

Hospedándose en la ciudad global: patrones de localización de los hoteles de lujo en Santiago de Chile*

Rodrigo Hidalgo**

Paula Azar***

Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile - Chile

Axel Borsdorf****

Institut für Gebirgsforschung: Mensch und Umwelt der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Innsbruck - Austria

Alex Paulsen*****

Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile - Chile

Resumen

Chile se está convirtiendo en uno de los destinos más importantes en América Latina, especialmente, con su capital, Santiago. Así, asume un papel fundamental en los atractivos turísticos de familias, turistas urbanos y de negocios. Estos últimos juegan un rol importante dentro de este contexto, ya que las cadenas internacionales han construido numerosos hoteles de lujo dirigidos a ellos, alcanzando los estándares de las ciudades globales. La continua reestructuración económico-urbana de las metrópolis ha producido una distribución policéntrica de los hoteles de lujo; la mayoría de ellos, los más costosos y ostentosos, se ubican en la ciudad moderna. El aeropuerto, los centros de innovación y parques de negocio, al igual que el centro de la ciudad, también han formado parte de este nicho de inversión. En el caso del área de estudio analizada, las localizaciones de los hoteles de lujo muestran patrones que reflejan una nueva producción del espacio por parte de los agentes privados, en su búsqueda de una mejor capitalización de la renta urbana. Ello se refleja en la estructura intraurbana de los precios y la distribución de los hoteles de lujo.

Palabras claves: Chile, globalización, teoría de localización, Santiago, turismo.



DOI: [dx.doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.57051](https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.57051)

RECIBIDO: 30 DE JUNIO DE 2015. ACEPTADO: 7 DE ABRIL DE 2016.

Artículo de investigación que describe los patrones de localización de los hoteles que conforman el mercado hotelero de lujo en Santiago y su relación con la oferta hotelera de menor categoría y el desarrollo de la infraestructura y equipamiento del espacio urbano en torno a esta actividad.

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO: Hidalgo, Rodrigo, Paula Azar, Axel Borsdorf, y Alex Paulsen. 2016. "Hospedándose en la ciudad global: patrones de localización de los hoteles de lujo en Santiago de Chile." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 25 (2): 221-236. doi: 10.15446/rcdg.v25n2.57051.

* Este trabajo es parte de los resultados del Fondecyt 1095222, proyecto *La transformación de las áreas centrales: reestructuración comercial y elitización residencial: el caso de Santiago, Valparaíso y Viña del Mar*.

** Dirección postal: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Avda. Vicuña Mackenna 4860, Santiago de Chile. Correo electrónico: rhidalgd@uc.cl

*** Correo electrónico: pazar87@gmail.com

**** Dirección postal: Institut für Gebirgsforschung: Mensch und Umwelt der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Technikerstr. 21a, 6020 Innsbruck, Austria. Correo electrónico: axel.borsdorf@oeaw.ac.at

***** Dirección postal: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Avda. Vicuña Mackenna 4860, Santiago de Chile. Correo electrónico: appaulse@uc.cl

Hospedando-se na cidade global: padrões de localização dos hotéis de luxo em Santiago do Chile

Resumo

Chile está se transformando num dos destinos mais importantes na América Latina, especialmente, com sua capital, Santiago. Desse modo, assume um papel fundamental nos atrativos turísticos de famílias, turistas urbanos e de negócios. Estes últimos têm um papel importante dentro desse contexto, já que as cadeias internacionais construíram numerosos hotéis de luxo dirigidos a eles, alcançando os padrões das cidades globais. A contínua reestruturação econômico-urbana das metrópoles produziu uma distribuição policêntrica dos hotéis de luxo; a maioria deles, os mais caros e ostentosos, localiza-se na cidade moderna. O aeroporto, os centros de inovação e parques de negócio, assim como o centro da cidade, também formaram parte desse nicho de investimento. No caso da área de estudo analisada, as localizações dos hotéis de luxo mostram padrões que refletem uma nova produção do espaço por parte dos agentes privados, em sua busca de uma melhor capitalização da renda urbana. Isso se reflete na estrutura intraurbana dos preços e na distribuição dos hotéis de luxo.

Palavras-chave: Chile, globalização, teoria de localização, Santiago, turismo.

Staying in the Global City: Patterns of Luxury Hotel Localization in Santiago de Chile

Abstract

Chile, for a long time a backwater of international tourism, is about to turn itself into a top-end destination, with the capital Santiago taking a leading role. In recent decades, international chains have constructed numerous luxury hotels aimed at the requirements of international city and business tourists. The continuing bicentric orientation of the city (core city and 'modern town'), which has withstood all fragmentation processes, has led to a polycentric distribution of luxury hotels, with the largest, most expensive and most luxurious hotels situated in the 'modern town'. The airport, the innovation centers and business parks, as well as the city center, have also seen investment. When compared with models of hotel localization in cities, it is evident that Santiago has overcome the traditional model of city tourism under the influence of globalization trends. Today the needs of global travelers, both city and business tourists, transport links and the surroundings of the hotels play an important role. This is reflected in the pricing structure and the distribution of luxury hotels across the city.

Keywords: Chile, globalization, allocation theory, Santiago, Tourism.

Introducción

El turismo chileno ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años, fenómeno que se debe en gran parte, al turismo internacional: en el 2010 la cifra de turistas extranjeros ascendía a 2.766.005; dentro de ese grupo, los alemanes, españoles, británicos y franceses alcanzaban el 20% del total. Aunque la crisis económica del 2008 afectó la llegada de turistas europeos —que se había incrementado entre el 2000 y el 2005 en un 42%—, se registró un incremento más moderado de un 7% del 2005 al 2011, pero, incluso durante el 2008, los ingresos derivados de esa actividad alcanzaron los 1.800 mil millones de dólares (SERNATUR 2012).

Detrás de ese auge del turismo internacional en Chile estarían circunstancias como la masificación y el abaratamiento de la movilidad, la operación de empresas turísticas transnacionales, la presencia de una mayor cantidad de hoteles de lujo, así como a la diversidad de los atractivos turísticos del país: las montañas, playas, spas, lagos, desiertos y bosques lluviosos. Con respecto a los hoteles de lujo, estos son valorados como un factor de competitividad urbana tanto en las ciudades latinoamericanas (Fuentes 2010) como en otras redes de ciudades globales (Sassen 2003). Tanto la mayor movilidad de turistas, como la transnacionalización del negocio turístico han desencadenado una gran competencia entre los inversionistas nacionales y las grandes cadenas hoteleras internacionales, que se expresa en la construcción de hoteles de lujo y una mayor disponibilidad de servicios, tiendas de lujo y centros de entretenimiento (Spolon 2008).

Aunque, desde la década de los cuarenta, los hoteles de lujo en Chile se han concentrado en las regiones con paisajes atractivos, mayoritariamente en el sur del país, a partir del giro neoliberal y la reestructuración de la economía chilena surgieron hoteles de esas características en Santiago: turismo de negocios, participación en ferias, congresos, seminarios y reuniones de negocios (Arias 2001; Propin, López y Sánchez 2004). De igual forma, surgieron en regiones con atractivos naturales particulares como la región de Atacama, la zona sur y la Patagonia (Borsdorf, Marchant y Sánchez 2012). Tales hoteles de lujo, operados en su mayoría por cadenas transnacionales, han surgido para responder a una demanda turística global: acceso a internet en todas las habitaciones, cocina nacional e internacional de alto estándar, accesorios sofisticados, lujosas boutiques y servicios en lengua materna o en inglés, son todas características orientadas a los turistas internacionales de ingreso medio y alto.

El desarrollo de hoteles de lujo en Santiago se intensificó a partir de su reposicionamiento dentro de la red de ciudades globales. Estas transformaciones se encuentran dadas por la territorialización de nuevos procesos geoeconómicos tales como el cambio de una economía centrada en la producción industrial a la conformación de amplios sectores terciarios en las áreas centrales, la dispersión de las actividades empresariales y comerciales por el espacio metropolitano —lo cual produjo nuevos nodos—, así como la formación de nuevas centralidades (policentrismo) fuera de las áreas céntricas del espacio urbano (Fuentes y Sierralta 2004; Truffello e Hidalgo 2015). Estos cambios son parte importante de la producción de un espacio asociado a los hoteles de lujo en zonas alejadas del centro histórico.

De esta manera, las corporaciones transnacionales establecieron sus marcas en la ciudad y comenzaron a dirigir sus transacciones financieras, dentro de Latinoamérica y el Caribe, desde la capital chilena. Santiago se convirtió en el centro de operaciones de inversionistas y cuentas extranjeras, pasando a ser una ciudad globalizada de categoría δ en el *ranking* de Taylor (2002). Esta categoría fue construida por el Grupo de Estudios y Red sobre Globalización y Ciudades Mundiales (GAWC, por sus siglas en inglés) de la Universidad de Loughborough en el Reino Unido. Su objetivo se centra en la localización de las oficinas de los proveedores de servicios avanzados, tales como contabilidad, publicidad, banca, seguros, derecho, comunicación y consultorías de gestión. Esto dio como resultado una jerarquización urbana a escala mundial con categorías tales como: red mundial de conectividad, conectividad en la banca-finanzas, centros dominantes, centros de mando a nivel mundial, centros de mando regional, puertas de alta conectividad, y puertas hacia mercados emergentes (Gavinha 2008).

Bajo esta lógica, Santiago de Chile estaría catalogada como una ciudad emprendedora (*entrepreneurial cities*), ya que se encuentra en un proceso de innovación y explotación de algunas ventajas competitivas, tales como: su imagen al exterior y las nuevas tendencias en el mercado laboral orientado hacia una creciente tercerización; el control y desarrollo de funciones importantes para las altas finanzas mundiales del norte global; la creación y difusión de información; el cambio de una distribución espacial de la producción hacia una distribución espacial del consumo centrada en el turismo (Barrado 2010).

En el caso de la capital chilena, estas oficinas se sitúan por lo general en el barrio El Bosque, dentro de la comuna de Las Condes, también conocido como ‘Sanhattan’,

debido a la similitud con las funciones que cumple el Manhattan neoyorquino. Actualmente, en el sector se erige la torre más alta de Latinoamérica: la Torre Costanera, la cual, junto con la Torre de Agua y la Torre Titanium, es uno de los iconos del Santiago cosmopolita (Raposo 2010). Las funciones de comando mencionadas han generado una mayor demanda por parte de los hoteles de lujo, por lo que su presencia suele ser evaluada como una variable importante para la competitividad de las ciudades latinoamericanas (Fuentes 2010) e, incluso, como una actividad terciaria fundamental en las redes de ciudades globales (Sassen 2003).

En este sentido, el artículo pretende describir¹ los patrones de localización de los hoteles de dos, tres, cuatro y cinco estrellas que conforman el mercado hotelero de lujo en Santiago y su relación con la oferta hotelera de menor categoría, así como el desarrollo de la infraestructura y equipamiento del espacio urbano en torno a esta actividad. Las dinámicas hoteleras en lo referido a su localización han mostrado una tendencia a distribuirse en el sector centro y oriente de la ciudad —en las comunas de Santiago centro, Providencia, Las Condes y Vitacura—, estableciendo relaciones con áreas de comercio, servicios y nuevos nodos de concentración empresarial. Además, se analiza de manera inicial los incipientes procesos de diversificación de las inversiones de los rubros inmobiliarios y otros, en el sector hotelero. Con ello se pretende responder a la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son los patrones de localización de la industria hotelera de lujo y su relación con el desarrollo urbano de Santiago de Chile?

Geografías del turismo en la ciudad global: estado del arte, negocios inmobiliarios y modelos de localización

El turismo urbano es un fenómeno novedoso, ya que, hasta antes de la década de los setenta, los turistas buscaban huir de la vida en las grandes metrópolis industriales para disfrutar de las amenidades naturales inexistentes

1 En la trayectoria de la descripción como método propio del discurso científico, esta perdió validez a partir de su asociación con la idea de inventario. Sin embargo, en virtud de los cambios epistemológicos y ontológicos de la geografía en el siglo XXI, este ha sido retomado para establecer un puente entre la descripción y la explicación. Siguiendo a Zusman (2014) al momento de establecer que la descripción es un paso necesario para llegar a la explicación, considerando la trama como puente entre estos dos métodos. Con ello el tiempo y el espacio se imbrican con la utilización de la narración como representación de lo temporal y la descripción de lo espacial.

en ellas, hecho que se va revirtiendo con la reestructuración de ciertas economías urbanas hacia los sectores del terciario avanzado (servicios a la producción) y las actividades financieras (Judd 2003; Williams 2005). Ambas funciones, de carácter altamente globalizado y centralizadas en determinadas ciudades globales (Sassen 2001) o mundiales (Taylor 2004). Se hace necesario identificar, entonces, qué papel juegan los distintos tipos de turismo como función urbana en las ciudades contemporáneas y qué patrones de localización emergen de la masificación de la infraestructura hotelera.

La turistificación de las ciudades responde a una estrategia para atraer inversión y empleo por parte de muchas administraciones locales que, ante la reducción del gasto público estatal para el desarrollo urbano, se lanzaron a una competencia para posicionar a sus ciudades en la red de ciudades globalizadas (Harvey [1989] 2009). De esa manera, se han masificado las estrategias de promoción de destinos turísticos urbanos mediante eslóganes y campañas de *marketing* y *branding* (Benko 2000; Duque 2011). Las administraciones públicas, en conjunto con agentes privados, han fomentado infraestructuras para el desarrollo de determinadas actividades turísticas: desde vías, centros de convenciones o recintos feriales, hasta la restauración de edificios de interés histórico. Lo anterior mediante operaciones de planificación muy puntuales que adquieren en muchas ocasiones un trasfondo especulativo (Harvey [1989] 2009).

Ese proceso de turistificación es bastante desigual, por lo que ofrece distintas oportunidades de especialización, según el contexto geohistórico de la ciudad. El turismo urbano puede ser muy variado: orientado a los negocios y visitas a ferias empresariales, turismo religioso, viajes por estudios o por ocio, turismo cultural en el que se incluye el disfrute del patrimonio histórico (Williams 2005). En ciudades de Europa y Norteamérica con un pasado industrial se ha adoptado la estrategia de Bilbao —acupuntura urbana para relanzar la imagen de la ciudad—, mientras que otras con un patrimonio cultural significativo han seguido el camino de casos paradigmáticos de París, Roma o Jerusalén, y otro número considerable de ciudades han apostado por el turismo de negocios. Las alternativas, aunque no son excluyentes, sí implican una constante tensión entre la especialización en los sectores con ventajas comparativas y la diversificación que, al ampliar la oferta, la demanda y el volumen de negocios, también incrementa la competencia urbana y así el riesgo inminente de fracaso y devaluación de las infraestructuras construidas para el turismo (Harvey [1989] 2009).

Según Bégin (2000) la localización de la industria hotelera es dinámica y responde a las lógicas de la evolución del espacio urbano. Por ello, identifica seis zonas hoteleras en relación a las características de la ciudad: 1) el centro histórico; 2) una zona de transición; 3) buenas localizaciones; 4) la estación de tren o metro; 5) el acceso de las autopistas; y 6) la periferia, las autopistas y la ubicación de los aeropuertos. Bajo este modelo, las características de la distribución de los hoteles están dadas por la localización de estos en zonas periféricas o de transición; donde los precios del suelo tienden a ser más baratos, existen menos limitaciones a las construcciones y una mejor accesibilidad.

De esta manera, los núcleos históricos tienden a tener alojamientos más baratos y se adaptan a las condiciones físicas de los edificios. Por su parte, la transformación del Distrito Central de Negocios —Central Business District; en adelante CBD, por sus siglas en inglés— influye sobre la reconfiguración territorial de la hotelería, ya que estos puntos marcan la fuerte tendencia a la deslocalización de las actividades del centro. La descripción de la localización de los hoteles y su relación con el desarrollo urbano han sido poco investigados (Bégin 2000).

El turismo de negocios se ha dinamizado a partir de una mayor dispersión de actividades del terciario avanzado y de las altas finanzas por una red de ciudades mundiales altamente jerarquizada (Taylor 2004), que ha creado una demanda muy solvente de turistas que se desplazan por motivos de negocios. Desde el punto de vista de la oferta, ha ocurrido algo similar a lo que señala Sassen (2001), en referencia a la persecución que emprenden los prestadores de servicios avanzados para atender a los productores en diversos lugares en el mundo, es decir, las cadenas hoteleras transnacionales han expandido sus operaciones para cubrir la demanda creciente que genera el turismo de negocios.

Tanto la nueva demanda y oferta turística en las ciudades contemporáneas ha abierto un nicho de mercado para los agentes inmobiliarios. Tales agentes han podido diversificar sus inversiones, saltando de los saturados mercados de vivienda a la construcción de infraestructura turística (Spolón 2008). No solamente se ha dado la construcción de hoteles nuevos de diversas categorías o la remodelación y adecuación de edificios antiguos, sino la construcción de centros de convenciones y ferias, así como los programas de renovación urbana que liberan suelo para nuevos usos orientados al turismo cultural y al consumo patrimonial (Hidalgo 2013) han contribuido a la dinamización de los negocios inmobiliarios.

El mercado del turismo ya no se encuentra en la captación de rentas por parte de agentes unidos exclusivamente a la esfera económica del ocio, sino que las inversiones han comenzado a provenir de rubros tales como el inmobiliario (Navarro, Thiel y Romero 2015; Suárez 2004) y los fondos de pensiones (Morandé y García 2004). En el primer caso, el negocio del alojamiento plantea una dialéctica para los agentes inmobiliarios, ya que este activo de inversión puede ser considerado por un operador del negocio hotelero como propio o solo para su gestión. Esto deriva una serie de actividades en torno a dichos establecimientos, a saber: promoción, inversión, explotación, gestión y franquicia. Esto da origen a dos categorías: empresas inmobiliarias —las que realizan las dos primeras actividades— y operadores hoteleros a los que se dedican a las últimas tres acciones (Suárez 2004).

En torno a los hoteles de lujo de Santiago se ha evidenciado una serie de casos en donde el sector inmobiliario ha comenzado a apreciar un alza en la rentabilidad de este tipo de negocios (Capital 2013). Frente a este panorama, en el 2013, un agente financiero chileno menciona lo siguiente: “aunque el sector inmobiliario siempre ha sido un buen refugio para escenarios inestables, se ha notado una pequeña baja de inversionistas principalmente en oficinas [...]. Sin duda, dentro del sector, el hotelero es uno de los que ofrece mayor potencial” (Capital 2013). La anterior opinión deja en claro la importancia del rubro hotelero como nicho de acumulación y renta que empieza a formar de los activos financieros de algunos fondos de inversiones.

Esto se produce a partir de los procesos de sobreacumulación que presenta la producción inmobiliaria al final de los ciclos económicos, conllevando a que el excedente deba ser reinvertido en otro nicho de renta (Harvey 2005). De esta manera, las estrategias, por parte de inversores de otros rubros, se han enfocado en la compra de algunos reconocidos hoteles de lujo (Cattaneo 2011), como parte de estos procesos de ajuste del excedente de los cuales habla Harvey (2013). En el caso de Chile, y en específico de Santiago, el grupo inversor Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, ha establecido una cartera que se encuentra abocada en la inversión en la industria hotelera. Esta importante firma financiera adquirió los hoteles Ritz Carlton, Crowne Plaza e Intercontinental (Larraín Vial 2013), los cuales son reconocidos servicios de alojamiento de lujo ubicados en el sector de alto ingresos y con una cantidad considerable de equipamiento y servicios, tanto internos como externos. La operación financiera que se explicó

anteriormente presenta tal envergadura con respecto a su inversión, que los organismos encargados de velar por el funcionamiento del libre mercado —como el Honorable Tribunal de Defensa de la Libre Competencia— llevaron a cabo una investigación para ratificar que dicha operación no generaba monopolios u oligopolios (Fiscalía Nacional Económica 2015).

Estos procesos han comenzado a generar una competencia considerable dentro de la zona de estudio a partir de la creciente llegada de nuevas inversiones tanto nacionales como internacionales, las cuales apuntarán a construir nuevos edificios de reconocidas cadenas hoteleras, así como también a la compra de esta por parte de especuladores. En este sentido, ya se ven fusiones entre la industria hotelera y el *retail* que, para este caso, estaría dado por la construcción del edificio por parte de Falabella S.A. y su gestión a cargo de la firma hotelera Marriot (Ferrando 2014). Estos son incipientes procesos de un rubro que se encuentra en alza para el caso de Santiago y que necesita ser investigado con estudios en profundidad. No obstante, los datos asociados a estas especulaciones y maniobras financieras que realizan los agentes inmobiliarios, así como también los fondos de inversión y pensiones son complejos de conseguir y de depurar para las investigaciones de este tipo (Cattaneo 2011).

Explicando la localización de los hoteles de lujo en la ciudad

El modelo de localización intraurbana de hoteles propuesto por Yokeno (1968), inspirado en los esquemas de Von Thunen y Weber, postula que los hoteles ubicados en el centro de la ciudad deberían cobrar más por el alquiler de una habitación que un hotel de la misma categoría en la periferia, a partir de la alta renta del suelo en sectores céntricos en comparación con zonas alejadas de este. Esta hipótesis se comprobó mediante la aplicación de un indicador denominado Precio Promedio por Habitación —en adelante, ARR, por sus siglas en inglés—, que es el valor promedio anual que se paga por una habitación en un hotel —excluyendo el desayuno u otros extras—.

La investigación empírica se llevó a cabo en la ciudad de Jerusalén y reveló que el ARR de los hoteles en el centro de la ciudad es significativamente mayor que el de los hoteles situados en las zonas más distantes. Una de las posibles razones para esto es que los hoteles que se localizan en el centro atraen un mayor porcentaje de turistas individuales, los cuales están dispuestos a pagar más por una mejor ubicación. En cambio, los hoteles en la periferia tienden a atraer grupos de turistas, para

quienes la localización es menos importante. A medida que a los turistas individuales se les cobra más por una habitación que a los operadores de tours, el resultado es, considerablemente, dispar en el ARR de los hoteles.

En el caso de Jerusalén también se sugiere que la preferencia de los turistas extranjeros a hospedarse en hoteles de lujo del centro de la ciudad se debe a tres factores (Shoval 2006): 1) los turistas internacionales prefieren localizaciones cercanas al centro de la ciudad para minimizar el tiempo necesario de desplazamiento al centro histórico; 2) los turistas internacionales prefieren estar cerca de las zonas de interés para desplazarse a pie, ya que el alquiler de autos es menos atractivo, debido a la dificultad que representa familiarizarse con el tráfico de otro país y los costos del estacionamiento que suelen ser elevados; y 3), el turista internacional no conoce el sistema de transporte local, siendo difícil así estimar el tiempo y la distancia, por lo que si se utiliza transporte público es preferible el tren subterráneo y, principalmente, el taxi.

Si bien la demanda es importante al momento de generar decisiones sobre la localización de los servicios de alojamiento, la oferta también se ha vuelto dinámica y ha comenzado a considerar nuevas amenidades y servicios, no solo en su interior, sino que también exterior. En este caso, en el modelo de Egan y Nield (2000), los hoteles de lujo se localizan en el centro; luego, en el pericentro, se ubican unos más económicos —aún de categoría A—, siendo, en su mayoría, edificios antiguos reconvertidos; en un tercer anillo se sitúan hoteles de tres estrellas, orientados al turismo de negocios, por lo que deben ofrecer proximidad al *Central Business Center* —en adelante, CBD—; y, finalmente, hoteles de tipo B que se especializan en turistas de menor presupuesto que deben usar el transporte público para llegar al centro. Ese patrón segmentado surge en virtud de la competencia por lograr una localización más atractiva, ya que esta implica una mayor demanda.

Estudios realizados en diferentes contextos como Manhattan (Baum y Mezas 1992) o Estambul (Dökmeci y Balta 1999) se han encontrado patrones similares. Sin embargo, existen otras pautas de localización, tales como los hoteles instalados en aeropuertos ligados a los centros de negocios (McNeill 2009) o los hoteles en ciudades costeras, en donde la ubicación de los mismos depende de la localización de las amenidades, principalmente de las playas (Rogerson 2012). Por lo cual, puede afirmarse que la globalización ha potenciado nuevas geografías del turismo urbano (Hall y Page 1999; Pearce 1979).

Otro modelo que enfatiza una transición entre modelos más clásicos a uno de carácter postindustrial, señalan que los intereses y motivaciones que inciden en la concentración de una oferta hotelera están dados por variables tales como los monumentos, museos y el ocio en primera instancia. Luego se encuentran los relacionados con los procesos de globalización y de las dinámicas propias de la financierización, a saber: el aumento de los flujos de capital, bienes, servicios, personas, terciarización, innovación y comunicación. También están las variables asociadas a nuevas pautas de localización referidas a la calidad ambiental, accesibilidad y conectividad. Por último, bajo este mismo paradigma se consideran las actuales tendencias culturales como la tematización, espectáculos y la industria cultural (Barrado 2010). La industria del turismo se ha insertado en el circuito de las transformaciones económicas y culturales de las áreas metropolitanas.

Los modelos analizados permiten explicar patrones de localización de la hotelería de lujo en las grandes metrópolis globalizadas. La distancia al centro de la ciudad es un elemento clave de la explicación, así como la competencia por la ubicación en los lugares más atractivos. No obstante, es necesario definir qué se entiende por

‘centro’ y cómo la disociación de los centros históricos y de negocios en las ciudades latinoamericanas (De Mattos 2010) ha generado una redistribución espacial de los hoteles de lujo para el caso de Santiago de Chile.

Los hoteles de lujo en Santiago de Chile: evolución y estudio empírico de su localización

Los modelos expuestos, basados en la teoría neoclásica de la localización, se compararon con el caso de Santiago de Chile a partir de datos recabados de internet, entrevistas a gerentes, información proveniente de la administración de la ciudad y revisión de literatura. Se realizó una síntesis del desarrollo histórico del centro de la ciudad y un análisis espacial apoyado en los precios de mercado.

La capital de Chile, Santiago —así como las ciudades estudiadas por Bégin (2000)— tiene dos centros fácilmente reconocibles: el centro histórico de la ciudad, con un área peatonal extendida y construcción tradicional; y la llamada ‘ciudad moderna’, o CBD, sector que ofrece a los turistas una serie de amenidades asociadas a la vida globalizada y que también alberga los principales edificios de negocios asociados a la economía global. En este

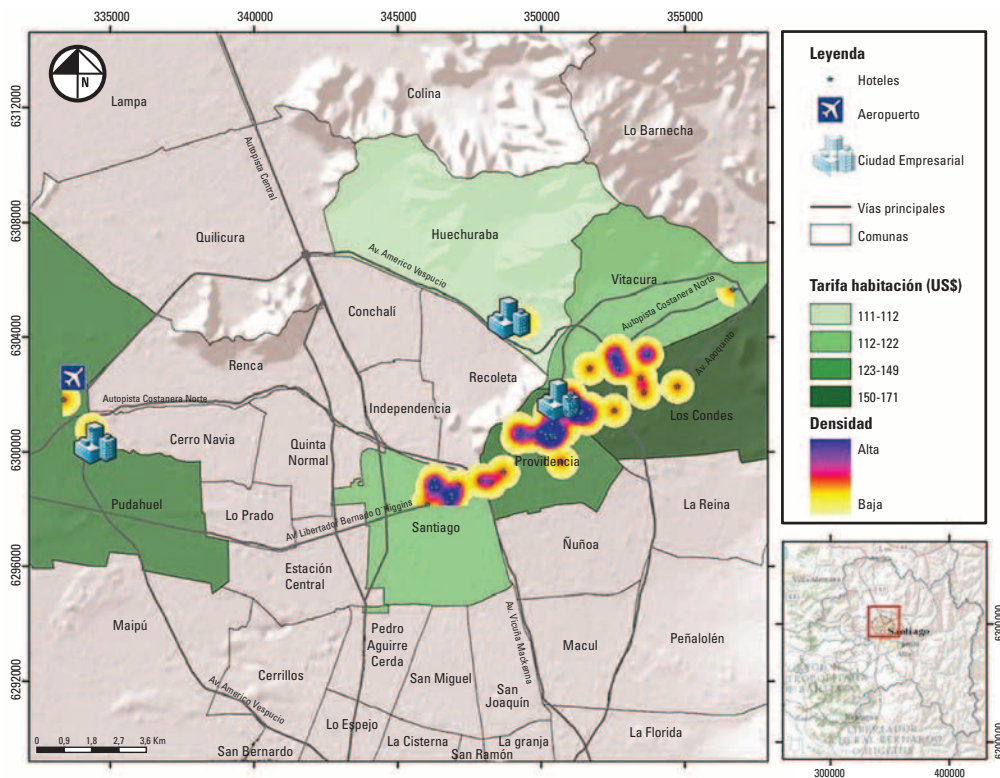


Figura 1. Localización de los hoteles y tarifas de hospedaje en Santiago de Chile. Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.

último es donde los hoteles de lujos se han localizado en los últimos años (figura 1).

A diferencia de otras capitales latinoamericanas, el centro de la ciudad de Santiago carece del atractivo proveniente de la arquitectura colonial, debido a que los terremotos han obligado a su permanente reconstrucción. Solo unos pocos edificios coloniales del siglo XIX permanecen en pie: el resto de la infraestructura corresponde a edificaciones construidas a partir de 1930. En el primer tercio del siglo XX la clase alta se movilizó hacia las comunas de Ñuñoa, Providencia y Las Condes, y luego a la comuna de Lo Barnechea, particularmente el sector de La Dehesa. Las nuevas áreas residenciales de las clases sociales altas estaban equipadas con grandes construcciones comerciales, clínicas, clubes sociales, teatros, servicios y otras instalaciones asociadas al ocio.

Tras el temprano giro neoliberal, la eliminación del modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), se produjo una reprimarización de la economía chilena que, junto a un creciente proceso de financierización, generó una demanda de oficinas para las sedes corporativas, que se instalaron aprovechando el prestigio y los servicios de las áreas residenciales en el cono nororiental de la ciudad —en El Golf—, en un proceso de desdoblamiento del centro urbano presente también en otras urbes latinoamericanas (De Mattos, 2010). Como se señaló, ese lugar recibió en los medios de comunicación locales el satírico nombre de ‘Sanhattan’, haciendo alusión a Manhattan.

Esa denominación se ha popularizado como un sello de marca para la zona, al igual que ‘Palermo Soho’ o ‘Palermo Hollywood’ en Buenos Aires, y su proceso de transformación física ha continuado desde los noventa hasta la presente década con la construcción de la *Torre Costanera*. En la construcción de esa imagen como centro financiero y de negocios globalizado han contribuido las cadenas hoteleras transnacionales, a partir del marketing para atraer turistas de negocios; aunque no siempre hacen alusión al término, sí resaltan su ubicación en el CBD, mostrando tanto vistas a los rascacielos como sus propios edificios diseñados con una arquitectura similar a la de las torres de oficinas (figura 2).

La geografía urbana de Santiago de Chile, tras la su inserción en los circuitos de la economía global, se ha reestructurado mediante una dispersión de las ‘islas de ricos’ en comunidades cerradas, *malls*, hipermercados, colegios privados y universidades, así como por la periferyización de la vivienda social (Hidalgo, Borsdorf y Zunino 2008), conformándose un tejido urbano caracterizado por

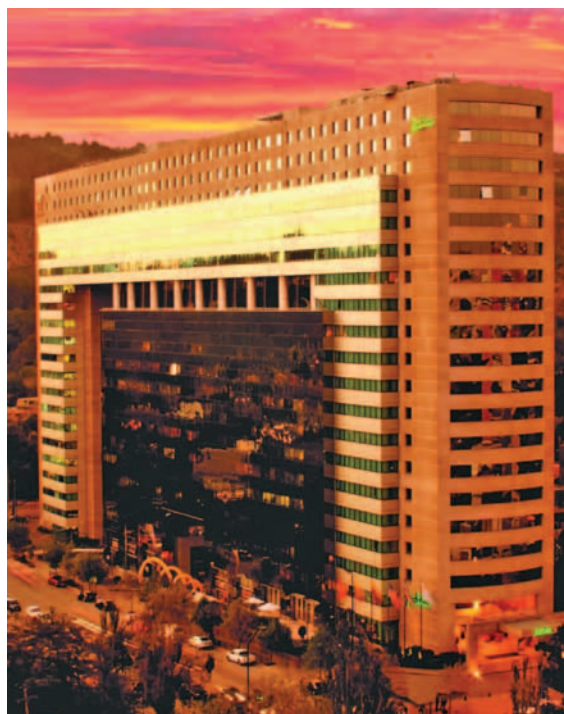


Figura 2. Hoteles de lujo en Sanhattan.

Fuente: Hotel Marriott Santiago sf.; Hotel Radisson Plaza Santiago sf.; Hotel Ritz-Carlton. sf.

Nota: de arriba a abajo, Hotel Radisson Plaza Santiago y Hotel Marriot Santiago.

una mayor fragmentación y segregación socioespacial (Borsdorf e Hidalgo 2011). En contraste, la localización de hoteles de lujo, aunque da muestras de cierta desconcentración —ya que han surgido hoteles localizados en comunas como Huechuraba y Pudahuel, que se encuentran fuera del centro de la ciudad y de los sectores residenciales de clase alta—, presenta un nivel de concentración espacial más acentuado que otros artefactos de la globalización (De Mattos 2002), sobre todo en el nuevo CBD promocionado como ‘Sanhattan’.

Hasta 1970, la cantidad de hoteles de lujo era mínima comparada con el presente. El turismo se concentraba en el centro de la ciudad y el turismo de negocios apenas existía. El hotel Sheraton, en la Plaza Bulnes en el centro, y el hotel Sheraton, en el Cerro San Cristóbal, eran los dos únicos con capital extranjero. El Sheraton San Cristóbal, con 379 habitaciones, era el más grande de la ciudad, mientras que los demás hoteles no contaban con más de 60 habitaciones.

El rápido desarrollo de los hoteles de lujo comenzó a partir de la apertura de la economía chilena al mercado global, lo que implicó el desarrollo de nueva infraestructura y la modernización de la existente. Las corporaciones globales comenzaron a establecer sus sedes de comando regionales en Santiago: el primer hotel de lujo nuevo fue el Crown Plaza en la intersección de Providencia con el centro de la ciudad, seguido por el Intercontinental Santiago, que forma parte de la cadena internacional Sixcontinental Hotels, con 296 habitaciones y que se localiza en el sector de El Bosque en la comuna de Las Condes. El auge comenzó en 1991 y se intensificó a partir del 2000. Marriot, NH, Starwood Hotels (Four Points), Holiday Inn, Carlson, Radisson y otras cadenas establecieron sus marcas en Santiago, principalmente en la comuna de Las Condes, pero también en localizaciones estratégicas y atractivas para el capital internacional. Algunas cadenas como Radisson, Holiday Inn, Sheraton y Starwood operan más de un hotel en la ciudad. Franquicias como Best Western también están presentes, siendo el único de esta cadena categorizado como cuatro estrellas, propiedad de inversionistas chilenos.

Actualmente, en la Región Metropolitana de Santiago —unidad política administrativa que alberga a la ciudad homónima— los hoteles se encuentran en solo 7 comunas (figura 3): Santiago (centro de la ciudad), Providencia, Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea (todas en la ‘ciudad moderna’), Pudahuel (aeropuerto) y Huechuraba (ciudad empresarial). Los hoteles de lujo que se localizan cerca de la Cordillera de Los Andes, en la municipalidad de Lo

Barnechea, se orientan al turismo invernal —cuya temporada alta corresponde a los meses de junio a octubre—. En Huechuraba y Pudahuel se localizan dos hoteles de lujo que son la primera opción para turistas de negocio que prefieren pernoctar cerca de los centros de negocio o del aeropuerto. La localización junto al aeropuerto de Pudahuel también se vincula con un conjunto de infraestructuras que abren la ciudad al mundo (Zunino 2002).

A partir de la década de los ochenta, Santiago comenzó a construir una red de transporte urbano con poca congestión. Hoy, una red de autopistas y túneles conectan sectores separados por accidentes geográficos y proveen un acceso rápido y expedito al centro de la ciudad. Todas las compañías internacionales de alquiler de autos están presentes en el aeropuerto, y la gran mayoría tiene sucursales en los hoteles de lujo. Esto permitió reducir las distancias a las amenidades presentes tanto en la ciudad como en la región: la cordillera de los Andes con sus centros de esquí en Farellones, La Parva y Portillo, los atractivos naturales de la alta montaña en el Cajón del Maipo —glaciares, baños termales—, la Cordillera de la Costa, alrededores como Olmué y algunos de los mejores viñedos del mundo.

Las Condes ofrece la mejor oferta de hoteles de cinco estrellas: 44% de los hoteles en esta categoría se localizan en la comuna, mientras que solo el 27% de los hoteles de cuatro estrellas están en el sector. El resto de los hoteles de cuatro estrellas se localizan, en Providencia (36%) y el centro de la ciudad (17%), en donde los hoteles de cinco estrellas no exceden el 22% y 11%, respectivamente. Lo Barnechea cuenta con 11% de hoteles de cinco estrellas y 5% de hoteles de cuatro estrellas. En Huechuraba se encuentran solo hoteles de cinco estrellas, de los cuales resalta el Radisson en Ciudad Empresarial, que responde a las necesidades de los turistas de negocios de empresas nacionales o internacionales que usan las instalaciones del centro de negocios.

Distinción de zonas de localización: hacia una tipificación de los nichos de renta según categoría de hoteles

La distribución de los hoteles de lujo de cinco y cuatro estrellas, en relación con otros alojamientos de menor categoría, presentan tres zonas diferenciadas (figura 3). En primer lugar, un *cluster* de hoteles de lujo en sector oriente de Santiago, dirigido a aquellos turistas de negocios que desarrollan sus actividades en los principales centros financieros de esta zona —ciudad empresarial localizada en Huechuraba; barrio El Golf en la comuna

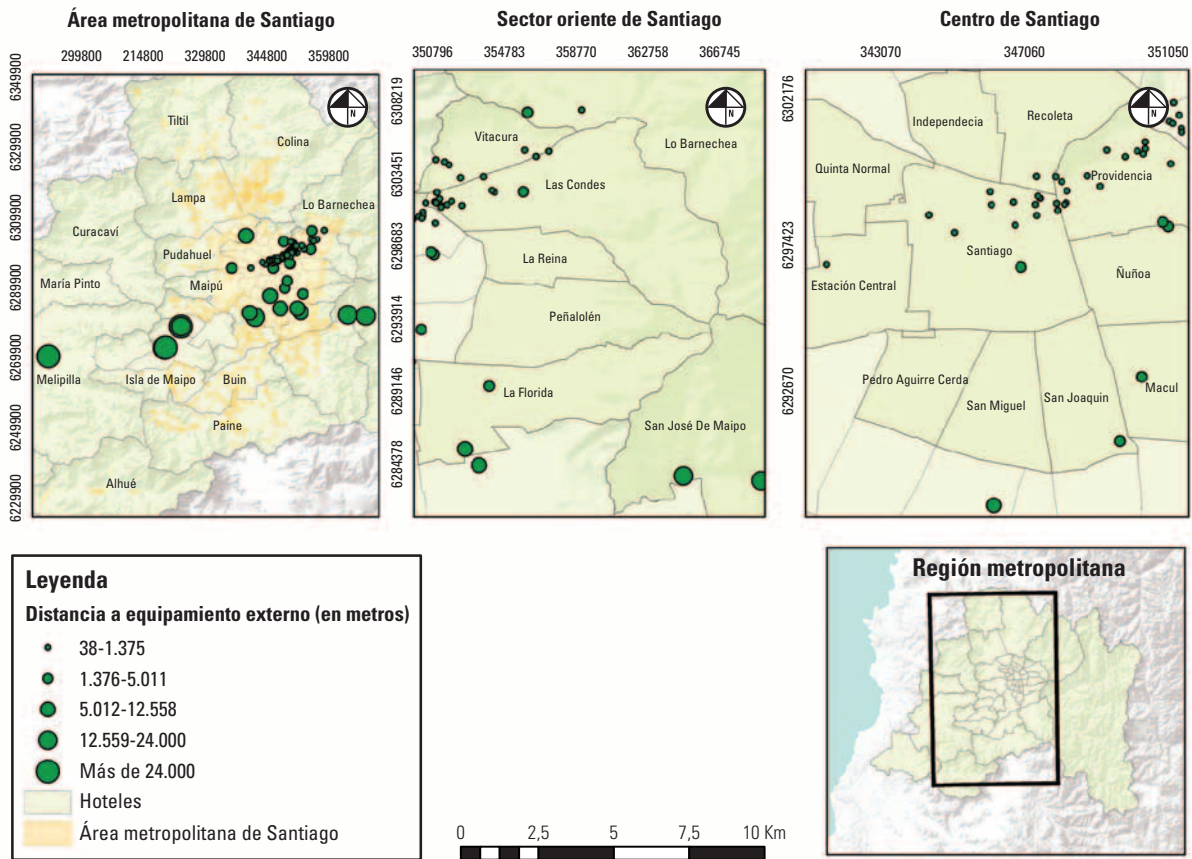


Figura 3. Distancia a equipamiento externo.

Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.

Nota: por equipamiento externo se clasificaron los siguientes atributos: centros de salud, centro financiero, parques, clubes, centros comerciales, museos, centros de transporte y barrios cívicos.

de Las Condes—. Esto representa un nicho de mercado exclusivo para este tipo de hoteles, los cuales, además, cuentan con un alto equipamiento y servicios internos, y en sus cercanías tienen centros culturales, de salud, de ocio y autopistas de alta velocidad.

Un segundo *cluster* se encuentra localizado en el centro de Santiago y se caracteriza por la distribución de hoteles de tres y dos estrellas, conformando así un nicho de mercado dirigido a turistas urbanos individuales y con grupos familiares que desean disfrutar de las amenidades del centro. En este sector es posible encontrar un modelo clásico de localización, relacionado con la oferta de museos², edificios y zonas patrimoniales y actividades

culturales que van desde los espectáculos masivos hasta eventos específicos.

Un tercer *cluster* de centros de alojamiento se encuentra en la zona pericentral y sur del Área Metropolitana de Santiago —en adelante, AMS—. Esta oferta hotelera de dos y tres estrellas se ubica en torno a los principales ejes viales del AMS, tales como la Ruta Panamericana³, la autopista de alta velocidad Américo Vespucio⁴ y la autopista del Sol⁵. La conectividad de este tipo de hoteles está dada por su expedito acceso al aeropuerto Arturo Merino Benítez.

2 Dentro de la oferta de museos se encuentran: Museo Histórico Nacional, Museo Nacional de Bellas Artes, Londres 38, Museo Colonial de San Francisco, Museo de Arte Contemporáneo, Museo de Arte Popular, Museo de Arte Precolombino y Museo de Artes Visuales.

3 Eje vertebral no solo del Área Metropolitana, sino de todo Chile.

4 Anillo o circunvalación que rodea toda el área pericentral del AMS.

5 Autopista concesionada que conecta directamente el centro de Santiago y su pericentro con el litoral central de Chile.

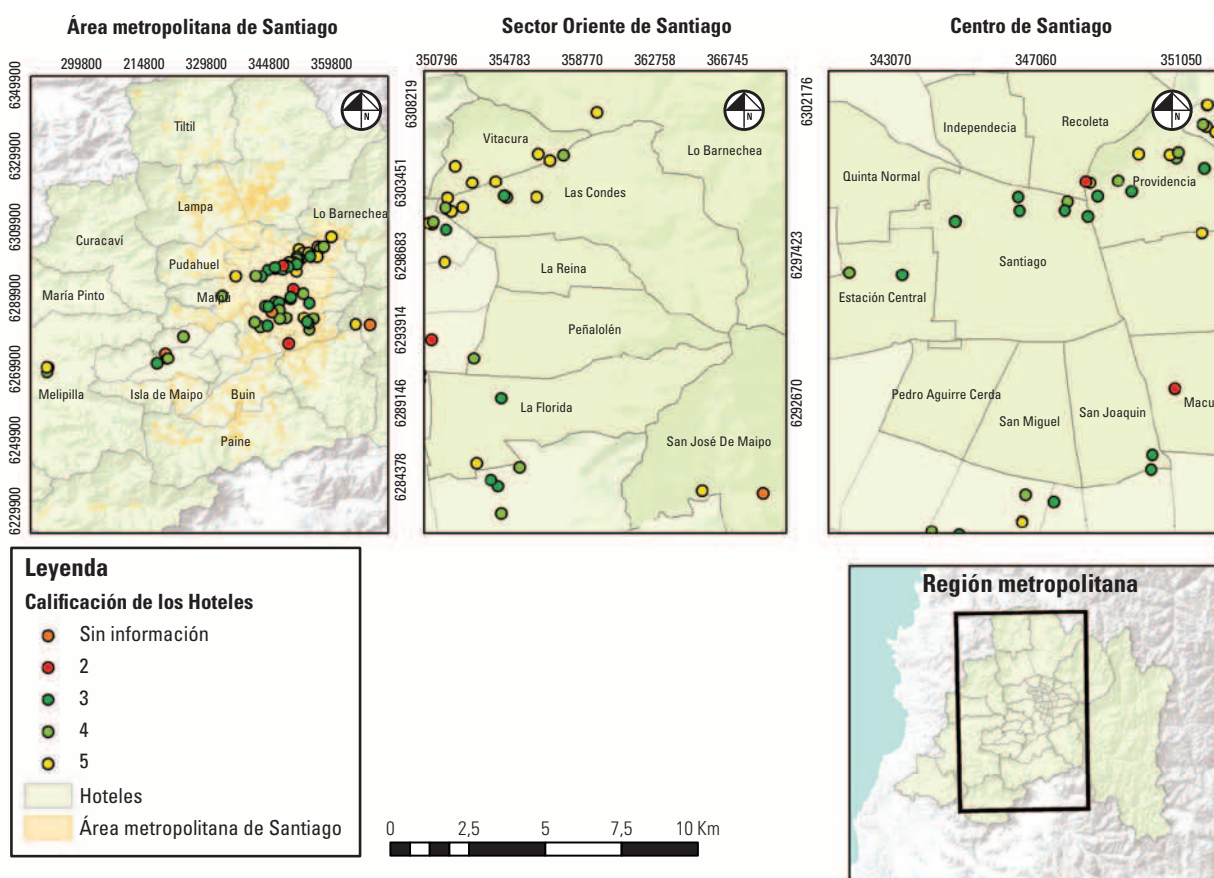


Figura 4. Localización de la oferta de hoteles de distinta categoría en el AMS. Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.

Tarifas y distancia al centro

La figura 4 muestra la estructura de precios en hoteles de cuatro y cinco estrellas, y su relación con la distancia al centro. En contra de las suposiciones de Shoal (2006), esta correlación no es clara. No existe conexión entre ARR y la distancia al centro. Los hoteles de mayor valor con habitaciones por sobre los US\$400 por habitación doble se localizan a más de 8 km del centro. El centro tiene 8 hoteles de cuatro estrellas y solo 1 de cinco estrellas.

Este es el resultado del significativo crecimiento de la ‘ciudad moderna’ en Las Condes y Vitacura, en las que las sedes de comando de empresas articuladas con la economía global y el reciente desarrollo de restaurantes e infraestructuras comerciales son los atractivos principales para el turista de negocios. El metro provee acceso rápido al centro de la ciudad, que queda apenas a 8 kilómetros de distancia. Entre el centro y las comunas de La Condes y Vitacura, Providencia ofrece una mejor situación geográfica por su cercanía al centro histórico y al CBD. Por un lado, Las Condes presenta los precios

más altos, seguido por Providencia y el aeropuerto en la comuna de Pudahuel; y, por otro, Vitacura presenta precios más bajos en el nororiente, mientras que los costos más económicos se encuentran en Huechuraba que, aunque cuenta con un centro de negocios, no posee otros atractivos turísticos conexos.

El turismo de negocios va asociado a mayores precios por habitación y a que los turistas que llegan a ejercer esa actividad prefieren ubicarse cerca del CBD que en el centro histórico. Lo anterior se puede evidenciar en la figura 5, en donde se relacionan las pernoctaciones en hoteles de lujo y la distancia al centro histórico. Se puede observar también que en Las Condes existe una demanda mayor, concentrando más de un tercio de pernoctaciones. Los hoteles del centro también tienen un número de pernoctaciones importante, disminuyendo para los hoteles en Providencia, Pudahuel y Huechuraba⁶.

6 Los datos asociados a la ocupación y rendimiento de los hoteles no se encuentran de manera expedita en organismos públicos y privados. Esto dificulta la segmentación a partir

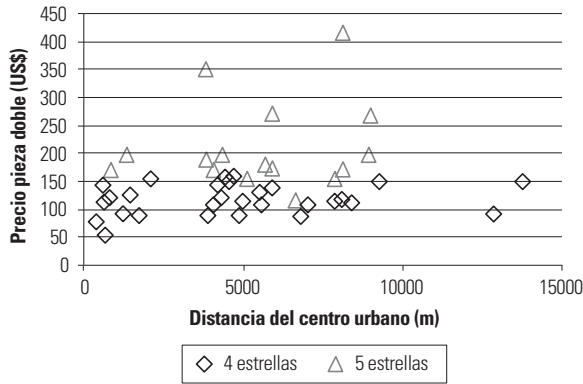


Figura 5. Promedio de precios de las habitaciones dobles con respecto a la distancia al centro de la ciudad.
 Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.

Hoteles de lujo entre el centro histórico y la ciudad moderna

Los patrones de localización de los hoteles de lujo en Santiago de Chile se asemejan más a lo descrito por Bégin (2000) para Xiamen que a lo descrito por Shoval (2006) con respecto a Jerusalén. Al igual que Xiamen, Santiago no tiene una tradición turística. Ambas ciudades tienen una ‘ciudad moderna’ fuera del centro. De manera similar a Xiamen, el tamaño de los hoteles de Santiago, medido en habitaciones, tiende a aumentar con la distancia al centro. Una correlación incluso más cercana se puede encontrar en la relación entre el precio por noche, nacionalidad del hotel y número de habitaciones (figura 6).

Los supuestos de Shoval (2006), con respecto al alquiler de automóviles y transporte público, no pudieron ser confirmados. La localización y estructura de precios de los hoteles de lujo en relación con la distancia al centro, sugiere que el turista internacional —principalmente familiar e individual— aprecia y utiliza el transporte público de la ciudad —Metro y Transantiago—, mientras que el turista de negocios utiliza preferentemente el taxi. Las compañías de alquiler de auto tienen sucursales en gran parte de los hoteles de lujo o bien los mismos se encargan de contratar o prestar este tipo de servicios para sus huéspedes. Las mejoras en los medios de transporte individualizados, además de la construcción de mejores autopistas y carreteras, así como con la inclusión de herramientas de navegación como el GPS, han facilitado la orientación y la movilidad de los turistas que se encuentran en periodo de vacaciones (figura 7).

de la demanda de los hoteles ubicados en el CBD y aquellos que están en el centro histórico y el pericentro del AMS.

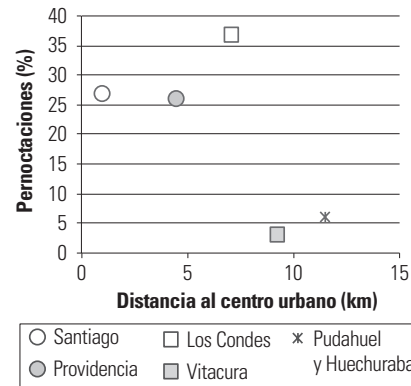


Figura 6. Pernoctaciones con respecto a la distancia al centro de la ciudad.
 Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.

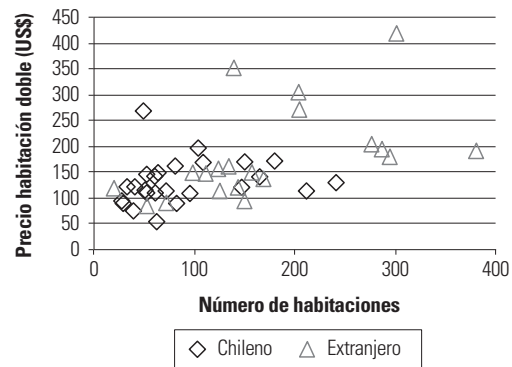


Figura 7. Precios promedios y número de habitaciones por origen del propietario del hotel.
 Datos: elaboración propia a partir de la base de datos levantada.



Figura 8. Esquema de localización hotelera en Santiago de Chile.

Esto significa que los supuestos de Shoval (2006) y Egan y Nield (2000) no se ajustan a la ciudad de Santiago. Estos estudios se desarrollaron para ciudades monocéntricas

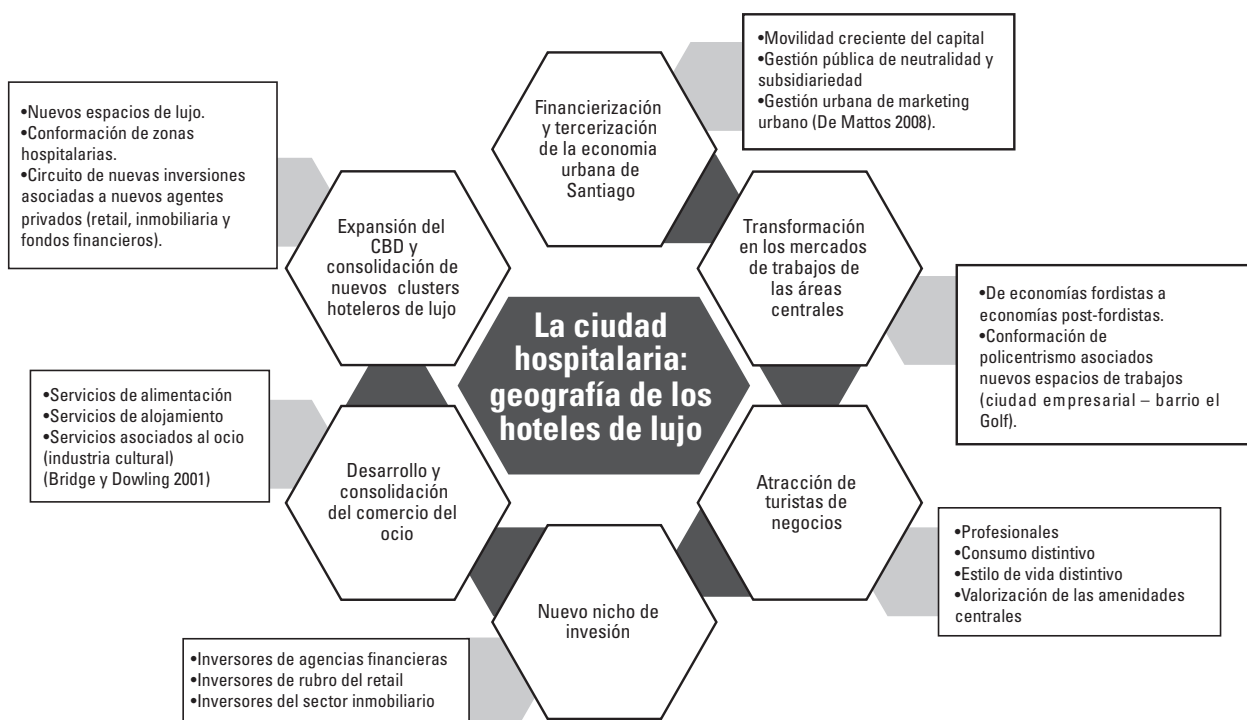


Figura 9. Geografía de los hoteles de lujo en Santiago de Chile.

con atracciones turísticas altamente concentradas en los centros históricos, por lo tanto, el modelo puede ser validado solamente para ciudades con esa estructura. El modelo de localización hotelera en ciudades monocéntricas era válido para el caso de Santiago hasta los años setenta, situación que se transformó radicalmente con la inserción de la economía urbana al mercado global y a la red de ciudades globales. De manera que esa tendencia histórica queda obsoleta y se potencia una nueva estructura bipolar y fragmentada del organismo urbano (Borsdorf e Hidalgo 2011), representada en la figura 8.

La figura 9, por su parte, sintetiza los principales aspectos teóricos discutidos y aplicados en el artículo. Asimismo, da cuenta de los resultados alcanzados, entendiendo el proceso de localización de los hoteles de lujo como nicho de mercado inmobiliario que aprovecha los servicios y equipamientos de la ciudad —convertidas en amenidades— que son parte de los aprovechamientos de renta de la localización de los hoteles, y por consiguiente, de la explicación de su densidad observada.

Consideraciones finales

La hotelería de lujo en Santiago se ha convertido en un rasgo importante de la ciudad moderna. Su distribución espacial está vinculada con la expansión del CBD, en el

que se localizan las empresas con funciones de comando de la economía regional y global, así como una serie de infraestructuras de transporte, concentrando la demanda por hospedaje para los turistas de negocios. El rol del centro de la ciudad disminuye de alguna manera, pero permanece accesible desde el resto de los hoteles por medio del transporte público.

En este sentido, se produce una zonificación de los hoteles en función de su calificación —cinco, cuatro, tres y dos estrellas—, conformando tres zonas que contienen diversas amenidades para entregar al turista individual, familiar y de negocios. Esto da lugar a nichos de mercado en los cuales la inversión desde el rubro no solo del turismo, sino que también desde el *retail*, el sector inmobiliario, los fondos de inversión y de pensiones, han comenzado a jugar un rol importante en la industria hotelera y en la territorialización de paisajes de lujo. Estos incipientes procesos de financierización de la industria hotelera de lujo, bajo la lógica de una compleja red de agentes privados y públicos, debe ser análisis de futuras investigaciones.

Los modelos neoclásicos y postindustriales, que hacen énfasis en la distancia al centro para el caso de Santiago de Chile, reflejan que el turismo urbano es un fenómeno de creciente diversidad ligado a actividades como el ocio, los estudios, el consumo cultural y los negocios.

Es un fenómeno que aún se encuentra en una fase de poco estudio en relación con las geografías del turismo en otros espacios en donde priman las amenidades naturales como factor de atracción.

Por último, hay una línea de investigación a desarrollar en cuanto a las geografías del turismo urbano y de

negocios en Chile, que puede complementar estudios que se vienen realizando sobre el turismo de amenidades naturales. Sería necesario identificar tanto los aspectos institucionales del turismo urbano y negocios como sus nexos con la producción inmobiliaria local, dinamizada también por el proceso de globalización y financierización.

Rodrigo Hidalgo

Profesor Titular de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Dirige el Programa de Doctorado en Geografía de la misma universidad. Sus áreas de interés son: geografía urbana, geografía del neoliberalismo y pensamiento geográfico.

Paula Azar

Magíster en geografía humana de la Universidad de Utrecht (Países Bajos) y geógrafo de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Se desempeña como profesional de planificación y ordenamiento territorial en el Gobierno Regional de Tarapacá (Chile). Su investigación se ha centrado en temas urbanos, abordando el territorio desde la perspectiva geográfica y social.

Axel Borsdorf

Emeritus de Geografía de la Universidad de Innsbruck (Austria) y director del Instituto de la Investigación Interdisciplinaria de la Montaña, Academia de Ciencias Austriaca. Sus enfoques investigativos están orientados a: geografía urbana, geografía de la montaña, los Alpes, los Andes.

Alex Paulsen

Profesor de Historia y Geografía de la Universidad Católica Silva Henríquez y Magíster en Geografía y Geomática de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Sus áreas de interés son: resistencias y luchas urbanas y procesos de gentrificación.

Referencias

- Arias, Cecilia. 2001. *Turismo de negocios en Chile*. Santiago: Servicio Nacional del Turismo.
- Barrado, Diego A. 2010. "Gran ciudad y turismo en la transición postindustrial: nuevos y viejos procesos, nuevas y viejas teorías, el ejemplo del Área Metropolitana de Madrid." *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 14:317.
- Baum, Joel, y Stephen J. Mezas. 1992. "Localized Competition and Organizational Failure in the Manhattan Hotel Industry, 1898-1990." *Administrative Science Quarterly* 37 (4): 580-604. doi: 10.2307/2393473.
- Bégin, Stéphanie. 2000. "The Geography of a Tourist Business: Hotel Distribution and Urban Development in Xiamen, China." *Tourism Geographies: an International Journal of Tourism Space, Place and Environment* 2 (4): 448-471. doi: 10.1080/146166800750035530.
- Benko, Georges. 2000. "Estrategias de comunicación y marketing urbano." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 26 (79): 67-77. doi: 10.4067/S0250-71612000007900004.
- Borsdorf, Axel, y Rodrigo Hidalgo. 2011. "Fragmentierende Stadtentwicklung unter Bedingungen der Globalisierung-Ergebnisse aus Santiago de Chile." *Geographica Helvetica* 66 (2): 122-131. doi: 10.5194/gh-66-122-2011.
- Borsdorf, Axel, Carla Marchant, y Rafael Sánchez. 2012. "Mountains, Deserts, Beaches and Glaciers: Recent Developments in Chilean Tourism." En *Chile: Environmental, Political and Social Issues*, editado por Diego Rivera Nova, 147-158. New York: Nova Science Pub Inc.
- Bridge, Gary, y Robyn Dowling. 2001. "Microgeographies of Retailing and Gentrification." *Australian Geographer* 32 (1): 93-107. doi: 10.1080/00049180020036259.
- Capital. 2013. "Boom de estrellas." 8 de marzo. <http://www.capital.cl/negocios/2013/03/08/120316-boom-de-estrellas>.

- Cattaneo Pineda, Rodrigo. 2011. "Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?" *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 37 (112): 5-22. doi: 10.4067/S0250-71612011000300001.
- De Mattos, Carlos. 2002. "Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿impactos de la globalización?" *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 28 (85): 1-10. doi: 10.4067/S0250-71612002008500001.
- De Mattos, Carlos. 2010. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ).
- Dökmeci, Vedia, y Nazmiye Valta. 1999. "The Evolution and Distribution of Hotels in Istanbul." *European Planning Studies* 7 (1): 99-109. doi: 10.1080/09654319908720504.
- Duque, Isabel. 2011. "Bogotá: entre la identidad y el marketing urbano." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 25 (1): 29-45.
- Egan, David, y Kevin Neild. 2000. "Towards a Theory of Intraurban Hotel Location." *Urban Studies* 37 (3): 611-621. doi: 1080/0042098002140.
- Ferrando, Karina. 2014. "El silencioso avance del brazo inmobiliario de Falabella." *La Tercera*, 2 de marzo. <http://diario.latercera.com/2014/03/02/01/contenido/negocios/27-158968-9-el-silencioso-avance-del-brazo-inmobiliario-de-falabella.shtml>.
- Fiscalía Nacional Económica. 2015. *Documento dirigido al Tribunal de la Libre Competencia para que decrete su competencia frente al caso (sic)*. Oficio legal. Santiago: Fiscalía Nacional Económica.
- Fuentes, Luis. 2010. "Competitividad urbana y cohesión social en Santiago de Chile: ¿dos caras de la misma moneda?" *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 14:331.
- Fuentes, Luis, y Carlos Sierralta. 2004. "Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global?" *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 30 (91): 7-28. doi: 10.4067/S0250-71612004009100002.
- Gavinha, José A. 2008. "Veinte años de ciudades globales: ideas, mitos y nuevas evidencias." *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 12 (270).
- Hall, Michael, y Stephen Page. 1999. *The Geography of Tourism and Recreation: Environment, Place and Space*. London: Routledge.
- Harvey, David. [1989] 2009. "De la gestión urbana al empresarialismo: la transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío." En *Espacios del capital: hacia una geografía crítica*, editado por David Harvey, 366-390. Madrid: Akal.
- Harvey, David. 2005. "El 'nuevo' imperialismo: acumulación por desposesión." *Socialist Register* enero:99-129.
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hidalgo, Rodrigo. 2013. "Las transformaciones de las áreas centrales en América Latina: agentes inmobiliarios y nueva morfología urbana en el caso de Santiago de Chile." En *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. Serie Geolibros vol. 18, editado por Paulo Cesar Xavier Pereira. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP), Universidad Católica de Chile.
- Hidalgo, Rodrigo, Axel Borsdorf, y Hugo Zunino. 2008. "Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria." En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, editado por Cesar Javier Pereira y Rodrigo Hidalgo, 168-196. Santiago: Facultad de Arquitectura e Urbanismo (FAU-USP), Universidad Católica de Chile.
- Hotel Marriott Santiago. sf. <http://www.espanol.marriott.com/hotels/travel/scldt-santiago-marriott-hotel/>.
- Hotel Radisson Plaza Santiago. sf. <http://www.radisson.cl/plazasantiago>
- Hotel Ritz-Carlton. sf. <http://www.ritzcarlton.com/es/Properties/Santiago/Default.htm>.
- Judd, Dennis. 2003. "El turismo urbano y la geografía de la ciudad." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 29 (87): 51-62.
- Larraín Vial S.A. 2013. *Memoria Anual 2013*. Santiago: Larraín Vial, Activos Administradora General de Fondos.
- McNeill, Donald. 2009. "The Airport Hotel as Business Space." *Geografiska Annaler: Series B Human Geography* 91 (3): 219-228. doi: 10.1111/j.1468-0467.2009.00316.x.
- Morandé, Felipe, y Carlos García. 2004. *Financiamiento de la vivienda en Chile*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Navarro, Enrique, Daniela Thiel, y Yolanda Romero. 2015. "Periferias del placer: cuando turismo se convierte en desarrollismo inmobiliario-turístico." *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 67 (1): 275-302.
- Pearce, Douglas. 1979. "Towards a Geography of Tourism." *Annals of Tourism Research* 6 (3): 245-272. doi: 10.1016/0160-7383(79)90101-4.
- Propin, Enrique, Álvaro López, y Álvaro Sánchez. 2004. "Territorios preferenciales de los grupos hoteleros internacionales en América Latina y el Caribe, a principios del

- siglo XXI." *Investigaciones Geográficas: Boletín del Instituto de Geografía UNAM* 53:122-140.
- Raposo, Alfonso. 2010. "Presagios para el capitalismo líquido 'Sanhattan' breve antología." *Revista Electrónica DU&P Diseño Urbano y Paisaje* 7 (20).
- Rogerson, Jayne M. 2012. "The Changing Location of Hotels in South Africa's Coastal Cities." *Urban Forum* 23:73-91. doi: 10.1007/S12132-012-9143-3.
- Sassen, Saskia. 2001. *The Global City: New York, London, Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press.
- Sassen, Saskia. 2003. "Localizando ciudades en circuitos globales." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 29 (88): 5-27. doi: 10.4067/S0250-71612003008800001.
- SERNATUR (Servicio Nacional de Turismo). 2012. "Turismo". Santiago: SERNATUR. <http://www.sernatur.cl/>.
- Shoval, Noam. 2006. "The Geography of Hotels and Cities: An Empirical Validation of a Forgotten Model." *Tourism Geographies* 8 (1): 56-75. doi: 10.1080/14616680500392499.
- Spolon, Ana Paula. 2008. "Hospitalidade contemporânea nas grandes cidades da América Latina: Sao Paulo, Santiago e Buenos Aires em foco." En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, editado por Cesar Javier Pereira y Rodrigo Hidalgo, 323-340. Santiago: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP), Universidad Católica de Chile.
- Suárez, José Luis. 2004. *Los hoteles como inversión inmobiliaria*. Documento de investigación n.º 365. Navarra: IESE Business School Universidad de Navarra.
- Taylor, Peter. 2002. "Generating data for research on cities in globalization." En *International Research on Metropolises*, editado por A. Borsdorf y C. Parnreiter, 29-42. Forschungsberichte: ISR-Forschungsberichte.
- Taylor, Peter. 2004. *World City Network: a Global Urban Analysis*. London: Routledge.
- Truffello, Ricardo, y Rodrigo Hidalgo. 2015. "Policentrismo en el Área Metropolitana de Santiago de Chile: reestructuración comercial, movilidad y tipificación de subcentros." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 41 (122): 49-73. doi: 10.4067/S0250-71612015000100003.
- Williams, Stephen. 2005. *Tourism Geography: a New Synthesis*. New York: Routledge.
- Yokeno, Nobumichi. 1968. "La localisation de l'industrie-touristique: application de l'analyse de Thunen-Weber." *Cahiers du Tourisme* 9:1-18.
- Zunino, Hugo. 2002. "Formación institucional y poder: investigando la construcción social de la ciudad." *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 28 (84): 103-116. doi: 10.4067/S0250-71612002008400006.
- Zusman, Perla. 2014. "La descripción en geografía. Un método, una trama." *Boletín de Estudios Geográficos* 102:135-149.

Lecturas recomendadas

- Arbel, Avner, y Abraham Pizam. 1977. "Some Determinants of Urban Hotel Location: The Tourists' Inclinations." *Journal of Travel Research* 15:18-22. doi: 10.1177/004728757701500305.
- Ashworth J., Gregory. 1989. "Accommodation and the Historic City." *Built Environment* 15 (2): 92-100.
- Baum, Joel, y Heather A. Haveman. 1997. "Love Thy Neighbor? Differentiation and Agglomeration in the Manhattan Hotel Industry, 1898-1990." *Administrative Science Quarterly* 42 (2): 304-338. doi: 10.2307/2393922.
- Der Neue Fischer Weltalmanach. 2012. "Frankfurt." <http://www.weltalmanach.de/>.
- Gutiérrez, Sicilia. 1977. "Localización actual de la hostelería Madrileña." *Boletín de la Real Sociedad Geográfica* 112 (2): 347-358.
- Harvey, David. 2007. "De la gestión urbana al empresarismo: la transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío." En *Espacios del capital, hacia una geografía crítica*, editado por David Harvey, 366-390. Madrid: Akal.
- INE (Instituto Nacional de Estadística). 2012. *Turismo, informe anual 2011*. Santiago de Chile: INE.
- Oppermann, Martin, Din Kadir, y Siti Amri. 1996. "Urban Hotel Location and Evolution in a Developing Country: The Case of Kuala Lumpur Malaysia." *Tourism Recreation Research* 21 (1): 55-63. doi: 10.1080/02508281.1996.11014763.
- Shoval, Noam, y Kobi Cohen-Hattab. 2001. "Urban Hotel Development Patterns in the Face of Political Shifts." *Annals of Tourism Research* 28 (4): 908-925. doi: 10.1016/S0160-7383(00)00083-9.
- Shoval, Noam, McKercher Bob, Erica Ng, y Amit Birenboim. 2011. "Hotel Location and Tourist Activity in Cities." *Annals of Tourism Research* 38 (4): 1594-1612. doi: 10.1016/j.annals.2011.02.007.
- Taylor, Peter. 2003. "Generating Data for Research on Cities in Globalization." En *International Research on Metropolises: Milestones and Frontiers*, editado por Axel Borsdorf y Christof. Parnreiter, 29-42. Berlin: ISR Forschungsberichte.