

Turismo Inmobiliario: Un Análisis Multidimensional

Por: Oscar Andrés Lühring Valentín

Proyecto de Investigación presentado a la Escuela Graduada de Administración Pública de la

Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras

para optar por el grado de

Maestría en Administración Pública

Julio 2022

TURISMO INMOBILIARIO: UN ANÁLISIS MULTIDIMENSIONAL

Por: Oscar Andrés Lühring Valentín

Resumen: Este proyecto de investigación contempla las transformaciones espaciales, sociales, económicas y ambientales que trae consigo el Turismo Inmobiliario y Residencial en el territorio y las poblaciones autóctonas. Como parte de la metodología se utilizó un diseño no-experimental cualitativo con un enfoque multimétodos. Esto permitió al investigador emplear múltiples fuentes de recopilación de datos. Se revisaron libros, artículos de revistas arbitradas, bases de datos digitales, noticias de periódicos digitales puertorriqueños y entrevistas en plataformas digitales de videos que indagaban el fenómeno. Entre las conclusiones se pudo afirmar el desplazamiento de las comunidades endémicas mediante la especulación y desregularización incrementando el valor de los bienes inmuebles y del suelo disminuyendo el inventario de vivienda asequible y el máximo uso potencial del suelo. Desde la perspectiva ambiental, se evidenció el riesgo y la vulnerabilidad que conlleva la destrucción de dunas de arena, mangles, arrecifes de coral y yerbas marinas debido la construcción de complejos residenciales y amenidades turísticas en violación de códigos ambientales, planes de uso de suelo y la incapacidad institucional para atender el problema. Por otro lado, se discutió la invasión del espacio costero y cómo priva a la ciudadanía del derecho a la recreación y disfrute de bienes comunes debilitando la cohesión y el tejido social. Por último, se presentan recomendaciones de política pública para regular esta práctica turística.

Palabras Claves: Turismo Inmobiliario, Planificación Turística, Ordenamiento Territorial, Gestión de la Zona Costanera

Introducción

La industria del Turismo en Puerto Rico representa el siete por ciento (7%) del Producto Interno Bruto del país (Junta de Planificación, 2018). El Producto Interno Bruto (PIB) según Callen (2008):

“mide el valor monetario de los bienes y servicios finales —es decir, los que adquiere el consumidor final— producidos por un país en un período determinado (por ejemplo, un trimestre o un año), y cuenta todo el producto generado dentro de las fronteras. Abarca los bienes y servicios producidos para la venta en el mercado, pero incluye también otros, como los servicios de defensa y educación suministrados por el gobierno.” (p. 48)

Ante tales hechos, es fundamental investigar los efectos y las consecuencias del Turismo Inmobiliario y Residencial en Puerto Rico. Este fenómeno es interdimensional por lo que amerita un análisis profundo desde diferentes disciplinas y campos de estudio. Las edificaciones para uso no principal o de segunda residencia tiene un impacto en la transformación de este espacio con efectos socioeconómicos, políticos y ambientales que no aportan a la sostenibilidad. El potencial económico mediante el turismo ha producido una explotación de los espacios como naturaleza inherente del Ciclo Expansivo Financiero Inmobiliario, ocasionando una segregación socioespacial del territorio.

Cabe destacar que el principal responsable de estos fenómenos ha sido la flexibilización en la implementación de los instrumentos de planificación, como los planes de ordenamiento territorial y planes de uso de terrenos. Por lo tanto, en este proyecto de investigación se evidenciará el enfoque neoliberal tras la venta de terrenos públicos (liberalización del suelo) impulsado por el sector gubernamental con el pretexto de incentivar el crecimiento económico de las comunidades. También, se examinará la dimensión ambiental, puesto que esta práctica ocurre tanto en el litoral como en el interior. No obstante, en Puerto Rico es frecuente en la zona costanera por su condición de archipiélago. Es trascendental indagar sobre la temática, pues las zonas litorales o costeras son el principal motor de desarrollo económico de la sociedad puertorriqueña. El Censo del 2010 indica

que el sesenta y dos por ciento (62%) de los puertorriqueños y puertorriqueñas viven próximo a la costa y está siendo asediada por el sector inmobiliario. El resultado ha sido cuestionable y lo que se ha generado es un desplazamiento peculiar: la gentrificación. En concordancia con Acosta, Sarabia y Valdez (2018) estos se distinguen “por ser espacios aburguesados que buscan la acumulación, el consumismo y el miedo como características inalienables del enclave” (p.3). Por consiguiente, el Turismo Inmobiliario y Residencial ha traído consecuencias funestas al desarrollo económico sustentable y a la protección del patrimonio natural costero.

Esto refuta sustancialmente los planteamientos de desarrollo económico con la liberalización del suelo para edificaciones mayormente de corte de segundo hogar. Es decir, las plazas de empleo son transitorias y con ganancias exponenciales para los desarrolladores inmobiliarios. Además, se origina una estacionalidad económica. La característica primordial de esta manifestación es la dependencia en este caso de la temporada de turismo exógeno para el movimiento económico de la zona y como consecuencia la inflación en el costo de los bienes y servicios de la región.

Igualmente, ha afectado a la industria hotelera, tras competir con los mercados de plataformas como Airbnb o *Peer-to Peer* (P2). Se tiene que enfatizar que estas formas de negocio no están siendo reguladas en distintos territorios y estados, poniendo en desventajas industrias turísticas reguladas como lo es la hotelera, disminuyendo los ingresos a las arcas del Estado. En el aspecto ambiental la construcción en la Zona Marítimo Terrestre conlleva daños irreconciliables como resultado de la transformación del suelo. Los procesos de urbanización no planificados de las costas han puesto en peligro los recursos naturales. La construcción desmedida de condominios ha intensificado la erosión costera, la impermeabilización del suelo y la destrucción de dunas, arrecifes de coral, manglares y humedales que sirven como barreras eventos naturales de alto riesgo tanto antropológicos como naturales. De acuerdo con el Comité del Cambio Climático de

Puerto Rico en palabras de Peña (2018) son una barrera de protección ante eventos extremos ahorrando gastos de mitigación al Estado. Sin embargo, las construcciones ponen en peligro la subsistencia de los mismos. Esto sitúa en vulnerabilidad social y física a las poblaciones circundantes. Sin más que añadir, los efectos del turismo residencial o inmobiliario son multidimensionales, por consiguiente, es menester indagar sobre el mismo y establecer un nuevo paradigma de desarrollo sostenible que armonice los intereses económicos y la protección de la Zona Marítimo Terrestre.

Metodología

La metodología de la investigación científica es definida por Cortés e Iglesias (2004) como “aquella ciencia que provee al investigador de una serie de conceptos, principios y leyes que le permiten encauzar de un modo eficiente y tendiente a la excelencia el proceso de la investigación científica” (p.8). En este proyecto investigativo se aplicó un enfoque no-experimental, puesto que lo que se pretendió fue buscar experiencias en otros países de las consecuencias e implicancias en el territorio impulsado por el Turismo Inmobiliario y Residencial. De esta manera, se busca describir y discernir sobre aspectos y matices que influyen en esta práctica turística, de modo que, se pueda comprender a profundidad las dimensiones del concepto ordenadamente y estructuradamente. Por tanto, la investigación estuvo basada en una metodología cualitativa y un enfoque multimétodos. Esta óptica permitió al investigador utilizar múltiples fuentes de recopilación de datos. Entre las referencias bibliográficas compiladas se encuentran libros, artículos de revistas arbitradas, bases de datos digitales, noticias de periódicos digitales puertorriqueños y entrevistas en plataformas digitales de videos. Estas dos últimas fuentes de información fueron de relevante utilidad, ya que permitieron insertar en la investigación a los actores principales que estudian el tema en el país y los datos recientes acerca de un tema

escazamente estudiado en Puerto Rico. Esto posibilitó establecer un panorama del Turismo Inmobiliario y Residencial junto a los retos y desafíos que traerá consigo en el archipiélago puertorriqueño.

La Relación entre Territorio, Sociedad y Turismo

El fenómeno del Turismo Inmobiliario es complejo e integra elementos socio-espaciales, económicos, ambientales, por consiguiente es fundamental entender la tríada territorio, sociedad y turismo. La relación entre los términos no es accidental, puesto que el turismo en sí es una práctica social que influye en el entorno de la población del territorio. De igual manera, se consolida que tanto el turismo como el territorio son construcciones sociales. Rizo García (2015) examinando la obra de Luckman y Berger (1967) establece que la teoría del construccionismo social afianza que los individuos componen la sociedad y esta se transforma en la realidad objetiva de ellos. Es decir, se crea una noción de la realidad como producto de lo “construido colectivamente en la interacción social”. Así las cosas Mantero (2010) expresa:

“La identificación del tema supone una visión del territorio y del turismo como construcciones sociales que se consuman mediante procesos que devienen a través del tiempo y del espacio, adoptando expresiones diferenciadas en función de las diferentes lógicas que adoptan los diferentes actores sociales en su pugna por la disposición del tiempo y del espacio, consecuencia del desenvolvimiento de sus actividades, en tanto oportunidad de uso y goce, producción y consumo, de tiempos y espacios socialmente condicionados. (p.23)

De modo que, el turismo como ejercicio social, se manifiesta en un territorio conformado de prácticas sociales y tradiciones particulares de un territorio determinado. Así lo define López Palomeque (2007) citando a Vera et al. (1997):

“el turismo es, sobre todo, una práctica social de naturaleza espacial que es generadora de actividades económicas y que ha dejado de ser marginal para convertirse en estructural. De hecho se ha proyectado sobre las diversas dimensiones del conjunto de la sociedad a pesar de los contrastes entre los países y entre los grupos sociales de los mismos” (p.52)

Es por esto que el turismo como actividad influye directamente en la configuración espacial del territorio. Vereda (2007) en palabras de Cohen y Benseny (2016) explican que este hecho es fundamentado en cuanto el turismo se sirve del territorio en su acepción más abarcadora. En una especie de retroalimentación, la actividad turística se nutre de los atributos geográficos del territorio, por mejor decir, el medio ambiente, los recursos naturales, la riqueza cultural y patrimonial. Además, de factores económicos y políticos del territorio. Desde esta perspectiva, la sociedad del territorio es parte integral ya que interviene directamente en la estructuración del turismo y, a su vez, la actividad turística repercute en la ordenación del territorio. El territorio acorde con Giménez (1996) en palabras de Hernández y Serna (2016) “espacio apropiado y valorizado por un grupo social para asegurar su reproducción y la satisfacción de sus necesidades vitales, que puede ser aprehendido en diferentes escalas” (p.31).

En atención a lo cual, es menester visualizar al territorio a partir de dos ángulos: el físico y el simbólico. La dimensión física del territorio se refiere a la infraestructura material donde sucede la interacción social de las personas. En esa misma línea el carácter simbólico del territorio significa el sentido o valor que le atribuye la comunidad en el origen de ocupación del territorio el cual se va transformando acorde a las necesidades de la población. Se tiene que recalcar que la práctica turística se nutre de todos los recursos disponibles en el territorio. Desde la óptica teórica Cohen y Benseny (2016) los recursos territoriales los definen como “las cristalizaciones, en determinados elementos naturales, de la relación sociedad-naturaleza” (p.36). Sin embargo, desde un punto pragmático son los recursos naturales, patrimonio material y los atributos humanos con los que cuenta un territorio en particular. Por consiguiente, el mercado turístico examina los mismos, de modo que, sean aprovechados para beneficio de la industria. La disponibilidad, la factibilidad y la atracción de estos recursos pueden determinar la intensidad de uso en la dinámica

turística. No obstante, la valorización de estos recursos de parte de la sociedad, ya sea para su protección y gestión idónea, dependerá en gran medida del panorama socioeconómico, político y cultural de las localidades (Cohen y Benseny 2016). Así pues, cuan comprometida e identificada esté la sociedad con los recursos del territorio se regirá la relación entre sociedad, mercado y el sistema político-administrativo en el ordenamiento del territorio para uso turístico. En otras palabras, la transformación espacial para que la actividad turística tome lugar en el territorio. La alteración de los recursos del territorio a consecuencia del turismo, sin importar sea promovido por las fuerzas del mercado o por la administración pública impactan la afinidad de las comunidades autóctonas con su entorno. La práctica turística sin la participación de la sociedad conlleva una metamorfosis del territorio para seducir el mercado turístico. Se construyen edificaciones para satisfacer actividades gastronómicas, hospedaje, recreación, transportación y entretenimiento para satisfacer la demanda del turista. Por lo tanto, sin la debida planificación y gestión territorial es probable que ante las fuerzas del mercado se invadan espacios públicos vitales para el carácter simbólico del territorio que brindan sentido y significado a la vida en sociedad local.

Así lo confirma Segovia (2007) citando a Borja y Muxi (2003):

“La historia de la ciudad es la de su espacio público. Sostienen que el espacio público es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía; es un espacio físico, simbólico y político; y agregan que al espacio público se le pide ni más ni menos que contribuya a proporcionar sentido a nuestra vida urbana. La calidad, la multiplicación y la accesibilidad de los espacios públicos definirán en buena medida el progreso de la ciudadanía.” (p.23)

Es a partir de la lógica del anterior extracto, cuando el turismo en vez de aportar a potencializar el territorio contribuye a originar problemas socioespaciales. La planificación territorial del turismo en las recientes décadas los diversos planes y políticas públicas adoptadas para gestionar el turismo han carecido de armonía entre los intereses de las poblaciones endémicas y la potencial utilidad

del mercado turístico. Este hecho ha ocasionado la deslocalización del turismo. Este concepto alude a que el turismo en la contemporaneidad se manifiesta sin situar a la sociedad local como el núcleo de la actividad turística. Esto es principalmente producto del fenómeno de la globalización.

Ortiz (2018) sostiene que:

“La globalización es un proceso sociohistórico y multidimensional, que conduce a la supresión de las barreras al libre comercio. Esta expresión se aplica a la creciente interdependencia entre la producción, el mercado, el comercio y las finanzas, y a la alta participación de las economías nacionales en un sistema internacional. (p.61)

La posmodernidad como llaman a la globalización diversos autores, ha propiciado una reorganización social en el territorio. Sin embargo, no precisamente ha tenido una connotación positiva en todos los territorios. A pesar del progreso económico que han experimentado determinados países, este sistema político-económico ha desencadenado el surgimiento de fricciones sociales por el suministro de los recursos tanto en la esfera nacional como en la internacional. Esto es de esta manera porque de acuerdo a Ortiz (2018) parafraseando a Tomassini (1996) la globalización en sí suscita cambios no solamente en lo económico, sino también en aspectos sociales, políticos y demográficos; por ende, en los centros urbanos. Ante tales planteamientos, se puede afirmar que la globalización es un concepto que interfiere de manera positiva o negativa en la vida en sociedad y en gran medida, en las sociedades llamadas, en vías de desarrollo. El atributo colaborativo, cooperativo e interconector de la globalización ha modificado territorio en su acepción política para adaptarlo a las tendencias económicas globales. La intención cardinal de la globalización es facilitar la distribución de capital, servicios, actividades y seres humanos para agilizar el comercio entre los países y la comunidad internacional. A pesar de ello, esto fomenta una transfiguración espacial territorio para estos fines. Esto de esta manera, puesto que la funcionalidad del territorio se altera para ajustarlo para las nuevas tendencias económicas producto de la globalización. La funcionalidad implica la atribución

del uso o los usos específicos para un territorio delimitado (Cohen y Benseny 2016). Según Segovia (2007) citando a Remedi (2000) explica cómo la globalización ha influido en la transformación del territorio afirmando que:

“Estas transformaciones quizás la más notable y emblemática sea la modificación sustancial del espacio social, que implica y expresa nuevas formas de reorganización real y simbólica de los espacios de la ciudad, como resultado de una manera diferente de vivirla, de relacionarse y de pensarla. (p.15)

De estas expresiones, es donde se ubica la problemática del turismo inmobiliario desregularizado y no planificado. Esta derivación del turismo, ha opacado las aspiraciones de la sociedad en cuanto al uso del suelo y la vivienda asequible, puesto que las fuerzas del mercado han desplazado el protagonismo de las poblaciones involucradas en el proceso de formulación de políticas urbanas como lo es la planificación del turismo en beneficio exclusivamente del mercado inmobiliario. Este mercado distorsiona la demanda en convergencia con las prácticas globales para intereses evidentemente privados. Cabe destacar que según Hernández y Serna (2019) a causa de la globalización “se presume un planeta unificado con una cultura universal, causando una imparable y lamentable pérdida de diversidad e identidad local” (p.30). Reconociendo la teoría de estos dos autores el turismo inmobiliario como efecto de la industrialización y comercialización mayormente de los recursos y bienes del litoral y del interior para la ganancia de capital. En relación a las construcciones en las costas para el mercado inmobiliario de lujo, es imprescindible traer a la consideración que ha originado una falta de accesibilidad y fragmentación de un bien común territorial y espacio social como lo es la playa (Fontáñez Torres, 2009). De igual forma, atenta a la identidad de las comunidades endémicas ante la transmutación del zona. En resumidas cuentas, la intención de este epígrafe es destacar la importancia de promover la participación ciudadana en lo que concierne a las políticas públicas y planes territoriales en conjunto con el gobierno y la

empresa privada para un uso adecuado y beneficioso para todas las partes. Este argumento lo secunda Mantero (2010) cuando establece que:

“La posición adoptada requiere que la horizontalidad de las aspiraciones del territorio y la verticalidad de las acciones en el territorio se concilien y en lo que respecta a la actividad turística conciliar es tener oportunidad de incidir en las acciones verticales y en las aspiraciones horizontales a través de políticas y gestiones públicas y privadas que les contemplen, primordialmente en el escenario donde se define la agenda de las cuestiones y donde se adoptan las decisiones que pueden conferir motricidad a los proyectos y viabilidad a las realizaciones, sin perjuicio de internalizar, endogeneidad mediante, los aportes de diferentes orígenes. (p.39)

Dicho de otra manera, el propósito es concertar las pretensiones locales con las tendencias globales para que el territorio sirva como ente que promueva la diversificación y del mismo modo, proteja los actores locales. En definitiva, es convertir el territorio en una zona de oportunidad para las actividades turísticas y sus derivados que, a su vez, impulse la integración socioeconómica y, por otra parte, fortalezca el tejido social en busca de la sostenibilidad del territorio.

¿Turismo Inmobiliario o Turismo Residencial?

El turismo inmobiliario y residencial es un término complicado definir y conceptualizar, puesto que el fenómeno se manifiesta de modo distinto dependiendo del contexto en que acontezca. Asimismo, aunque el turismo inmobiliario y residencial se investigue principalmente en su acepción económica, se interrelaciona con otros campos de estudio como lo son las ciencias sociales y ambientales. Por ende, sus definiciones partirán desde el punto de vista que se examine esta práctica. No obstante, en la actualidad la raíz del asunto se le atribuye a dos tipos de migraciones: el enfoque orientado al consumo y al ámbito laboral (Buller y Hoggart, 1994) en palabras de McWatters (2009). Estas dos vertientes son de gran importancia para entender la evolución del concepto y las diferentes interpretaciones que ha obtenido el mismo en su corto tiempo de estudio. Por tanto, antes de presentar las definiciones que múltiples de autores le han adjudicado, es crucial describir el perfil demográfico del llamado “turista residencial”. En un

principio, a este fenómeno se le atribuía solamente al flujo de personas mayores retiradas que buscaban una mejor oportunidad en otros países, ya sea, por ocio, el clima o por un estilo de vida más asequible especialmente en territorios de Centroamérica y del Caribe. La interrogante primordial en primer lugar de este tipo de inmigración en lo que concierne al territorio receptor son los costos que el Estado debe asumir para acondicionar la infraestructura de servicios básicos y equipamiento para entretenimiento enfocado en este grupo demográfico. Según varios especialistas del tema, el elemento anteriormente discutido es trascendental al momento de investigar el turismo residencial o inmobiliario, ya que pudiese afectar el entorno de las comunidades destinatarias.

Si bien se pensó en un inicio que se debió a las personas jubiladas, también se ha demostrado que ha habido otros agrupamientos de personas, como las personas jóvenes, que emigran para obtener nuevas experiencias individuales motivadas por el patrimonio cultural y ambiental del país llegando a adquirir rPor consiguiente, no precisamente el origen de este fenómeno se debe a la migración de pensionados. Es por esto que McWatters (2009) expresa “I conceptualize residential tourism, in the absolute broadest context, as the enduring practices and lifestyles which result from a channeled flow of consumption-led, permanent or semi-permanent migration to a particular destination” (p.3).

Este autor retira intencionalmente de su definición el requisito de que el turismo residencial e inmobiliario se le confiera a un grupo en particular, pues entiende que no es un ejercicio de un sector, ni de ninguna etnia en en particular y solamente hace falta la capacidad de disponer de la aptitud de residir momentáneamente o constante en determinado lugar. De igual manera, explica que una pieza inseparable de la personalidad del turista residencial es la intención. Dicho de otra manera, esto quiere decir la aspiración del turista residente en relación a su nuevo escenario y con

las poblaciones, además cómo este lo construye simbólicamente y físicamente. Más bien, se quiere decir que esta personalidad del turista residente fluctúa en la dicotomía de una visión exclusivamente economicista de la región o de integración social a su nuevo hogar (McWatters, 2009). Pese a ello, es importante recalcar que sin importar la intención del turista, este fenómeno tiene implicaciones económicas que pudiesen transformar las comunidades receptoras. Por los elementos expuestos anteriormente es que este tipo de migración es una variante del turismo. Es necesario recordar que según León Sarabia et. al (2018) el “turismo es un fenómeno económico que se ha convertido en una práctica global desde la cual personas, economías, culturas y lugares se conectan, llegando a modificar la dinámica local” (p.2). Por estas razones, el turismo vacacional o de corto plazo continúa siendo influyente en la decisión del turista residencial convertir el nuevo territorio en su hogar permanente o semipermanente, ya que la interacción directa con los atributos geográficos, el clima y los beneficios económicos inciden en la decisión migrar o vivir estacionalmente en un territorio determinado. Como se ha discutido, este concepto es complejo de definir y se puede intensificar acorde a las ambiciones del turista residencial. Por ello, García (2018) parafraseando a Martínez y Tur (2005) lo define de la siguiente manera:

“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.” (p.239)

En esta definición, se refuerza la hipótesis de que la intención del turista residencial es parte de la personalidad inherente del mismo. Asimismo, se exhibe el fuerte alcance económico del concepto. Partiendo de este significado, se capta un vínculo con la industria inmobiliaria. De aquí que se llame paralelamente turismo inmobiliario. Se demuestra que este mercado visualizó un gran potencial de inversión impulsando la migración de personas con mayor poder adquisitivo a destinos con tesoros culturales, naturales, paisajísticos y arquitectónicos para descanso, diversión

y recreo. Por lo tanto, un desplazamiento con motivaciones únicamente personales o familiares, fue capturado por este sector para adelantar sus intereses económicos. Por tales fundamentos, la alternancia entre la denominación turismo residencial o turismo inmobiliario se le otorga a la agudización de los procesos urbanos a consecuencia de los designios del negocio de bienes raíces para construir proyectos inmobiliarios como condominios y segundas residencias puramente para fines turísticos (García, 2018). Este razonamiento está sustentado por Gadino y Taveira (2020) citando a Mazón y Aledo (2005) en cuanto al turismo residencial es:

“la actividad económica 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, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual.” (p.234)

Las últimas dos definiciones enfatizan claramente que este turismo no forma parte de la oferta reglada u hotelero. Esto es importante para entender por qué a esta práctica interdimensional se le conoce al mismo tiempo como turismo de segunda residencia. Este cambio de paradigma turístico es producto de varios factores donde tanto el sector público como el privado fueron responsables. Primeramente, tomando como experiencia latinoamericana y caribeña, la intensificación del uso del suelo para la construcción de casas de segunda residencia se debe en sus inicios en las reformas al marco normativo que regía la planificación territorial. Se enmendaron los planes de uso del suelo y los planes de ordenamiento territorial en materia fiscal y administrativa para hacer viable con fondos públicos los megaproyectos hoteleros primordialmente en la zona costanera. Sin embargo, ante el fracaso de la industria hotelera se inició un proceso de residenciación para invertir en el suelo calificado para las construcciones de hoteles, la ejecución de los mismos fueron pocos y los edificación de algunos fue con la intención de especular.

Lo expuesto fue el génesis de la expansión inmobiliaria con corte de segunda residencia debido a un plan inadecuado de planificación turística, puesto que liberalizó el suelo mediante

fragmentaciones de terrenos de tipo ejidal que en largo plazo fueron vendidos por parcelarios al sector inmobiliario (Rodríguez et al. 2017). Esta industria extra hotelera es perjudicial para el gobierno y la industria reglada porque a falta de regulación genera menos ingresos para el fisco y reduce la capacidad de implementar estrategias gubernamentales para un plan de turismo sostenible (González, 2018). Es necesario subrayar que el turismo de segunda residencia posee una dualidad: el disfrute del que la utiliza y una inversión financiera con gran potencialidad de renta (García, 2018). Así que, el turista de segunda residencia o visitante periférico se caracteriza esencialmente por unos rasgos específicos. Los cambios en la economía global y los avances tecnológicos permiten que la transferencia de conocimiento, capital y personas sea más flexible. Esto ha llevado a transformaciones socioeconómicas sustanciales y a una mayor movilidad de las personas entre diversos países por motivos de trabajo, entretenimiento o ambas. Por consiguiente, el turismo como práctica social y modelo económico no está exento de estas nuevas dinámicas mundiales donde se aviva un enfoque individualista de visión de vida. Esto lo defiende Hannonen (2018):

“With the growth of the sharing economy and alternative ways to work and travel, contemporary tourists are increasingly interested in “being at home” and “going local” while travelling to various destinations. Second home tourism has been on the forefront of these changes providing ways to engage in recreation activity that contrasts mass tourism” (p.348).

Por consiguiente, se evidencia que el turista residencial se encuentra en un enfrentamiento constante entre si es turista o local. Esto apoya la teoría de McWatters (2009) cuando aboga que la intención es parte del concepto del turista residencial. La intención en el marco valorativo puede ser positiva o negativa. Dicho de otro modo, se encuentran los turistas residentes que se integran a la cultura de las poblaciones locales del territorio y en el “modus vivendi” de las comunidades receptoras. Por el contrario, existen turistas residenciales que viven de manera superficial la

experiencia del destino, limitándose a una visión turística en su estancia en el territorio sin voluntad de adentrarse en la realidad local (Hannonen, 2018).

Turismo Inmobiliario: Una mirada económica-financiera y sus efectos sociales

El turismo residencial e inmobiliario está intrínsecamente vinculado con el negocio inmobiliario. Lo que lleva a esa conexión es el incremento de la actividad turística convirtiéndose en una de las industrias más lucrativas a nivel global. Por lo tanto, como se ha mencionado en los anteriores acápite de este escrito, el turista en busca de nuevas intimidades con el territorio, se aleja del turismo de masas y opta por alojamientos turísticos con una experiencia residencial. Como resultado, ha surgido un auge en la inversión para construir estructuras dedicadas a la segunda residencia o alquileres a corto plazo. No obstante, es preciso examinar el desarrollo del turismo inmobiliario desde diversas perspectivas, específicamente desde la latinoamericana, caribeña e iberoamericana para entender el “boom” inmobiliario en estas regiones. Cabe destacar nuevamente que la conceptualización del turismo inmobiliario dependerá en gran medida de los contextos históricos de cada país, región o localidad, por lo que, se insertarán diferentes ejemplos de cómo ha evolucionado este fenómeno para describir sus dimensiones. Así las cosas, se comenzará exponiendo la vivencia argentina.

El país albiceleste pasó por una crisis económica en el 2001 como efecto del déficit fiscal acumulado y el alto gasto público de las administraciones argentinas. En este mismo año el presidente Fernando de la Rúa decidió imponer una serie de restricciones entre la más notable se encuentra el “corralito”. Esta política fiscal restringía el retiro de efectivo en dólares a \$250.00 a la semana. Esto trajo consigo una crisis política, financiera, económica e institucional que hizo que la ciudadanía mostrará recelo por el sistema financiero del país sudamericano.

La causa de este hito histórico ocasionó que la población argentina invirtiera en los bienes raíces. Este comportamiento es motivado principalmente porque los inmuebles no disminuyeron su valor, además por el gasto público en la industria de la construcción por el gobierno argentino ante una estrategia turística que, a su vez, requería alojamiento (García, 2018). Por consiguiente, el sector inmobiliario visualizó una ventana de oportunidad para adquirir suelo para construcciones inmobiliarias turísticas beneficiándose de la Globalización del Capital Turístico-Inmobiliario. De igual forma, en iberoamérica, principalmente en la costa española desde las Islas Baleares, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Andalucía se da este flujo de capital inmobiliario. Así lo evidencia Muñoz y Timón (2011):

“al aumento de la demanda para residencia no habitual provocado por el crecimiento económico, la consolidación de nuevas formas de movilidad y la mejora de la accesibilidad al litoral español hubo que unirle el derivado de su conversión en un importante activo financiero objeto en gran medida de inversión especulativa. El resultado de ambos procesos fue una enorme capacidad del sector inmobiliario para imponer sus intereses en un contexto económico”. (p.382)

Por lo expuesto, el turismo residencial e inmobiliario mediante la ampliación espacial de los flujos inmobiliarios intenta expandirse entre fronteras. El entendimiento de este concepto será mejor al discutir el Ciclo Expansivo Financiero-Inmobiliario. De acuerdo a Borán (2019) explica que este ciclo se compone de cuatro (4) fases. La primera es la recuperación. Los territorios en esta fase están en plena recuperación de una recesión económica y la demanda para la construcción de edificaciones es escasa, a pesar de lo cual, se perciben indicadores como la entrada a la inversión de actores como sociedades de inversión tanto locales como extranjeros. Aún así, el riesgo de inversión es alto en esta etapa y el financiamiento de parte de la banca es prácticamente exiguo. La segunda fase es la expansión. Este período se distingue por la subida de precios, mayormente por los inversionistas privados que tomaron el riesgo de colocar su capital en la fase de recuperación. Esto reactiva el mercado de la construcción. Igualmente, la banca vuelve a financiar

y emitir préstamos hipotecarios entre otras transacciones para el “alza de la demanda” de los bienes inmuebles.

Otra característica es que el poder de adquisición de la ciudadanía decrece. La tercera fase es la saturación. Aquí se evidencia la demanda real inmobiliaria, más se continúa sin cesar con los megaproyectos inmobiliarios hasta que se ajustan los precios reales por exceso de oferta, por lo cual, no se hallan adquirentes para la compra de los mismos a lo que lleva a la última fase: la recesión. En este momento, cesa la construcción y bajan drásticamente los precios. Las pocas compras se confeccionan por ofertas de los intermediarios inmobiliarios. La banca paraliza los préstamos y emerge otra vez el escepticismo en el mercado. De la misma forma, los inversionistas inmobiliarios, se valen de la oportunidad para reinvertir los flujos producto de los activos. Hay que acentuar que el comportamiento de los ciclos inmobiliarios están subordinados al panorama político, económico e institucional del territorio, por ende, varía en consonancia con las circunstancias. Era conveniente exhibir las fases previamente para brindar una definición que se acerque lo más posible al concepto. Conforme a Méndez (2019) este el Ciclo Expansivo Financiero-Inmobiliario supone lo siguiente:

“Se trataría así de someter a prueba la hipótesis de que lo ocurrido en el último cuarto de siglo en España y otros países puede interpretarse, en sus rasgos esenciales, como exponente de un movimiento recurrente en el que las fases de expansión y recesión que se sucedieron en el ciclo inmobiliario anterior donde predominan los procesos de acumulación/valorización primero y de desposesión/desvalorización después corresponden a tendencias estructurales del sistema que tienden ahora a reproducirse, aunque esto nunca ocurre del mismo modo.” (p.159)

Ahora bien, para unir el Ciclo Expansivo-Financiero Inmobiliario con el Turismo Inmobiliario y Residencial se tiene que traer a la discusión el Ciclo de Vida del Producto Turístico de Butler y los postulados de las periferias del placer de Gormsen ambas teorías desarrolladas al principio de la década de los años 80 (Navarro Jurado et. al, 2015). El Ciclo de Vida del Producto Turístico se inaugura con la exploración donde se genera el primer encuentro de los turistas con el territorio.

Luego, sucede la implicación. En esta parte del ciclo la localidad se da cuenta del beneficio económico y posibilita la utilización de infraestructura para la actividad turística que lleva a la tercera fase que es el desarrollo donde se particulariza por la inversión extranjera e interna en el territorio. Seguidamente, se da la consolidación donde se cimienta la actividad turística, por consiguiente; la llegada de turistas al territorio ya convertido en destino. Más adelante, ocurre el estancamiento donde la cantidad de visitas turísticas desciende hasta la última etapa que es el declive o renovación. La determinación del desenlace final; es decir, declive o renovación estará en manos del territorio si formula estrategias, políticas y planes para reactivar la actividad turística o decide no actuar. Por otro lado, está la teoría de las periferias del placer de Gormsen. En palabras resumidas, según este autor cuando el Ciclo de Vida del Producto Turístico se agota, se expande hasta otras regiones donde pueda comenzar una vez más la aparición de nuevos destinos turísticos donde se alterará seguramente el territorio para adecuarlo a los insumos de los nuevos turistas, entre ellos: el alojamiento (Navarro Jurado et. al, 2015).

De acuerdo a García (2018) esto se llama la Acción Territorializadora del Turismo Inmobiliario. Dicho de otra manera, el Turismo Inmobiliario valoriza el espacio como una mercancía, por lo que, proseguirá a consumirlo para transformarlo y edificarlo para estructuras y residencias turísticas. De manera que mediante el “marketing” de estas propiedades para uso turístico primordialmente de alquileres a corto plazo se produzca una ganancia de capital. Este vínculo crea una retroalimentación entre el sector inmobiliario y el turismo.

El Precio del Suelo en el Turismo Inmobiliario

Auscultar los efectos sociales que ha proporcionado la liberalización del suelo es indispensable para conocer el trasfondo de las transformaciones espaciales que han alterado los territorios en la actualidad motivados fundamentalmente por el sector inmobiliario. No obstante, estos han

ocasionado un alza en los precios del suelo complicando la adquisición de terrenos por parte del Estado para impulsar proyectos de vivienda habitual y de interés social. Por otro lado, la incapacidad de la población local para adquirir un hogar asequible ante el alza de precios de los bienes inmuebles. Así pues, se traerá a discusión el caso del Área Metropolitana de Santiago de Chile para explicar los retos sociales del incremento del precio del suelo como corolario sustancialmente del Turismo Inmobiliario.

A finales de la década de los años 70 se decreta una política pública de desarrollo urbano en Chile, donde se amplió el acceso del mercado en la gestión del suelo en dicho país (Wainer Infante et. Al, 2018). De esta manera, la industria de la construcción e inmobiliarias, tras la liberalización del suelo le fue conveniente esta política para expandir el capital devengado durante años. Así que, tras una visión desarrolladora de infraestructura y vivienda en Chile ocurre un “boom” inmobiliario que favoreció la acumulación de capital para estas empresas. En atención a lo cual, se percibe como el Turismo Inmobiliario en varios países comienza tras la flexibilización de las políticas públicas urbanas en lo que concierne al ordenamiento y gestión del territorio. Al punto que en la contemporaneidad el suelo urbano es un activo de capital financiero de las instituciones bancarias y financieras, específicamente cuando “cuando descenden las tasas de interés y hay exceso de liquidez “ (Wainer Infante et. al, 2018, p.7).

Por tales razones, se ha evidenciado una fuerte intervención financiera en el mercado inmobiliario que ha consumido una gran cantidad de suelo urbano. Otros actores que han limitado la disponibilidad de suelo son las Sociedades de Inversión e inversionistas de capitales inmobiliarios. Estos compran grandes terrenos estratégicos para venderlos al sector inmobiliario y también los adquieren para dejarlo en repuesto e incrementar su valor. De igual manera, ocurre con compañías de seguros que encuentran en la inversión en terrenos una fuente de financiamiento para sus rentas

vitalicias mediante “leasing” inmobiliarios. Por lo expuesto, esto conlleva un consumo de suelo desmedido para actividad especulativa y financiera en detrimento de proyectos sociales como la vivienda de interés social. Esto lo afirma Wainer Infante et.al (2018):

“La hipótesis es que los inversionistas tienen una cierta orientación a los negocios de plusvalía, captando valorizaciones o diferenciales comerciales, mientras los bancos y principalmente las aseguradoras podrían tener una mayor disposición a comprar terrenos caros siendo que su negocio no son las valorizaciones inmobiliarias ni comerciales sino la retención financiera de los terrenos para el desarrollo inmobiliario.” (p.22)

La problemática de la adquisición de grandes cantidades de terrenos y de bienes inmuebles es la localización de los diferentes actores. Esto ha traído como efecto el desparramamiento de la población general a las áreas periurbanas más alejadas de la ciudad y de los servicios esenciales, puesto que los límites urbanos se amplifican mediante políticas, cada vez más por motivos de especulación urbana, haciendo insostenible la adquisición de viviendas y alquileres a largo plazo a precio módico. De la misma manera, sucede en el litoral. La alza en edificaciones restringe el acceso a la playa y el acceso a vivir en la región de la población endémica e impone un costo en la construcción de infraestructura costada por los impuestos de los ciudadanos. Es imperativo recalcar que la gran mayoría de las sociedades de inversión están exentas de contribuciones sobre ingresos o disponen de arreglos contributivos orquestados por el Estado.

Ante este fenómeno, se revela que existe una distorsión en la demanda para crear una burbuja inmobiliaria para subir los precios del suelo para proyectos inmobiliarios, singularmente para turismo residencial e inmobiliario. Cabe destacar que, el precio del suelo se precisa por la curva de la demanda. De igual forma, los bienes inmuebles del valor del suelo junto a las construcciones finales acorde a las intensidades en el uso.

Por tales motivos, por la concentración de bienes inmuebles y suelo en sociedades, bancas y aseguradoras es necesario discernir sobre la teoría de desposesión de David Harvey a principios

del nuevo milenio (Méndez, 2019). Conforme a León Sarabia et. al (2018) citando a Harvey (2004) “el capital por desposesión corresponde a un modelo de expresión del capitalismo que promueve la acumulación de bienes públicos en manos de unos cuantos particulares” (p.4). Tras lo mencionado se confirma la marginalización e inequidad social que trae el turismo inmobiliario y residencial a la población con menos recursos económicos para disfrutar de derechos humanos como lo es la vivienda, el patrimonio cultural, físico y ambiental del territorio.

En el contexto caribeño primordialmente, la compra de suelo y bienes inmuebles es impulsada por políticas públicas que brindan exenciones contributivas para inversionistas residentes extranjeros para proyectos inmobiliarios (Navarro Jurado et. al, 2015). Por lo cual, es congruente con la coyuntura chilena en la formulación y reformas de políticas públicas para facilitar la expansión financiera-inmobiliaria. Esto manifiesta una incapacidad del sistema político-administrativo para diseñar planes turísticos sostenibles y garantizar vivienda adecuada, sucumbiendo ante el neoliberalismo rampante del siglo XXI. A fin de cuentas Méndez (2019) parece corroborar lo analizado en esta sección del escrito:

“Parece confirmarse así que, en el caso concreto de la vivienda, esta se ha transformado cada vez más en un activo líquido, en una mercancía o producto inmobiliario en el que muchos inversores se interesan por razones estrictamente económicas, mientras queda en un segundo plano su función social, como espacio de vida, ubicado en un lugar concreto y base para la posible creación de un hogar.” (p.162)

De la misma manera, en Cuba se flexibilizaron las leyes urbanas para permitir que el ciudadano pueda autoemplearse como consecuencia del “Periodo Especial”. Como contexto histórico Cuba entra en una crisis económica tras la caída de la Unión Soviética, principal suplidor de bienes y el mercado más importante en lo que a exportaciones se refiere. Por consiguiente, el gobierno cubano dio paso a reformas para que la ciudadanía pudiese gestionar viviendas para alquiler especialmente a turistas aunque el suelo seguiría siendo propiedad del Estado. Luego de unos años, el gobierno cubano restringe el autoempleo por los niveles de desigualdad en el ingreso per cápita. No obstante,

en el 2010 liberalizan las restricciones para que la ciudadanía se acoja al autoempleo por la situación económica. Esto vino acompañado de una serie de medidas donde se le concedió al cubano, adquirir préstamos y crear cooperativas no agrícolas como método de financiamiento para reparar sus casas ya sea para venderlas o alquilarlas. Como efecto, se impusieron los alquileres a corto plazo por tecnologías “peer to peer” como Airbnb como el negocio predominante entre los empleados por cuenta propia en Cuba (Bartolomei et. al, 2019). De tal forma que, los precios para vivienda a largo plazo se vieron afectados predominantemente en la provincia de La Habana y municipios circundantes. Un dato relevante es que el mercado de alquiler a largo plazo no influye grandemente en los alquileres a corto plazo, sí los alquileres a corto plazo perjudica directamente el precio de la vivienda habitual. Así lo evidencian Bartolomei et. al (2019):

“A counterfactual where an increase in the fraction of long-term rentals results in an increase in short-term rental prices does not seem to take place, signaling that the short-term rental market does have a unidirectional adverse effect on the affordability of long-term rentals for Cuban nationals (p.18)

A pesar de ello, llegar a ser un empleado por cuenta propia en Cuba es complicado, pues hay que pagar una cuota al gobierno muy alta para la realidad económica del cubano común. Además, las plataformas se tardan en enviar los pagos, puesto que tienen que transferirlos mediante intermediarios por la situación política de Cuba. En adición, la falta de suministros de primera necesidad en los supermercados, materia prima para reparaciones de los hostales y conexión al internet juega en contra de los cubanos para cumplir con las regulaciones gubernamentales y de las plataformas tecnológicas de alquiler a corto plazo. Por ende; los altos niveles de desigualdad persisten por el país no contar con políticas públicas integradas. Así las cosas, aunque el suelo cubano continúa en manos del Estado, la flexibilización de políticas son el factor principal para consolidar el Turismo Residencial e Inmobiliario.

Igualmente, un tema socioeconómico esencial es la estacionalidad de la economía como derivado del Turismo Inmobiliario y Residencial. La característica primordial de esta manifestación es la dependencia de turismo exógeno para el movimiento económico de la zona en una temporada en particular. Por lo cual, se inflan los costos de bienes y servicios de la región. Asimismo, las oportunidades de empleo en las construcciones de estructuras son temporales y de mano de obra barata por lo que el impacto en la movilización económica de la población local es ínfimo estimulando el desplazamiento de las comunidades por el aburguesamiento de las zonas.

Desplazamiento por Gentrificación en el Turismo Inmobiliario y Residencial

El estudio del aburguesamiento o gentrificación es imperativo en un estudio del Turismo Inmobiliario y Residencial. Desde el punto de vista social es la consecuencia más indeseable del fenómeno de estudio por el desplazamiento que conlleva como atributo inherente. El Turismo Inmobiliario es corolario de la globalización como se ha reiterado en múltiples ocasiones en este proyecto investigativo. Por tanto, la gentrificación no deja de estar atada a la globalización. Esta ha modificado las relaciones sociales, por lo cual los centros urbanos no son la excepción. De Mattos (2006), citado por Vergara (2013) expone que las ciudades están en un proceso de reordenamiento resultado de un nuevo período de renovación capitalista. Las urbes se están transformando como producto de la influencia del sector privado en la administración y la planificación pública. Igualmente, esta versión global de las ciudades está instaurando como modelo de crecimiento económico: el “marketing urbano”.

De igual forma, otra variable para tomar en consideración en el aburguesamiento, bajo la temática de la globalización en las ciudades, es el panorama conservacionista de carácter patrimonial (Moctezuma, 2016). Es positivo que los gobiernos establezcan estrategias para remodelar y preservar la historia, pero es menester que en la formulación de políticas públicas para impulsar

un turismo sostenible se incluyan los insumos de las comunidades ante los posibles impactos que pueden proporcionar secuelas de marginación y segregación económica, social y espacial. La realidad es distinta. La gestión territorial de las ciudades se está llevando a cabo por factores externos colocando los derechos socioespaciales de las poblaciones afectadas por las políticas neoliberales de la administración pública. Esto es el resultado de la ingobernabilidad que sufren los gobiernos estatales y locales en el momento de brindar servicios públicos de calidad ante la diversidad y pluralidad de exigencias públicas, en menoscabo de las comunidades marginadas que como consecuencia del desplazamiento por aburguesamiento se le limita el acceso a servicios esenciales.

La razón fundamental de la gentrificación es que posee como algunas implicaciones el aumento del valor del suelo, las contribuciones sobre la propiedad y la asistencia gubernamental, en las áreas donde se produce el “nuevo colonialismo urbano” (Atkinson y Bridge, 2005). Por todo lo presentado, es oportuno definir el concepto gentrificación. Según Hackworth y Smith, (2001) en palabras de Hernández, (2016) esta se precisa como “la reapropiación física y simbólica por parte del capital de zonas de la ciudad que experimentan la llegada de vecinos de más altos ingresos y el desplazamiento de personas de clases bajas, implicando la transformación en su estructura comercial y en su fisonomía e imagen”. En otras palabras, el traslado de personas de mayor capacidad económica a sectores, regiones o comunidades de menor poder adquisitivo. Existen según los estudiosos del tema dos paradigmas con relación a la gentrificación: la gentrificación productiva (laboral) y residencial.

La gentrificación productiva posee las características de eximir las economías preexistentes. Las administraciones públicas locales se están reconociendo por configurar el territorio a su discreción para atemperarlo a las economías de escala globales. En otras palabras, las enmiendas a las

políticas del suelo que impulsan los sectores comercial, industrial e inmobiliario toman posesión del espacio que fue utilizado por las poblaciones endémicas como infraestructura para el sustento tanto económico como residencial. La invasión de la estructura física tiene como consecuencia el alza en rentas y la contribución sobre la propiedad, puesto que se basa por el potencial de las ventajas de la localización productiva. De modo que, se puede explicar la gentrificación desde la teoría de oferta y demanda. Smith (1979) le llama “rent gap”. Por lo tanto, el enfoque es capitalizar la capacidad potencial de los inmobiliarios para un uso más favorable como fruto de la tugurización de algunos barrios y zonas de la ciudad que ,por la ubicación, son adecuados para los inversionistas rentabilizar sus financiamientos.

Así las cosas, se percibe la gentrificación como un arquetipo económico y político de desarrollo. La otra tendencia es la gentrificación residencial. Esta tendencia es correlacionaria con la gentrificación productiva, ya que se nutre de las secuelas de la anterior. A pesar de los deficientes esfuerzos de los gobiernos para brindar acceso a la vivienda a las comunidades marginadas las políticas neoliberales persisten como la brújula de la planificación contemporánea. Entre los decretos se descubren: limitaciones en el aumento del alquiler, obligación en la renovación de los contratos y prohibición en el desalojo de los inquilinos con contratos de arrendamiento vigentes. Los subsidios que otorgaba el gobierno para controlar el fenómeno de la revalorización de los bienes raíces se tornaron insostenibles para estos. Igualmente, dieron lugar al arrendamiento informal de los habitantes de la región.

Sin menos importancia, las legislaciones han protegido los derechos de los propietarios por lo que resultó en la expulsión de muchos ciudadanos y ciudadanas que por el alto costo de vivienda y vida no fueron capaces de permanecer. La ausencia de vivienda influye directamente en las

oportunidades de las poblaciones populares para ingresar al mercado laboral extendiendo la senda hacia una desigualdad social preocupante.

El Turismo Inmobiliario: Una mirada ambiental y sus efectos sociales

La dimensión ambiental del turismo inmobiliario y residencial es la más crítica y la que requiere mayor análisis, pues los agravios ambientales atentan con la sustentabilidad de las futuras generaciones y su calidad de vida. Sin embargo, aunque esta dinámica urbanizadora afecta tanto el interior como el litoral, ante la popularidad del turismo de sol y arena, la costa se presenta como un espacio con alta vulnerabilidad ante el turismo inmobiliario y residencial. El crecimiento urbano de esta zona, es debido mayormente a los atractivos naturales, económicos, culturales y cognitivos que ofrecen los litorales (Koning y Filatova, 2020).

Las construcción de restaurantes, condominios, puertos y otras amenidades para la actividad turística en la franja costera ha atentando contra recursos naturales imprescindibles para el funcionamiento sostenible del ecosistema costero como lo son los arrecifes de coral, las dunas de arena, los mangles, las yerbas marinas, estuarios y humedales. Por tanto, la metamorfosis del territorio costero, resultado de la intervención humana para provecho económico, ha implicado la destrucción de recursos costeros valiosos para moldearlos a los usos derivados al turismo, especialmente motivados por el sector inmobiliario, situando al espacio costero en alto riesgo. Los escombros, residuos y contaminantes procedentes de los proyectos de construcción en el litoral, a falta de planes de escorrentías y gestión de desperdicios tóxicos terminan en el mar afectando el ciclo de vida de los arrecifes de coral y manglares. Además, contaminan las aguas estuarinas colocando en riesgo la diversidad de fauna y flora del territorio costero (Velázquez et.al, 2021).

Así lo afirma Belén (2021) citando a Monti (2013):

“Las acciones sobre el sistema han interferido el ciclo de balance de sedimentos y la dinámica litoral, con obstáculos artificiales al libre desplazamiento de las arenas y

desaparición o debilitamiento de rasgos del relieve natural. La situación varía con la estacionalidad de las actividades desarrolladas, pero no logra revertirse entre veranos sucesivos, generando impactos acumulativos sobre la playa y los médanos, con erosión marina activa en los sectores más antropizados.” (p.56)

Por lo expuesto por los autores mencionados, se demuestra la importancia de los diversos subsistemas costeros; vale decir, las dunas de arenas, los arrecifes de coral, los manglares y las algas marinas como mitigantes de riesgo naturales ante las tormentas, los ciclones y eventos naturales efecto del cambio climático en el planeta. Por ende, previo a abordar las repercusiones de la construcción en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) es preciso indagar en la temática del cambio climático para interpretar el aspecto socioambiental que provoca el uso inadecuado del suelo, en este caso: el costero. Acorde a Peña Rivera (2015) citando a la ONU (2007) el cambio climático es “cualquier cambio que ocurra en el clima a lo largo del tiempo, ya sea por variaciones naturales o como resultado de la actividad humana”. Igualmente, la ONU (1992) define las secuelas del cambio climático como:

“los cambios en el medio ambiente físico o en la biota resultantes del cambio climático que tienen efectos nocivos significativos en la composición, la capacidad de recuperación o la productividad de los ecosistemas naturales o sujetos a ordenación, o en el funcionamiento de los sistemas socioeconómicos, o en la salud y el bienestar humanos.” (p.6)

Es indiscutible que el sistema costero es dinámico y sensible, por lo que, el cambio climático intensifica la vulnerabilidad física y social de las poblaciones adyacentes al litoral. Díaz et. al, (2020) parafraseando a Cardona (2012) indica que la vulnerabilidad “se contempla como un conjunto de caracteres y condicionantes fruto de la realidad social, cultural, histórica, medioambiental, política y económica en la que la sociedad desarrolla sus actividades” (p.88). De modo que, se evidenciará cómo el cambio climático estremece los subsistemas costeros que tan esenciales son para la mitigación del riesgo y reducir las vulnerabilidades en la Zona Marítimo Terrestre. En primer lugar, el cambio climático esta representado un reto a nivel internacional por los aumentos en temperaturas. Por ejemplo, Peña Rivera (2015) presentando datos del Consejo del

Cambio Climático de Puerto Rico (IPCC, 2013), señalan que para la región del Caribe las temperaturas incrementarán 1.8 grados hasta 9 grados Fahrenheit para el año 2100. Por lo tanto, esto se traduce en el cambio de frecuencia y variabilidad de los huracanes y tormentas. En otras palabras, las categorías de estos eventos naturales se intensificarán. De igual manera, se agudizarán las sequías por lo cual se estima una reducción de lluvias significativas amenazando los abastecimientos de agua potable y las cuencas hidrográficas. El nivel del mar aumentará producto del derretimiento de los glaciares alcanzando aproximadamente un metro para el año 2100. Por lo tanto, la erosión costera empeorará, puesto que son los ciclones los agentes geológicos que más transformaciones han ocasionado al litoral en las últimas décadas (Barreto Orta et. al, 2019).

Otro efecto inherente al cambio climático es el aumento en los niveles de acidez en el mar. Esto afecta directamente a las yerbas marinas y los arrecifes de coral ocasionando lo que se le llama en la comunidad científica el “blanqueamiento de corales”. Este subsistema costero es el máximo disipador de oleaje del ecosistema costero. Según la CEPAL (2018) los arrecifes de coral equivalen a 4 mil millones de dólares en protección costera. De acuerdo a Lugo et. al (2004) citando a Allaby (2004) un arrecife de coral es una “estructura calcárea porosa formada por el crecimiento de corales, es una estructura rígida de carbonato de calcio construida por corales y otros organismos marinos” (p.92). Por otro lado, aparecen los manglares como disipadores de oleaje. Son formaciones vegetales en humedales que protegen contra la erosión costera y los eventos climatológicos. Este subsistema equivale a 71 mil millones de dólares en protección costera a escala global (CEPAL, 2018). Por otra parte, se encuentran las dunas de arena como barrera ante la erosión costera. Acorde a Belén (2021) las dunas de arenas:

“es producto de la alternancia periódica de vientos perpendiculares a los distintos sectores de la playa y vientos del cuadrante oeste. En términos generales, los vientos provenientes del sector este, noreste y norte, junto a la rugosidad del terreno, producen inicialmente la

deposición y acumulación de arena en la zona de ante playa y posteriormente un crecimiento vertical del médano.” (p.54)

La importancia de las dunas de arena, en adición de ser barreras naturales contra las tormentas y huracanes, es que retroalimentan la playa naturalmente, ya que parte de la arena que se acumula en la duna regresa nuevamente al mar. Aún así, los desarrolladores inmobiliarios construyen en esta zona altamente vulnerable deforestando mangles y destruyendo dunas para construir edificaciones para alojamiento turístico principalmente temporal. También, la indebida gerencia de los proyectos resulta en incumplimiento de ordenanzas, regulaciones y permisos de construcciones suscitando la llegada de sedimentos a los corales y hierbas marinas. Hay que destacar, que estos subsistemas son espacios donde diversas aves, especies marinas y peces utilizan como estancia para reproducirse, afectando su ciclo de vida y por ende; el valor económico de la pesca.

En paralelo, la saturación en la zona costera resultante de la construcción de edificaciones produce la impermeabilización del suelo. Este efecto atenta contra el abasto de agua potable y la fertilidad de los terrenos al evitar el movimiento de agua hacia los acuíferos. En esa misma línea, aunque se ha enfocado esta parte en el litoral, el interior no deja de estar asediado por los impactos ambientales originados por el turismo inmobiliario. La deforestación de bosques y construcciones cerca de lagunas y lagos, por complejos turísticos han provocado contaminación en los mismos y han perjudicado la fauna y flora del territorio interior. En atención a lo cual, es irrefutable que la ocupación del suelo mayormente de la industria inmobiliaria está exacerbando la vulnerabilidad social en la zona costera ante la inapropiada gestión administrativa de las instituciones en la fiscalización e implementación de las políticas públicas ambientales.

Aburguesamiento Climático

Profundizar sobre el concepto aburguesamiento o “gentrificación” climática es indispensable para abarcar la facción social en esta dimensión ambiental del Turismo Inmobiliario y Residencial. Como se ha presentado, el paisaje de la zona costera ha recibido inmensas transformaciones físicas que indudablemente han cambiado el panorama y el estilo de vida de las comunidades. Por tanto, se crean retos socioeconómicos a causa del cambio climático. Entre ellos está el desplazamiento por el clima. Si bien es cierto que en un principio las clases altas de la sociedad se trasladaron a la zona costera por sus atractivos turísticos, entretenimiento y ocio desplazando a comunidades autóctonas, privándolas de bienes, servicios y acceso a la costa, tras la destrucción de los subsistemas naturales como las dunas, arrecifes y manglares incrementando la erosión costera y el aumento en el nivel del mar, los residentes costeros con mayor poder adquisitivo buscan relocalizarse en zonas más seguras ante desastres e inundaciones. Así lo defienden Koning y Filatova (2020):

“Moreover, floods can lead to climate gentrification as high-income households push up demand and prices for safe locations, further forcing socio-demographic shifts in urban areas. While flooding has immediate economic consequences for all affected, the longer-term impacts are more detrimental for those who are economically vulnerable.” (p.2)

Por consiguiente, el mercado de la vivienda en el litoral se desploma por la baja de los valores de la propiedad en la zona. Sin embargo, los agentes e intermediarios inmobiliarios buscan el método para recuperar el mercado, realizando ofertas muy por debajo del precio original atrayendo a ciudadanos de recursos inferiores y sin percepción del riesgo a comprar propiedad sin el debido conocimiento de las posibles adversidades de vivir en la zona. Esto afecta económicamente a estas personas que quedarán atrapadas en una zona con retos climáticos donde verán mermar su poder adquisitivo imposibilitándolos en un futuro partir del espacio (Koning y Filatova, 2020). Esta

retroacción de los más pudientes, crea un desafío en el uso del suelo, ya que después de ocupar la Zona Marítimo Terrestre con infraestructura para alojamiento, buscan vivienda segura en el interior y en zonas elevadas para su seguridad situando nuevamente en vulnerabilidad social las poblaciones que migraron de la costa desplazados por el Turismo Inmobiliario. De acuerdo con Peña Rivera (2015) citando a Santos et. al (2013) la vulnerabilidad social se define como:

“las características de una persona o grupo y su situación, que influyen su capacidad para anticipar, lidiar, resistir y reponerse del impacto de una amenaza natural, un evento natural extremo, un evento natural o proceso. La vulnerabilidad depende de las características demográficas y condiciones socioeconómicas. Factores que ayudan a identificar poblaciones vulnerables incluyen ingreso económico, nivel de educación, tenencia de la vivienda, composición familiar, acceso a servicios básicos, hospitales transporte”.
(p.7)

La Administración Pública y el Cambio Climático

Hacer frente al cambio climático para reducir las vulnerabilidades, es menester idear políticas públicas y planes de mitigación. Estas estrategias deben estar sincronizadas y coordinadas , por el contrario, la implementación resultará inefectiva (Buckic et. al, 2019). El reto superior para la ejecución de las políticas públicas urbanas y ambientales es la alta burocratización del sistema político-administrativo (Santana Rabell, 1994). Es vital recalcar que ha sido la incapacidad de respuesta de las instituciones públicas para adaptarse a los cambios económicos, sociales y ambientales (Ortiz García, 2019). La adaptación “es una respuesta de ajuste a los diferentes estímulos del cambio climático, tanto actuales como esperados, con el fin de reducir los daños y explotar oportunidades beneficiosas” (PRCCC, 2015, p. 26). Una política competente para adaptar las ciudades y países, al desafío del cambio climático, reclama modelos de gobernanza democráticos, sostenibles y transicionales que devuelvan competencias a la ciudadanía. De tal forma que, se produzca una mayor apertura en las instituciones públicas que favorezcan la rendición de cuentas, la transparencia, el empoderamiento comunitario y la autogestión. Solo así

se podrán diseñar políticas públicas y planes coherentes para hacerle frente eliminando barreras administrativas y burocráticas, por ende; aumentar la resiliencia (Cordero Nieves, 2020). Según Aponte González (2016) citando a Agard et. al (2014) la resiliencia es “la capacidad de un sistema social o ecológico de absorber perturbaciones, manteniendo la misma estructura básica y los modos de funcionamiento, la capacidad de auto-organización y la capacidad de adaptarse al estrés y cambiar” (p.39). Por tales razones, es imperativo innovar en nuevos marcos normativos e institucionales para reducir la vulnerabilidad y acentuar la resiliencia en las zonas costeras y urbanas.

La Accesibilidad en la Zona Costanera

Un aspecto relevante a examinar concerniente a la Zona Costera es el grado de magnitud en el cual el Turismo Inmobiliario y Residencial impacta la accesibilidad a la playa. Son numerosos países donde su ordenamiento jurídico tipifica el recurso playa como un bien de dominio público o bien común. Como se presentó en la primera sección de este ensayo investigativo, el territorio es una construcción social atado a valores y experiencias individuales y colectivas. Por esta razón, el acceso al recurso playa siempre ha estado rodeado de controversia quiénes poseen la hegemonía de este espacio natural. Esto es debido a que la costa es lugar de encuentro para intereses económicos, industriales, culturales y recreativos (Estudios Técnicos, 2014). El sector turístico inmobiliario está al corriente de la potencialidad de la zona, y por tales motivos, persiguen la ocupación del territorio limitando el derecho al acceso público a la ciudadanía. De esta forma lo defiende Fontánez Torres (2009) al decir:

“Para algunos, el asunto de las playas como un espacio que continúe siendo público es un asunto de justicia para ciertos sectores. Se trata de un problema de exclusión social en tanto, si bien construir hoteles es legal, fomentar su construcción frente a la costa deja a la mayor parte de la población sin la posibilidad de ver, disfrutar o acceder a ese espacio público...” (p.64)

Es evidente que la costa es uno de los medios de entretenimiento más significativos para los ciudadanos. Los viajes en kayaks y motoras acuáticas, el buceo, el “surfing” y “paddleboarding” entre las actividades recreativas favoritas de la ciudadanía en la costa (Torres Pabón, 2015). De manera que la invasión de los complejos turísticos-residenciales de uso temporero se posiciona como “la principal barrera física y psicológica para el disfrute de diversos usuarios” (Estudios Técnicos 2014, p.22). Esta ocupación no adecuada del territorio costero restringe las posibilidades de desarrollo económico y de turismo sostenible en la Zona Marítimo Terrestre. Por lo que, se hace pertinente diseñar e implementar políticas públicas y marcos legales que permitan condicionar el panorama institucional, de modo que faciliten y posibiliten la igualdad de acceso a la costa como espaciopreciado por la ciudadanía.

Análisis del Turismo Inmobiliario en Puerto Rico

El estudio del Turismo Inmobiliario y Residencial en Puerto Rico está en su génesis. Son pocas las fuentes bibliográficas que abundan el tema y la mayoría son de periódicos tradicionales, centros investigativos de periodismo independientes y entrevistas en plataformas digitales. A pesar de ello, la comunidad académica y firmas de consultoría especializadas en asuntos gubernamentales están recopilando información para exponer el tema. No obstante, luego de la recopilación de información de las diversas fuentes parece indicar que en Puerto Rico, el turismo inmobiliario en la última década, se ha acelerado en pos de proyectos legislativos para brindar exención contributiva a inversionistas extranjeros. Esto es paralelo con la literatura recopilada en este donde se defiende que en el Caribe es la práctica predominante para impulsar la inversión privada es la legislación para atraer capital por invitación. En el archipiélago puertorriqueño se aprobaron las leyes 20 y 22, actualmente incluidas en el Código de Incentivos de Puerto Rico (Ley 60).

Ambas leyes otorgan exenciones contributivas, la Ley 20 que es para corporaciones confiere una tasa contributiva fija de 4% y la Ley 22 que es para individuos da el beneficio de un 0% en exención contributiva sobre el capital neto ganado de la inversión. Sin embargo, para tener el decreto contributivo debe demostrar que es residente “bona fide” de Puerto Rico. La intención primordial de estos estatutos era importar capital extranjero a Puerto Rico para que redundara en crecimiento económico, pero ha sido lo contrario. Una investigación sobre en el 2021 sobre la Ley 22 llevado a cabo por el Centro de Periodismo Investigativo de Puerto Rico (CPI) descubrió que el impacto económico es mínimo solamente creando alrededor de 4,400 empleos directos traducándose a tres empleos por decreto. La mayor parte de las empresas son fundadas por especuladores en cripto monedas y las principales corporaciones son agencias financieras y de bienes raíces. Estas están enfocadas en alquileres a corto plazo en plataformas de tecnología y economía colaborativa como Airbnb.

Como expresado por el ingeniero y planificador Raúl Santiago Bartolomei en reciente entrevista desde 2014 al 2022 solo diez (10) titulares tienen en conjunto seiscientos once (611) propiedades puestas para alquileres a corto plazo para un total de de dieciocho millones al año de ganancia (Canal Bianca Graulau, 2022, 9m54s). Según un análisis de la firma de consultoría Estudios Técnicos, Inc (2019) encuentra que es en el área de Santurce donde hay más propiedades de Airbnb y así lo expresan:

“Con esta métrica se puede detectar que, aunque Santurce es el lugar de Puerto Rico donde hay más propiedades con Airbnb, sin embargo, es un zona extremadamente densa de hogares en general, por lo que la penetración de Airbnb no es la mayor, aunque lo sea el número de propiedades.” (p.2)

Lo importante concerniente al Turismo Inmobiliario y Residencial de la anterior aseveración es que, aunque este barrio del municipio autónomo de San Juan de Puerto Rico no es el mayor

mercado de la plataforma en la isla, existe un número considerable de propiedades para este tipo de vivienda en una zona altamente residencial. En comparación con lo extraído de la revisión de literatura esto perjudica el índice de vivienda asequible y accesible al sacar la propiedad del inventario de vivienda para alquiler a largo plazo y el alza en el precio de alquiler llevando al desplazamiento de las poblaciones nativas de la región con menos poder adquisitivo. En general casi todos los titulares de estas propiedades son beneficiarios Ley 20 y 22. De esta manera lo expresa en reciente entrevista la abogada Laura Mía González:

“La Ley 22 no es cien por ciento culpable de desplazamiento de Puerta de Tierra, lo que sí puedo decir es, que la Ley 22 vino a acelerar ese proceso de desplazamiento porque después del huracán María, los buitres de la Ley 22 se enteraron que había un barrio en Puerto Rico que se llama Puerta de Tierra, llegaron a acaparar propiedades y como mencione anteriormente dedican los usos de esas propiedades exclusivamente para turistas, y eso hizo que se acelerara un proceso que ya se venía dándose lentamente desde hace un tiempo, acelerándose de una manera violenta que nos ha convencido que lo mejor es que esos decretos a los inversionistas se eliminen.” (Canal Bianca Graulau Español, 2022, 16m50s)

Puerta de Tierra es un sector de la isleta de San Juan de Puerto Rico. El Viejo San Juan es el segundo mercado en número de propiedades de alquileres a corto plazo representando el 24.30 % de penetración de mercado (Estudios Técnicos, 2019). Por lo tanto, estos datos son congruentes con el proceso de adquisición de propiedades para uso turístico en la región de Puerta de Tierra. Según un estudio de la firma Abexus Analytics existen cerca de 22,000 propiedades para alquiler a corto plazo en Puerto Rico. La falta de una política pública de regulación y fiscalización a los hostales, el fisco ha perdido entre 15 a 20 millones de dólares anuales en impuestos (El Nuevo Día, 2022). Por lo tanto, es menester regular este tipo de alojamiento en beneficio y salud fiscal de Puerto Rico. Otra información relevante es que los propietarios de las residencias para alojamiento turístico a corto plazo prefieren la zona costanera. En Puerto Rico los principales municipios costeros con mayor propiedades en AirBnb son Rincón, Viejo San Juan, Isla Verde, Ocean Park,

Vieques, Culebra, Río Grande, Luquillo y Humacao (Estudios Técnicos, 2019). De igual manera, se evidencia que mientras contigua las propiedades al recurso playa el precio de renta incrementa. Lo planteado apoya la literatura revisada al concluir que el litoral es la zona de mayor impacto con el Turismo Inmobiliario y Residencial.

La información recopilada indica que en Puerto Rico el turismo residencial-inmobiliario es alentado por el turismo de sol y playa. De tal forma que, los bienes inmuebles y las personas residentes están en vulnerabilidad tanto física como social por el cambio climático y las secuelas que ocasionan en el patrimonio costero. En los pasados cuarenta años la erosión costera en Puerto Rico se ha intensificado en particular por el aumento en el nivel del mar, los eventos atmosféricos y la construcción de estructuras en la costa. Los municipios más afectados son San Juan, Dorado, Loíza, Arroyo y Rincón (Barreto et. al, 2019).

Posterior al huracán Irma y María en Puerto Rico gran cantidad de infraestructura en la zona costanera quedó destruída. Pongamos el caso de Rincón de Puerto Rico donde se han perdido 38 cuerdas o 150,000 metros cuadrados de área de berma en 80 años (Aponte Bermúdez et.al, 2018). El área de berma “es la zona donde ocurre el remonte de las olas” (González, 2018). Como se expuso en este proyecto, la pérdida de playa es perjudicial para la costa, pues esta actúa como barrera natural contra los eventos atmosféricos. Por otra parte, se ha advertido sobre el riesgo que implica construir cerca de la costa. La experiencia de Rincón lo evidenció. De acuerdo con Aponte Bermúdez et. al (2018):

“A consecuencia de la erosión a largo plazo que ha sufrido la costa de Rincón, la capacidad de la playa de funcionar como barrera natural se ha eliminado y el impacto de eventos extremos ha dejado una huella devastadora en la zona. Los daños mayores se evidencian en edificaciones residenciales tanto en casas de uno y dos niveles, así como grandes complejos de vivienda y hoteles en la zona. Los huracanes Matthew (2016) y María (2017) produjeron marejadas ciclónicas que afectaron severamente muchas edificaciones que ahora están vulnerables tras la histórica pérdida de ancho de playa.” (p.16).

Un detalle el cual es inevitable reseñar es las numerosas construcciones en la costa que se han edificado contrario a la Constitución, leyes y reglamentos. La Zona Marítimo Terrestre es un bien de dominio público. Así lo define la Junta de Planificación de Puerto Rico (2000):

“es el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y los márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sin condicionar, significa la zona marítima terrestre de Puerto Rico.” (p.27)

En el momento de delimitar la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) se tienen que tomar en consideración otros elementos primordiales. Además de lo que se ofrece en la definición de la zona, el Reglamento 4860 que administra la ZMT establece que para el bienestar general se tienen que examinar y tomar en cuenta varios aspectos topográficos y geográficos como dunas, manglares, marismas y playas para delimitar la ZMT (Reyes Soto, 28 de julio de 2021). A pesar de estas protecciones a nivel estatutario en Puerto Rico se han concedido exclusiones categóricas para proyectos inmobiliarios que definitivamente afectan el ambiente y al acceso público a las costas. Un ejemplo de ello, es el permiso ambiental otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) a los titulares del Condominio Sol y Playa en Rincón (El Nuevo Día, 27 de julio de 2021). Este condominio quiso hacer mejoras a sus instalaciones recreativas, aún cuando el huracán María las destruyó. Estos alegan que se comenzó la construcción conforme a los planos originales. Sin embargo, los defensores y expertos en derecho ambiental alegan que se inició en incumplimiento con la ley. Una exclusión categórica que te exime de realizar una evaluación de impacto ambiental se sustenta en que en lugares donde no exista el riesgo de inundaciones, derrumbes, marejadas y que no sean ecológicamente sensitivas se puede construir sin el informe ambiental.

En armonía con la literatura revisada el Condominio Sol y Playa se encuentra en el barrio Córcega de Rincón una de las zonas más afectadas por la erosión costera y un área ecológicamente sensible, puesto que anidan tinglares. Así las cosas, se puede percibir como el sistema político-administrativo en Puerto Rico no implementa las leyes y reglamentos a cabalidad en detrimento de los bienes y recursos naturales. Es decir, en Puerto Rico han flexibilizado las políticas públicas para liberalizar el suelo y promover el turismo residencial-inmobiliario.

Evidencia de ello, es la anulación del Reglamento Conjunto de 2020 de la Junta de Planificación 2020. La determinación se sustenta en que la Junta de Planificación incumplió con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU) al fallar en la entrega de un resumen ejecutivo que detalle los costos, beneficios y la justificación de los cambios al reglamento. Sin este documento el poder judicial no puede pasar juicio para comprobar si el reglamento fue creado arbitrariamente y caprichosamente. Cabe destacar que el Reglamento Conjunto alteró las intensidades de uso para permitir la construcción de hoteles, facilidades turísticas y hospitalarios en zonas residenciales (Sin Comillas, 10 de junio 2021). En resumidas cuentas, en congruencia con la revisión de literatura es palpable que en Puerto Rico se han trastocado la reglamentación y el ordenamiento jurídico para fomentar el desarrollo turístico-inmobiliario.

Recomendaciones de Política Pública

El Turismo Inmobiliario es un hecho poco investigado en Puerto Rico. En virtud de lo cual, proporcionar recomendaciones para una solución específica y precisa resultará intrincado. El contexto social, político, institucional y económico de cada país influirá en gran medida la capacidad de resolver las externalidades de este fenómeno. No obstante, existen cursos de acción que pueden abrir la senda para mitigar las consecuencias nefastas de la indebida gestión del territorio. La primera recomendación es el fortalecimiento de la planificación estratégica territorial.

Según Rodríguez Roche (2016) esta “herramienta permite fundamentar las decisiones de las organizaciones tomando en cuenta las decisiones de las organizaciones, tomando en cuenta el entorno y quehacer de un momento dado y transformándolo paulatinamente hacia un nuevo entorno y quehacer futuro” (p.93). En relación con la planificación territorial, mediante la delimitación de objetivos, facilitará la selección de alternativas viables y alcanzar los resultados esperados.

Acorde al enfoque de planificación del sistema político-administrativo, deberá traducirse en un plan de gestión turística sostenible donde se integren todos los elementos físicos, ambientales y sociales del turismo como práctica. De esta manera, poder administrar óptimamente los recursos territoriales. Sin embargo, para lograr una implementación de la administración y gestión territorial basada en la sostenibilidad del turismo en Puerto Rico es inaplazable un cambio de paradigma que instituya un marco regulatorio integrado que elimine la fragmentación de la normativa de las políticas urbanas y ambientales. Es decir, una reforma del andamiaje administrativo de Puerto Rico.

Por otro lado, es menester robustecer el capital humano de las agencias que implementan las políticas públicas. Esto permitirá al empleado público cumplir a cabalidad con su deber ministerial en busca del desarrollo de sus competencias y realizar su obligación social en las intervenciones. Igualmente, es necesario una apertura del sector gubernamental para insertar a la ciudadanía y sectores de interés en el proceso de toma de decisiones. Nuevos modelos de gobernanza democrática incentivarán a la ciudadanía a velar por sus bienes comunes y denunciar las construcciones que incumplen con los reglamentos y leyes que regularizan la ordenación del territorio. De igual forma, es una oportunidad para institucionalizar la tecnología y sistemas de

información digitales que deriven en una mayor transparencia, rendición de cuentas y fiscalización.

Trasladando desde una óptica macro a una recomendación de política pública concreta para intervenir con el Turismo Inmobiliario y Residencial es establecer un “ Rental Inspection Program” o un Programa de Inspección de Alquileres. Esta iniciativa de política pública tiene las siguientes intenciones. Primeramente, es crear un inventario de las viviendas en alquiler y conocer quiénes son los propietarios. El arrendador estará obligado a brindar información básica de las propiedades no ocupadas por el dueño, en otras palabras; dar conocimiento sobre la composición de los inquilinos (unifamiliar, multifamiliar, hostel). Un programa de esta magnitud le concede al gobierno la facultad de inspeccionar el uso que se le está dedicando a la vivienda (ASPA, 2018). Asimismo, un Programa de Inspección de Alquileres incentiva a que las construcciones y remodelaciones se realicen conforme a los códigos vigentes y las condiciones actuales de la propiedad. Esta política pública cimentará una cultura de fiscalización de la compra-venta y condición de los bienes inmuebles, de modo que, se haga posible obtener estadísticas sobre este mercado como lo son el Índice de Segunda Residencia y el Índice de Vivienda Asequible.

En cuanto a las edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, se recomienda una moratoria de construcción. El propósito primordial es llegar a un consenso entre las partes de interés para adoptar una estrategia que beneficie a todos los sectores en lo que respecta al problema del cambio climático y la erosión costera. Por otro lado, es imperativo aprobar una Ley de Manejo de Costas para equilibrar la administración de la zona. En el año 2021, se radicaron los Proyectos de Ley 32 y 33 del Senado de Puerto Rico para crear una Ley de Costas. A pesar de ello, se han quedado en vistas públicas sin mayores consecuencias.

Por último, es ineludible implementar Planes Comunitarios de Vivienda. Un mecanismo que ha resultado provechoso son los Fideicomisos de Tierras o “Community Land Trust”. De acuerdo a Fontáñez Torres (2020) los Fideicomisos de Tierras:

“son entidades jurídicas que permiten a las comunidades contar con el dominio colectivo del suelo donde se ubican sus residencias de manera perpetua, previniendo el desplazamiento de la comunidad por las fuerzas del mercado de bienes raíces y la especulación.” (p.198)

El fin principal de esta herramienta jurídica es evitar el desplazamiento voluntario e involuntario de zonas estratégicas de la ciudad. De tal modo, se evita que los desarrolladores inmobiliarios se aprovechen de la condición económica de las comunidades para comprar suelo y propiedades para “gentrificar” y despojarle de sus viviendas. Este instrumento garantiza el derecho de superficie y la gestión colectiva del suelo. Por lo tanto, es una iniciativa de autogestión comunitaria y un nuevo modelo de gobernanza para la administración, gestión y planificación territorial sostenible.

Conclusiones

Este proyecto de investigación exploró las experiencias en diversos países y regiones, especialmente Iberoamérica y el Caribe, sobre cómo se manifiesta el Turismo Inmobiliario y Residencial. Es evidente que el concepto requiere de desarrollo de la comunidad académica científica, puesto que aún no hay uniformidad sobre su definición. Será una tarea compleja porque como se pudo percibir en la revisión literaria en el escrito, el origen del Turismo Inmobiliario y Residencial dependerá del contexto histórico particular. Esto incluye el panorama político, económico, institucional y socioeconómico.

A pesar de ello, se pudo confirmar que sin la regulación adecuada este fenómeno promueve el desplazamiento de comunidades y población autóctona mediante la especulación y el aumento del valor de las propiedades y la desregularización del suelo. Este efecto le hurta a la ciudadanía el

derecho a obtener vivienda asequible en beneficio del sector financiero-inmobiliario. Además, le resta un potencial uso público ante la ocupación del suelo urbano para complejos inmobiliarios principalmente para alquileres a corto plazo y segundas residencias.

En lo que concierne al impacto ambiental, se confirma el riesgo y la vulnerabilidad que engendra la destrucción de dunas de arena y mangles para la construcción de condominios y facilidades turísticas. De igual manera, lo perjudicial que puede resultar la violación de códigos de construcción y de desperdicios sólidos para los arrecifes de coral, yerbas marinas y el ecosistema costero en general. En esa misma línea, se comprobó las consecuencias socioeconómicas y medioambientales del cambio climático en la Zona Terrestre Marítimo. De la misma forma, se evidenció cómo la invasión del espacio costero priva a la ciudadanía de la recreación y disfrute de un bien común como el recurso playa, en deterioro de la cohesión y el tejido social.

Finalmente, se evaluó la exteriorización del Turismo Inmobiliario y Residencial en Puerto Rico en comparación con la literatura revisada. Este fenómeno en el archipiélago puertorriqueño es cónsono con las exenciones contributivas para fomentar la inversión externa, liberalización del suelo y la flexibilización de leyes, ordenanzas y reglamentos en lo que respecta a asuntos urbanos y ambientales como los Reglamentos de Planificación y el Sistema de Permisos por lo que requiere acción legislativa y un nuevo marco institucional para hacer frente a esta problemática en Puerto Rico.

Bibliografía

- Aponte González, F. (2016). La adaptación urbana y los retos ante el cambio climático en Puerto Rico. *PLERUS*, 35–54. Disponible en: <https://revistas.upr.edu/index.php/plerus/article/view/5194>
- Aponte, L y Villafañe, F. (2018). Análisis de beneficios y costos para la recuperación de las playas de Rincón. *Revista Ambiental Marejada*, (16)2, 11-20. https://seagrantpr.org/communications-and-publications/marejada-magazine/#15414578696_61-53582c63-63d1
- Arriaga Navarrete, R. (2012). Ciclos inmobiliarios y precios de la vivienda: España, EUA y Reino Unido. *Análisis Económico*, XXVII(66),229-253. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=41326845005>
- Atkinson, R. y Bridge, G. (Eds.). (2005) *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*.
- Bahamonte, M., García, F. y Felicidades, J. (2017). PRODUCTO INMOBILIARIO Y TURISMO EN LA COSTA DE HUELVA. *Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo GLOBAL* (pp. 2394-2403). Disponible en: https://www.age-geografia.es/downloads/Naturaleza_Territorio_y_Ciudad_AGE2017.pdf
- Barreto, M., Tejada, R., Rodríguez, E., Cabrera, E., Díaz, E. y Pérez, K. (2019). The state of the beaches at Puerto Rico after Maria. *Shore & Beach*, (87)1, 16-23. https://www.researchgate.net/publication/332061474_The_state_of_the_beaches_at_Puerto_Rico_after_Maria
- Bartolomei, S., Boarnet, M. y Esparza, N. (2019). *The Role of Micro-Entrepreneurship in Emerging Land Markets: A Case Study of Rental Markets in Havana, Cuba*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: <https://www.lincolnst.edu/es/publications/working-papers/role-micro-entrepreneurship-in-emerging-land-markets>
- Bartolomei, S., Nieves, D. y Figueroa, E. (2022). Tracking Neighborhood Change in Geographies of Opportunity for Post-Disaster Legacy Cities: A Case Study of San Juan, Puerto Rico. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: <https://www.lincolnst.edu/publications/working-papers/tracking-neighborhood-change-in-geographies-opportunity-post-disaster>
- Belén, D. (2021). Impactos de la ocupación y uso turístico recreativo en el sistema médanos-playa del frente litoral de Puerto Madryn, Argentina. *Párrafos Geográficos*, (20)1, 47-73. <http://www.revistas.unp.edu.ar/index.php/parrafosgeograficos/article/view/223>

- Bianca, G. [Bianca Graulau]. (2021, 28 de diciembre). Are Puerto Ricans being pushed out? [Video]. You Tube.
<https://www.youtube.com/watch?v=YGXtWpCOiC8>
- Bianca, G. [Bianca Graulau]. (2022, 24 de mayo). ¿Puertorriqueños desplazados? Lo que dicen se vive en Puerta de Tierra. [Video]. You Tube.
<https://www.youtube.com/watch?v=sE5ZuNtOK-A>
- Bukvic, A., Biber, P., Barreto, M. y Roberts, S. (2019). Socio-ecological Mobility: A Research Strategy for a New Coastline, *Coastal Management*, (47)6, 611-620.
<https://doi.org/10.1080/08920753.2019.1669103>
- Casgrain, A y Janoshka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile. *ANDAMIOS*. (10)22. 19-44.
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=62828837002>
- Colburn, L. y Jepson, M. (2012). Social Indicators of Gentrification Pressure in Fishing Communities: A Context for Social Impact Assessment. *Coastal Management*. 40(3), 289-300.
<https://doi.org/10.1080/08920753.2012.677635>
- Cohen, C. y Benseny, G. (2016). Turismo y territorio. Un abordaje teórico desde los conceptos: Recursos Territoriales y Atractivos Turísticos. Disponible en:
https://www.researchgate.net/publication/337111109_Turismo_y_territorio_Un_abordaje_teorico_desde_los_conceptos_Recursos_Territoriales_y_Atractivos_Turisticos
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2018). *Efectos del cambio climático en la costa de América Latina y el Caribe: Evaluación de los sistemas de protección de los corales y manglares de Cuba*. Disponible en:
<https://www.cepal.org/es/publicaciones/44103-efectos-cambio-climatico-la-costa-america-latina-caribe-evaluacion-sistemas>.
- Coppelli Ortiz, G. (2018). La globalización económica del siglo XXI. Entre la mundialización y la desglobalización. *Estudios internacionales (Santiago)*, 50(191), 57-80. <https://dx.doi.org/10.5354/0719-3769.2019.52048>
- Cordero, Y., Segarra, E., y López, L. (Eds.). (2020). *Encricijada Municipal: Municipios y Autonomía en Puerto Rico*. Editorial de la Universidad de Puerto Rico
- Cutillas Orgilés, E. (2019). Transformaciones geodemográficas en la Costa Blanca (Alicante): Relación entre segregación residencial de la población extranjera y precio de la vivienda. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 39(2), 255-285.
<https://doi.org/10.5209/aguc.66939>

- Delgado Rivera, J. (8 de julio de 2022). Experts say government loses millions by failing to regulate short-term rentals. *El Nuevo Día*.
<https://www.elnuevodia.com/english/news/story/experts-say-government-loses-millions-by-failing-to-regulate-short-term-rentals/el-nuevo-dia>
- Díaz, E., Kasey, J., Marrero, V. (Eds.). (2015). Ruta hacia la Resiliencia: Guía de Estrategias para la Adaptación a los Cambios Climáticos. Puerto Rico Climate Change Council. Programa de Manejo de la Zona. Disponible en:
<http://pr-ccc.org/download/Ruta-hacia-la-resiliencia-webview.pdf>
- Estudios Técnicos, Inc. (2014). Plan Maestro de Acceso Público a las Costas de Puerto Rico. Disponible en:
<https://www.drna.pr.gov/wp-content/uploads/2016/03/Plan-Maestro-de-Acceso-Publico-a-las-Costas-de-Puerto-Rico.pdf>
- Estudios Técnicos, Inc. (2019). *Cómo Airbnb conquistó a Puerto Rico*. Disponible en:
<https://www.scribd.com/document/399563023/La-Distribucion-y-Penetracion-de-Airbnb>
- Estudios Técnicos, Inc. (2016). *Plan de Adaptación del Cambio Climático*. Departamento de Recursos Naturales. Disponible en:
https://www.drna.pr.gov/wp-content/uploads/2016/05/BORRADOR_PLAN-DE-ADAPTACION-ANTE-LOS-CAMBIOS-CLIMATICOS-2016_webview.pdf
- Fontáñez, E. (2020). *CASA, SUELO Y TÍTULO: Vivienda e informalidad en Puerto Rico*. Ediciones Laberinto.
- Fontáñez Torres, Érika. (2009). El discurso legal en la construcción del espacio público: Las playas son públicas, nuestras, del pueblo. *Revista De Ciencias Sociales*, 20, 42-77. Disponible en:
<https://revistas.upr.edu/index.php/racs/article/view/5718>
- Freeman, C. y Cheyne, C. (2008). Coasts for Sale: Gentrification in New Zealand. *Planning Theory & Practice*. 9(1), 33-56.
 DOI:[10.1080/14649350701843846](https://doi.org/10.1080/14649350701843846)
- Gadino, I, y Taveira, G. (2020). Ordenamiento y gestión del territorio en zonas costeras con turismo residencial. El caso de Región Este, Uruguay. *Revista de geografía Norte Grande*, (77), 233-251.
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022020000300233>
- García Acosta, Virginia. (2005). El riesgo como construcción social y la construcción social de riesgos. *Desacatos*, (19), 11-24. Disponible en:
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2005000300002&lng=es&tlng=es.

- García, E. (2018). Turismo residencial: una aproximación a la dinámica turístico-inmobiliaria en la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina). *El periplo sustentable*, (34), 236-255. Disponible en http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-90362018000100236&lng=pt&tlng=es.
- García, M. (2015). Construcción de la realidad, Comunicación y vida cotidiana: Una aproximación a la obra de Thomas Luckmann. *Intercom - Revista Brasileira de Ciências da Comunicação*. (38)2, 19-38.
DOI: [10.1590/1809-5844201522](https://doi.org/10.1590/1809-5844201522)
- García Pellati, L. (10 de junio de 2021). EL Tribunal Supremo declara nulo el Reglamento Conjunto del 2020. *Sin Comillas*.
<https://sincomillas.com/el-tribunal-supremo-declara-nulo-el-reglamento-conjunto-del-2020/>
- Gil de Arriba, C. (2019). Del turismo inmobiliario al turismo de naturaleza. ¿Cambio de modelo o cambio de discurso? El caso de Noja, un municipio en la costa cantábrica. *Cuadernos de Turismo*, 34(43), 301-324.
DOI: <http://dx.doi.org/10.6018/turismo.43.12>
- Giménez, G. (1996). Territorio y cultura. *Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, II(4), 9-30. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31600402>
- Gledhill, J. (2009). El derecho a una vivienda. *Revista de Antropología Social*. (19).103- 129. Disponible en:
<https://revistas.ucm.es/index.php/RASO/article/view/RASO1010110103A>
- Guerrero, J. (2012). Políticas urbanas en la ciudad de Sevilla. Geopolítica(s). *Revista de estudios sobre espacio y poder*, (3)1, 61-81.
DOI: http://dx.doi.org/10.5209/rev_GEOP.2012.v3.n1.38987
- Hannonen, O. (2018). *Second Home Owners As Tourism Trend-Setters: A Case Of Residential Tourists In Gran Canaria*, Journal of Tourism, Sustainability and Well-being, Cinturs.Research Centre for Tourism, Sustainability and Well-being, University of Algarve, 6(4), 345-359.
<https://ideas.repec.org/a/ris/jspord/0979>
- Hernández, A. (2016). GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS. *Revista Del Departamento De Geografía*. FFyH – UNC – Argentina., 91-113. Disponible en:
<https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/index>.
- Infante, P., Klett, I. y Leiva, R. (2019). *Agentes económicos en el mercado del suelo urbano de Santiago de Chile, período 2010–2015. Aportes a la discusión pública*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en:

<https://www.lincolnst.edu/publications/working-papers/agentes-economicos-en-el-mercado-del-suelo-urbano-santiago-chile-periodo>

Jurado, E., Ellul, D., y Padilla, P. (2015). Periferias del placer: Cuando turismo se convierte en desarrollismo inmobiliario-turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (1)67,275-302. Disponible en:

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5035577>

Koning, K y Filatova, T. (2020). *Repetitive floods intensify outmigration and climate gentrification in coastal cities*. *Environmental Research Letters* 15. Disponible en

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/ab6668>

León, C., Enriquez, J. y Chavez, A. (2018). Transformaciones en la ocupación del suelo derivado del turismo de segunda residencia en tres sitios turísticos del Mar de Cortés: Bahía de Kino, Puerto Peñasco y San Carlos en J.A Enríquez Acosta (Ed.), *Turismo, sustentabilidad y desarrollo local. Tendencias del desarrollo turístico en una región del noroeste de México* (pp.02-11). Pearson Educación de México. Disponible en

https://www.researchgate.net/publication/330524360_Turismo_sustentabilidad_y_desarrollo_localTendencias_del_desarrollo_turistico_en_una_region_del_noroeste_de_Mexico/link/5c462f27a6fdccd6b5bf104a/download

Levitt, J. y Navalkha, C. (2022). *Land Protection, Restoration, and Management. From the Ground Up How Land Trusts and Conservancies Are Providing Solutions to Climate Change*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en

<https://www.lincolnst.edu/publications/policy-focus-reports/from-ground-up-land-trusts-conservancies-solutions-climate-change>

Lois González, R. C. (2018). Planificación y gestión territorial del turismo = Planning and territorial management of tourism. *Polígonos. Revista De Geografía*, (30), 13-26.

<https://doi.org/10.18002/pol.v0i30.5636>

López Palomeque, F. (2007). PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL TURISMO Y SOSTENIBILIDAD: FUNDAMENTOS, REALIDADES Y RETOS. *Turismo y Sociedad*, (8),51-68. Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=576261178003>

Mantero, C., Barbini, B., Benseny, G., Castelluci, D., Dosso, R. y Varisco, C. (2010). *Turismo y territorio : del diagnóstico a la proposición de desarrollo turístico. A propósito de la provincia de Buenos Aires*. Centro de Investigaciones Turísticas Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata. Disponible en:

https://www.researchgate.net/publication/277998871_Turismo_y_territorio_Del_diagnostico_a_la_proposicion_de_desarrollo_turistico_A_proposito_de_la_Provincia_de_Buenos_Aires

McWatters, M. (2009). *Residential Tourism: (De) Constructing Paradise*. Channel Views Publications.

- Méndez, Ricardo. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Publicacions de la Universitat de València.
https://www.researchgate.net/publication/338146885_Ciudades_en_venta_Estrategias_financieras_y_nuevo_ciclo_inmobiliario_en_Espana
- Mendoza, V. (2016). El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*. 56. 83- 102.
<http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2120>
- Morán, T. (2019). El Ciclo Inmobiliario y Cómo Utilizarlo para Ganar Dinero. Madrid, España.: *Regional Vista, Invest For Real*. Recuperado de:
<https://regionalvista.com/blogs/news/el-ciclo-inmobiliario-y-como-utilizarlo-para-ganar-dinero>
- Ortiz García, C. (2018). Reflexiones Post-María sobre la gobernanza y transición energética puertorriqueña. *Revista De Administración Pública*, 49, 95–120. Disponible en
<https://revistas.upr.edu/index.php/ap/article/view/13781>
- Pacheco, J., Díez, A., Lluque, A., Antequera, P. y Suárez, P. (2020). PROPUESTA METODOLÓGICA PARA ESTIMAR LA VULNERABILIDAD LOCAL POR INUNDACIÓN EN ÁREAS TURÍSTICAS COSTERAS DE CLIMA ÁRIDO: APLICACIÓN AL LITORAL DE ARONA Y ADEJE (SO DE TENERIFE). *Cuadernos de Geografía*, 10, 87-106.
<https://doi.org/10.7203/CGUV.104.16570>
- Peña Rivera, N. (2015). *Land Use Planning, Climate Change and Risk*. Appendix to the Puerto Rico Land Use Plan. Planning Board. Commonwealth of Puerto Rico.
<http://www.jp.gobierno.pr/>
- Quintero, L. (27 de julio de 2021). El DDEC le concedió una exclusión ambiental al Condominio Sol y Playa en Rincón. *El Nuevo Día*.
<https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/notas/el-ddec-le-concedio-una-exclusion-ambiental-al-condominio-sol-y-playa-en-rincon/>
- Reyes Soto, F. (28 de julio de 2021). El caso del deslinde de la playa Los Almendros en Rincón. *El Nuevo Día*.
<https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/el-caso-del-deslinde-de-la-playa-los-almendros-en-rincon/>
- Rodríguez, R. (2016). *ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN PUERTO RICO PASADO, PRESENTE Y FUTURO*.
- Santana Rabell, L. (1994). *Fulgor y Decadencia de la Administración Pública de Puerto Rico* Editorial La Torre del Viejo.
- Segovia, O. (2007). Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía.

Ediciones Sur. <http://www.sitiosur.cl/detalle-de-la-publicacion/?espacios-publicos-y-construccion-social-hacia-un-ejercicio-de-ciudadania>

- Serna, A. (Ed.). (2019). *Territorio y Desarrollo Sostenible*. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/337332257_Territorio_y_Development_Sostenible
- Torres, J. (2015). Las costas de Puerto Rico: Generadores de impacto económico. *Revista Ambiental Marejada*, (13)2, 13-12. Disponible en: <https://issuu.com/seagrantpr/docs/prsg-marejada-vol13num2>
- Valcik, N., Jordan, T., Benavides, T. y Stigdon, A. (2018). *CITY PLANNING FOR THE PUBLIC MANAGER*. Routledge.
- Valenzuela, A. (2017). Patrimonio, turismo y mercado inmobiliario en Tepoztlán, México. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, (15)1, 181-194. Disponible en: http://www.pasosonline.org/Publicados/15117/PS117_11.pdf
- Vásquez, A. V., Montoya, M. A., y Rojas, D. P. (2017). La complejidad de las políticas públicas urbanas en América Latina. El caso de Medellín. *Estudios de Derecho*, 74 (163), 107-124. DOI:10.17533/udea.esde.v74n163a05
- Velázquez Hidalgo, O., Cobeñas Nizama, P., & Yábar Torres, G. (2022). IMPACTO EN LA SOSTENIBILIDAD DE LA FRANJA COSTERA DE LIMA METROPOLITANA POR LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: ANÁLISIS TIPOLOGICO DE CASOS. *Scientia*, 23(23), 145-160. <https://doi.org/10.31381/scientia.v23i23.4566>
- Vergara Constela, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*. España., (33), 219-234. https://doi.org/10.5209/rev_AGUC.2013.v33.n2.43006