



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
Colegio de Geografía

**PERSPECTIVA GEOGRÁFICA DEL TURISMO DE SEGUNDAS
RESIDENCIAS EN EL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
LICENCIADA EN GEOGRAFÍA
P R E S E N T A :

Yessica Italivi Lara López

ASESOR: DR. ÁLVARO LÓPEZ LÓPEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO, D.F., MARZO, 2012.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADECIMIENTOS

Investigación realizada gracias al Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM <IN306310> <Complejidad espacial de la Región Citrícola de Nuevo León en el entorno global. Una perspectiva multidisciplinaria>, a cargo del Dr. Álvaro López López con sede en el Instituto de Geografía.

AGRADECIMIENTOS

Al comité de becas del Instituto de Geografía por otorgar la beca María Teresa Gutiérrez de MacGregor para la conclusión del trabajo de tesis.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Nacional Autónoma de México por construir mi educación.

Al Dr. Álvaro López y a los miembros del sínodo por las correcciones y comentarios efectuados a esta tesis.

A mi familia: abuelas, tíos, tías y mis primos, porque me siento afortunada de contar con ustedes.

A mis padres por su apoyo incondicional en todos los sentidos, la libertad que me brindan y por soportarme tantos años.

A mi hermano por compartir conmigo momentos inmejorables y toda esa música.

A mis amigas preparatorianas que han estado conmigo ya desde hace un tiempo: Elizabeth, Diana y Hoshy.

A Daniela que me hizo querer hacer cosas nuevas y divertidas; a Adriana por todas las pláticas y viajes.

A Jonathan, David, y Giovanni por su amistad desde la primera práctica y escucharme en todo momento.

Con los que compartí una habitación, una casa de campaña, una lata de atún, una película, una aventura o una plática interminable: Bertha, Miguel, Alfonso, Sócrates, Salvador, Kathia, Juan Carlos, Diana, Navil, Alejandro.

INTRODUCCIÓN	9
---------------------------	----------

CAPÍTULO I

GEOGRAFÍA DEL TURISMO Y UNA APROXIMACIÓN TEÓRICA AL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS.....	12
---	-----------

1.1. Tiempo libre, ocio y turismo	12
--	-----------

1.2. El turismo como modalidad de ocio y su relación con la Geografía.....	15
---	-----------

1.3. Geografía del turismo	16
---	-----------

1.4. Espacio turístico.....	18
------------------------------------	-----------

1.5. Turismo de Segundas Residencias (TSR)	21
---	-----------

CAPITULO 2

CONTEXTO GEOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN.....	34
--	-----------

2.1. Localización.....	34
-------------------------------	-----------

2.2. Medio físico.....	34
-------------------------------	-----------

2.3. Contexto social del municipio de Allende, Nuevo León.....	45
---	-----------

CAPÍTULO 3

LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY Y SU RELACIÓN CON EL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS EN ALLENDE, NUEVO LEÓN.....	59
--	-----------

3.1. Cercanía con la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM)	59
---	-----------

3.2. Importancia del turismo doméstico en la ZMM.....	63
--	-----------

3.3. Marco jurídico de Nuevo León para la construcción de segundas residencias en el municipio de Allende	70
--	-----------

3.4. Reestructuración y fragmentación del espacio.....	73
---	-----------

3.5. Situación de los fraccionamientos para segundas residencias en Allende, Nuevo León.....	76
---	-----------

3.6. El campo de golf cómo expresión del turismo de segundas residencias	87
CONCLUSIONES	96
FUENTES DE CONSULTA.....	99

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.1. Tiempo libre y alcance geográfico.....	13
Cuadro 2.1. Allende, Nuevo León: principales climas y porcentajes respecto del área municipal ..	39
Cuadro 2.2. Allende, Nuevo León: principales suelos y porcentaje del área municipal.....	41
Cuadro 2.3. Allende, Nuevo León: tipos de vegetación y principales características	43
Cuadro 2.4. Población total del municipio de Allende según género, de 1950 a 2010.....	47
Cuadro 2.5. Población total según género, en las principales localidades (2010).....	50
Cuadro 2.6. Estructura de la población por edad y género, 2010	52
Cuadro 3.1. Grado de marginación, 2005	61
Cuadro 3.2. México: promedio de gasto por hogar de viajeros con pemocta en el periodo de enero – abril 2008.....	68

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1. Criterios de clasificación del turismo de segundas residencias	24
Figura 1.2. México: razones por las que los turistas visitan las segundas residencias, 2005	28
Figura 1.3. México: razones por las que los turistas deciden comprar segundas residencias, 2005	28
Figura 1.4. México: nivel socioeconómico de los propietarios de segundas residencias, 2005	30
Figura 1.5. México: ocupación del jefe de familia que posee una segunda residencia, 2005	30
Figura 1.6. México: tenencia de propiedad de segundas residencias, 2005.....	31
Figura 2.1. Localización del municipio de Allende, en el contexto nacional, estatal y de la región citrícola.....	35
Figura 2.2. Municipio de Allende, Nuevo León: provincias fisiográficas	36
Figura 2.3. Municipio de Allende, Nuevo León: relieve.....	38
Figura 2.4. Municipio de Allende, Nuevo León: climas.....	40
Figura 2.5. Municipio Allende, Nuevo León: suelos	42
Figura 2.6. Municipio de Allende, Nuevo León: tipos de vegetación y uso del suelo, 2010.	44
Figura 2.7. Secciones en las que se encontraba dividido Allende, Nuevo León en 1841	46
Figura 2.8. Localidades del municipio de Allende, Nuevo León	48
Figura 2.9. Tasa de crecimiento medio anual de la población (porcentaje)	49
Figura 2.10. Población total por localidad en el municipio de Allende, Nuevo León 2010	51
Figura 2.11. Pirámide de edad y género del municipio de Allende, 2010	53
Figura 2.12. Población alfabeta y analfabeta del municipio de Allende por grupos de edad, 2010 54	

Figura 2.13. Municipio de Allende: población de 15 años y más según nivel de escolaridad, 2010	55
Figura 2.14. Municipio de Allende: población total por grupos quinquenales de edad, según condición de derechohabencia a servicios de salud y tipo de institución, 2010.....	56
Figura 2.15. Municipio de Allende: población de 12 años y más por grupo quinquenal de edad, según condición de actividad económica y de ocupación, 2010.....	57
Figura 2. 16. Municipio de Allende: población de 12 años y más por grupo quinquenal de edad, según tipo de actividad no económica.....	58
Figura 3.1. Conformación de la Zona Metropolitana de Monterrey.....	60
Figura 3.2. Índice de marginación en el estado de Nuevo León, 2005.....	63
Figura 3.3. Categorías del turismo	64
Figura 3.4. Porcentaje de hogares con personas que viajaron en el periodo de Enero-Abril 2008 .	65
Figura 3.5. México: tipo de alojamiento utilizado por viajeros domésticos en el periodo de enero-abril 2008	66
Figura 3.6. Porcentaje de hogares según el nivel socioeconómico que realizan viajes con pernocta	67
Figura 3.7. Principales motivos de viaje doméstico de residentes de la Zona Metropolitana de Monterrey.....	68
Figura 3.8. Gasto promedio efectuado por hogar en la realización de un viaje.....	69
Figura 3.9. Preferencia de elección en el destino de los viajeros de la Zona Metropolitana de Monterrey.....	70
Figura 3.10. Segundas residencias en el municipio de Allende, Nuevo León.....	78
Figura 3.11. Atractivos arquitectónicos en el municipio de Allende, Nuevo León	80
Figura 3.12. Localización de los fraccionamientos campestres en Allende, Nuevo León	83
Figura 3.13. Ordenamiento territorial de Allende, Nuevo León: una proyección al 2020	84
Figura 3.14. Publicidad de fraccionamientos campestres en el municipio de Allende,	86
Figura 3.15. Localización del campo de golf.....	88
Figura 3.16. Plano del fraccionamiento “El Sol del Vergel”.	90
Figura 3.17. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf.....	91
Figura 3.18. Restaurante ubicado dentro del campo golf	92
Figura 3.19. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf.....	93
Figura 3.20. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf.....	93
Figura 3.21 Vista hacia la Sierra Madre Oriental desde el campo de golf	94
Figura 3.22. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf.....	95

INTRODUCCIÓN

El tema de tesis que se desarrolla a continuación es parte del proyecto de investigación interdisciplinaria del Departamento de Geografía Económica de la Universidad Nacional Autónoma de México titulado “Complejidad espacial de la región citrícola de Nuevo León en el entorno global. Una perspectiva multidisciplinaria”, coordinado por el Dr. Álvaro López López. Esta investigación es realizada conjuntamente entre la institución arriba citada y la Universidad Autónoma de Nuevo León.

El turismo es una práctica social que conlleva un impacto en diversas áreas como la económica, social y ambiental, y llevado a cabo por un número importante de actores sociales ha registrado un incremento significativo a lo largo del tiempo. Esta actividad se genera a partir del movimiento temporal de personas, en la búsqueda de un lugar atractivo capaz de satisfacer múltiples necesidades y realizar actividades de interés.

En el actual sistema económico, el turismo es generador de una importante cantidad de divisas y ante las nuevas formas de movilidad así como de los diferentes y variados imaginarios de las personas que realizan actividad turística, existen numerosos destinos que se encuentran en una notoria competencia para lograr la atracción del mercado; es por ello que en estos lugares se han construido turismos específicos o temáticos.

La consolidación de un espacio turístico deriva de la apropiación de éste a través de las condiciones favorables para el establecimiento de esta práctica social sobre otras actividades económicas, así como el aprovechamiento y promoción de los diversos factores atractivos del lugar.

Las segundas residencias son el resultado de una herencia aristocrática del turismo y del ocio, y tienen sus primeros antecedentes en el desarrollo de las ciudades de descanso asociadas con las grandes ciudades del mundo antiguo; durante la Segunda Guerra Mundial éstas estaban asociadas al turismo termal y a la estancia en un medio rural e

invernal, a partir de 1950 a la fecha su existencia se extiende a espacios con atractivos más diversos.

A partir de lo anterior, una segunda residencia en un contexto turístico, es aquella utilizada de manera temporal para llevar a cabo actividades relacionadas con el ocio, en un periodo no mayor de tres meses, que genera implicaciones tanto territoriales como económicas, ambientales y sociales.

La hipótesis en la que se fundamenta este trabajo es que la dinámica del turismo de segundas residencias presente en el municipio de Allende, Nuevo León, responde a dos factores que se complementan entre sí: por un lado la Zona Metropolitana de Monterrey y su relativa cercanía al municipio, se convierte en el foco emisor de turistas con un perfil socioeconómico específico, quienes se encuentran en la búsqueda de reposo y tranquilidad, asociado con un disgusto ante las condiciones presentes en la vida urbana; lo cual motiva una importante demanda turística.

Ante dicha demanda, el municipio de Allende, se convierte en el espacio turístico de análisis que, por sus características y condiciones favorables se convierte en el lugar indicado capaz de satisfacer el requerimiento de los habitantes de Zona Metropolitana de Monterrey para el establecimiento de segundas residencias; también influye la participación de actores como el estado y agentes promotores, que genera una reciente urbanización dentro del municipio y un nuevo valor en el uso del suelo que ocasiona un proceso de especulación en el precio del mismo, que deriva en un proceso de fragmentación y apropiación del espacio.

Para la evaluación de la anterior hipótesis se propuso como objetivo general analizar las transformaciones espaciales tras la implantación del turismo de segundas residencias en Allende, Nuevo León.

Como objetivos particulares se planteo en primer lugar comprender la relación de la geografía y el turismo, como segundo punto se estableció investigar qué es el turismo de segundas residencias y la importancia de éste en México; también se reconocieron las

características geográficas del municipio de Allende, Nuevo León, además se consideraron las preferencias de viaje de los habitantes de la Zona Metropolitana de Monterrey, también se realizó el reconocimiento de las transformaciones espaciales en el municipio tras la implementación del TSR, como último punto se desarrollo lo referente al campo de golf cómo una expresión del TSR, cubrir dichos objetivos la investigación se estructura en tres capítulos.

En el primero se establecen las bases teóricas de la Geografía del Turismo, así como el significado del turismo de segundas residencias, su evolución histórica y las modalidades espaciales que han derivado tras su implementación a lo largo del territorio mexicano, igualmente se reconocen los imaginarios y las principales razones por las que se decide adquirir una propiedad para la ejecución de turismo de segundas residencias.

El segundo capítulo presenta el contexto geográfico del municipio de Allende, Nuevo León con el fin de identificar las condiciones para el establecimiento de segundas residencias destinadas a fines turísticos; para ello se dividió en tres principales aspectos: el medio físico, donde se presentan características del relieve, clima, hidrología y suelos; el contexto social del municipio así como la evolución, estructura y condiciones socioeconómicas de la población que habita el municipio.

En el tercer capítulo, se establece la importancia de la cercanía de la Zona Metropolitana de Monterrey así como sus características socioeconómicas, además de la relevancia del turismo doméstico para la misma; posteriormente, se aborda el marco jurídico para la construcción de segundas residencias en Allende, también el proceso de reestructuración y fragmentación del espacio que está dando origen la propagación de este tipo de viviendas; en el último apartado, se analiza el campo de golf como una expresión conectada con el turismo de segundas residencias.

GEOGRAFÍA DEL TURISMO Y UNA APROXIMACIÓN TEÓRICA AL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS

En este capítulo se abordan algunos conceptos relacionados con el tiempo libre y su evolución, así como la relación existente entre el espacio y el turismo; lo anterior sirve de base para el planteamiento del turismo de segundas residencias (TSR) y la situación de esta tipología turística en México. Hasta hace poco el turismo, como fenómeno social, no era valorado académicamente en toda su complejidad, de ahí que el TSR sea un tema de abordaje científico muy reciente, y aun represente muchos retos sobre su organización territorial.

1.1. TIEMPO LIBRE, OCIO Y TURISMO

El ocio contemporáneo va de la mano con la sociedad industrial; esta realidad se ha vuelto más compleja. Se puede empezar por distinguir la existencia de diferentes tiempos en la vida de las personas: el tiempo de trabajo, libre y doméstico. A su vez, se puede distinguir el tiempo libre no ocupado o tiempo de ocio, del tiempo laboral, así como los escenarios en que se desarrollan (Cuadro 1.1).

El tiempo libre es un lapso de que dispone el ser humano con libertad y donde realiza actividades propias; es un periodo de tiempo sobrante, después del trabajo, el sueño y los quehaceres domésticos, que brinda la oportunidad de descansar y recuperar las energías que garanticen la reproducción de la fuerza de trabajo, una vez que el límite natural de la fatiga ha sido alcanzado (Hiernaux, 1989; Callizo, 1991 en Carmona, 2006). Así, Salinas (2003:43) dice sobre el tiempo libre:

aquella parte del presupuesto de tiempo que queda después de cumplimentados los deberes profesionales, sociales y vitales, así como de satisfacer las necesidades físicas, es un tiempo que se utiliza según el criterio de cada individuo, por tanto, el tiempo libre es una condición necesaria para el desarrollo del proceso recreativo.

Cuadro 1.1. Tiempo libre y alcance geográfico

Tiempo libre				Tiempo de trabajo	
<p>OCIO</p> <p> </p> <p>Recreo</p> <p> </p> <p><i>(Actividades realizadas durante este periodo)</i></p> <p>Actividades recreativas</p> <p><i>(Parámetro de clasificación)</i></p> <p> </p> <p>TIEMPO</p>					
≤ 24 horas		≥ 24 horas			
Actividades recreativas			Actividades turísticas		
Domésticas	Habituales	Excursiones de un día			
ALCANCE GEOGRÁFICO					
Doméstico	Local	Regional	Nacional	Internacional	
				<p>Empleo</p> <p>Desplazamientos laborales</p> <p>Obligaciones familiares</p> <p>Obligaciones sociales</p> <p>Necesidades fisiológicas</p>	

Fuente: Elaborado con base en Callizo, 1991.

Por lo general, al día se tienen algunas horas libres y a la semana, mes o año, alguno o varios días (López, 2001); puede ser ocupado en forma activa y coincide con el tiempo recreativo desarrollado en el entorno del tiempo libre (Salinas, 2003:45).

El ocio es el tiempo libre y a las actividades realizadas en este lapso temporal se les denominan recreación y tiene una duración sumamente variable: minutos, horas, días o meses, lo que a su vez influye en los alcances territoriales, que pueden ir de los domésticos a los internacionales (López, 2001).

El fundamento social de la recreación radica en la necesidad del ser humano por recrearse, reponerse y tomar nuevos bríos para reiniciar el negocio, por demás rutinario (Barranco, 1994 en López 2001). En consecuencia, la idea básica del recreo es que la persona salga del círculo enajenante, propio del sistema en el que trabaja, lo cual se logra a través de la búsqueda de lugares que no estén sometidos a intensos circuitos mercantiles, en donde el viajero decida sus propias actividades y qué consumir (López, *Ibíd.*).

A lo largo de la historia, se puede reconocer una conquista y ampliación del tiempo de ocio, a consecuencia de diversos factores como: la evolución de la organización del trabajo, la reducción de la jornada laboral, la obtención de vacaciones pagadas, así como la reducción de días laborables. De esta manera, una persona goza de varios momentos disponibles para ser usados en el mundo del ocio y consumo.

En el ocio, el individuo puede entregarse voluntariamente, tras haberse liberado de sus obligaciones profesionales, familiares y sociales (Dumazedier, 1966 en Vera, 1997).

1.2. EL TURISMO COMO MODALIDAD DE OCIO Y SU RELACIÓN CON LA GEOGRAFÍA

El turismo es espacio-movimiento, en tanto que la práctica turística implica un desplazamiento en el espacio, lo que hace que éste sea una de las acciones humanas más genuinamente territoriales, si se le compara con otras actividades sociales o económicas (Hiernaux, 1996 en Vera, 1997).

El turismo es una actividad económica inserta en el espacio y con un crecimiento constante y rápido; se le reconoce como una práctica colectiva de gran impacto económico, social y ambiental; la transformación territorial del turismo tiene como base las necesidades creadas en torno al recreo y ocio de las personas, en una sociedad capitalista de consumo, por lo que el sustento principal de la oferta de este producto, serán los escenarios diferentes a los de la vida cotidiana (Jiménez, 2005; Lozato, 1990; Vera, 1997 en Alcalá, 2009).

Las actividades turísticas tienen una inscripción en el espacio, pues se trata de una verdadera producción del espacio, en donde se interactúa en forma dialéctica con las actividades humanas (Hiernaux, 1989). El turismo es conocido también como un fenómeno espacial, que con frecuencia no se le otorga el gran peso que tiene y es, sin duda, una práctica social colectiva generadora de actividad económica, que influye progresivamente en todos los sectores de la vida colectiva (Lanfát, 1995 en Vera, 1997:51).

Según Mathieson y Wall (en Callizo 1991:18) se define el turismo como:

el movimiento temporal de personas con destino fuera del lugar normal de trabajo y residencia, las actividades emprendidas durante la estancia en esos destinos y las instalaciones creadas para atender sus necesidades.

Para Michaud (1983:18 en Callizo, 1991:19), el turismo:

agrupa al conjunto de actividades de producción y consumo que dan lugar determinados desplazamientos seguidos de una noche al menos pasada fuera del domicilio habitual, siendo el motivo del viaje, recreo, de los negocios, la salud (termalismo, talasoterapia), o la participación en una reunión profesional, deportiva o religiosa.

Según la Organización Mundial del Turismo, el turista es aquel, que realizando un viaje, pasa al menos veinticuatro horas fuera de su lugar de residencia habitual y no más de un año natural (Vera, 1997:10); es importante señalar que el tiempo se convierte en la principal forma de catalogar la existencia del mismo, pues a partir de este periodo, el espacio es afectado tras la implantación de equipamientos e infraestructura capaces de atender las necesidades creadas por el alojamiento y los servicios relacionados.

1.3. GEOGRAFÍA DEL TURISMO

El fenómeno turístico es el objeto de estudio de la Geografía del Turismo, puesto que para la existencia del mismo es de gran importancia la movilidad que existe para su consolidación; así, la Geografía del Turismo, es el estudio de las relaciones entre el espacio y las actividades turísticas, del espacio contemplado al consumido, sin descuidar por ello los demás factores que intervienen en el proceso turístico (Lozato, 1990). Para su análisis se debe contemplar el territorio hacia donde el turismo mantiene vínculos, lo que presupone entender, desde el origen de los flujos de visitantes hasta el impacto que causa la actividad en la región donde se inserta, en un contexto espacio-temporal (López 2001).

A lo largo de la historia, la Geografía del Turismo ha evolucionado en cuanto su objeto de estudio; la Geografía Clásica, se centraba en las influencias de los factores físicos y antropogeográficos, mientras que la Geografía Neopositivista se encargaba de buscar las regularidades existentes en la distribución de los fenómenos espaciales, fundamentada principalmente por la Teoría de los Lugares Centrales de Christaller, ya en los años setenta, la Geografía del Turismo reconoce la importancia del turismo en la producción económica y en la organización del espacio (Vera, 1997).

En el transcurso de la historia, las inquietudes se han renovado; en la dinámica de la sociedad postindustrial, los comportamientos turísticos y los planteamientos posmodernistas influyen en el estudio del fenómeno turístico: el estudio espacial de las actividades turísticas ha pasado progresivamente de un tratamiento descriptivo a otro explicativo (Coppock, 1985; Shaw y Williams, 1998; Pearce, 1988; Cazes, 1992 en Vera 1997).

La Geografía del Turismo se divide, en principio, en dos grandes estructuras: el espacio emisor, es decir, de donde provienen los turistas, con su movilidad producida, y el destino (Vera, *Op. cit.*).

El escenario global actual ofrece una nueva Geografía del Turismo, donde hay más destinos compitiendo con productos similares y donde se tiende a buscar la diferencia entre espacios receptores por medio de la especialización que da un mayor valor agregado mediante turismos específicos y temáticos, relacionados fundamentalmente con la cultura, la naturaleza y el deporte, ya sea en ámbitos urbanos, de interior o litoral (Vera, 1997:9).

La reciente revaloración del fenómeno turístico es entendido como parte de una tendencia mayor y creciente de movilidad espacial de las sociedades modernas o, inclusive, posmodernas; llega progresivamente a ser estudiada fuera de las imposiciones de la realidad descrita, para alcanzar un grado todavía incipiente de amarre teórico (Hiernaux, 2006).

Recientemente se revalorizó el turismo a partir de las transformaciones en la sociedad, como la globalización en los modos de vida, y la posmodernidad en la forma de pensar y producir el entorno simbólico y material (Urry, 2003 en Hiernaux, 2006). Tras este devenir teórico-conceptual de la Geografía del Turismo, queda entendido que ésta es una rama independiente y, así, se ha partido de la aceptación del carácter espacial del turismo y de su condición geográfica (Vera, 1997).

Cazes (1992 en Vera, 1997) plantea tres conceptos que permiten seguir los contenidos turísticos desde una perspectiva geográfica: 1. Distribución: comportamientos espaciales de la demanda, movilidad y medios para desplazarse, modelización de los flujos y conjuntos espaciales, fenómenos de difusión y de distinción, estrategias de localización, problemática de distancia, etc. 2. Producción espacial turística, tanto imaginaria como material. 3. Articulación espacial.

Es así como surgen las taxonomías, entendidas como una especie de primeros resultados del análisis del fenómeno turístico, de identificación y caracterización; un reflejo esquematizado y simplificado del desarrollo y de las prácticas turísticas, de la especialización del fenómeno turístico y, por lo tanto, una aproximación a su aprehensión y conocimiento (Vera, 1997).

1.4. ESPACIO TURÍSTICO

El análisis del turismo, como fenómeno económico-social, implica la utilización temporal de un espacio distinto al de la residencia habitual, donde se pretende desarrollar un conjunto de actividades recreativas a partir del uso de recursos; las cualidades de los recursos deben ser valoradas en forma diferencial en el tiempo y en los distintos espacios; de manera que el espacio turístico es un espacio productivo y, a su vez, cada forma de producción organiza el espacio según sus propias necesidades (Salinas, 2003).

Según Boullón (1986), el espacio turístico se define por la presencia de recursos turísticos y, además, afirma que las actividades turísticas generadas a partir de los recursos turísticos consumen espacio, pero no se “consume” recurso (*Ibíd.*).

El turismo como actividad económico-social no se desarrolla en el espacio en forma uniforme o de modo casual, por ello, uno de los objetivos principales es el estudio espacial del fenómeno turístico en diferentes escalas. Esto comprende la delimitación de las variaciones espaciales de la oferta, en cuanto a la importancia y tipo de turismo a desarrollar en las diferentes áreas (Salinas, *Op. cit.*).

Un espacio turístico está compuesto por:

1. Formas normativas, que incluyen aspectos jurídicos y legislativos así como las leyes que intervienen en la apropiación, uso y conservación de los diferentes recursos turísticos.
2. Formas técnicas, es todo aquello realizado y construido por el ser humano y que interviene directamente en el funcionamiento del espacio turístico.
3. Formas simbólicas o imaginarios, constituidas por las representaciones y percepciones, así como los elementos intangibles del paisaje que constituyen la imagen que los seres humanos se forman del mismo.

Para entender el fenómeno turístico desde la perspectiva de la Geografía, se tienen que estudiar y comprender los tres eslabones antes mencionados, de la territorialización turística, las características funcionales del espacio emisor; las formas, distancias y medios del flujo turístico y la morfología del espacio turístico, ya que en su conjunto configuran la secuencia dentro del conocimiento de la realidad geográfica del turismo (Callizo, 1991 en Vera, 1997:10).

El espacio turístico se genera cuando el turismo se apropia del espacio en cualquiera de sus diferentes modalidades; en este espacio se privilegia la actividad turística sobre cualquier otra actividad económica, en la búsqueda de obtener mayores beneficios.

En un modelo de desarrollo turístico, se tienen un conjunto de elementos de estrategia, diseñados para alcanzar un objetivo determinado, un sistema organizado, al cual corresponde una serie de impactos de relación con el resto de las actividades humanas y con el territorio, donde se realiza una apropiación de una parte atractiva del territorio a las que ciertos grupos tendrán acceso y en el cual se difundirán relaciones de producción, distribución e intercambio capitalista; por su parte, el Estado participará en la industria turística en la construcción y habilitación para las condiciones generales, es decir, la infraestructura, además de las funciones tradicionales como la formación de mano de obra y otorgamiento de créditos (Hiernaux, 1989).

Otra parte esencial para el desarrollo de fenómeno turístico radica en la importancia de la movilidad espacial que, dentro de la sociedad posmoderna, se ha integrado en la vida cotidiana a partir de la modificación de los imaginarios, de la disponibilidad de artefactos “nómadas” en cantidad y capacidad creciente, conjuntando así un cierto efecto de “causación circular” de la misma movilidad espacial, que demanda e impone mayor número de espacios turísticos (Hiernaux, 2006).

El turismo utiliza y precisa del espacio como un componente fundamental, pues aprovecha tanto su valor paisajístico, condiciones ambientales o papel cultural; así, el aprovechamiento de estas características pueden ser entendidas como factores de atracción y, dentro de un contexto capitalista, como valores de uso; estos valores de uso se busca transformarlos en valores de cambio con la consecuente mercantilización del aprovechamiento del tiempo libre.

En esta transformación se establece una diferenciación del espacio en cuanto a la posibilidad de aprovechamiento aunado con la existencia de la propiedad privada, ya que el beneficio que se obtiene a partir de la ejecución de actividades destinadas al tiempo libre, se denomina renta turística, la cual es pagada al dueño del espacio para poder ubicarse dentro de éste; por lo tanto es una ganancia que está provocada por la relevancia que adquiere alguna porción del territorio, en el funcionamiento capitalista del tiempo libre (Hiernaux, 1989).

1.5 TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS (TSR)

Las segundas residencias constituyen una herencia aristocrática del turismo y del ocio; tienen su origen en el desarrollo de las denominadas ciudades de descanso asociadas con las grandes ciudades del mundo antiguo. Hasta la segunda guerra mundial, las segundas residencias iban unidas al turismo termal, así como a la estancia en el medio rural e invernal; después, desde 1950 a la fecha, su existencia se extiende a espacios más amplios (Mesplier y Bloc-Diraffour, 2000).

El aumento en la cifra de segundas residencias, en la segunda mitad del siglo XX, se originó por diversas razones, como la democratización del ocio, el aumento del nivel de riqueza, así como el desarrollo de las redes de carreteras, (Butler, 2000 en Mesplier y Bloc-Diraffour, 2000). Además, la proliferación de segundas residencias tuvo también causas económicas, es decir, la devaluación de la moneda, la inflación o la presión fiscal; de esta manera surge una tendencia generalizada en las capas sociales más acomodadas a canalizar el ahorro hacia la inversión en este tipo de alojamientos no permanentes (Michaud, 1983 en Callizo, 1991).

1.5.1. HACIA UNA DEFINICIÓN DEL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS (TSR)

El TSR es un fenómeno de reciente auge para el que aún se están planteando definiciones; para CESTUR (2005), el TSR es aquel segmento del turismo nacional y receptivo que se aloja en unidades de viviendas propias o rentadas; se excluyen los tiempos compartidos de este segmento por su comportamiento particular. Por su parte, Hiernaux (2004:8):

Lo delimita como aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística *per se*, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento.

Torres (2003:47 en Martín, 2009:60), acota que TSR,

es el realizado por personas que, por un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos mediante relaciones inmobiliarias, realizando estancias más prolongadas que los turistas habituales, motivados por la calidad de vida, oportunidades de ocio, buenas comunicaciones e infraestructuras y un ambiente socialmente agradable.

En el TSR, la estancia en un lugar determinado es por motivos turísticos y de recreación, y, en muchos casos, se caracteriza por una frecuentación discontinua en diversos periodos del año; también es denominado turismo sedentario, turismo de estancia y turismo vacacional, entre otros. Tiene implantaciones espaciales y económicas diferenciadas, hasta el punto que el predominio de uno u otro determina cierta especialización turística. Es así, como el fenómeno de la residencia secundaria y la urbanización turística se relacionan entre sí (Vera, 1997).

Para Aledo (2007), el TSR es:

más allá de un fenómeno turístico y lo precisa como el sector de la economía que se dedica a la compra de suelo, a la producción de vivienda y servicios e infraestructuras anexas, y a la venta de las mismas, es decir, define el objeto del turismo residencial, no como traer turistas y ofertarles servicios, sino como producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas. Lo considera también, en un sentido más amplio, como un fenómeno sociológico relacionado con las nuevas formas de movilidad, residencialidad y ocio propias de la posmodernidad tardía y de la globalización, con efectos demográficos, económicos, sociales, políticos y culturales tanto en las poblaciones de acogida como en las de salida.

Pese a estas definiciones, en una buena parte de los estudios, como el de Arias (2007), aun se presenta una polémica en cuanto a la validez del TSR como modalidad turística, por no hacer uso de los servicios de alojamiento hotelero como el turismo convencional; por tanto, es importante hacer mención de las razones que lo justifican como fenómeno turístico: los usuarios realizan actividades de ocio y esparcimiento, mientras que permanecen fuera de su residencia habitual por más de 24 horas y hacen uso de una segunda residencia como alojamiento privado, entendido como:

la forma de alojamiento turístico que no se ajusta a la definición de establecimiento. El alojamiento turístico privado ofrece, en alquiler o gratuitas, un número de plazas determinadas. Cada unidad de alojamiento –habitación, vivienda- es independiente y la ocupan turistas, normalmente durante una semana o fin de semana, quincena o mes o sus propietarios como segunda residencia o vivienda de vacaciones (Rodríguez-Salmones, 2003:12 en Hiernaux, 2004:10).

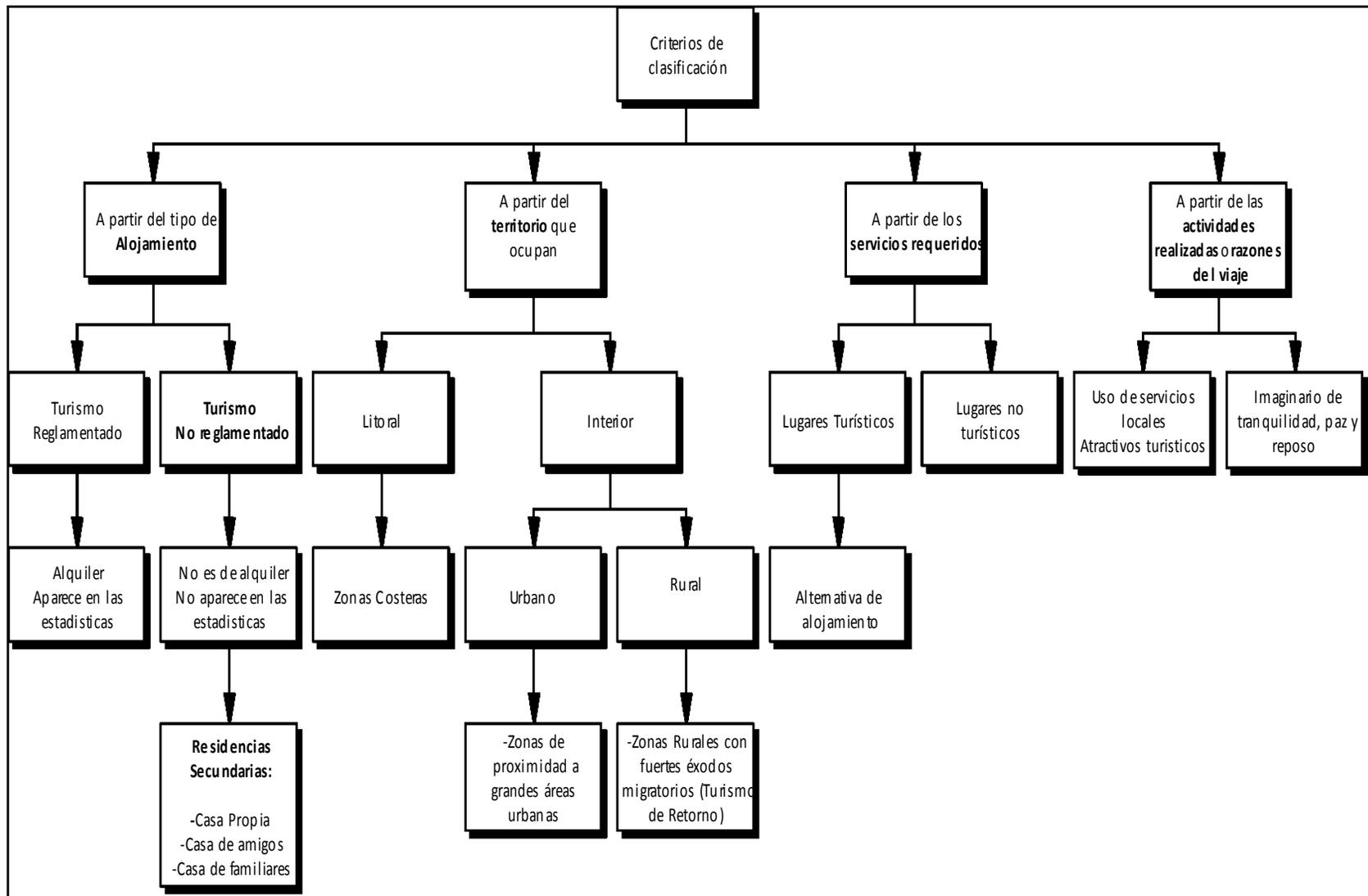
El factor esencial de diferenciación es la existencia de una prestación de servicio: la vivienda de segunda residencia cae evidentemente en una modalidad de ausencia de servicios prestados para el alojamiento, sin perjuicio que el utilizador de la misma haga uso de servicios de alimentos y bebidas o servicios recreativos diversos (Hiernaux, 2004).

1.5.2. MODELOS DEL TSR

Existen diferentes criterios de clasificación, para lograr esta tipología se utilizaron diversos parámetros, primeramente a través de la localización de la segunda residencia; en segundo término están los atractivos ambientales, culturales o servicios que el lugar ofrezca; después las actividades que se desarrollen o las razones por las que el turista decide pasar tiempo en estas edificaciones y, en último lugar, el gasto ejercido por los mismos (Figura 1.2). A partir de estos criterios y de la investigación llevada a cabo por Hiernaux (2004), se logró establecer cuatro modelos para el caso mexicano:

- Modelo de playa masificada con dominante presencia nacional.
- Modelo costero con fuerte presencia extranjera.
- Modelo de interior con atractivo turístico y dominante presencia residencial.
- Modelo de interior masivo.

Figura 1.1. Criterios de clasificación del turismo de segundas residencias



Fuente: elaboración propia con base en Hiernaux, 2004.

1.5.3. CLASIFICACIÓN DE SEGUNDAS RESIDENCIAS

Dentro del reporte final del estudio “El turismo de segundas residencias en México”, se estableció también una tipología referente al tipo de construcción de las viviendas, que responde como primer parámetro a viviendas unifamiliares independientes y viviendas en edificios de tipo multifamiliar (Hiernaux, 2004). A partir de esto, se subdividen con base a las características propias:

- Casa tradicional comprada y remodelada para fines de segundas residencias: son residencias valorizadas a partir de su localización y arquitectura principalmente; el propietario no es residente de la zona pero construye con la finalidad de convertirla en su segunda residencia, sin embargo, también puede ser una vivienda heredada y en su mayoría, pertenecen a personas con un nivel de ingreso menor.
- Estructuras de alto valor histórico-patrimonial: en años recientes, ha crecido la tendencia de restaurar y proteger edificios antiguos, lo cual ha permitido la creación de diversos usos entre los que destacan los fines residenciales.
- Casas nuevas construidas por un particular: es el más frecuente y se desarrolla en entornos cercanos a centros urbanos. A partir de esto se generan dos subtipos, según la distancia a la residencia habitual: casas de fin de semana localizadas de manera accesible y más cercana al lugar de residencia; mientras que el segundo subtipo es el sitio de veraneo que se visita con una menor frecuencia debido a la distancia con el lugar de residencia.
- En fraccionamiento, construidas por un promotor: esta tendencia denota la formalización y consolidación del sector inmobiliario en diversas actividades como la compra del suelo, provisión de servicios o construcción de vivienda con la oferta de préstamos. Los motivos de su consolidación son que, para el turismo receptivo (extranjeros), se otorgan facilidades para construir, obtención de licencias y permisos mientras para los compradores nacionales, los precios en conjuntos residenciales son menores comparadas con viviendas individuales.

En cuanto a la construcción de conjuntos residenciales, existe una diferencia en cuanto a la consolidación de los destinos, es decir, se habla de desarrollos en destinos consolidados y en destinos poco consolidados.

Dentro de un destino ya consolidado se puede observar el aumento de la renta del suelo; por ello se tiende a su densificación para poder ofertar a precios accesibles y, así, obtener mayores plusvalías, lo cual va de la mano con la aceptación de ubicar la segunda residencia dentro de multifamiliares. Entre las principales ventajas destacan la seguridad y el menor costo en cuanto a servicios y administración colectiva; esta propiedad se convierte además en una inversión inmobiliaria que puede ser rentada o vendida en el futuro.

1.5.4. IMAGINARIOS DEL TSR

El imaginario puede ser definido como:

el conjunto de creencias, imágenes y valoraciones que se definen en torno a una actividad, un espacio, un periodo o una persona en un momento dado. La representación que el imaginario elabora de un proceso es construida a partir de imágenes reales o poéticas; es una construcción social, individual y al mismo tiempo colectivo en permanente remodelación, ofrece una construcción cambiante a partir de las interpretaciones fantásticas que expresa el individuo sobre el tema imaginado (Hiernaux, 2002:8).

Mientras tanto, el imaginario turístico, puede entenderse como:

aquella porción del imaginario social referido al hecho turístico, es decir a las numerosas manifestaciones del proceso societario de viajar, que a su vez es una construcción compleja, subjetiva, intervenida por la transferencia tanto de impresiones subjetivas captadas a través de experiencias de vida, como de datos recogidos de otras personas o de medios de difusión (Hiernaux, 2002:8).

De esta manera, se puede decir que estos imaginarios orientan la acción de una sociedad en un determinado contexto espacio-temporal, también aplicados a algunos comportamientos en particular; en este caso, el lugar donde se decida acudir a vacacionar o para el caso del TSR la adquisición y construcción de una propiedad.

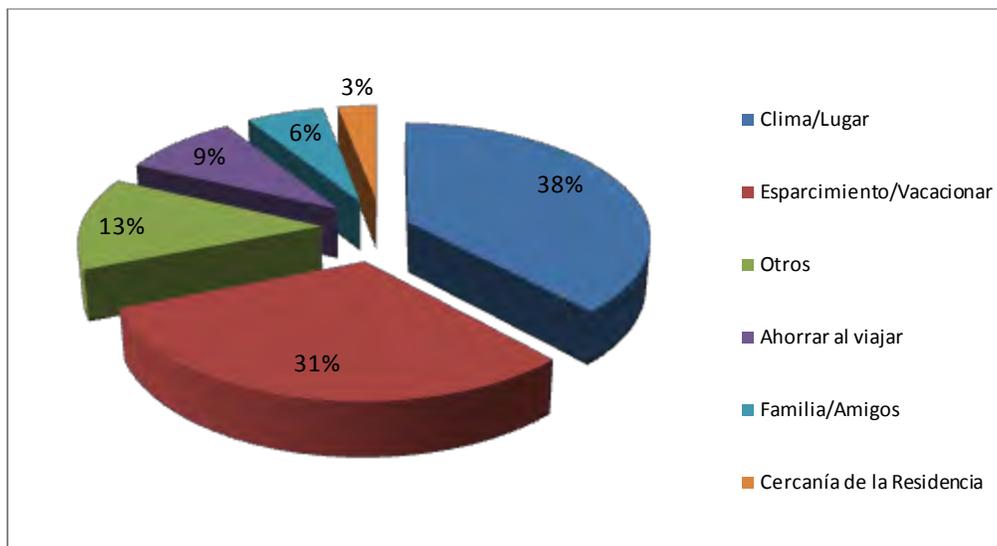
A lo largo de la revisión de material referente al TSR, se pudo detectar que no existen estudios alusivos al tema de los imaginarios para esta modalidad turística, sin embargo, se debe entender este concepto para explicar el crecimiento en la demanda turística. Hiernaux (2005) destaca que se tiene que relacionar el deseo de la segunda residencia con las dificultades de la vida urbana, pues la densificación de las ciudades, sus crecientes problemas ambientales y de seguridad personal, y la dificultad de transportarse, han influido sobre el deseo de poder retirarse temporalmente de tan difícil situación en búsqueda de reposo y tranquilidad.

Existen diversas motivaciones para realizar un viaje hasta tener un abanico amplio de posibilidades, incluso hoy día se habla de conceptos totalmente confusos, pero a partir de un término tradicional, el TSR es en el que se “reside” aunque sea temporalmente en un espacio determinado (Vera, 1997).

Por otra parte, la segunda residencia es también un símbolo de lujo, que anteriormente sólo era accesible para los miembros de los niveles socioeconómicos más altos. Actualmente, el imaginario del lujo se ha difundido en todas las clases sociales, pues está relacionado con el interés o la pretensión de destacar socialmente, ya que la posesión de una segunda residencia se interpreta como signo de éxito social y económico, de tal suerte que se ha vuelto un elemento de estatus social (Hiernaux, 2005).

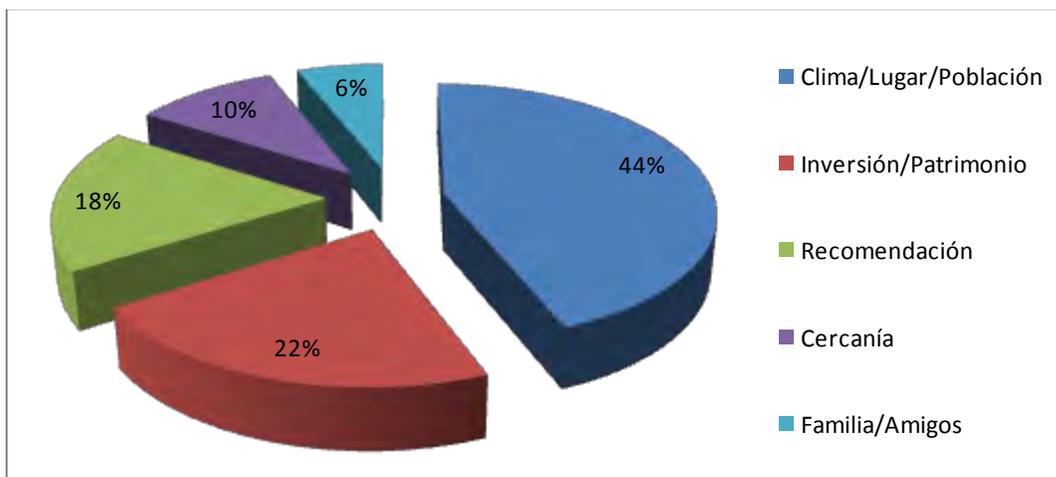
Las motivaciones y razones por las que los turistas de segundas residencias deciden adquirirlas y visitarlas, son variadas, pero dentro del estudio realizado por CESTUR (2005), destacan el clima, lugar, esparcimiento y cercanía con la residencia, entre otras (Figura 1.2 y 1.3).

Figura 1.2. México: razones por las que los turistas visitan las segundas residencias, 2005



Fuente: CESTUR, 2005.

Figura 1.3. México: razones por las que los turistas deciden comprar segundas residencias, 2005



Fuente: CESTUR, 2005.

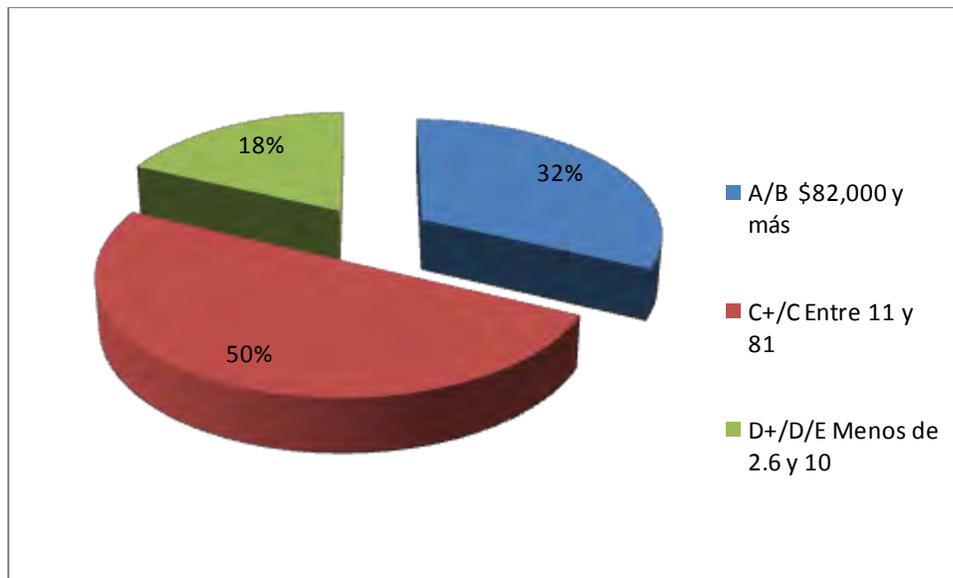
1.5.5. EL TSR EN MÉXICO

En México, los estudios referentes a esta modalidad turística son sumamente restringidos; sólo se cuenta con dos estudios realizados en 2004 y 2005, uno de ellos titulado “El turismo de segundas residencias en México” realizado por la Subsecretaría de Planeación Turística y la Coordinación de la Unidad Técnica de Evaluación en el Centro de Estudios Superiores en Turismo y otro coordinado por el Dr. Daniel Hiernaux. Dentro del estudio, se observa que en México, el 8.46 % de los hogares que reportaron viajes con pernocta tuvieron como destino una segunda residencia; se estima que sólo entre un 5 y un 7 % del total de las viviendas en el país son usadas para fines turísticos de segundas residencias (CESTUR, 2005).

En este estudio, se pudo observar que el nivel de sustitución de la renta de un cuarto de hotel, ocasionado por la renta de una segunda residencia en los destinos turísticos estudiados es del 0.6%, el cual representa un porcentaje poco significativo del total de la demanda turística (CESTUR, 2005).

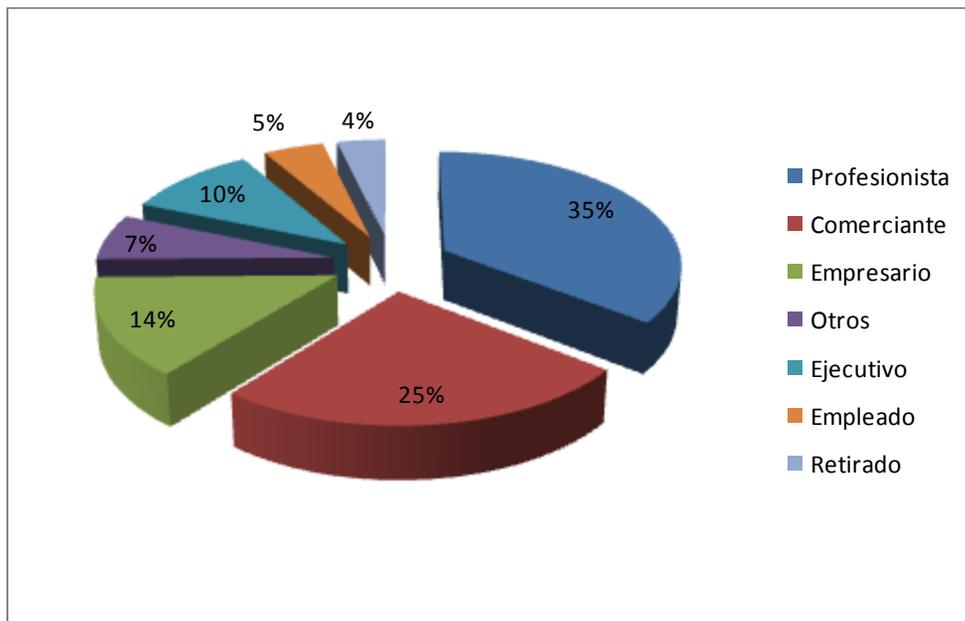
El TSR se define en mayor medida por visitantes nacionales que extranjeros y, predominan de éstos, los de nacionalidad estadounidense. Se puede reconocer que los turistas de segundas residencias pertenecen a un nivel socioeconómico alto y medio alto principalmente; el mayor porcentaje, 82%, se encuentra en un nivel de ingresos que va de los 11 000 a más de 82 000 pesos (Figura 1.4). En cuanto a la ocupación, destaca la de profesionista, comerciante y empresario (Figura 1.5) (CESTUR, 2005).

Figura 1.4. México: nivel socioeconómico de los propietarios de segundas residencias, 2005



Fuente: CESTUR, 2005.

Figura 1.5. México: ocupación del jefe de familia que posee una segunda residencia, 2005

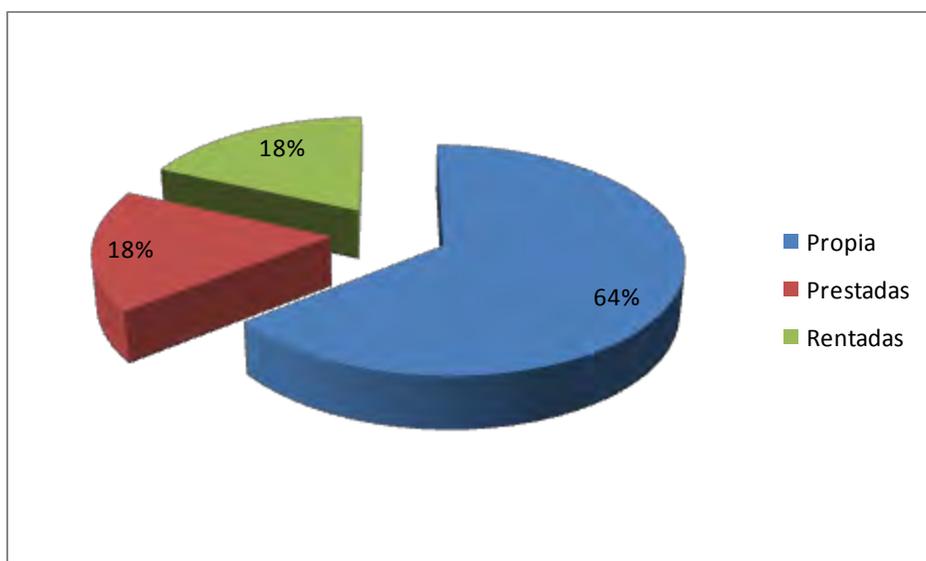


Fuente: CESTUR, 2005.

Es importante reconocer una diferencia determinante en cuanto a los turistas de segunda residencia: existen los que son dueños de la propiedad y, en otros casos, los que arriendan dicha propiedad; así, el nivel socioeconómico de los turistas propietarios de segundas residencias es superior al de los turistas que arriendan las mismas (CESTUR, 2005).

Los turistas propietarios realizan un gasto promedio por persona y por día estimado es de 744 pesos, el tamaño promedio del grupo que viaja es de 3.8 personas y permanecen en promedio 5.9 días en las segundas residencias; mientras que los turistas que rentan, viajan en grupos mayores a cinco personas y permanecen más tiempo que los propietarios de las segundas residencias (CESTUR, 2005).

Figura 1.6. México: tenencia de propiedad de segundas residencias, 2005



FUENTE: CESTUR, 2005.

En cuanto a la tenencia de la residencia, el 64% son viviendas propias, viviendas rentadas equivale al 18% y el restante son prestadas (Figura 1.6); en cuanto al número de recámaras, el 71% de las propiedades tienen entre 2 y 3 recámaras (CESTUR, 2005). En cuanto a la forma de pago, más de la mitad de los propietarios de segundas residencias

compraron su residencia a un familiar de contado y tienen la propiedad desde hace menos de 10 años y deciden no rentarla, por ser de uso exclusivamente familiar (CESTUR, 2005).

El 53% de los propietarios adquirieron la segunda residencia a través de un familiar o amigo, el 26 % construyeron sus propias viviendas y sólo el 8% compró la casa a través de una inmobiliaria (CESTUR, 2005).

Ante la necesidad del ser humano de romper con sus actividades cotidianas, busca un espacio donde se pueden llevar a cabo diversas actividades con este propósito, ante la evolución tecnológica y mayor tiempo para su práctica, se puede lograr un mayor alcance geográfico para su realización.

Se debe reconocer la importancia y relación que tiene el espacio con el turismo, por ello se afirma que el turismo es un fenómeno espacial, tanto por la utilización del mismo, como por los efectos que tienen sobre él.

Así, la Geografía del Turismo, tiene como objeto de estudio el fenómeno turístico, a manera de modalidad de ocio y el entendimiento de los flujos e impacto en la región donde acontece; en la posmodernidad el turismo ha crecido y se ha diversificado, lo que origina una mayor demanda y creación de nuevos espacios turísticos; donde se aprovecha el valor paisajístico y cultural, convirtiéndolos en atracciones y su consiguiente mercantilización.

Las segundas residencias han derivado de un proceso histórico asociado con la aristocracia, no obstante, se generó una importante expansión que motivó la ocupación de espacios más amplios y diversos. También son el reflejo de diversas causas económicas y una forma de inversión en bienes raíces; por ello, se dice que el turismo de segundas residencias, va más allá del fenómeno turístico, pues dentro de éste están involucrados diversos actores como las inmobiliarias, el Estado, así como las infraestructuras y servicios que convergen dentro de un espacio.

Sin embargo, presenta características únicas comparadas con otras modalidades de turismo; el turismo de segundas residencias no hace uso de servicios de alojamiento turístico convencional, sino que emplea una residencia como alojamiento privado.

La tenencia de la propiedad se relaciona directamente con el nivel de ingresos de los propietarios; la mayoría de estas propiedades son construidas de manera personal, por lo que en México queda relegada la participación de inmobiliarias; estas particularidades, detonan fenómenos distintos a los de otros países. Con base a este escenario, en los capítulos subsecuentes se expondrá la situación actual de Allende, Nuevo León, lugar que ha experimentado un incremento significativo de este tipo de propiedades.

CONTEXTO GEOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

En este capítulo se documenta el contexto territorial del municipio de Allende, Nuevo León, dividido en tres secciones básicas: aspectos del medio físico, social y económico, donde se buscará establecer las condiciones que se desarrolla el fenómeno de las segundas residencias en el municipio.

2.1. LOCALIZACIÓN DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

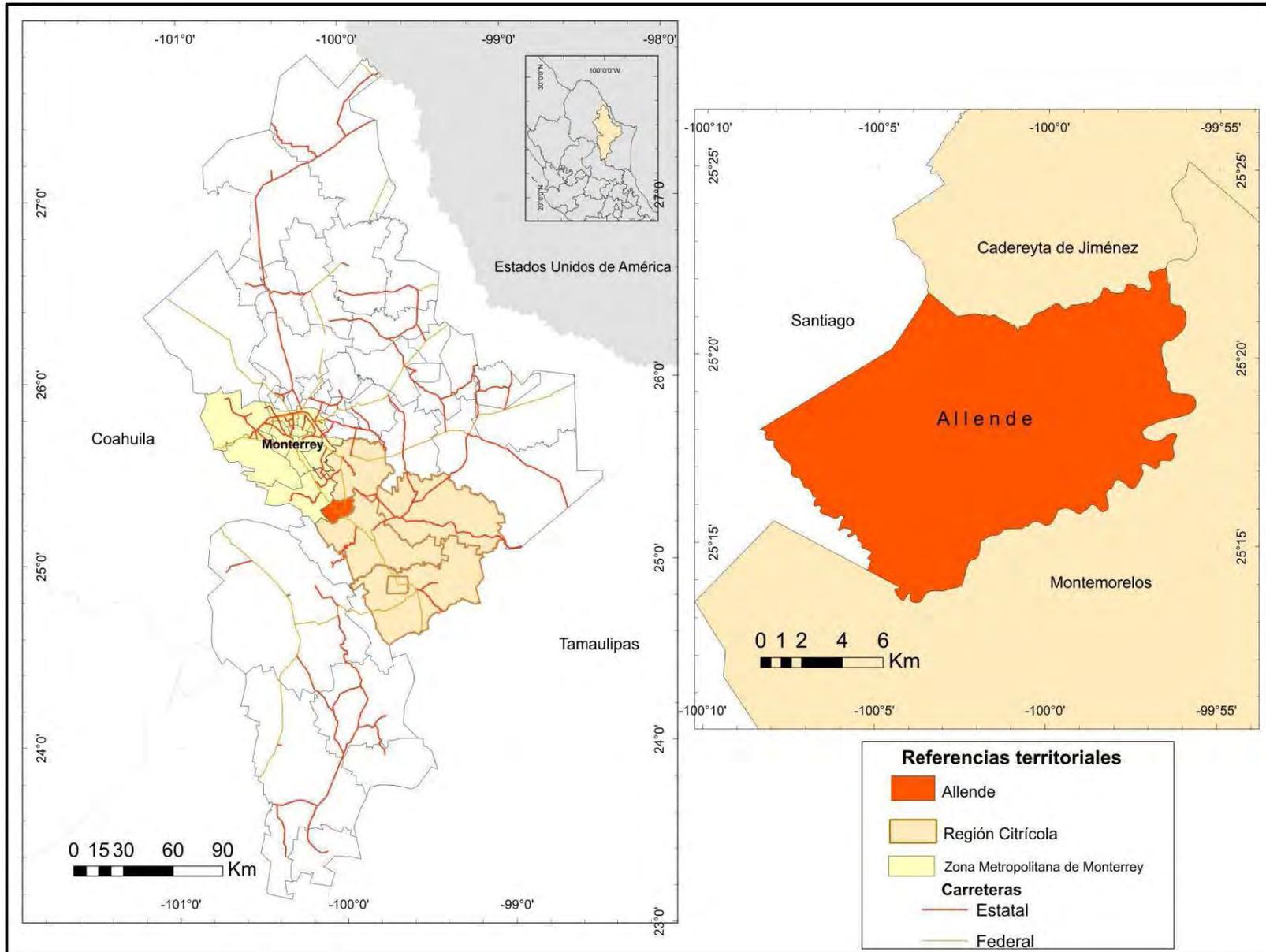
El municipio de Allende está ubicado en el estado de Nuevo León, dentro de la denominada región citrícola, en el noreste del estado. Limita al norte con el municipio de Cadereyta Jiménez, al sureste con Montemorelos y al oeste con Santiago; tiene una extensión de 148.5 km², lo que representa el 0.22% de la superficie del estado (Figura 2.1).

2.2. MEDIO FÍSICO

2.2.1. RELIEVE

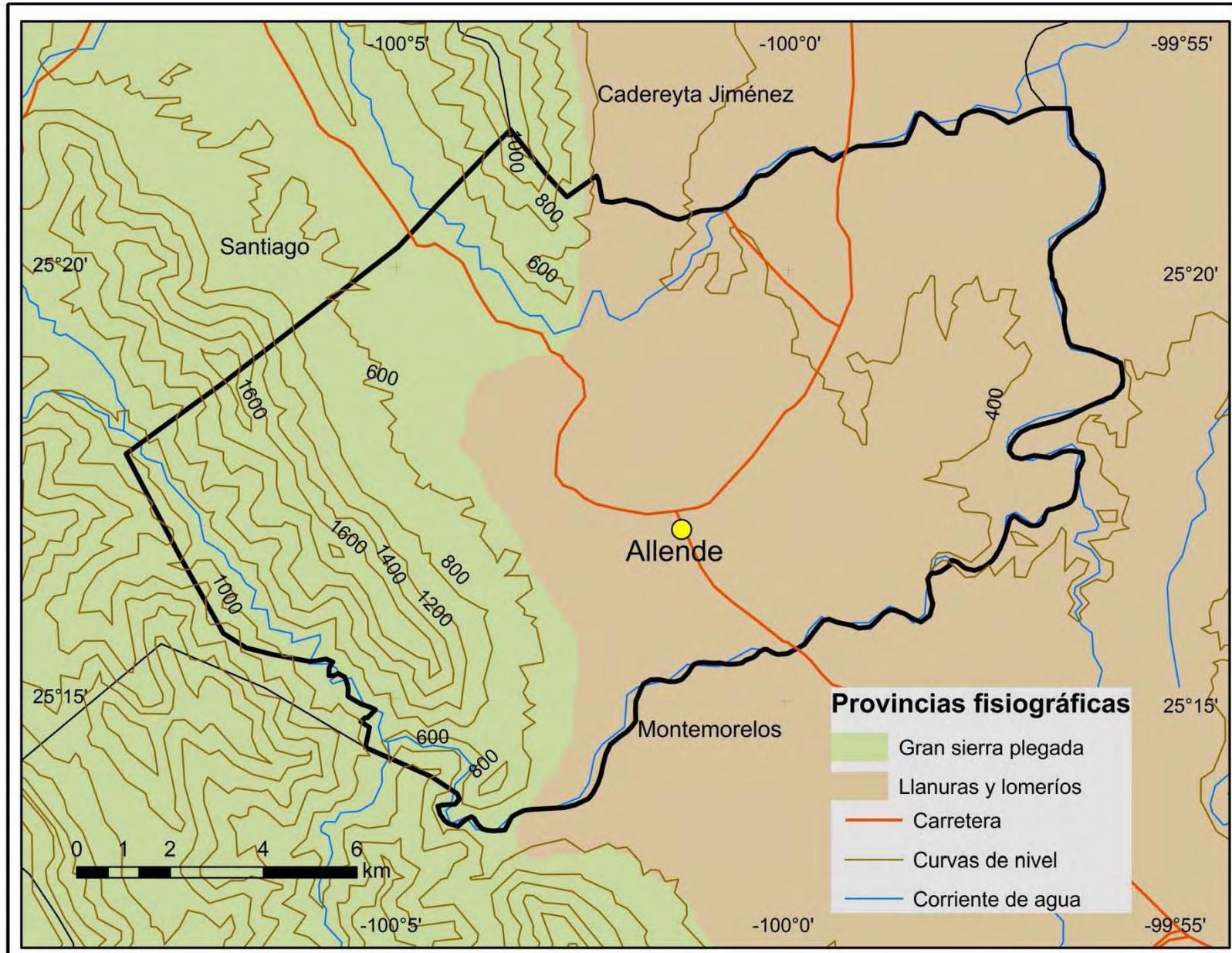
El municipio de Allende pertenece a la provincia fisiográfica de la llanura costera del Golfo Norte en su mayor parte, 63%, mientras que la parte occidental del municipio está ocupada por la Sierra Madre Oriental, en un 37%. Al norte del municipio se localizan las lomas de la Santa Cruz, Bejarano, el Rabón y el Cerrito; en el noroeste se encuentra la loma de Don Gregorio; en el oeste, en la parte de la sierra, destacan las elevaciones con el nombre del Colmillo, Cuchilla, de los Bueyes y Mata de Guaje. Las principales elevaciones en el municipio son cerro El Volcán con 1 640 msnm y el cerro El Borrado con 1 678 msnm (Figuras 2.2 y 2.3).

Figura 2.1. Localización del municipio de Allende, en el contexto nacional, estatal y de la región citrícola



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

Figura 2.2. Municipio de Allende, Nuevo León: provincias fisiográficas

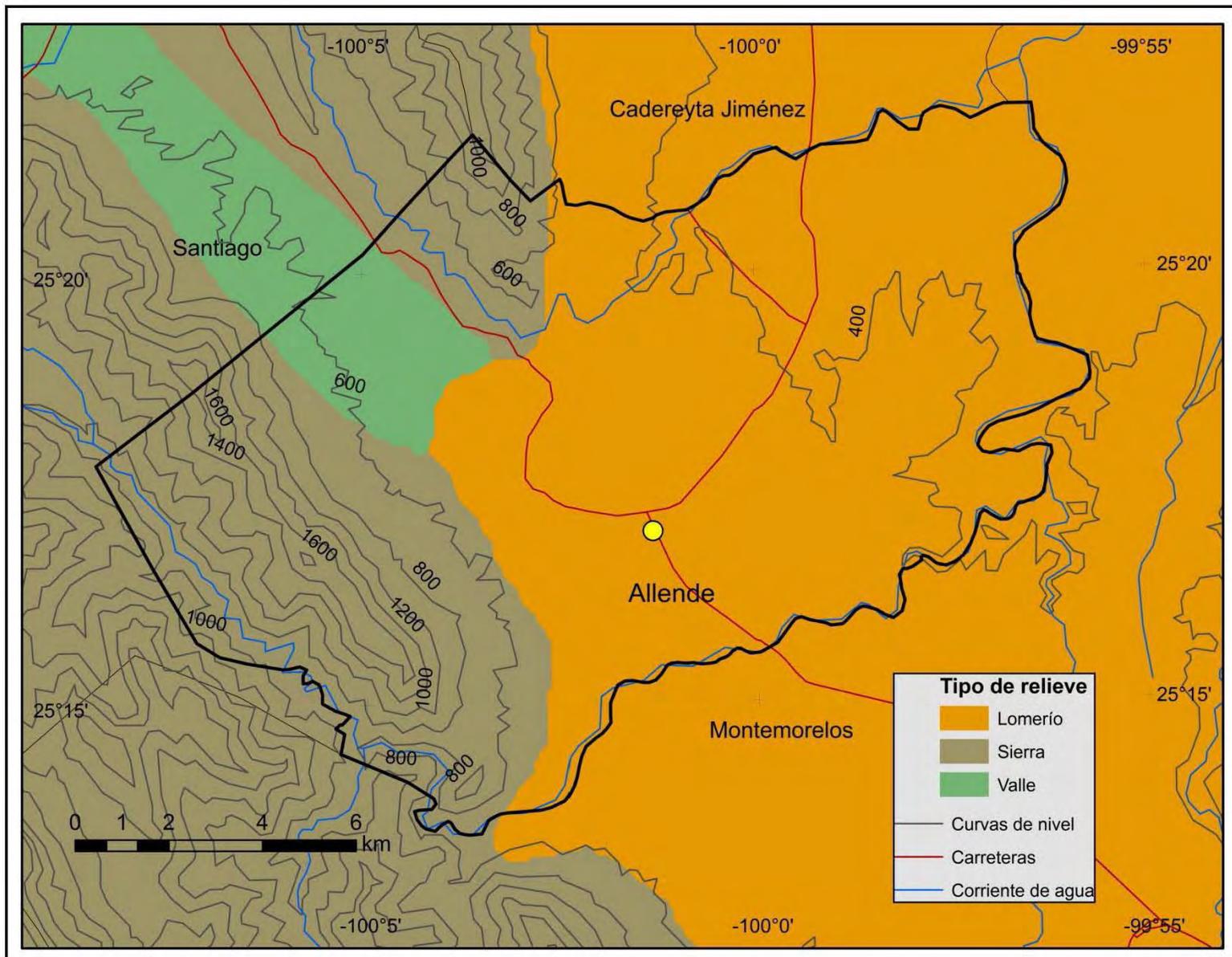


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

La subprovincia de Llanuras y Lomeríos (63%), está constituida por una pequeña sierra baja: llamada de las Mitras; lomeríos suaves con bajadas y llanuras de extensión considerable. Los suelos que predominan en la subprovincia son los vertisoles, que son profundos y de color oscuro. Por su parte, en la subprovincia Gran Sierra Plegada (37%), dominan las capas plegadas de calizas, con prominentes ejes estructurales de anticlinales y sinclinales; tiene una gran falla inversa que corre sobre los bordes orientales de la sierra, así como afloramientos yesíferos paralelos en el mismo sentido.

Estas condiciones son favorables para la existencia de un paisaje en particular, por un lado se presenta la cercanía de la Sierra Madre Oriental que genera una vista atractiva y diferente al entorno circundante y por el otro en la parte este del municipio se localizan planicies donde la construcción de fraccionamientos y quintas campestres se pueden realizar sin dificultad.

Figura 2.3. Municipio de Allende, Nuevo León: relieve



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

2.2.2. CLIMA

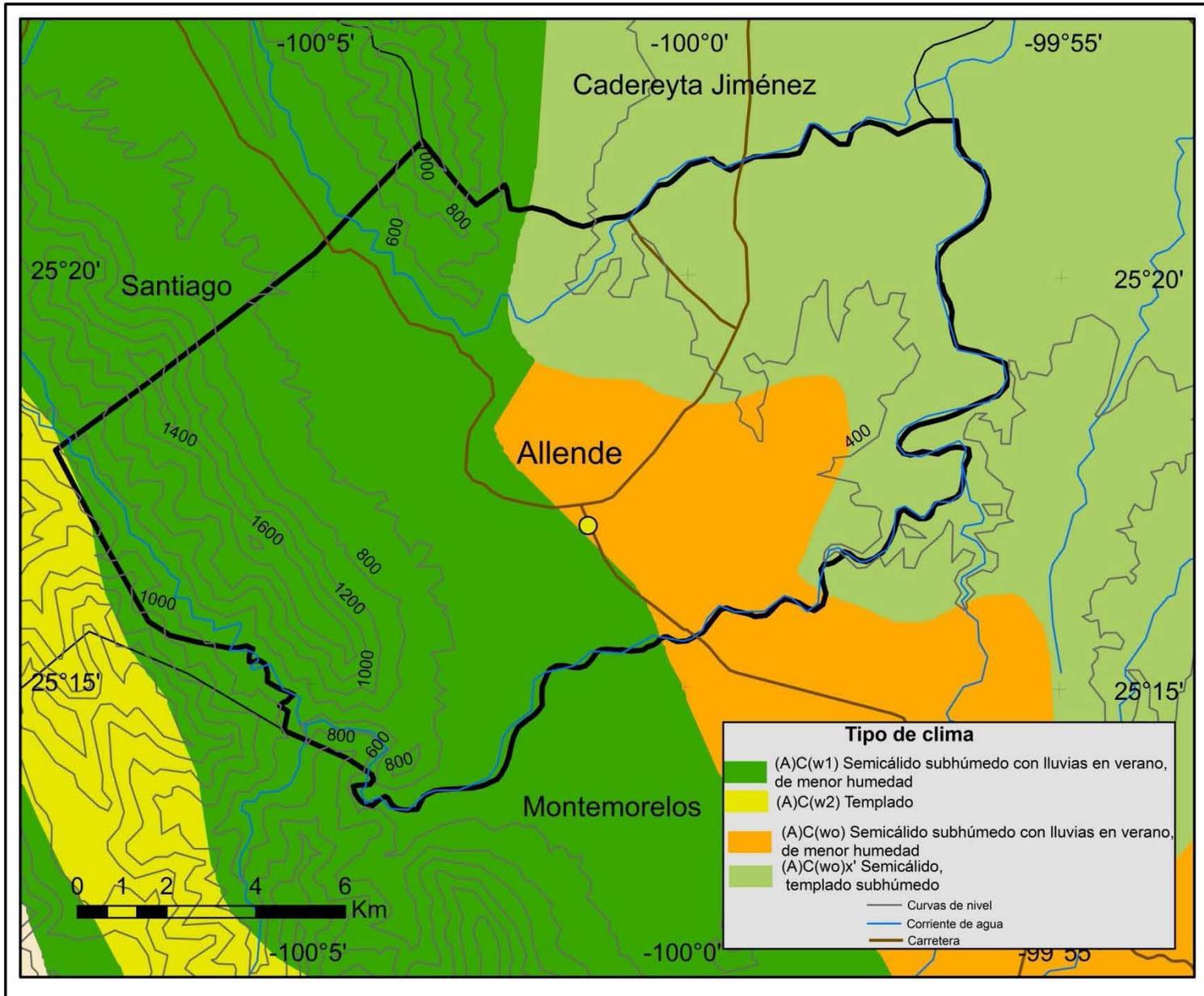
Existen dos variaciones climáticas en el municipio de Allende: al noreste, el clima es semicálido subhúmedo con lluvias escasas todo el año, mientras que la zona del suroeste cuenta con un clima semicálido subhúmedo con lluvias en verano y humedad media; la temperatura media anual es de 15.8°C, con máxima extrema promedio de 40.1°C y mínima extrema promedio de -2.4°C, con un rango de temperatura que oscila entre los 20°C y 24°C; la precipitación fluctúa entre los 800 mm a 1 100 mm (Cuadro 2.1.; Figura 2.4.).

Cuadro 2.1. Allende, Nuevo León: principales climas y porcentajes respecto del área municipal

Tipo o subtipo	Símbolo	% de la superficie municipal
Semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad	Acwo	1.25
Semicálido subhúmedo con lluvias en verano de humedad media	Acw1	69.79
Semicálido subhúmedo con lluvias escasas todo el año	Acx	28.96

Fuente: INEGI, 2009.

Figura 2.4. Municipio de Allende, Nuevo León: climas



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

2.2.3. HIDROLOGÍA

Allende se encuentra ubicado dentro de la región hidrológica denominada Bravo-Conchos, cuenca perteneciente a la del Río Bravo-San Juan, de la que forma parte una de las corrientes principales, el Río San Juan, segundo afluente de importancia del Bravo. Tiene como subcuenca intermedia la del río Ramos y el río Pilón, principales corrientes de agua en el municipio; también se localizan los ríos Atongo, Lagunillas, La Cebolla y El Blanquillo, mientras que de manera intermitente el río Los Sabinos es un sistema hidrográfico tributario de los ríos de San Juan, San Fernando, Soto la Marina y Bravo, que vierten sus aguas en el Golfo de México.

2.2.4. SUELOS

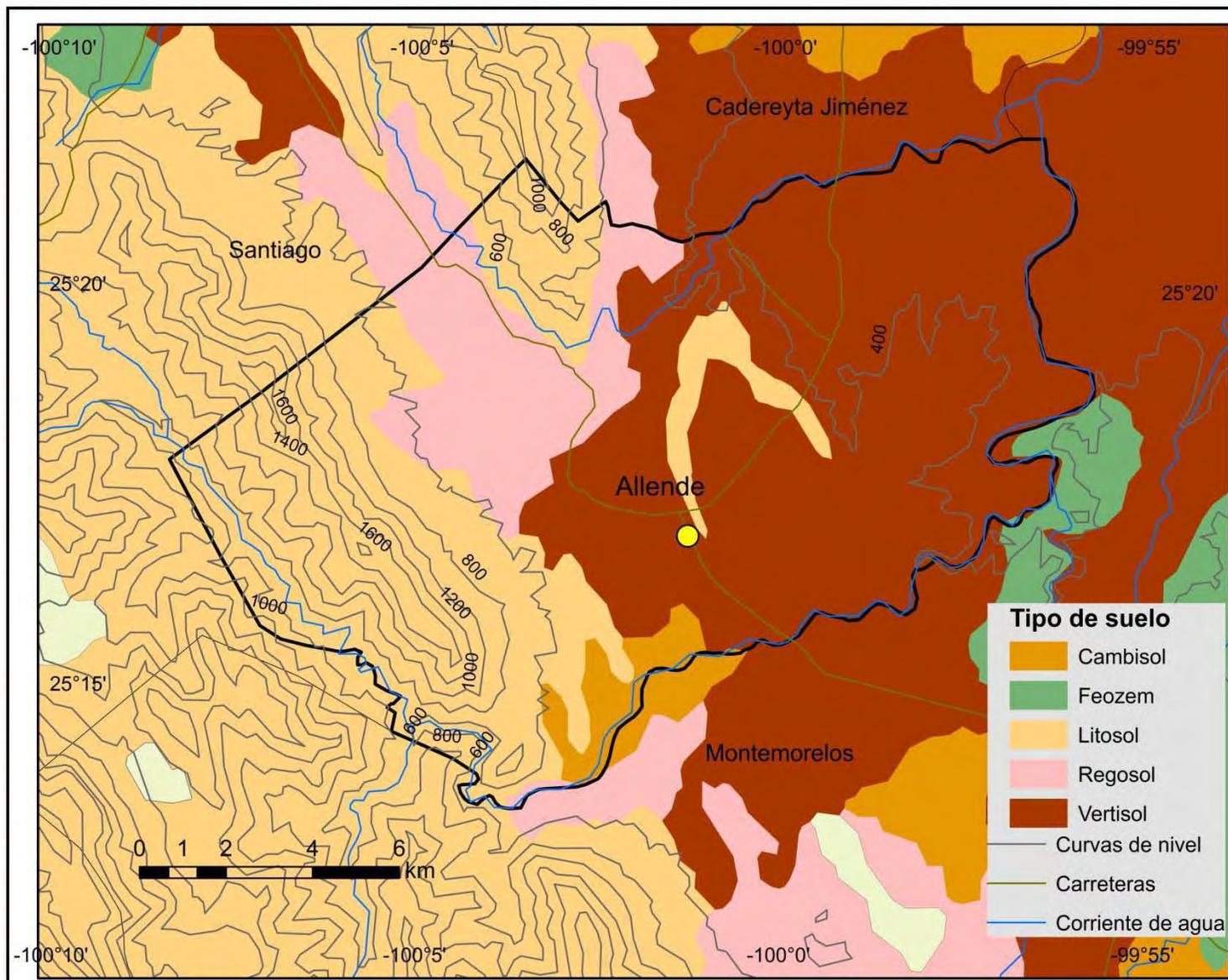
Existen tres principales tipos de suelo en el municipio (Cuadro 2.2). El de mayor superficie son los vertisoles con un 48%, sus características principales es que son suelos muy arcillosos, con grietas anchas y profundas cuando están secos, si se encuentran húmedos son pegajosos y su drenaje es deficiente. También está el litosol con un 38% de cobertura; es un suelo muy delgado, con espesor menor de 10 cm, descansa sobre un estrato duro y continuo. El último tipo es el regosol, con tan sólo el 12%; sus características radican en su poco desarrollo y, por tanto, son delgados sobre materiales no consolidados (Figura 2.5).

Cuadro 2.2. Allende, Nuevo León: principales suelos y porcentaje del área municipal

Unidad		Subunidades		Clase Textural		% de la superficie municipal
Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre (s)	
B	cambisol	k	calcico	2	media	2.79
I	litosol	NA	NA	2.3	media, fina	35.92
R	regosol	c	calcarico	2	media	12.21
V	vertisol	c	cromico	3	fina	48.93
		p	pelico	3	fina	0.15

Fuente: INEGI, 2009.

Figura 2.5. Municipio Allende, Nuevo León: suelos



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

2.2.5 VEGETACIÓN

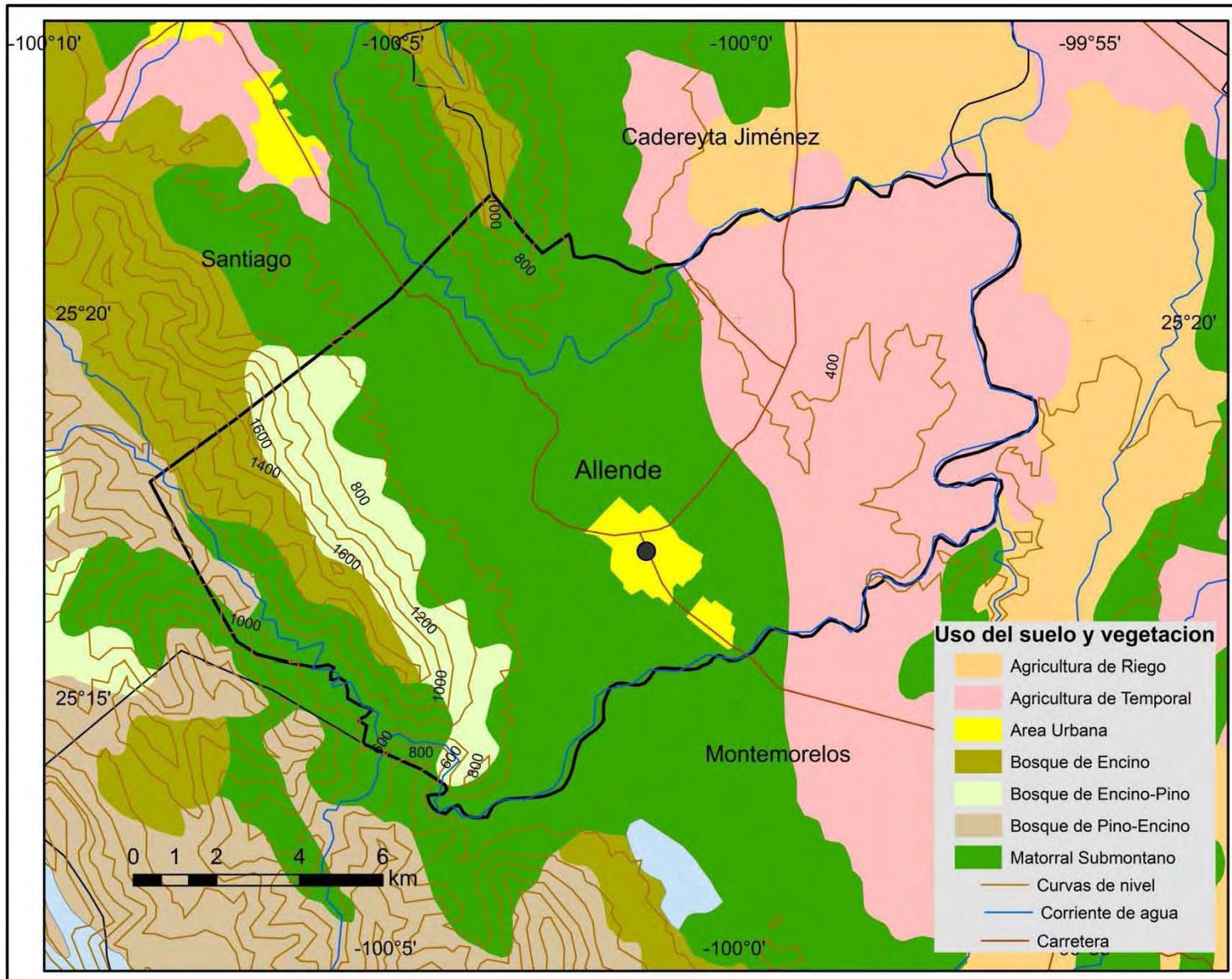
La ubicación del municipio al pie de la Sierra Madre Oriental deriva en el desarrollo de bosques mixtos de pino-encino, bosque de galería y matorral submontano, primordialmente (Cuadro 2.3. y Figura 2.6).

Cuadro 2.3. Allende, Nuevo León: tipos de vegetación y principales características

Tipo de Vegetación	Principales especies	Características
Bosque mixto de pino-encino	<i>Prummus capulí, Quercus rysophylla, Quercus latea, Quercus spp, Quercus polymorpha, Quercus rugosa, Agave spp, Arbutus zalapensis, Juglans mollis, Pinus teocote, Pinus pseudostrobus</i>	Desarrollo de una comunidad abierta, que crece entre los 800 y 1 600 msnm, cuya altura puede alcanzar los 20m.
Bosque de galería o riparia	<i>Populus tremuloides, Plantanus occidentalis, Fraxinus americana, Senecio salignus,</i>	Se encuentra en los márgenes de los ríos o arroyos en condiciones de humedad favorables.
Matorral submontano	<i>Helietta parvifolia, Acacia berlandieri, Leucophyllum frutescens y Acacia rigidula, Agave lechuguilla, Euphorbia antisyphilitica, Bouteloua, Tridens y Aristida.</i>	Comunidad arbustiva a veces muy densa, formada por especies inermes; se desarrolla principalmente en las laderas bajas de la sierra madre oriental.

Fuente: CONAFOR, 2010.

Figura 2.6. Municipio de Allende, Nuevo León: tipos de vegetación y uso del suelo, 2010.



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

2.2.6 FAUNA

Ante la gran urbanización que se ha gestado en el municipio, la fauna silvestre ha quedado relegada a las áreas cercanas al río Ramos, el cual tiene diferentes condiciones geográficas; a él se aproximan especies como venado, puma, trigrillo, y perico. En cuanto a reptiles se tienen la lagartija, víboras de cascabel, coralillo y prieta. Dentro del río se encuentran sardinas, mojarra, lobina, negra, bagre y matalote, así como diversas especies de ranas y sapos; en cuanto mamíferos se puede citar especies como oso, coyote, tejón, zorrillo, ardilla, tuza, tlacuache, rata, conejo, liebre y murciélago; los pájaros más comunes son la chachalaca, carpintero, urraca, cuervo, tordo, ceniztonle y gorrión (R. Ayuntamiento de Allende, Nuevo León 2007).

2.3. CONTEXTO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

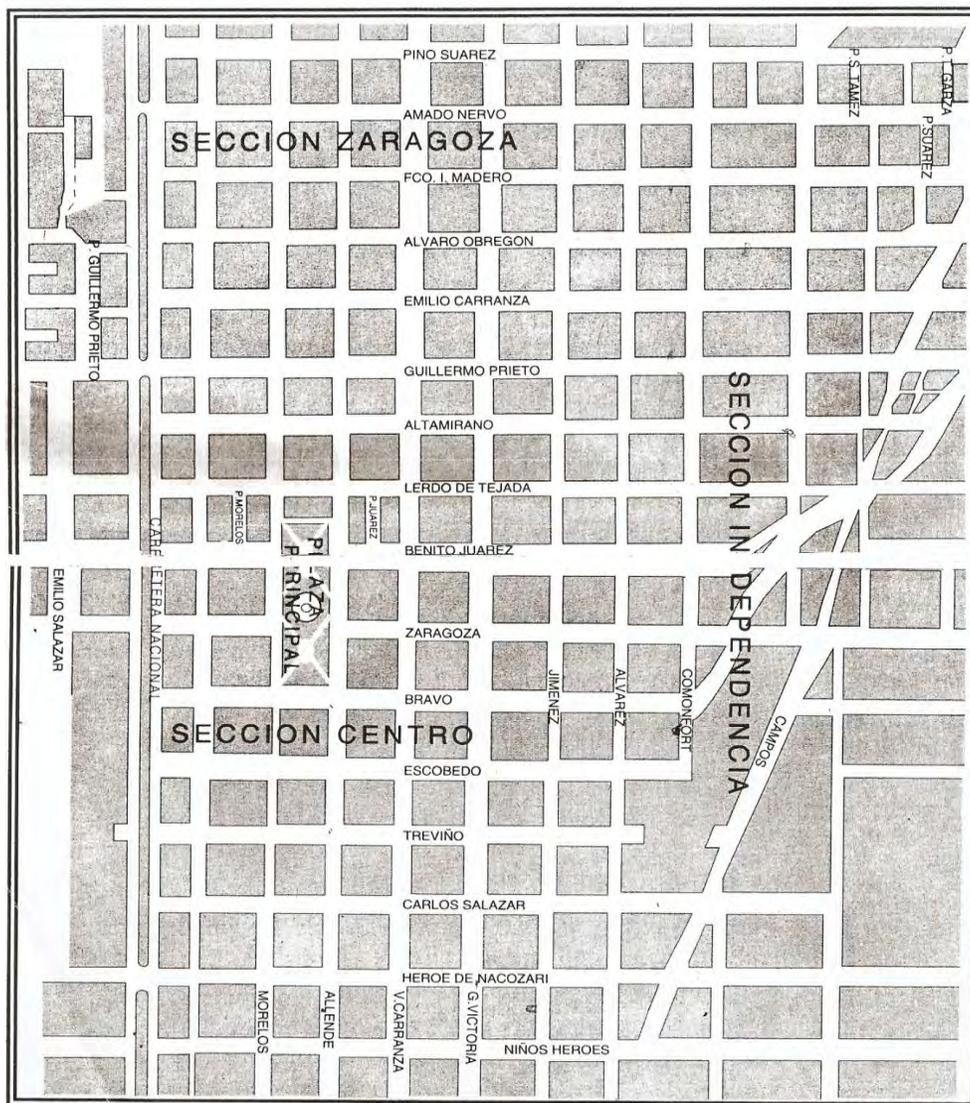
2.3.1. HISTORIA Y FUNDACIÓN DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

En la antigua provincia del Nuevo Reino de León, en la planicie del cañon del Guajuco, se situó Cuarisezapa, donde habitaban los indios guachichiles y borrados, que eran pueblos nómadas que durante la Colonia fueron conocidos como chichimecas. Este asentamiento fue colonizado por Diego Rodríguez de Montemayor; después de la fundación de Monterrey en el año de 1576, Buenventura de la Garza estableció potreros para ganado en las áreas aledañas conocidas como el rancho El Reparó. También en la época colonial, los habitantes acordaron que este terreno se seccionara en diversas haciendas como los de Santa Rosalita, El Guajuquito, Los Prietos, San Pedro, Los Rodríguez, Arrendatarios, El Cercado y San Javier.

En la época independiente, se calcula que la población de las rancherías de Allende ya era de unas 400 personas, que hasta entonces aun formaban parte del municipio de Santiago. En 1841, con la constitución política del estado, se promovió la formación de un nuevo municipio que llevaría el nombre de Allende, situado en el potrero El Reparó. En 1852,

tras el decreto número 71, se creó el municipio de Allende con una división política en secciones y números: Sección 1 Centro, Sección 2 Zaragoza, Sección 3 Los Alamos, Sección 4 Independencia, Sección 5 Buena Vista, Sección 6 Los Sabinos, Sección 7 Jáuregui, Sección 8 San Antonio, Sección 9 Lazarillos, Sección 10 La Colmena y Sección 10 El porvenir (Flores, 1997). Tres de estas secciones se ubicaron en la porción central de la localidad de Allende (Figura 2.7).

Figura 2.7. Secciones en las que se encontraba dividido Allende, Nuevo León en 1841



Fuente: Flores, 1997.

2.3.2. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

De 1950 en los censos se puede observar una tendencia creciente en la población del municipio de Allende; sin embargo, comparado con la del estado, queda por debajo. Para el año 2010, el municipio que se encuentra constituido por 64 localidades, contaba con 32 593 habitantes; la cabecera municipal, donde se asienta la mayoría de la población, contaba con el 78% de dicha población, es decir, 26 065 habitantes; en cantidad de habitantes le siguen las localidades de Los Sabinos, Paso Hondo, Lazarillos de Abajo, El Porvenir, San Antonio y Jáuregui, en más de 400 habitantes cada una (Cuadro 2.4 y Figura 2.8).

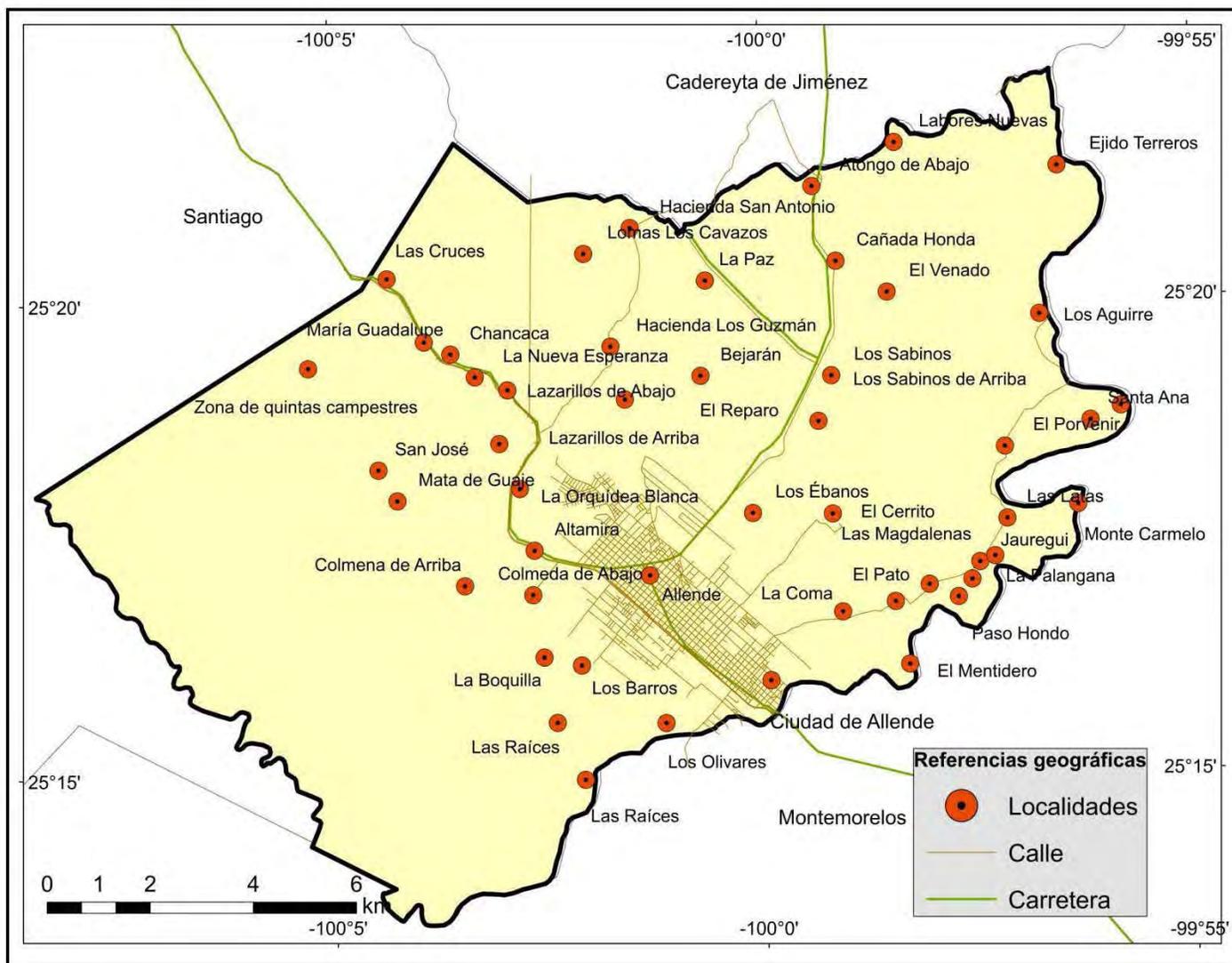
En la Figura 2.9 se puede observar la tasa de crecimiento de municipal, contrastada con la del estado de Nuevo León, donde en las décadas de 1950 hasta 1990, se observa que el crecimiento del estado siempre fue superior al del municipio; sin embargo, durante el periodo de 1990 a 2000, existe un claro ascenso por encima incluso del promedio estatal, en gran parte debido a la expansión de la Zona Metropolitana de Monterrey.

Cuadro 2.4. Población total del municipio de Allende según género, de 1950 a 2010

Año	Total	Hombres	Mujeres
1950	8 384	4 159	4 225
1960	10 764	5 296	5 468
1970	14 893	5 296	5 468
1980	19 286	9 634	9 652
1990	22 211	11 212	10 999
2000	27 773	14 081	13 692
2010	32 593	16 440	16 153

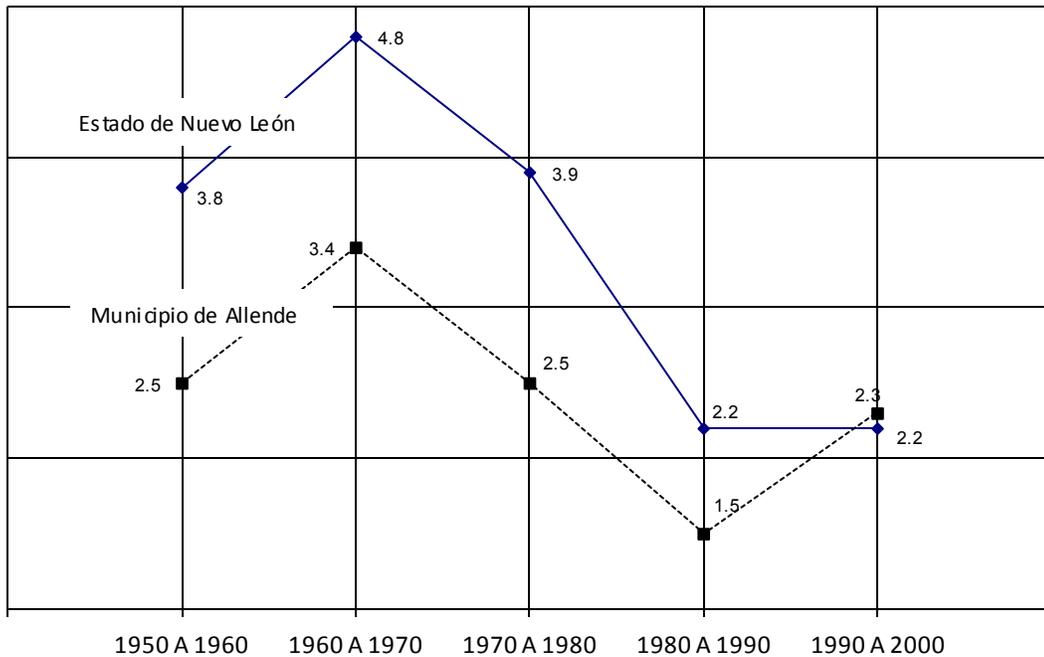
Fuente: INEGI, 1950, INEGI, 1960, INEGI, 1970, INEGI, 1980, INEGI, 1990, INEGI, 2000, INEGI, 2010.

Figura 2.8. Localidades del municipio de Allende, Nuevo León



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

Figura 2.9. Tasa de crecimiento medio anual de la población (porcentaje)



Fuente: INEGI, 1950, INEGI, 1960, INEGI, 1970, INEGI, 1980, INEGI, 1990, INEGI, 1995, INEGI, 2000, INEGI, 2011.

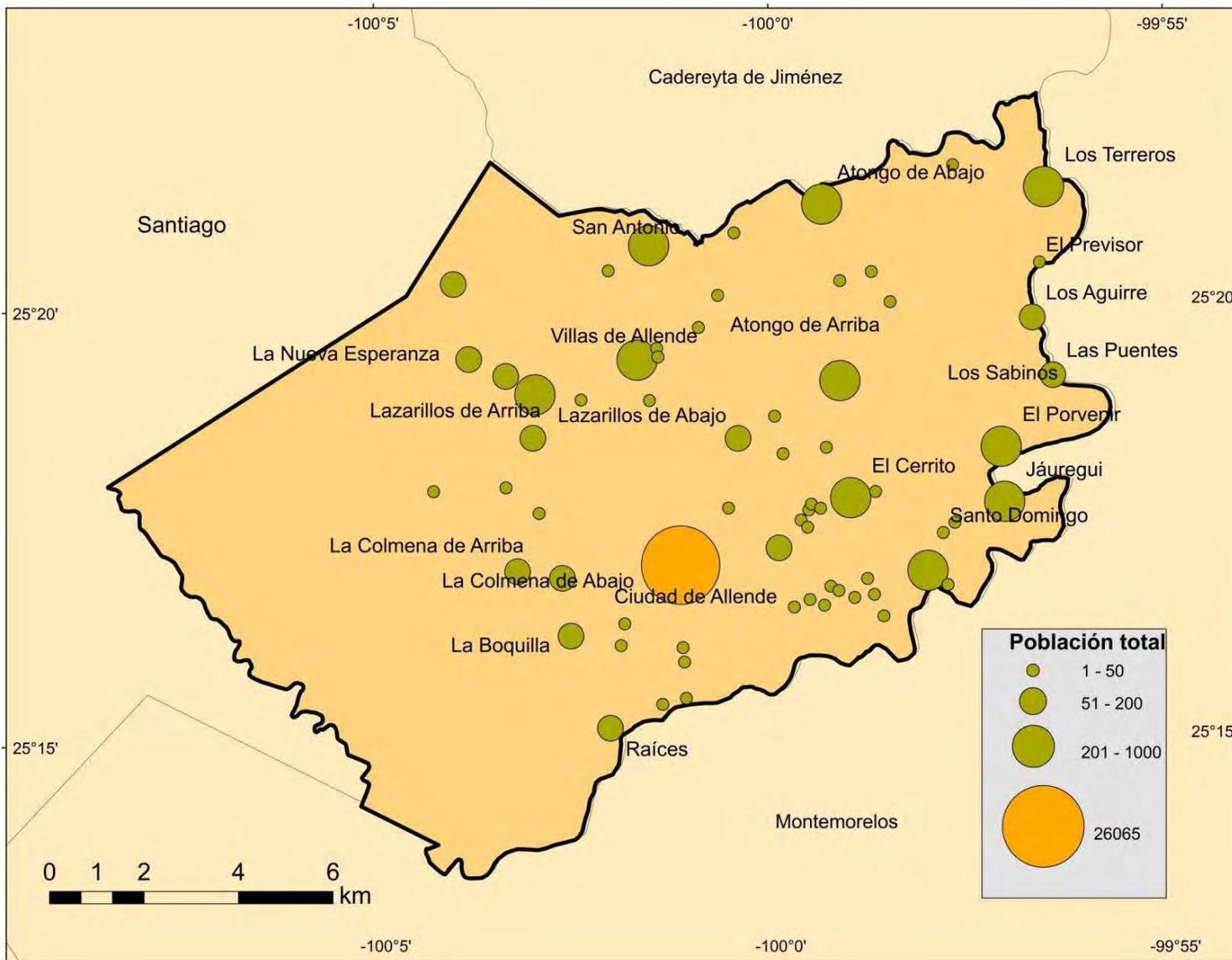
Aunque el municipio ha ido creciendo constantemente y aun ante su relativa cercanía a la ZMM, en la actualidad en Allende se tiene un porcentaje importante de localidades rurales, todas aquellas con menos de 2 500 habitantes; así la única localidad urbana, es la ciudad de Allende, lo cual se explica por concentrar la mayor parte de los residentes del municipio (Cuadro 2.5 y Figura 2.10), , donde se ha observado un crecimiento importante a partir de la década de los 60s, y de manera más significativa en la década de los 80s.

Cuadro 2.5. Población total según género, en las principales localidades (2010)

Localidad	Total	Hombres	Mujeres
Total municipal	32593	16440	16153
Ciudad de Allende	26065	13128	12937
Los Sabinos	1111	559	552
El Porvenir	449	222	227
Jáuregui	439	222	217
Lazarillos de Abajo	406	192	214
San Antonio (Hacienda San Antonio)	432	228	204
Los Terreros	331	175	156
El Cerrito	286	141	145
Los Guzmán	247	116	131
Lazarillos de Arriba	223	115	108
La Boquilla	180	89	91
La Colmena de Arriba	159	79	80
La Colmena de Abajo	135	66	69
El Maguey	106	58	48
Los Aguirre	110	62	48

Fuente: INEGI, 2011.

Figura 2.10. Población total por localidad en el municipio de Allende, Nuevo León 2010



Fuente: elaboración propia con base en Cuadro 2.5.

2.3.3. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR EDAD Y SEXO

INEGI (2010) divide en tres grupos básicos la edad poblacional, los cuales van de 0 - 14 años (jóvenes), de 15 - 64 años (adultos), y más de 65 años (adultos mayores). El municipio tiene una población mayormente adulta, pues el 63% del total de la población pertenece a esta categoría, le sigue la población joven con un 28% (Cuadro 2.6).

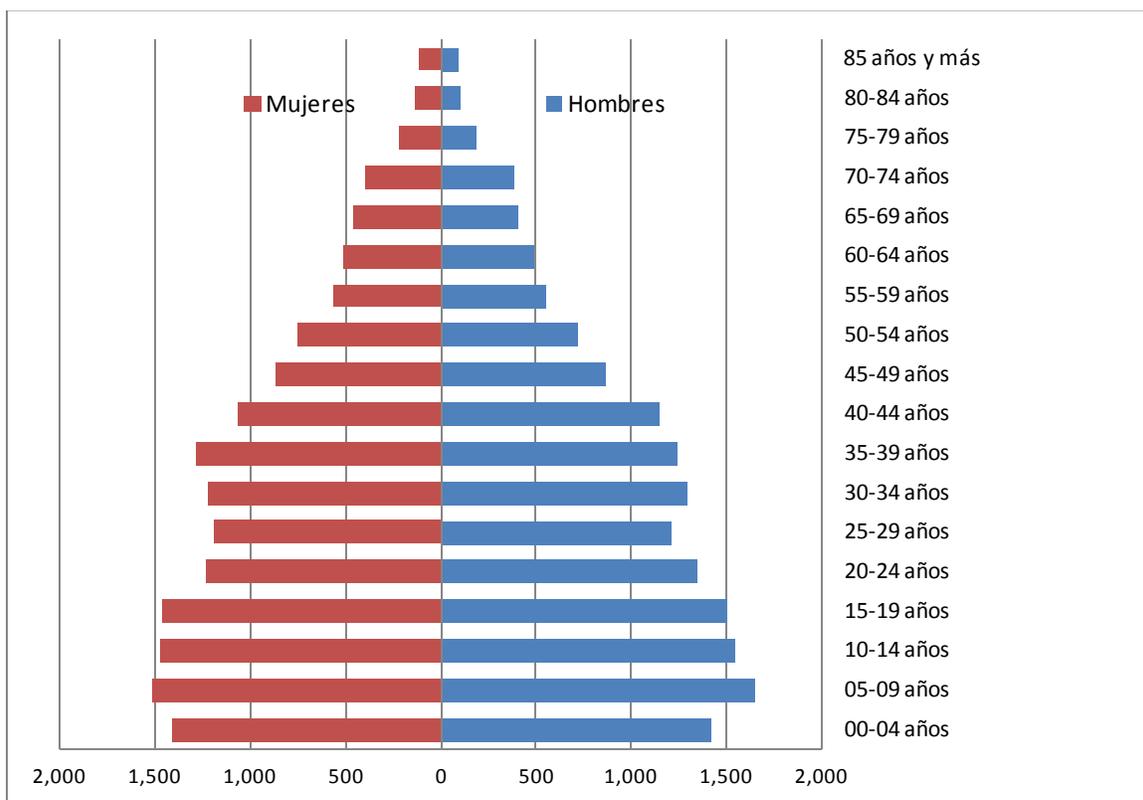
Cuadro 2.6. Estructura de la población por edad y género, 2010

Grupo de edad	Hombres total	Mujeres total	Hombres %	Mujeres %	Total	Total %
0-14 años	4 622	4 406	51.2%	40.8%	9 028	27.7%
15-64 años	10 388	10 171	50.4%	49.5%	20 559	63.0%
Más de 65 años	1 177	1 333	46.9%	53.1%	25 10	7.7%
No especificado	253	243	51.0%	49.0%	496	1.5%

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

La pirámide poblacional del municipio de Allende responde claramente al modelo conocido como campana o estable (con la reducción en su base mientras que en la parte central ésta se amplifica). Esto hace evidente que la proporción de niños y adolescentes ha disminuido, mientras que la proporción de población adulta ha aumentado. Así para el 2010, la población menor de 15 años, representa el 28% de la población total, mientras el grupo de edad de mayores de 15 años a 64 se encuentra constituido por el 63%, y la población mayor tan sólo es un 8% del total (Figura 2.11).

Figura 2.11. Pirámide de edad y género del municipio de Allende, 2010

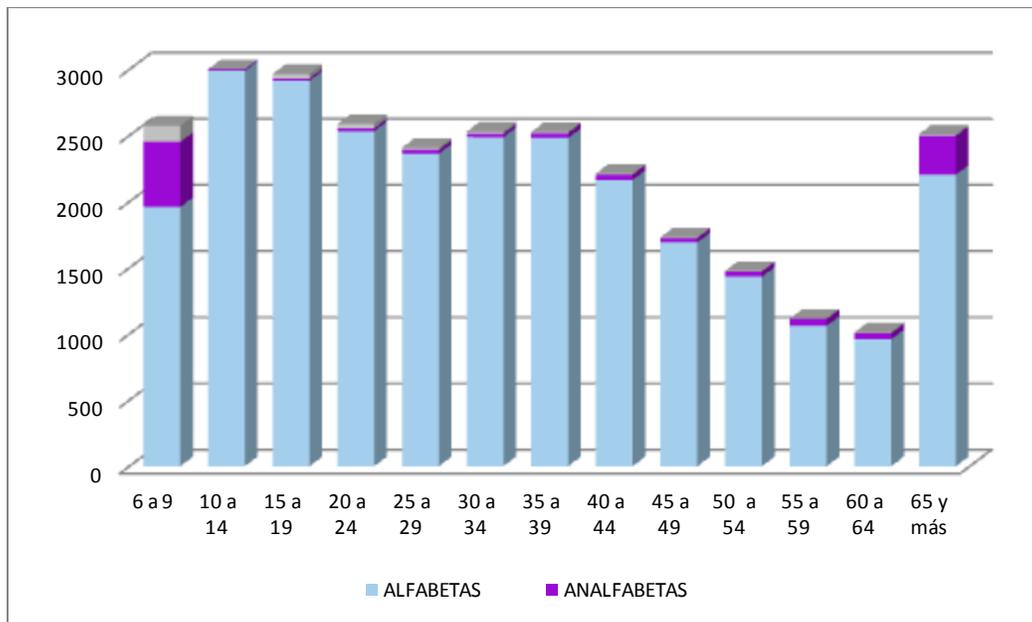


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

2.4. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, NUEVO LEÓN

Para el 2010 en el municipio, de la población perteneciente al rango de entre 15 y 64 años de edad, el 96.6% es alfabeta; por el contrario, el grupo de edad con mayor porcentaje de analfabetismo es el de más de 65 años, con el 11.7%. El grado promedio de escolaridad en el municipio es 8.24, y las mujeres alcanzan un mayor grado de estudios (Figura 2.12).

Figura 2.12. Población alfabeta y analfabeta del municipio de Allende por grupos de edad, 2010

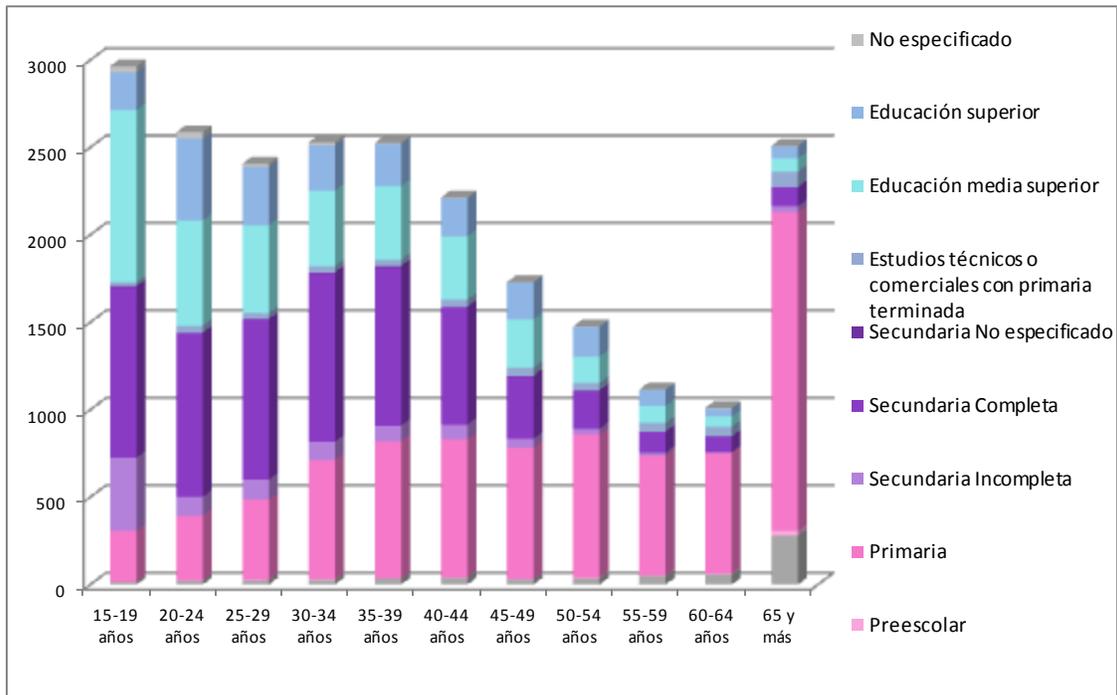


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

En cuanto a la educación básica, en Allende, la población menor de 15 años, el 15% ha terminado el nivel preescolar y la primaria el 84%, mientras que para la educación secundaria, tan sólo el 34.8% la ha concluido (Figura 2.13).

En lo referente a la instrucción superior, que incluye licenciatura, maestría o doctorado, en la población de 18 años y más, el 37.7% elige estudiar ciencias sociales y administrativas; mientras que el 19.6% ingeniería y tecnología; en cuanto educación y humanidades se concentra el 18.9%, en el ámbito de la salud un 8.5%, lo que respecta en relación a agropecuaria sólo el 4.4%, y 1.2% estudia a ciencias naturales y exactas.

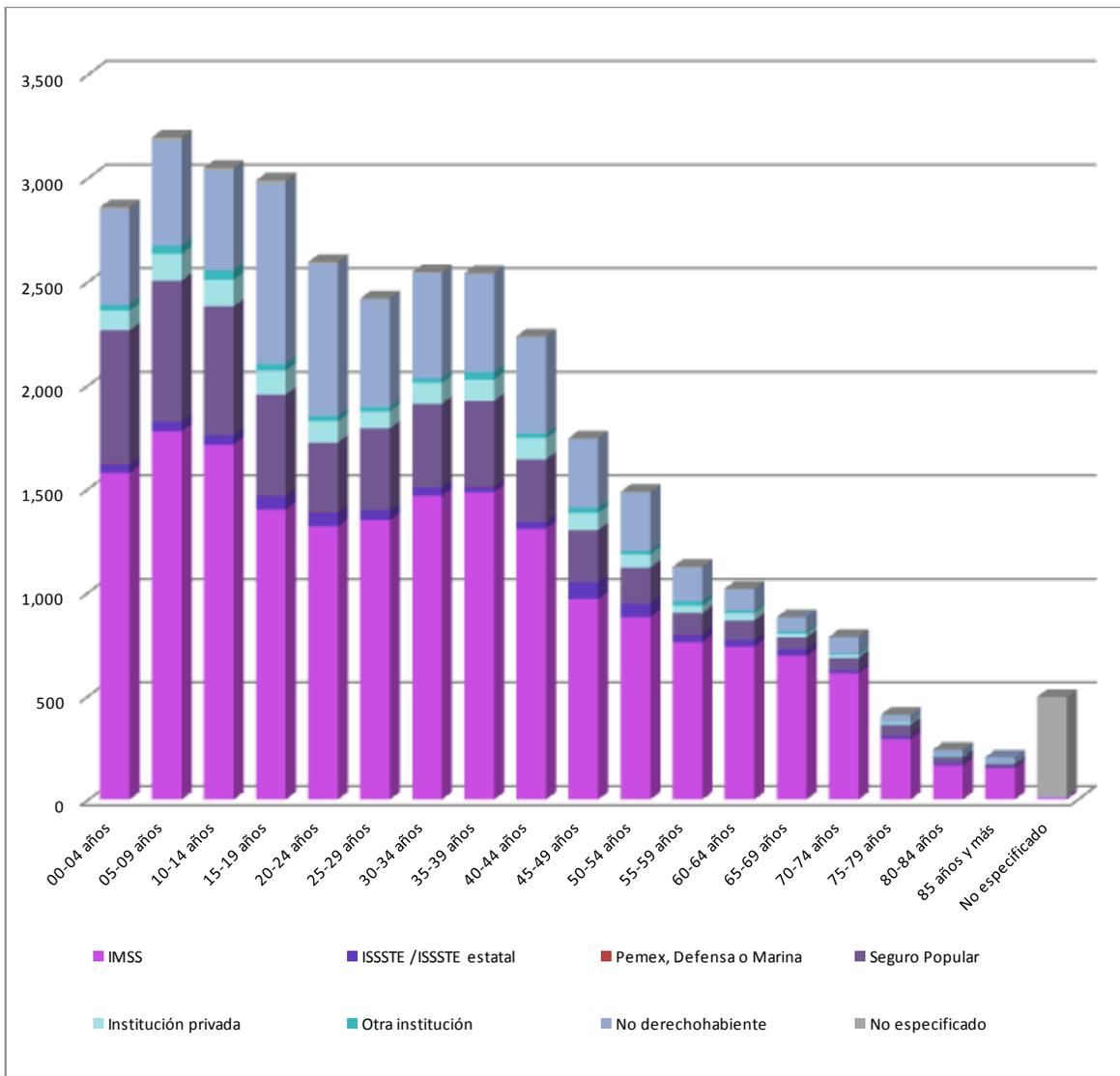
Figura 2.13. Municipio de Allende: población de 15 años y más según nivel de escolaridad, 2010



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

Para el 2010, la población del municipio de Allende que estaba asegurada por alguna institución médica era de 25 883 habitantes, esto representa un 79.4%, de la cual, el mayor porcentaje (70%) era derechohabiente del Instituto Mexicano del Seguro Social; le sigue el Seguro Popular con un 19% de asegurados, y las instituciones privadas con un 5% de usuarios. Dentro del municipio se ubican 7 unidades médicas pertenecientes a la Secretaría de Salud del estado de Nuevo León, con un personal de 53 entre médicos y paramédicos (Figura2.14).

Figura 2.14. Municipio de Allende: población total por grupos quinquenales de edad, según condición de derechohabencia a servicios de salud y tipo de institución, 2010

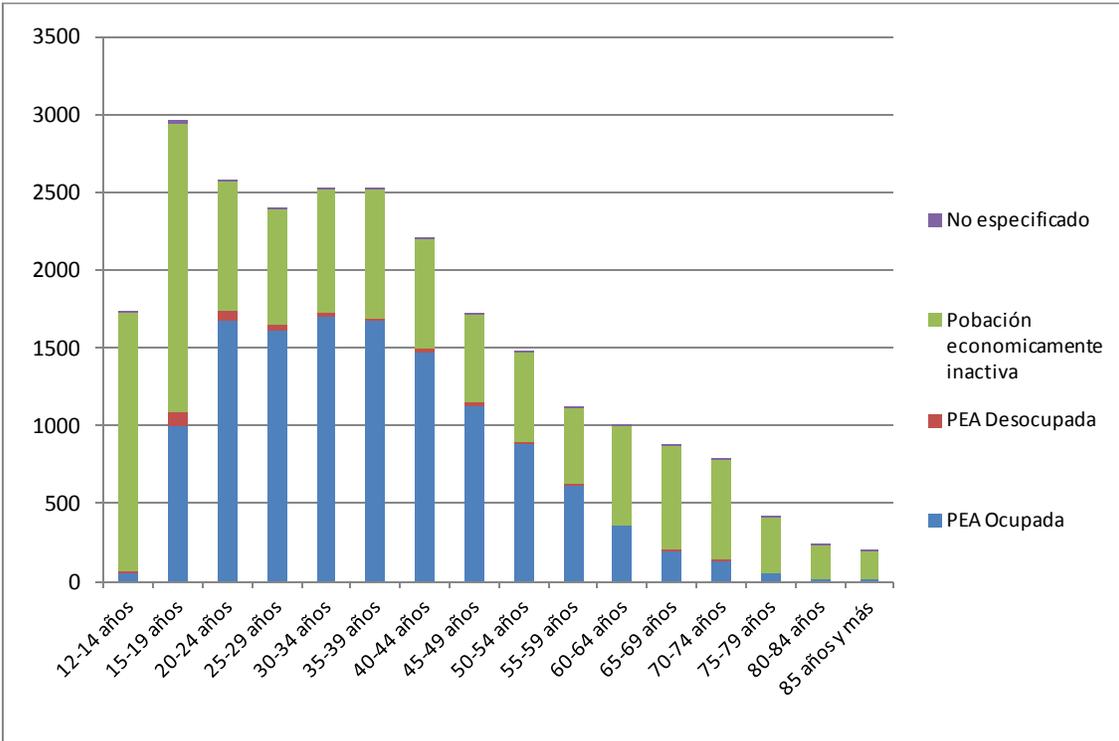


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

INEGI (2011) define a la población económicamente activa (PEA) como el conjunto de individuos de 12 años y más en condiciones de trabajar; a su vez, subdivide en población ocupada si es que recibe un ingreso, o inactiva o desocupada si no cumple dicha condición.

Para el 2010, en el municipio existían 24 807 personas dentro de dicho rango de edad, de la cual el 51.62% formaba parte de la PEA. Sin embargo, dentro de este porcentaje, el 97.56% era población ocupada, mientras que tan sólo 314 personas pertenecían a la otra división (Figura 2.15).

Figura 2.15. Municipio de Allende: población de 12 años y más por grupo quinquenal de edad, según condición de actividad económica y de ocupación, 2010

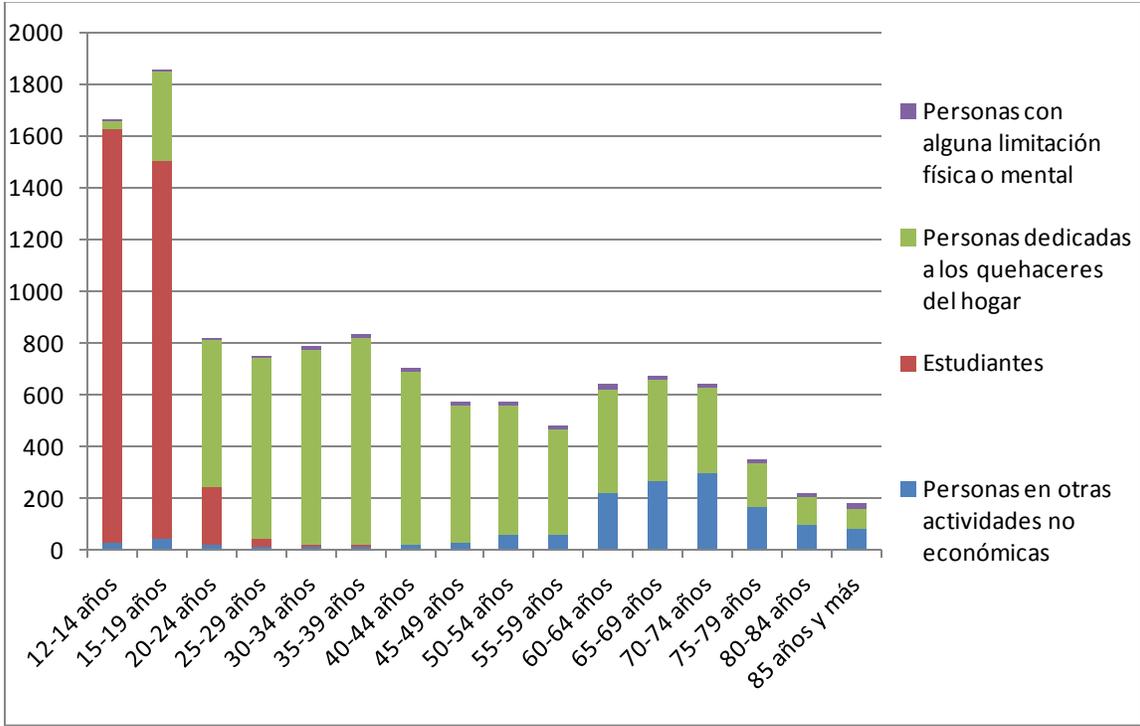


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

La Población Económicamente Inactiva (PEI) se define como personas que desempeñan ciertas labores y no obtienen una paga por realizarlas; en el municipio pertenecen a esta categoría el 47.3% de la población de 12 años y más; las principales actividades que ejercen son estudiantes y personas dedicadas a los quehaceres del hogar (Figura 2.15 y Figura 2.16).

En cuanto a la ocupación de la población, el 64.5% está ocupado en el sector terciario que comprende comercio, transportes, correos y almacenamiento, información en medios masivos, servicios y actividades del gobierno; en el sector secundario se ocupa 23.1% es decir minería, industrias manufactureras, electricidad y agua y construcción; para el sector primario la gente se ocupa en la agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza en un 10.1%.

Figura 2. 16. Municipio de Allende: población de 12 años y más por grupo quinquenal de edad, según tipo de actividad no económica



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY (ZMM) Y SU RELACIÓN CON EL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS EN ALLENDE, NUEVO LEÓN

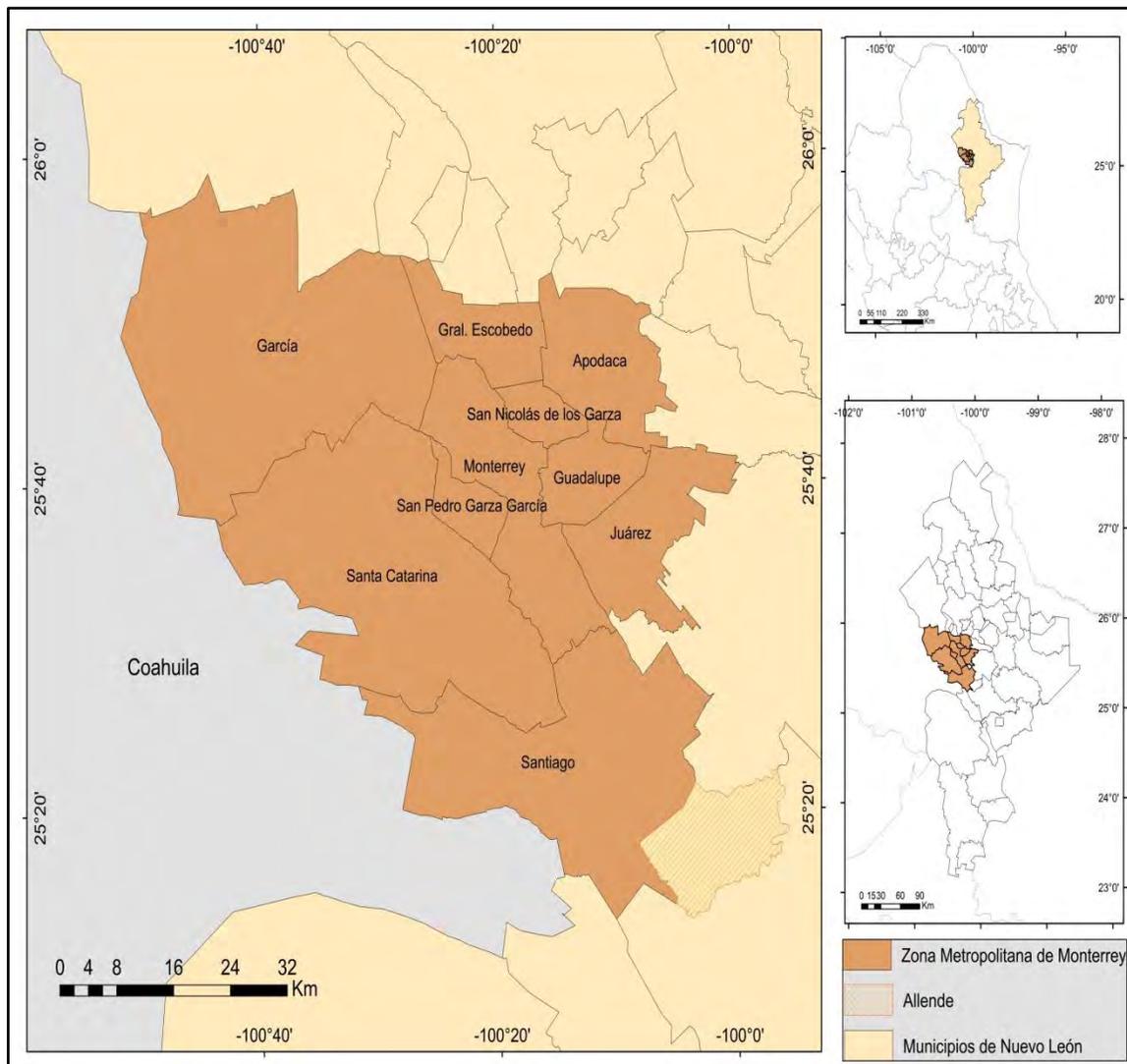
En este capítulo se abordan las visiones de los diferentes actores implicados en el desarrollo del turismo de segundas residencias en el municipio de Allende. En el primer apartado se examinan las condiciones socioeconómicas de la población de la ZMM, determinantes para los turistas de segundas residencias, así como la importancia del turismo doméstico, tipo de alojamiento, principales razones de viaje, y destinos de preferencia de los habitantes de la ZMM; a continuación se revisan las reglamentaciones que existen para la construcción de fraccionamientos y quintas campestres dentro de Allende y la visión de las autoridades al respecto tras la implementación y desarrollo de los fraccionamientos campestres, en otro apartado se analiza la reestructuración y fragmentación del espacio urbano en el municipio tras la implementación de estos alojamientos privados, como último punto se analiza el caso del campo de golf como una nueva modalidad dentro del turismo de segundas residencias.

3.1. CERCANÍA CON LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY (ZMM)

La Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) se localiza en el estado de Nuevo León en la parte centro-occidental, conformada por diez municipios que, en su conjunto, suman una superficie de 6, 680 km². Para la década de los cuarenta la ZMM, era la tercera urbe más poblada de México, sólo por debajo de la Ciudad de México y Guadalajara; en la siguiente década se añadieron a la zona metropolitana los municipios de Guadalupe y San Nicolás. En posteriores décadas, la ZMM tuvo una tasa de crecimiento elevada, pero heterogénea, y fueron los municipios limítrofes los que presentaban mayor crecimiento; en 1950 el municipio de Garza García se integró a la metrópoli, y en 1960 se adhirieron los municipios

de Santa Catarina, General Escobedo y Apodaca; ya en la década de los 90s, los municipios de Juárez y García se incorporaron a la ZMM, mientras que en para el año 2000, el último municipio en integrarse fue el de Santiago (Garza, 2006) (Figura 3.1).

Figura 3.1. Conformación de la Zona Metropolitana de Monterrey



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2011.

A partir de cifras de INEGI (2011), actualmente el 85% de la población total del estado de Nuevo León habita dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey, es decir, un total de 3 970 837 personas.

Como sucede también en las otras modalidades turísticas, la propensión a participar en el sector del turismo doméstico, depende en gran medida del perfil demográfico de la población y el nivel general de riqueza del país; cuanto mayor sea el nivel de riqueza, mayores serán las probabilidades de que sus habitantes participen en las actividades turísticas (McKercher, 2000), por lo que es importante mencionar el índice de marginación que presenta la ZMM.

El índice permite diferenciar las carencias que padece la población, como resultado de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas, la percepción de ingresos monetarios insuficientes y las relacionadas con la residencia en localidades pequeñas; también identifica formas de exclusión y mide su intensidad espacial como porcentaje de la población que no participa del disfrute de bienes y servicios esenciales para el desarrollo de sus capacidades básicas (CONAPO, 2005).

De esta manera, con base en el II Censo de Población y Vivienda 2005 y la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, se estableció una estratificación del índice de marginación municipal (Cuadro 3.1).

Cuadro 3.1. Grado de marginación, 2005

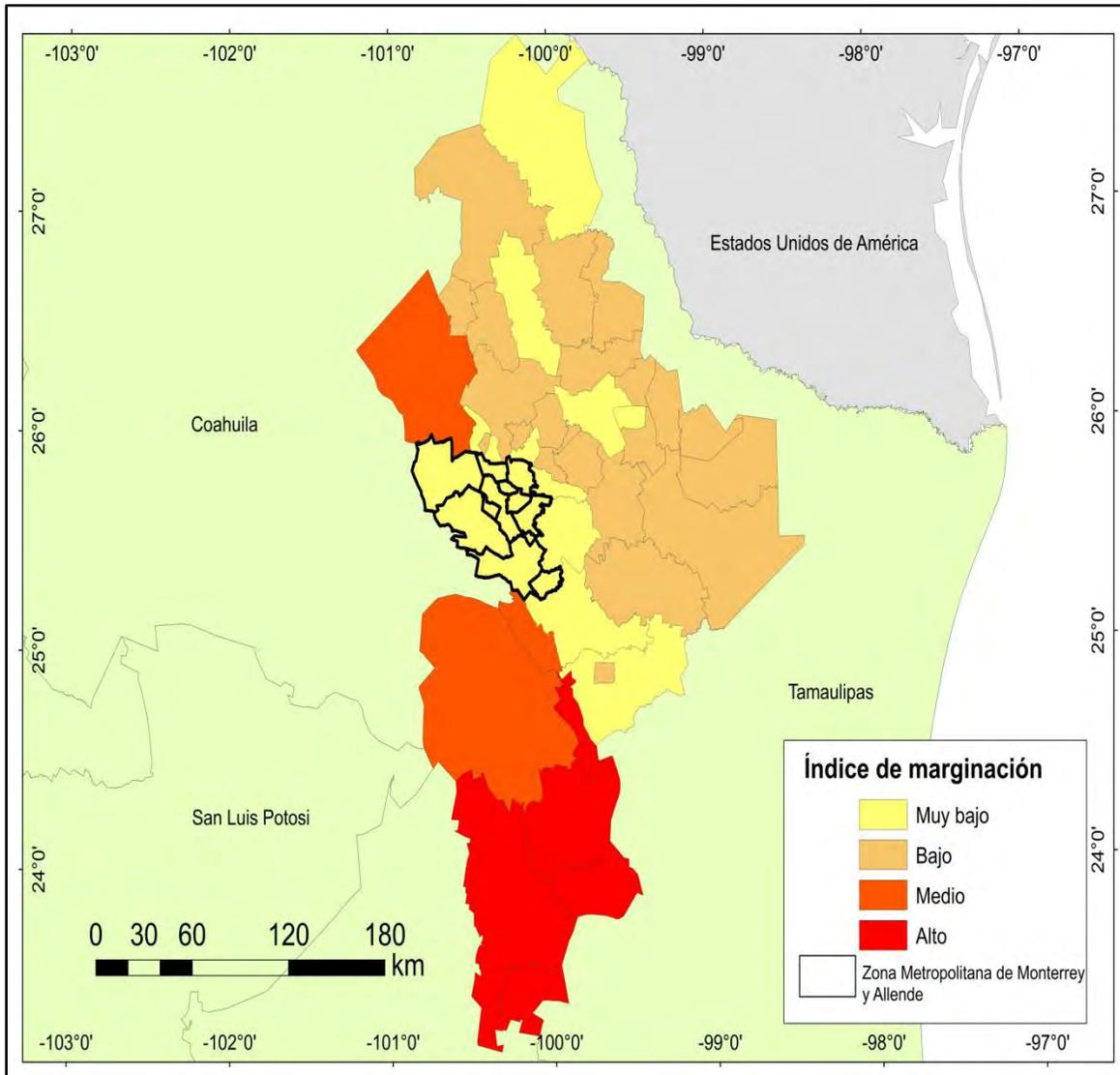
Grado de marginación	Limites de intervalo	
	Inferior	Superior
Muy bajo	-2.36620	-1.22193
Bajo	-1.22193	-0.64980
Medio	-0.64980	-0,07767

Alto	-0.07767	1.06659
Muy Alto	1.06659	4.499835

Fuente: CONAPO, 2005.

Así, los municipios que conforman la ZMM, presentan un índice de marginación muy bajo, lo que significa que se tienen condiciones menos desfavorables que en el resto del país como al acceso a la educación, la ocupación de residencias adecuadas o el ingreso monetario; esta situación también se presenta para el municipio de Allende, lugar de estudio, donde se analiza el establecimiento de segundas residencias con fines turísticos (Figura 3.2).

Figura 3.2. Índice de marginación en el estado de Nuevo León, 2005

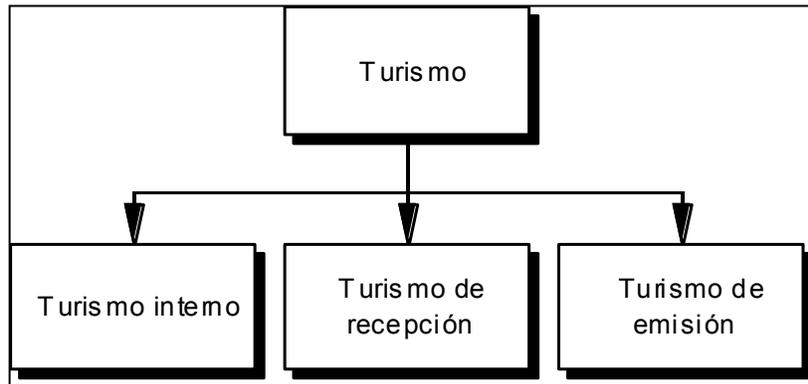


Fuente: elaboración propia con base en CONAPO, 2005.

3.2. IMPORTANCIA DEL TURISMO DOMÉSTICO EN LA ZMM

El turismo doméstico se define como el realizado por residentes nacionales dentro de las fronteras de México (Cestur, 2008); para México en el 2001 ascendió al 83.91% del consumo turístico total (Sectur, 2003) y es reconocido como una de las tres categorías principales del turismo (Figura 3.3).

Figura 3.3. Categorías del turismo



Fuente: elaboración propia con base McKercher, 2000.

Debido al volumen del turismo doméstico, este tipo es básico para la denominada “industria turística”; no así los ingresos que éste genera, pues no proporciona ingresos de divisas, ya que sólo redistribuye espacialmente el dinero dentro de los límites de la nación (McKercher, 2000).

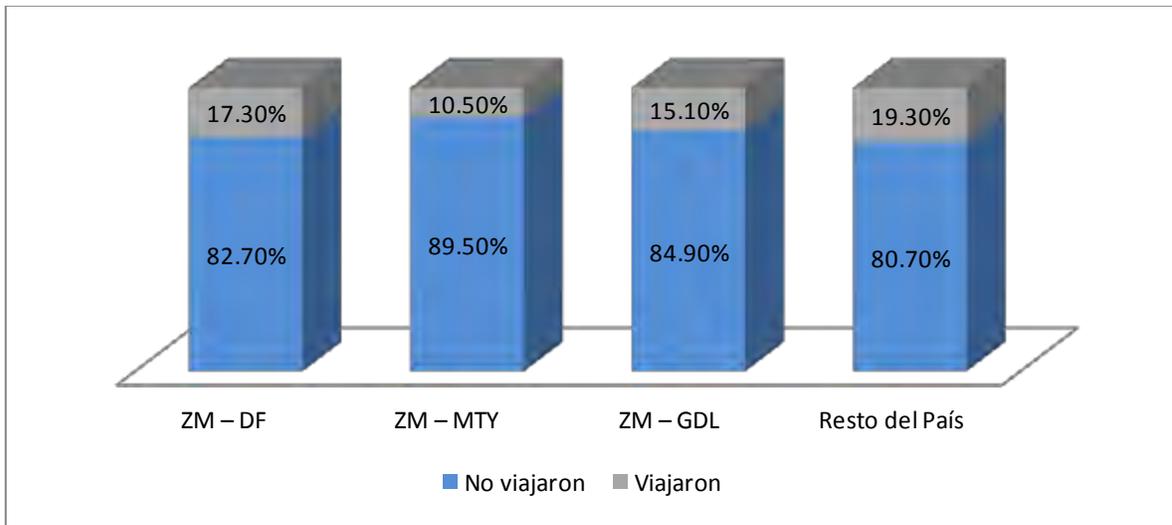
Sin embargo, pese al volumen e importancia del turismo doméstico, aun resulta equívoca la información al respecto, pues en México, en el año 2007, aun no se contaba con indicadores que permitieran cuantificarlo, para ello, la Secretaría de Turismo realizó diversas encuestas para disponer de información confiable acerca del impacto, comportamiento y preferencias de este tipo de viajeros.

El conflicto que conlleva la medición del turismo doméstico, se genera de su propia definición, hasta lo difícil de su detección y registro, ya que se realiza de manera dispersa y, generalmente, no utilizan establecimientos comerciales de alojamiento.

A partir de las mediciones realizadas por la Secretaría de Turismo, se puede notar que la Zona Metropolitana de Monterrey, es la que registra un menor número de turistas domésticos, en comparación de las otras grandes urbes y el resto del país, aunque el

número de habitantes de la ZMM, hace que, de cualquier forma, esta urbe sea una emisora importante de turistas (Figura 3.4.).

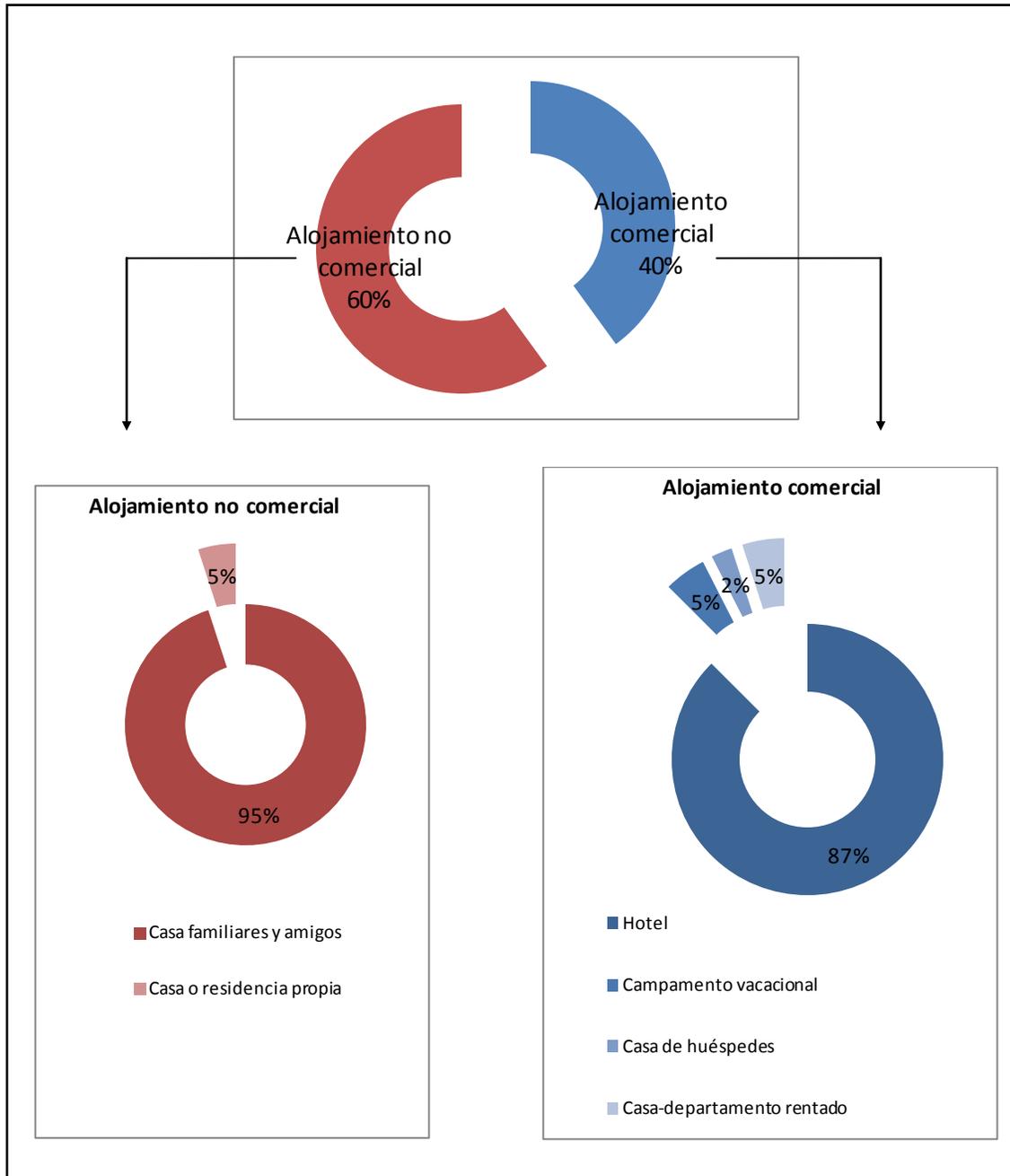
Figura 3.4. Porcentaje de hogares con personas que viajaron en el periodo de Enero-Abril 2008



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

En cuanto a la preferencia de alojamiento del turista doméstico, es claro que son muy proclives a quedarse en casa de amigos o parientes, o prefieren instalaciones de categorías más modestas, antes que las grandes propiedades hoteleras de las cadenas internacionales más conocidas (McKercher, 2000); para el caso de México, esto se ajusta a lo mencionado (Figura 3.5).

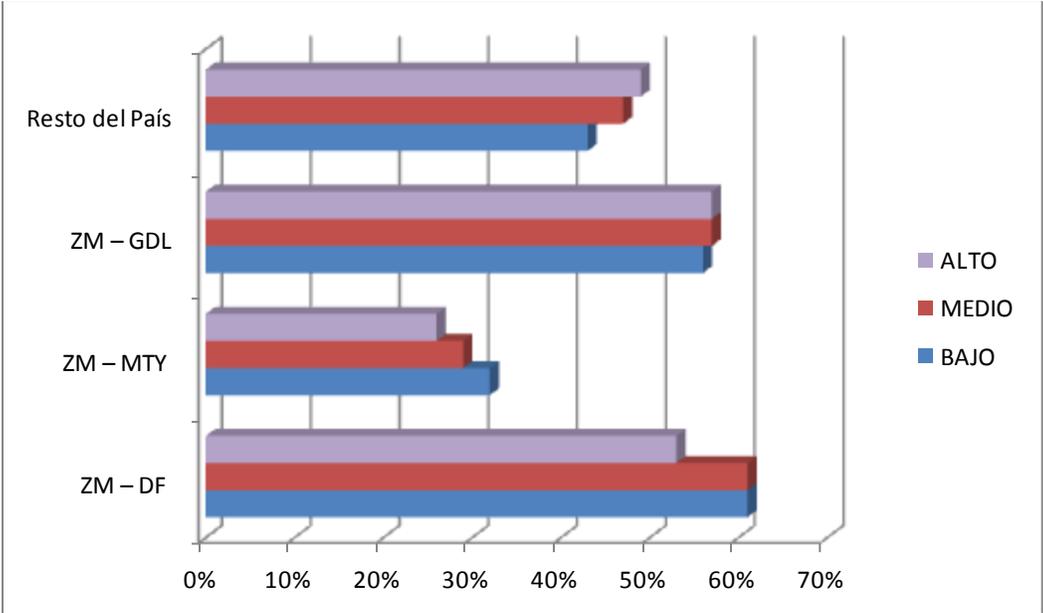
Figura 3.5. México: tipo de alojamiento utilizado por viajeros domésticos en el periodo de enero-abril 2008



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

En lo que respecta al nivel socioeconómico, el alto, realiza tan sólo el 26% algún viaje con pernocta, mientras que para viajes sin pernocta lo ejecutan en un 61%, sin embargo, nuevamente la ZMM registra los porcentajes más bajos para efectuar algún viaje con pernocta dentro del país. Así en México, los viajes que se realizan con pernocta es de 1.33 viajes por hogar (Figura 3.6).

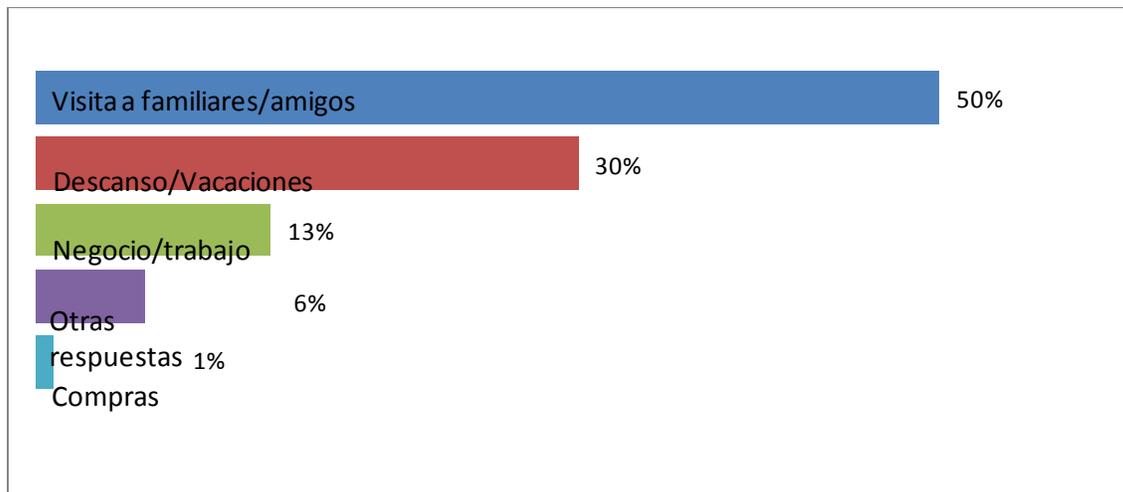
Figura 3.6. Porcentaje de hogares según el nivel socioeconómico que realizan viajes con pernocta



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

A través de la medición realizada, se pueden reconocer los principales motivos de viaje para la Zona Metropolitana de Monterrey; el principal es la visita a familiares con el 50% de las menciones, mientras que el motivo de compras es el que presenta el menor porcentaje, con tan sólo el 1% (Figura 3.7).

Figura 3.7. Principales motivos de viaje doméstico de residentes de la Zona Metropolitana de Monterrey



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

En cuanto al gasto promedio por hogar que realizaron viajes con pernocta fue de \$5,248.68, con un aumento respecto a la medición anterior (de Septiembre a Diciembre de 2007), donde el gasto promedio fue de \$5,151.95. Es importante destacar, que el gasto promedio por hogar está directamente relacionado con el Nivel Socioeconómico (NSE) del mismo, esto es que en un nivel bajo se gasta una menor cantidad de dinero, para la medición se obtuvo la siguiente información (Cuadro 3.2).

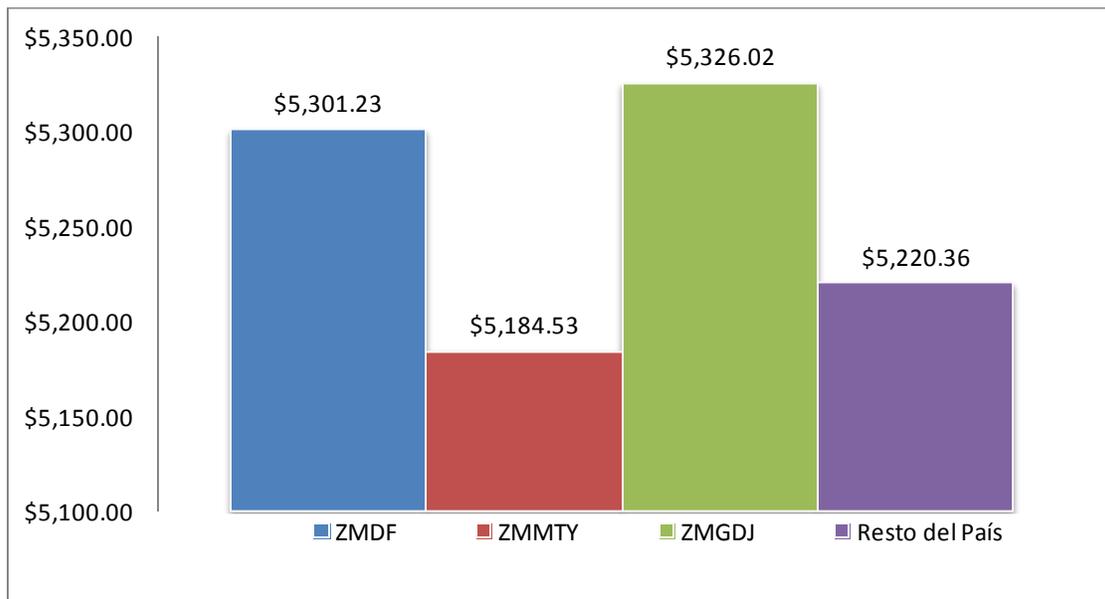
Cuadro 3.2. México: promedio de gasto por hogar de viajeros con pernocta en el periodo de enero – abril 2008

Hogares NSE bajo	\$4,157.06
Hogares NSE medio	\$5,465.39
Hogares NSE alto	\$8,547.17
Promedio nacional	\$5,248.68

Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

Sin embargo, a partir de las zonas geográficas, en el estudio se destacó que la ZMM es la que tiene un gasto inferior, comparado con el resto del país (Figura 3.8.). Sin embargo, en cuanto al promedio nacional de duración del viaje, que es de 4.4 días, la ZMM tiene un porcentaje mayor: 5.1, el más alto registrado dentro del país.

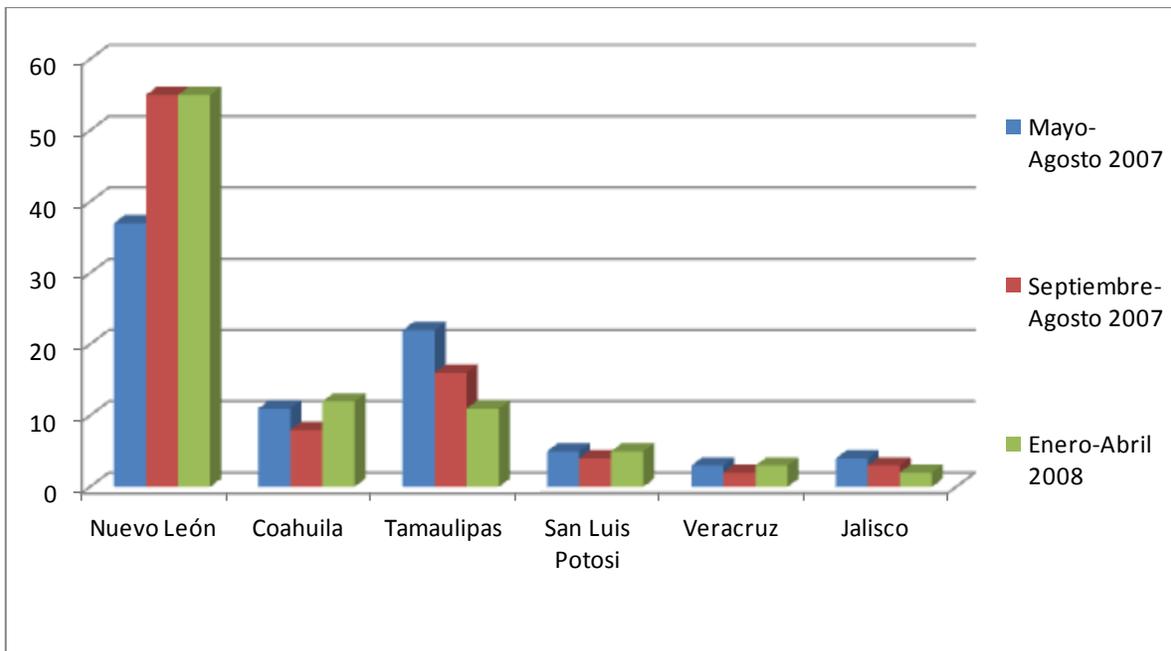
Figura 3.8. Gasto promedio efectuado por hogar en la realización de un viaje



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

En cuanto a la preferencia del destino, los viajeros de la ZMM, con base en las mediciones realizadas en la segunda mitad de 2007 y la primera mitad de 2008, mantienen una tendencia creciente en torno a la elección de destinos que están localizados dentro del propio estado de Nuevo León entre el 37% y el 55%, enseguida el estado de Coahuila, Tamaulipas, San Luis Potosí, Veracruz y Jalisco (Figura 3.9.). Los turistas domésticos tienden también a repetir las visitas a los destinos más populares o que más les ha gustado (McKercher, 2000).

Figura 3.9. Preferencia de elección en el destino de los viajeros de la Zona Metropolitana de Monterrey



Fuente: elaboración propia con base en CESTUR, 2008.

3.3. MARCO JURÍDICO DE NUEVO LEÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SEGUNDAS RESIDENCIAS EN EL MUNICIPIO DE ALLENDE

El municipio de Allende se encuentra regido por la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, donde los fraccionamientos se clasifican en habitacionales de urbanización inmediata; habitacionales de urbanización progresiva; comerciales y de servicios; parques industriales; funerarios o cementerios; campestres; recreativos; turísticos; y agropecuarios.

Por el interés de la tesis, los fraccionamientos a estudiar son los campestres y turísticos. Para la construcción de los mismos se deben cumplir las siguientes obras de urbanización: contar con una red de abastecimiento de agua potable y de suministros autónomos, que

se sujetarán en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos, a lo señalado por la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, en la autorización respectiva; el drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de fosas sépticas o red general con su planta de tratamiento correspondiente; contar con una red de energía eléctrica para uso domiciliario, y una red de alumbrado público de seguridad; en cuanto a la vialidad, se debe contar con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y una nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

Además, al llevar a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano, deben ceder gratuitamente al municipio, sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, una superficie de suelo de los fraccionamientos campestres y turísticos para la formación de jardines, parques, áreas recreativas y similares.

Dentro de esta ley, la sección octava está desarrollada específicamente para los fraccionamientos campestres; dentro del artículo 212 se establecen las normas básicas que deben cumplir estos fraccionamientos:

Sólo podrán ubicarse fuera de los centros de población, esto es en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizable, por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el plan o programa municipal de desarrollo urbano.

Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, estacionamiento para visitantes, palapas, asadores, albercas, canchas, vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas, plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia.

En cuanto a la densidad máxima permisible de viviendas, se sujetará a lo siguiente: en predios con pendientes de 0% a 30 % se permitirán hasta cinco lotes por hectárea bruta, ninguno de los cuales deberá tener una superficie menor a 1,500 m²; en predios con pendientes mayores al 30% y menores de 45% solo se permitirá un lote por hectárea bruta; y en predios con pendientes mayores al 45%, se prohíbe fraccionar, sólo se aprobarán parcelaciones con las superficies y dimensiones que acuerdo con el Ayuntamiento, no puede ser ninguna parcela resultante inferior a una hectárea y solamente podrá construirse una vivienda y los accesos serán senderos de terracería de 6 metros como máximo, y en cada uno de los lotes del fraccionamiento campestre, sólo podrá construirse una vivienda, y sus obras complementarias con un ancho mínimo de las vías públicas de de 10 metros.

Los fraccionamientos recreativos y turísticos se encuentran regidos por la sección novena de la ley de desarrollo urbano, que en el artículo 214 señala que éstos podrán autorizarse para satisfacer la demanda de inmuebles destinados a la realización de actividades comerciales y de servicios relacionados con la recreación y el disfrute del tiempo libre de la población, y estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

Sólo podrán ubicarse fuera de los límites de los centros de población, según el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente o, en su caso, en las áreas que determine el plan o programa municipal de desarrollo urbano; el frente mínimo de los lotes será de 50 metros, con una superficie mínima de 5,000 metros cuadrados; la densidad de vivienda deberá ser determinada en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable; en cuanto al aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos, será el de edificaciones y áreas para: hoteles, moteles, campamentos para casas rodantes con o sin automotor, restaurantes, clubes deportivos, albercas, gimnasios, tiendas de conveniencia, parques de juegos mecánicos, canchas, campos y unidades deportivas, lienzos charros, rodeos, plazas de toros, en su caso, embarcaderos, gasolineras, estaciones de carburación de gas L.P., talleres de reparación de vehículos, seguridad pública, emergencias y primeros auxilios y las demás que complementen a las mencionadas, a juicio de la autoridad

municipal; deben contar con un ancho mínimo de vías públicas de 13 metros; se debe ceder, a título gratuito, a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas.

Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, estará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento y, adicionalmente, el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios de los terrenos. En la aprobación de ventas o condominio del fraccionamiento, deberá incluirse esa propuesta, la cual, una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.

3.4. REESTRUCTURACIÓN Y FRAGMENTACIÓN DEL ESPACIO

El turismo ejerce una significativa influencia sobre la organización del territorio, derivado de sus consecuencias o impactos visibles (Méndez, 1997 en Gallegos, 2006); así, la actividad turística, transforma los medios físico, social y cultural de los territorios en donde se inserta, y fomenta la articulación de nuevas regiones socioeconómicas con una organización interna y externa (Lozato, 1990; Callizo, 1991; López, 2002 en Gallegos, 2006).

En el contexto neoliberal, la acción del turismo dentro de las ciudades trastoca directamente su estructura urbana pues, la privatización del espacio para desarrollar servicios recreativos y culturales conduce a una creciente división social de la ciudad que restringe su uso a quienes pueden pagarlos (Bertoncello, 1996 en Gallegos, 2006), lo que conlleva un modelo territorial basado en la exclusión, polarización y segregación socioespacial (Hernández, 2009).

Dentro del contexto económico actual, los beneficios para el sector privado, particularmente para aquellas empresas cuyas ganancias están abiertamente ligadas a la explotación y manipulación del territorio y el mercado inmobiliario, se han multiplicado notablemente (Bertoncello, 1996; López 2002; López y Sánchez, 2002 en Gallegos, 2006); es así como nuevas urbanizaciones destinadas a las clases privilegiadas son producidas por los desarrolladores urbanos, actor social que invierte en tierras periurbanas “baldías” y las comercializa, previo acondicionamiento de la infraestructura urbana y de las características ambientales (Hernández, 2009).

La inversión o capitalización del territorio mediante el turismo genera profundas desigualdades socio-económicas y cambio en el costo de lo material y el estilo de vida, pues tal actividad no sólo considera al territorio como un simple “bien de contemplación”, sino también como un “bien de usufructo y consumo”, sujeto a transformaciones, reestructuraciones y especulaciones que elevan significativamente su valor original (Bertoncello, 1996 en Gallegos, 2006).

El suelo se considera como una mercancía poseedora de un valor en función de su localización, utilidad e inamovilidad, que lo caracterizan como un bien escaso. Cuando el valor del suelo determina el uso, como en el caso del turismo en las ciudades, se propicia una fuerte especulación manifiesta al momento de su intercambio en el mercado (Vinuesa y Vidal, 1991 en Gallegos, 2006).

Dentro del mercado de inmobiliario, la creación de barrios privados, se basa en un concepto de la ciudad como propiedad privada; se establece así un proceso de autosegregación, tanto física y social, que se produce en los espacios de ocio, donde los turistas auto segregados buscan el mismo estilo de vida que la de su primera residencia, dentro de un entorno ameno y seguro, que conlleva costos que pueden ser cubiertos sólo por las clases altas (Hernández, 2009).

Las urbanizaciones privadas son un síntoma del nuevo paisaje urbano que se construye en este siglo. Las clases que consumen y los actores sociales que producen estos espacios-

guetos trasladan el modelo hacia las segundas residencias destinadas al turismo (Hernández, 2009). Dentro de las ciudades turísticas; esta apertura y desarrollo ha significado rupturas urbanas abruptas: al interior coexisten heterogeneidades manifiestas de la fragmentación del espacio, reductos de pobres, de ricos o de turistas (Castells, 1991; Campos, 2004 en Gallegos 2006).

El territorio turístico se caracteriza por el hecho de que su organización satisface la demanda de un uso diferencial de tiempo y el consumo de unos tipos específicos de bienes. Por tanto, a pesar de la generalización de amplios conjuntos urbanizados, puede entenderse que la urbanización turística tiende a responder a una práctica urbana singular, funcionalmente y estructuralmente diferenciada de la ciudad convencional (Campos, 2004 en Gallegos 2006); de esta manera, el turismo se transforma en una actividad que desarticula las relaciones socioterritoriales preexistentes y construye una nueva identidad, es decir, un nuevo territorio (Hernández, 2009).

La conformación de estos nuevos fraccionamientos se debe, en parte, a la amenaza que representa para el turista el paisaje exterior; por eso es necesario separarse radicalmente del "otro", mediante la autosegregación dentro de espacios custodiados; otro factor que profundiza la fragmentación territorial se debe a las fuertes inversiones en obras públicas que realiza el gobierno para dotar de infraestructura a estos espacios, a lo cual también se debe sumar las inversiones privadas por parte de los agentes inmobiliarios.

Hernández (*Op. Cit.*) habla del neoexclusivismo, entendido como dimensión ideológica que se manifiesta mediante el surgimiento del individualismo y sociocentrismo; esto implica la separación de las otredades; mientras que el descanso y el ocio se realizan con las mismas prácticas cotidianas, lo exclusivo se transforma en un ideal y símbolo distintivo.

Existen otras dimensiones: en la dimensión política está centrada en la forma de actuar de los gobiernos locales, que brindan facilidades para la creación de emprendimientos urbanos; esto se debe a que, según los municipios receptores, estos proyectos atraen a

futuros propietarios, quienes pueden pagar las tasas de impuestos municipales y así obtener una mejor recaudación para la inversión pública local.

La dimensión social se determina por la exclusión de cualquier proyecto de inclusión turística (como un derecho); los espacios neoexclusivistas son para separar, no para unir, ni para el bienestar común a través del efecto derrame.

La dimensión económica del neoexclusivismo se manifiesta en la comercialización de paisajes ambientados y preparados para una urbanización turística, siendo el mercado inmobiliario la base para la transformación territorial.

La dimensión cultural está determinada por los valores transmitidos por las transnacionales de la cultura, donde las nuevas formas de prácticas turísticas, son proporcionadas a través del marketing para generar una diversificación en la oferta.

La dimensión ecológica es el valor agregado de la transformación del ambiente para que sea habitable, brindando privacidad y un paisaje urbano verde en las urbanizaciones privadas.

3.5. SITUACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS PARA SEGUNDAS RESIDENCIAS EN ALLENDE, NUEVO LEÓN

A partir del primer acercamiento a la zona de estudio en septiembre de 2010, y tras entrevistas realizadas a las autoridades del municipio, se determinó la presencia del turismo de segundas residencias dentro del mismo; durante el segundo trabajo de campo, efectuado en enero de 2011, se pudo observar y constatar dicha presencia.

Durante el segundo periodo de trabajo de campo se concretó una entrevista con la arquitecta Karina Leal Salazar, quien funge como Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología en el municipio; en esta entrevista se establecieron e identificaron los siguientes fraccionamientos existentes: San Eugenio, ubicado cerca de la Sierra Madre Oriental en la

comunidad de Las Raíces, y otros dentro de la comunidad Hacienda San Antonio y Hacienda los Guzmán, por mencionar algunos; Colinas del Vergel, Villas de Allende, Villa de San Antonio, La Joya (Figura 3.10).

En un análisis posterior, a través de imágenes de satélite, en donde se observa la construcción y agrupamiento de los fraccionamientos desarrollados dentro del municipio, se deben tomar en cuenta los factores de localización que detonan esta particularidad; a partir de la propuesta de Cárdenas (1991), se dividen en decisivos, importantes y deseables.

A partir de esta clasificación, en cuanto a los decisivos, en el municipio se puede distinguir la existencia de vías de comunicación de enlace internacional; la carretera nacional, que conecta la Zona Metropolitana de Monterrey con diferentes destinos como Ciudad Victoria, Tampico, Nuevo Laredo en un escenario cercano, y dentro de distancias mayores, o internacionales, conecta con la Ciudad de México, Laredo, y San Antonio, esta carretera es la misma que enlaza a Allende. En cuanto a las condiciones de tránsito, se puede hablar que es una vía con trazado y superficies normales y planas, por lo que se dice que cuenta con seguridad de conducción. La distancia-tiempo desde Allende al centro urbano más cercano, es decir, la Zona Metropolitana de Monterrey, es de 59 kilómetros, que pueden ser recorridos en 45 minutos; es importante señalar que debido a que los turistas domésticos realizan el viaje por su cuenta, el automóvil se convierte en el medio de transporte más utilizado.

Figura 3.10. Segundas residencias en el municipio de Allende, Nuevo León



Fuente: fotografías de Yessica Italivi Lara López, 2011.

En cuanto a los atractivos turísticos dentro de la división de sitios naturales, en la parte oeste del municipio se encuentra localizado en la Sierra Madre Oriental, clasificada en la subdivisión perteneciente a la de montañas, y en la categoría de lagos, lagunas y esteros se ubica el río Ramos. Se entienden como atractivos naturales a los recursos no desarrollados por el ser humano que pueden servir de base para las actividades turísticas, estos recursos presentes en el entorno natural tienen relevancia para el turismo como rasgos y componentes de las atracciones que se visitan, así como contextos para la realización de actividades y de gran atractivo visual; entre los valores de la naturaleza en relación con el turismo, desde el punto de vista estético el valor de la naturaleza se traduce en un conjunto de recursos que estimulan los sentidos y que forman parte de la experiencia de los turistas (Farrell, 2000).

Es a partir de estos factores, que se logra entender la actual distribución de los fraccionamientos y quintas campestres; los principales nodos de atracción son los atractivos naturales como la Sierra Madre Oriental y el río Ramos; sin embargo, existe otra concentración de fraccionamientos campestres importante a lo largo de la carretera, con dirección al municipio de Cadereyta. También es importante reconocer que existen numerosos proyectos inmobiliarios en desarrollo a lo largo de la Carretera Nacional, y los cuales se extienden más allá de los límites municipales y localizados dentro del municipio de Montemorelos, como es el caso del campo de golf, que más adelante se analizará.

También están presentes en el municipio importantes atractivos arquitectónicos, como el palacio municipal y la plaza principal denominada Plaza Ignacio Zaragoza, además en Paseo denominado la Loma de la Santa Cruz, se localiza el mirador de la Santa Cruz donde se construyó un teatro al aire libre, estos edificios y mirador han sido recientemente remodelados (Figura 3.11), así mismo se puede identificar la parroquia de San Pedro Apóstol, que es una réplica a menor escala de la Basílica de San Pedro, en Roma (internet 1).

Figura 3.11. Atractivos arquitectónicos en el municipio de Allende, Nuevo León



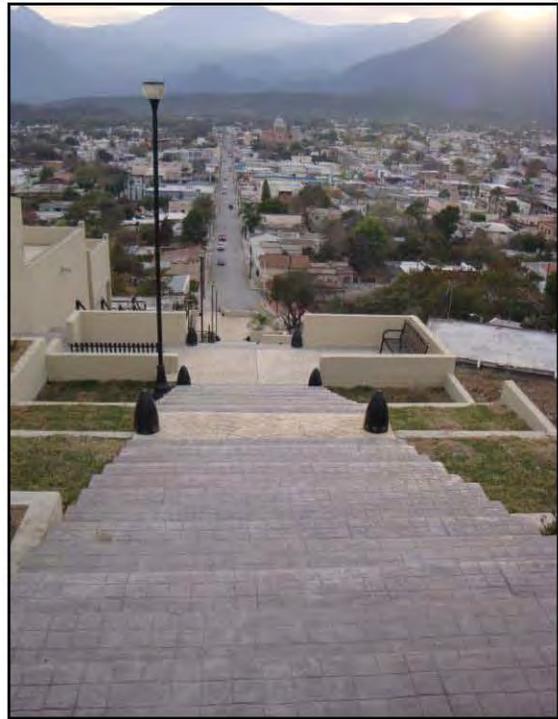
(a)



(b)



(c)



(d)

a) Palacio municipal, b) Teatro al aire libre, c) Parroquia de San Pedro Apóstol, d) Mirador de la Santa Cruz.

FUENTE: Fotografías tomadas por Yessica Italivi Lara López.

Sin embargo, es importante reconocer que el fenómeno de segundas residencias no es actual. Con base en las entrevistas realizadas, en especial con el actual presidente municipal, Jorge Alberto Salazar Salazar, se señaló que el proceso del cambio de uso del suelo en Allende comenzó a partir de que los plantíos de caña de azúcar, fueron reemplazados por cítricos, lo que se generalizó en los municipios aledaños; en la década de los 60s, una helada dañó significativamente las plantaciones, lo que obligó a los locales a diversificar la economía, en rubros como el transporte de carga y la apicultura, principalmente.

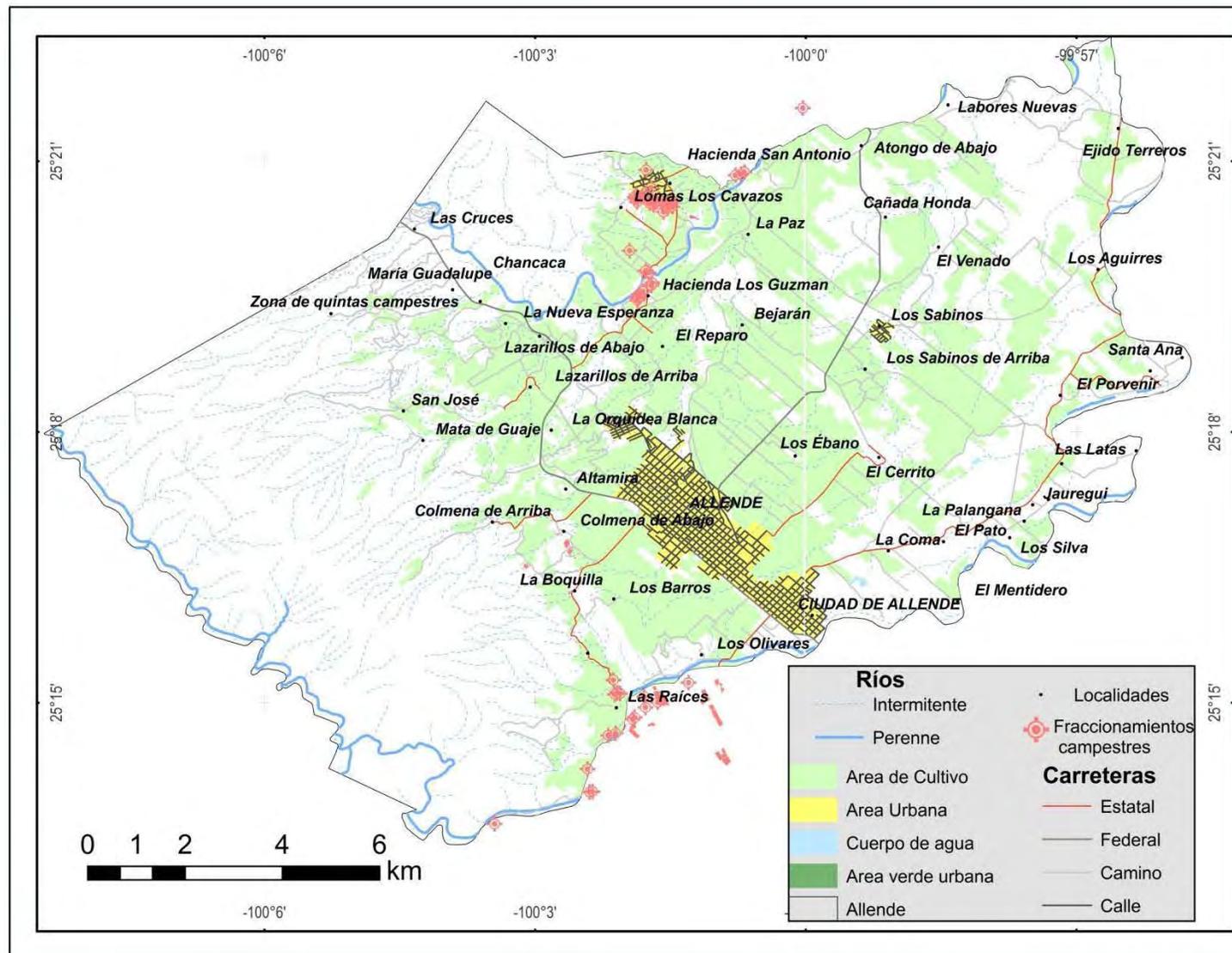
En los últimos años, con la implantación del turismo y un importante proceso de tercerización de la economía del municipio que ha derivado en un cambio notorio del uso del suelo, con consecuencias como el aumento del precio del suelo, generando especulación inmobiliaria y abandono de tierras cultivables.

El municipio cuenta con un programa de ordenamiento territorial, facilitado por la Arquitecta Karina Leal Salazar, en éste, se establecen y delimitan las zonas habitacionales; a partir de lo anterior dependen las densidades de los fraccionamientos autorizados para su construcción; este programa está proyectado hasta el año 2020 (Figura 3.12 y Figura 3.13).

Así, en Allende se ha establecido un número cuantioso y creciente de segundas residencias; desde luego la cercanía con la ZMM (concentración urbana más importante del estado), influye en ello, por ser un foco emisor de turistas; también, es importante tomar en cuenta el índice de marginación de la población, en dentro de esta área urbana todos los municipios que la conforman presentan un índice de marginación muy bajo condición favorable para la adquisición de una segunda residencia, sin embargo, en encuestas realizadas a habitantes y autoridades locales, se reconoce también que dentro del municipio existen también turistas de segundas residencias de Estados Unidos por su relativa cercanía o por un proceso de migración, siendo los principales lugares de donde provienen Houston y Dallas.

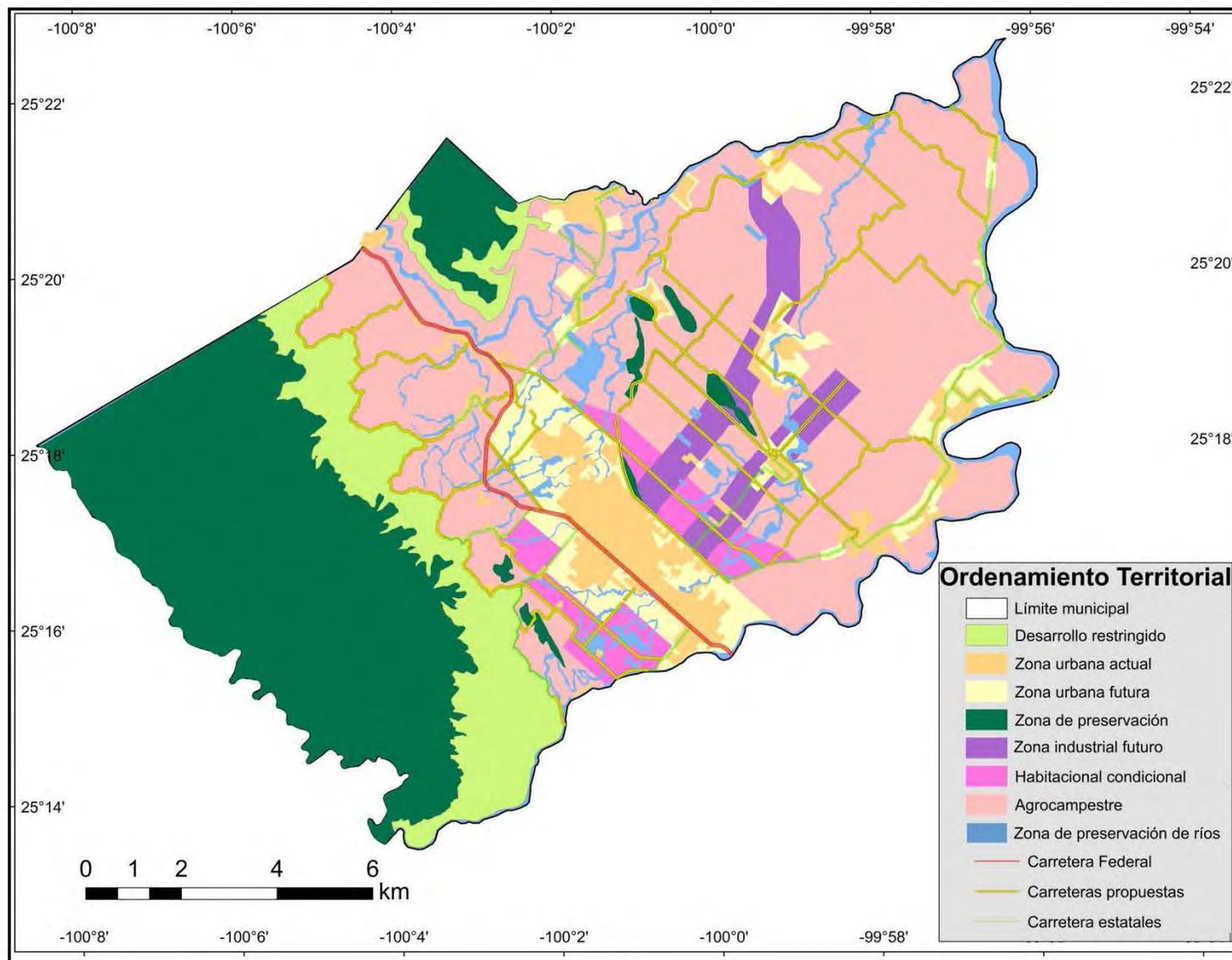
El establecimiento de los fraccionamientos campestres y los predios de grandes construcciones a su interior, también denominadas quintas, generan fuentes de empleo directo en la fase de construcción, para su cuidado, seguridad y mantenimiento y, de manera indirecta, también tienen un efecto en el empleo, pues fomentan el establecimiento de algunos expendios de víveres y otro tipo de servicios empleados por los turistas, como comercios especializados, o limpieza de albercas y jardinería.

Figura 3.12. Localización de los fraccionamientos campestres en Allende, Nuevo León



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo e imágenes de satélite, 2011.

Figura 3.13. Ordenamiento territorial de Allende, Nuevo León: una proyección al 2020



Fuente: elaboración propia con base en el mapa del ordenamiento territorial de Allende.

Es importante reconocer que, pese a la significativa presencia de segundas residencias, las autoridades locales aun no tienen los datos precisos de las propiedades y sus extensiones, así como la cantidad de personas que acuden al municipio con tal fin, pese a que la oferta de propiedades es constante y en crecimiento (Figura 3.14).

Con base a las encuestas realizadas a los habitantes del municipio durante la visita realizada en enero de 2011, se pudieron reconocer algunas de las fechas en las que los turistas acuden en mayor cantidad: periodos vacacionales de fin de año y Semana Santa, principalmente, aunque también son relevantes los fines de semana o puentes vacacionales.

La tendencia al crecimiento de los fraccionamientos campestres, se ha visto mermada por diversas causas, como la desaceleración económica del país que recae inmediatamente en el sector inmobiliario, pero de manera aun más significativa y reconocida tanto por los habitantes como por las autoridades del municipio, son los niveles de inseguridad que en últimas fechas se han tenido en la Zona Metropolitana de Monterrey, con lo que el volumen de construcción ha disminuido, tanto en la zona campestre como en la zona residencial (aunque esta última en menor grado).

Es importante considerar que se han registrado múltiples hechos violentos en diferentes puntos de la Carretera Nacional, principal vía de comunicación entre el espacio emisor (ZMM) y el espacio receptor del turismo de segundas residencias de Allende; por otro lado, muchos de estos inmuebles están alejados de los caminos principales, por lo que se mantienen en un alto riesgo ante estos hechos violentos.

Figura 3.14. Publicidad de fraccionamientos campestres en el municipio de Allende,

Nuevo León



Fuente: fotografías de Yessica Italivi Lara López, 2011.

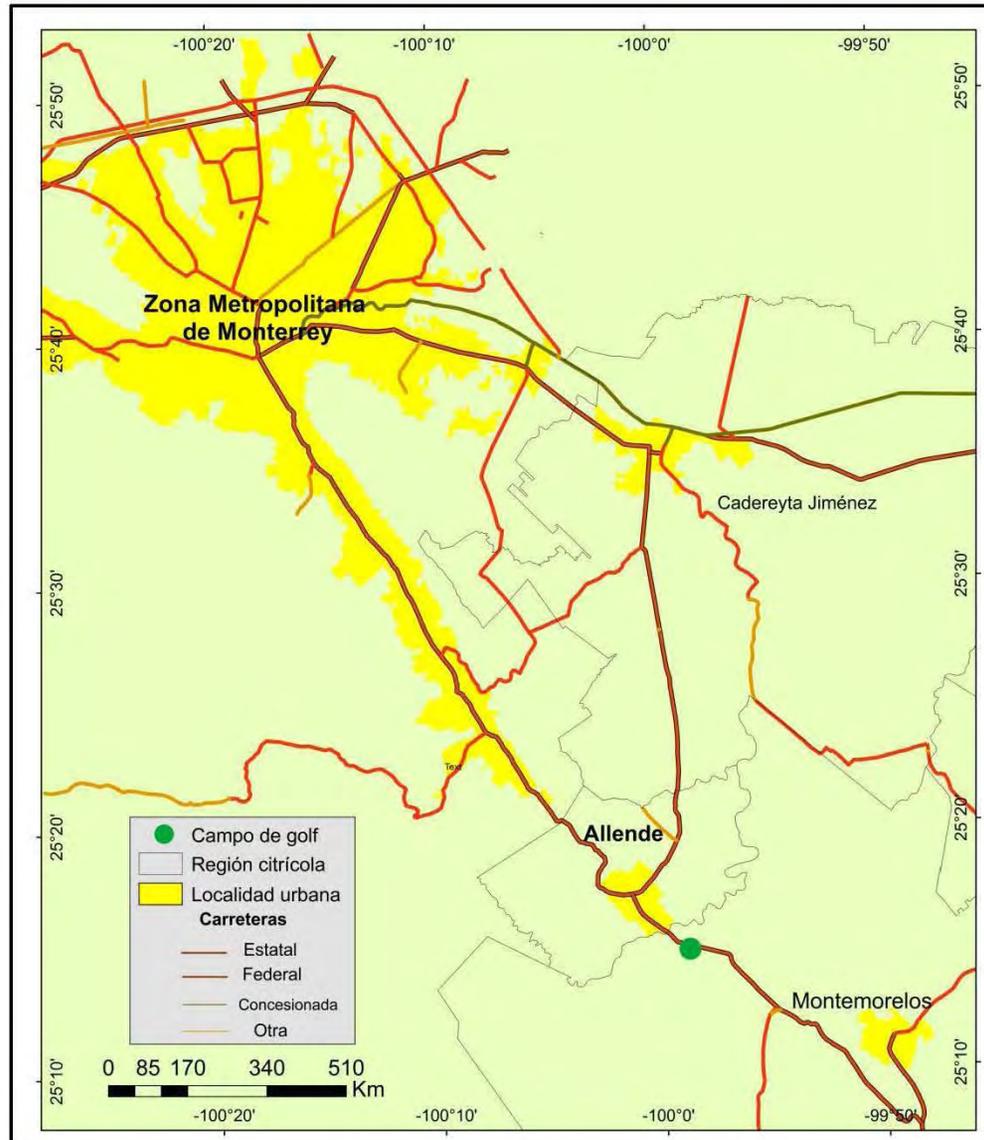
3.6. EL CAMPO DE GOLF CÓMO EXPRESIÓN DEL TURISMO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS

El campo de golf “El Sol” no se encuentra localizado dentro del límite municipal de Allende, sino en el municipio contiguo de Montemorelos; sin embargo, en la publicidad de este campo encontrada en la página de Internet de este inmueble, así como en espectaculares y volantes que se reparten en diferentes sitios, se publicita este campo de golf como situado dentro de Allende, Nuevo León. Según los administradores de este campo de golf, en la publicidad citada se comercializa de esta manera, con el fin de crear la imagen de que este predio es cercano a la ZMM, pues Montemorelos, se le identifica como un lugar más lejano (Figura 3.15).

Aunque este campo de golf no está en Allende, si es muy cercano, y por lo mismo, se reconoce que tiene y seguirá teniendo, un efecto relevante en la dinámica inmobiliaria de Allende, en cuanto a los precios de los inmuebles, como en el cambio de uso de suelo; y sobre todo en el incremento de turismo de segundas residencias.

El TSR tiene diversas etapas en su consolidación dentro de un territorio; su objetivo es producir suelo urbano, construir viviendas y comercializarlas (Aledo 2008), de esta manera, el proceso turístico residencial consta de cuatro operaciones: la compra de tierra, su transformación en suelo urbano, la construcción de viviendas y urbanizaciones, y la venta de las mismas (Aledo, 1996).

Figura 3.15. Localización del campo de golf



Fuente: elaboración propia, 2011.

Durante este proceso, las normas de localización, así como el precio de las viviendas ofertadas, se dictan por las empresas o consorcios encargados de la construcción; dentro de la evolución de construcciones relacionadas con el TSR, se da la de macroubanización del entorno o dentro del campo de golf, lo que progresa hasta el ofrecimiento, de servicios a priori como spas, restaurantes, tiendas de ropa, esta etapa se puede observar actualmente dentro del campo de golf “El Sol”.

El fraccionamiento, que en este momento está en la etapa de construcción y publicidad, llamado “El Sol del Vergel”, consta de 80 lotes cuya área es de 1000 m²; en cuanto a los servicios que tendrá son: hotel boutique, casa club, spa y urbanización subterránea, es decir, luz, teléfono e internet (Figura 3.16).

Entre las razones por las que se ha generado la oferta inmobiliaria dentro de complejos de golf es que éste es un elemento que otorga un alto valor añadido a las propiedades adquiridas, tal como se menciona en la publicidad de la página de internet del proyecto con la frase: “Plusvalía garantizada” (Figura 3.17).

Para llevar a cabo un desarrollo de estas dimensiones se necesita de fuertes inversiones, lo que significa la participación de grupos inmobiliarios con un capital significativo; en este caso, es el Grupo Vergel, que tiene más de 20 años en el ramo y ha construido más de 15 proyectos inmobiliarios dentro de la zona de la Carretera Nacional (internet 2); el proyecto cuenta con una inversión estimada de 150 millones de pesos (internet 3).

Figura 3.16. Plano del fraccionamiento “El Sol del Vergel”.



Fuente: internet 4.

En cuanto a las características arquitectónicas, este tipo de complejos turístico-residenciales siguen un modelo cerrado en busca de seguridad, que se logra con una valla o muro a modo de perímetro de seguridad, con una entrada y otras medidas de vigilancia (Aledo, 2008). En el caso de “El Sol del Vergel”, la seguridad de los residentes y visitantes estará controlada mediante dos entradas independientes respectivamente; la primera se hará sobre la carretera nacional, y la otra, sólo será para el fraccionamiento, por lo que los residentes contarán con accesos independientes, este modelo responde al nombre exclusionista.

Figura 3.17. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf.



Fuente: internet 5.

Por su parte, el modelo inclusionista pretende resolver todas las necesidades de los residentes dentro del complejo, ofertando múltiples servicios con el objeto de incentivar el máximo gasto del residente dentro de los servicios ofertados por la propia empresa (Aledo, 2008), además de los ya mencionados, en este caso, dentro del campo de golf se cuenta ya con el restaurante “El Señor”, cuya especialidad es la alta cocina mexicana (Figura 3.18).

El campo de golf se localiza a un costado de la Carretera Nacional, la cual es la principal vía de acceso y salida de la ciudad de Monterrey a la zona sur del estado, además de ser de libre tránsito lo que garantiza la accesibilidad a dicho campo de golf, en este punto cabe señalar que se genera una porción territorial que fomenta la segregación y contrasta con las formas tradicionales de la tenencia de la tierra.

Figura 3.18. Restaurante ubicado dentro del campo golf



Fuente: internet 6.

Los imaginarios que soportan el TSR manejan el discurso de que ante la dificultad de la vida urbana, se requiere la búsqueda de reposo y tranquilidad; esto se refleja claramente en la publicidad de este desarrollo turístico-residencial: “... lo importante de este concepto es experimentar la tranquilidad de vivir rodeado de naturaleza además de contar con un campo de golf a unos cuantos pasos de su hogar” (Figura 3.19 y Figura 3.20).

Figura 3.19. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf



Fuente: internet 7.

Figura 3.20. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf



Fuente: internet 8.

A casi todos los objetos, se les puede atribuir una cualidad o atractivo especial que permite que éstos se eleven, a través de la publicidad, al estatus de atracción turística. Un requerimiento es que éste objeto se asocie con una ubicación, ya que esto lo que lo distingue de otros bienes de consumo; también se requiere de una imagen que le dé al

turista el porqué ese objeto debe suscitar interés o atractivo y generalmente son creados a partir de recursos medioambientales (Lew, 2000).

En este caso, es la Sierra Madre Oriental es el objeto que motiva el desplazamiento de los turistas y que por su relativa cercanía con el complejo, eleva de manera significativa el precio de los terrenos ofertados, la vista hacia ésta se oferta de tal manera:

“La ubicación de cada uno está estratégicamente planeada para que absolutamente toda las vistas del área residencial tengan como escenario el fairway, los lagos dentro del campo o bien las faldas de la Madre Sierra” (internet 9, 2011 y figura 3.21)

Figura 3.21 Vista hacia la Sierra Madre Oriental desde el campo de golf



Fuente: fotografía de Yessica Italivi Lara López

Otro imaginario importante es el del lujo y la exclusividad del fraccionamiento que forma parte fundamental de la publicidad: “Exclusividad total, sólo 80 terrenos, vivir en un campo de golf es otra cosa, el sol resort spa y campo de golf es un desarrollo residencial y turístico envuelto en un ambiente de lujo y satisfacción” (Figura 3.22).

Figura 3.22. Publicidad del fraccionamiento dentro del campo de golf



Fuente: internet 10.

La construcción de un campo de golf, como parte de una fase del TSR, orienta el producto a solventar algunos de los déficit propios; es así como la oferta de golf desestacionaliza la ocupación de las residencias y los servicios ofrecidos dentro de éste (Mazón, 2006). Para “El Sol”, según la entrevista realizada a Carlos Guajardo, administrador del restaurante ubicado dentro del campo de golf, sólo el verano es la temporada más baja para el campo, mientras que todas las temporadas restantes la afluencia se mantiene y aumenta de manera considerable en periodos de puentes vacacionales.

CONCLUSIONES

El turismo es una actividad, que ha adquirido mayor notoriedad e importancia tanto para la economía de los países como en la esfera académica. A lo largo de su evolución se han desarrollado diversas tipologías, el turismo de segundas residencias, es una de ellas; sin embargo, en México, aun se carece de estudios concernientes al respecto, así como el reconocimiento de la relevancia que ha adquirido.

El turismo de segundas residencias, va más allá de un fenómeno turístico, pues se involucran diversos procesos como producción de viviendas, así como la dotación de servicios e infraestructura.

En el caso de Allende, Nuevo León, al analizar sus características territoriales se puede afirmar que estas han permitido el surgimiento del turismo de segundas residencias y podrían propiciar su futura consolidación; el primer factor es la cercanía y la accesibilidad que se tiene con la Zona Metropolitana de Monterrey, principal asentamiento humano del estado y la región noreste del país y, por ende, se convierte en el primordial foco emisor de turistas de segundas residencias.

Otro factor a destacar son los recursos naturales con los que el municipio de Allende cuenta, pues en él se ubica una parte importante de la Sierra Madre Oriental y el río Ramos, que en su conjunto construyen un escenario y paisaje de gran atracción y por tanto favorable para el desarrollo del turismo en general.

El tamaño del municipio, la cantidad de habitantes dentro de éste, así como las características físicas en cuanto al estilo arquitectónico del municipio, son propicias para la creación de un ambiente alejado de la vida urbana, capaz de satisfacer el imaginario turístico del TSR, el cual consiste en escapar de la densificación y problemas surgidos dentro de la ciudad para obtener reposo y tranquilidad.

En cuanto a las razones por las que se adquiere una segunda residencia, también se encuentra la de la inversión; a este respecto, actualmente en Allende se está llevando a cabo la creación de un número significativo de fraccionamientos campestres, así como la venta de numerosos terrenos a lo largo de la carretera nacional principalmente, por lo que al adquirir un terreno o un fraccionamiento ya edificado, se convierte en una forma importante de inversión inmobiliaria, pues se está frente a una importante encarecimiento y especulación en cuanto al valor del suelo en la zona.

Sin embargo, la especulación en el valor del suelo que conlleva la privatización del espacio para el desarrollo de fraccionamientos campestres y quintas destinadas para el turismo de segundas residencias, además de modificar de manera importante la estructura urbana actual, restringe su uso, disfrute y gozo sólo para aquellas personas capaces de poder pagarlas o construir las.

Si bien es cierto que el establecimiento de estas propiedades generan al municipio de Allende diversos beneficios tales como la creación de empleos directos e indirectos, así como el pago de impuestos y algunos otros servicios, es importante reconocer que el gobierno municipal tendrá que ser capaz de crear y dar servicios suficientes para satisfacer la creciente demanda, además de designar mayores presupuestos para la construcción de esta infraestructura, y seguir dotando a la población actual de estos mismos servicios.

Sin duda los espacios con mayor atractivo dentro del municipio son los que se ubican en las cercanías de los atractivos turísticos; es el caso específico de la Sierra Madre Oriental y el Rio Ramos. Sin embargo, estos lugares dentro del mapa de Ordenamiento Territorial del municipio se encuentran localizados dentro de la zona de preservación, por lo que resulta importante llevar un control altamente cuidadoso en cuanto a los trámites y permisos relacionados para otorgar la licencia de construcción de los fraccionamientos así como un control en cuanto al volumen de los fraccionamientos y quintas campestres que se lleven a cabo para poder mantener intacto el paisaje y belleza del lugar.

Un factor fundamental será el de promover una mayor oferta de actividades a realizar dentro de Allende, además de las que se llevan a cabo actualmente, como la remodelación de la plaza principal, la remodelación del mirador “Santa Cruz”, así como la construcción de un parque denominado “Bicentenario”; además de la promoción de diversas ferias como la del aniversario del municipio que se realiza en el mes de marzo, elementos que podrán formar parte del atractivo para el desarrollo del turismo de segundas residencias.

También es importante realizar de la construcción de servicios complementarios para el turismo, como una mayor oferta de productos gastronómicos como restaurantes o tiendas de víveres que al mismo tiempo generarían una mayor derrama económica dentro del municipio, así mismo el mejoramiento de las condiciones de las calles o caminos que conducen a los fraccionamientos y quintas campestres.

El fraccionamiento dentro del campo de golf significa una nueva modalidad del turismo de segundas residencias, donde la presencia de éste, soluciona algunas deficiencias en cuanto a los servicios y atractivos turísticos existentes dentro del municipio, por lo que además de ser un lugar donde se ofertan estos inmuebles, se convierte en un atractivo más para la construcción y consolidación de nuevos fraccionamientos en sus cercanías.

Pese a esto, es de gran repercusión en el desarrollo de fraccionamientos campestres y quintas factores que van más allá del dominio de las autoridades locales, como la reciente desaceleración económica de México y la violencia e inseguridad que se presenta en la zona norte del país, afectando en gran medida a la Zona Metropolitana de Monterrey; estos hechos han repercutido significativamente en la construcción y establecimientos de estos fraccionamientos y quintas campestres.

FUENTES DE CONSULTA

- Alcalá, B. (2009) *Dinámica territorial del turismo sexual masculino-masculino en Acapulco, Guerrero*, tesis de licenciatura, Facultad de Filosofía y Letras, Ciudad de México, México.
- Aledo, A. (2008) “*De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial*”, en *Arbor*, vol. 184, núm. 729, p.p. 99-113 en <<http://arbor.revistas.csic.es/index.php/arbor/article/view/164/164>>.
- Aledo, A.; Mazón, A.; Mantecón, A. (2007) “La insostenibilidad del turismo residencial” en: Lagunas, D. (coord.), *Antropología y turismo*, Plaza y Valdés, Distrito Federal, México.
- Arias, E. (2007) “Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México” en *El periplo sustentable*, pp. 5-42 en <http://www.uaemex.mx/plin/psus/rev12/articulo_01.pdf>.
- Boullón, R. (1992) *Las actividades turísticas y recreacionales. El hombre como protagonista*, Trillas, Ciudad de México, México.
- Callizo, J. (1991) *Aproximación a la geografía del turismo*, Síntesis. Madrid, España.
- Cárdenas, F. (1991) *Proyectos turísticos: localización e inversión*, Trillas, México.
- Carmona, R. (2006) *Organización territorial del turismo en el corredor Tijuana- Rosarito- Ensenada*, tesis de maestría, Facultad de Filosofía y Letras, Ciudad de México, México.
- CESTUR (2005) *El Turismo de segundas residencias en México*, disco compacto, Subsecretaría de Planeación Turística, Coordinación de la Unidad Técnica de Evaluación, Ciudad de México, México.

----- (2008) *Encuesta urbana del turismo doméstico en hogares. Reporte de resultados. Medición 3. Periodo Enero-Abril 2008.* Secretaria de Turismo, Ciudad de México, México.

CONAFOR (2010) *Sistema Nacional de Información Forestal. Tipos de vegetación forestal y de suelos,* en el portal de la Comisión Nacional Forestal <http://148.223.105.188:2222/gif/snif_portal/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=7>.

CONAPO (2005) *Índices de desarrollo humano,* CONAPO, México.

Farrell, T. (2000) "Naturaleza", en *Enciclopedia del turismo,* Síntesis, Madrid, España, pp.451-452.

Flores, B. (1997) "Guía Turística de Allende Nuevo León", Compañía Editorial y Distribuidora, S.A., Distrito Federal, México.

Gallegos, O. (2006) *Estructura territorial del corredor turístico Veracruz-Boca del Río, México al inicio del siglo XXI,* tesis de maestría, Facultad de Filosofía y Letras, Ciudad de México, México.

Garza, J. (2006). *Estructura territorial del turismo en la Zona Metropolitana de Monterrey, México,* tesis de licenciatura, Facultad de Filosofía y Letras, Ciudad de México, México.

Gobierno del estado de Nuevo León (2011) *Ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León,* México.

Hernández, F. (2009) "Urbanizaciones privadas en América Latina, los "guetos" del siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa argentina", Universidad de la República, Montevideo, Uruguay.

Hiernaux, D. (1989). *Teoría y praxis del espacio turístico*, UAM, Unidad Xochimilco, Ciudad de México, México.

----- (2002) "Imaginario social y turismo sostenible" en *Cuadernos de ciencias sociales* 123, octubre del 2002, en <<http://www.flacso.or.cr/fileadmin/documentos/FLACSO/cuaderno123.pdf>>.

----- (2004) "Reporte final del estudio. El turismo de segundas residencias en México", CESTUR-UAM, Distrito Federal, México.

----- (2005) "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano", en *Scripta Nova*, vol. IX, núm. 194, en < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>>.

----- (2006) "Geografía del turismo", en: Lindón, A.; Hiernaux, D. (Dir.), *Tratado de Geografía Humana*, Antrophos, Barcelona, España, pp. 401-432.

INEGI (1950) VII Censo de población y vivienda, 1950, INEGI, México.

----- (1960) VIII Censo de población y vivienda, 1960, INEGI, México.

----- (1970) IX Censo de población y vivienda, 1970, INEGI, México.

----- (1980) X Censo de población y vivienda, 1980, INEGI, México.

----- (1990) XI Censo de población y vivienda, 1990, INEGI, México.

----- (2000) XII Censo de población y vivienda, 2000, INEGI, México.

----- (2005) II Conteo de población y vivienda, 2005, INEGI, México.

----- (2009) "Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos Allende, Nuevo León", en el portal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía <<http://mapserver.inegi.gob.mx/webdocs/prontuario2009>>.

- (2010) XIII Censo de población y vivienda, 2010, INEGI, México.
- Lew, A. (2000) "Atracción", en *Enciclopedia del Turismo*, Síntesis, Madrid, España, pp 66-67.
- López, A. (2001) *Análisis de la organización territorial del turismo de playa en México*, BCS, tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Ciudad de México, México.
- Lozato-Giotart, J. (1990) *Geografía del turismo. Del espacio contemplado al espacio consumido*, Masson, S.A., Barcelona, España.
- Martín, I. (2009) "La responsabilidad social corporativa de empresas privadas y de la administración pública. Especial referencial turismo residencial" en *TEC Empresarial*, vol. 3, pp. 55-64 en <<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3202438>>.
- Mckercher, B. (2000) "Turismo Interno", en *Enciclopedia del turismo*, Síntesis, Madrid, España, pp. 654-655.
- Mesplier, A.; Bloc-Duraffour, P. (2000) *Geografía del turismo en el Mundo*, Síntesis, Madrid, España.
- R. Ayuntamiento de Allende, Nuevo León (2007) *El río Ramos naturaleza viva*. Nuevo León, México.
- Salinas, E. (2003) *Geografía y turismo*, SI-MAR S.A., Bogotá, Colombia.
- SECTUR (2003) *Turismo Interno. Los viajes de los residentes en México dentro del país*. Dirección General de Información y Análisis de la Secretaría de Turismo, Ciudad de México, México.
- Vera, J. (1997) *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*, Ariel, S.A., Barcelona, España.

SITIOS DE INTERNET

1. http://www.allende.gob.mx/15_Turismo.html
2. <http://www.elsoldelvergel.com/nosotros.php>
3. <http://www.portalfruticola.com/2010/11/05/mexico-promoveran-turismo-con-la-citricola/>
4. <http://www.elsoldelvergel.com/Images/mapa.jpg>
5. <http://www.elsoldelvergel.com/nosotros.php>
6. <http://www.elsoldelvergel.com/galeriarestaurantes.php>
7. <http://www.elsoldelvergel.com/nosotros.php>
8. <http://www.elsoldelvergel.com/nosotros.php>
9. <http://www.elsoldelvergel.com/fraccionamiento.php>
10. <http://www.elsoldelvergel.com/nosotros.php>