

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LIII, N.º 208, verano 2021

Págs. 481-502

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.208.11>

CC BY-NC-ND



Configuración territorial y complejos turísticos en el noreste de Brasil

Alexandre QUEIROZ-PEREIRA^(a)Nayrison DE JESUS PRADO-DA SILVA^(a)Luis Alberto SALINAS-ARREORTUA^{(b)1}^(a)Universidade Federal do Ceara, Departamento de Geografia^(b)Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México

RESUMEN: La región del nordeste de Brasil presenta características de una nueva dinámica turística e inmobiliaria, donde distintas cadenas hoteleras, resorts, condominios y segundas residencias ocupan más de tres mil kilómetros de extensión de la costa. Como evidencia de esta propagación, se atestiguan la presencia de complejos turísticos y residenciales de capital transnacional que corresponde a un modelo de negocio basado en la ocupación de cientos de hectáreas. A partir de tres casos de estudio, se analizan las condiciones sociales y la fragmentación territorial a partir de la constitución del tejido urbano, la evolución de los precios del suelo y características sociodemográficas de los habitantes. Se argumenta que el Estado, a través de políticas públicas, apoya el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios generando fragmentación del espacio urbano, exclusión social, así como carencias en los suministros públicos.

PALABRAS CLAVE: Configuración territorial; Complejos turísticos; Proyectos inmobiliarios; Nordeste de Brasil.

Recibido: 17.04.2020; Revisado: 27.01.2021.

Correo electrónico: aqufco@gmail.com; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7560-6064>

Correo electrónico: ny.prado9@gmail.com; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5050-1263>

Correo electrónico: lsalinas@igq.unam.mx; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0983-3629>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

¹ Los autores agradecen el financiamiento a dos proyectos CAPES PGPSE Proc. 88887.123947/2016-00: Sistemas Ambientais costeiros e ocupação econômica do Nordeste; CAPES PRINT Proc. 88887.312019/2018-00: Integrated socio-environmental technologies and methods for territorial sustainability: alternatives for local communities in the context of climate change; y al Programa CAPES/FUNCAP Proc. 88887.165948/2018-00: Apoio às Estratégias de Cooperação Científica do Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFC. O primeiro autor agradece ao CNPq pela concessão de bolsa de pesquisa produtividade.

Territorial configuration and tourist complexes in the northeast of Brazil

ABSTRACT: The northeast region of Brazil presents characteristics of a new tourist and real estate dynamic, where the different hotel chains, resorts, condominiums and second houses occupy more than three thousand kilometers of coastline. As evidence of this spread, the presence of tourist and residential complexes with transnational capital is attested, corresponding to a business model based on the occupation of hundreds of hectares. Based on three case studies, social conditions and territorial fragmentation are analyzed based on the constitution of the urban fabric, the evolution of land prices and the sociodemographic characteristics of the inhabitants. It is argued that the State, through public policies, supports the development of these real estate projects generating fragmentation of the urban space, social exclusion as well as deficiencies in public supplies.

KEYWORDS: Territorial configuration; Tourist complexes; Real estate projects; Northeast of Brazil.

1. Introducción

Los inmuebles junto al mar, casas y departamentos en la playa (segundas residencias), hoteles, posadas y flujos de turistas, durante décadas se han asociado con los paisajes costeros del noreste brasileño. La cantidad de investigaciones y la diversidad de enfoques demuestran el conocimiento sobre estas formas, agentes y procesos. En la última década, se han puesto en práctica experiencias internacionales de planificación y construcción de espacios privados capaces de articular productos turísticos e inmobiliarios; desde la residencia hasta la diversión en determinadas temporadas, desde los residentes hasta los turistas, desde la primera y la segunda residencia hasta el lujoso hotel/resort. Los desarrollos inmobiliarios, las nuevas prácticas y comportamientos, la movilidad residencial y las formas de ocio han sido discutidos, conceptualizados y clasificados (HUETE & MANTECÓN, 2010).

Los grupos empresariales especializados se dieron cuenta de que es posible articular y construir hoteles y residencias en el mismo desarrollo y con base en multipropiedad. De ahí el llamado complejo turístico y residencial. En este caso, corresponde a un modelo de negocio basado en la ocupación de cientos de hectáreas, en la complementariedad de funciones y tipos de servicios de ocio, en el control y regulación del uso y acceso de los usuarios (KONDO & LATERZA, 2008; BRANDÃO, 2013). La noción de complejo descrita es similar a la que proporciona DUHAMEL (2018) entendida como *comp-toir touristique*, es decir, un espacio planificado, capaz de aglutinar prácticas diversas como el turismo y otras actividades de ocio, pero con acceso controlado por un sistema de gestión y seguridad.

Esta situación será muy común en el Mediterráneo y en Algarve (Portugal); sin embargo, en las zonas costeras como Costa Blanca (Alicante) y Azahar (Castellón), España, las diferentes oleadas de expansión turística e inmobiliaria produjeron un continuo costero turístico y urbanizado, que involucró ciudades y balnearios (RIECAU, 2002). Aún para el caso español, Le Manga Club Resort (Murcia) con sus 450 hectáreas de superficie es expresión de la internacionalización de los inversores, la diversificación de servicios y el consumo extensivo de espacio costero por tipo de empresa (ANDRÉS SARASA, 1998). En el Algarve, los planes gubernamentales y los inversores se han alineado con la organización territorial y funcional de la costa promoviendo el mercado de segundas residencias y complejos turísticos integrados, examinados a través del concepto de turismo residencial (PATULEIA, 2011; MAZÓN, 2018).

En países del capitalismo periférico, los estudios sobre complejos turísticos o turismo residencial, a grandes rasgos, describen los desarrollos, los nuevos residentes, el proceso histórico de implementación y, con más detalle, pasan a interpretar los efectos e impactos producidos por ellos. Se observan cambios demográficos y urbanísticos, un aumento de la inversión privada, sin embargo, se destacan las contradicciones y problemas asociados con las poblaciones previas a los procesos de turistización. En Cozumel (México), se agravaron las desigualdades sociales y la marginación de las poblaciones más pobres (PARAFOX-MUÑOZ & al., 2014). En la costa marroquí, se destaca el avance del turismo inmobiliario, principalmente por capitales europeos, hecho que impulsó el número de puestos de trabajo y elevó el nivel de vida. Sin embargo, la inflación y la especulación en el valor del suelo y la vivienda se perciben como efectos adversos

(GIL DE ARRIBA, 2011). En Centroamérica, más específicamente en la región del Pacífico Norte en Costa Rica, BARRANTES-REYNOLDS (2011) considera que el modelo y la efectividad económica de los complejos en regiones deprimidas es económicamente incompatible con los principios de sustentabilidad, principalmente por conflictos sobre el uso de los recursos hídricos.

Dadas las características predominantes asociadas con el complejo turístico, la pregunta sigue siendo: ¿qué impactos socio-territoriales se derivan de la instalación y el funcionamiento de estos complejos inmobiliarios? La literatura internacional señala, entre otros, los siguientes impactos: pérdida de cobertura vegetal y degradación del suelo (CASAS-BETRÁN, & al., 2013), cambios en la estructura demográfica/etaria, segregación física y social (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2016), demandas crecientes de servicios públicos y privados básicos (AKYOL & CIGDEM, 2016), déficit hídrico, división entre formas de vida entre el habitante local y el nuevo residente (PALAFOX-MUNOZ & al., 2014), nuevos comportamientos turísticos (TOMÀS, 2011), eliminación de efluentes sin tratamiento previo y descomposición de los destinos turísticos debido a la pérdida de calidad ambiental (DEMAJOROVIC, ALEDO & KONDO, 2011), erosión / degradación costera (OEUSLATIM, 2010; BURT, 2014) e incluso, impactos sobre zonas de reserva ecológica (SALINAS; 2018).

En Brasil, la región noreste atraviesa un proceso de fragmentación económica y, al mismo tiempo, su litoral está especializado en términos de actividad turística (DANTAS, 2019). En cuanto a los complejos turísticos, los primeros proyectos en el noreste de Brasil, aparecen en este siglo, aproximadamente, a mediados de la primera década. La región del noreste presenta características de una nueva dinámica turística e inmobiliaria, donde las famosas cadenas hoteleras, resorts, condominios y segundas residencias ocupan más de tres mil kilómetros de extensión de costa. Como evidencia de esta propagación, se atestigua la presencia de cadenas hoteleras y turísticas en la costa noreste. Ejemplos reconocidos son las cadenas portuguesas Vila Galé², en Bahía, Ceará, Pernambuco y Rio Grande do Norte o Dom Pedro Hotels en Ceará; la cadena francesa Club Méditerranée y la cadena española Iberostar, en Bahía.

² El crecimiento del grupo Vila Galé le ha permitido estar presente en varios estados de la costa noreste, principalmente en forma de resorts. Otros que invierten en esta categoría son los portugueses Enotel y Tivoli Hotels (ambos en Pernambuco), Pestana, Dom Pedro Hotels y los españoles Serhs Hotels (Rio Grande do Norte) se insertaron en el

A principios de la segunda década del siglo XXI, docenas de proyectos, incluidos campos de golf, fueron cancelados o redefinidos drásticamente. Incluso en un número mucho menor de lo planeado, es incuestionable que se construyeron grandes desarrollos en los últimos 15 años y afectaron de diversas maneras los espacios donde se instalaron. Otros países periféricos han experimentado este proceso, incluida la presencia de capitales internacionales y contando con grandes proyectos anclados en atracciones como un campo de golf (GIL DE ARRIBA, 2011; BARRANTES-REYNOLDS, 2011).

Los complejos realizados en el noreste se construyeron, específicamente, en las regiones metropolitanas de los tres estados turísticos y económicamente más importantes, a saber; Bahía, Pernambuco y Ceará. De ahí la importancia de estudiarlos y, sobre todo, comprender las repercusiones socio-territoriales, es decir, los cambios en el tejido urbano-social en las áreas directamente afectadas.

La mayoría de los municipios costeros metropolitanos en el noreste de Brasil son grandes aglomeraciones, pero con baja densidad poblacional. Las cartografías de áreas urbanas indican una concentración de la población en las ciudades (sede administrativa interior) o en ocupaciones en la costa, esto cuando no existen coincidencias de estas condiciones socioespaciales. En las ciudades predominan las ocupaciones históricas, se concentran la vivienda y las actividades terciarias. Ya en la costa está la residencia de poblaciones tradicionales y, actualmente, la intensificación de las actividades portuarias post 1970 (complejo petroquímico de Camaçari, en la RM de Salvador, Bahía; Porto de Suape, en la RM Recife en Pernambuco y Porto do Pecém, en la RM de Fortaleza, Ceará) y atractivos turísticos.

Actualmente, la planificación de las ciudades brasileñas utiliza Planes Maestros de Desarrollo Urbano (PD's). Dichos documentos tienden a orientar el ordenamiento de las funciones sociales, la propiedad urbana y promover el desarrollo en el mediano y largo plazo. Los PD's están regulados por el Estatuto de la Ciudad, ley federal de 2001, que los hace obligatorios para las ciudades con más de veinte mil habitantes, revisados cada diez años. Sin embargo, incluso

mercado como grandes hoteles. Entre estos, el mayor inversor en un Complejo Turístico es el grupo Iberostar (Bahía). Las operaciones del grupo son multicontinentales y con una distribución significativa de proyectos (51 proyectos en Europa, 44 en América y 10 en África).

con las disposiciones legales y los documentos urbanísticos, no se ha evitado la reproducción de la precariedad urbana y los conflictos socioambientales en las zonas turísticas costeras (PEREIRA, 2017; PEREIRA & GOMES, 2018).

Se imagina que los complejos turísticos en los municipios de las regiones metropolitanas del noreste de Brasil, mientras que las nuevas formas urbanas en la costa, lejos de brindar un modelo urbano basado en la justicia espacial (FAINSTEIN, 2016), promueven la fragmentación del tejido urbano y la mercantilización del suelo, pero no siempre sigue la mejora de los indicadores sociales y la infraestructura urbana.

2. Metodología

Dicho esto, de las dimensiones y aspectos a analizar, este texto investiga las condiciones sociales y la organización territorial en los espacios costeros seleccionados para la construcción de proyectos turísticos-inmobiliarios a gran escala. Para eso, se entiende las transformaciones en el territorio donde predominan las funciones de ocio (DUHAMEL & KNAFOU, 2003). Se privilegian dos indicadores: primero, la constitución del tejido urbano y la evolución de los precios del suelo; y, segundo, según los datos del censo de 2010, se señalan las condiciones de las viviendas urbanas de las poblaciones que viven en las cercanías de los grandes desarrollos. Como una escala espacial representativa de los procesos, la investigación indica el contexto metropolitano, en particular, de Salvador, Recife y Fortaleza. En una menor escala intraurbana, se seleccionaron tres principales ejemplos de complejos turísticos y/u hoteleros a saber: Iberostar, en RMSalvador, Reserva do Paiva, en RMRRecife y Aquiraz Riviera, en RMFortaleza.

Aún con respecto a la escala de análisis intraurbano, es necesario explicar el caso brasileño. En la subdivisión político-administrativa de los municipios, existen distritos con el propósito de mejorar la gestión pública y la planificación, además de ser la base para la obtención de datos de las áreas municipales. Por tanto, es bajo esta delimitación/escala que se analizan las variables de influencia directa de los proyectos o, mejor dicho, del entorno.

Las localidades estudiadas evidencian una mayor dinámica metropolitana, con infraestructura urbana y otros medios de alojamiento para las demandas turísticas de sus respectivos estados. Las metrópolis, presenta una concentración demográfica, así como una polarización, en una de las aglomeraciones urbanas más

grandes de la región (más de 4 millones de habitantes). En ellas, se percibe la integración socioeconómica y sociopolítica entre municipios (COSTA & PEQUENO, 2015). Debido a esta fuerte vinculación entre las ciudades costeras de RM Fortaleza, RM Recife y RM Salvador, existe la necesidad de verificar el proceso de urbanización marcado por el turismo y las segundas residencias.

La mayor evidencia de inversión inmobiliaria y turismo como vectores de metropolización en el noreste de Brasil, se debe precisamente a la preferencia de los empresarios sobre los complejos turísticos, caracterizados por espacios con equipamiento, servicios urbanos y disponibilidad de suelo para la construcción (PEREIRA & FREITAS SILVA, 2014). Los desarrollos seleccionados tienen las características fundamentales del tipo de complejo turístico, a saber; grandes empresas (más de 200 hectáreas), con diversidad de servicios e infraestructura turística, reconocidas a nivel nacional e internacional y ubicadas en municipios metropolitanos costeros cercanos a otras zonas inmobiliaria-turística.

Para ello fue necesario realizar una revisión sobre la literatura en diversos contextos sobre los complejos turísticos y su impacto en el territorio. Posteriormente mediante una caracterización de los casos de estudio, se analizó los elementos que definen la configuración territorial selectiva de los complejos turísticos en el noreste de Brasil. Aunado a ello, mediante información del Censo demográfico de 2010 del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), en particular usando datos de ingresos e infraestructura (suministro de agua, recolección de basura y saneamiento), se analizaron las características de los residentes en el caso de estudio, además de información de precios promedio por metro cuadrado. Y mediante información de Google Earth se pudo identificar dos periodos de expansión urbana, destacando el crecimiento de la urbanización, servicios, equipamiento y comercio en los casos de estudio, tanto para el año 2005 y 2015, lo que permitió elaborar cartografía comparativa de ambos periodos.

El Censo de 2010 es la encuesta más completa y actualizada de datos de la población brasileña sobre demografía, economía, vivienda e infraestructura. Toda la planificación pública y privada se basa en este censo debido a la especificidad y alcance del estudio, que incluye 5.565 municipios y 314.018 sectores censales, dentro de los 26 estados y el distrito federal. Desafortunadamente, el próximo censo se pospuso hasta el año 2021.

Los datos relacionados con los valores del suelo urbano (metro cuadrado de propiedades, casas y departamentos), expresados en reales (moneda brasileña), fueron extraídos de la plataforma FIPEZAP, organizada por la Fundación Instituto de Investigación Económica y el sitio web en línea ZAP Inmuebles. Juntos, la fundación y la empresa construyen un indicador a nivel nacional para mostrar los precios de venta y alquiler de propiedades en Brasil. En cuanto al marco temporal 2010 y 2016, se considera un periodo importante para analizar los efectos posteriores a la crisis de 2009 y la franca consolidación de los complejos turísticos y residenciales descritos por SILVA (2017) y los posibles efectos sobre las propiedades aledañas. Este intervalo de tiempo es crucial porque fueron los años en que el país alcanzó su pico económico (el PIB alcanzó el 7,5%, el más alto en veinte años) y comenzaron los signos de una fuerte crisis política y económica. Por lo tanto, resulta interesante evaluar el comportamiento de la valorización inmobiliaria de las localidades costeras metropolitanas del noreste, ante este contexto, apunta posibles escenarios que pueden significar dinámicas espaciales de expansión urbana a partir de nuevos desarrollos.

El análisis de los espacios urbanos dentro de los plazos estipulados (2005 y 2015), se basó en tres principios importantes. En primer lugar, se justifica porque consiste en un período de intensificación del proceso de urbanización en el país, es decir, hay evidencia de espacios urbanos de ocupación continua, siendo el 84% de estas concentraciones catalogadas como densas (IBGE, 2018). Luego, se sitúa un período de gran dinámica urbanística y turística en la costa nororiental, especialmente en sus metrópolis, con la consolidación de políticas públicas turísticas aplicadas a las infraestructuras urbanas e iniciativas privadas, que tienen como resultado el turismo inmobiliario (DANTAS, 2009; PEREIRA & FREITAS SILVA, 2014). Finalmente, estos son los plazos que el IBGE adoptó en su mapeo de áreas urbanas en ciudades brasileñas (utilizando desarrollos tecnológicos sobre imágenes satelitales) para acompañar el proceso de urbanización del país.

El texto se estructura de la siguiente manera. Después de la introducción, se discuten las características de la expansión metropolitana y de los espacios turísticos en el noreste de la costa brasileña, destacando la relación entre la localización y accesibilidad, situación que muestra cierta fragmentación del espacio urbano, en tanto que los agentes sociales, las prácticas y relaciones sociales son distintas y suelen presentar diversos conflictos. La segunda parte,

profundiza justamente en los impactos socio-territoriales de la dinámica inmobiliaria costera, así como en la configuración territorial, destacando los precios de suelo y las características sociales de los residentes. En el tercer apartado, titulado complejos en el tejido urbano y desarrollos inmobiliarios, se describe las características de la ocupación de las áreas más cercanas a las zonas de playa en cada uno de los tres casos de estudio. Por último, en las consideraciones finales se argumenta, por un lado, la forma en la cual el Estado a través de políticas públicas apoya el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, mediante la apertura de vías de acceso, promoción de comercios y servicios públicos (seguridad, educación, salud) y de equipamiento urbano (remodelación de parques, espacios públicos, etcétera) para estimular la inversión inmobiliaria. Y, por otro lado, este favorecimiento a la inversión de capital inmobiliario se produce a costa de afectaciones sociales, no solo por la evidente fragmentación del espacio urbano sino además porque se puede apreciar una exclusión social en la dinámica de las relaciones sociales, así como carencias en los suministros públicos.

3. Resultados

3.1. Expansión metropolitana y espacios turísticos en el noreste

La situación geográfica y la ubicación metropolitana son variables importantes para comprender los complejos turísticos y residenciales (PEREIRA, 2020). Los desarrollos turísticos de masas dependen de sistemas de movilidad capaces de simplificar y agilizar el flujo de personas (HALL, 2014). Al mismo tiempo y, para los casos que estamos analizando, la condición marítima es una atracción considerable. Ahora, en el noreste de Brasil, las dos condiciones se superponen (DANTAS, 2009). Los espacios turísticos costeros más visitados se integran con las aglomeraciones metropolitanas más densas. Ya sea por aeropuertos internacionales o por sistemas de carreteras, no hay espacio con mayor fluidez que la costa, integrada al tejido urbano y metropolitano. Estas condiciones son evidentes en todos los estados del noreste, más intensamente, en Bahía, Ceará y Pernambuco y sus respectivas metrópolis costeras.

Simultáneamente, la ocupación de la planicie costera por grandes complejos inmobiliarios aumenta el flujo de bienes, información, servicios y personas. Aquí vale la pena rescatar las categorías de configuración territorial y espacialización

(SANTOS, 1996). La localización adquiere un significado estratégico en función de las configuraciones territoriales ya constituidas, es decir, espacios donde la movilidad está organizada para el turismo y el ocio, incluso, con una fuerte movilidad de visitantes (nacionales e internacionales) y de habitantes de estas aglomeraciones metropolitanas. Por otro lado, la configuración territorial comienza a definirse por la asociación, integración y yuxtaposición de formas naturales, ocupaciones turísticas y de ocio, viviendas de diferentes segmentos sociales y los propios complejos turísticos e inmobiliarios.

Se sabe que los factores de ubicación son relevantes para comprender las actividades turísticas y son ampliamente investigados (DUHAMEL & KNAFOU, 2003; DUHAMEL, 2020), sin embargo, en esta investigación se piensa que los complejos son inducidos e inductores del proceso contemporáneo de metropolización espacial (LENCIONI, 2020). Debido a diferentes intereses y morfología urbana, en las ciudades costeras de Brasil, los inmuebles que se alquilan por determinadas temporadas se encuentran tanto en el núcleo urbano-metropolitano como en sus márgenes urbanos. Para la consolidación de este segundo patrón de localización, la construcción de los complejos tiende a expandirse y consumir intensamente el suelo, basado en la fragmentación urbana y la discontinuidad territorial. Sin embargo, la fragmentación y la discontinuidad también son relativas, considerando que están consolidadas en áreas metropolitanas ya organizadas sobre la base de infraestructuras de movilidad y acceso, producidas por los programas nacionales de desarrollo turístico regional y conocido por las siglas PRODETUR.

De los complejos analizados, el tiempo de viaje promedio a los aeropuertos varía entre 30 y 60 minutos. Para otras áreas turísticas cercanas e importantes, el máximo es de 50 minutos. En relación con las zonas hoteleras costeras de la capital, el viaje puede durar 120 minutos. Por la localización y, sobre todo, por las posibilidades de acceso, es posible percibir la fluidez en el territorio para entender las áreas especializadas, *espacialidades*, marcadas fuertemente por prácticas y funciones sociales, destinadas al ocio y al turismo costero. Claramente se aprecia que los complejos no son independientes en relación con el conjunto territorial más amplio en el que operan, pues son notables los conflictos con los actores sociales.

El proceso de turistización (COCOLA, 2018; SANMARTÍN, 2019) se ve potenciado por las políticas públicas sobre turismo. Las principales fueron el Programa de Desarrollo Turístico en

el Noreste I y II, cuya primera etapa se inició en la década de 1990. Los principales objetivos fueron la urbanización del territorio, considerando la construcción de infraestructuras (saneamiento básico, carreteras y aeropuertos) y la capacitación de mano de obra en las actividades terciarias de la economía (ocio y hostelería). Finalmente, el objetivo era atraer un mayor flujo de turistas e inversores del sector. Cada estado del Noreste brasileño comenzó a incrementar su propio proyecto de promoción turística. Sin embargo, es el programa federal PRODETUR el que envió el mayor volumen de recursos públicos en la producción de nuevas formas urbanas en la costa nororiental (PEREIRA, 2014). Posteriormente, otras políticas públicas fortalecieron la infraestructura instalada en las ciudades costeras y sede de los juegos del campeonato mundial de fútbol. Algunos ejemplos son el PRODETUR Nacional y el Plan de Aceleración del Crecimiento de la Copa del Mundo, 2014.

Esta disposición espacial metropolitana está constituida por un conjunto de áreas donde presentan características históricas (segundas viviendas y subdivisiones, residencias multifamiliares) y recientes (resorts y complejos turísticos). Además de los bienes inmuebles utilizados por la población visitante por temporada, se encuentran áreas habitadas por comunidades cuya actividad principal es la pesca, así como nuevas concentraciones de viviendas resultantes del crecimiento demográfico y la migración motivadas por la búsqueda de empleo en servicios urbanos y turísticos.

Los propietarios y usuarios de segundas residencias provienen principalmente de centros metropolitanos (ciudades capitales), con una menor participación de usuarios de otros estados del noreste y otras regiones brasileñas. A partir de la década de 2000, la presencia de extranjeros propietarios o usuarios de segundas residencias comenzó a ser destacada por los medios locales y también descrita por la literatura científica (DANTAS, FERREIRA & CLEMENTINO, 2010). Estos se agregan a los turistas que utilizan alojamientos tradicionales (posadas, hoteles, resorts) y alternativas (residencias y habitaciones proporcionadas por compañías de reservas en línea). Estos se originan en la propia región y en otras, principalmente en el sureste (región con más población y recursos).

En este caso, los recursos públicos y las inversiones privadas produjeron una disposición espacial, sobre todo al construir infraestructuras de transporte e inmuebles en zona costera y, más específicamente, en las áreas de playa

(PEREIRA & GOMES, 2018). Como se puede apreciar en las FIGS. 1, 2 y 3 la disposición de los aeropuertos es básica con la cercanía que guardan respecto a los complejos turísticos.

Como se mencionó anteriormente, los flujos turísticos en el noreste de Brasil están destinados principalmente a espacios costeros metropolitanos. Vale mencionar que estos aglomerados poblacionales metropolitanos polarizan grandes áreas del territorio brasileño con población estimada de más de 60 millones de personas

(IBGE, 2016). En la región metropolitana de Salvador, los tramos costeros de los municipios de Camaçari y Mata de São João corresponden al principal espacio de ocio turístico y marítimo (ver FIG. 1). En la región metropolitana de Recife, dicha espacialidad es destacada por el complejo Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca (ver FIG. 2). Finalmente, en la región metropolitana de Fortaleza, se observan dinámicas similares en Caucaia y Aquiraz (ver FIG. 3). Todos los casos son resorts con un número creciente de turistas y desarrollos tipo resort.

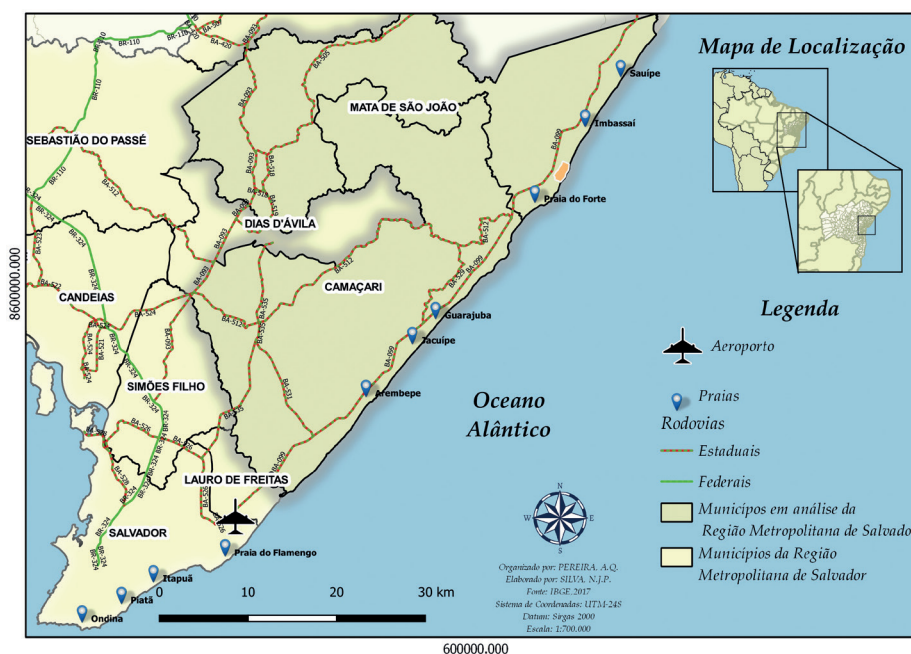


FIG. 1/ Espaço turístico y de ocio en la Región Metropolitana de Salvador.

Fuente: Bases de datos del Laboratorio de Planificación Urbana y Regional (LAPUR) de la Universidad Federal de Ceará (UFC), 2020.

Tal como se mencionó en los párrafos arriba sobre las localizaciones preferidas, se puede observar que los desarrollos de Iberostar (Bahia), Reserva do Paiva (Pernambuco) y Aquiraz Riviera (Ceará) se construyeron en determinados espacios metropolitanos. Primero, mediante selectividad espacial, los inversores consideraron el contexto metropolitano, es decir, la disponibilidad de infraestructura de transporte. En segundo lugar, evaluaron las asociaciones con los propietarios de tierras, lo que permitió reservar grandes terrenos en áreas de expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas.

En tercer lugar, se consideran áreas con amenidades naturales (playa, mar, dunas, vegetación) y sociales (áreas turísticas consolidadas con baja densidad de población). Por lo tanto, la consolidación de estos usos tiende a monopolizar la producción del territorio y consolidar la espacialidad regida por todo lo relacionado con actividades de ocio y turismo. Del mismo modo, otros desarrollos más pequeños, similares o más grandes visualizan la estrategia de complementariedad espacial de funciones, instalando y fortaleciendo la cohesión espacial y las espacialidades turísticas en la metrópoli.



FIG. 2/ Espacio turístico y de ocio en la Región Metropolitana de Recife.

Fuente: Bases de datos del Laboratorio de Planificación Urbana y Regional (LAPUR) de la Universidad Federal de Ceará (UFC), 2020.

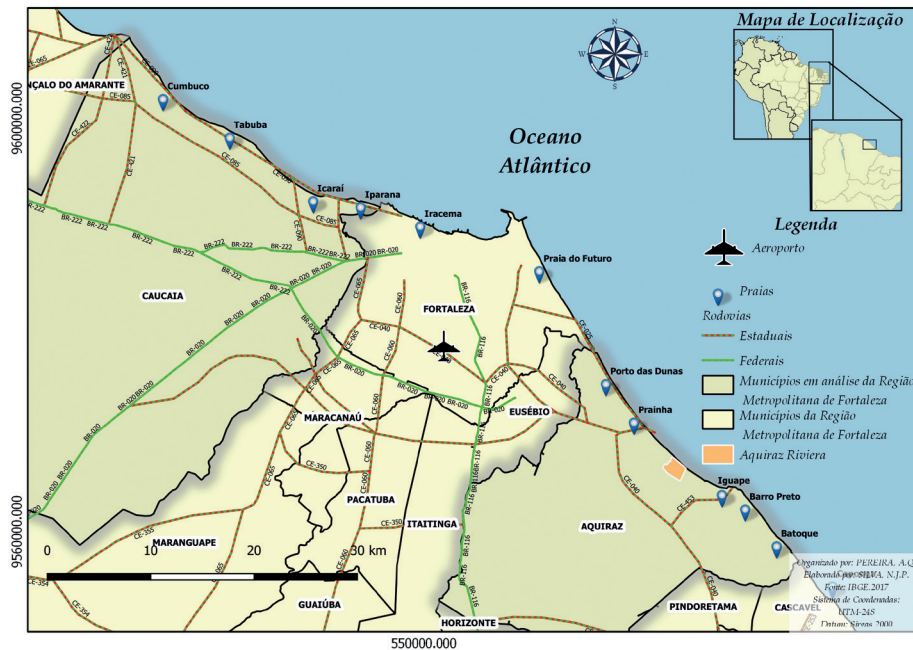


FIG. 3/ Espacio turístico y de ocio en la Región Metropolitana de Fortaleza.

Fuente: Bases de datos del Laboratorio de Planificación Urbana y Regional (LAPUR) de la Universidad Federal de Ceará (UFC), 2020.

Podemos ver, por ejemplo, la importancia de la proximidad entre Iberostar y Costa do Sauípe. Asimismo, la proximidad estratégica entre la Reserva do Paiva y las zonas turísticas de Ipojuca (Muro Alto y Porto de Galinhas). En el caso de Aquiraz Riviera, está el balneario Porto das Dunas (que incluye Beach Park y Golfville) y Vila Galé, en Cumbuco.

La relación contradictoria entre continuidad (homogeneidad) y fragmentación socioespacial de la urbanización turística de los espacios costeros en las metrópolis del noreste se puede comprender mejor en detalle a escala intraurbana (Ver Fig. 4), es decir, en espacios directamente relacionados con la construcción de desarrollos turísticos e inmobiliarios.

3.2. Complejos en el tejido urbano y desarrollos inmobiliarios

El análisis del tejido urbano, y las formas asociadas, permite una evaluación de la intensidad y de las características de la ocupación de las áreas más cercanas a la playa. Esta estrategia metodológica, a su vez, destaca la variedad de mosaicos producidos en estas partes del territorio, principalmente derivados de proyectos turísticos e inmobiliarios a gran escala, y proporciona la cuantificación en el período del área urbanizada (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2016).

En este tema se centra el análisis de la configuración territorial posterior a la construcción de los desarrollos, especialmente la composición del tejido urbano, ya que es una característica del proceso de urbanización/metropolización. Además de la cartografía generada, se priorizarán indicadores como las condiciones de la infraestructura circundante y la dinámica del mercado inmobiliario, reflexionando sobre las variaciones en los precios del suelo. Es importante señalar que, para operacionalizar la investigación, se seleccionó como unidad espacial de agregación de datos, los distritos municipales, debido a que son los más cercanos al entorno inmediato de los espacios donde se instalaron los complejos. Iberostar está ubicado en el distrito de Açú da Torre (Mata de São João, RM de Salvador-Bahia), la Reserva do Paiva fue construida en el distrito de Santo Agostinho (Cabo de Santo Agostinho, RM de Recife-Pernambuco) y la Riviera Aquiraz en Tapera (Aquiraz, RM de Fortaleza-Ceará).

La morfología urbana se ha caracterizado como un método de análisis de la estructura y servicios de la planeación urbana. No se trata solo de describir formas urbanas, sino de entender la acción de los agentes y la naturaleza de los procesos que estructuran la ciudad, desde múltiples escalas (MARETTO, 2013).

Esta metodología sigue varias corrientes. Entre ellas, la histórica-geográfica de la escuela inglesa (CONZEN, 1960), el enfoque tipológico de la escuela italiana (MURATORI, 1959; CANIGLIA & MAFFEI, 1979), el enfoque de sintaxis espacial (HILLIER & HANSON, 1984; HANSON, 1998) y más recientemente, a través del análisis espacial (BATTY & TORRENS, 2005). Cada corriente, aunque diferente, tiene un punto de convergencia en la comprensión y análisis de la ciudad desde su configuración físico-espacial, destacando los elementos fundamentales de la forma urbana (REGO & MENEGUETTI, 2011).

Para el análisis morfológico de los espacios en los que se funda y configura la actividad turística, se elige la corriente Histórico-Geográfica. Por tanto, la idea de "tejido urbano" y la franja de expansión urbana derivada de los núcleos consolidados también son objeto de estudio (CONZEN, 2008). Característico de este enfoque son los denominados cinturones marginales urbanos, es decir, la formación periférica espontánea, a veces discontinua, en constante expansión y cristalización, dando como resultado el modelo de ciudad actual. CONZEN (2008) argumenta que el factor económico influye directamente en la velocidad de expansión de estos cinturones marginales, ya que el capital privado aplicado al tejido urbano muestra su disposición a producir nuevas formas.

Los mapas muestran la evolución de las ocupaciones en los distritos municipales, más especialmente en las áreas de asignación urbana y / o las densidades generadas entre los años 2005 y 2015 cercanos de los casos analizados. La generación cartográfica también incluyó áreas habitacionales de baja densidad. En la cartografía hay tres situaciones principales: urbanización hasta 2005, urbanización hasta 2015 y las ocupaciones de baja densidad en la actualidad, más allá de la expansión urbana desde 2005 (Figs 6, 7 y 8). El primer período representa el comienzo del ciclo más reciente de expansión de desarrollos turísticos e inmobiliarios en la costa noreste. El segundo, diez años después, marca una desaceleración en la expansión (cancelación, reducción o ajuste de inversiones).

Estado	Complejo	Carretera Principal	Municipios	Zona	Playas turísticas	Emprendimientos próximos	Otros usos y apropiaciones
Bahia	El Complejo Turístico Ibersotar (dos resorts). 1.168 departamentos. Salón de belleza, SPA, sauna, restaurantes buffet, bar, piscina, bar-teatro, deportes acuáticos, tenis, golf (campo de 18 hoyos). Previsión de construcción para unidades multifamiliares y unifamiliares. Mata de São João	BA-099	Camaçari e Mata de São João	Costa norte	Playa de Forte, Imbassai, Diogo e Sauípe.	Grand Palladium Resort & Spa; Complejo Turístico de Costa de Sauipe; Concentración de pequeños e medianos hoteles (hostel, pisos y posadas).	Comunidades de pescadores. Pueblos. Terrenos. Segundas residencias y condominios exclusivos. Complejo Petroquímico de Camaçari.
Ceará	Aquiraz Riviera. Campo de golf, <i>club house</i> , <i>country club</i> , <i>beach club</i> . Hotel Dom Pedro Laguna (102 alojamientos y 64 departamentos, área de 15.000 m ²). 312 lotes. Multifamiliares e bangalós. Aquiraz	CE-040 CE-025 CE-085	Aquiraz e Caucaia	Costa este	Porto das Dunas, Prainha, Praia do Presidio, Iguape, Barro Preto, Batoque e Cumbuco.	Carmel Charme Resort. Beach Park emprendimiento. Golf Ville	Comunidad de pescadores. Pueblos. Terrenos. Segundas residencias. Condominios exclusivos. Parque Acuático Beach Park Complejo Portuário do Pé-cém.
Pernambuco	Reserva do Paiva. 526 hectáreas y 8,7 km de costa. Siete condominios residenciales entre unifamiliares y multifamiliares, centro de negocios, restaurantes, escuelas, comercios y restaurantes. Previsión de campo de golf de 18 hoyos y una instalación de la Marina como apoyo náutico para las embarcaciones. Cabo de Santo Agostinho	BR 101 PE-09 PE-60	Cabo de Santo Agostinho y Ipojuca	Costa sur	Itapuama, Enseada dos Corais, Gaibú, Calhetas, Suape, Cupe, Muro Alto y Porto de Galinhas.	Vila Galé Eco Resort. Marulhos Nannai Residência. Concentración de pequeños y medianos hoteles (hostel, pisos y posadas).	Terrenos Segundas residencias. Condominios exclusivos. Comunidad de pescadores. Pueblos. Complejo Industrial y Portuário de Suape.

FIG. 4/ Configuración territorial de las espacialidades en estados del Nordeste de Brasil (Bahia, Ceará e Pernambuco).

Fuente: Trabajo de campo, 2015 y 2019

Los complejos turísticos, si bien tienen como particularidad su lugar de implantación, tienen a replicar un estándar internacional en los

servicios y equipamientos que lo atienden como demuestran su *Master Plan* (Fig. 5).

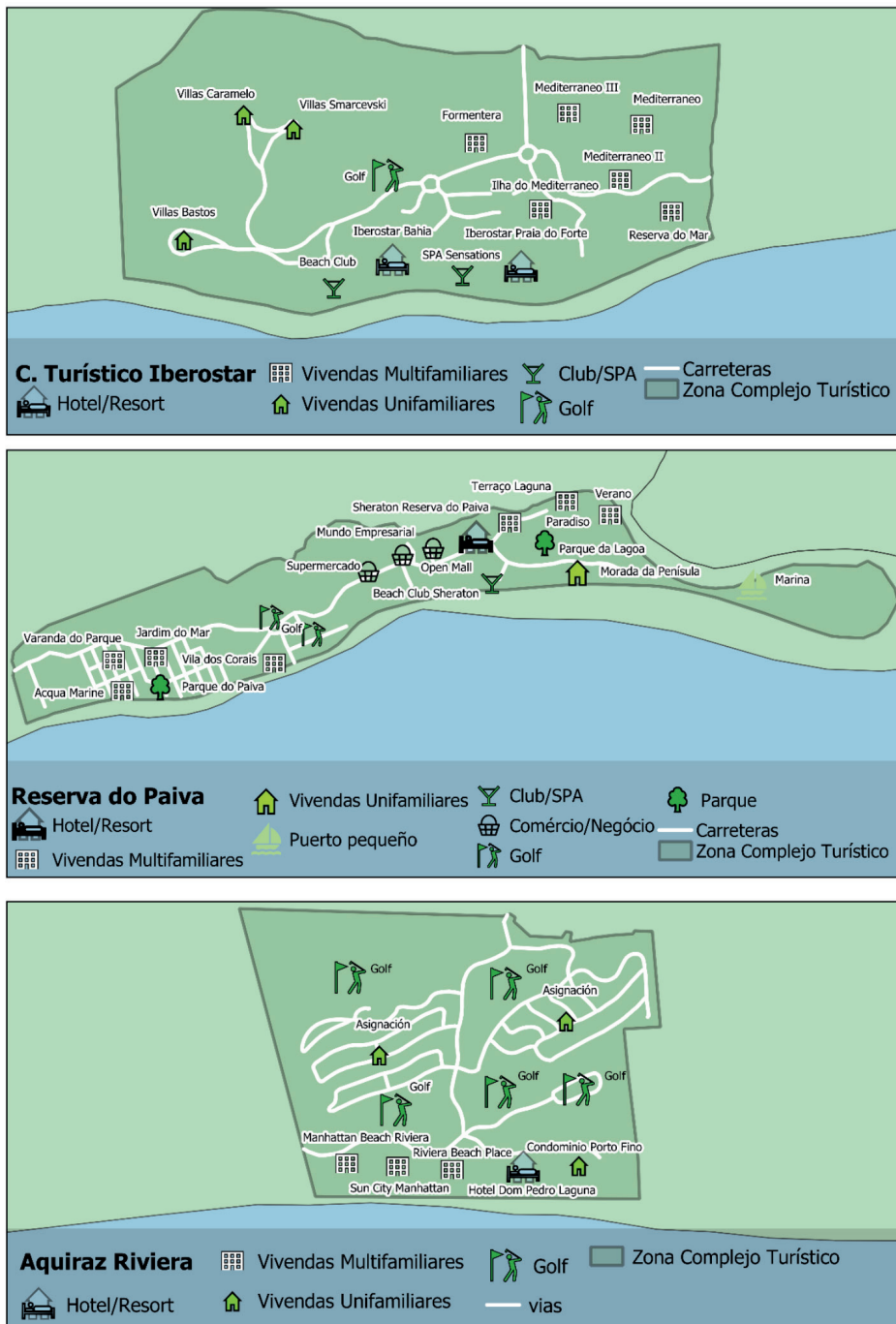


Fig. 5/ *Master Plan* de los Complejos Iberostar, Reserva do Paiva y Aquiraz Riviera.

Fuente: Sitio web oficial de los complejos turísticos Iberostar, Reserva do Paiva y Aquiraz Riviera.

Al evaluar los proyectos del *Master Plan* de los Complejos, se encuentra este patrón en cuanto a la replicación de:

1. Viviendas unifamiliares, las propiedades más caras y lujosas de los complejos turísticos, con servicios exclusivos y que se vinculan libremente al uso ocasional de alto nivel.
2. Viviendas multifamiliares, que es una opción de bajo costo en comparación con las viviendas unifamiliares, rodeada de servicios compartidos, que a menudo se utilizan para uso ocasional.
3. Hotel / Resort de lujo, cinco estrellas, de empresas especializadas y reconocidas internacionalmente por sus servicios en turismo.
4. Los espacios de ocio son variados como clubs, SPA, golf, deportes acuáticos y parques, además de espacios comerciales que complementan el consumo de los turistas.

Es común converger en formas-contenido y estrategias estandarizadas para afectar directamente la estructura y forma de las ciudades, especialmente fragmentando e induciendo el crecimiento del área urbana. La instalación y consolidación de estos complejos emprendimientos afecta profundamente a cualquier espacio involucrado, pero no todos se ven afectados de manera homogénea. Al investigar los tres casos de estudios, tanto con ayuda de cartografías como con trabajo de campo, se detectaron las siguientes condiciones de síntesis:

a. Alrededores de Iberostar

Las condiciones que rodean el Complejo Turístico Iberostar, un proyecto construido desde 2005 en las cercanías del núcleo urbano de Praia do Forte. En los alrededores de Iberostar, las comunidades de Malhada y Açuzinho se encuentran más allá del núcleo de Praia do Forte (ver FIG. 6). En ellos, se percibe que la organización del sector terciario presenta establecimientos educativos y comerciales, centros de salud y otros servicios públicos.

En los alrededores del complejo Iberostar, existe una fuerte conexión con la autovía BA-99 y su caudal. Esta carretera también fragmenta y segrega dos áreas: la porción de costa ocupada por fraccionamientos, hoteles, posadas, megaempresas, entre otras de menor dimensión y ocupada por una comunidad tradicional. En la porción más continental, las comunidades más pobres se concentran en áreas de expansión con infraestructura urbana aún insuficiente. Esta fragmentación es un indicador de los procesos

de desarrollo inmobiliario en la costa, basados en la especulación inmobiliaria, la expropiación de comunidades establecidas y la apropiación privada de las condiciones naturales y paisajísticas (ORTIZ DELGADO, 2012).

Con respecto al tejido urbano en sí, en la comparación entre los años 2005 y 2015, se detecta una expansión hacia el centro de Açú da Torre, Camarujipe y Praia do Forte. En áreas marcadas por poca densidad, también hay un crecimiento residencial en las cercanías de carreteras y autopistas que conducen a áreas de playa. En los más cercanos a la costa, son comunes las subdivisiones de tierra parcialmente ocupadas por segundas residencias.

En Praia do Forte, entre 2005 y 2015, hubo un aumento de más de 44.2 hectáreas de área urbanizada, un aumento del 78%. Por su parte, lo más impresionante es la elevación de áreas de poca densidad, con la inclusión de alrededor de 190 hectáreas en esta categoría. En cada caso de estudio crecieron, el 112% de las áreas urbanizadas y el 119% de las áreas de baja densidad.

Se destacan tres características: i. desde 2015 el crecimiento del área urbana continúa hasta el centro de Praia do Forte; ii. el extenso consumo del territorio expresado por los cientos de hectáreas ocupadas por Iberostar; y iii. En el sector más septentrional, el crecimiento de áreas incorporadas al tejido urbano es de baja densidad residencial y muestran cierta discontinuidad con el sistema de carreteras.

b. Alrededores de Aquiraz Riviera

El complejo Aquiraz Riviera está ubicado entre las áreas de playa y un paisaje de dunas. Como el complejo tiene un campo de golf de 18 hoyos y más de doscientas parcelas urbanas desocupadas, el área se clasifica como un espacio de ocupación en proceso de consolidación (ver FIG 7).

En los alrededores de Aquiraz Riviera se caracteriza por una estructura urbana fragmentada. Las carreteras secundarias, a lo largo de los años, fueron decisivas para la formación de un número importante de aldeas. La parte más occidental del complejo está cerca de la comunidad pesquera tradicional y del área de restaurantes populares en la playa. Al este, un banco de dunas de arena lo separa de las segundas residencias. En la porción continental se ven personas de familias de bajos ingresos y malas condiciones de infraestructura. También en las zonas de playa, existen áreas asociadas a la

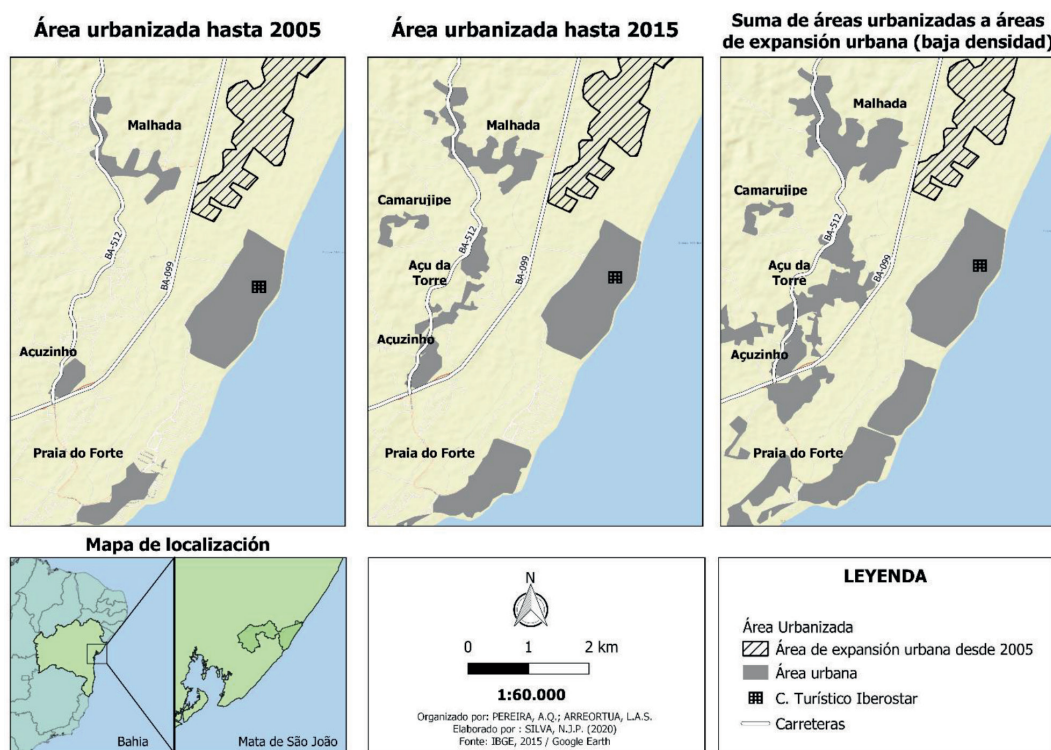


FIG. 6/ **Tejido urbano del entorno del complejo IberoStar, 2005 y 2015.**

Fuente: IBGE, 2015; Google Earth, 2019.

pesca y al turismo marítimo. En la ordenación espacial de formas y usos, sobre todo por la falta de articulación de prácticas preexistentes (GALERA, 2014), el complejo se constituye en un enclave turístico-espacial.

Sin embargo, el complejo está rodeado de localidades (poblados) más antiguas, cercanos a las carreteras CE-040 y CE-453, principalmente Tapera, Presídio, Iguape y Novo Iguape. Además de ellos, también hay una urbanización más antigua en las cercanías del Centro Aquiraz y la playa Prainha.

En Playa do Presídio, cerca de la Riviera de Aquiraz, se agregaron 34 hectáreas a las áreas urbanizadas, es decir, un aumento del 64% entre el periodo 2005-2015. Los mayores cambios tuvieron lugar en el distrito de Tapera, principalmente debido al aumento porcentual de tierras con ocupaciones en proceso de consolidación, se incorporaron más de 370 hectáreas. En cada caso de estudio crecieron el 23% de las áreas urbanizadas y el 92% de las áreas en consolidación.

Son áreas notables de ocupación residencial en consolidación, especialmente alrededor de Tapera (Poço Comprido, Engenho Velho y Barrinha); cerca de Iguape, en las cercanías de CE-040 (Lagoa de Cima y Sítios Novos), Aquiraz y el centro de Prainha. Muchos de estos polígonos son antiguas subdivisiones, que datan de la década de 1980, construidas en un primer auge en la producción de parcelas urbanas en las áreas de playa o en las orillas de las principales vías de acceso.

c. Alrededores de Reserva do Paiva

Las áreas del complejo Reserva do Paiva, Praia do Paiva, la forma urbana antigua se ha notado desde 2005. Estos sectores se han reactivado en el proceso de incorporación y son significativos en las imágenes de 2015. Las morfologías inmobiliarias comunes son condominios multifamiliares y unifamiliares, centro de negocios y áreas de ocio. Sin embargo, al igual que Aquiraz Riviera, hay mega lotes no construidos. Las características naturales, destacan las llanuras de los ríos Jaboaão y Pirapama, marcadas por los

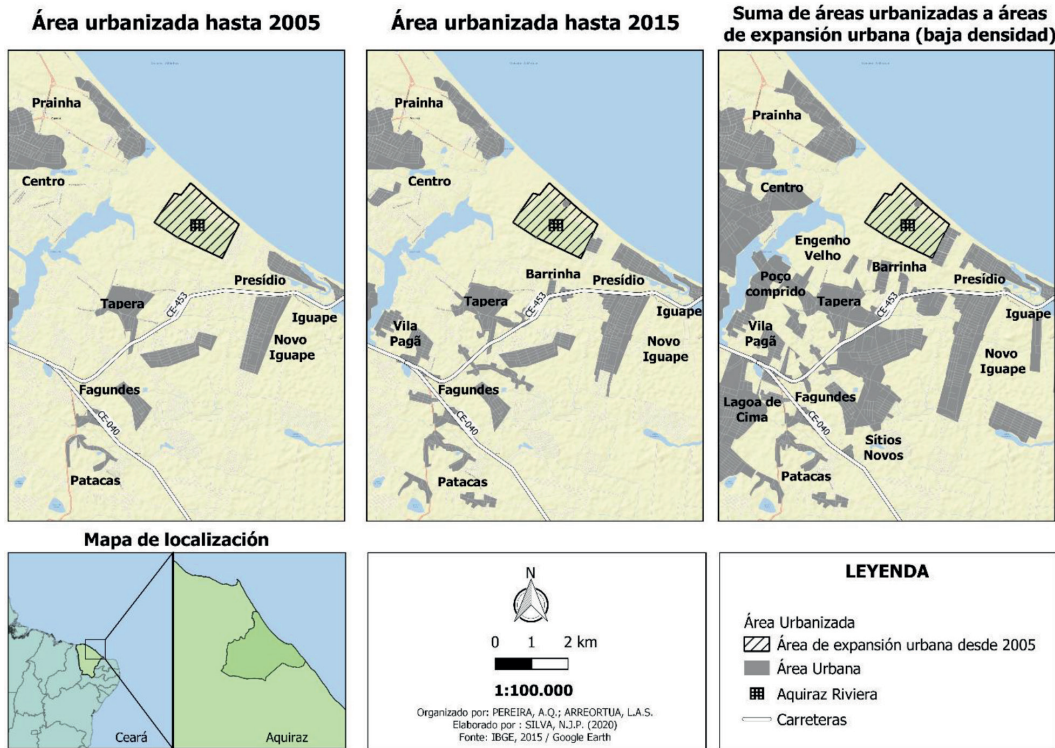


FIG. 7/ Tejido urbano alrededor del complejo Aquiraz Riviera, 2005 y 2015.

Fuente: IBGE, 2015; Google Earth, 2019.

ecosistemas restantes de bosque atlántico y manglares, los cuales están protegidos ambientalmente. Incluso con ocupaciones irregulares, los entornos mencionados son los límites a la extensión y continuidad del tejido urbano, creando estratégicamente para la exclusividad espacial del proyecto Reserva do Paiva (ver FIG. 8).

Esta condición geográfica proporciona una clara separación de las formas urbanas. En la costa, en la parte norte, hay un estrecho de edificaciones de segundas residencias de lujo y, al sur, ocupación heterogénea, marcada por segundas residencias y comunidades pesqueras. En la porción más continental, existe una fuerte influencia de la actividad industrial, que está directamente vinculada a las comunidades de trabajadores en el Puerto y Complejo Industrial de Suape. Esta es el área con más probabilidades de expansión.

Las viejas áreas urbanizadas corren a lo largo de la carretera PE-060, como los núcleos Ponte dos Carvalhos y Bom Conselho. Las antiguas zonas urbanizadas de la costa se encuentran cerca de la Reserva do Paiva, entre ellas Itapuama, Enseada dos Corais y Gaibu.

Estos son accesibles a través de la autopista PE-028 y, más recientemente, a través del puente Rodovia Via Parque y el PE-009 (construido principalmente para acceder al complejo Reserva do Paiva).

Las áreas urbanizadas consolidadas y en proceso de consolidación crecieron en territorio continental y cerca de la sede municipal. En Bom Conselho, se incorporaron 90 hectáreas al tejido urbano. En el caso de Ponte dos Carvalhos, el área urbanizada se duplicó, con un aumento de 384 hectáreas. Para los tramos junto al mar, Barra de Jangada (Jaboatão dos Guararapes) se destaca con un aumento del 35% y 50%, respectivamente, en ambas áreas.

En la comparación histórico-espacial, el crecimiento de la mancha urbana tuvo lugar bajo la responsabilidad del proyecto Reserva do Paiva y de las áreas ocupadas por poblaciones atraídas por empleos en el puerto y las áreas industriales de Suape.

Debido a las áreas forestales de protección ambiental, en la costa hay un aumento limitado de la ocupación. Es importante mencionar que otras

ocupaciones junto al mar (Gaibu y Enseada dos Corais) tuvieron ocupación previa y demarcadas por residencias secundarias de los años ochenta y noventa. Vale la pena recordar que, desde mediados por el siglo XX, las actividades industriales, en Cabo de Santo Agostinho-PE (Complejo Industrial y Portuario de Suape), y en Mata de São João-BA (cerca del Polo Industrial Camaçari), constituyen una expresión de atracción de asentamientos y ocupación territorial por residencias. Los proyectos industriales en ambas áreas representaron esperanza para las familias de trabajadores deseosos de buscar trabajos mejor remunerados. Estas familias suelen ocupar zonas cercanas a los complejos ubicados

en la costa y así construir sus residencias en espacios que no aprovechamos para el mercado inmobiliario turístico.

En síntesis y en lo que respecta a la planeación urbana, en las zonas costeras y en el caso de proyectos de este tipo en el noreste brasileño, se presta atención a las condiciones arquitectónicas y urbanísticas dentro de los conjuntos (espacios privados y/o vigilados). En el entorno (comunidades y espacios públicos), prevalece lo espontáneo y no hay formalidad urbana en lo más básico y necesario para el bienestar (PEREIRA, 2017; PEREIRA & GOMES, 2018).

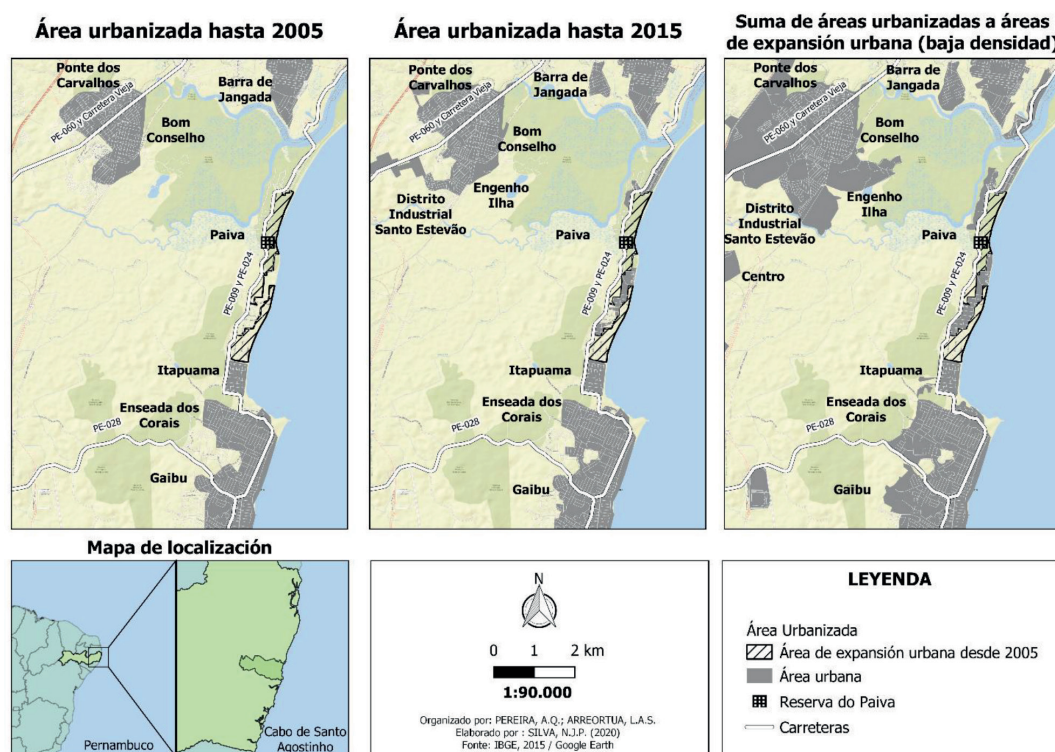


FIG. 8/ Tejido urbano alrededor del complejo Reserva do Paiva, 2005 y 2015.

Fuente: IBGE, 2015; Google Earth, 2019.

3.3. Los “vecinos de los complejos” y sus condiciones socioeconómicas y domésticas

Las características de las condiciones socioeconómicas de las viviendas permiten contextualizar los asentamientos que conforman la configuración territorial asociada a las áreas de

intensificación de las actividades inmobiliarias y turísticas. Para los países del Sur Global, así como para Brasil, no se han superado las desigualdades socioespaciales. Incluso en áreas donde se instalan nuevas actividades económicas, las condiciones sociales no cambian radicalmente, ya que contrastamos la acumulación histórico-espacial de condiciones precarias, marcadas en la urbanización desigual del territorio.

A través de los datos del censo de 2010, es posible describir las condiciones sociales de los habitantes que se localizan cerca de los complejos turísticos y evaluar la situación social y urbana. En otras palabras, el tejido social en el que se insertan los complejos inmobiliarios detalla, sobre todo, las condiciones de ingresos y las características de la calidad de la infraestructura básica de las poblaciones vecinas a las zonas costeras de valorización turística.

A escala de municipio destacan las condiciones socioeconómicas de los litorales analizados. Entre 1991 y 2010, hubo una mejora relativa en las condiciones sociales, como lo indica el Índice de Desarrollo Humano, en los municipios de Aquiraz, Cabo de Santo Agostinho y Mata de São João. Estos municipios avanzaron de 0.320 en 1991 a 0.640 en 2010 (IBGE, 2010). Estos avances se deben principalmente a la ampliación del acceso a la educación básica y al Sistema Único de Salud gratuito. En Aquiraz hay 109 escuelas básicas y 48 unidades de salud, en Mata de São João hay 71 escuelas y 12 establecimientos de salud, mientras que en Cabo de Santo Agostinho hay, 251 escuelas y 58 establecimientos de salud (IBGE, 2010). Cabe destacar, que los avances mostrados se deben mucho más a las precarias condiciones previas que a un desarrollo social justo y democrático.

En la escala de distritos intramunicipales es posible percibir la permanencia de las desigualdades sociales, principalmente en las condiciones de vivienda, ingresos y trabajo. Con respecto al número de viviendas, en Santo Agostinho (Cabo de Santo Agostinho - PE) el número de viviendas es 6.331, en Açú da Torre (Mata de São João - BA) hay 3.667 y en Tapera (Aquiraz - CE) hay 2.581. En términos tipológicos, tales viviendas son, en su mayoría, casas aisladas, pues en todos los distritos este tipo alcanza más del 95%. Estos datos demuestran una expansión horizontal del espacio, generalmente constituido por pequeñas aglomeraciones y pueblos, algunos de los cuales, incluso, se basan económicamente en actividades agrícolas de subsistencia.

El ingreso es sin duda uno de los principales indicadores de vulnerabilidad social y pobreza. Para esta dimensión, los datos de las viviendas muestran áreas habitadas por familias con bajos ingresos mensuales. En Tapera (Aquiraz Riviera, Ceará) el 84% gana hasta 1 salario mínimo (s.m.), con un 50,4% ganando hasta ½ s.m. Los datos de otros distritos son similares, pero están en condiciones relativamente mejores que Tapera. En Santo Agostinho (Reserva do Paiva, PE), el 63.64% obtiene ingresos de hasta 1 s.m. y el 35.06%, como máximo, ½ s.m.

En Açú da Torre (Iberostar, Bahía), del total de viviendas, 68.04% reciben hasta 1 s.m. y 37% hasta ½ s.m. Las viviendas sin ingresos también son significativas, en Açú da Torre representan 10.55%, en Santo Agostinho 8.78% y en Tapera 4.91%.

Incluso en áreas dentro de la zona costera, las condiciones básicas de calidad alrededor de las viviendas no son homogéneas ni satisfacen a todos por igual. En cuanto al suministro de agua, en Santo Agostinho el 54,9% de las viviendas están conectados a la red general de agua potable, en Açú da Torre son el 69,6% y en Tapera el 15,9%. Sobre todo, en Tapera (73.7%) y Santo Agostinho (38.5%), las viviendas usan agua de pozos o manantiales, son más vulnerables a los problemas en la calidad de los recursos hídricos utilizados.

De los datos analizados, el servicio de recolección de residuos sólidos presenta los mayores avances. En Santo Agostinho, el 92% de las viviendas tienen servicio de limpieza, en Tapera el 77,19% y en Açú da Torre el 72,20%.

Sin lugar a duda, en términos de infraestructura, el déficit mayor es el saneamiento. Las condiciones son muy precarias. El principal mecanismo de contención de aguas residuales son las fosas sépticas, los pozos y las zanjas. Por estos medios, los porcentajes son altos en todos los casos: en Tapera (99.04%), en Santo Agostinho (96.14%) y en Açú da Torre (84.57%). Prácticamente, los distritos donde se ubican los complejos no cuentan con la asistencia de prácticas eficientes y seguras para la recolección y tratamiento de efluentes residenciales. Debido al uso casi exclusivo de pozos, existe una tendencia a empeorar las condiciones de calidad de los recursos de agua potable debido a la propensión a contaminar los acuíferos subterráneos (la base para el suministro de pueblos y comunidades).

Por otra parte, el valor de suelo suele tener una cierta correspondencia con la ocupación. Según información sociodemográfica arrojada por el censo, la mayoría de las viviendas están calificadas como semi-ade cuados o inadecuados, por lo cual, las inversiones inmobiliarias están aprovechando la brecha de renta (SMITH, 2012) que existe en las zonas. De esta manera, tanto el estímulo a la inversión, promovido por las políticas públicas (vías de comunicación e inversión en equipamiento urbano), revalorizan el suelo y son los complejos inmobiliarios quienes se apropian de la plusvalía. De esta manera, se puede apreciar un traspaso de recursos públicos al sector privado, y son las grandes compañías inmobiliarias quienes invierten en

los complejos turísticos para la reproducción y acumulación de capital. De esta manera, las inversiones de los grandes proyectos inmobiliarios, aprovechan la brecha de renta existente en diversos espacios con potencial turístico, así como la posterior reproducción de capital, una vez transformado el espacio hacia la turistización (HIERNAUX & GONZÁLEZ, 2014; SEGEUR, 2015; COCOLA, 2018).

Como ya se hizo mención, el crecimiento a partir de la década de 2000 de presencia de propietarios o usuarios extranjeros de segundas residencias corresponde con una forma de ocupación del espacio destinado a usuarios de ingresos altos, pero diferenciándose del turismo ligado a la movilidad transnacional, de segunda residencia lujosas en propiedades de baja densidad, como se aprecia con *lifestyle migration* (JANOSCHKA, 2013) o *Amenity Migration* (HIDALGO & ZUNINO, 2010) o *Residential Tourism* (HIERNAUX, 2009). La dinámica inmobiliaria en el noreste brasileño, reúne las condiciones de polos de desarrollo turístico, dominado por grandes complejos inmobiliarios de uso mixto.

Si bien es cierto, el crecimiento de los complejos turísticos elevará el valor del suelo en la zona, lo que conformará la base para la expansión y exclusión de población de bajos ingresos. El capital inmobiliario es el responsable de las transformaciones territoriales en las últimas décadas (MONROY & MARTÍNEZ, 2008) que configuran el territorio en la actualidad, territorios fragmentados físicamente y segregados socialmente.

Debido a estas características, es posible entender que el censo califica a la mayoría de las viviendas como semi-ade cuados o inadecuados. En Tapera, Santo Agostinho y Aç u da Torre, las tasas de insuficiencia son del 10,68%, 4,81% y 0,66%, respectivamente. Los semi-ade cuados, son Santo Agostinho, 89%, en Tapera, 88%, y en Aç u da Torre, 64.5%.

De esta manera, la cierta correspondencia entre las fluctuaciones de los precios promedio del suelo se deben a diversos factores, entre los cuales destaca:

a) Una disminución casi generalizada en los precios de la propiedad, que comenzó entre 2015 y 2016, siguiendo la tendencia de la devaluación de los bienes inmuebles en las capitales brasileñas, debido a la caída del 33% en el financiamiento (impactos directos) y las inestabilidades sucesivas dado un contexto político-económico inestable del país (impactos indirectos).

b) Las propiedades más depreciadas en la costa fueron las casas en relación con los

apartamentos, tal como se puede observar en la FIG 9. Y esto tiene que ver con la falta de mantenimiento de las propiedades, la vulnerabilidad de la casa a la inseguridad y la localización (pues muchas están lejos de los centros urbanos y los servicios básicos). Todo esto termina devaluando más las casas que los departamentos. Y cabe mencionar, que las construcciones recientes son apartamentos en vertical, en grandes torres que contienen todas las amenidades necesarias.

c) En la costa metropolitana de Bahía, específicamente en Camaçari y Mata de São João, la localidad de Guarajuba-Camaçari logró un aumento del 21,2% en el valor de m² para casa. Esto refleja lo que ya se ha construido como discurso e imagen sobre la localización de las viviendas de segunda residencia que han sido muy valoradas por el turismo, la proximidad a los servicios públicos y privados, las infraestructuras de acceso y la consiguiente movilidad a la playa.

d) En la costa metropolitana de Ceará, específicamente en Caucaia y Aquiraz, la tendencia observada en Bahia sigue, aunque la devaluación afecta a ambos tipos, las casas tuvieron un mayor impacto en el precio, con un contraste contradictorio en Prainha, que redujo el valor de m² para casas en 56.2% en comparación con 2016 y una apreciación del 12% entre apartamentos, debido a la proximidad y expansión de propiedades en la ciudad vecina, Porto das Dunas, sobre la subdivisión Parque das Fontes adquirida por Mandara Kauai y Rivera Beach Place principalmente, manteniendo altos precios en sus propiedades. Los principales lugares de atracción y flujo turístico en el estado, como Porto das Dunas-Aquiraz y Cumbuco-Caucaia, siguieron el patrón de disminución, pero Cumbuco tuvo menores pérdidas en comparación con Porto das Dunas, además de ser un lugar de gran flujo de turismo nacional e internacional. Con el advenimiento de los deportes náuticos, obtuvo el mercado inmobiliario con mayor dinámica en la llegada de los desarrollos de WaiWai y Vila Galé Cumbuco y una demanda de vivienda por parte de los trabajadores del Complejo Industrial y Portuario de Pecém debido a su proximidad a la localidad.

e) En la costa metropolitana de Pernambuco, en particular Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, obtenemos realidades muy diferentes entre los dos municipios, en los que en las principales ubicaciones en la costa de Cabo de Santo Agostinho siguió la caída en el valor de m² entre casas y apartamentos, principalmente en Enseada dos Corais con una devaluación de

Estados/Municipios	Valores promedio (R\$) por M ² (Casa) en 01/2010	Valores promedio (R\$) por M ² de (Casa) en 06/2016	Valores promedio (R\$) por M ² (Departamento) en 01/2010	Valores promedio (R\$) por M ² (Departamento) en 06/2016
Bahia	R\$ 4.950,55	R\$ 4.353,37	R\$ 6.955,86	R\$ 6.408,77
Camaçari	R\$ 5.350,73	R\$ 3.845,83	R\$ -	R\$ 6.082,06
Arembepe	R\$ -	R\$ 3.377,72	R\$ -	R\$ -
Guarajuba	R\$ 5.374,58	R\$ 3.935,35	R\$ -	R\$ 5.282,10
Itacimirim	R\$ 5.326,88	R\$ 4.902,37	R\$ -	R\$ 6.882,02
Jacuípe	R\$ -	R\$ 3.167,89	R\$ -	R\$ -
Mata de São João	R\$ 4.150,19	R\$ 5.030,09	R\$ 6.955,86	R\$ 6.735,48
Imbassaí	R\$ -	R\$ 3.568,16	R\$ -	R\$ 4.981,05
Praia do Forte	R\$ 4.150,19	R\$ 9.298,42	R\$ 6.955,86	R\$ 8.489,91
Sauípe	R\$ -	R\$ 2.223,68	R\$ -	R\$ -
Ceará	R\$ 2.607,78	R\$ 2.987,34	R\$ 3.461,15	R\$ 4.905,33
Aquiraz	R\$ 2.981,46	R\$ 2.964,53	R\$ 3.802,14	R\$ 6.426,45
Iguape	R\$ 3.533,58	R\$ 1.700,26	R\$ -	R\$ -
Porto das Dunas	R\$ -	R\$ 3.554,47	R\$ -	R\$ 6.997,19
Prainha	R\$ 2.429,34	R\$ 3.638,86	R\$ 3.802,14	R\$ 5.855,70
Presídio	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Caucaia	R\$ 1.860,43	R\$ 3.010,15	R\$ 3.290,65	R\$ 3.891,26
Cumbuco	R\$ -	R\$ 4.060,79	R\$ 3.975,28	R\$ 6.923,07
Icaraí	R\$ -	R\$ 2.108,51	R\$ -	R\$ 2.346,84
Tabuba	R\$ 1.860,43	R\$ 2.861,14	R\$ 2.606,02	R\$ 2.403,86
Pernambuco	R\$ -	R\$ 6.529,08	R\$ -	R\$ 7.396,54
Cabo de Santo Agostinho	R\$ -	R\$ 5.245,04	R\$ -	R\$ 6.349,47
Enseada dos Corais e Gaibu	R\$ -	R\$ 3.941,05	R\$ -	R\$ 4.869,30
Praia do Paiva	R\$ -	R\$ 6.549,03	R\$ -	R\$ 7.829,65
Ipojuca	R\$ -	R\$ 7.171,09	R\$ -	R\$ 8.094,59
Muro Alto	R\$ -	R\$ 10.327,02	R\$ -	R\$ 9.076,05
Porto de Galinhas	R\$ -	R\$ 6.757,72	R\$ -	R\$ 7.372,37
Praia do Cupe	R\$ -	R\$ 7.189,91	R\$ -	R\$ 7.835,35
Serrambi	R\$ -	R\$ 4.409,74	R\$ -	R\$ -

FIG. 9/ Precio por metro cuadrado de propiedades tipo casa y apartamento en la costa metropolitana alrededor de complejos turísticos-inmobiliarios.

Fuente: Fundación del Instituto de Investigación Económica, 2016.

67.4% y 52.9% respectivamente. En la playa de Paiva, se obtuvo la misma lógica, pero mucho menos si se compara con otros lugares. Ipojuca fue el único municipio con un gran flujo de bienes inmuebles turísticos metropolitanos en el

noreste de Brasil que obtuvo una valorización del m² de sus propiedades costeras en ambos tipos, principalmente debido a la fuerte revalorización de las propiedades en Muro Alto, Porto de Galinhas y Praia do Cupe. Vale la pena

mencionar a Muro Alto, que fue uno de los lugares más estudiados en la valoración de sus propiedades, alcanzando un promedio de la tipología de la casa evaluada en R \$ 1.973.814.13 y en la tipología de apartamentos un promedio de R \$ 819.394.11 y los promedios respectivos por m² en R \$ 10.327.02 / m² y R \$ 9.076.05 / m², debido a la instalación de un complejo de resorts, hoteles y residencias de alta calidad que atrae el flujo de turistas tanto nacionales como internacionales, además de una demanda que surge de la proximidad a la capital del estado y al complejo industrial portuario de Suape.

4. Consideraciones finales

Para explicar hacia dónde se dirige la expansión de estos vectores de ocupación, es necesario señalar la apertura de las vías de acceso como esenciales en este proceso, permitiendo la aparición de nuevas dinámicas en territorios que no estaban ocupados anteriormente. Muchas de estas carreteras, como BA-099, PE-009, CE-040, entre otras, fueron el resultado de políticas públicas dirigidas al desarrollo del turismo, promoviendo así la aparición de viviendas, negocios y nuevos servicios públicos (seguridad, salud, educación), remodelación de espacios urbanos, a través de la inversión y del interés para desarrolladores inmobiliarios. Este es el caso con la expansión de ocupaciones de baja densidad en el espacio que rodea los desarrollos. Por las razones antes expuestas, mencionamos que las actividades turísticas, las segundas residencias y los complejos turísticos e inmobiliarios, en particular, contribuyen configuración territorial cuyas áreas de densificación son discontinuas (fragmentadas) pero articuladas por carreteras costeras, cuya participación del Estado es central.

En todos los casos, las subdivisiones son áreas de ocupación planificadas en parte, sin embargo, han hecho posible la producción en masa de lotes urbanos y comprenden áreas sin infraestructura urbana adecuadas para la función residencial. No es sorprendente que las residencias multifamiliares y los complejos construidos en estas áreas continúen exigiendo contrapartes públicas para permitir, sobre todo, acceso a la carretera, electrificación y suministro de agua.

El crecimiento de las ocupaciones de baja densidad cerca de las zonas de playa produce un modelo discontinuo y demanda grandes recursos para la adaptación de la infraestructura. El plan de desarrollo urbano basado en la construcción individual de empresas (incluso

complejos) no garantiza la justicia social en el proceso de urbanización del territorio y la sociedad. Los vacíos urbanos, la organización del territorio, la dispersión de los recursos públicos y los propietarios privilegiados que mantienen lotes y parcelas sin uso social y esperan nuevos ciclos económicos ascendentes.

Así, proponemos que, a diferencia de lo señalado por RIECAU (2002), en los espacios costeros metropolitanos del noreste, las actividades turísticas, las segundas residencias y los complejos turísticos e inmobiliarios, en particular, contribuyen a la ordenación territorial marcada por puntos de urbanización, es decir, áreas de densificación discontinuas pero articuladas por carreteras costeras.

Cabe señalar que las leyes municipales de zonificación consideran que las áreas ocupadas por los proyectos (especialmente las áreas costeras) son áreas urbanas o áreas de expansión urbana. Por lo expuesto, uno piensa en la desigualdad territorial evidenciada por las estructuras de las áreas costeras, por la inversión de capital para construir infraestructura básica en propiedades para uso turístico por temporada, rodeados de poblaciones cuyas necesidades de infraestructura urbana básica no se han satisfecho. Debido a los niveles de ingresos familiares, las actividades turísticas y de ocio por sí solas no pudieron aumentar el ingreso familiar promedio.

Se puede apreciar que la estrategia empresarial, apoyada por las políticas públicas para incentivar el turismo, están presentes en la apertura y expansión de espacios para la reproducción de capital, siendo las costas del noreste brasileño lugares idóneos para ello. Dichas inversiones, provenientes tanto de capital nacional como internacional, se han dirigido en los tres estados del noreste brasileño más dinámicos respecto a grandes proyectos turísticos inmobiliarios.

Los casos analizados (Iberostar en RMSalvador, Reserva do Paiva en RMRecife y Aquiraz Riviera, en RMFortaleza), más allá que permitan reproducir características similares en su conformación y localización (grandes complejos turísticos con diversidad de servicios e infraestructura turística, localizados en municipios metropolitanos), tienen un patrón muy similar en cuanto a su instauración y repercusión socioterritorial. En términos urbanos, los espacios interiores de los complejos tienen calidad internacional y buscan asociar elementos arquitectónicos y paisajísticos de zonas costeras tropicales. Sin embargo, a pesar de presentarse como vectores de modernización del territorio, capaces de generar oleadas de valorización del suelo urbano, su instalación no

produce un desarrollo urbano amplio y democrático, ya que no dota a los territorios de cualidades urbanísticas básicas (difusión de redes básicas y mejoramiento / creación de espacios públicos). Los gestores públicos municipales afirman que no existen recursos públicos para este tipo de infraestructuras, mientras que tampoco cobran a los promotores una compensación urbanística a la hora de construir o ampliar los complejos.

En los sitios en los cuales se aprecia el desarrollo de dichos complejos turísticos son espacios fragmentados, conformado por pequeñas aglomeraciones y pueblos, cuyas viviendas horizontales destacan la expansión territorial, en las cuales, gran parte de su población se basan económicamente en actividades agrícolas de subsistencia. Dicha situación, muestra sectores de población de bajos recursos económicos y malas condiciones de infraestructura y servicios públicos, por lo cual, el valor del suelo corresponde a dichas condiciones. Esto será un elemento importante a destacar, en el entendido que las inversiones inmobiliarias aprovechan las condiciones de la renta de suelo actual. La brecha de renta del suelo permite acumular capital tanto al momento de acceder al suelo como en la dinámica turística, una vez transformado el espacio hacia la turistización.

Resulta importante destacar que la dinámica inmobiliaria de los complejos turísticos responde a la lógica de reproducción de capital en donde el Estado crea las condiciones necesarias para que los grandes inversionistas inmobiliarios se inserten en el territorio, como se mostró en los tres casos de estudio. Aunado a ello, la fragmentación del espacio, se muestra tanto en términos del espacio construido como en las relaciones sociales que se generan, destacando la exclusión de sectores de bajos ingresos, que son los que predominan en la zona.

Finalmente, recordamos las dificultades y límites relacionados con la recolección de datos, especialmente aquellos a escala intraurbana y bajo gestión municipal. Los municipios brasileños, incluidos los litorales metropolitanos, no cuentan con una recopilación sistemática de información socioeconómica para caracterizar los procesos de transformación de sus áreas costeras. Los datos más precisos son los registrados por el censo demográfico nacional, lamentablemente aplazados y sin fecha definida. Sin embargo, con los resultados discutidos es posible identificar temas de investigación a desarrollar, tales como: i. relaciones laborales y número de trabajadores locales involucrados en complejos

turísticos inmobiliarios; ii. la naturaleza de las alianzas público-privadas construidas para organizar y gestionar los espacios costeros producidos a partir de la instalación de los proyectos; y, iii. el proceso de consolidación y / o declive de ciertas empresas, y la flexibilización económica y los efectos socio-territoriales en las próximas décadas.

5. Bibliografía

- ANDRÉS SARASA, J. L. (1998): Un complejo turístico exclusivo en Europa: La Manga Club Resort (Murcia). *Cuadernos De Turismo*, (1): 147-150. Recuperado de <https://revistas.um.es/turismo/article/view/23981>
- AKYOL, D. & CIGDEM, A. (2016): Effects on the coastal areas of neoliberal urbanization in Turkey. *International Journal of Agriculture and Environmental Research*. Vol. 02, núm. 06.
- BARRANTES-REYNOLDS, M. (2011): The expansion of "real estate tourism" in coastal areas: Its behaviour and implications. *Recreation and society in Africa Asia and Latin America*. vol. 2, n. 1:51-70.
- BATTY, M. & TORRENS, P. (2005): Modelling and prediction in a complex world. *Futures*, v. 37, n. 7: 745-766.
- BRANDÃO, M. (2013): Complexo Turístico: Novas ofertas turísticas na Covilhã. *Dissertação (Mestrado em Arquitetura)*. Universidade da Beira Interior, Covilhã.
- BURT, J. (2014): The environmental costs of coastal urbanization in the Arabian Gulf. *City*. vol. 18, núm. 6:760-770.
- CANIGGIA, G. E. & MAFFEI, G. L. (1979): *Composizione architettonica e tipologia edilizia I: lettura dell' edilizia di base*, Venza: Marsilio.
- CASAS-BETRÁN, D. & al. (2013): Turismo residencial y migración de jubilados extranjeros en México: un estudio de caso sobre sus implicaciones ambientales y de servicios en Baja California Sul. *Estudios Fronterizos, nueva época*, vol. 14, n 28.
- COCOLA-GANT, A (2018): Tourism gentrification. In Lees, L. and Phillips, M. (Eds) *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- COSTA, M. L. & PEQUENO, L. R. B. (2015): *Fortaleza: transformações na ordem urbana*. 1. ed. Rio de Janeiro, Brasil, Letra Capital: Observatorio das Metrópoles.
- CONZEN, M. R. G. (1960): Alnwick Northumberland: a study in town-plan analysis. *Londres: Institute of British Geographers Publication 27*, George Philip.
- (2008): *How growing cities internalize their old urban fringes: a cross-cultural comparison*. In: International Seminar on Urban Form, Artimino. Proceeding Artimino: ISUF.
- DANTAS, E. (2009): *Maritimidade nos Trópicos: por uma geografia do litoral*. 1. ed. Fortaleza, Brasil, Editora da Universidade Federal do Ceará
- DANTAS, E. & FERREIRA, A. & CLEMENTINO, M. (2010): *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. 1ed. Rio de Janeiro, Brasil, Letra Capital.

- DANTAS, E. (2019): Le Nordeste déconstruit où re-construit. *Outre-Terre*, v. 56, p. 198-218
- DEMAJOROVIC, J. & ALEDO, A. & KONDO, A. L. M. (2011): Complejos turísticos residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y perspectivas em turismo*. vol. 20:772-796.
- DUHAMEL, P. (2018): *Géographie du Tourisme et des Loisirs*. Paris: Armand Colin.
- & KNAFOU, R. (2003): Tourisme et littoral: intérêts et limites d'une mise en relation. *Ann. Géol.*, n. 629:47-67.
- FAINSTEIN, S. S. (2016): *Spatial Justice and Planning*. In: FAINSTEIN, Susan S.; DEFILIPPIS, James (Ed.). *Readings in Planning Theory*. 4th edition. West Sussex/Oxford (UK)/Malden (USA), Wiley Blackwell.
- GALERA, M. (2014): *Formulación y Evaluación de un Proyecto de Inversión*. 213 f. Graduado universitario - Curso de Licenciatura en Administración de Empresas, Universidad Siglo 21, Córdoba, Argentina, 2014. Recuperado de: <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/13537>
- GIL DE ARRIBA, C. (2011): Del turismo hotelero al turismo residencial en Marruecos. Entre o negocio inmobiliário y a regreacion de imaginarios socioespaciales. *Cuadernos de Turismo*, núm. 27: 471-487
- HALL, C. M. (2014): Second Home Tourism: An International Review. *Tourism Review International* 18(3). November. DOI: [10.3727/154427214X14101901317039](https://doi.org/10.3727/154427214X14101901317039)
- HANSON, J. (1998): *Decoding homes and houses*, Cambridge: Cambridge University Press.
- HIDALGO, R. & H. ZUNINO (2010): En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. vol. XIV, nº 331:75.
- HIERNAUX, D. (2009): *Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas*. In Mazón, T., Huete, R. y A. Mantecón (eds.). *Turismo, urbanización y estilos de vida*. Barcelona: Acaria: 109-126.
- HIERNAUX, D. & GONZÁLEZ, C. I. (2014): Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de geografía Norte Grande*, (58): 55-70.
- HILLIER, B. E. & HANSON, J. (1984): *The social logic of space*, Cambridge: Cambridge University Press.
- HUETE, R. & MANTECÓN, A. (2010): Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. *Papers*, vol. 95, núm. 3:781-801.
- IBGE (2010): Censo Demográfico, Rio de Janeiro, Brasil. Recuperado de: <https://censo2010.ibge.gov.br/painel/?nivel=mn>
- IBGE (2015): Áreas urbanizadas: Geociências. Rio de Janeiro, Brasil. Recuperado de: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15789-areas-urbanizadas.html?=&t=o-que-e>
- IBGE (2016): *Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil*. 2. ed. Rio de Janeiro, Brasil. 167 p. Recuperado de: https://www.ibge.gov.br/apps/arranjos_populacionais/2015/pdf/publicacao.pdf
- (2018): IBGE apresenta panorama da urbanização no Brasil. IBGE apresenta panorama da urbanização no Brasil, [s. l.]. Recuperado de: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/21494-ibge-apresenta-panorama-da-urbanizacao-no-brasil>
- JANOSCHKA, M. (2013): Nuevas geografías migratorias en América Latina: prácticas de ciudadanía en un destino de turismo residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. vol. XVII, nº 439.
- KONDO, A. & LATERZA, B. (2008): Complexos turísticos imobiliários: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no mercado brasileiro. *Trabalho de Conclusão de Curso*. Centro Universitário Senac.
- LENCIONI, S. (2020): Metropolização. *Geographia (UFF)*, v. 22, p. 173-178.
- MARETTO, M. (2013): Saverio Muratori: towards a morphological school of urban design. In: *Urban Morphology*, 17: 93-106.
- MAZÓN, T. (2018): *Turismo residencial, nuevos estilos de vida: de turistas a residentes*. Universidad de Alicante.
- MONROY, R. & MARTÍNEZ, S. (2008): "Capital inmobiliario y transformación del territorio" *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*. núm. 79.
- MOROTE, A. & HERNÁNDEZ, M. (2016): Población extranjera y turismo residencial en el litoral de Alicante (1960-2011). *Repercusiones territoriales*. vol. 42, núm. 126:55-76.
- MURATORI, S. (1959): Stúdi per una operante storia urbana di Venezia I, *Palladio*: 3-4.
- OEUSLATIM A. (2010): Plage et urbanisation em Tunisie: des avatars de l'experience de XXeme siècle aux incertitudes de l'avenir, *Mediterranee*, Vol. 115.
- ORTIZ DELGADO, J. A. (2012): Plan de negocio para la construcción de un complejo turístico ecológico en Mindo-Ecuador (Tesis de pregrado). Universidad de las Américas, Quito.
- PALAFIX-MUNOZ, A. & BASTO, A. & KAUIL-FERNADEZ, E. (2014): Una mirada al turismo residencial en la Isla de Cozumel, México. *Revista Brasileira de Pesquisa em turismo*. 8(2):326-339.
- PATULEIA, M. (2011): O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do oeste: estratégias de desenvolvimento. *Dos Algarves*. n. 20:4-22.
- PEREIRA, A. Q (2014): *A urbanização vai à praia*. Fortaleza, Brasil: Edições UFC (Editora da Universidade Federal do Ceará).
- & FREITAS SILVA M. N. (2014): O litoral nordestino e o imobiliário-turístico: Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte. *Geotextos*, v. 10: 59-82.
- (2017): Planejamento e metropolização do lazer marítimo em Fortaleza-Ceará, Nordeste do Brasil. *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, v. 43: 1-22.
- & GOMES, I. (2018): Lazer, imobiliário e infraestrutura urbana do litoral cearense no século XXI. *Caminhos da Geografia*. vol. 19 núm. 67:109-225.

- (2020): *Coastal Resorts and Urbanization in Northeast Brazil*. 1. ed. Basel, Switzerland: Springer International Publishing.
- REGO, R. L. & MENEGUETTI, K. S. (2011): A respeito de morfologia urbana. Tópicos básicos para estudos da forma da cidade. *Acta Scientiarum. Technology*, v. 33, n. 2:123-127.
- RIECAU, J. (2002): Invention et creation de lieux touristique dans la dynamique de la diffusion urbaine litorale au nord de la Costa del Azahar. *Cahiers de géographie du Québec*, v. 46, n 127: 25-48.
- SALINAS, L. (2018): Reformas constitucionales: favoreciendo el crecimiento inmobiliario en la Riviera Maya, México, *Ra-Ximhai, Revista científica de sociedad, cultura y desarrollo sostenible*, vol. 14, núm. 3:185-200.
- SANMARTÍN, J. (2019): *Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira*. En CHIERICHETTI, L.; GAROFALO, G. & MAPELLI, G. (eds.). *Hacia una visión holística del discurso turístico*, Círculo de Lingüística Aplicada a la Comunicación, 78: 63-90, <http://webs.ucm.es/info/circulo/78/sanmartin.pdf> <http://dx.doi.org/10.5209/CLAC.64372>.
- SANTOS, M. (1996): *Metamorfoses do Espaço Habitado*. 4. ed. São Paulo: Hucitec.
- SEGEUR, S. (2015): Nuevas urbanizaciones costeras, gentrificación turística en la bahía de Coquimbo?. *Revista de Urbanismo*, (32): 18-31.
- SILVA, N. J. P. (2017): *Dinâmica socioespacial dos complexos turísticos residenciais nas metrópoles nordestinas*. 2016. 259 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.
- SMITH, N. (2012): *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños. Madrid, España.
- TOMÁS, P. (2011): El turismo residencial ¿Una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI? *Cuadernos de Turismo*, núm. 27:823-836.