

---

**Artículo****Autores / Authors:**

Evaristo García \*

\* *Licenciado en Geografía e investigador en el Centro de Investigaciones de la Facultad de Filosofía y Humanidades en la Universidad Nacional de Córdoba (Argentina).*

**Correspondencia:**

garciaevaristo@hotmail.es

**Recibido / Receipt:**

07/10/2017

**Reenvió / Forward:**

12/03/2018

**Aceptado / Acceptance:**

13/04/2018

**Páginas:**

236 - 255

## Turismo residencial: una aproximación a la dinámica turístico-inmobiliaria en la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina)

### *Residential tourism: an approach to tourism-real estate dynamics in the city of Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina)*

**Evaristo García***Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.*

**Resumen:** El impulso que evidenció la actividad turística en el Valle de Calamuchita, como en otras zonas 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 y estrategias de múltiples agentes sociales que, directa o indirectamente, se manifiestan en el desarrollo turístico local, y, se cristalizan en el crecimiento urbano de la ciudad. El presente trabajo aborda dicha relación entre turismo residencial y crecimiento urbano, a partir de un estudio de caso realizado en la localidad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba. La investigación se sitúa en el marco del auge turístico internacional y del contexto nacional de emergencia de la crisis política-económica de dos mil uno. El análisis está centrado en la valorización diferencial del suelo urbano, sujeta a la selectividad del capital para localizarse en el territorio. De esta manera, se busca dar cuenta de cómo la oleada de inversiones inmobiliarias para la construcción de residencias turísticas, durante la década del dos mil, impactó fuertemente sobre el valor del suelo urbano, definiendo áreas muy dinámicas en materia de atracción de capitales, y rezagando otras áreas menos atractivas para el capital.

**Palabras claves:** Turismo residencial, Crecimiento urbano, Mercado inmobiliario, Valor del Suelo Urbano.

**Abstract:** The impulse that evidenced the tourist activity in the Valley of Calamuchita, as in other tourist zones of the country at the beginning of the 21st century, was reflected in the progress of real estate investments in residences consigned to the tourist accommodation. This process initiated a series of practices and strategies of multiple social agents that, directly or indirectly, are manifested in local tourism development, and crystallize in the urban growth of the city. This paper deals with the relationship between residential tourism and urban growth, based on a case study carried out in the town of Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba. The research is located within the framework of the international tourist boom and the national context of emergency of the political-economic crisis of two thousand one. The analysis focuses on the differential valuation of urban land, subject to the selectivity of capital to be located in the territory. In this way, the aim is to explain how the wave of real estate investments for the construction of tourist residences, during the decade of the two thousand, strongly impacted on the value of the urban land, defining very dynamic areas in attracting capital, and Lagging behind other less attractive areas for capital.

**Keywords:** Residential tourism, urban growth, real estate market, urban land value.



## **Introducción**

En este trabajo se aborda el desarrollo turístico residencial en Santa Rosa de Calamuchita (en adelante SRC) como uno de los factores explicativos de primer orden de su crecimiento urbano. Las implicancias del turismo en el territorio, ligadas al avance de las inversiones en el sector inmobiliario, 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.

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 SRC 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.

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

Hablar de las implicancias del turismo en el territorio desde una perspectiva geográfica crítica, precisa pensar en términos de prácticas sociales, donde el papel del territorio no queda reducido al de simple contenedor, es decir, un espacio abstracto, plano y sin atributos; se trata, más bien, de pensar en que el territorio turístico cumple la función de soporte, recurso, medio de producción, espacio de producción y de consumo, así como también, parte del producto consumido (Barrado Timón, 2004).

En la actualidad, la interrelación turismo-territorio se intensifica como resultado de diversos factores que acontecen en la actual fase del sistema capitalista, la globalización. En este marco, el turismo ha tenido que redefinirse para no quedar fuera de las leyes que rigen el capitalismo global y sus transformaciones alternaron cuestiones fundamentales de este modelo (Dachary & Arnaiz Burne, 2012).



Varios autores (entre los más citados: Sassen, 1999; De Mattos, 2002; Castells, 2006; Soja, 2008; Ciccolella, 2014), coinciden en señalar algunos cambios que la globalización trajo aparejados y comenzaron a observarse con claridad a partir de los noventa. Algunos de estos cambios son: la imposición del neoliberalismo; la emergencia de nuevos centros de poder económicos y políticos; la terciarización; la deslocalización de las grandes empresas; la flexibilización en algunas legislaciones; la cuestión ambiental como estrategia de marketing más que como cuestión de conciencia; la revolución de las TIC's, el consumismo.

Dachary y Arnaiz Burne sostienen que “la sociedad de consumo es un marco más amplio para el desarrollo del turismo ya que ha cambiado la relación entre trabajo y ocio, ayer una dicotomía, hoy dos caras de una misma realidad” (2012: pág. 19). Sin ahondar en los grandes cambios sociales evidenciados a nivel global, se destacan ciertos procesos que resultan elementales para comprender la importancia del turismo en clave territorial.

El crecimiento de las ciudades y la masiva movilidad humana internacional, representan fenómenos característicos e interrelacionados de la actual fase global del sistema capitalista. Los flujos turísticos son una parte importante de estos procesos. A través de las prácticas sociales de múltiples agentes, “el turismo se conforma como un sistema que incluye la producción e incide en la transformación de territorios” (Salvá Tomás, 2011: pág.2).

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 (Organización Mundial del Turismo). 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>1</sup>. Otro indicador representativo del auge de esta actividad son las inversiones en alojamiento, éstas se incrementaron 1.351 % en el decenio mencionado<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Medido en arribo de turistas (Ministerio de Turismo. Dirección de Estudios de Mercado y Estadísticas).

<sup>2</sup> Medido en millones de pesos (Ministerio de Turismo. Dirección de Estudios de Mercado y Estadísticas).



En este marco, aparece de manera progresiva un conjunto heterogéneo de alternativas y motivaciones de viaje. Los cambios mencionados conllevan a la construcción y/o la reconstrucción de espacios turísticos que surgen de nuevos comportamientos turísticos. El turismo residencial puede considerarse una manifestación de nuevas alternativas del turismo y nuevos comportamientos turísticos que se consolidan en el actual siglo XXI. Por otra parte, “puede producirse un aprovechamiento especulativo por parte del sector inmobiliario creando espacios ofertados como nuevos «paraísos» de autenticidad escénica” (Salvá Tomás, 2011: pág. 10). Sobre este perfil dual de la modalidad turística residencial se encarrila el análisis del impacto en el crecimiento urbano de SRC.

### **El turismo residencial ¿actividad recreativa o inversión rentable?**

El turismo residencial puede ser definido como la actividad que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir que corresponden a nuevas formas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas (Mazón Martínez & Aledo Tur, 2005). Estas viviendas, dice Cruz (2009), son hasta cierto punto autónomas de los operadores turísticos, sin embargo están muy vinculadas al mercado inmobiliario, que la mayor parte de las veces define qué áreas han de ocupar. En Brasil, por caso, se viene utilizando la expresión «turismo inmobiliario» para hacer referencia a la intensificación del proceso de urbanización por los desarrollos inmobiliarios de segundas residencias.

Siguiendo a Pontes da Fonseca & Moreira de Lima (2012) la segunda residencia tiene una doble funcionalidad, esto es, como un lugar de descanso y placer para el disfrute del usuario, y, también, como una inversión rentable que puede ser administrada por una persona o por una empresa especializada. Sobre esta segunda función se constituye un factor importante para la comprensión del reciente fenómeno de la segunda residencia en varios países (*op cit.* pág. 17).

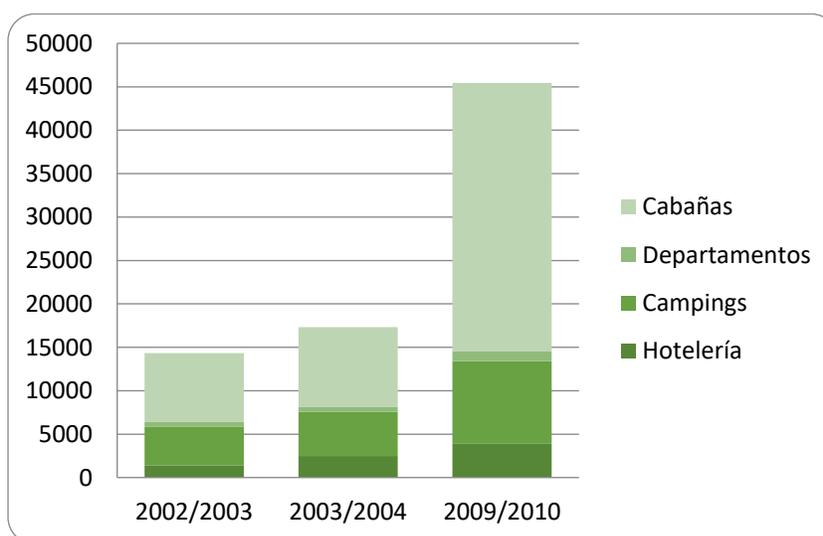
En el caso mexicano, Daniel Hiernaux-Nicolas (2005) detecta que el papel de la promoción inmobiliaria en la producción de la vivienda turística ha crecido sensiblemente en los albores



del tercer milenio y Pontes da Fonseca & Moreira de Lima (*op cit*) observan en municipios del litoral brasilero, cómo la asociación del turismo con el capital inmobiliario se plasmó en el esparcimiento de segundas residencias en la década del dos mil. Por su parte, en Argentina, Grippo & Visciarelli (2007) se refieren a la acción territorializadora del turismo residencial y su relación con la promoción inmobiliaria en pequeñas localidades bonaerenses y verifican la intensificación del fenómeno a comienzos del siglo.

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 SRC, fue de la mano del aumento de la oferta de alojamiento temporal. Se puede observar en la Figura N° 1 el incremento de las plazas disponibles<sup>3</sup>, cuya proporción representa un 220 % en valores aproximados.

**Figura 1:** Cantidad de plazas por tipo de alojamiento. SRC (2015)



**Fuente:** Elaboración propia en base a datos obtenidos de la Dirección de Turismo de SRC.

<sup>3</sup> Quedan excluidas plazas en alojamientos no registrados/habilitados por la Dirección de Inspección Municipal.



El formato de cabañas fue el de mayor crecimiento absoluto y relativo a lo largo del periodo estudiado, el incremento de plazas disponibles representó casi un 390 % entre la temporada 2002/2003 y la temporada 2009/2010 (ver Figura N° 2).

Este crecimiento refleja la importancia del turismo residencial en la localidad como modalidad predominante en detrimento de, por caso, el turismo hotelero o el turismo de campings. Cabe destacar que ambos sectores también han tenido un crecimiento significativo, aunque en contraste con el sector cabañero, en este último ha sido superlativo.

Por otra parte, la creciente construcción de cabañas en la localidad se inscribe dentro de la dinámica del sector de la construcción a nivel nacional, que tuvo un comportamiento excepcional en la década del dos mil. La actividad de la construcción pasó de ser una de las más golpeadas por la crisis<sup>4</sup>, a ser uno de los sectores que lideró la recuperación del país. El crecimiento anual del sector en 2003 ascendió al 34,4 %<sup>5</sup> (Lapelle, López Asensio & Woelflin, 2011). Existen diversas causas que pueden explicar la fuerte recuperación del sector en los primeros años, luego de pasada la crisis de 2001-2002. Una de ellas fue la creciente importancia del sector público en la inversión de construcción, más precisamente la inversión bruta interna pública en construcción se incrementó un 303 % durante el periodo 2002-2005.

Otra de las causas fue la desconfianza de la población en el sistema financiero a partir de la instauración del 'corralito financiero' en 2001. En consecuencia, el 'ladrillo' se transformó en el principal destino de los ahorros de las familias y de los excedentes generados por las empresas favorecidas por el nuevo escenario. Finalmente, se puede imputar como otra explicación, la alta rentabilidad registrada en el sector construcción en los primeros años post convertibilidad. La misma se incrementó debido a que los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares, al tiempo que los costos en pesos caían considerablemente, producto de la devaluación/depreciación de la moneda. (Lapelle, López Asensio & Woelflin, *op cit*).

---

<sup>4</sup> El valor agregado del sector de la construcción cayó en el año 2002 un 33,4 % con respecto a 2001.

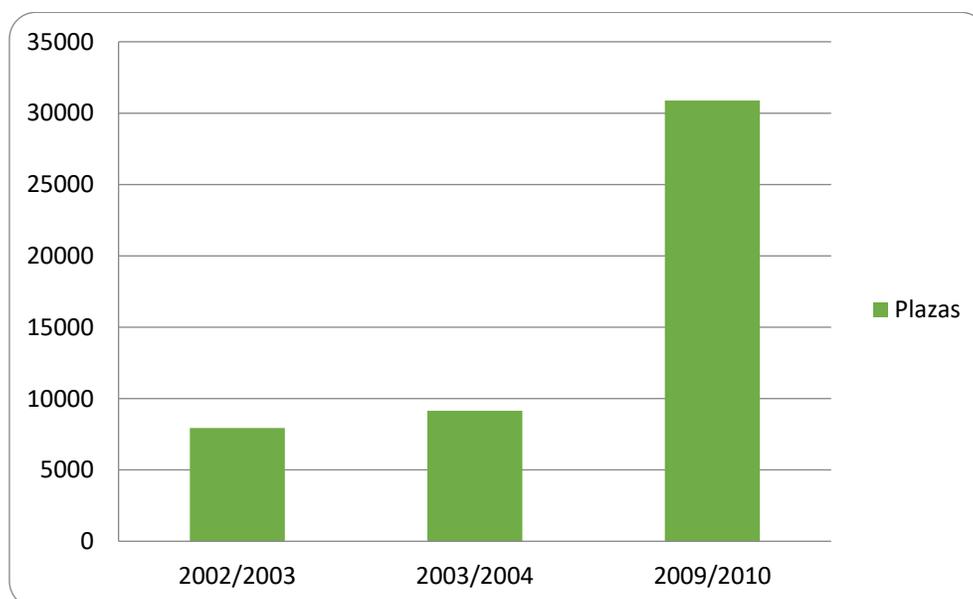
<sup>5</sup> Las cifras corresponden a la variación interanual del valor agregado a precios constantes.



Sin ahondar en estos factores, se señala el protagonismo del sector construcción-inmobiliario en la década del dos mil, así como su incidencia en diversos espacios. González, Otero, Nakayama & Marioni (2009) observan que algunos centros turísticos de montaña están viviendo un boom inmobiliario desde la crisis de 2001, cuando muchas personas deciden invertir en el sector de la construcción. A partir de entonces, los índices de construcción no han cesado de incrementarse, acompañados por el aumento sostenido de los costos de la construcción y del valor de la tierra.

En SRC, el boom de la construcción se desplegó de la mano del turismo, por lo que gran parte de las inversiones se dirigieron a la construcción de alojamientos turísticos.

**Figura 2:** Evolución de plazas en cabañas. SRC (2015)



**Fuente:** Elaboración propia en base a datos obtenidos de la Dirección de Turismo de SRC.

El proceso por el cual el turismo residencial se desarrolla, dinamizado por el sector construcción-inmobiliario, implica el consumo de amplias superficies de territorio para la edificación de cabañas y complejos cabañeros.



En cuanto a la relación entre mercado de suelo y actividad turística, y particularmente el turismo residencial, se plasma en el espacio urbano mediante la proliferación de proyectos inmobiliarios destinados a incrementar la oferta de alojamiento, ya que la gran mayoría de los lotes que se encuentran disponibles en el mercado tienen como fin último la construcción de segundas residencias. (Espasa, Fittipaldi & Michalijos, 2010: pág. 177)

Dada la importancia que reviste el suelo urbano en torno al desarrollo turístico residencial, se aborda a continuación la cuestión del suelo urbano como categoría analítica central en el caso estudiado.

### **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<sup>6</sup>. Topalov, utiliza la expresión valor de uso complejo al entender 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. El autor llama a esos valores de uso complejo, efectos útiles de aglomeración (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.

El capital está anclado en el territorio a través de infraestructuras físicas que facilitan su movimiento y circulación. Por su parte, el capital financiero e inmobiliario está representado en el accionar de los propietarios de la tierra urbana y de los promotores inmobiliarios, los que inducen una lógica de mercado tendiente a diferenciar, por un lado, áreas articuladas, valorizadas y dinámicas y, por el otro, áreas marginadas, desestructuradas y debilitadas.

---

<sup>6</sup> Enumeradas por David Harvey (1977) en su teoría de la utilización del suelo.



Para propiciar la radicación de inversiones se produce una competitividad entre los territorios que profundizan los desequilibrios interregionales e intralocales. (Dillon et al, 2010: pág. 3)

Desde esta perspectiva, en el uso del suelo urbano se observa la diferenciación entre áreas donde se radicaron las inversiones en SRC en el contexto de la oleada de emprendimientos turísticos residenciales luego de la crisis de 2001.

### **El uso turístico residencial del suelo urbano**

El modo en que las distintas actividades se materializan en la ciudad depende de una serie de factores que, a su vez, dependen del tipo de actividad. A modo de ejemplo, en el caso de la actividad comercial se priorizará el acceso al mercado; en lo que se refiere a servicios, determinados tipos tenderán a localizarse en áreas próximas a los centros de negocios, otros en los ejes radiales, otros incluso en zonas específicas (Carlos, 1992).

En el caso del turismo residencial, se puede constatar, además, que la dimensión en cuanto a superficie del emprendimiento inmobiliario, tiene una fuerte incidencia en la localización. Los inversores buscan acceder a terrenos periurbanos, que no se encuentren demasiado alejados del centro comercial de la ciudad, pero que cuenten con dimensiones considerables para llevar a cabo la edificación del complejo de cabañas.

Como se puede observar en la Figura N° 3, la mayoría de los grandes complejos de cabañas se ubican en el periurbano de la ciudad<sup>7</sup>. A diferencia de la construcción de cabañas individuales, que requiere superficies menores de terreno, los complejos de cabañas, debido a su dimensión, se encuentran en el área periférica, en terrenos amplios y no tan alejados del área central.

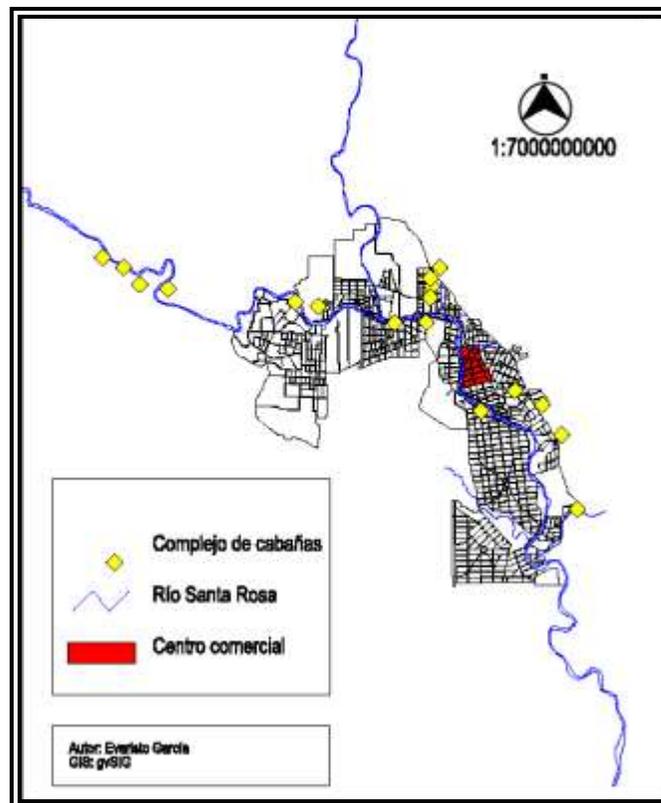
---

<sup>7</sup> Se consideran “complejos de cabañas” según la categorización municipal. Existen varios conjuntos de cabañas de dimensiones menores que no son contemplados dentro de este grupo, aunque los parámetros de clasificación no están claros.



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. 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 dónde 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.

**Figura 3:** Localización de complejos de cabañas. SRC (2015)



**Fuente:** Elaboración propia con gvSIG. Datos extraídos del sitio web de la Secretaría de Turismo de SRC.



A diferencia de la mayor parte de los países desarrollados, en donde existe una categoría censal que permite delimitar claramente el ámbito de este modo de residencia (Rodríguez, Aranda & Garrido, 2003), en los censos oficiales argentinos es realmente difícil estimar la cantidad de viviendas que se encuentran clasificadas como “segundas residencias”. En países como Brasil (Tulik, 2001) y México (Hiernaux, 2009), por citar algunos casos, existen categorías censales que consideran la “residencia secundaria” o “segunda residencia” como tipos de residencias particulares, aunque con algunas dificultades conceptuales según los autores que abordan el tema.

Ante esta ausencia se apeló a una estrategia metodológica que permitió diseñar el índice de residencias secundarias (IRS). Este índice 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.

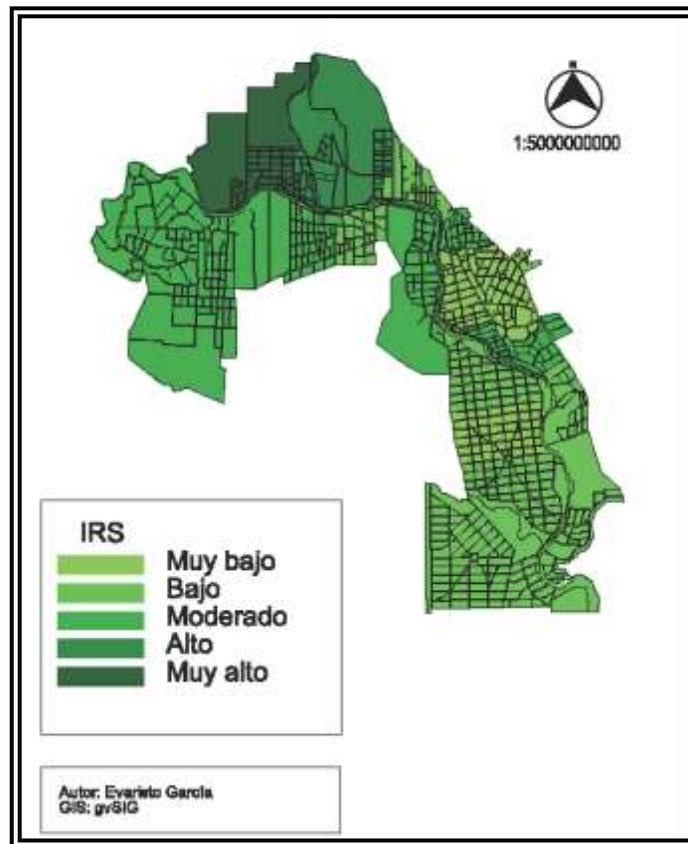
Ellos son:

1. 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.
2. Área con IRS alto: representa el sector donde entre 30 % y 39 % son residencias secundarias.
3. Área con IRS moderado: presentan entre 20 % y 29 % de residencias secundarias.
4. Área con IRS bajo: los valores se ubican entre 10 % y 19 %.
5. Área con IRS muy bajo: entre 00 % y 09 %.



La Figura 4, muestra las áreas definidas según el IRS donde la intensidad del color apura la interpretación de la realidad de SRC 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).

**Figura 4:** Patrones de localización de residencias secundarias. SRC (2010)



**Fuente:** 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); 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.

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.

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

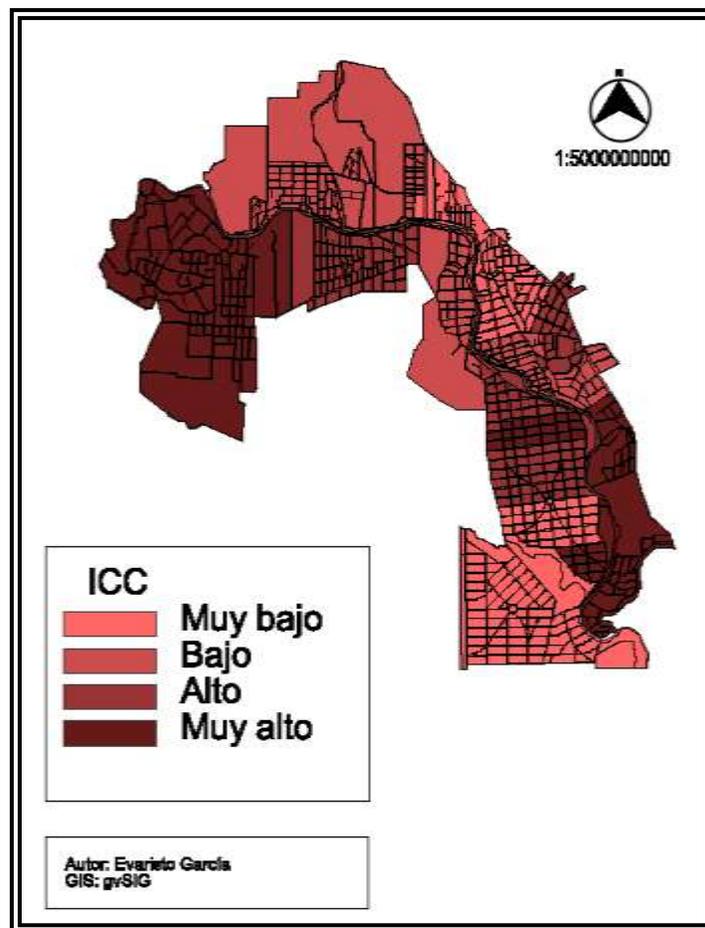
1. Áreas con ICC muy alto, donde la presencia de viviendas en construcción representa entre 4,5 % y 5,9 % del total.
2. Áreas con ICC alto, donde hay entre 3,0 % y 4,4 % de viviendas censadas que se encontraban en construcción.
3. Áreas con ICC bajo, donde entre 1,5 % y 2,9 % de las viviendas censadas estaban en construcción.
4. Áreas con ICC muy bajo, en las cuales el porcentaje de viviendas en construcción sobre el total oscila entre 0,0 % y 1,4 %.

Así, se puede apreciar en la Figura N° 5, 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.

**Figura 5:** Patrones de localización de casas en construcción. SRC (2010)



**Fuente:** 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.

Poder volcar estos indicadores en el mapa de la ciudad resulta provechoso para identificar aquellas áreas privilegiadas por el capital para radicarse. Sobre todo, luego de los primeros años de la década del dos mil, cuando el auge inmobiliario y de la construcción dejaba atrás la gran crisis económica y política nacional. En este periodo, el capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio-territoriales, intensificando la utilización del suelo en determinadas áreas en relación a su rentabilidad (Capdevielle, 2016).

### El precio del suelo urbano

La unidad del valor de uso y el valor de cambio como expresión indisociable 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<sup>8</sup> (en adelante TVMA) del precio por m<sup>2</sup> de tierra en determinados barrios de la localidad<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> 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:  $TVMA (\%) = [(V_f/V_i)^{(1/n)} - 1] * 100$ . 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).

<sup>9</sup> La información recabada sobre el precio de lotes, no abarca a todos los barrios de la localidad ni a todos los años de la década, debido a la escasez de datos disponibles.



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<sup>10</sup>.

Ana Carlos (1992) describe los factores que determinan la formación del precio, éstos se vinculan principalmente a la inserción de determinada parcela en el espacio urbano global, teniendo como punto de partida la localización del terreno (por ejemplo, el barrio), el acceso a los sitios considerados privilegiados (escuelas, shoppings, centros de salud, de servicios, ocio, áreas verdes, etc.), a la infraestructura (agua, luz, cloacas, asfalto, teléfono, vías de circulación, transporte), a la privacidad; y en segundo lugar, los factores vinculados al relieve que se reflejan en las posibilidades y costos de construcción. Por último, la autora añade otro factor importante: el proceso de valorización espacial; el suelo urbano en cuanto mercancía, tiene un valor que se expresa a través de la localización, papel y grado de interrelación con el espacio global producido, aunque sea potencial, dentro de condiciones específicas.

En el conjunto de la ciudad, la parcela específica del espacio tiene su valor determinado por el hecho de que lo urbano se produce en cuanto condición general del trabajo de la sociedad, por tanto trabajo social general materializado; un proceso espacial que, por un lado, se realiza a partir del proceso de producción de más valor y de su viabilización, y por otro como producto de este proceso. (Carlos A. F., 1992: pág. 27)

Se infiere, entonces, que la evolución de los precios se interrelaciona con las condiciones de reproducción del espacio urbano, relacionadas con la producción de las condiciones generales de reproducción del sistema y con los costos de aglomeración, con el grado de crecimiento demográfico, con la utilización del suelo, con las normativas de zonificación o de reserva territorial y con las modificaciones del poder adquisitivo de las habitantes.

---

<sup>10</sup> Datos brindados por agencias inmobiliarias locales.



## Conclusiones

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. 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. 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.

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.

## Bibliografía

- Barrado Timón, D. (2004) "El concepto de destino turístico. Una aproximación geográfico-territorial". *Estudios Turísticos*, pp. 45-68.
- Capdevielle, J. (2016) "El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba, Argentina". *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 25(2), pp. 177-196.
- Carlos A. F. (1992) "Repensando la geografía. La ciudad". Contexto, São Paulo.
- Castells, M. (2006) "La sociedad red: una visión global". Alianza Editorial, Madrid.



- INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Base REDATAM 2010. <https://www.indec.gob.ar>
- Ciccolella, P. (2014) "Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización". Café de las Ciudades, Buenos Aires.
- Cruz, R. (2009) "Los nuevos escenarios del turismo residencial en Brasil: un análisis crítico". En: Mazón, T., Huete, R. & Mantecón, A.: Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial, pp. 161-174. Icaria, São Paulo.
- Dachary, A. C. & Arnaiz Burne, S. M. (2012) "El turismo: ¿un modelo funcional al capitalismo?". Revista de Ciencias Sociales, Segunda Época, pp. 7-27.
- De Mattos, C. (2002) "Redes, nodos y ciudades: Transformación de la metrópoli latinoamericana". Comunicación al VII Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII), pp. 1-35. Camagüey: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Dillon, B., Cossio, B., García, L., Pombo, D., Sardi, M. G., Lausirica, C., y otros (2010) "Volatilidad del capital y las nuevas concepciones del valor del suelo urbano en las ciudades intermedias". Geograficando: Revista de Estudios Geográficos, pp. 1-21.
- Dirección de Turismo de Santa Rosa de Calamuchita (2010-2015). Informes estadísticos de temporada. <http://www.starosacalamuchita.com.ar/>
- El Valle (2010). Periodico local. Consultado el 16 de mayo de 2015. <http://www.periodicoelvalle.com.ar/>
- Espasa, L., Fittipaldi, R. & Michalijos, M. P. (2010) "El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso". Huellas, pp. 163-182.
- García, E. (2016) "Turismo residencial y espacio urbano: reflexiones teóricas". Revista Turydes: Turismo y Desarrollo, vol. 9, n. 21, pp. 1-16. Malaga.
- Google Earth (2015). Santa Rosa de Calamuchita. 20-02-2015.
- González, R., Otero, A., Nakayama, L. & Marioni, S. (2009) "Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña". Revista de Geografía Norte Grande, pp. 75-92.
- Grippio, S. & Visciarelli, S. (2007) "La acción territorializadora del turismo residencial". Ciencias Sociales Online, pp. 1-14.
- Harvey, D. (1977) "Urbanismo y desigualdad social". Siglo XXI, México.



- Harvey, D. (2007) "Espacios del capital. Hacia una geografía crítica". Akal, Madrid.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2005) "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano". Scripta Nova. Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales, pp. 1-15.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2009) "Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas". En Mazón, T., Huete, R. & Mantecón, A.: Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial, pp. 109-125. Icaria, México.
- Huete-Nieves, R. (2008) "Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español". El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable, n. 14, pp. 65-87. Ciudad de México.
- Lapelle, H., López Asensio, G. & Woelflin, M. L. (2011) "El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001". Universidad Nacional de Rosario, Rosario.
- Mazón Martínez, T. & Aledo Tur, A. (2005) "Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas". Universidad de Alicante, Alicante.
- Monterrubio Cordero, C. & Osorio García, M. (2017) "Actitudes locales ante el turismo residencial: Un análisis basado en la matriz de actitudes y comportamiento". El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable, n. 33, pp. 221-250. Ciudad de México.
- Municipalidad de Santa Rosa de Calamuchita (2010-2015). Boletines oficiales. <http://municipiosantarosa.gob.ar/>
- Nava Rogel, R. M.; Mercado Salgado, P.; Vargas Martínez, E. E.; Gómez Díaz, M. (2017) "El valor explicativo del turismo en las actividades con mayor contribución en el crecimiento económico de los municipios del Estado de México". El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable, n. 33, pp. 132-158. Ciudad de México.
- Pontes da Fonseca, M. A. & Moreira de Lima, R. M. (2012) "A segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico?". En Pontes da Fonseca, M. A.: Segunda residência, lazer e turismo, pp. 51-70. EDUFRN. Editora da UFRN, Natal.
- Rodríguez, N., Aranda, E. & Garrido, B. (2003) "El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo". Estudios Turísticos, pp. 7-32.



- Salvá Tomás, P. (2011) “El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?” Cuadernos de Turismo, pp. 1-14.
- Sassen, S. (1999) “La ciudad global”. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Secretaría de Turismo de la Provincia de Córdoba (2010-2015). Gacetillas de prensa. <http://www.cordobaturismo.gov.ar/>
- Soja, E. (2008) “Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones”. Traficante de Sueños, Madrid.
- Topalov, C. (1979) “La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis”. Edicol, México.
- Tulik, O. (2001) “Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada”. Roca, São Paulo.
- UBA (2004) [Artículo publicado por la Universidad de Buenos Aires sobre índices y tasas utilizados en cálculo estadístico] n/a.
- Urry, J. (2004) “La mirada del turista”. Universidad de San Martín de Porres, Lima.