial, o configuración geográfica, tiene pues una existencia material propia, pero su existencia social, es decir, su existencia real, solamente le viene dada por el hecho de las relaciones sociales" (2000: p. 54). Desde esta perspectiva, el espacio es la síntesis, siempre provisional, entre el contenido social y las formas espaciales. Las acciones del presente inciden sobre objetos provenientes del pasado, son las que, en último término, definen los objetos, dándole un sentido.

### **El crecimiento urbano residencial**

El crecimiento urbano de Santa Rosa de Calamuchita se intensificó durante el periodo comprendido entre 2000 y 2010. En esta etapa, la localidad no sólo presentó índices de crecimiento inéditos en relación a su propio desarrollo histórico, sino que además se destacó entre las localidades vecinas siendo así, la de mayor preponderancia en el valle de Calamuchita. La importancia de la urbanización del municipio también fue marcada en relación a las unidades administrativas departamental y provincial.

Este fenómeno se puede observar a través de diferentes variables. Desde el punto de vista demográfico, los indicadores de población y vivienda permiten evidenciar la relevancia del crecimiento habitacional en la ciudad.

Según los últimos censos, la población de Santa Rosa de Calamuchita se incrementó entre 2001 y 2010 en un 35 %. En términos relativos, superó de manera significativa la cifra a nivel departamental (20,5 %) y a nivel provincial (7,9 %). La localidad de Santa Rosa es la más poblada del departamento Calamuchita, seguida por las localidades de Embalse y Villa General Belgrano respectivamente. Santa Rosa y Villa General Belgrano han sido las localidades urbanas del departamento que han sufrido un crecimiento exponencial en la década del dos mil. Cabe destacar que, por los flujos turísticos y la tipología de alojamientos temporales que presentan, el turismo residencial puede catalogarse como la principal actividad en ambas ciudades.

En términos habitacionales, la cantidad de viviendas también refleja el crecimiento urbano, así como el desarrollo de la construcción en la localidad. El porcentaje de viviendas en la provincia de Córdoba aumentó entre 2001 y 2010, aproximadamente un 29 %; en el departamento Calamuchita, el aumento porcentual de viviendas en el mismo periodo fue de alrededor del 110 %; mientras que para la localidad de Santa Rosa, este porcentaje superó el 120 % de incremento. Santa Rosa tuvo, en comparación con las otras localidades urbanas de Calamuchita, el acrecentamiento en el número de viviendas más significativo a lo largo de la década del dos mil, tanto en términos absolutos como relativos.

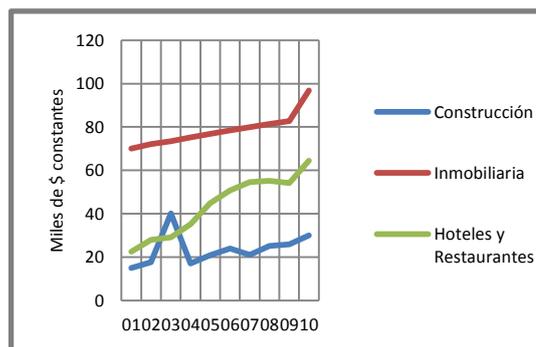
En materia residencial, en localidades contiguas a Santa Rosa el crecimiento ha sido más significativo, incluso superando a localidades con mayor cantidad de habitantes. Por caso, Villa General Belgrano pasó a tener más viviendas que Embalse aún sin tener más habitantes que esta última; lo mismo sucedió con Villa del Dique y Villa Rumipal que sumaron más viviendas que San Agustín y Los Cóndores, siendo las primeras localidades con menor cantidad de habitantes. El análisis de la dinámica demográfica revela el crecimiento, en materia habitacional, de Santa Rosa durante la década del dos mil. En la comparación del ritmo de crecimiento con localidades vecinas y con niveles jurisdiccionales mayores, se puede ponderar la magnitud de este fenómeno.

Desde el punto de vista productivo, se destaca la evolución del producto bruto y el rol protagónico del turismo y los sectores vinculados. Se evidencia el avance del mercado inmobiliario y de la construcción como motor del crecimiento luego de la crisis de 2001.

El departamento Calamuchita creció en términos productivos a lo largo de la década del 2000. Si se tiene en cuenta la trayectoria del PBI Per Cápita, el crecimiento tomó un impulso superlativo a partir de 2004, mientras que en los primeros años del nuevo milenio el crecimiento fue paulatino. No se trata de un comportamiento aislado, sino por el contrario, se ajusta al contexto nacional, cuya situación social, económica y política alcanzó un estado crítico entre 2001 y 2002.

El aporte de sectores ligados al turismo en el Producto Bruto Regional (PBR), del departamento Calamuchita ha crecido de manera sostenida durante la década del dos mil. El sector de la construcción ha sido el más irregular, tuvo un pico en 2003, posterior a la devaluación, y una caída en 2007, en el momento de la recesión asociada a la crisis del campo. El aporte de hoteles y restaurantes al producto geográfico bruto ha expresado el incremento más notable, casi triplicando su valor a lo largo del período. Las actividades inmobiliarias han tenido un crecimiento continuo manteniéndose en valores elevados, siendo éste el sector productor de servicios que más aporta al producto bruto del departamento y el segundo, detrás del suministro de electricidad, gas y agua, de todos los sectores productores de bienes y servicios.

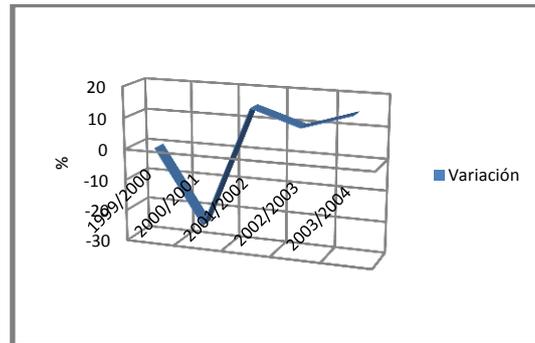
Evolución del PBR por sectores vinculados al turismo residencial. Departamento Calamuchita (2010)



Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Córdoba.

El crecimiento de los sectores afines al turismo fue acompañado por un aumento de la afluencia turística en toda la región de Calamuchita, cuyo período cumbre se produjo entre 2003 y 2007. El comportamiento de este indicador se trasladada a la localidad de Santa Rosa, donde el porcentaje de turistas que arribaron a la ciudad cayó de manera abrupta entre 2000 y 2002, en consonancia con la mayor crisis social, económica y política que vivió el país, y comenzó a repuntar a partir de 2003.

Afluencia turística. Santa Rosa de Calamuchita (2004)



Elaboración propia en base a datos de la Dirección de Turismo de Santa Rosa de Calamuchita.

El crecimiento productivo regional, medido a través del producto bruto, denota el papel principal del turismo en el desarrollo local. La ascendente llegada de turistas es una de las expresiones del crecimiento, como así también la producción de servicios inmobiliarios y de construcción asociados al turismo residencial. Estas actividades pueden considerarse las propulsoras a nivel local y regional de la recuperación luego de la crisis de 2001.

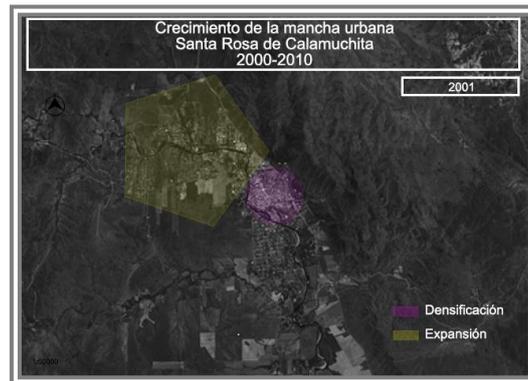
### **El crecimiento de la mancha urbana**

Desde el punto de vista morfológico, se visualizan las transformaciones en el crecimiento de la mancha urbana, tanto en densidad, donde predomina el crecimiento del área central encajonada entre las sierras y el río; como en extensión, donde predomina el crecimiento hacia el Noroeste en dirección a las localidades de Villa General Belgrano y Villa Yacanto.

La configuración territorial del crecimiento urbano es mensurada a través de la densificación y de la expansión de la mancha urbana. Para dar cuenta de esta faceta del fenómeno se toman como indicadores la superficie edificada dentro del ejido municipal y la evolución morfológica de la mancha urbana.

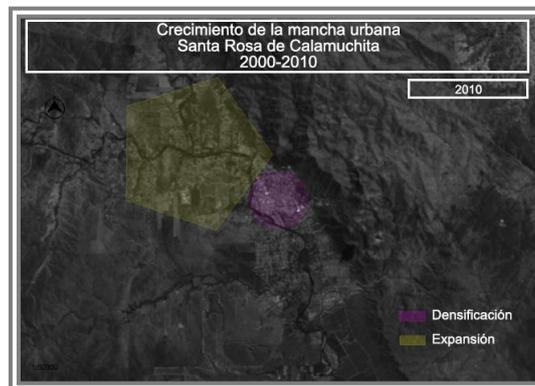
En las imágenes satelitales analizadas se pueden observar ambas tendencias del crecimiento urbano, expansión y densificación. De este modo, la configuración territorial se asemeja a una estructura "híbrida" de ciudad, como la propuesta por Abramo, donde el uso del suelo y sus materialidades se compactan y se difunden o se difunden y se compactan (Abramo, 2009). Las edificaciones en el área central, donde se encuentran las principales actividades comerciales y administrativas, se van concentrando con mayor intensidad que en las áreas periféricas. No obstante, la mancha urbana se va dispersando de manera centrífuga y asimétrica, siendo la dirección Noroeste la más dinámica.

Mancha urbana. Santa Rosa de Calamuchita (2001)



Elaboración propia sobre imagen satelital obtenida de Global land Survey 2001 y procesada con gvSIG.

Mancha urbana. Santa Rosa de Calamuchita (2010)



Elaboración propia sobre imagen satelital obtenida de Global land Survey 2010 y procesada con gvSIG.

## 2. c. Las lógicas de producción de espacio para uso turístico residencial

Este segmento aborda las lógicas que producen espacio urbano para uso residencial turístico, poniendo en foco las estrategias adoptadas por los agentes sociales involucrados, contextualizadas en las condiciones económico-político a nivel macro -global- y meso -nacional-.

Se organiza en dos partes. La primera indaga sobre las condiciones externas, esto es, el contexto en que se produce el auge de las inversiones inmobiliarias en la ciudad, donde se analiza la importancia y el crecimiento de la actividad turística a nivel global y las repercusiones de este fenómeno a nivel nacional, en el marco de una década marcada por la sumersión y emersión de la crisis.

La segunda parte inquiera sobre las decisiones internas, es decir, las prácticas de los agentes intervinientes. Se analizan las estrategias del Estado municipal, como un agente colectivo del sector público; y las del sector inmobiliario-turístico, corredores e inversores, como los agentes sociales protagonistas más activos dentro del sector privado.

### Las condiciones externas: el boom turístico inmobiliario

Las lógicas de producción de espacio urbano están atravesadas y definidas por múltiples dimensiones espacio-temporales. El mecanismo de acumulación por desposesión, enarbolado por

la faceta neoliberal del capitalismo global, escurrió a nivel nacional en el estallido de una crisis económica política superlativa a comienzos de siglo; el cambio de rumbo, luego, en las políticas económicas del Estado argentino revirtió el horizonte y gestó un escenario propicio para el mercado inmobiliario.

Se habla de capitalismo global para precisar la etapa en la cual se enmarca este fenómeno, cuyo modelo distintivo es el neoliberal.

Desde la década de 1970, por todas partes hemos asistido a un drástico giro hacia el neoliberalismo tanto en las prácticas como en el pensamiento político-económico. La desregulación, la privatización, y el abandono por el Estado de muchas áreas de la provisión social han sido generalizadas [...] en definitiva, el neoliberalismo se ha tornado hegemónico como forma de discurso. (Harvey, 2007b: p. 9)

En la Argentina la estrategia neoliberal se instaló con el golpe de Estado a mediados de la década del setenta y predominó hasta la crisis de 2001-2002. A partir de este momento se produjo una inflexión en la continuidad del modelo, aunque se mantuvieron algunas políticas económicas propias del neoliberalismo.

A fines de 2001 Argentina llegó al clímax del proceso neoliberal iniciado en los setenta. La crisis, y su salida, produjo la transición hacia una nueva modalidad de desarrollo periférica. Transición que no fue ruptura sino más bien superación dialéctica: lo nuevo surge de lo viejo que no desaparece sino que constituye el fundamento de aquello que está naciendo. (Féiz, 2010)

Santa Rosa de Calamuchita absorbió, con matices diferenciales, las secuelas de los distintos tramos de este periodo. Particularmente, logró captar los beneficios de la etapa de la expansión a través de la recepción de excedentes de capital originados en el campo y en las principales áreas metropolitanas del país. El sector inmobiliario fue el principal encargado de atraer inversiones que se destinaron mayormente a la construcción de emprendimientos turísticos habitacionales.

Esta actividad operó como un dispositivo eficaz para atender la coyuntura postcrisis y el tándem construcción-obra pública se transformó en un tema central de agenda a partir del año 2003. [...] En términos generales los factores que condicionan la evolución del sector son básicamente: la edificación de viviendas, la inversión en obra pública y la evolución del PBI. A ellos se suma la inversión privada o pública en edificios que pueden tener otros destinos no residenciales (entre ellos, construcciones industriales, inmuebles de oficinas y comerciales, etc.). (del Río, Langard, Arturi, & Politis, 2013)

### **Las decisiones internas: las estrategias de los agentes sociales**

El boom de la construcción llegó a la ciudad de la mano de inversiones destinadas al alojamiento turístico residencial. En este marco, el Estado municipal y los agentes inmobiliarios pusieron en marcha diversas estrategias para promover la producción de suelo urbano, entre las cuales se destacan: la alianza entre el sector público y el sector privado; la creación de legislación e infraestructura urbana propicia para el desarrollo de la actividad y; la difusión comercial de la ciudad para atraer turistas e inversiones.

Las estrategias de alianzas y asociaciones se caracterizan por la búsqueda de trabajo conjunto con otros sectores de la localidad para promover el crecimiento urbano y el desarrollo turístico. En esta modalidad de intervención la gobernanza urbana asume un nuevo carácter, donde la esfera privada ejerce un rol preponderante y activamente va tejiendo alianzas con el sector público.

Este rol creador de condiciones favorables para el sector privado, fue el que interpretó el sector público en Santa Rosa de Calamuchita durante el periodo estudiado: *"Teníamos reuniones permanentes con los privados, tratando de ver cuáles eran sus necesidades"* (ex-intendente). Para ésta tarea se creó un equipo de trabajo asesorado por profesionales de la Universidad Católica de Córdoba (UCC). La organización de eventos públicos por ejemplo, se realizaba en conjunto con el Centro Comercial, Industrial y Turístico (CCIT) y la Cooperativa de Santa Rosa de Calamuchita (SRCOOP). A partir de esta integración surgieron varios convenios y medidas con un fin común: promover la llegada de capital.

Las estrategias de legislación e infraestructura hacen referencia a la creación de ordenanzas y obras para atraer y facilitar la radicación de capitales en la localidad. El rasgo distintivo de estas estrategias también se encuentra en el carácter funcional del aparato estatal hacia el capital privado.

Se pusieron en marcha diversas estrategias de atracción de capitales mediante la legislación municipal, como la elaboración de ordenanzas de promoción turística: *"Se hicieron distintas ordenanzas de promoción turística [...] que tienen ciertas regalías para los inversores, para los que venían a hacer un hotel, un complejo de cabañas; por ahí no una cabañita pero grandes emprendimientos si"* (ex-intendente).

Las estrategias de difusión y mercantilización hacen referencia a las acciones implementadas para hacer conocer la localidad, publicitarla comercialmente para captar la atención del capital privado, tanto del inversor turístico, como del consumidor (el turista). El espíritu de este tipo de estrategias está estrechamente ligado a la lógica marketinera de "vender la marca al cliente", en este caso, la marca no es otra que el nombre de la ciudad (y sus características distintivas).

Acerca de las estrategias implementadas por los agentes inmobiliarios, se resalta la capacidad de amoldarse a las condiciones externas planteadas anteriormente. De manera tal que, en asociación con el Estado, se puedan captar los excedentes provenientes de otras actividades y, generalmente, de otras ciudades para radicarlos en la localidad en forma de residencias turísticas, puntualmente cabañas.

Los inversores llevaron adelante estrategias de producción de suelo urbano basadas en:

El emprendimiento de nuevas actividades y la incursión en el alquiler de cabañas.

*"Yo soy analista de sistema, [...] fui director de logística de Fiat Auto y en el año 2000-2001 cuando cierra Fiat me dan la posibilidad de viajar a Italia a trabajar o a Brasil hasta ver qué iba a pasar con la fábrica de Argentina, yo decidí no ir a ninguno de los dos lugares y me retiré de la empresa"* (Cabañero).

La auto-construcción y el acceso a terrenos mediante el mercado informal.

*"Las dos primeras [cabañas] las hice fabricar particularmente con gente de acá, renegué como loco, la construcción es media jodida, así que la tercer cabaña la hice yo, la cuarta la hice yo, la quinta yo [...], tenía idea más o menos como se hacen las cosas, [...] pero acá preguntando aprendes"* (Cabañero).

*"Justo [al llegar] Pregunté por el terreno, el muchacho de al lado tenía el teléfono, llamé y arreglamos, se dio todo ese día"* (Cabañero).

La localización en zonas periurbanas de bajo costo y escasamente urbanizadas. Este último punto constituye en sí mismo una lógica dual para el inversor del turismo residencial: la posibilidad de

un negocio rentable, por un lado y; el acceso a una mejor calidad de vida inspirada en los imaginarios de tranquilidad asociados a los sitios alejados de las grandes ciudades.

*"Estos fueron los dos primeros terrenos en venderse [en el barrio], ahora no quedan terrenos desocupados. [Villa Zule] era todo campo y hoy casi todo cabaña" (Cabañero).*

Estas estrategias locacionales encuadran en la lógica dual propuesta por Pontes da Fonseca & Moreira de Lima en la que, la segunda residencia asume una doble funcionalidad para su propietario: un lugar de descanso y placer para su propio disfrute y el de su familia y, a la vez, una inversión rentable que puede ser administrada por él mismo (2012b). Si se considera además, la sensación de inseguridad en las grandes ciudades como fenómeno circunstancial en el periodo analizado, la tranquilidad y la armonía asociada a los espacios periurbanos operan como factores influyentes en las decisiones de los inversores turísticos.

## **2. d. Las huellas de una década de crecimiento urbano ligado al turismo**

En este segmento se aborda el desarrollo turístico residencial en Santa Rosa de Calamuchita como uno de los factores explicativos de primer orden de su crecimiento urbano. Las implicancias del turismo en el territorio, en el marco del sistema capitalista global, es el punto de partida desde donde se analiza esta actividad como práctica social y el auge que ha evidenciado en el inicio del actual tercer milenio. Sobre estos cimientos teórico-referenciales, se plantea la discusión acerca del turismo residencial y su relación con el mercado inmobiliario de suelo urbano.

A partir de este planteo preliminar, se introduce la cuestión del valor del suelo urbano poniendo especial énfasis en los procesos de valorización espacial vinculados al desempeño del sector inmobiliario y de la construcción, en un contexto político-económico de postcrisis a nivel nacional. Se presentan los cambios observados en los valores del suelo urbano de Santa Rosa en el periodo 2000-2010. De tal manera, la exposición gira en torno al protagonismo del mercado inmobiliario y de la construcción de segundas residencias en la producción del espacio urbano. En este segmento también se revisan algunos aspectos del marco regulatorio gubernamental, con el propósito de dar cuenta del posicionamiento del Estado local en el esquema de relaciones: turismo residencial–mercado inmobiliario–suelo urbano.

Al finalizar, se delimitan los corredores urbano-turístico-residenciales, definidos a partir de la identificación de áreas de inversión que dan cuenta tanto de los factores de localización y la valorización del suelo urbano, así como del impacto del turismo residencial en el crecimiento urbano de la localidad en estudio.

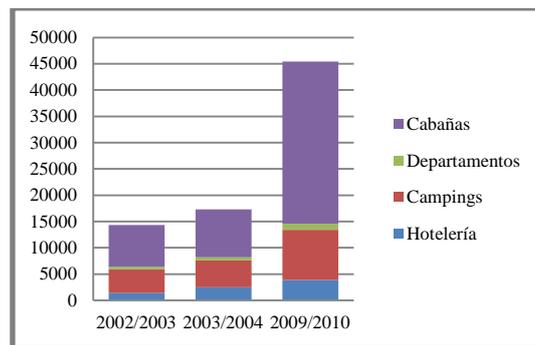
### **El turismo: una práctica social en auge**

El turismo es una práctica social, que, como tantas otras, se manifiesta en el territorio y lo transforma. En las últimas décadas, con la globalización del capitalismo, la dialéctica relación turismo-territorio se intensificó como nunca antes. John Urry (2004) demuestra cómo el turismo crece de manera enfática en el siglo XXI. El turismo mundial según el autor, está creciendo entre cuatro y cinco por ciento al año y afirma que 'Viajes y turismo' es la industria más grande del mundo, dando cuenta del 11.7 % del PBI mundial.<sup>1</sup> A nivel local también se puede observar este fenómeno. En Argentina el turismo internacional creció un 86 % entre 2003 y 2013, mientras que el turismo interior en el país creció un 57 % en el mismo período.<sup>2</sup> Otro indicador representativo del auge de esta actividad son las inversiones en alojamiento, éstas se incrementaron 1.351 % en el decenio mencionado.

En algunas localidades, como el caso que ocupa esta indagación, el turismo residencial es uno de los resultados más nítidos de la territorialización del turismo, mediante la construcción de segundas residencias, modalidad turística sujeta a las relaciones de corte especulativo que se desarrollan dentro del mercado inmobiliario.

El fuerte vínculo entre turismo residencial y negocios inmobiliarios se constata en el caso estudiado. A lo largo de la década de dos mil, el aumento de la demanda turística residencial en Santa Rosa de Calamuchita, fue de la mano del aumento de la oferta de alojamiento temporal. Se puede observar en el incremento de las plazas disponibles, cuya proporción representa un 220 % en valores aproximados.

Cantidad de plazas por tipo de alojamiento. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Elaboración propia en base a datos obtenidos de la Dirección de Turismo de Santa Rosa de Calamuchita.

En este marco, el capital privado circula y se asienta en distintas parcelas de la ciudad modificando el valor del suelo urbano. La ciudad, concebida como mercancía, posee un valor; el valor del suelo urbano (desde una doble perspectiva: como valor de uso y como valor de cambio), evoluciona de manera desigual en determinadas áreas de la localidad de Santa Rosa de Calamuchita, creando focos de inversión para el capital.

### El valor del suelo urbano

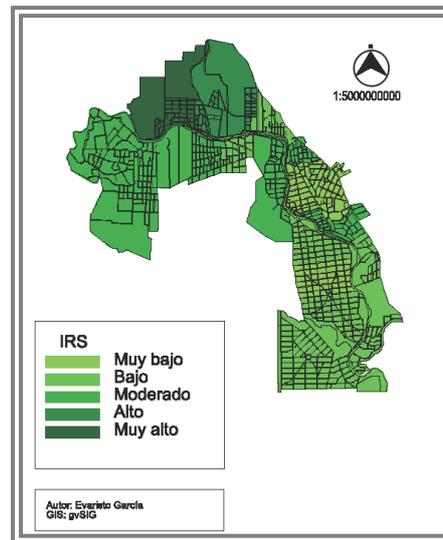
La discusión del valor del suelo remite a la idea del espacio-mercancía (Carlos, 1992), aunque no se trata de una mercancía cualquiera sino que posee características especiales. Se entiende que la ciudad, como sistema espacial constituye un valor de uso específico, diferenciado del valor de uso de cada una de sus partes consideradas separadamente; es un valor de uso complejo que nace del sistema espacial, de la articulación en el espacio de valores de uso elementales que son los "efectos útiles de aglomeración" (Topalov, 1979). En la misma línea, se puede afirmar que la movilidad territorial del capital se ve favorecida por la disponibilidad de infraestructuras físicas. En este escenario la lógica del mercado inmobiliario tiende a diferenciar áreas en función de sus capacidades maximizar el beneficio.

Las residencias secundarias, incluso las que se construyen por separado, o sea, que no se agrupan en complejos de cabañas, no se distribuyen de manera simétrica por la localidad. Sino que se aglutinan en determinadas áreas en detrimento de otras. Para identificar estas áreas de atracción de inversiones turístico-residenciales, se construyó el índice de residencias secundarias.<sup>3</sup> Esta herramienta permite observar la selectividad territorial del capital inmobiliario. Dado que al momento de localizarse, el capital opta por determinadas áreas mientras que descarta otras. Así

se engendran en la ciudad, áreas discontinuas donde el uso del suelo es exclusivamente turístico residencial. Y otras áreas donde no sería común encontrar segundas residencias. De modo tal que las áreas de inversión aparecen dentro de la ciudad como bolsones aislados de residencias secundarias.

El mapa que se presenta a continuación, muestra las áreas definidas según el Índice de Residencias Secundarias donde la intensidad del color apura la interpretación de la realidad de Santa Rosa de Calamuchita en el tema. De este modo, el centro de la ciudad junto con la región Sur, aparece en tonos verde claro, que corresponden a registros bajos y muy bajos de residencias secundarias, es decir, en esta zona, menos del 20 % o el 10 % de las viviendas son utilizadas como segundas residencias. Mientras que la parte Noroeste de la ciudad, aparece en tonos verde oscuro, que corresponden a registros muy altos y altos de residencias secundarias, es decir, en esta zona, entre el 30 % y el 40 % son utilizadas como segundas residencias. En tanto, el resto de las áreas cuentan con un porcentaje de residencias secundarias de entre el 20 % y el 29 % (IRS moderado).

Patrones de localización de residencias secundarias. Santa Rosa de Calamuchita (2010)



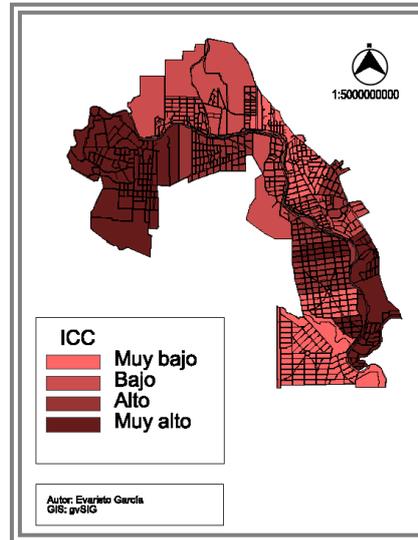
Elaboración propia con gvSIG. Datos extraídos de la base de datos Redatam del CNPHV del 2010 – INDEC.

Del mismo modo que con el índice de residencias secundarias, se diseñó el índice de casas en construcción (ICC).<sup>4</sup> El propósito de este indicador es identificar aquellas áreas ponderadas por el capital privado para asentarse, en detrimento de otras áreas que son dejadas de lado por los inversores. Se parte del supuesto de que, debido a la selectividad del capital para localizarse, en zonas donde la presencia de casas en construcción es más significativa, la valorización del suelo urbano es mayor. De este modo se puede ensayar una estimación sobre los valores del suelo urbano en diferentes parcelas de la ciudad.

Así, se puede apreciar en el siguiente mapa, según la intensidad del color, cuáles son aquellas áreas en donde la construcción de viviendas es más dinámica. En tonos rojo oscuro, se pueden ver las áreas donde la construcción de viviendas es más significativa, respecto de las viviendas ya construidas. Se destacan en esta categoría los barrios del Noroeste y una franja ubicada hacia el Sudeste de la localidad. En tonos rojo claro, aparecen las áreas donde la construcción de

viviendas es menos significativa, respecto de las viviendas ya construidas. Teniendo en cuenta esta graduación, la zona Centro de la ciudad y los barrios del Sur componen la zona más estancada en cuanto a construcción de casas.

Patrones de localización de casas en construcción. Santa Rosa de Calamuchita (2010)



Elaboración propia con gvSIG. Datos extraídos de la base de datos Redatam del CNPHV del 2010 – INDEC.

De los mapas presentados se pueden extraer algunos puntos substanciales sobre el tópico analizado. En primer lugar, la ubicación y distribución territorial del alojamiento turístico y la construcción de viviendas están directamente ligadas. En segundo lugar, esta distribución no es uniforme, sino que algunas áreas demuestran mayor capacidad de atracción para la localización del capital. En este aspecto, se destaca la zona Noroeste de la ciudad como la de mayor dinamismo. En contraste, las zonas Centro y Sur aparecen como las más estáticas en materia de inversiones inmobiliarias y construcción de residencias.

Al analizar la distribución territorial de inversiones inmobiliarias ligadas al turismo residencial, se pueden establecer patrones de localización que dan cuenta de los procesos de valorización espacial en la ciudad. En este aspecto, la evolución del precio del suelo es una de las manifestaciones más claras, aunque no la única, del proceso de valorización espacial.

La unidad del valor de uso y el valor de cambio como expresión indisoluble del uso del suelo urbano –espacio/mercancía–, sale a la luz al contrastar los patrones de ocupación de la ciudad con la evolución de los precios asignados a la tierra por el mercado. Para este ejercicio se calculó y comparó la Tasa de Variación Media Acumulativa (en adelante TVMA),<sup>5</sup> del precio por m<sup>2</sup> de tierra en determinados barrios de la localidad.

Así, en barrios de la zona Sur de la localidad, como Villa Incor, la TVMA del precio de la tierra fue del 12 % entre 2001 y 2009. En cambio, en barrios de la zona Norte, como Loma Hermosa, la TVMA del precio de la tierra fue del 20 % entre 2001 y 2011. Nótese que las áreas donde más inversiones se radicaron se condicen con el aumento mayor de precios. En tanto, aquellas áreas donde la radicación de segundas residencias fue exigua, la variación en el precio de la tierra fue menor.

El Estado por su parte, asume en este juego de relaciones inmobiliarias un rol empresarialista, interviene en la actividad generando las condiciones adecuadas para la radicación del capital

privado en el territorio. En Santa Rosa, la escasa y desactualizada legislación local, tanto la referida al uso del suelo urbano como la referida al desarrollo del turismo, está orientada a fomentar y beneficiar la inversión privada. Sin embargo, carece de elementos regulatorios que permitan discriminar el uso turístico residencial del uso residencial común (ni siquiera en el área periurbana, donde la presencia de segundas residencias es aún más clara). Bajo la normativa municipal, todo edificio destinado a la vivienda comprende el grupo de "edificios residenciales".

A pesar de esta regulación básica sobre el uso del suelo urbano, el acompañamiento estatal al avance turístico-inmobiliario se puede observar en las medidas administrativas dirigidas a facilitar la inversión privada de esta índole. Así, la Ordenanza N° 437/90, que adhiere a la Ley Provincial N° 7232 de Fomento Turístico, promueve, en el Artículo 3°, Inciso a:

La construcción y equipamiento de establecimientos nuevos destinados a la explotación de alojamientos turísticos que ofrezcan normalmente hospedaje o alojamiento en habitaciones amuebladas por periodos no menores al de una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellas.

El desarrollo turístico promovido en ésta Ordenanza, *"gozará como beneficio de la exención de Tasas y contribuciones"*, según lo indica el Artículo 4°.

En cuanto al acompañamiento estatal a través de la obra pública, se pudo corroborar cierta ineficacia del sector como generador de condiciones para la llegada de capitales. Por lo general, la construcción de infraestructura fue posterior a las inversiones privadas. Es decir, hubo un desfase entre el crecimiento, producto de la llegada de capitales, y la posterior ejecución de obras públicas de infraestructura (luz, agua, gas natural, pavimento), en ese momento inexistente en los sectores sobre los que se iban instalando las obras privadas. En este caso el capital presiona al Estado para la mejor captación de la renta "a hecho consumado", son prácticas recurrentes de estos agentes: primero la inversión y luego el tendido de infraestructura y provisión de servicios.

El turismo residencial, como actividad rentable en el escenario de postcrisis, impactó en el crecimiento urbano de Santa Rosa de Calamuchita. Como resultado de esta dinámica territorial, se pueden definir en Santa Rosa, ejes de inversión inmobiliaria que conducen el crecimiento urbano de la localidad. Mientras que, a escala regional, se va generando un fenómeno similar, producto del crecimiento de centros urbanos vecinos cuyo motor del desarrollo también es el turismo residencial. Tales son los casos de Villa General Belgrano o Villa Yacanto de Calamuchita.

*"El Valle de Calamuchita se está uniendo prácticamente sin querer a través de la ruta con cabañas, la misma necesidad de inversión lo está uniendo [...] yo creo que Calamuchita se va a convertir en el principal destino turístico de Córdoba y nuestro objetivo debería ser Calamuchita: corredor turístico" (ex-presidente del Centro Comercial, Industrial y Turístico de Santa Rosa de Calamuchita).*

### **Los corredores urbano-turístico-residenciales**

En base a los testimonios recabados y la observación directa, y tomando como criterio la presencia de emprendimientos turísticos residenciales, se delinearón para la ciudad de Santa Rosa, cuatro ejes que se presentan a continuación, los mismos se denominan *corredores urbano-turístico-residenciales*: a) el corredor de Loma Hermosa, o del acceso norte a la ciudad; b) el corredor del río Santa Rosa, o Noroeste-Sudeste; c) el corredor de las sierras Chicas, u oriental; d) el corredor de las sierras Grandes, u occidental.

Corredores urbano-turístico-residenciales. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Elaboración propia con gvSig sobre imagen extraída de Google Earth.

Cabañas sobre Avenida Fuerza Aérea en B° Loma Hermosa. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Fotografía del autor.

Cabañas sobre Avenida Fuerza Aérea en B° Loma Hermosa. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Fotografía del autor.

Saturación de cabañas sobre Avenida Costanera Pedro Roasenda en B° Villa Santarelli. Santa Rosa de Calamuchita, (2015)



Fotografía del autor.

Complejo de cabañas sobre Ruta Provincial N° 5. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Fotografía del Autor.

Carteles de alojamiento turístico en la entrada de B° Santa Mónica. Santa Rosa de Calamuchita (2015)



Fotografía del autor.

Estos cuatro corredores, de alguna manera, representan la expresión del auge turístico y sus implicancias territoriales en la ciudad. Este fenómeno, en simultáneo con el crecimiento de los centros urbanos turísticos residenciales más cercanos, estaría produciendo un continuum urbano-turístico-residencial en el Valle de Calamuchita.

### 3. Conclusiones

El desarrollo del turismo residencial en Santa Rosa de Calamuchita implicó la intensificación del crecimiento urbano durante la década del dos mil. En especial luego de la crisis económica y política del 2001. En esta etapa la localidad creció de manera acelerada en términos demográficos, productivos y territoriales. Este fenómeno se pudo reafirmar al comparar indicadores locales con los de las localidades vecinas, y con los de las unidades departamental y provincial. Desde el punto de vista morfológico, la ciudad mutó de manera asimétrica. Se destacó la densificación del área central y la predominante expansión en dirección Noroeste.

Las lógicas de producción del espacio urbano están inmersas en múltiples dimensiones de espacio-tiempo. El desate de la crisis política económica nacional en los primeros años de la década del dos mil, cuya gestación se remonta a la implementación del modelo neoliberal global de manejo del Estado en las décadas previas, marcó el escenario local donde se pusieron en práctica diversas estrategias de producción espacial. La etapa de recuperación en los años posteriores a la crisis, junto a otros factores de coyuntura, otorgó un marco favorable para el avance de la esfera inmobiliaria.

Santa Rosa absorbió gran parte del boom inmobiliario a través de la construcción de residencias secundarias. Las estrategias puestas en práctica por los agentes sociales intervinientes, se clasificaron según su motivación en estrategias de promoción y estrategias de producción. Entre las estrategias para promover la producción del suelo urbano, se destacó: el tejido de alianzas entre el sector público y el sector privado; la legislación y obras de infraestructura para el desarrollo inversiones turísticas; la publicidad para captar inversores y turistas. Entre las estrategias de producción, se destaca el rol de los inversores cabañeros, que se caracterizaron por: versatilidad en sus actividades e insipencia en el alquiler de cabañas; auto-construcción y adquisición de terrenos en el mercado informal; localización en áreas periurbanas de bajo costo y escasa urbanización.

El turismo residencial, a través de la construcción de residencias secundarias, ha sido el motor del crecimiento urbano. El sector inmobiliario es un protagonista clave en el desarrollo turístico residencial, que impacta de manera directa sobre el valor del suelo urbano. Desde la concepción de la ciudad como mercancía, se analizó la selectividad del capital para anclarse en determinadas parcelas del territorio. Lo cual generó una desigual valorización del suelo urbano al crearse focos de inversión donde se fueron aglutinando inversiones en complejos y cabañas.

El Estado local cumplió un papel de acompañamiento para la inversión privada en cabañas, generando condiciones adecuadas para la radicación del capital a través de los medios de gobernanza urbana. Según la distribución territorial de estas inversiones se establecieron patrones de localización que dan cuenta del proceso de valorización espacial. A partir de los patrones de localización identificados, se delinearón cuatro corredores urbano-turístico-residenciales que representan la cristalización en el territorio del turismo residencial.

### 4. Nota

1. Estadísticas oficiales de la Organización Mundial del Turismo.
2. Medido en arribo de turistas. Fuente: Ministerio de Turismo. Dirección de Estudios de Mercado y Estadísticas.
3. El Índice de residencias Secundarias (IRS) es un instrumento metodológico de elaboración propia a partir de los datos sobre viviendas del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010; se calculó la proporción de viviendas clasificadas según su condición de ocupación como "vivienda que se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso", en relación al total de viviendas contabilizadas por radio censal. De este cálculo se obtuvo una clasificación por áreas en función del porcentaje de este tipo de viviendas presentes en cada una de ellas

permitiendo la identificación de un patrón capaz de mostrar la diferente intensidad de localización de residencias secundarias en la localidad.

Ellos son:

Área con IRS muy alto: indica la zona con valores superiores al 40 %, lo cual señala que allí, de cada diez viviendas, más de cuatro son de uso turístico residencial.

Área con IRS alto: representa el sector donde entre 30 % y 39 % son residencias secundarias.

Área con IRS moderado: presentan entre 20 % y 29 % de residencias secundarias.

Área con IRS bajo: los valores se ubican entre 10 % y 19 %.

Área con IRS muy bajo: entre 00 % y 09 %.

4. Se trata de un instrumento metodológico de elaboración propia. A partir de los datos sobre viviendas del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, se calculó la proporción de viviendas clasificadas según su condición de ocupación como "viviendas en construcción", en relación al total de viviendas contabilizadas por radio censal.

Los resultados de este cálculo se clasificaron de la siguiente manera:

Áreas con ICC muy alto, donde la presencia de viviendas en construcción representa entre 4,5 % y 5,9 % del total.

Áreas con ICC alto, donde hay entre 3,0 % y 4,4 % de viviendas censadas que se encontraban en construcción.

Áreas con ICC bajo, donde entre 1,5 % y 2,9 % de las viviendas censadas estaban en construcción.

Áreas con ICC muy bajo, en las cuales el porcentaje de viviendas en construcción sobre el total oscila entre 0,0 % y 1,4 %.

5. TVMA: Expresa en tanto por cien de una variación que una magnitud debería haber experimentado periodo tras periodo (en este caso año tras año) para, desde su valor inicial, alcanzar su valor final. Se define como:

$$TVMA(\%) = [(Vf/Vi) (1/n) - 1] * 100$$

Donde *i* es el periodo inicial del intervalo, *f* es el periodo final, y *N* es el número de periodos entre el año inicial y el final. Es importante destacar que la TVMA proporciona un valor medio de crecimiento interanual y no lo que, año a año, creció realmente el valor real. Tampoco coincide exactamente con la media de las tasas de variación interanual para cada periodo (UBA, 2004).

## 5. 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.

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

DEL RÍO, J. P., LANGARD, F., ARTURI, D., & POLITIS, A. (2013). Interpretaciones acerca del crecimiento de la construcción y los efectos del boom inmobiliario en el acceso a la ciudad. Jornadas de Geografía (págs. 1-24). La Plata: Universidad Nacional de La Plata.

FÉLIZ, M. (2010). El nuevo desarrollismo como superación dialéctica del neoliberalismo en Argentina. En L. E. Ramírez, Relaciones laborales. Una visión unificadora (págs. 9-25). Buenos Aires: Euros Editores.

FONSECA, M. A. (2012). Segunda residencia, lazer e turismo. Natal: EDUFERN.

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

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

HARVEY, D. (2007b). Breve historia del Neoliberalismo. Madrid: Akal.

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

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.

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.

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.

SANTOS, M. (2000). La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción. Barcelona: Ariel.

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

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.

