

# La producción inmobiliaria de segunda residencia en el borde costero del área metropolitana de Valparaíso (1992-2012): tipologías morfológicas en la comuna de Puchuncaví<sup>1</sup>.

Real Estate Second Residence  
Production in the Coastal Border of the  
Valparaiso Metropolitan Area (1992-  
2012): Morphological Typologies in the  
Commune of Puchuncaví.

- ▲ **Palabras clave/** Borde costero, segunda residencia, metropolización, urbanización.
- ▲ **Keywords/** Coastal border, second residence, metropolization, urbanization.
- ▲ **Recepción/** 10 julio 2014
- ▲ **Aceptación/** 10 noviembre 2014

**Rodrigo Hidalgo Dattwyler**

Geógrafo, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Profesor Titular, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
rhidalg@uc.cl

**Daniel Santana Rivas**

Geógrafo.  
Estudiante de doctorado, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
ldsantana@uc.cl

**Cristián Villagrán Cerda**

Estudiante de pregrado, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
cyvillag@uc.cl

**RESUMEN/** Las dinámicas contemporáneas de urbanización de los bordes costeros presentan rasgos comunes y particulares reconocidos en diferentes ámbitos iberoamericanos. En el presente artículo se plantea el análisis de ese proceso para el caso de la comuna de Puchuncaví, en la V región de Valparaíso, entre 1992 y 2012. Esto se realizó partiendo de un método de descripción teóricamente informada, en la que una fase de análisis de condiciones del sitio y morfología de los proyectos inmobiliarios, fue precedida de otra de síntesis, mediante un modelo gráfico. Se identificó cómo el desarrollo inmobiliario, mayoritariamente de segundas residencias, produjo nuevas formas urbanas en el borde costero, enmarcadas en un proceso más amplio de urbanización sin ciudad que comienza a configurarse como rasgo de la macrozona urbana del centro de Chile. **ABSTRACT/** Contemporaneous urbanization dynamics of coastal borders share common and specific traits acknowledged in different Iberian-American areas. This article discusses the analysis of this process for the case of the commune of Puchuncaví, in Region Five, Valparaíso, between 1992 and 2012. This was carried out from a theoretically informed description approach, whereby a site condition and real estate project morphology analysis was preceded by a synthesis process through a graphic model. The analysis suggested that real estate development –mostly second residences– resulted in new urban forms in the coastal border, framed within a broader city-less urbanization process that is becoming a feature of the urban macrozone of Chile's central area.

**INTRODUCCIÓN.** El litoral de la Región de Valparaíso ha sido urbanizado de manera intensa durante las últimas décadas. Una de las comunas de mayor dinamismo demográfico e inmobiliario es la de Puchuncaví, que se caracteriza por la diversidad de su medio físico –cuenta con playas, planicies y colinas– y también por la heterogeneidad del medio humano en el que coexisten al sur industrias intermedias como la Refinería de Cobre de Codelco, una central termoeléctrica e incluso un puerto minero, en adyacencias a un pueblo de pescadores como Horcón y al norte un espacio menos intervenido que ha sido un lugar para la inversión inmobiliaria destina grupos de ingreso alto en el cual es posible evidenciar la magnitud de las

transformaciones socioespaciales ligadas a la urbanización sin ciudad: condominios de segunda residencia construidos de manera exponencial entre 1992 y 2011, han redefinido tanto la composición social de la población local como el paisaje. En consecuencia, el objetivo general del artículo es proporcionar una descripción teóricamente informada sobre cómo los negocios inmobiliarios han incidido en el surgimiento de una nueva morfología urbana en el borde costeros de Puchuncaví, a partir de la construcción de segundas residencias, ofreciendo una mirada global que permite identificar similitudes y diferencias respecto a procesos de urbanización litoral en el contexto iberoamericano.

<sup>1</sup> FONDECYT 1095222 "La transformación de las áreas centrales: reestructuración comercial y elitización (gentrificación) residencial. El caso de Santiago, Valparaíso y Viña del Mar" y FONDAP/CEDEUS, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable.

## LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE LOS BORDES COSTEROS EN UN CONTEXTO GLOBAL.

La hipótesis transductiva y/o analógica -reflexión acerca de un objeto de estudio potencial entre dato y dato- planteada por Lefebvre (1980), según la cual ocurriría una explosión e implosión -dispersión y concentración a la vez- de lo urbano más allá de la tradicional forma de que la ciudad parece haberse concretado, volviendo obsoletos ciertos conceptos fundacionales de la teoría urbana, que hablaban de una aglomeración única y permanente (Brenner, 2014). Lo que Lefebvre (1980) no anticipó con tanta claridad fueron los detonantes de la emergencia de la sociedad urbana, sin embargo, la enigmática frase de que el capitalismo encontraría oportunidades de valorización extraordinaria mediante la producción de espacio o "en términos vulgares, en la especulación inmobiliaria en las grandes obras (dentro y fuera de las ciudades), en la compra y venta del espacio y esto a escala mundial" (Lefebvre, [1970] 1980) ha estimulado reflexiones sobre el papel de la reestructuración global.

Procesos de cambios regulatorios -la masificación de las prácticas neoliberales-, técnicos -la aplicación de las tecnologías digitales de información y comunicación- y productivos, han permitido la emergencia de un espacio de acumulación global caracterizado por la movilización de excedentes que pueden moverse entre sectores económicos y lugares (De Mattos, 2013), lo que ha llevado a la reestructuración del sector inmobiliario (Pereira, 2008; Lencioni, 2014): mayor capital dinero disponible para afrontar las etapas de edificación y compra, reducción de la tasa de retorno -periodo entre producción y consumo-, así como una centralización y concentración en el sector inmobiliario incrementando su poder de negociación y transacción con los poderes públicos. Estos elementos implican diferentes estrategias de urbanización que trascienden la simple expansión de la ciudad: una de aquellas formas es la urbanización turística. La promoción de hoteles y viviendas secundarias en los espacios costeros ha sido un nicho de reproducción muy rentable para diversos sectores inmobiliarios reestructurados y una forma

de urbanizar sin construir ciudad: el caso más emblemático es el español, en el cual la liberalización del mercado del suelo y la transgresión de la normativa existente (García et al., 2008) potencializaron el crecimiento exponencial de la construcción de viviendas secundarias en lo que Gaja (2008) ha denominado como tsunami urbanizador, que además de contribuir a la drástica degradación del ambiente y el paisaje (Villar, 2013) finalizó con una crisis de sobreproducción (Huete, 2007) con profundas y negativas consecuencias sociales. En América Latina, se han registrado procesos similares en bordes costeros en el sur de México, Costa Rica y Panamá (Janoschka, 2013), en Brasil (Silva de Oliveira, 2009) o Uruguay (De Mattos, 2010) que a pesar de la diversidad del medio físico suelen caracterizarse por la apropiación privada de espacio público, una mayor fragmentación y segregación por la implantación predominante de condominios cerrados, y recurrentes dinámicas de especulación inmobiliaria (Tulik, 2001; Assis, 2003; Pereira de Queiroz, 2012).

## APUNTES SOBRE EL MÉTODO: MODELOS DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO LITORAL.

La comprensión de procesos generales y particulares vinculados a la urbanización de los espacios litorales puede guiarse mediante un método de descripción dialéctica que incorpore una observación informada teóricamente (Lefebvre, 1978), derivando en una fase de análisis geográfico -cuyo propósito es identificar elementos del medio físico y humano-, a partir de una clasificación por condiciones de sitio y tipologías constructivas (tabla 1) y otra de síntesis expresada mediante un modelo gráfico-basado en esquemas como el de Hidalgo y Borsdorf (2009)- en el que se identifiquen vinculaciones entre tales elementos (Lefebvre, 1970), permitiendo recuperar el carácter explicativo e interpretativo de la descripción geográfica que aunque fue asociada solamente a la operación de inventariar, es una potente herramienta metodológica para reconstruir narrativas espaciales (Zusman, 2015) orientadas a dar cuenta de los procesos de urbanización contemporánea.

Etapa	Variable	Fuente	Producto
Análisis	Revisión de censos.	Censos de población y vivienda INE, 1990, 2000 y 2010.	Variaciones e indicadores demográficos.
	Inventario de proyectos inmobiliarios.	Observatorio Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo; páginas web, proyectos y condominios.	Clasificación por rangos de precio.
	Georreferenciación de proyectos.	Observación en terreno.	Cartografía de proyectos inmobiliarios.
	Observación en campo de características edilicias y geoformas.	Observación en terreno.	Identificación de tipologías edilicias por condiciones de sitio y situación.
Síntesis	Esquemmatización de rasgos.	Elaboración propia.	Modelo gráfico.

Tabla 1. Proceso metodológico (fuente: elaboración propia).

### LA DINÁMICA INMOBILIARIA Y EL FENÓMENO DE LA SEGUNDA RESIDENCIA EN LA COMUNA DE PUCHUNCAVÍ.

La región de Valparaíso ha sumado a su parque habitacional 209.392 viviendas en 16 años a partir de 1997, lo cual ha significado un aumento considerable de 14.934.832m<sup>2</sup> de áreas urbanizadas, localizadas principalmente en las comunas del borde costero. Inicialmente, estas han sido las que componen el Área Metropolitana de Valparaíso: Valparaíso, Concón, Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar (Hidalgo y Borsdorf, 2005). Además del crecimiento de la aglomeración metropolitana, se han creado nuevas centralidades a partir de inversiones inmobiliarias –destinadas a segundas residencias para hogares de clase media y alta– y mejoras en la accesibilidad, que se comienzan a distribuir más allá de los límites urbanos tradicionales hacia nuevos polos de desarrollo emplazados en sitios que son valorados social y culturalmente por sus rasgos paisajísticos: el ambiente costero, con sus playas y la vista al mar, esencialmente. La comuna de Puchuncaví ha sido uno de

los polos de desarrollo inmobiliario más dinámicos de la Región de Valparaíso, registrando uno de los mayores aumentos del parque de vivienda en los periodos comprendidos entre 1992 y 2012. El boom inmobiliario local se caracteriza por el predominio en la construcción de viviendas secundarias ya que, como se sugiere en la tabla 2, éste tipo de residencias que hasta 1992 eran minoritarias han pasado a componer el 60% del stock total.

El auge inmobiliario se refleja no solo en los rangos de valor de la oferta, sino también en el flujo de transacciones de propiedades por comuna, llegando en los últimos años a umbrales semestrales que superan las 522.000 Unidades de Fomento (UF) –1 UF equivale aproximadamente a 40 dólares–. Estos precios superan con gran holgura a los de otras comunas cercanas como Zapallar y Papudo, que presentan desarrollos inmobiliarios del mismo tipo, revelando así la presencia de un fenómeno intenso de especulación inmobiliaria (figura 1) que comienza a dispararse nuevamente tras la caída producto de la crisis del 2008.

Año	Ocupadas	Porcentaje	Desocupadas	Porcentaje
1992	3781	66%	1922	34%
2002	3969	44%	5037	56%
2012	6040	40%	9071	60%

Tabla 2. Estado de la ocupación de viviendas en la comuna de Puchuncaví (fuente: datos de los Censos de Población y Vivienda [INE, 1992; 2002; 2012]).

## LA NUEVA MORFOLOGÍA URBANA EN EL BORDE LITORAL: BARRIOS CERRADOS, DENSIFICACIÓN Y ESPECULACIÓN INMOBILIARIA.

Entre 1992 y 2002 se construyeron 4 proyectos inmobiliarios. De ellos, 3 se localizaron en Horcón y 1 en la localidad de Maitencillo, lo que implicó un aumento de 56 hectáreas del área urbanizada. Los tres primeros proyectos son de gran escala y suman un total de 713 unidades de viviendas a la comuna, de las cuales 67 corresponden a casas y 646 a departamentos emplazados en edificios que van de los 5 hasta 10 pisos de altura, generando una mayor densificación, mientras que el periodo intercensal 2003-2012 se generó un aumento aún mayor tanto en la cantidad de proyectos edificados –en total 17– que añadieron 2.343 unidades de viviendas al parque habitacional de la comuna –1.365 unidades corresponden a casas y 1.014 a departamentos–. Lo anterior implicó un aumento de 392 hectáreas urbanizadas, en las cuales predominan macroproyectos –condominios que cuentan con más de 50 unidades de vivienda–.

La construcción de esos proyectos inmobiliarios ha contribuido al surgimiento de una nueva morfología urbana que puede ser interpretada a partir de 3 sectores discriminados en función de las características del emplazamiento, de tipología constructiva y el rango de precios que se concentra de manera mayoritaria en el segmento de que va de 5.000 hasta 9.000 UF, es decir, para hogares de altos ingresos:

**1. Sector Horcón:** localizado al suroeste de los acantilados de Quiriyuca (figura 2), se ha consolidado como el polo inmobiliario de viviendas secundarias con los rangos más bajos en el área de estudio –de entre 2.000 y 3.000UF–, debido a que se encuentra en los bordes de un asentamiento tradicional que no garantiza la exclusividad y la posibilidad de autosegregación e incluso, se encuentra próximo a la zona industrial del sur de la comuna y la Bahía de Quintero, un área caracterizada por marcados conflictos ambientales. A pesar de sus características de situación, los proyectos de la zona se localizan en lugares con unas condiciones de sitio atractivas: en el acantilado marino con acceso a playas exclusivas y vista directa al océano desde la playa Cau Cau o en la Bahía Pelicanos. Las edificaciones corresponden a condominios mixtos, tanto

horizontales como verticales, que fueron construidos de manera predominante en el periodo 1992-2002, contribuyendo no solo a una mayor densificación del paisaje (mucho edificios superan los 10 pisos), sino aportando al parque inmobiliario de la comuna al menos 845 unidades, organizadas en 4 macroproyectos (con menos de 100 unidades cada uno): Costa Quilen, AltoMar, Cau-Cau y Bahía Pelicanos.

## 2. Sector de Maitencillo- Las Lomas:

es una zona en la que han proliferado mayormente proyectos de condominios

cerrados horizontales, ya que al estar más alejada de la playa tiene un menor valor del suelo, permitiendo así una construcción menos intensiva de las casas de verano. Se localizan allí 6 condominios de los cuales sólo dos son verticales, aportando 276 viviendas distribuidas en 99,3 hectáreas y con precios de entre 5.000 y 9.000UF. A pesar de unas condiciones de situación apropiadas para la venta de viviendas de lujo por su distancia a centros poblados tradicionales, las condiciones de sitio no son tan atractivas como las del sector Maitencillo-Marbella.

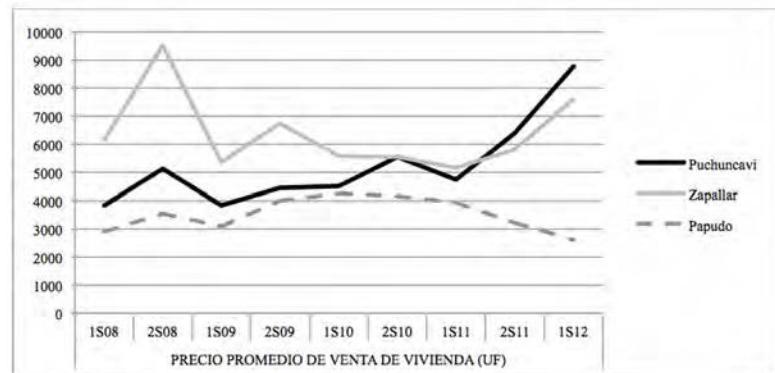


Figura 1. Precio promedio de venta de vivienda en UF (fuente: datos del Observatorio Urbano Minvu, 2014).

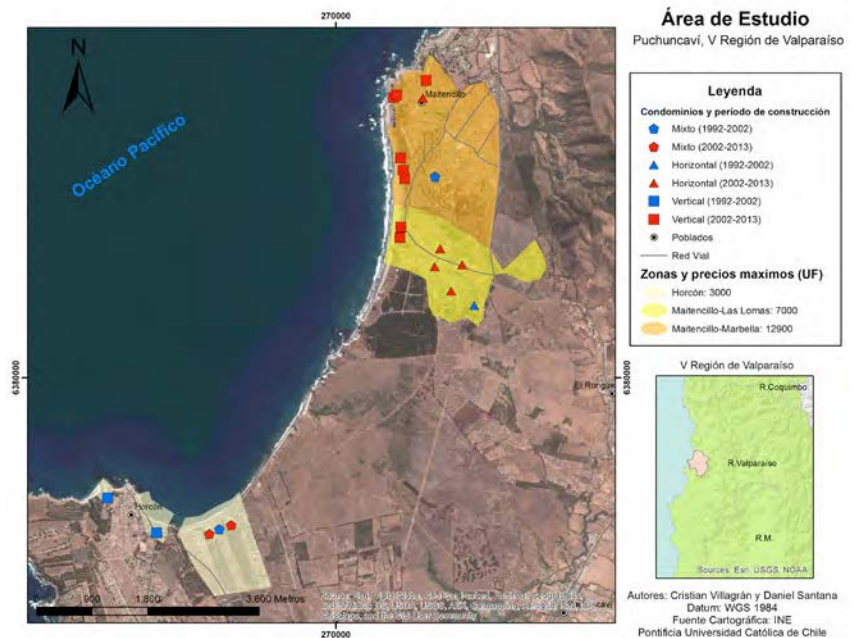


Figura 2. Localización de Proyectos inmobiliarios según tipologías y sectores (fuente: elaboración propia en base a catastro de terreno).

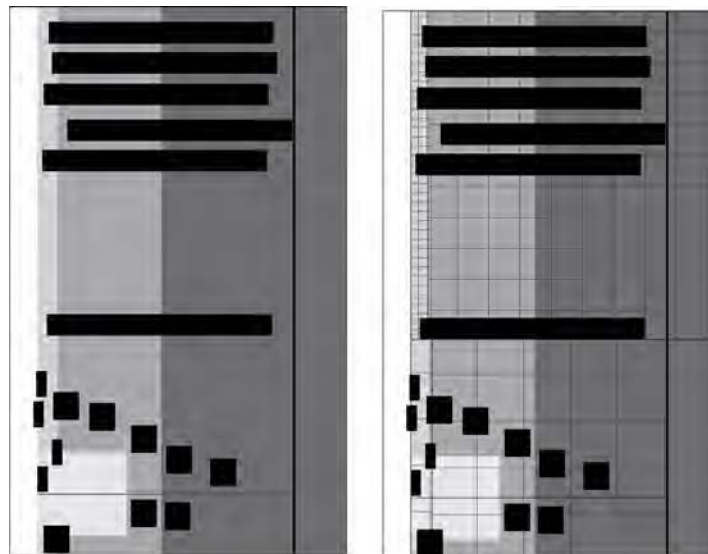




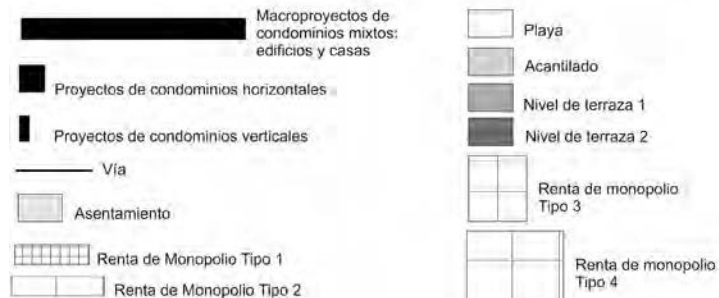
**Imagen 1.** Viviendas tradicionales del borde costero y proyectos inmobiliarios en terrazas marinas (fuente: Cristian Villagrán).

**3. Sector de Maitencillo- Marbella (figura 2):** es la zona con las mejores condiciones de sitio y situación ya que cuenta con playas y acantilados marinos y carece de las externalidades negativas presentes en el sector de Horcón. La zona que concentra los mayores precios es el eje de la Avenida del Mar que presenta condominios verticales con vista al mar (imágenes 1 y 3) y un precio promedio que alcanza las 12.000 UF, una segunda zona en el borde superior de los acantilados marinos cuenta con condominios verticales (imágenes 2 y 4) como proyecto *Costa Mai* (imagen 5) y la última es la que corresponde al megaproyecto Marbella emplazado sobre terrazas marinas y lomajes altos en los que se han construido casas parceladas y equipamientos privados dentro del country club (*golf*, piscinas, etc.).

Tras la descripción de tipologías de emplazamiento, edificación y precio es posible recomponer mediante un modelo gráfico la estructura espacial del área de estudio a partir de elementos del medio físico -geofomas- y del humano -tipos de condominio y su nexa con la renta- (figura 3). De esa manera se evidencia que los macroproyectos de Maitencillo han sido construidos para aprovechar la vista al mar y el acceso exclusivo a las playas, lo que en combinación con una mayor distancia al asentamiento principal, implica una mayor posibilidad de autosegregación. Tanto las condiciones de sitio (la cercanía a la playa y la vista al mar) y situación (distancia



**Leyenda**



**Figura 3.** Localización de Proyectos inmobiliarios según tipologías y sectores (fuente: elaboración propia en base a catastro de terreno).



respecto al asentamiento) generan una alta renta de monopolio –que surge de esas características únicas permitiendo incrementar los precios muy por encima del promedio–, más alta en los acantilados que en las terrazas marinas 1 y 2, lo que explica la construcción en altura en la base de los acantilados.

Hacia el sur las condiciones de sitio no varían, pero sí lo hace la situación, ya que en Horcón existe un pueblo tradicional que limita las condiciones de autosegregación, así como un conjunto de industrias y actividad portuaria de alto impacto ambiental. Por ello, las rentas de monopolio son menores aunque siguen siendo mayores para las zonas de acantilados en las que se densifica mediante la construcción de edificios y aún menores para las áreas de terrazas en las que se edifican condominios horizontales. La separación entre los desarrollos inmobiliarios de Horcón y Maitencillo implica la existencia de un crecimiento urbano en *salto de rana* propio de áreas con altas perspectivas de valorización en el corto plazo.

La descripción teóricamente informada del caso de Puchuncaví revela cómo la urbanización sin ciudad y ligada a la promoción de la naturaleza, se ha convertido en una estrategia de valorización del capital inmobiliario, que aprovecha tanto la disponibilidad de paisajes altamente valorados, como la ineficacia de la planificación local (Sánchez y Cárdenas, 2000), que se combina con otras estrategias de urbanización tales como la renovación de los centros históricos (Hidalgo, 2013) o la expansión periurbana mediante condominios y parcelas de agrado, produciendo así una verdadera macrozona urbana en el centro de Chile –conformada por comunas de la Región Metropolitana y de Valparaíso– (Hidalgo et al, 2014) que se caracteriza por ingentes dinámicas de degradación ambiental y desigualdad socio espacial.



**Imagen 3.** Condominio Playa Aguas Blancas (fuente: Cristian Villagrán).



**Imagen 2.** Condominio Isidora Zegers (fuente: Cristian Villagrán).



**Imagen 5.** Edificios del condominio Costa Mai en Maitencillo (fuente: Cristian Villagrán).

**Imagen 4.** Condominio Entre Lomas del Mar (fuente: Cristian Villagrán).

**CONCLUSIONES.** Mediante la descripción teóricamente informada ha sido posible constatar cómo la urbanización del borde costero en la comuna de Puchuncaví, mediante la modalidad de la segunda residencia, presenta rasgos comunes con los existentes en otros contextos: el surgimiento de nuevas dinámicas de segregación residencial, la degradación de ambientes litorales que imposibilitan

alcanzar una mayor sostenibilidad y la especulación derivada de la explotación de rentas de monopolio por las condiciones del sitio y la situación –buenas condiciones climáticas, atributos paisajísticos y cercanía a balnearios tradicionalmente de elite–. Todo ello agravado por condiciones locales tales como el *laissez faire* del mercado del suelo orientado a sectores de demanda solvente, de ingresos medios altos y altos, y la estrategia de confinamiento de los grupos sociales de menores ingresos en la localidad de Ventanas promovida en el Plan Regulador Comunal (2009). Se podría concluir que el proceso de urbanización

y ampliación de la frontera urbana sobre espacios tradicionalmente rurales en la región de Valparaíso, hace parte de un gran fenómeno de metropolización que está alterando las estructuras, funciones y jerarquías tradicionales (Lencioni, 2011), reescalando lo urbano para conformar regiones urbanas (De Mattos, 2013) caracterizadas esencialmente, por una mayor fragmentación socioespacial. ■■

## REFERENCIAS

- Assis, L., 2003. Turismo de segunda residencia: a expressão espacial do fenómeno e as possibilidades de análise geográfica. *Revista Território - Rio de Janeiro*, VII (11, 12 e 13): 107-122. Consultado en junio de 2014. Disponible en [http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/11\\_12\\_13\\_8\\_turismo.pdf](http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/11_12_13_8_turismo.pdf)
- Brenner, N., 2014. *Theses on Urbanization. Implosions/Explosions. En Towards a study of planetary urbanization*, Ed. N. Brenner, 181-202. Jovis: Berlin, Alemania.
- Castro, C., Hidalgo, R., 2002. Del pueblo balneario a la gran conurbación: La expansión urbana en el litoral central de la V Región de Valparaíso, Provincia de San Antonio, 1954-2000. *Revista Geográfica de Valparaíso* 33-32: 91-104, Chile.
- De Mattos, C., 2013. Reestructuración económica y metamorfosis en América Latina: de la ciudad a la región urbana. En *Urbanización en tiempos de crisis. Impactos, desafíos y propuestas*, eds. Juan Noyola, Carlos de Mattos y Arturo Orellana, 13-43. UANL-FARQ-RIDEAL-UC: Santiago de Chile.
- De Mattos, C., 2010. Globalización y metamorfosis urbana en América Latina. OLACCHI-MDMQ: Quito.
- Gaja, F., 2008. Fernando. El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova*. Vol. XII, núm. 270 (66). Consultado en junio de 2014. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>.
- Hidalgo, R., Arenas F., Sánchez, R. y Volker, P., 2014. La macrozona urbana central chilena. Dudas sobre su sostenibilidad y vulnerabilidad. En Peter Brand, Rodrigo Hidalgo, Jhon Montoya y Leonel Pérez (Eds.) *Metropolizaciones Colombia-Chile: experiencias en Concepción, Medellín, Bogotá y Santiago*, (en prensa). Universidad Nacional de Colombia: Medellín.
- Hidalgo, R., 2013. La transformación de las áreas centrales en América Latina: agentes inmobiliarios y nueva morfología urbana en el caso de Santiago de Chile. En Paulo Pereira (Ed), *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*, (pp. 23-31). CNPQ-USP-PUC-CONICET: São Paulo.
- Hidalgo, R. y Borsdorf, A., 2009. El crecimiento urbano en Europa: Conceptos, tendencias y marco comparativo para el área metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios Geográficos*, Vol. LXX, 266: pp. 181-203.
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., 2005. Puerto abierto ¿ciudad cerrada? Transformaciones socio-espaciales en la estructura urbana del Área Metropolitana de Valparaíso. *Revista Geográfica de Valparaíso* 36: 189-206.
- Huete, R., 2007. El desarrollo turístico residencial: propuesta desde la experiencia mediterránea. Ponencia presentada en las VII Jornadas de Sociología. Pasado, Presente y Futuro. Universidad de Buenos Aires, 1-10, Buenos Aires, Argentina.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). 1992; 2002. Censo de Población y Vivienda. Consultado en junio de 2014. Disponible en <http://espino.inec.cl/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPCHL1992COM&MAIN=WebServerMain.inl>
- Janoschka, M., 2013. Nuevas geografías migratorias en América Latina: prácticas de ciudadanía en un destino de turismo residencial. *Scripta Nova*. vol. XVII, nº 439. Consultado en junio de 2014. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-439.htm>.
- Municipalidad de Puchuncaví. 2009. Plan Regulador Comunal. Consultado en junio de 2014. Disponible en <http://munipuchuncavi.cl/planregulador2.htm>.
- Lefebvre, H., 1980. *La revolución urbana*. Tercera edición. Alianza Editorial: Madrid, España.
- Lefebvre, H., 1978. *De lo rural a lo urbano*. Ediciones Península: Barcelona, España.
- Lefebvre, H., 1970. *Lógica formal, lógica dialéctica*. Siglo XXI editores: Madrid, España.
- Lencioni, S., 2014. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. *EURE*, 40(120): 29-47.
- Lencioni, S., 2011. Referencias analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. Em *Transformações sócio-territoriais nas metrópolis de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*, eds. S. Lencioni, et. al., pp.51-60. CNPQ-USP-PUC-CONICET: São Paulo.
- Observatorio urbano-Ministerio de vivienda y urbanismo. Consultado en junio de 2014. Disponible en <http://www.observatoriourbano.cl/indurb/index.asp>.
- Pereira de Queiroz, A., 2012. Das cidades às metrópoles litorâneas: o papel da vilegiatura marítima moderna no nordeste do Brasil. *GEOUSP: espaço e tempo* 31: 5-15.
- Pereira, P., 2008. Produção imobiliária e crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. En Paulo Pereira y Rodrigo Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, (pp. 55-65). FAUSP-USP-Universidad Católica de Chile: Santiago de Chile.
- Sánchez, A. y Cárdenas, C., 2000. El impacto de los proyectos inmobiliarios en el desarrollo local: el borde costero de la localidad de Horcón. *Región de Valparaíso*. *Revista de Geografía Norte Grande*, 27: 111-121.
- Tulik, O., 2001. Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada. Roca: São Paulo, Brasil.
- Villar, A., 2013. La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: El caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf. *Revista de Estudios Regionales* 96: 215-242.
- Zusman, P., 2015. La descripción en geografía. Un método, una trama. En *Boletín de Estudios Geográficos (Mendoza)*, 2014 vol. 102 (en prensa).