



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN LUIS

Facultad de Turismo y Urbanismo

LICENCIATURA EN TURISMO

**El crecimiento urbano y su incidencia en la competitividad turística
sustentable del destino turístico de sierras de Villa de Merlo, San
Luis**

Trabajo Final Integrador presentado para la obtención del título de Licenciada en Turismo

Autora: María Azul Mateucci

DNI: 37.829.148

Legajo: 11005815

Directora: Dra. Adriana Otero

Co-director: Lic. Diego Díaz

2021

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, por acompañarme para hacer lo que sentía;

A Nelly, por aparecer y estar todos estos años;

A la profe Adriana Otero y al profe Diego Díaz, por su acompañamiento y predisposición, siempre, y por su contagio de pasión y compromiso con la profesión;

A mis compañeros, por ser el mejor grupo para transitar el camino universitario;

A la Villa de Merlo y sus habitantes, por ser el lugar ideal para mi formación académica;

A la universidad pública y gratuita, por la oportunidad de estudiar;

Muchas gracias.

No construyas pintoresco. Deja tal efecto para los muros, las montañas y el sol. El hombre que se viste pintoresco no es pintoresco, sino un payaso. El campesino no viste de manera pintoresca, sino que lo es (...)

No pienses en el tejado, sino en la lluvia y en la nieve. Así piensa el campesino, y por ello construye en las montañas el tejado más plano que le es posible según sus conocimientos técnicos. En las montañas la nieve no debe deslizarse cuando ella quiere, sino cuando el campesino quiera (...)
¡Sé veraz! La naturaleza solo se vincula con la verdad.

(LOOF, 1913)

Todas las sociedades antes del capitalismo fueron sociedades campesinas, y las que le sobrevivan también lo serán, aunque no sean iguales a las del pasado. No podrán serlo. Pero, eso sí, de ellas habrá mucho que aprender.

(BADAL et al., 2006)

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	6
2.	FUNDAMENTACIÓN	8
3.	PROBLEMA DE INVESTIGACION	9
4.	OBJETIVOS	10
5.	PREGUNTAS QUE ORIENTAN LA INVESTIGACIÓN	11
6.	MARCO TEÓRICO.....	12
6.1	Las ciudades en la posmodernidad y la globalización	12
6.2	Destinos turísticos y migraciones en el posturismo.....	14
6.3	La lógica inmobiliaria y los destinos turísticos con desarrollo residencial.....	20
6.4	Movilidades y territorios	25
6.5	Desarrollo de ciudades y manejo del crecimiento	30
6.6	Competitividad sustentable de destinos turísticos.....	35
7.	MARCO REFERENCIAL.....	44
7.1	Ubicación geográfica	44
7.2	Conexión con el medio	44
7.3	Clima.....	47
7.4	Antecedentes del microclima	48
7.5	Reseña histórica.....	50
8.	METODOLOGÍA	52
8.1	Diseño de la investigación	52
8.2	Enfoque de la investigación	52
8.3	Técnicas de relevamiento de datos	53
8.4	Tipo de triangulación	53
8.5	Análisis de los resultados	54

8.6	Criterio de muestreo	54
8.7	Variables, dimensiones y categorías de análisis.....	55
9.	RESULTADOS.....	57
9.1	Crecimiento urbano de destinos	57
9.1.1	<i>Casos de destinos turísticos con migración de amenidad.....</i>	<i>57</i>
9.1.1.1	España.....	57
9.1.1.2	Canadá	60
9.1.1.3	México.....	64
9.1.1.4	Brasil.....	69
9.1.1.5	Patagonia Argentina.....	73
9.1.1.6	El caso de Merlo	77
9.2	Migración de amenidad	86
9.2.1	<i>Impactos urbanos-turísticos de los migrantes.....</i>	<i>87</i>
9.2.1.1	Variación de la cantidad de habitantes	87
9.2.1.2	Metros cuadrados construidos.....	92
9.2.1.3	Evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras.....	96
9.2.1.4	Evolución de la cantidad y tipo de establecimientos hoteleros y parahoteleros.....	97
9.2.2	<i>Productos urbanos para la migración de amenidad.....</i>	<i>100</i>
9.2.2.1	Tipo de oferta del suelo.....	101
9.2.2.2	Tipo de demanda del suelo	102
9.3	Prácticas de operación del negocio inmobiliario	110
9.3.1	<i>Instrumentos para regular la expansión turística y urbana.....</i>	<i>110</i>
9.3.1.1	Políticas turísticas	110
9.3.1.1.1	Nacionales.....	110
9.3.1.1.2	Provinciales	113
9.3.1.2	<i>Políticas públicas de uso del suelo.....</i>	<i>116</i>
9.3.1.2.1	Nacionales.....	116
9.3.1.2.2	Provinciales	117
9.3.1.2.3	Municipales.....	124
9.3.1.3	Rol del Concejo Deliberante.....	126
9.3.2	<i>Impactos en el suelo y en la comunidad local.....</i>	<i>128</i>
9.3.2.1	Cambios en el valor del suelo.....	129
9.3.2.2	Privatizaciones del espacio público.....	133

9.3.2.3	Localización de las inversiones	137
9.3.2.4	Cambios en el uso del suelo	145
9.3.2.5	Evolución de la mancha urbana	148
9.3.2.6	Empleo local.....	153
9.4	Recursos determinantes de la competitividad turística sustentable	161
9.4.1	<i>Factores críticos</i>	162
9.4.1.1	Condiciones de los factores de soporte y recursos.....	163
9.4.1.2	Condiciones de los factores de atracción	165
9.4.1.3	Responsabilidades de la dirección del destino	166
9.4.1.4	Existencia de determinantes restrictivos.....	169
9.4.1.5	Funcionamiento de los componentes del entorno micro.....	170
9.4.1.6	Funcionamiento de los componentes del entorno macro.....	172
9.4.2	<i>Rentabilidad turística</i>	175
9.4.2.1	Evolución de la demanda turística.....	175
9.4.2.2	Estadía promedio	179
9.4.2.3	Evolución de la oferta turística.....	183
10.	CONCLUSIONES.....	189
11.	REFERENCIAS.....	193
12.	ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS.....	202
12.1	Figuras	202
12.2	Tablas	203
13.	APENDICE.....	205
13.1	Matriz de análisis de datos cualitativos.....	205

1. INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como fin analizar la problemática actual del crecimiento urbano y su relación con la competitividad turística sustentable en el destino turístico de sierras de la Villa de Merlo, provincia de San Luis.

Los destinos turísticos de montaña son lugares elegidos por migrantes de amenidad en todo el mundo. Son espacios con significados y asociaciones propias, para sus residentes e incluso para sus visitantes, pero también poseedores de una combinación de características que lo definen como bellos paisajísticamente, cosmopolitas, exóticos, aunque también degradados social y ambientalmente. Las migraciones de amenidad pueden considerarse en muchos casos como una sombra del turismo (González et al., 2009, en Otero y González, 2012), ya que el tipo de moviidades que causan podrían interpretarse como regresivas en términos de desarrollo local. (González, 2017, p.2)

Este proceso de migración de amenidad, según Moss (2006) refiere al *“movimiento de personas provenientes principalmente de áreas metropolitanas, de forma tanto parcial como permanente, en busca de lo que perciben como condiciones medioambientales y culturales superiores en espacios rurales”* (Conterno, 2015, p.1).

“La decisión de migrar es usualmente acompañada de la decisión de inversión en la construcción o adquisición de viviendas permanentes o segundas residencias donde iniciar una nueva vida - idílica en ese imaginario - en las montañas” (González, 2012, p.5).

Estas formas de migrar a los destinos turísticos, se dan en el marco del post turismo, al cual Bourdieu (2008), lo define en un sentido amplio como:

Un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. Este enfoque incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada, que en la forma de migrantes de amenidad, llegan a estas localidades turísticas para recrear una "nueva vida", buscando un medioambiente, una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana. (González, 2017, p.2)

Esta migración, en la ciudad de Merlo se puede ver reflejada en el crecimiento poblacional de los últimos años, que de acuerdo al INDEC (2010), la ciudad pasó de tener 11.159 habitantes en el año 2001, a 17.084 en el año 2010, esto representa un 53,1% de aumento en menos de una década.

Merlo ha tenido un crecimiento urbano acelerado en los últimos años, tal como señalan Miranda et al., (2019):

Uno de los hechos que realmente marcaron el crecimiento de la Villa de Merlo fue la promoción y difusión de la ciudad con el lema “tercer microclima del mundo”. José Alberto Mercáu, comenzó a estudiar y a difundir a Villa de Merlo como “joya climatológica” promocionando la idea de un turismo basado en las bellezas naturales del lugar. (p.28)

Es destacable el rol jugado por la cuestión del microclima merlino como tópico recurrente en la promoción del destino turístico. Se trata de una estrategia discursiva elaborada por sectores de las élites culturales y económicas de la villa, que apuntaron a la consolidación del perfil turístico de la localidad, destinada al posicionamiento y diferenciación de la misma en el marco del turismo serrano en el país. El microclima, más allá del debate sobre su existencia (el cual le corresponde a la climatología y las ciencias ambientales), opera como ordenador de los atractivos del destino, así como de la percepción y expectativas de los visitantes. El microclima es un rasgo distintivo del destino dentro de un imaginario común a los destinos serranos y de montaña compuesto por una lectura romántica y estetizante de la naturaleza y la vida rural. (Miranda et al., 2019, p.28)

Lo destacable aquí es que ese imaginario, esa apropiación simbólica del espacio, se convierte en un mecanismo de justificación para intervenciones urbanas, además de facilitar la atracción para la llegada de turistas y flujos migratorios; y de inversiones inmobiliarias, de alojamiento y gastronómicas. (Trivi, 2018, en Miranda et al., 2019, p.29)

Desde esta perspectiva, se plantea como objetivo principal de la investigación “**conocer el proceso de crecimiento urbano y las transformaciones generadas, en el marco de la posmodernidad y la globalización, en la competitividad sustentable del destino turístico de sierras de la Villa de Merlo, entre los años 2000 y 2020**”.

2. FUNDAMENTACIÓN

El destino turístico de la Villa de Merlo ha experimentado un crecimiento en sus índices demográficos y en su oferta turística.

Con respecto al crecimiento del número de habitantes, se considera que actualmente Villa de Merlo, cuenta con aproximadamente 27.000 habitantes y con respecto al crecimiento en los servicios de alojamiento actualmente cuenta con 11.886 plazas de alojamientos turísticos. Continúa, aún la llegada de migrantes por amenidad, en menor medida que en la primera década del siglo. (Miranda et al., 2019, p.19)

El foco de esta investigación está puesto tanto en el análisis del proceso de crecimiento urbano como así también en los efectos generados a partir del mismo en la competitividad sustentable del destino turístico.

Lo que hace a un destino competitivo es su habilidad para incrementar el gasto turístico y aumentar la cantidad de visitantes a la vez que proveerlos con experiencias satisfactorias y memorables y hacerlo de manera que resulte rentable, promoviendo el bienestar de los residentes, y preservando el capital natural del destino para las generaciones futuras. (Crouch y Ritchie, 2003, en González, 2012, p.6)

El rápido crecimiento urbano en Merlo, trajo aparejado efectos en diferentes factores sociales, ambientales, culturales, económicos, demográficos y territoriales, que hacen a la competitividad turística del destino. La competitividad de destinos turísticos, según Hassan, (2000) es *“la capacidad de un destino para crear e integrar productos con valor añadido que permitan sostener los recursos locales y conservar su posición de mercado respecto a sus competidores”* (Castrillón, 2011, p.102).

Crouch y Ritchie (2000), la refieren como la capacidad de un país para crear valor añadido, e incrementar de esta forma el bienestar nacional mediante la gestión de ventajas y procesos, atractivos, agresividad y proximidad, integrando las relaciones entre los mismos en un modelo económico y social. (González et al., 2009, p.122)

El interés por esta temática corresponde a lecturas sobre movilidades y sus efectos comunes derivados en la competitividad en distintos destinos turísticos de montaña del mundo, a través de las distintas materias de la carrera Licenciatura en Turismo y, de detectar similitudes con el área de estudio elegida, como el acelerado crecimiento urbano y las problemáticas comunes respecto a la competitividad turística sustentable.

Se pretende comprender la realidad de manera crítica y analizar las causas del crecimiento urbano, como así también los efectos en la competitividad turística sustentable, y en base a ello, aportar nuevos conocimientos y proponer cambios en la situación actual en materia de gestión y planificación para el desarrollo sustentable local en el destino turístico de sierras de la Villa de Merlo.

3. PROBLEMA DE INVESTIGACION

Se necesita mayor conocimiento respecto a la influencia del crecimiento urbano de los destinos turísticos en la competitividad turística sustentable, es por ello, que este estudio pretende brindar información para dar cuenta de cómo la competitividad sustentable de un destino turístico de sierras se encuentra condicionada por factores del crecimiento urbano.

“Los procesos de migración de amenidad que se desarrollan en estos destinos turísticos evidencian y ejemplifican significativas contradicciones y efectos económicos, sociales y ambientales que resultan regresivos en términos de competitividad y desarrollo local” (Sánchez y González, 2011, p.289).

Como señalan Sánchez y González (2011):

Se parte de la noción que un destino turístico competitivo está asociado a un territorio capaz de generar un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo.

El desarrollo turístico local y la gestión de los destinos deben orientarse necesariamente a la creación de ventajas competitivas, brindando experiencias significativas a los turistas; al mismo tiempo que se crean condiciones que beneficien a las empresas del sector y a la comunidad local. (p.295)

Reconociendo la importancia de la competitividad de los destinos turísticos, en este estudio se analizan los principales efectos del crecimiento urbano en cada una de las dimensiones de la misma, para finalmente brindar propuestas de planificación y desarrollo local basado en la competitividad turística sustentable.

Así surge la pregunta que guía esta tesis ***¿Cómo influye el crecimiento urbano de los últimos 20 años en la competitividad turística sustentable de la Villa de Merlo?***

4. OBJETIVOS

Objetivo general

- Conocer el proceso de crecimiento urbano y las transformaciones generadas, en el marco de la posmodernidad y la globalización, en la competitividad sustentable del destino turístico de sierras de la Villa de Merlo, entre los años 2000 y 2020.

Objetivos específicos

- Indagar sobre el crecimiento urbano en distintos destinos turísticos de montaña y litorales del mundo con procesos de migración de amenidad, y su evolución en el tiempo.
- Analizar la vinculación entre las migraciones de amenidad y el crecimiento urbano-turístico.
- Evaluar el rol del negocio inmobiliario en el crecimiento de la ciudad.
- Identificar las características de la competitividad turística sustentable, y su relación con el proceso urbano del destino.

5. PREGUNTAS QUE ORIENTAN LA INVESTIGACIÓN

- ¿De qué manera el Estado promueve un crecimiento urbano sin un desarrollo local sustentable?
- ¿Cómo los procesos de migración de amenidad influyen en el crecimiento urbano del destino turístico de Merlo?
- ¿De qué forma el negocio inmobiliario alentó a los migrantes a invertir en la actividad turística-hotelera?
- ¿Cómo la competitividad turística sustentable de Villa de Merlo se ve afectada por el crecimiento urbano de los últimos 20 años?

6. MARCO TEÓRICO

6.1 Las ciudades en la posmodernidad y la globalización

“El nuevo capitalismo mundial se desarrolla desde los ochenta con una dimensión crecientemente financiera y especulativa, la más verdaderamente global” (Fernández Durán, 2006, p.3). Siguiendo a Fernández Durán (2006), es posible comprender el funcionamiento de esta **nueva fase capitalista**:

Tras el fuerte parón económico de los setenta y primeros ochenta (shocks petrolíferos, crisis del dólar, estanflación, subida brusca de los tipos de interés, estallido de la deuda externa periférica) se reinicia una nueva fase de crecimiento económico (desigual, cíclica y sobre nuevas bases) y, por supuesto, una nueva etapa de expansión urbano-metropolitana en todo el planeta. En el “Norte” se activa una vez más el crecimiento del sistema urbano superior, en especial de las principales “Ciudades Globales” (Nueva York, Londres, Tokio), pero su crecimiento es más espacial que demográfico, ante el agotamiento progresivo de las migraciones internas campo-ciudad (si bien su incremento de población se ve ayudado por las migraciones externas), y va acompañado de fuertes reestructuraciones internas (terciarización y reforzamiento de sus centros financieros y decisionales). En el “Sur”, el estallido de sus principales metrópolis hace que éstas pasen ya a ocupar los primeros lugares mundiales en términos demográficos (México DF, Sao Paulo, Lagos, Mumbai, Yakarta), que no económicos. La deslocalización industrial, los planes de ajuste estructural del FMI¹ y el BM², el “desarrollo del subdesarrollo”, las “guerras de baja intensidad” periféricas y los grupos paramilitares, y sobre todo la desarticulación del mundo rural por la expansión del agrobusiness, son las causas del brutal crecimiento de las megaciudades periféricas; la inmensa mayoría verdaderos vertederos de la pobreza y la marginación mundial, en gran medida femenina. (p.3)

Este brusco crecimiento de las ciudades, hizo que por primera vez la población urbana exceda a la rural:

Al inicio del nuevo milenio, hay unas 400 metrópolis millonarias en el mundo, unas 20 de ellas superan ya los diez millones de habitantes (tres cuartas partes de las mismas en la periferia), y unas pocas se sitúan en el entorno de los veinte millones de habitantes.

Más de la mitad de la población mundial (que alcanza 6600 millones) habita ya en áreas urbanas. Por primera vez en la historia de la humanidad la población urbana supera a la rural, y este proceso va a acelerarse aún más en las próximas décadas, sobre todo en los países periféricos. (Fernández Durán, 2006, p.5)

De esta manera, las ciudades sufren modificaciones, aparece un nuevo **paisaje urbano** marcado por la arquitectura y las tipologías urbanas del apartheid social y la videovigilancia, en donde: se produce una regresión total del espacio público, que inhibe cualquier tipo de participación (el “ágora” ciudadano simplemente no existe), se desarrolla una guerra civil de baja intensidad, el espacio se organiza en base al miedo (a

¹ Fondo Monetario Internacional.

² Banco Mundial.

los otros), se instala una verdadera histeria social por la seguridad, se da una creciente presencia y fiscalización policial, interviene la violencia de clase como instrumento al servicio de la construcción de la “ciudad”, se organiza de forma sistemática la depredación de la naturaleza, se acrecienta el acoso contra cualquier disidencia, se produce un aumento de la polarización social, se enseorea el inmenso poder de los promotores inmobiliarios, se van desmantelando los servicios públicos y va reinando cada vez más el mercado puro y duro, se imponen grandes maquinarias discursivas al servicio de la legitimación de los proyectos de control y explotación social, se establece una creciente criminalización de la miseria y un verdadero estado de sitio para los inmigrantes. (Delgado, 2004, en Fernández Durán, 2006, p.19)

Esta situación, también repercute sobre el precio del **suelo** en las ciudades: esta “urbanización (desatada) del campo” está suponiendo también una subida generalizada del precio del suelo rústico agrícola, pues todo él puede llegar a ser urbanizable. Lo cual está suponiendo el creciente abandono de la actividad agraria ante las expectativas de negocios suculentos en el horizonte, sobre todo cuando la agricultura pierde cada vez más peso en la cadena de producción de valor. (Fernández Durán, 2006, p.23)

*“Por su parte, Harvey (1998) ubica esta fase en los inicios de 1972, caracterizándola como una metamorfosis en las prácticas culturales y económico-políticas, ligada al surgimiento de nuevas formas dominantes de experimentar el **espacio** y el **tiempo**”* (Manzanal, 2007, p.16).

*“Las transformaciones mundiales y globales ejercen influencias sobre las ciudades, por lo que hoy día no es posible pensar lo **local** y regional fuera de lo **global**; como tampoco lo global sin su interdependencia con la escala local”* (Manzanal, 2007, p.17).

La **globalización** plantea una serie de interrogantes:

Comienzan a no resultar útiles los supuestos tradicionales de la sociología basados en el “Estado-Nación como contenedor de los procesos sociales”, porque, afirma que, en el presente muchos de los procesos que ocurren en los territorios pueden obviar en sus regulaciones y controles al Estado-Nación y resultar directamente en “una localización de lo global” o sino en “una entidad nacional que ha sido desnacionalizada”.

Las referencias, entidades y regulaciones de lo ‘global’ impregnan profundamente el espesor institucional y social de lo nacional y en particular de los territorios que lo componen. Y de este modo se conforma una **dinámica multiescalar** (operando a través de todas las escalas local, nacional, regional, global) producto de los nuevos desarrollos de la comunicación. (Sassen, 2000, en Manzanal, 2007, p.17)

Todo esto da cuenta de que *“en los territorios opera la compresión espacio-temporal acelerada por la globalización que, como Harvey (1998) sostiene, conduce a “desplazamientos fundamentales en los sistemas de representación, en las formas culturales y en las concepciones filosóficas”* (Manzanal, 2007, p.19).

Los cambios que se vienen produciendo según Cohen (2005), dan cuenta de que:

En la estela de la globalización y de los procesos que acompañan a la creciente movilidad de las personas, capital, información y culturas (Urry 2001), gran parte del

mundo contemporáneo cada vez más «**posmoderno**» se está convirtiendo, de una parte, en más homogéneo (Ritser 1993) y de otra, en más híbrido (Kapchan y Strong 1999) y «glocalizado» (Raz 1999; Robertson 1995). (p.12)

Por lo tanto, esta era puede pensarse como una simulación, ya que la **posmodernidad** también se concibe por algunos autores como «la era de la simulación «la generación de modelos sin origen o realidad: la hiperrealidad»; es un mundo de copias sin originales, y por ello sin autenticidad. La relación entre lo real y el signo, el simulacro, se ha invertido: el simulacro en el mundo posmoderno determina lo real: Disneylandia es la América real.

Irónicamente, debido a la naturaleza móvil, inestable y cambiante de la vida contemporánea, el «viaje» (Rojek y Urry 1997) se convierte en la metáfora dominante para caracterizar la situación posmoderna, aunque los procesos conjuntos de homogeneización y de hibridación cultural parecen haber reducido para muchas personas el propio atractivo del viaje de placer. (Cohen, 2005, p.15)

6.2 Destinos turísticos y migraciones en el postturismo

Los cambios producidos en los destinos turísticos se dan en el contexto del **post-turismo**, el cual es definido por Bourdeau (2009) como:

Un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. Este enfoque incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada que en la forma de migrantes de amenidad o por estilos de vida, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno plantea una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana. (Salas, 2014, p.30)

El mismo, constituye una recomposición profunda de los acuerdos a escala mundial construidos durante el siglo XX en relación al espacio, el tiempo y las prácticas del "aquí" (la ciudad, lo cotidiano, el trabajo) y el "allá" (la naturaleza, lo no cotidiano, el ocio). El post-turismo en un sentido amplio implica un cambio de estatus en los espacios regionales y en las prácticas turísticas en el contexto de la globalización y la posmodernidad. La aceptación de este nuevo escenario señala lo trascendente de una visión que modifique cómo se entiende al turismo y sus prácticas, cuando tanto la sociedad como las experiencias recreativas han evolucionado. (Otero et al., 2010, p.1)

Por ello, este proceso puede interpretarse como una **catástrofe**:

El postturismo representa una transformación radical, que en términos científicos podría llamarse "catástrofe". El término -que no es sinónimo de desastre- implica un cambio dramático en el comportamiento de una actividad, de manera que después de la catástrofe surge una estructura y una funcionalidad diferentes a las anteriormente conocidas. (Molina, 2006, p.35)

De esta forma, el comportamiento del **post-turista** cambia, como lo explica Cohen (2005):

El post-turista no profundiza en el origen de las atracciones placenteras. En la posmodernidad, el disfrute e incluso la diversión y el juego se convierten en motivos socialmente aceptables para el viaje, reemplazando la búsqueda moderna de la autenticidad como un primer motivo de legitimación para el turismo.

El post-turista persigue la novedad, pero dentro del dominio de la cultura contemporánea global, en vez de comprometerse en una búsqueda de la «autenticidad» en la desaparición de las culturas étnicas o extranjeras. Sin embargo, los productos fusionados o hibridados de la nueva cultura, tales como «la fusión de cocinas», a menudo mejoran con el contraste de los elementos incongruentes incorporados a ellos, podría convertirse en un atractivo cada vez mayor para tales turistas. Pero en general, en esta tendencia del turismo contemporáneo, lo «extraordinario» es el mínimo y puede por tanto sólo ser apreciado por individuos con un relativamente elevado sentido de la distinción.

El post-turismo parece por tanto ser un fenómeno relacionado con la clase característica principalmente de las clases sociales más altas.

Sin embargo, está lejos de ser exclusivo de una pequeña elite: en el próspero occidente contemporáneo y cada vez más en algunos países no occidentales son más personas las que poseen el capital económico, así como cultural para participar en tal fenómeno. (p.16)

En este período, *“los destinos turísticos de montaña están siendo protagonistas de un nuevo fenómeno social y económico de tendencia mundial denominado por investigadores como **migración de amenidad**”* (Sánchez, 2011, p.289) a la cual Moss (2006) define como:

Aquella migración “llevada a cabo por personas que, habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo”. Para este autor, alrededor del mundo ha surgido una fuerza económica y social que está proporcionando nuevas oportunidades para las comunidades de montaña, lugares que por sus cualidades ambientales, naturales y culturales se convierten en polos de atracción para nuevos residentes. (Sánchez, 2011, p.289)

En base a Nakayama y Marioni (2007), González et al., (2011), señalan que la definición de Moss aporta elementos valiosos para identificar condiciones que identifican y caracterizan el proceso de migración de amenidad:

- Es migración, en tanto existe un abandono del lugar de residencia habitual para adoptar otro nuevo;
- Los migrantes fueron antes turistas, que vivenciaron por unos días el ambiente del lugar y decidieron en memoria de esas vivencias;
- Los migrantes se asientan en su nuevo destino con la idea de permanecer.

Los componentes de la definición dan lugar a la existencia de otras características de este fenómeno migratorio:

-La elección del destino recae generalmente sobre una localidad bastante conocida, situada dentro del país (otra localidad de la misma provincia u otra provincia). Son raros los casos de personas que han atravesado el océano para migrar, y en esto se diferencian notoriamente de quienes vinieron hacia América en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX;

-La elección de una localidad turística connota fuertemente la actividad de los migrantes en el destino: si reciben fondos de sus lugares de origen, viven como si fueran turistas permanentes; si deben generarlos en el lugar de destino, se dedican a actividades relacionadas con el comercio o los servicios turísticos;

-La fortaleza relativa de sus capitales económico y social, les permite aspirar a jugar, casi inmediatamente, roles protagónicos en los destinos.

Además de los **factores motivacionales**, existen **agentes facilitadores** claves en este proceso, tales como el aumento de la disponibilidad de tiempo y una riqueza discrecional, el incremento en el acceso a tecnología de información, comunicación y otros sistemas de servicios ahora presentes en áreas anteriormente lejanas, debido a las mejoras en los sistemas de transporte aéreo y terrestre, y los avances tecnológicos que permiten nuevas formas de comunicación e información; facilidades públicas, infraestructura y servicios como rutas pavimentadas, agua, electricidad, sistemas de manejo de basura, hospitales, bibliotecas, protección de incendios y otros servicios privados complementarios.

Los migrantes por amenidad buscan residencias temporales o permanentes en sitios donde pueden elevar su calidad de vida, y son atraídos principalmente por lugares con cualidades medioambientales y culturales propias. Dentro de los factores que motivan a estos nuevos residentes a mudarse a localidades de montaña pequeñas pueden destacarse: una fuerte valoración del ambiente natural, diferenciación cultural y ocio, aprendizaje y espiritualidad. Williams, Gill y Moore (1993) expresan que "los migrantes de amenidad buscan su residencia permanente o temporal, en áreas donde pueden tener fácil acceso a recursos naturales y culturales de mayor calidad que los normalmente disponibles para ellos en sus domicilios anteriores. Atribuyen valor considerable a la presencia de características ambientales protegidas, mientras demandan oportunidades de crecimiento artísticas y culturales, instalaciones distintivas para compras y recreación, servicios de salud de calidad, y en algunos casos seleccionan opciones del empleo". (p.80)

Estas migraciones también sufrieron cambios, según afirma McIntyre (2012), en Salas (2014):

Originalmente la migración se caracterizaba en sentido amplio como el cambio de lugar de residencia con un carácter "relativamente permanente" (Roseman, 1992:33), más recientemente, ha habido un mayor reconocimiento de la importancia económica, ambiental y social de la migración temporal y cíclica.

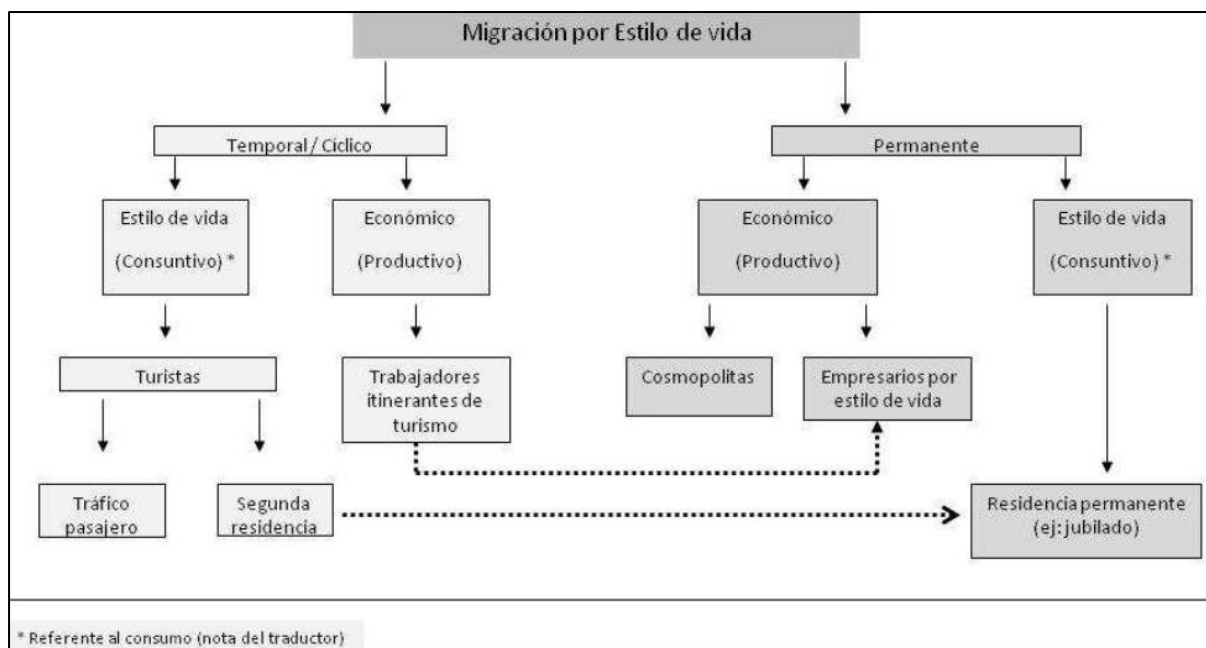
Investigaciones recientes enfatizan que la migración fue impulsada principalmente por motivos económicos. Williams y Hall (2000) sugieren que la migración podría estar motivada tanto por la "**producción**" como por el "**consumo**", donde el primer término se refiere a los migrantes que se trasladaron a los efectos de involucrarse en algún tipo

de trabajo o negocio, y el segundo, a quienes fueron motivados principalmente por consideraciones de estilo de vida.

Entre estos dos polos existe un conjunto cada vez mayor de migrantes motivados por varias combinaciones de motivos económicos y estilo de vida. Por lo tanto, en el desarrollo de una tipología de migrantes por estilo de vida es necesario en primer lugar, reconocer que la migración puede ser **temporal/cíclica o permanente**, y, en segundo lugar, que es probable que sea motivado por alguna combinación de intereses económicos y de estilo de vida (McIntyre, 2012, citado por Otero y González, 2012). A partir de este reconocimiento, McIntyre reconoce una tipología de **migrantes por estilos de vida**, que comienza con una distinción entre el carácter temporal o cíclico y permanente de la migración. Para ambos caracteres, reconoce tanto motivaciones económicas (**productivas**), como de estilo de vida (**consuntivas**) y luego para cada motivación identifica una tipología exhaustiva de migrantes. (p.21)

Figura 1

Tipología de migrantes por estilo de vida



Fuente: Salas, 2014, en base a McIntyre, 2012

Para aquellos motivados principalmente por el estilo de vida (motivación consuntiva) las consideraciones incluyen dos grandes grupos: en primer lugar, aquellos que deciden mudarse de forma permanente, tal vez cercanos a la jubilación (Williams, Kings y Warnes, 1997; Williams et al., 2000), a un lugar que promete un estilo de vida deseado, y en segundo lugar, los migrantes cíclicos/temporales, como los turistas y propietarios de segundas residencias (Hall y Muller, 2004; McIntyre, et al., 2006).

Esta tipología simplifica lo que es a menudo una mezcla compleja de movimientos, ya que es evidente que muchos jubilados y otros migrantes permanentes circulan entre el nuevo hogar y su antigua región o país donde vivían, para visitar a familiares y amigos y/o para escapar de las inclemencias cíclicas del tiempo (Williams et al., 2000; Tate-Libby, 2010). El turista de segunda residencia acumula una historia de propietario a través de las repetidas visitas a un destino específico. Algunos autores (por ejemplo, Stewart, 2001; Tuulentie, 2006, citado por McIntyre, 2012) han indicado que las experiencias turísticas pueden llevar a la compra de una segunda residencia y quizás con el tiempo a residir de manera permanente. (p. 22)

El otro grupo que identifica esta tipología está dado por aquellos migrantes motivados por una mezcla variada de consideraciones económicas y estilos de vida, pero con una inclinación hacia las primeras. Estos incluyen a los cosmopolitas: con alta movilidad, bien educados, las ricas élites gerenciales (Castells, 2000; Gustafson, 2006) y una parte importante de personas dedicadas al sector turismo, incluyendo trabajadores itinerantes estacionales (Adler & Adler, 1999) y emprendedores por estilo de vida (Stone & Stubbs, 2007; Carlsen y Morrison, sin fecha).

Los destinos de montaña van a ser consumidos a medida que sean visitados o elegidos como nichos de mercado. Siendo para Urry, (2004) una representación de los “**lugares en juego**” que instalan en la sociedad una nueva imagen de vivir de vacaciones en el lugar de residencia; reproduciendo y reestructurando los espacios junto a la dinámica de crecimiento. (p.23)

Los destinos turísticos de montaña, en tanto lugares puestos en juego, pueden ser concebidos como lugares que son económica, política y culturalmente producidos, a través de la red de múltiples movi­lidades de capitales, personas, objetos, signos, y también de información (Sheller y Urry, 2004, p.6). El carácter global de las movi­lidades del turismo implica un movimiento consumista de cuerpos, imágenes e información. Como resultado de estas movi­lidades, los lugares comienzan a ser consumidos a medida que son visitados o elegidos como nichos de mercado, uno tras otro en un proceso continuo de iguales características de consumo, hasta que finalmente resultan agotados, en el camino a la necesaria adquisición de características cosmopolitas, donde los lugares se alistan para reencarnarse en otros juegos, otros lugares y otras puestas en escena. En muchos casos, estas localidades turísticas se convierten en lugares llenos de sentimientos de decepción y frustración, cuando las expectativas de desarrollo personal, las puestas en juego previamente imaginadas, no pueden cumplirse. (Sheller, en Sheller y Urry, 2004, p.15, en González, 2017, p.5)

La decisión de migrar es usualmente acompañada de la decisión de inversión en la construcción o adquisición de viviendas permanentes o segundas residencias donde iniciar una nueva vida - idílica en ese imaginario- en las montañas. Los migrantes de amenidad también en muchos casos deciden involucrarse en la nueva comunidad que los recibe en un **doble rol** de nuevo poblador y al mismo tiempo emprendedor turístico. En estos casos la decisión de migrar es acompañada con la decisión de invertir en el desarrollo de microemprendimientos turísticos, fundamentalmente complejos de cabañas y hosterías. (González, 2009, p.23)

Así, las profundas transformaciones en las que se hallan inmersas las sociedades occidentales modernas están incidiendo sobremanera en los estilos de vida de sus ciudadanos. El envejecimiento de la población ligado a un aumento de la esperanza de vida, la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, las nuevas estructuras familiares, los intensos procesos de urbanización, la reducción del tiempo de trabajo, el acortamiento de la vida laboral, los continuos avances tecnológicos, la globalización de la economía y la sociedad de la información, el abaratamiento de los medios de transporte, son algunos de los factores que están transformando las vidas cotidianas de las personas que integran las llamadas sociedades **post-industriales**. El resultado es el aumento del tiempo libre y de ocio, unas nuevas pautas de consumo, una mayor atención a la salud y al cuidado personal y la búsqueda de entornos de mejor calidad. (Huete, 2008, p.67)

Por ello, la actividad turística contemporánea necesita de un análisis acorde a su realidad. El post turismo involucra nuevas formas de turismo contemporáneas que son resultado del cambio cultural y desarrollo tecnológico derivados del proceso de globalización. Hiernaux plantea que el espacio turístico es cada vez menos un espacio exclusivamente marcado por el turismo, del mismo modo que las actividades de ocio y turismo trastocan cada vez más los espacios supuestamente relacionados exclusivamente con el mundo de la producción. Eso es la llamada "**turístificación**" (Hiernaux, 2006, p. 425). Entre las formas esenciales del fenómeno del post turismo puede enumerarse la búsqueda de continuidades entre las prácticas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana, la mencionada "turistificación de los lugares comunes", el turismo experiencial, los tipos de prácticas híbridas que mezclan cuestiones profesionales, humanitarias y viajes, entre otras. (González, 2017, p.4)

Estas movilidades del post turismo, en tanto fenómeno característico de la globalización y la posmodernidad, permite al capital la **aniquilación del espacio** mediante el tiempo en la medida en que el capital se desplaza hacia nuevas localizaciones de bajos costes en busca de beneficios cada vez a un plazo más corto, produciendo un paisaje favorable a su propia reproducción. Estos nuevos espacios de acumulación creados por las movilidades, en la medida que comienzan a generar excedentes, los absorben en la expansión o creación de nuevos espacios, siguiendo una lógica de "**destrucción creativa**" que trae negativas consecuencias sociales y económicas para las poblaciones locales ya que el espacio se destruye y construye según la necesidad del modelo de acumulación capitalista. (Harvey, 2004, en González et al., 2019, p.6)

ACLARACIÓN

- La investigación seguirá desarrollándose bajo el concepto teórico de **migración de amenidad**, para continuar con una coherencia conceptual desde el inicio del trabajo, ya que el foco está en conocer los efectos de las movilidades del turismo en un destino de sierras y no en la indagación profunda de amenidades y estilos de vida. Si bien el concepto de **migración por estilos de vida** es más abarcativo, ambos se enriquecen.
- Por ser destinos de paisajes frágiles y dicotómicos donde se producen estos procesos de migraciones, se utilizan los conceptos de **sierras** y **montañas** de manera indistinta de acuerdo a cada autor referenciado que investiga sobre dichas áreas en distintas partes del mundo.

Las migraciones, permiten analizar la expansión urbana de los destinos turísticos de montañas. Para ello, se necesita entender cómo se comporta el negocio inmobiliario.

6.3 La lógica inmobiliaria y los destinos turísticos con desarrollo residencial

De acuerdo a De Mattos (2007), tres tendencias constitutivas de la nueva fase de modernización capitalista que se configuró a partir de la crisis del fordismo, aparecen como la causa principal del desencadenamiento y el fortalecimiento de la **mercantilización del desarrollo urbano**:

-En primer lugar, la incontenible **financierización de la economía mundial** que, con el estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización, cobró mayor impulso desde mediados de los 70. Esto generó un sustantivo aumento de la oferta de capital, una parte importante de la cual se orientó hacia la inversión inmobiliaria.

-En segundo lugar, el abandono de los esfuerzos por promover una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de **neutralidad y subsidiariedad del Estado**. Esto contribuyó a consolidar una situación en la que las decisiones y las acciones privadas pueden desplegarse con mucha más autonomía y libertad que en el pasado.

-Finalmente, la generalización, en el marco de este nuevo enfoque de gestión urbana, de estrategias de **competitividad urbana y city marketing**, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan, explícita y deliberadamente, atraer capitales externos. Esto ha contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria privada y potenciar su rol en la transformación urbana y metropolitana.

Estas tres tendencias explican que la actual situación, radicalmente diferente de la de la ciudad industrial, se caracterice por la creciente importancia del papel de la **inversión privada** y, consecuentemente, por la imposición de una lógica más estrictamente capitalista en el desarrollo urbano. (p.83)

El **urbanismo neoliberal** instala una lógica de mercado, de costo-beneficio en la intervención y realiza un ajuste en la planificación urbana, ajustándolo a los intereses y funcionalidades de la especulación inmobiliaria del capital privado. Como punto de inflexión, la ciudad neoliberal se caracteriza por promover acciones gubernamentales concomitantes con el mercado. (Brites, 2017, p.2)

La ciudad presenta un panorama en que la inversión en obras públicas y los programas de intervención no llegan a todos, son focalizadas, selectivas y excluyentes (acupuntura urbana), embellecen y revalorizan áreas haciendo más rentable la inversión privada (propiedades) allí localizadas. (Brites, 2017, p.4)

El neoliberalismo urbano no depende solo de la especulación del suelo, la inyección de capital y de estrategias de mercado, sino también de la intervención del **Estado** y sus políticas a fin de generar condiciones económicas para que inversionistas privados inviertan en zonas urbanas degradadas. (Smith, 2002, Harvey, 2007, en Brites, 2017, p.4)

Retomando a Harvey (2008), las ideas de **destrucción creativa** y de **acumulación por desposesión**, son aplicables a las operatorias de recualificación urbana, de cambios en los perfiles de la ciudad, de reinención y revalorización funcional al capital inmobiliario y a la atracción de inversiones. A nivel de la ciudad, la lógica de la acumulación del capital se plasma en formas espaciales específicas, que, sin embargo, su necesidad de expansión tiende a destruirla (ampliando escalas, renovando infraestructuras). La **competitividad** exige cambio mediante destrucción y creación, así los espacios urbanos son seccionados en diferentes entornos singulares (comerciales, paisajísticos, recreativos, residenciales), y ofrecidos al mercado. La acumulación por desposesión en tanto refiere a un proceso de desplazamiento, de fuerzas mercantilizadoras y privatizadoras que determinan la pérdida de un espacio. La desposesión y la destrucción tienen una dimensión de clase, en la medida en que la reestructuración urbana genera violencia sobre los pobres consolidando las desigualdades socio-urbanas. (Brites, 2017, p.9)

Siguiendo a Harvey (1989), denominaremos «**giro emprendedor**» al reajuste en las prácticas de gobernanza por el cual los gobiernos locales adoptan regulaciones que facilitan la extracción de plusvalías, un giro, generalizado al menos en las ciudades europeas y norteamericanas, que se hace en detrimento del enfoque redistributivo por el cual el principal deber de la actividad municipal es la provisión de servicios y bienes de consumo colectivo para los residentes. La adopción de este giro emprendedor viene fuertemente influenciada por una creciente movilidad de los flujos económicos, de modo que las ciudades se ven impelidas a competir para controlar y sujetar lo global (Amin y Thrift, 1994), es decir, para atraer y retener flujos de capitales y personas. Esta acción de atracción y sujeción se llevará a menudo a través de proyectos de movilización espacial ubicuos y fuertemente estandarizados (construcción de edificios emblemáticos, promoción de macroeventos, renovación de frentes marítimos o regeneración de los centros históricos), lo que muestra la centralidad del urbanismo neoliberal en el desarrollo del enfoque emprendedor que dirige nuestras ciudades. Así, la generalización del enfoque emprendedor no sólo se muestra en los proyectos de movilización espacial, sino también en las estrategias de gobernanza que los suelen acompañar, tales como partenariados público-privados, planes estratégicos o el marketing de la ciudad. (Franquesa, 2007, p.129)

De esta manera, las intervenciones del Estado contribuyen al capital privado, es desmedro de los sectores de menor poder adquisitivo. Por lo que la **inversión pública** en infraestructura y dotaciones urbanas viene generado un aumento vertiginoso del precio del suelo urbano, haciéndolo accesible a los sectores de mayor poder adquisitivo y, en paralelo los sectores populares se ven obligados a ocupar espacios residuales en áreas alejadas o periurbanas. (Brites, 2017, p.10)

Con el auge del mercado del suelo urbano, el urbanismo promueve y desarrolla nuevas objetivaciones urbanas y arquitectónicas de carácter clasista y privatista (los country, barrios cerrados, clubes náuticos, edificios con vistas panorámicas, espacios de seguridad, departamentos de confort, amenities), se materializan no solo como barreras físicas y económicas, sino también simbólicas y sociales. Estos espacios residenciales al constituirse como “exclusivos”, son por tanto altamente selectivos y excluyentes. Un engranaje más en la polea de la fragmentación socio-territorial. (Brites, 2017, p.11)

Las principales transformaciones sociales y políticas, así como la implementación de las políticas urbanas neoliberales han alterado profundamente la estructuración de las ciudades en España y América Latina. Entre sus consecuencias destaca la reconquista de los centros urbanos por las clases acomodadas, que conlleva la expulsión de los hogares con menores ingresos, un fenómeno generalmente abordado mediante el término de **gentrificación**. (Janoschka et al., 2014, p.7).

Los extendidos efectos de la **renovación urbana** parecen ser utilizados, tanto en España como en América Latina, como sinónimos de la gentrificación en la ciudad contemporánea. Esta noción ha alcanzado una madurez suficiente para presentarse conceptualmente coherente para explicar las reestructuraciones sociales y espaciales en la ciudad neoliberal. Por ende, parece evidente que toda sustitución del pasado por algo nuevo se implementa ahora mediante mecanismos **gentrificadores**. Esta idea difiere claramente de algunas de las ramas de la investigación tradicional sobre gentrificación, especialmente de las nociones que arraigan el concepto a las primeras manifestaciones del fenómeno que fueron discutidas por Ruth Glass (1964) en Londres, en un momento en que el Estado de Bienestar keynesiano estaba en su apogeo y el neoliberalismo era un término inexistente. Sin embargo, para España y América Latina, la gentrificación debería ser abordada a través de un punto de vista que contemple la diversidad de matices y las espacialidades conflictivas del neoliberalismo urbano (Brenner et al., 2010, en Janoschka et al., 2014, p.12).

Janoschka et al. (2014), señalan 6 tipos de gentrificación en España: gentrificación y migración transnacional; gentrificación turística (impulsada por el Estado); gentrificación productiva y comercial; gentrificación simbólica vía producción cultural institucionalizada; nuevas geografías de la gentrificación: gentrificación provincial y gentrificación rural; y resistencia a la gentrificación. (Janoschka et al., 2014, pp.13-17).

Para comprender la lógica del negocio inmobiliario, es preciso analizar cómo actúan todos los actores intervinientes. Es frecuente escuchar que los precios de los bienes que se transan en el mercado son un síntoma del comportamiento de las fuerzas de oferta y demanda. Una de las características del **mercado de suelo urbano**, es que la **oferta** física, el stock disponible de terrenos urbanizados, se mantiene relativamente estable a corto y mediano plazo. Es por ello que el tamaño, la composición y evolución de la **demanda** adquieren una importancia de primer orden en la determinación de los precios del suelo. De acuerdo a estos atributos, la demanda tiende a valorizar los terrenos de la ciudad de manera diferenciada según sus características.

Hay que destacar que, en el caso de la **mercancía suelo**, no son solo las características intrínsecas de los terrenos (como el tamaño y la forma de la superficie), sino más bien las **características extrínsecas** las que determinan el valor que la demanda le asigna al suelo urbano, es decir, las que orientan su disponibilidad de pago. En este sentido, condiciones externas al lote (y, por lo tanto, al esfuerzo individual del propietario) como la accesibilidad, la edificabilidad, la composición socioeconómica del área, la calidad del equipamiento y los servicios urbanos y el valor simbólico del lugar juegan un papel primordial en la determinación del precio de los terrenos. En otras palabras, la **localización** es el principal factor de valorización del suelo urbano. Superficies de lotes idénticas existen por doquier, pero no ocurre lo mismo con el tipo e intensidad de uso que tales lotes pueden tolerar. Esta particularidad del mercado de

suelo urbano determina, por lo menos, dos cuestiones básicas a tener en cuenta. En primer lugar, la inexistencia de una porción de suelo igual a otra y, en segundo término, la imposibilidad de que una demanda efectiva por un lote logre satisfacerse con la oferta de otro lote. En este sentido, la oferta de suelo suele ser tan heterogénea como la cantidad misma de lotes que se ofrecen en el mercado. Sin embargo, la preferencia de los consumidores suele concentrarse en unos pocos lugares. La estructura territorial del precio del suelo al interior de las ciudades (esto es, la desigual distribución de los precios de los lotes en la estructura urbana), está condicionada por esta falta de complementariedad entre oferta y demanda que asigna precios elevados donde la demanda es concentrada, y precios más bajos donde ésta es escasa. (Baer, 2008, p.9)

La demanda compete por suelo, no para su consumo final, sino por los usos que en términos económicos y normativos soporta. Sobre el tipo e intensidad de uso que se espera de la localización de un terreno, se construyen expectativas de ganancia económica, y tales expectativas de rentabilidad son precisamente las que estructuran los precios del suelo urbano. Por ello se dice que la demanda de suelo no es directa, sino derivada de la actividad que da soporte. Pero para cumplir esta función, el suelo debe ser edificado, y ahí sí deben intervenir los otros factores de producción: el trabajo y el capital. La compra de suelo, su edificación y posterior venta es asumida por un **promotor inmobiliario**. Ellos son quienes offician de intermediarios entre el propietario original del suelo y los usuarios finales de los inmuebles, ellos son la **demanda derivada** de suelo. (Baer, 2008, p.10)

La importancia que asume la demanda derivada en la formación del precio del suelo nos exige introducir a la actividad inmobiliaria y de la construcción como variables de análisis. Es decir, el abordaje de los factores que forman el precio del suelo no puede prescindir de la lógica con la que intervienen los promotores inmobiliarios en su rol de compradores de lotes, constructores y vendedores de lotes+construcción. Este punto es de suma importancia, en tanto que el precio del suelo no es indiferente a lo que se edifique sobre él. **¿Pero qué pautas siguen los promotores inmobiliarios para decidir qué construir y, por lo tanto, cuánto pagar por un lote?** Una de las principales referencias es, desde luego, lo que la **normativa urbana** permite edificar. Pero un factor aún más determinante son las **expectativas** que tienen los emprendedores inmobiliarios en cuanto al tipo de demanda final que efectivamente esperan satisfacer con sus emprendimientos. El tema de las expectativas se vuelve aquí crucial, porque son las proyecciones de ganancia económica sobre el tipo e intensidad de uso de los terrenos (es decir, sobre el mejor y mayor uso que se espera obtener con lo que se construye dada cierta localización) las que determinan el precio del suelo.

En esta lógica de expectativas también interviene otro agente económico, los **propietarios**. Ellos van a intentar captar la mayor parte de dinero que los promotores inmobiliarios estarían dispuestos a ofrecer dada la rentabilidad que proyectan sobre sus desarrollos inmobiliarios, es decir, dada la fertilidad que calculan sobre la inversión que realicen en un lote. Falta, por último, introducir a otro agente económico: la **demanda final** de los desarrollos inmobiliarios, ya sean consumidores residenciales, comerciales o industriales. Pues es la estimación del poder de compra de tales consumidores lo que la demanda derivada tiene en cuenta para calcular lo máximo que estaría dispuesta a pagar por suelo, una vez descontados el costo global de construcción y comercialización, y la ganancia neta de los desarrolladores.

La condición privilegiada de los propietarios obedece a múltiples factores. Además de tener la propiedad de una mercancía que es escasa, única e irreproducible, pueden ofrecer (y retirar) sus lotes del mercado cuando lo creen conveniente. El suelo suele ser retenido cuando su precio cae, pero también cuando se valoriza o existen expectativas de que ello ocurra. De este modo, los propietarios inciden en el valor de sus bienes inmobiliarios mediante una práctica que en nada se relaciona con el principio de la ganancia legítima, es decir, participan de una valorización sin esfuerzo económico, sin introducir mano de obra o capital al suelo. La expectativa sobre un aumento del precio del suelo en el futuro es una de las principales motivaciones que tienen para retenerlo. En efecto, se espera que el monto de la valorización supere ampliamente los costos inmediatos asociados a la posesión del suelo en desuso. Existe algo de profecía autocumplida inherente a esta lógica de comportamiento: pues al contraer la oferta económica de terrenos en el mercado, la retención de suelo fomenta (aún más) el incremento del precio del suelo. La **práctica especulativa** que induce la retención puede agregarse así a los demás factores que motorizan la valorización inmobiliaria. Es por ello que el comportamiento de los propietarios asemeja al mercado de suelo urbano a una estructura de mercado de competencia monopolística. (Baer, 2008, p.11)

Hay además otros factores por los que la práctica inmobiliaria adquirió una mayor relevancia: la **volatilidad de la economía** y las sucesivas **crisis financieras** fomenta el uso de la propiedad inmobiliaria como reserva de valor. Pero los cambios bruscos de los precios de las propiedades también estimulan la compra o retención de tierra y vivienda como medio de acumulación de riqueza. Esta operación es sencilla y se la conoce como **especulación inmobiliaria**. Se trata de anticipar el proceso de valorización con la compra de un inmueble, o bien de retenerlo cuando se presentan al menos dos coyunturas: al desvalorizarse las propiedades, o al generarse expectativas de que las mismas aumenten de precio. Estas prácticas benefician a los propietarios y a quienes disponen de capital e información para anticipar un proceso de valorización con la compra de un inmueble. (Baer, 2008, p.25)

En relación al **turismo**, pareciera ser que la expansión urbana se incrementa en lugares donde se desarrolla el mismo, tal como explica Pontes (2020):

El capitalismo basado en la producción industrial generó un intenso proceso de urbanización. Muchos estudios revelan que los dos procesos (industrialización y urbanización) estaban intrínsecamente relacionados. En la última fase del capitalismo se verifica la enorme expansión de la urbanización y, particularmente, un proceso en que la actividad turística potencia de forma muy significativa la expansión urbana y la redefinición de áreas urbanas preexistentes, ya sea en su función, forma o significado. Es decir, industria, turismo y urbanización están íntimamente ligados. (p.139)

*“Mullins (1991) afirma que mientras la urbanización oriunda de la **producción industrial** tenía como fundamento la **producción** y el **trabajo**, la urbanización originada por el **turismo** se fundamenta en el **consumo para ocio, diversión y descanso**”. (Pontes, 2020, p.139)*

Lefebvre (1972) y Harvey (1980, 2005) observan al respecto que en la medida en que la producción de bienes que caracterizó el régimen de acumulación fordista deja de ser rentable, parte del capital migra desde el sector industrial al inmobiliario. Así, el circuito

secundario (especulación y construcción) ha asumido el papel del circuito primario (industrial) en la acumulación del capital. (Pontes, 2020, p.140)

Harvey (2011), ofrece pistas importantes para comprender la expansión del fenómeno de **segundas residencias**, cuando afirma que la producción urbana vinculada al sector inmobiliario ha sido estratégica para viabilizar nuevas inversiones. En palabras del autor:

La construcción de espacios, como la creación de una vivienda segura llamada casa u hogar, tiene un impacto en la tierra en cuanto la acumulación del capital y la producción de tales lugares se vuelven un gran vehículo para la producción y absorción del excedente. La producción de lo “urbano”, donde la mayoría de la población mundial en crecimiento ahora vive, se volvió a lo largo del tiempo estrechamente ligada a la acumulación de capital, hasta el punto en que es difícil distinguir una de la otra. (Pontes, 2020, p.140)

La dinámica del libre mercado crea desigualdades en las ciudades de todo el mundo, pero en los **destinos turísticos con desarrollo residencial** estas desigualdades son aún más fuertes y notorias, en buena parte a causa de una marcada asimetría en la dotación de infraestructura y equipamiento social. En estas zonas urbanas donde se concentra la demanda por parte de una actividad económica dinámica como es el turismo, y se capta la atención de familias de mayores ingresos, el suelo adquiere un valor inmobiliario que impide el acceso a la tierra, o bien expulsa a las actividades económicas menos dinámicas y a las familias de menores ingresos, promoviendo desplazamientos que en principios son físicos, pero luego también económico, sociales, psicológicos. (Otero y González, 2014, p.7)

Los habitantes de estos destinos turísticos pasan a depender del capital externo, como señala Trimano (2016):

Con el arribo de flamantes habitantes se transformaron los medios de producción. De tener un vínculo con la tierra y ser dueños de ella, detentar mano de obra familiar como principal fuerza de trabajo y capacidad de acumulación, los habitantes autóctonos pasaron a depender del capital del ‘otro’ urbano y sus proyectos inmobiliarios y turísticos. Estos negocios valorizan la tierra de modo tal que resulta difícil para las nuevas generaciones de “lugareños” acceder a su propiedad si no es cedida por los progenitores.

Así, la lógica que comienza a dominar sobre el espacio rural no es la de las necesidades humanas sino las del capital. (p.223)

6.4 Movilidades y territorios

Los territorios que presentan estos conflictos, en realidad de acuerdo a Haesbaert (2013), “*se refieren, sin saberlo, a nuevos tipos de territorios que podemos denominar **territorios-red**, o redes que reúnen múltiples territorios, y de forma más compleja, a la intensificación del fenómeno de la **multiterritorialidad**” (p.12).*

El **territorio** es el ámbito concreto en el cual la sociedad habita, convive, produce, transporta y consume (espacio apropiado y utilizado por el hombre). Al desarrollar todas estas actividades la sociedad se identifica con el espacio concreto que está utilizando, lo considera propio. Territorio es entonces cualquier porción del planeta con la cual algo o alguien se identifica, como hablamos del territorio de los animales, también hablamos del territorio de una determinada comunidad. (Reboratti, 1999, en Otero, 2009, p.3)

El territorio está vinculado siempre con el **poder** y con el control de procesos sociales mediante el control del espacio. La **desterritorialización** nunca puede dissociarse de la **reterritorialización**, y puede tener tanto un sentido positivo cuanto negativo. Entendida como fragilización o pérdida de control territorial, ella tiene un sentido negativo más estricto —como precarización social—; pero el término puede tener también un sentido potencialmente positivo, porque en su acepción más general, la desterritorialización significa que todo proceso y toda relación social implican siempre simultáneamente una destrucción y una reconstrucción territorial. Por lo tanto, para construir un nuevo territorio hay que salir del territorio en que se está, o construir allí mismo otro distinto. (Haesbaert, 2013, p.13)

El territorio incluye también la dimensión de la **movilidad**, de la acción, por eso quizá sea más interesante hablar siempre de dinámicas de des-territorialización (con guion), antes que de territorios estables. El territorio debe ser concebido como producto del movimiento combinado de desterritorialización y de reterritorialización, es decir, de las relaciones de poder construidas en y con el espacio, considerando el espacio como un constituyente, y no como algo que se pueda separar de las relaciones sociales.

Entiendo el poder al mismo tiempo en el sentido más concreto de dominación político-económica, como dominación funcional, y en el sentido más simbólico, de apropiación cultural. (Haesbaert, 2013, p.26)

También se puede imaginar el territorio como un **continuum**, como un proceso continuo en uno de cuyos extremos tendríamos un territorio puramente funcional, y en el otro un territorio puramente simbólico, pero esto sólo en términos analíticos, porque en la realidad no existe un espacio social que pueda prescindir completamente de su dimensión simbólica o funcional. (Haesbaert, 2013, p.27)

Se pueda hablar de **territorialidad**, que es un concepto más amplio que el de territorio. Es así como puede existir una territorialidad sin territorio, es decir, puede existir un campo de representaciones territoriales que los actores sociales portan consigo, incluso por herencia histórica —como los judíos y su “tierra prometida”—, y hacen cosas en nombre de estas representaciones. Pero puede no existir un territorio (concreto) correspondiente a este campo de representaciones. (Haesbaert, 2013, p.28)

Por su parte, Otero (2009), define a la **territorialidad** como la expresión de la relación entre un actor y su escenario concreto, reconociéndose dos clases de elementos, los propios del escenario y los que aporta o han aportado los que son o han sido actores en ese ámbito. Su interacción dará cuenta de ese territorio en particular. Podemos entonces vincular al concepto de territorio con el de **sociedad local**, dado que según Arocena (1995), un territorio con determinados límites es una "sociedad local" cuando es portador de una identidad colectiva expresada en valores y normas interiorizados por sus

miembros, y cuando conforma un sistema de relaciones de poder constituido en torno a procesos locales de generación de riqueza. Dicho de otra forma, una sociedad local es un sistema de acción sobre un territorio limitado, capaz de producir valores comunes y bienes localmente gestionados. La **identidad** no se alimenta sólo por la transmisión de generación en generación, sino también por la pertenencia al territorio. (p.3)

La **multiterritorialidad** es la posibilidad de tener la experiencia simultánea y/o sucesiva de diferentes territorios, reconstruyendo constantemente el propio. Esta posibilidad siempre existió (esto es importante, pues incluso los hombres más “primitivos” no se atenían a un solo territorio), pero nunca en los niveles contemporáneos, especialmente a partir de la llamada compresión del espacio-tiempo. Entonces la experiencia simultánea y/o sucesiva de diferentes territorios define la multiterritorialidad. (Haesbaert, 2013, p.34)

En un sentido más amplio, la multiterritorialidad se forja en la modernidad especialmente a través de esos dos poderes que, inspirados en Foucault, denominamos poder soberano y poder disciplinario, tanto de modo simultáneo como sucesivo. De modo simultáneo cuando se trata simplemente de la conjugación in situ (en el mismo local) de niveles macro y micro, como la lógica estatal que incluye al mismo tiempo un territorio individual (la propiedad privada), uno municipal, uno estadual o provincial y otro nacional. En efecto la soberanía exclusiva y la propiedad privada son núcleos de esta multiterritorialidad “clásica”, siendo la propiedad privada el primer territorio en este conjunto multiterritorial de escalas diferenciadas. Los distintos espacios disciplinarios individuales también pueden configurar una multiterritorialidad sucesiva, cuando se pasa, por ejemplo, de un **microterritorio** disciplinar a otro —del cuarto de la casa a la escuela o de la escuela a la fábrica—. Este carácter sucesivo de la multiterritorialidad implica la conjugación, por movilidad, de diferentes territorios formando **territorios-red**. (Haesbaert, 2013, p.35)

La gran cuestión que se plantea para la construcción contemporánea de los territorios es la de la **creciente movilidad**, así como la de la posibilidad de intensificación de la construcción de una multiterritorialidad. El territorio también puede construirse en medio a una movilidad muy intensa. Y la movilidad creciente puede tener tanto un papel reterritorializador como desterritorializador. Se produce una **reterritorialización** cuando la movilidad está bajo control, lo que ocurre en las grandes empresas, pero también en los movimientos cotidianos de grupos subalternos (que pasan muchas horas desplazándose). (Haesbaert, 2013, p.32)

En esta nueva lógica de articulación territorial, el **espacio de flujos** se convierte en el referente central de las lecturas e interpretaciones sobre la emergencia y consolidación de nuevas formas y dinámicas territoriales basadas en la existencia de redes (Dollfus, 1997). El espacio de flujos no sólo constituye la nueva morfología socio territorial sino también la lógica dominante. El espacio organizado en redes es discontinuo y fragmentado. Entonces es necesario plantear la relación que se establece entre el espacio de los flujos y el espacio de los lugares, entre el territorio-red y el territorio-superficie. El **espacio de las redes** está basado en la multiplicación de flujos entre los nodos que ejercen las principales funciones que rigen los comportamientos de la economía y la sociedad a escala mundial, es un espacio abstracto que se proyecta a través del mundo. El **espacio de los lugares**, es aquél en el que se desarrolla la vida cotidiana de la gente y en el que se establecen las principales relaciones de las

personas. Es un espacio concreto, unido a la cultura y la historia de la gente. (Caravaca, 1997, en Otero, 2009, p.6)

En esta nueva lógica espacial de la economía global, donde las grandes ciudades son las protagonistas se hace necesario entonces ponderar las relaciones entre los distintos actores y su territorio. La función decisiva de los procesos de organización social es la base de la competencia. Según Boisier, la competitividad entendida como una imposición de la globalización, es sistémica. Una **competitividad sostenida en el tiempo** sólo puede basarse en la creación y uso de **ventajas competitivas dinámicas**, construidas a partir del conocimiento y de la innovación. Estamos de lleno en la sociedad del conocimiento, la relación entre conocimiento y territorio se expresa claramente en el surgimiento de un lenguaje emergente en el que es posible encontrar términos como aprendizaje colectivo, conocimiento codificado y tácito, regiones que aprenden. El **territorio** es considerado ahora como un **actor indirecto de la competitividad**, al transformarse en una plataforma sistémica de ella, ya que en el territorio se encuentra la malla de soporte en la cual anidan las actividades productivas competitivas, siendo tal malla un sistema de cooperación de eficiencia variable. En parte tal eficiencia depende de la calidad de la gestión territorial que allí se realice.

El territorio es también considerado un **actor directo** de la competitividad en la medida en que es un espacio contenedor de una cultura propia que se traduce, mediante prácticas sociales históricas, en la elaboración de bienes y/o servicios indisolublemente ligados a tal cultura, a partir de las cuales se pueden construir nichos específicos de comercio de elevada competitividad. Igualmente, la creciente importancia del conocimiento tácito, fuertemente anclado al territorio, resulta cada vez más relevante para la absorción de conocimiento codificado.

En el marco del espacio de los flujos y el espacio de los lugares aparecen tendencias a la recomposición, o refuncionalización de los territorios, donde el turismo juega un papel clave. En los territorios rurales, este proceso está asociado en muchos casos, a la llamada **migración de amenidad**. (Otero, 2009, p.7)

En realidad, si la ciudad, o en el caso del turismo, los centros turísticos se conciben como lugares para las interacciones humanas, se puede afirmar que la desintegración que la **ciudad difusa** produce no hace más que negar la existencia misma del concepto de ciudad.

Se describen a continuación las características que definen a las **urbanizaciones difusas** como una de las tendencias que operan en los territorios donde el turismo interviene como catalizador del desarrollo a través de los procesos de migración de amenidad (Souto González, 2006, Otero et al., 2008):

- 1) **Desintegración:** la urbanización difusa destruye las interacciones sociales, o al menos las desalienta de manera considerable.
- 2) **Carácter extensivo del desarrollo:** el desarrollo urbano invade el territorio de manera indiscriminada. Como consecuencia de ello, la densidad urbana disminuye de manera vertiginosa y la calidad de la vida urbana se empobrece o es totalmente eliminada.

3) **El territorio se convierte en mono funcional:** la asignación de funciones diferenciadas y especializadas de los desarrollos residenciales urbanos de la ciudad difusa destruyen considerablemente la necesaria y deseable mezcla de actividades urbanas.

4) **Homogeneidad:** la diferenciación funcional transforma la ciudad en comunidades segregadas donde aumentan las distancias sociales. El contacto social, por ser homogéneo y vacío de significado hace que los habitantes terminen encapsulados en su individualismo cuando no alienados.

5) **Dificultades en la economía urbana:** la economía urbana de estas ciudades es extremadamente difícil. Los gastos del mantenimiento urbano, recursos y tiempo crecen de manera inversamente proporcional a la extensión de la ciudad difusa.

6) **Privatización:** el espacio público desaparece o se reduce al laconismo estricto de la comunicación que el automóvil posibilita. Cuando la idea de espacio público muere, la idea de ciudad también muere.

7) **Insustentabilidad:** las urbanizaciones difusas invierten mucho más en recursos que los que son capaces de producir.

En este escenario, el turismo puede ser considerado como el que pone en escena las condiciones de base en los territorios fundamentalmente rurales o en centros turísticos incipientes para la acción de las fuerzas de la especulación inmobiliaria. Puede que no sea el turismo mismo, sino lo que se denominó **“la sombra del turismo”** lo que esconde estos intereses que promueven una larga lista de nuevas re apropiaciones simbólicas de los territorios de vida de las comunidades. (Otero, 2009, p.11)

*“Importante resulta enfatizar sobre las relaciones entre los territorios como espacio de **gubernancia** y como propiedad. Esta relación está determinada por las políticas de desarrollo, por tanto, quien determina la política también define la forma de organización del territorio”* (Fernandes, 2009, p.5).

Cada institución, organización, sujeto, construye su propio territorio y el contenido de su concepto y poder político para mantenerlo. Esos creadores de territorios exploran someramente alguna de sus dimensiones. Esto también es una decisión política. Todavía, al explorar una dimensión del territorio, afectan a todas las otras por causa de los principios de la **totalidad**, **multiescalaridad** y la **multidimensionalidad**. La comprensión de cada tipo de territorio como una totalidad, con su multidimensionalidad y organizada en diferentes escalas, a partir de sus desiguales usos, nos posibilita entender el concepto de multiterritorialidad. Considerando que cada tipo de territorio tiene su territorialidad, los tipos de relaciones e interrelaciones nos muestran las múltiples territorialidades. Es por esa razón que las políticas en un territorio como propiedad impactan al territorio como espacio de gubernancia y viceversa. Las multiterritorialidad une a todos los territorios a través de la multidimensionalidad y por medio de las escalas geográficas, que pueden ser representadas como camadas sobrepuestas en que una acción política se desdobra en varios niveles y escalas: local, regional, nacional e internacional.

En este sentido, para pensar en las políticas territoriales es necesario comprender sus multiescalaridad y su multidimensionalidad. Cuando un territorio es concebido como uno solo, o sea como espacio de gobernancia y se ignora los diferentes territorios que existen al interior del espacio de gobernancia, tenemos entonces una concepción "reduccionista" del territorio, concepto éste que sirve más como instrumento de dominación por medio de las políticas neoliberales. En esta condición, una determinada región es escogida para la aplicación de políticas de **desarrollo**. En gran parte, a partir de los intereses del capital. (Fernandes, 2009, p.6)

6.5 Desarrollo de ciudades y manejo del crecimiento

Para definir la noción de "**local**" no hay otro camino que referirla a su noción correlativa, lo "**global**" (Arocena, 1988, p.8). Cuando algo se define como "local" es porque pertenece a un "global". Así, un departamento o una provincia es "local" respecto al país global, y una ciudad es "local" respecto al departamento o provincia a que pertenece.

Esta primera constatación tiene que llevar a una aseveración categórica: nunca se puede analizar un proceso de **desarrollo local** sin referirlo a la **sociedad global** en que está inscrito; al mismo tiempo, la afirmación del carácter relativo de la noción de "local" permite reconocer la inscripción de lo "global" en cada proceso de desarrollo. (Arocena, 2006, p.1)

No toda subdivisión de un territorio nacional es una sociedad local. Puede haber fragmentaciones físicas, políticas o administrativas de una gran ciudad o de una nación que no correspondan a sociedades locales. Una sección judicial, un departamento o una provincia son subdivisiones territoriales que no coinciden forzosamente con sociedades locales. Para que este término pueda aplicarse a una realidad local, debe darse un cierto número de condiciones que se expresan en dos niveles fundamentales: el socioeconómico y el cultural.

En el **nivel socioeconómico**, toda sociedad conforma un sistema de relaciones constituido por grupos interdependientes. Este sistema puede ser llamado "**sociedad local**" cuando lo que está en juego en las relaciones entre los grupos es principalmente de naturaleza local. Dicho de otro modo, la producción de riqueza (por mínima que sea) generada en el territorio es objeto de negociaciones entre los grupos socioeconómicos, convirtiéndose en el estructurante principal del sistema local de relaciones de poder. (Arocena, 2006, p.1)

Pero esta dimensión socioeconómica no alcanza para definir una "sociedad local". Toda sociedad se nutre de su propia historia y así constituye un sistema de valores interiorizado por todos sus miembros. Cada individuo se reconoce a sí mismo como parte de un conjunto bien determinado que puede identificarse con una ciudad, con un barrio de una metrópoli, con una región de un país, con una microrregión. La expresión "yo soy de" expresa pertenencia a una comunidad determinada.

En este **nivel cultural**, la pertenencia se expresa en términos de identidad colectiva. Para que exista "sociedad local" es necesario que el conjunto humano que habita un

territorio comparta rasgos de identidad comunes. Esto quiere decir que los individuos y los' grupos constituyen una sociedad focal cuando muestran una "manera de ser" determinada que los distingue de otros individuos y grupos.

Este componente encuentra su máxima expresión colectiva cuando se plasma en un "proyecto" común. Un territorio con determinados límites es entonces "sociedad local" cuando es portador de una identidad colectiva expresada en valores y normas interiorizados por sus miembros, y cuando conforma un sistema de relaciones de poder constituido en torno a procesos locales de generación de riqueza. Dicho de otra forma, una sociedad local es un sistema de acción sobre un territorio limitado, capaz de producir valores comunes y bienes. (Arocena, 2006, p.1)

Estas sociedades locales requieren de un **desarrollo local**, el cual se puede entender, de manera muy sintética, como un proceso complejo, que es producto de una construcción colectiva a nivel local, que tiene como objetivo movilizar los recursos del territorio en torno de un proyecto común e incluir al conjunto de la población. Supone una perspectiva integral del desarrollo, es decir, que incluye la dimensión social, política, ambiental, cultural, el perfil productivo. (Casalis, 2009, p.1)

Asimismo, busca articular el desarrollo productivo con la inclusión social a partir de la definición de un perfil de desarrollo para el territorio, es decir aquella (s) actividad (es) que permite (n) movilizar los recursos locales y mejorar las condiciones de vida de la población, en particular de los sectores más vulnerables. En ese sentido, requiere la participación tanto del **gobierno local** como también del **sector privado**, del **sector social** y las **instituciones** técnicas y del conocimiento que tienen presencia en el territorio.

Si bien el desarrollo local es un proceso endógeno, que surge de la propia comunidad, no es un proceso aislado, sino por el contrario implica **articulaciones interjurisdiccionales** (locales, provinciales, nacionales) que lo potencien. De allí que es necesario que el desarrollo local se planifique también considerando los lineamientos que se establecen desde las políticas provinciales y nacionales. (Casalis, 2009, p.1)

Desde la perspectiva de una comunidad local, el **desarrollo del turismo** es simplemente uno de los tipos de desarrollo del suelo. En consecuencia, las estrategias que la comunidad local utiliza para administrar el desarrollo del turismo deben estar interrelacionadas con sus planes y políticas generales para el uso del suelo y el desarrollo. Las comunidades locales han estado administrando la ocupación del suelo de varias maneras a lo largo del siglo. En la terminología moderna, las diferentes técnicas utilizadas se las conoce como "**manejo del crecimiento**" (Bosselman, Peterson y Mc Carthy, 1999).

Un texto considerado líder de David Godchalk y David Brower define al manejo del crecimiento como "un programa gubernamental cuya intención es influir en el porcentaje, cantidad, tipo, localización y/o calidad del desarrollo dentro de una jurisdicción local".

Una estrategia de manejo del crecimiento puede orientarse hacia estos tres objetivos, pero muchas ponen énfasis en uno de los tres: 1) Algunas estrategias se centran en la **calidad** del desarrollo, generalmente con el objetivo de alentar emprendimientos que

alcancen ciertos estándares; 2) Otras estrategias administran la **cantidad** de desarrollo al regular el porcentaje de crecimiento o el límite de la capacidad para crecer; 3) Y muchas estrategias enfatizan la **localización** del desarrollo al expandir o limitar las áreas existentes que atraen el crecimiento o desviándolo a nuevas áreas.

Comunidades sofisticadas pueden considerar los tres objetivos en el manejo del crecimiento, pero en la mayoría de los casos un objetivo u otro tiende a aparecer con anterioridad. Es importante resaltar que el término “manejo” no implica una actitud negativa hacia el crecimiento. Algunas estrategias de crecimiento alientan que exista desarrollo, otras enfatizan la limitación al mismo. El término „manejo” intenta ser neutral en este sentido. Pero todas las estrategias de manejo del crecimiento enfatizan la necesidad de equilibrar el crecimiento económico con la protección ambiental. (Otero, 2001, p.4)

Gallego et al. (2014), señalan que es un proceso dinámico en el que los gobiernos se anticipan y buscan adecuar el desarrollo de la comunidad de manera que sea posible equilibrar los objetivos de uso del suelo competitivos y compatibilizar los intereses locales con los regionales. Algunos aspectos claves de esta definición merecen ser subrayados (Porter, 1997, en Otero, 2001):

- El proceso de manejo del crecimiento pone a los funcionarios del **gobierno** en una posición proactiva en relación al desarrollo.
- El dinamismo del proceso de manejo del crecimiento está en el proceso continuo de **evaluación** de tendencias y manejo de los resultados a nivel destino, de manera de **actualizar** tanto los objetivos como los métodos.
- El proceso de manejo del crecimiento constituye un foro y un proceso para determinar un **equilibrio** adecuado entre los intereses públicos y los derechos privados de propiedad.
- Los objetivos locales del manejo del crecimiento deben relacionarse con las preocupaciones tanto de índole local como regional. Esto significa reconocer las funciones de las **comunidades locales** dentro del contexto económico y social más amplio, dado por los objetivos y necesidades regionales.
- El manejo del crecimiento es una **herramienta** tanto política como técnica para guiar el desarrollo de una comunidad.

Este último aspecto demuestra que para llevar adelante un proceso de manejo del crecimiento es necesario conocimiento técnico. Profesionales capaces de identificar las tendencias futuras de desarrollo resultan imprescindibles para definir las alternativas consideradas deseables, y para especificar políticas, programas, incentivos y regulaciones en este sentido. Estas tareas requieren una comprensión de las relaciones complejas entre la geografía de estos lugares, sus recursos, las instituciones, y todos aquellos factores que hacen a una comunidad diferente de otra. Por lo tanto, el manejo del crecimiento puede ser entendido como una herramienta para implementar procesos de **planificación**. (p.5)

En los destinos turísticos de montaña donde se evidencia cada vez más un mayor número de loteos que producen la expulsión de algunos sectores de la población hacia la periferia, se necesita del análisis del proceso de su estructura, funcionamiento y morfología, para comprender los cambios y efectos del crecimiento a lo largo del tiempo. En esta misma línea, según Garay (1996), pueden definirse tres fases en el proceso del desarrollo de las ciudades: extensión, consolidación y densificación:

La fase de **extensión** comprende la transformación del suelo rural en urbano, siendo que a lo largo del tiempo se puede verificar la evolución de la línea de borde del área urbanizada. La **consolidación**, reconoce una secuencia en la superposición de ciertas intervenciones que, a lo largo del tiempo, consolidan el asentamiento. Paralelamente al crecimiento del número y tamaño de viviendas, el espacio público experimenta una serie de transformaciones; como por ejemplo la instalación de luminarias, construcción del pavimento, red de gas, agua, cloacas, telefonía. Aquí mismo se pueden ir diferenciando, a su vez, distintos niveles de dotación de infraestructuras que estratifican la consolidación. Es decir, la trama comienza a diferenciarse. Por último, la **densificación** se entiende por la diferenciación interna de la trama, la que induce una diferenciación en el valor de la tierra. Siendo característico de esta fase la transformación edilicia (por ejemplo, demoliendo o modificando las construcciones existentes dentro de cada parcela, para implantar otras). (Otero y González, 2014, p.6)

Si bien Garay plantea tres fases en el desarrollo de las ciudades, en general los centros turísticos de Argentina como la mayoría de sus ciudades se han desarrollado basados en el **loteo**.

Los loteos o sus versiones modernas de productos urbanos, como lo constituyen los barrios cerrados o countries dan cuenta de un crecimiento urbano con muy bajo nivel de políticas públicas y de regulación del suelo que generan una expansión extensiva de las curculas urbanas. Esta búsqueda por maximizar las ganancias de los productos urbanos que se ofrecen en el mercado lleva a los desarrolladores a elegir tierras lejanas al centro de la ciudad, donde la provisión de infraestructura se convierte en un desafío para el Estado, que terminamos en la mayoría de los casos, pagando todos.

El fenómeno de los **barrios cerrados** hace referencia a diversas lógicas que caracterizan las ciudades contemporáneas: Setha Low (2003), sostiene que este nuevo concepto de hábitat se articula alrededor de cuatro elementos: la seguridad, la homogeneidad social, el marco legal o reglamentario y los servicios especializados. A partir de estudios realizados en gated communities de los Estados Unidos, Blakely & Snyder (1997), identifican tres tipologías de barrios cerrados: los **lifestyle communities**, que son caracterizados por ofrecer actividades deportivas o servicios especializados, lo que implica que los residentes se agrupan en función de intereses en común, creando así una identidad compartida (clubes de golf, deportes náuticos, o ecuestres, entre otros); los **prestige communities**, en cambio, son un símbolo de estatus social, estos emprendimientos son el lugar elegido por los grandes empresarios y los famosos del mundo del espectáculo. Las murallas les procuran ante todo intimidación, protegiéndolos del resto de la sociedad, pero en general no tienen espacios o servicios comunes.

Finalmente, el tercer grupo, las **security communities**, reflejan, según los autores, el miedo al caos de la ciudad y un deseo de seguridad, pero también de control de ruidos,

de la contaminación, las drogas, la violencia, entre otros. A pesar de las diferencias, estas tres tipologías responden al mismo objetivo: marcar el espacio para diferenciarse a partir de elementos físicos, sociales, económicos o políticos (Riwilis, 2008). Considerando lo que afirma Reese, que en América Latina primero se ocupa y luego se urbaniza, o en el mejor de los casos se urbaniza puertas adentro del country, los procesos de consolidación urbana llegan de manera muy demorada en el tiempo, y la ciudad crece y crece, avanzando en muchos casos sobre áreas ambientalmente frágiles o inestables. (Otero et al., 2014, p.7)

Garantizar y estimular la propiedad privada de estos lugares naturales de calidad ambiental y paisajística forma parte de las políticas del **Estado**, lo cual permite “comodificar” o transformar en “**commodities**” los recursos naturales que se creía que formaban parte de los bienes comunes y de los espacios públicos, que se han ido privatizando y comercializando sin restricciones de los derechos de uso público. (Otero y González, 2014, p.9)

El turismo por su parte como actividad productiva reporta importantes beneficios en las áreas de montaña. Pero los impactos positivos derivados de su desarrollo son sólo una parte de la historia. El turismo presenta una tendencia a destruir las bases de su propio desarrollo. El deseo de ganancias en el corto plazo se hace particularmente presente en todos los destinos turísticos del mundo, pero este deseo se manifiesta de manera dramática en toda América Latina. Como resultado los paisajes naturales sufren impactos y se degradan producto de desarrollos incompletos, es decir, loteos realizados bajo una lógica de especulación inmobiliaria que no considera criterios básicos, tales como ir consolidando las áreas ocupadas antes de continuar los procesos expansivos. Las ciudades van creciendo de manera **desordenada** en cuanto a los criterios de localización de equipamiento turístico, lo que implica no sólo un gran presupuesto por parte del Estado en cuanto a la provisión de servicios en estas áreas alejadas, sino que generan una imagen urbana dispersa, antropizada, perdiendo calidad sus recursos escénicos, especialmente en las laderas y en las áreas cercanas a cursos de agua. (Otero y Zunino, 2014, p.6)

No sólo no es inevitable el modelo de globalización presente, sino que es posible postular la idea de que la globalización devenga en un **pluriverso**, es decir, en un espacio plural donde, muchos mundos sean posibles, y con la salvedad de que estamos hablando de mundos en plural, una verdadera multiplicidad de configuraciones político-culturales, diseños socio-ambientales y modelos económicos. La búsqueda de **alternativas a la modernidad** no es un proyecto históricamente obsoleto, impensable o imposible. Por el contrario, siempre está presente en los pensamientos y prácticas de una variedad de actores sociales, y las condiciones actuales podrían propiciar una activación más amplia y decidida de estos proyectos. (Escobar, 2010, p.15)

Hay movimientos sociales que se oponen y denuncian el modelo de globalidad imperial, esto supone:

Una crítica a los problemas de la modernidad, para los cuales, en una era de **postdesarrollo**, ya no tiene sentido buscar soluciones modernas, y una reconstrucción de narrativas que partan desde los lugares, y no desde la perspectiva de la globalidad. Supone también, más que una defensa de identidades esencializadas, la **valorización**

de las diferencias, potenciadas justamente por el escenario global en que vivimos. (Escobar, 2010, p.16)

“El postdesarrollo puede entenderse tanto como un cambio de imaginarios, una serie de preguntas y principios teóricos, como formas de acción y práctica política y social diferentes” (Escobar, 2010, p.29). El postdesarrollo significa la creación de un espacio/tiempo colectivo en el cual:

- El «**desarrollo**» cese de ser el principio central que organiza la vida económica y social.
- Se cuestione efectivamente la preeminencia del concepto de **crecimiento económico** y este como meta.
- Se deconstruye la **matriz cultural** de donde proviene el desarrollo y su historicidad (visión dominante europea de la modernidad).
- Se desarticula paulatinamente en la práctica el modelo de desarrollo basado en la premisa de la **modernización**, la **explotación** de la naturaleza como ser no vivo, los mercados, la exportación, y la acción individual
- Se reconozca una multiplicidad de definiciones e **intereses** alrededor de las formas de sustento, las relaciones sociales, y las prácticas económicas.
- Se diseñen políticas desde la relacionalidad entre grupos humanos y entre estos y la naturaleza; es decir, se procede desde un principio de **cosmovisiones relacionales** (como las que subyacen las cosmovisiones y prácticas de muchos grupos indígenas, negros, y campesinos, y de las formas comunales de algunos grupos urbanos, así como la ecología), en vez de la cosmovisión dualista que separa seres vivientes de no vivientes, humano de lo no humano, individuo y comunidad.
- Se establezca un **diálogo intercultural** alrededor de las condiciones que podrían devenir en un pluriverso de configuraciones socio-naturales, es decir, una multiplicidad de propuestas y visiones (liberales y comunales, capitalistas y no capitalistas)
- Se propenda por formas de integración regional autónoma basadas en **criterios ecológicos** (por ejemplo, el biorregionalismo), de desarrollo autocentrado (no dictado por los requerimientos de la economía mundial), a niveles subnacionales, nacionales, regionales y globales. (Escobar, 2010, p.29)

6.6 Competitividad sustentable de destinos turísticos

*“Para Porter, la **competitividad** es un proceso de generación y difusión de **competencias**, el cual depende no sólo de factores micro-económicos sino también de las capacidades que ofrece el territorio para facilitar las actividades económicas. Aparece aquí la **cuestión territorial**”.* (González y Mendieta. 2009, p.113)

Porter desarrolla una línea de investigación que puede enmarcarse en la denominada **teoría de la competitividad estructural**, a partir de la cual se pretende explicar la

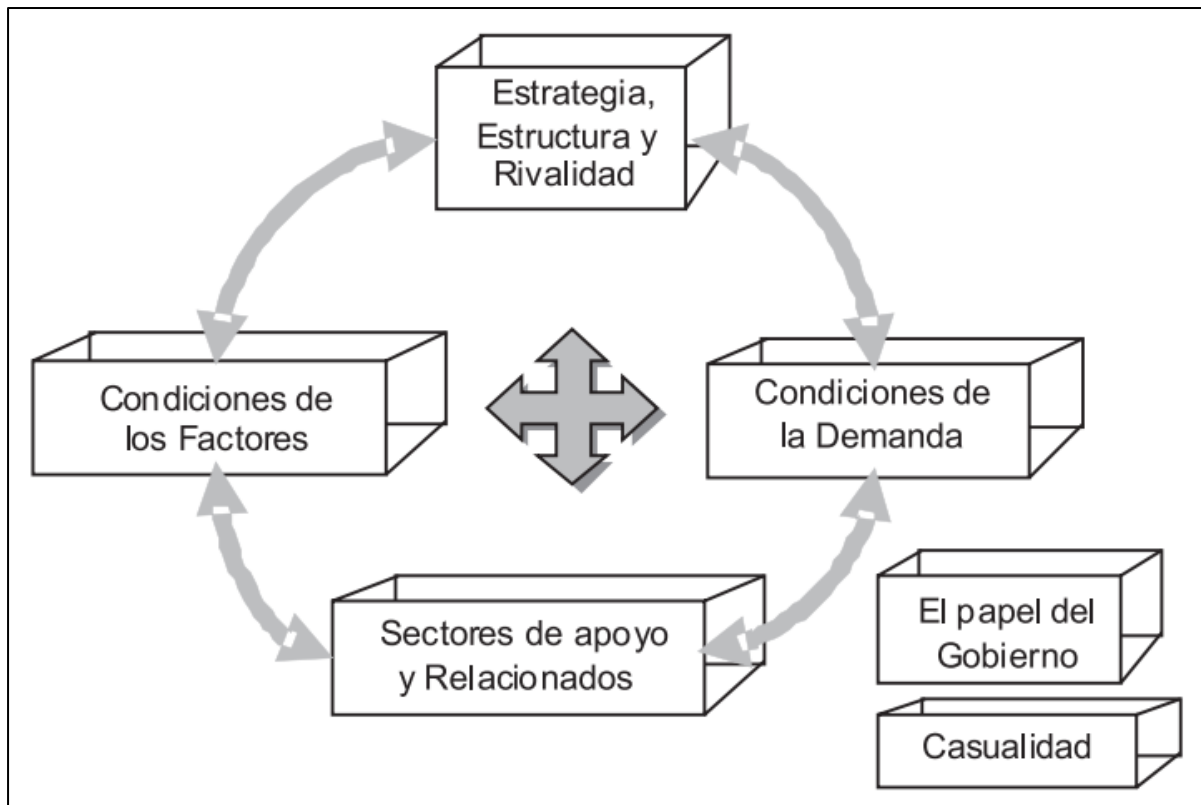
competitividad empresarial a partir de una serie de factores relacionados con el entorno económico general y con la política macroeconómica del gobierno, que acaban induciendo un resultado que es fruto de factores e interacciones complejas entre la empresa, la economía y el gobierno (Camisón, 1998). En este sentido, y de acuerdo con Porter (1991), «la competitividad se determina por la **productividad** con la cual una nación, región o cluster utiliza sus recursos naturales, humanos y de capital. La productividad fija el estándar de vida de una nación o región (salarios, retornos al capital, retornos a las dotaciones de recursos naturales)». La competitividad nacional se sostiene así en las condiciones macroeconómicas de un país, la sofisticación de las operaciones de las compañías y la calidad del ambiente microeconómico de los negocios en el cual las empresas compiten.

Su modelo del **diamante de la competitividad** (Porter, 1991), en el que relaciona el éxito de una empresa con una adecuada dotación de recursos básicos y avanzados — **Condiciones de los factores**—; una demanda sofisticada —**Condiciones de la demanda**—; con la presencia de sectores afines y relacionados —**Sectores relacionados y de apoyo**—, y con la estrategia, la estructura y la competencia de las empresas —**Estrategia, estructura y rivalidad**— y la dinámica dentro del diamante. Estos atributos y la interacción entre ellos explican por qué innovan y se mantienen competitivas las empresas ubicadas en determinadas regiones que denominaré clusters.

Porter concibió su Modelo del Diamante de Competitividad para explicar los factores determinantes de las **ventajas competitivas** de las naciones, ya sean en determinados sectores de la economía o bien en segmentos determinados. El modelo parte de la identificación de las **condiciones de factores**, que conforman el punto de inicio de las ventajas competitivas, e incluyen recursos humanos, físicos, de conocimiento, de capital y tecnológicos. Las ventajas competitivas en un sector de la economía pueden estar dadas por la posesión de algunos de estos factores; del mismo modo, las fortalezas en otros sectores del diamante pueden resultar en desventajas respecto a los mismos. En este modelo, las **condiciones de la demanda** establecen la base competitiva para un sector. El Diamante también considera las **industrias o sectores relacionados o afines**, los cuales, al poseer sus propias ventajas competitivas, estimulan el sistema. El cuarto elemento del modelo lo constituye una **estrategia, estructura y rivalidad** firmes, que puede generar un clima de competencia que estimula la optimización de procesos. (González y Mendieta, 2009, p.114)

Figura 2

Diamante de la competitividad de Porter, año 1991



Fuente: González et al., 2009

Al Diamante de Competitividad, Porter le agrega dos variables adicionales: la **posibilidad de ocurrencia de sucesos inesperados** y la **governabilidad**, que pueden tener influencia relevante en los cuatro factores centrales del modelo. La interpretación posterior del diamante termina generalmente ubicando al gobierno como un determinante más dentro del núcleo del modelo, ya que su influencia es tanto directa, en el caso de su aporte a la construcción de condiciones generales de la producción, como indirecta, a través de la formulación de la política económica o en la definición de acciones dirigidas a la regulación económica y la estabilidad política. El accionar del gobierno tiene un impacto claramente observable en la generación de ventajas competitivas para sectores de la economía de un país. Los sucesos inesperados, a su vez, pueden alterar las circunstancias normales en un mercado, introduciendo oportunidades para algunos, y amenazas para otros. Al centrarse en los mecanismos de generación de ventajas competitivas estructurales, el Modelo del Diamante de la Competitividad es **perfectamente aplicable al sector turismo**, y creemos que puede ser un marco general inicial para analizar y entender la dotación de factores competitivos de los destinos turísticos. El Diamante puede concebirse como una herramienta versátil para abordar y diagnosticar la situación competitiva estructural de un territorio, a partir del cual puede profundizarse en la identificación de factores y condicionantes adicionales que complejizan la mirada sobre la posibilidad de creación de ventajas competitivas. (González y Mendieta, 2009, p.115)

Adicionalmente, Porter complementa el anteriormente descrito Modelo de Diamante de Competitividad con una mirada sobre las condiciones de la competitividad empresarial, mediante el **Modelo de Rivalidad Ampliada**. Sostiene que el éxito empresarial depende del efecto posicionamiento, referido a la posición relativa que la empresa ocupe en el mercado, y del efecto industria, que recoge la influencia de las características estructurales del sector, poniendo un especial énfasis sobre este último. Se complementa así la mirada estructural, con el necesario análisis que el autor hace de la competitividad empresarial. Su mayor contribución ha sido sistematizar las cinco fuerzas competitivas de una industria que determinan el comportamiento y los resultados de la empresa. Según la noción de Rivalidad Ampliada, la estructura de la competencia entre empresas de un sector, o entre destinos, depende de **cinco fuerzas competitivas** que se interaccionan en el mundo empresarial (Porter, 1985):

- Los **competidores directos**, que compiten por una misma necesidad con un mismo producto o tecnología;
- Los productos o servicios **sustitutos**;
- El poder de negociación de los **clientes**;
- El poder de negociación de **los proveedores**;
- La amenaza de aparición de nuevos **competidores**. (González y Mendieta, 2009, p.117)

Figura 3

Modelo de rivalidad ampliada de Porter, año 1980



Fuente: González et al., 2009

El grado de rivalidad en sentido amplio, determinado por la combinación de esas cinco fuerzas, se presenta especialmente en el **campo turístico**, por la ocurrencia de una serie de hechos: la existencia de **multiplicidad de formas de cubrir las necesidades** o funciones de base, las **bajas barreras de entrada** de muchos de los mercados

turísticos, el **alto poder de negociación de los proveedores**, dada la especificidad de los servicios y su caducidad; y finalmente, también la propia **rivalidad** característica del sector. Porter (1995), afirma que la competitividad supone un proceso fuertemente localizado, que fomenta la especialización y la eficacia local. En virtud de ello, son las ciudades los espacios que pueden ofrecer ventajas competitivas, en la medida que posean o puedan detentar diferentes factores de atracción. Así, pueden identificarse dos tipos de ventajas competitivas:

- **Estáticas**, derivadas de la aglomeración o concentración geográfica y de la desintegración vertical.
- **Dinámicas**, provenientes de la capacidad innovadora y emprendedora. Son ventajas construidas o creadas por empresas o gobiernos locales, asociaciones, o redes de ciudades. Es en estas últimas donde el concepto de competitividad debe integrarse con el de cooperación.

Mientras las ventajas competitivas estáticas provienen principalmente de ciertos elementos o activos de las ciudades, como su localización y concentración geográfica, la disponibilidad de infraestructura (suelo, edificaciones, sistemas de comunicación y transporte) y estándares medio-ambientales aceptables, las ventajas competitivas dinámicas se promueven cuando las ciudades cuentan con una serie de factores como:

- Recursos humanos calificados (universidades, centros de investigación, cultura);
- Costo de la fuerza de trabajo;
- Capacidad de innovación tecnológica y empresarial;
- Cooperación inter empresarial;
- Gobiernos locales promotores del desarrollo económico;
- Entorno institucional propicio;
- Pertenencia a redes de cooperación entre ciudades y gobiernos. (González y Mendieta, 2009, p.118)

El esquema de rivalidad ampliada sigue siendo un marco de análisis vigente y útil para entender la **competitividad empresarial**. Conformar un marco comprensivo, en el que se analiza la situación de cada una de las fuerzas competitivas que, a modo de amenazas, definen el entorno de competencia de una empresa. (González y Mendieta, 2009, p.119)

De acuerdo a este modelo, el análisis competitivo puede ser perfectamente aplicado a empresas del **sector turístico**, y resulta elemental en el diseño de la estrategia empresarial, ya que puede complementarse de buena forma con la noción de producto-mercado.

El Modelo de Rivalidad Ampliada se completa con la identificación de **barreras de entrada** y **salida**. Las barreras de escala están dadas por economías de escala, diferenciación de productos, requisitos de capital, acceso a los canales de distribución, y curva de aprendizaje o experiencia, y políticas gubernamentales. Así como el modelo plantea barreras de entrada para reducir la amenaza de nuevos competidores, también

se destacan barreras de salida, constituida por factores económicos estratégicos y emocionales que hacen que las empresas sigan en un determinado sector económico, aun obteniendo bajos beneficios e incluso dando pérdidas. Reconocer estas barreras de salida es útil para poder anticiparlas y saber en qué momento será conveniente «salir para estar en otro negocio». Las barreras de salida son: regulaciones laborales, activos poco realizables o de difícil reconversión, activos altamente especializados con pequeño valor de liquidación, compromisos contractuales a largo plazo con los clientes, barreras emocionales y restricciones sociales y gubernamentales. (González y Mendieta, 2009, p.119)

Las regiones y las ciudades, al igual que el país en su conjunto, enfrentan dos imperativos en el mundo capitalista: crear empleos y desarrollar su economía. Estos elementos establecen una diferencia conceptual entre **crecimiento** y **desarrollo económico territorial**: el crecimiento se mide con el aumento en alguna de las variables macroeconómicas, como empleo, producto e inversión, en tanto que el desarrollo incluye un cambio estructural, un aumento en la productividad y una mejoría en las condiciones de vida de la población. (González y Mendieta, 2009, p.119)

Las empresas líderes en cualquier campo tienden a agruparse en áreas geográficas relativamente pequeñas. Esas agrupaciones se han denominado conglomerados o **clusters competitivos**. La palabra inglesa clusters se refiere a una concentración geográfica de empresas e instituciones, en la cual la interacción genera y sustenta ventajas competitivas. De esta forma, dentro de un país o una región se van creando grupos completos de industrias relacionadas o clusters, altamente eficientes, que permiten crear una ventaja competitiva sostenible. (González y Mendieta, 2009, p.120)

Crouch et al., (1997), propusieron un modelo con núcleo básico constituido por los **recursos naturales** de los correspondientes **factores de atracción**. Según el modelo, son los recursos naturales los que inicialmente inducen a los turistas a la realización del viaje, pero, así mismo, explican que el éxito de las rentabilidades del destino depende fundamentalmente de los denominados factores de atracción. Por consiguiente, será necesario articular una adecuada dirección sobre todo en conjunto con actividades que puedan reforzar los atractivos del destino, así como sobre aquellas actividades que inciden en la mejora y efectividad de los factores soporte, buscando adaptar todos ellos las correspondientes restricciones del destino. La competitividad dependerá principalmente de la presencia de dos tipos de factores, los de atracción y los de soporte y recursos, a los que se debe añadir la existencia de una dirección del destino y tener presente las restricciones a las que se enfrenta.

Los **factores de atracción** están representados en las categorías que actúan para atraer al turista al destino. Están conformados por los aspectos naturales o fisiografía, la cultura e historia, los acontecimientos especiales, actividades de entretenimiento, vínculos o lazos de mercado y la superestructura. Estos factores constituyen el núcleo básico del modelo y los elementos esenciales del atractivo del destino turístico. (González y Mendieta, 2009, p.122)

Los **factores de soporte y recursos** proporcionan las bases que hacen a un sector turístico fuerte. Abarcan la infraestructura, la accesibilidad, proveedores, agencias de

viajes, transporte, hospedaje, restaurantes y otros servicios suministrados por las empresas.

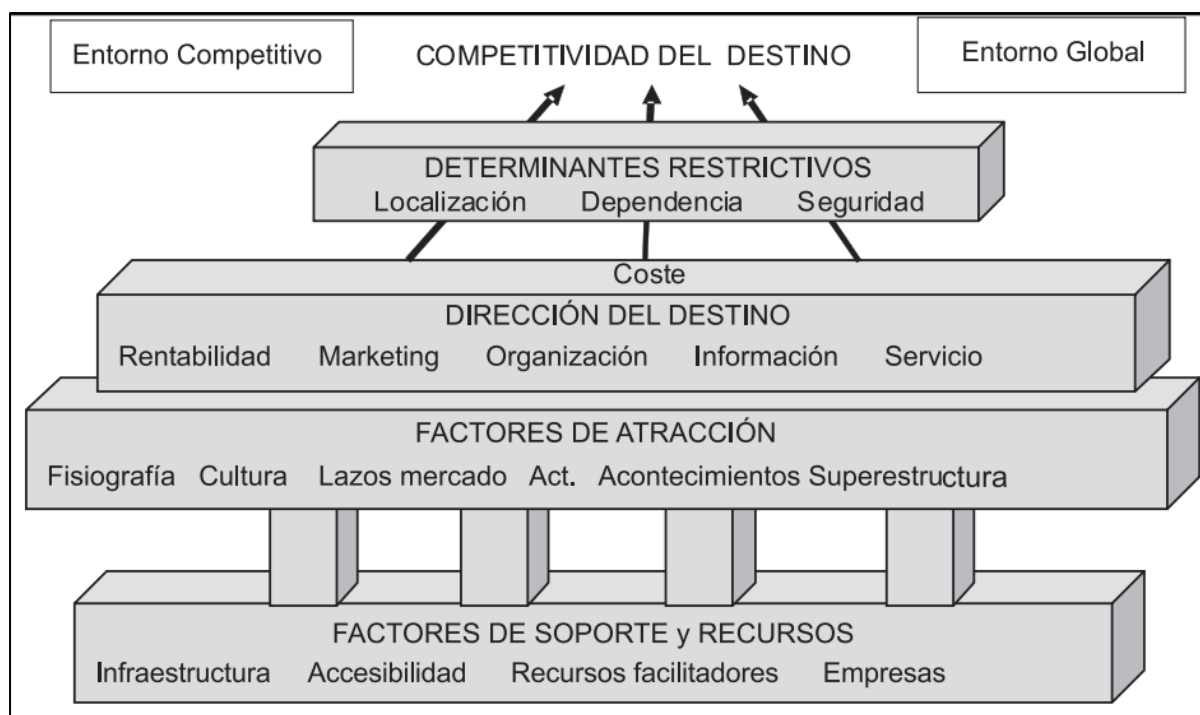
La gerencia o **dirección del destino** está dada por factores externos a las empresas que moldean la capacidad competitiva del destino turístico. El manejo de los recursos, el mercadeo del destino, organización, desarrollo de los recursos humanos, información, calidad de servicio y manejo de los visitantes y facilidades de financiamiento, son los factores a considerar para el éxito de la gestión del destino. Es importante disponer de un entorno en el cual el turismo se pueda desarrollar y sustentar, por lo que se requiere de una política de planificación y desarrollo del destino. Los factores que se identifican son: la definición del sistema, la filosofía, auditoría, el posicionamiento, desarrollo, análisis competitivo, el análisis comparativo, seguimiento y evaluación del destino turístico.

Los **determinantes restrictivos**, son considerados restricciones o influencias que afectan el potencial competitivo de los destinos. Pueden ser condicionantes o amplificadores: localización, seguridad, concienciación, imagen, marca y relación costo/valor

Finalmente, el **entorno local** (micro) y el **entorno global** (macro) no pueden ser descuidados si se desea mantener la competitividad del destino. El entorno competitivo micro se refiere a los elementos principales que definen el ámbito inmediato de la competencia: residentes, empleados, grupos ciudadanos, medios de comunicación, instituciones financieras, miembros del negocio de viajes y dependencias del gobierno. El entorno macro plantea temas, preocupaciones y problemas globales que pueden afectar las ventajas competitivas tales como tendencias demográficas, reestructuración de la economía, ambiente, desarrollo sustentable. (González y Mendieta, 2009, p.123)

Figura 4

Modelo de competitividad sustentable de Crouch y Ritchie, año 2003



Fuente: González et al., 2009

En la competitividad de los destinos turísticos, además de la competitividad económica, aparecen otras dimensiones vinculadas con la competitividad **territorial** y la competitividad **social**. La competitividad territorial fue desarrollada inicialmente cuando referimos el modelo de creación de clusters o agrupaciones territoriales empresariales.

En relación a la segunda dimensión, surge a partir del efecto de la aparición de formas de capital social y su incidencia en la competitividad económica, como consecuencia de la mejora de los vínculos entre las empresas y las instituciones relacionadas con ellas. Facilita la necesaria coordinación entre empresas y permite una rápida difusión de prácticas ejemplares. Asimismo, mejora la habilidad para percibir oportunidades de innovación y facilita la experimentación entre ellas. (González y Mendieta, 2009, p.124)

A partir de Bordas (1993), se define la competitividad como la capacidad de un país, industria, región o empresa de alcanzar sus objetivos de forma superior al promedio de las organizaciones en el nivel de referencia y de forma **sostenible**, es decir, la capacidad de obtener rentabilidad de las inversiones superior al promedio y con bajos costos sociales y ambientales. (Jiménez y Jiménez, 2012, p.979)

Geoffrey Crouch y Brent Ritchie (2000), definen a un **destino turístico** como el espacio o ámbito geográfico con rasgos propios de clima, cultura, atractivos, infraestructuras, servicios, equipamientos, precio, imagen y gestión, los cuáles, en términos de mercado, se posicionan en la mente de los consumidores. Un destino turístico está compuesto así

por un número de atributos, que pueden estar basados en recursos naturales, creados, o abstractos, un conjunto de facilidades y servicios turísticos dirigidos a satisfacer las necesidades de los turistas o consumidores potenciales. (González y Mendieta, 2009, p.122)

Por su parte, Valls (2004:56) expone que para que un destino turístico sea competitivo debe generar a largo plazo beneficios superiores a la media de la competencia en tres ámbitos: beneficios **económicos** (para los negocios de la zona de modo que atraiga a los mejores inversores, empresarios, trabajadores, proveedores, expertos), beneficios **sociales** (en términos de calidad de vida, puestos de trabajo de calidad, innovación) y beneficios **medioambientales** (de manera que el uso turístico financie íntegramente la tasa de regeneración y no haya que recurrir a excepciones).

Por consiguiente, “la **competitividad global** de un destino turístico implica lograr la sostenibilidad económica, sociocultural y ecológica, ya que si no se logra en algunas de estas áreas no será posible obtenerla a nivel global”. (Sancho et al., 2001, p.34, en Castrillón et al., 2011, p.103)

Crouch y Ritchie (2003), sostienen que lo que hace a un destino competitivo es su habilidad para incrementar el gasto turístico y aumentar la cantidad de visitantes a la vez que proveerlos con **experiencias satisfactorias** y **memorables** y hacerlo de manera que resulte rentable, promoviendo el bienestar de los residentes, y preservando el capital natural del destino para las generaciones futuras. (González, 2012, p.6)

El éxito dentro del sector turístico se basa en poder proporcionar **experiencias positivas** (de hecho, según Crouch y Ritchie, en turismo el producto fundamental es la experiencia vivida en la destinación) y por eso depende en gran medida de los sistemas de negocio y servicios de los cuales dispone para poder proporcionar estas experiencias, pero también de la calidad de los paisajes, la hospitalidad, la seguridad, la limpieza, los atractivos culturales, entre otros. (González y Mendieta, 2009, p.124).

Crouch (2010), afirma que el **producto turístico** es una experiencia que se entrega por un destino para los visitantes. Esto significa que la complejidad adicional del producto en sí consiste en un mayor número de atributos, lo que garantiza que cada visitante se lleva a casa una **experiencia única**. (Santesteban y Leyva Lopez, 2015, p.143)

7. MARCO REFERENCIAL

7.1 Ubicación geográfica

La Villa de Merlo, ubicada en la ladera occidental de las Sierras Comechingones, el en extremo noreste de la provincia de San Luis, nuclea en forma pujante la actividad turística de toda la zona.

Su ejido municipal por la Ley provincial N°1213 está determinado por un círculo de 7,5 km de radio, medido desde la Plaza Sobremonte, abarcando distintos barrios que en oportunidades se dieron en llamar localidades como El Rincón, Cerro de Oro, Piedra Blanca, Barranca Colorada.

Su posición geográfica es de 32° 21' latitud sur y 65° 02' longitud oeste, ubicada su zona céntrica a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar. (Costamagna, 2019, p.19)

Figura 5

Ubicación de la Villa de Merlo, provincia de San Luis. Año 2020



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth Pro. Año 2020.

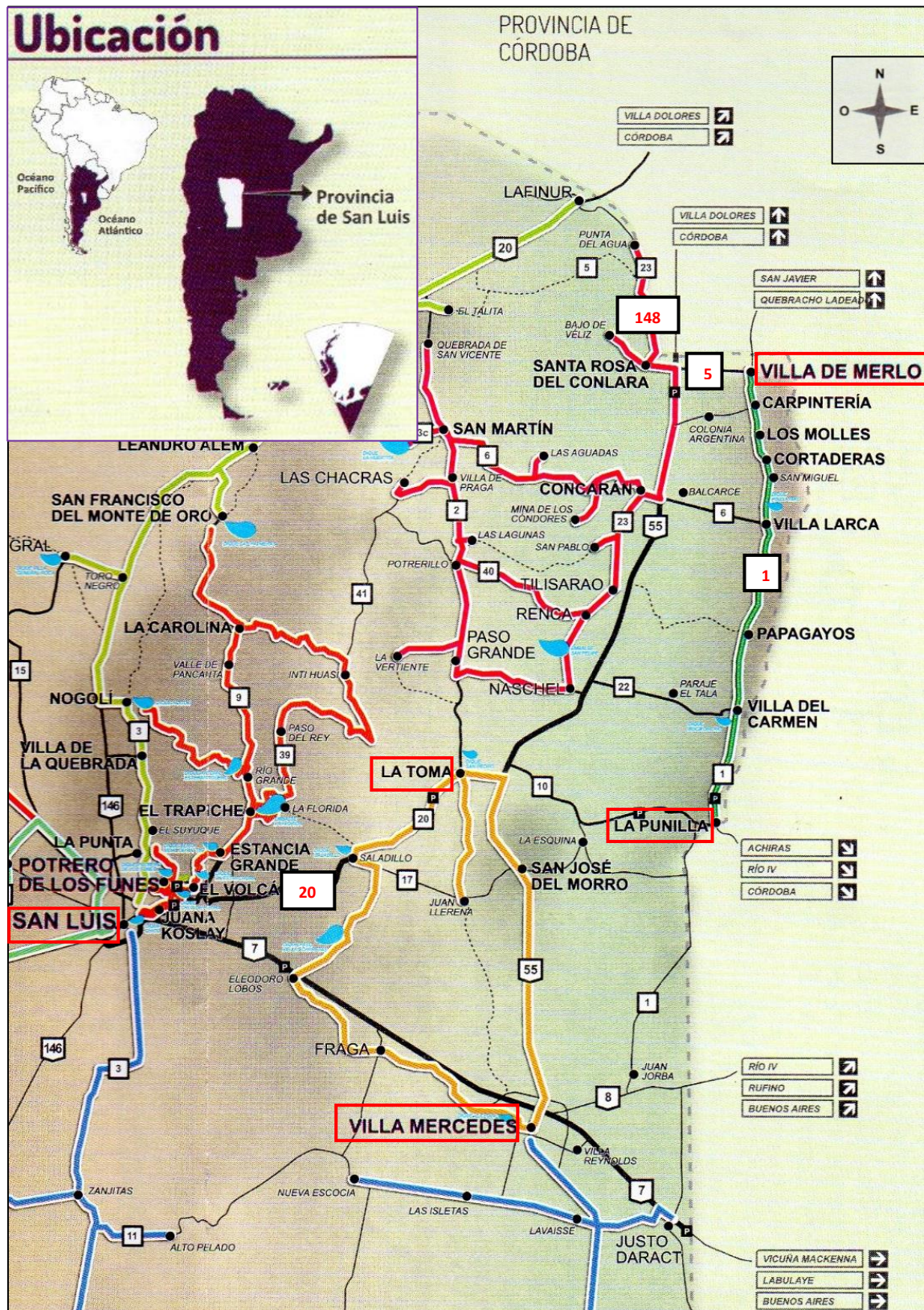
7.2 Conexión con el medio

Por la ruta N°5 se llega a la ruta nacional N°148, conecta con la ciudad de San Luis (al enlazarse en la ciudad de La Toma con la ruta provincial N°20) y con Villa Mercedes. Por la misma ruta se accede por el norte a territorio cordobés, conectándose a otro centro urbano importante: Villa Dolores. (Costamagna, 2019, p.19)

Por la ruta provincial N°1 (llamada de la costa), se llega a La Punilla uniendo ésta a través de un recorrido de 760 km con la Capital Federal. Cabe destacar el efecto beneficioso de la prolongación del camino de la costa hacia Córdoba, que une Merlo con Yacanto-San Javier. (Costamagna, 2019, p.20)

Figura 6

Rutas que conectan Merlo con la ciudad capital y con la provincia de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de cartografía provincial sobre corredores turísticos. Provincia de San Luis. Año 2020.

7.3 Clima

De acuerdo a Costamagna (2019), San Luis se caracteriza, climatológicamente, por su acentuada continentalidad, alejada de las masas húmedas oceánicas debe soportar climas desérticos que se acentúan hacia el oeste. En la calificación climática de la Argentina se cataloga como “templado seco de sierras y bolsones”.

Pero, sin embargo, las particularidades que presenta la provincia exigen un estudio más detallado. Las sierras actúan de barrera orográfica que influye sobre el clima, condensando la humedad de los vientos del este. Con la disminución de la altura crece la temperatura y la sequedad del aire. De acuerdo a estas condiciones el clima correspondiente a Merlo y sus alrededores es templado subhúmedo serrano para cuya interpretación, es indispensable tener en cuenta la disposición de los cordones montañosos que juegan un papel decisivo sobre la circulación atmosférica. Ambas sierras tienen una orientación norte-sur predominantemente perpendicular al rumbo con que habitualmente avanzan las masas de aire y frente de tormentas. (p.23)

La altura modifica las temperaturas y determina las variaciones de humedad: como consecuencia, las partes más altas son las que registran mayores precipitaciones pluviales y nivales.

La irregularidad topográfica da lugar a que existan subtipos climáticos dentro del clima serrano, ya que serán distintas las condiciones en cumbres, quebradas, valles y pampas. Además, influirá en las características climáticas la exposición o no de estos relieves a las masas de aire, lo que queda demostrado a través de la observación de la cubierta vegetal. Las quebradas abrigadas de las sierras poseen una vegetación exuberante comparada con la de los valles. Trepano la montaña puede observarse un escalonamiento de las distintas formaciones vegetales, comenzando con arbustos espinosos del monte xerófilo, seguido de una vegetación herbácea compuesta de pastos duros.

El promedio anual de precipitaciones es entre 600 y 700 mm, la isoterma de 21° c, está trazada sobre un abrupto de falla que presenta el lado puntano de la Sierra Comechingones. En invierno se observa una media de 9°.

Las masas de aire que predominan son:

- **Subtropical cálido y húmedo del noreste:** provoca la mayor cantidad de precipitaciones.
- **Cálido y seco del noroeste:** provoca prolongados periodos de sequía.
- **Frio y seco del suroeste.**
- **Frio y húmedo del sureste:** producen precipitaciones e inclusive nevadas.

Del choque de las masas de aire cálido y húmedo del noreste y frío, y seco del suroeste se forma el frente de tormenta que produce la mayor cantidad de lluvias generalmente estivales.

El régimen del viento se encuentra influido por la disposición del relieve. (p.24)

7.4 Antecedentes del microclima

En base a Costamagna (2019), se puede saber que los textos referidos al microclima de Merlo fueron de autoría de José Alberto Mercau (Don Pepe), un hombre estudioso de este fenómeno. Fue el quien inició la teoría de la existencia del “tercer microclima del mundo”.

Fue el encargado de difundir y publicar en cuanto medio tuvo a su alcance las bondades climáticas de este lugar que tanto amó. Aunque es más acertado decir, que don José Alberto Mercau, en sus trabajos escritos habla permanentemente de joya micro climática.

Si rastreamos antecedentes, cabe afirmar que: data de muchos años atrás, los que estudiaron y elogiaron la calidez de su ambiente.

Podemos remontar a Juan De Videla cuando en el expediente fundacional nos dice *“El terreno de muchísima vista y muy alegre, mucho agua y superior... y últimamente el temperamento tan bello”*. La palabra “temperamento” hace alusión al clima de la región.

Antonio Esteban Agüero en el capítulo XII del Tomo II de sus “Obras Completas” dice:

La década comprendida entre 1932 y 1942 tiene una profunda gravitación en el proceso histórico de la Villa de Merlo, tanto que podríamos catalogarla como la etapa del **segundo descubrimiento**. Descubrimiento realizado en esta oportunidad por los ojos avizores de algunos visitantes ocasionales que se sintieron fuertemente atraídos por las virtudes de su clima y las bondades de su paisaje serrano. (p.25)

Y por qué no recordar la conocida cueca de Rafael Arancibia Laborda: “caminito del norte” en la frase que dice: “me gusta el aire serrano es por eso soy puntano”.

En 1970 el Ingeniero Civil Kisman Roque Molinari realizó publicaciones sobre “microclima y radioactividad” y “acción radiactiva terapéutica del microclima”.

En 1978 por un convenio formalizado entre la Secretaría de Desarrollo de San Luis, el Consejo Federal de Inversiones y la Municipalidad de Merlo, se realizó un relevamiento y estudio integral de planeamiento urbano y desarrollo turístico. En este profundo estudio realizado, el Consejo Federal de Inversiones se expidió en este tema de esta manera:

La topografía del terreno influye sobre el clima, tiene gran importancia las montañas sobre la distribución de las precipitaciones y en consecuencia sobre el control de agua subterránea.

La sierra de Comechingones actúa como una barrera condensando la humedad de los vientos húmedos del océano, modificando en consecuencia la distribución del clima, dando origen a “micro-climas”.

El Consejo Federal, publica sobre microclima definiéndolo como:

Es el conjunto de afecciones atmosféricas que caracterizan un conjunto reducido y esencialmente diferente de los adyacentes. Está tipificado por elementos topográficos, edáficos, acción solar, temperatura media anual, humedad regímenes de lluvias y de vientos, altura sobre el nivel del mar, hidrografía, fundamentalmente composición y naturaleza del suelo, su comportamiento físico-químico, potencial electromagnetismo, espectro atmosférico y la trascendencia de orden biológica, traducida en los efectos que todos los elementos mencionados dan una conjunción armónica que ejercen sobre el equilibrio denominado salud. (p.26)

Estos conceptos coinciden con las definiciones realizadas por un puntano que se desempeñó como vicepresidente de la legislatura, el Dr. Rodolfo Bravo que realizó un estudio sobre una intensa bibliografía nacional y extranjera entre los que se destacan libros de origen norteamericano, ruso, francés, japonés, italianos. La evaluación realizada por el Dr. Bravo apunta al concepto de micro-clima o climatrón, las proyecciones de orden biológico e indicaciones referidas a su estudio y bibliografía.

Don Rodolfo Bravo tenía casa en Merlo, veraneaba habitualmente y se sintió atraído en numerosas charlas compartidas con Pepe Mercau.

En la década del 70 se buscaba la instalación de un sanatorio destinado a enfermos de vías respiratorias. Los dos mejores climas del país indicados luego de un exhaustivo estudio resultaron Merlo y Cosquín. Merlo reunía mejores características, pero por una cuestión política este sanatorio se instaló en Cosquín.

La Villa de Merlo es el rincón puntano donde la atmósfera es diáfana, el cielo transparente y los iones negativos aportan las energías que ayudan a disfrutar el contacto con la naturaleza.

Mercau expresa en su obra: “pretender encuadrar nuestro microclima en una clasificación bioclimática, empleando los parámetros utilizados en los diferentes métodos conocidos es prácticamente imposible. De esta micro región no tenemos observaciones meteorológicas sistemáticas y solo se cuenta con algunos valores, como precipitaciones y temperaturas y esto durante pocos años”. (p.27)

En lugar de estos parámetros don Pepe se basaba específicamente en la vegetación como lo definiría en sus conceptos.

La normal convivencia de un cactus con un helecho en las sierras, como la variada gama de arboleda existente y la producción de pantas cultivadas donde se desarrollan con total normalidad desde un citrus hasta nogales, parrales duraznos e higueras.

La observación directa pone de manifiesto el dinamismo del clima, variable, estimulante, favorecido por la topografía que facilita el movimiento del aire. El relieve sin duda influye en su ambiente, la montaña es fuente de agua, la vegetación exuberante y la presencia del sol han favorecido la difusión del concepto de tercer microclima. (p.28)

7.5 Reseña histórica

Siguiendo con Costamagna (2012), es posible saber que, durante la etapa de poblamiento, Cuyo dependía de la Capitanía General de Chile, pero a partir de la creación del Virreinato del Río de la Plata en 1776, San Luis pasa a depender de la Gobernación de Córdoba del Tucumán. Es precisamente desde allí donde parte la orden de fundar una villa en el paraje de Piedra Blanca, concretándose de esta manera una de las últimas fundaciones realizadas por autoridades españolas en la etapa del Virreinato.

En junio de 1794 el capitán Juan de Videla, subdelegado de la Real Hacienda de San Luis es enviado al recaudo del ramo de Alcabalas; visita la falda de las Sierras de Comechingones y prende en él, la idea de fundar una población en el paraje de la Piedra Blanca, por lo que se lo sugiere al gobernador Intendente de Córdoba, Don Rafael de Sobre Monte.

Aprobada la idea, era necesario realizar las investigaciones pertinentes en la región por lo que se envía en ese mismo año al Juez Pedáneo Alberto Aguilar, como Comisionado por el Cabildo de San Luis para reconocer la región.

Se llega a la conclusión que el sitio donde estaba situada la Capilla de Nuestra Señora del Rosario, era apta para poblar una villa, con 60 vecinos y 37 huertas de todas las especies de árboles. En la falda de las sierras era factible de mantener ganados de toda especie.

En la misma falda se encuentra Cerro de Oro, distante una legua, que lo ocupan ocho vecindades, con cuatro huertas y sementeras de regadío.

Más adelante se encuentra Carpintería, poblada por trece vecindades, nueve huertas, sementeras de trigo y bastante agua, sigue Los Molles, distante una legua corta de Carpintería, ocupada por veinte vecinos en donde hay dieciséis huertas y sementeras de trigo todo de regadío.

Termina concluyendo en su informe que, si bien todos los lugares mencionados tenían vista, ninguno la tenía como la zona, donde habría de erigirse la Villa de Merlo.

El paso siguiente fue averiguar el nombre de los propietarios y hacerlos conocer a los mismos la propuesta de fundación de la villa a través de la donación que estuviesen dispuestos a hacer de tierras “sin perjuicio de posesiones y huertas”.

Los dueños de estos terrenos, Miguel y Vicenta Ortiz con su esposo Teodoro Gallardo recibieron de buen grado la notificación haciendo “particular donativo gracioso a Su Majestad de nueve cuadradas para que en ella erigiese la nueva Villa”. (p.25)

A esto se sumó “seis cuadradas colindantes embargadas a Don Manuel Olivera por ser fiador de Waldo Bazquez de la Barrera” por falta de pago del impuesto de la Real Hacienda.

El 1 de octubre de 1796 Sobre Monte ordena la fundación mediante un decreto colocándole el nombre de Villa de Melo, en honor al entonces virrey del Río de la Plata, don Pedro Melo de Portugal; dicha fundación con la presencia de Juan de Videla se

concreta el 1 de enero de 1797, sobre las tierras donadas por los hermanos Ortiz, herederos de Juan Pérez Moreno, constructor de la Capilla Nuestra Señora del Rosario.

En cuanto a los motivos que impulsan a Sobre Monte a fundar la villa podemos destacar dos factores: por un lado, reunir familias que se hallaban dispersas por el reparto de Tomás Fernández y por el otro, el fomento de las comunicaciones regionales debido a su estratégica posición para unir Cuyo, San Luis y el Valle de Traslasierra, lo que permitiría una vinculación con Córdoba y norte del Virreinato.

De acuerdo a la Legislación de Indias para ser una villa se requería tener un Cabildo, una jurisdicción independiente, un escudo de armas y un Santo Patrono.

En el caso concreto de la Villa de Merlo, cuando Sobre Monte ordena su fundación específica: “que el sitio de la traza sea el más llano y cómodo, teniendo consideración a la capilla, si ella estuviese en disposición de servir algunos años y señalando para la iglesia, casas curales y del sacristán, media cuadra de frente de la plaza al oriente y la otra para casas de cabildo y cárceles”.

De acuerdo al expediente, la nueva Villa de Merlo contaba con una jurisdicción independiente, con la idea de Sobre Monte de construir un cabildo y cárcel, y la elección del Santo Patrono que recayó el día de su fundación en San Agustín.

De esta manera podemos suponer que la intención de Sobre Monte era fundar el pueblo con el nombre de villa, pero debemos tener en cuenta que Sobre Monte finaliza sus funciones el mismo año, es más, cuando ordenó la fundación, ya conocía el decreto que en España había sido nombrado el coronel José González como gobernador de Córdoba, pero mientras éste se trasladaba, Sobre Monte deja provisoriamente en abril de 1797 a Nicolás Pérez del Viso.

Este nuevo gobernador provisorio tiene demasiados conflictos desde su inicio con el Cabildo de Córdoba por lo que no puede ocuparse de las villas fundadas por Sobre Monte. (p.26)

8. METODOLOGÍA

8.1 Diseño de la investigación

Este trabajo es en un primer momento de tipo **exploratorio**, por la necesidad de buscar trabajos interdisciplinarios para la construcción del marco teórico y nuevas ideas conceptuales, que permitan alcanzar el conocimiento y una mejor comprensión sobre el crecimiento urbano en distintos destinos turísticos de montaña y su evolución en el tiempo, de manera de lograr aproximación e información relevante respecto al tema de estudio elegido, para en una etapa posterior realizar una descripción más metódica.

En un segundo momento, el diseño de la investigación es **descriptivo**, ya que se responde al *cómo* es el fenómeno estudiado y se pone de manifiesto su comportamiento, a través de las mediciones de las variables y de la descripción de los hechos a partir del criterio teórico definido previamente, permitiendo luego un análisis interpretativo del objeto de estudio, y revelar así los aspectos básicos del mismo.

Se considera necesaria la combinación de ambos diseños para realizar una investigación exhaustiva y detallada.

8.2 Enfoque de la investigación

El abordaje de la investigación es **quali-cuantitativo**. Es cualitativo, ya que se percibe la realidad desde un proceso inductivo, a través de observaciones, análisis de datos existentes, conceptos teóricos y perspectiva de los actores involucrados, que se van fortaleciendo con el avance de la investigación, y permiten guiar la búsqueda de datos e ideas a ser profundizadas, logrando un acercamiento al fenómeno y su complejidad.

El enfoque cuantitativo se hace presente para analizar datos turísticos y hoteleros, evolución poblacional y números de construcciones habilitadas.

La construcción del marco teórico se sustenta fundamentalmente en un proceso deductivo a partir de las propuestas teóricas que se toman de la bibliografía. La inducción está presente en el análisis de los datos, donde la inducción y deducción se combinan en la presentación de las conclusiones teóricas.

La investigación se ha desarrollado en la ciudad de Villa de Merlo, provincia de San Luis, desde un abordaje **diacrónico**, ya que se estudia el tema a lo largo del tiempo, el cual comprende desde el año 2000, donde la ciudad comenzó a tener un notable crecimiento urbano dentro de los límites de sus ejidos municipales, fuertes inversiones y aumento poblacional, hasta la actualidad, donde coexisten las consecuencias del mismo en distintos ámbitos del territorio.

8.3 Técnicas de relevamiento de datos

El enfoque cuantitativo comprendió una revisión bibliográfica y de antecedentes de manera exhaustiva para la posterior selección de conceptos y teóricas de relevancia para el tema central a través de la recolección, lectura y análisis de datos **secundarios** (información estadística sobre oferta y demanda turística, datos demográficos y de construcciones, leyes nacionales, normativas provinciales y municipales).

Para el enfoque cualitativo, se recogieron los datos de manera directa con la realidad, es decir, la fuente de investigación se obtuvo a través de un relevamiento de información **primaria** (observación, entrevistas a actores claves) mediante una salida a campo para obtener datos de primera mano.

Se realizó la **observación** de manera crítica en áreas públicas, como el casco histórico, la avenida principal, y los barrios más poblados, para analizar previamente el escenario de estudio y luego, **entrevistas semi-estructuradas** para una interacción con migrantes, funcionarios públicos, integrante de organización medioambiental y representantes de las inmobiliarias, quienes proporcionarán datos desde su propia experiencia. Este instrumento de recolección de datos hizo por su flexibilidad y bajo grado de estructuración, que el entrevistado se exprese espontánea y abiertamente, logrando de esta manera una mayor profundidad en la información brindada. Logró la adaptación a sucesos inesperados y evitó eludir acontecimientos importantes que pudieron darse. Las preguntas preestablecidas no siguieron un orden lógico, sino que se fueron realizando de acuerdo a cómo se desarrolló cada entrevista.

Ambas fuentes permitieron la complementariedad en el tema de investigación, mediante la integración de datos existentes y el relevamiento de nueva información desde las distintas perspectivas de los actores involucrados.

Se realizó un intercambio permanente entre el análisis de la bibliografía existente y el trabajo de campo.

Se realizaron en total 22 entrevistas, 12 corresponden a agentes inmobiliarios, 5 a migrantes, 3 a funcionarios del gobierno, 1 al Colegio de Ingenieros y Técnicos Delegación Merlo, y 1 a agrupación ambientalista.

8.4 Tipo de triangulación

Para el análisis, se utilizó la triangulación de **datos y metodológica**. Para la primera, se utilizaron fuentes primarias y secundarias, se recolectaron datos de organismos públicos y privados, se buscó información en libros, artículos periodísticos, planes maestros, normativas e investigaciones en internet que permitieron conocer la evolución del objeto de estudio, y en relación a la triangulación metodológica, se implementaron técnicas cualitativas y cuantitativas, a través de entrevistas semi-estructuradas se buscó obtener información de diferentes actores claves, como migrantes, funcionarios públicos, integrante de organización medioambiental y representantes de inmobiliarias.

Además, se analizó la estructura urbana mediante planos, fotografías aéreas, y estadísticas poblacionales y de construcciones con el fin de reconocer la evolución y los efectos del crecimiento en el destino.

De esta manera, la triangulación permitió enriquecer la información de la investigación, mediante la combinación de autores, teorías y datos para lograr validez y confiabilidad en los resultados.

8.5 Análisis de los resultados

Se analizaron los resultados obtenidos a través de un análisis de tipo **cuali-cuantitativo**, ya que los instrumentos de recolección son de este tipo de abordaje. Mediante este análisis se pretendió brindar una síntesis integrada de la información obtenida.

Se realizó un **análisis de contenido** de documentos y entrevistas realizadas, y luego un análisis comparativo de estos datos.

8.6 Criterio de muestreo

Tabla 1

Criterio de muestreo

Unidad de Análisis	Villa de Merlo
Sub unidades de análisis	1. Población local 2. Sector público 3. Sector privado
Unidades de relevamiento	1. Migrantes 2. Organización ambientalista 3. Colegio de Ingenieros y Técnicos 4. Funcionarios públicos 5. Agentes inmobiliarios
Universo	Actores locales de Merlo
Muestra	*No probabilístico intencional *No probabilístico por bola de nieve *Probabilística aleatoria
Tamaño muestral	Por saturación de datos, teniendo en cuenta las posibilidades del investigador
Variabes	1. Crecimiento urbano de destinos 2. Migración de amenidad 3. Prácticas de operación del negocio inmobiliario 4. Recursos determinantes de la competitividad turística sustentable

Fuente: elaboración propia. Año 2020.

La **unidad de análisis** de esta investigación es el destino turístico de sierras de la Villa de Merlo, ya que sufre un acelerado crecimiento urbano y se pretende conocer de qué manera incide en la competitividad turística sustentable. Está compuesta por todos los

actores sociales que cuentan con diversos intereses sobre el territorio, es decir, la *población local*, el *sector público* y el *sector privado*.

Las **unidades de relevamiento** de la *población local* incluyeron a migrantes que llevaban más años viviendo en la ciudad, como a nuevos migrantes, a una organización ambientalista, y al Colegio de Ingenieros y Técnicos, el *sector público* estuvo representado por funcionarios locales y el *sector privado*, se conformó en base a inmobiliarias que operan en el destino.

El **universo** estuvo constituido por el sector público, el sector privado y la población local.

La **muestra** fue *no probabilística intencional* porque se seleccionó por conveniencia tanto a empresas inmobiliarias que cuentan con más años operando en el destino, como así también a las más recientes, para la obtención de información que me permita contrastar datos. Este tipo de muestra también se utilizó para el contacto con un representante de la agrupación ambientalista y con el Colegio de Ingenieros y Técnicos.

En cuanto a los funcionarios públicos, se realizó una muestra *no probabilística por bola de nieve*, para localizar a individuos que luego se les solicitó que conduzcan a otros que aporten información, y estos a otros, hasta la obtención de información suficiente.

Para la obtención de información de nuevos residentes, se implementó una muestra *probabilística aleatoria*.

El **tamaño de la muestra** fue por saturación de datos, teniendo en cuenta las posibilidades del investigador.

Las **variables** analizadas fueron el crecimiento urbano de destinos, la migración de amenidad, las prácticas de operación del negocio inmobiliario y los recursos determinantes de la competitividad turística sustentable, cada una con sus respectivas dimensiones y categorías de análisis.

8.7 Variables, dimensiones y categorías de análisis

Tabla 2

Identificación de las variables, dimensiones y categorías de análisis

Variables	Dimensiones	Categorías de análisis
Crecimiento urbano de destinos	<i>Proceso de urbanización</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Factores determinantes del crecimiento *Evolución histórica del crecimiento *Características del crecimiento *Transformaciones físico-naturales *Transformaciones socioeconómicas
Migración de amenidad	<i>Impactos urbanos-turísticos de los migrantes</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Variación de la cantidad de habitantes *Metros cuadrados contruidos *Evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras *Evolución de la cantidad y tipo de establecimientos hoteleros y parahoteleros
	<i>Productos urbanos para la migración de amenidad</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Tipo de oferta del suelo *Tipo de demanda del suelo
Prácticas de operación del negocio inmobiliario	<i>Instrumentos para regular la expansión turística y urbana</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Políticas turísticas *Políticas públicas de uso del suelo *Rol del Concejo Deliberante
	<i>Impactos en el suelo y en la comunidad local</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Cambios en el valor del suelo *Privatizaciones del espacio público *Localización de las inversiones *Cambios en el uso del suelo *Evolución de la mancha urbana *Empleo local
Recursos determinantes de la competitividad turística sustentable	<i>Factores críticos</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Condiciones de los factores de soporte y recursos *Condiciones de los factores de atracción *Responsabilidades de la dirección del destino *Existencia de determinantes restrictivos *Funcionamiento de los componentes del entorno micro *Funcionamiento de los componentes del entorno macro
	<i>Rentabilidad turística</i>	<ul style="list-style-type: none"> *Evolución de la demanda turística *Estadía promedio *Evolución de la oferta turística

Fuente: elaboración propia. Año 2020.

9. RESULTADOS

9.1 Crecimiento urbano de destinos

En las últimas décadas, en distintas áreas de montañas del mundo, se ha comenzado a desarrollar la actividad turística. Esto, generó cambios debido al crecimiento urbano, productos de la **migración de amenidad**, para la cual Janoschka (2014) señala:

Una de las consecuencias claves de las transformaciones sociales y políticas que afectaron a las ciudades de América Latina en las últimas dos décadas ha consistido en la proliferación de políticas públicas que tienen el objetivo (explícito o implícito) de desplazar a las clases populares de las áreas centrales. El proceso es acompañado por una inversión inmobiliaria masiva que materializa la reconquista de los centros urbanos para las clases pudientes. Este fenómeno se denomina **gentrificación**. (p.1)

Para poder analizar el crecimiento urbano en distintos destinos turísticos de montaña y litorales del mundo, se exponen a continuación cinco casos que dan cuenta sobre las tendencias y comportamientos en estos lugares con procesos de migración de amenidad, para evaluar así el proceso urbanizador que han experimentado, y sus similitudes y diferencias con la Villa de Merlo.

9.1.1 Casos de destinos turísticos con migración de amenidad

9.1.1.1 España

En base a Martínez et al. (2016), podemos conocer que la costa de la provincia de **Alicante**, ha experimentado una importante transformación territorial en el periodo 1990 y 2010 debido, fundamentalmente, al crecimiento urbano y la considerable presencia de población noreuropea que se asienta en la zona costera con fines turísticos. (p.1)

Figura 7

Localización de la Costa Blanca, España



Fuente: Guía Sonneil, extraído de <https://www.sonneil.com/es/guias-de-costa/costa-blanca-es>. Año 2020.

Desde hace algunas décadas, la Costa Blanca se ha constituido como uno de los principales destinos turísticos de España. En la costa, la actividad turística se materializa de distintas formas sobre el territorio utilizando diferentes emplazamientos, incluso en localizaciones hacia el interior. Los visitantes se alojan de distintas formas según su motivación, el tiempo de estancia o el interés que tienen en el destino, entre otros. De esta manera, no sólo visitan la Costa Blanca turistas que compran paquetes de ocio que se consumen en cortos periodos de tiempo, sino que surgen otras formas de turismo en este ámbito como es el caso del **turismo residencial**. (p.2)

Una de las consecuencias directas derivadas del proceso turístico residencial es, por tanto, el consumo desmesurado de **suelo** al que se ha aludido. Concretamente, la provincia de Alicante se ha visto tremendamente afectada.

Durante las últimas décadas, este proceso de crecimiento ha estado acompañado por el incremento del número de extranjeros residentes en la provincia de Alicante y, particularmente, por el aumento de población de nacionalidad noreuropea. De forma especial, a partir del final de la década de los años 90 y a comienzos del siglo XXI, el crecimiento de población de ciertos municipios costeros se produce paralelamente al incremento de **superficie ocupada** de los mismos.

Alicante es, precisamente, una de las provincias donde más se ha incrementado el suelo urbanizado con un aumento del 92,2% en la franja de 2 a 5 kilómetros paralela al frente costero, siendo este el máximo incremento en la ocupación de suelo que se ha producido en toda España durante el periodo mencionado. En el resto de provincias españolas el mismo valor se sitúa por debajo del 40%. (p.4)

La provincia de Alicante es uno de los destinos más atractivos para los turistas noreuropeos y, además, es la que mayor porcentaje de población extranjera empadronada tiene. Estratégicamente, los noreuropeos seleccionan como principal destino aquellas provincias que mejor satisfacen sus necesidades en el momento de la migración y, a la vista de los datos, muchos de los que establecen su residencia en el litoral alicantino, lo hacen atraídos por “el clima, el sol y la playa, la familiaridad del destino, diversos factores económicos, las relaciones familiares y sociales”, así como la amplia oferta de alojamiento que incluye desde hoteles hasta viviendas en propiedad. (p.10)

En el año 2010, Torrevieja es el municipio alicantino con mayor presencia extranjera: 53.332 habitantes empadronados (el 53% de su población), seguido de Alicante, 50.331 (15%) y Orihuela 35.876 (41%), que son los de mayor ocupación costera. Cada municipio da respuesta a un motivo de la migración. Alicante, por ejemplo, ha sido y es la capital administrativa y funcional de toda la provincia, es por ello que capta la atención de los migrantes que buscan **empleo** con la finalidad de alcanzar mayores oportunidades. (p.11)

La distribución de los extranjeros en las comarcas de la **Marina Alta** y del **Baix Segura**, confirma que no se localizan exclusivamente en municipios del frente litoral, sino que también residen en los situados al interior. El porcentaje de extranjeros que habita en ambas comarcas llega a superar, en muchas ocasiones, a la cantidad de población originaria del municipio como sucede en las poblaciones de San Fulgencio, Rojales, San Miguel de Salinas o Poblenu de Benitachell.

Las nacionalidades de procedencia que mayor presencia tienen entre los extranjeros empadronados en la comarca de la Marina Alta, son la británica y la alemana, predominando los primeros en todos los municipios excepto en Calpe y en Els Poblets donde la población extranjera es principalmente alemana. (p.14)

El estudio sobre la relación entre el incremento en la ocupación del suelo y el aumento de población noreuropea en la provincia de Alicante, entre 1990 y 2010, evidencia la existencia de espacios urbanos en los que ambos procesos resultan coincidentes.

Se ha detectado que, en la provincia de Alicante, los mayores incrementos de tejido urbano discontinuo en la franja 2km-5km están asociados a presencia de población **noreuropea** que alcanza valores realmente altos en el total poblacional de algunos municipios. Concretamente, las comarcas costeras más al norte y al sur de la provincia alojan los valores más elevados de ambos parámetros y, aunque en general la distribución de ambos valores en el conjunto provincial se produce de forma heterogénea, sí se constata que el fenómeno se repite más frecuentemente en las comarcas litorales frente a las de interior. Por este motivo, al estudiar con mayor detalle los municipios del litoral y el prelitoral de la provincia se determina que, tanto el

crecimiento de ocupación de suelo como la presencia de noreuropeos, se produce de forma más evidente en la comarca más al norte —la Marina Alta— y en la situada más al sur —el Baix Segura—.

Concretamente, del estudio pormenorizado en cuanto a la configuración urbanística de las urbanizaciones en las que se localiza la mayor presencia de población noreuropea se constatan algunas cuestiones comunes a los asentamientos de ambos municipios.

En primer lugar, los asentamientos escogidos por los noreuropeos para residir se encuentran preferentemente en municipios del **prelitoral** localizados en la franja entre 2 y 5 km de distancia de la costa y alejados de los núcleos tradicionales. Esta cuestión es un posible indicador de la prevalencia de **factores económicos** o **sociales** sobre la localización junto al mar o en entornos asociados a la imagen local tradicional en el momento de elegir un lugar de residencia con fines turísticos.

En segundo lugar, las formas de agregación son similares y la densidad de la edificación en los asentamientos estudiados no supera en ningún caso las 23 viviendas por hectárea. Este valor, que puede calificarse de bajo, repercute positivamente en cuanto a que estas urbanizaciones poseen buena capacidad para su integración paisajística, aunque el mismo dato tiene una valoración negativa en cuanto a que requiere **demasiada cantidad de suelo** para la cantidad de población que aloja.

En tercer lugar, la configuración del espacio libre en estas urbanizaciones resulta muy característica, pues más allá de la inexistencia de espacio público diferente al que ocupan las calles de acceso a parcelas, el **espacio libre** en parcelas está destinado al uso privado individual o comunitario.

Finalmente, y aunque es evidente que existen diferencias importantes entre el tamaño de la parcelación con que se construyen las urbanizaciones del norte —en Benitachell— y del sur — en San Miguel de Salinas— lo que sí coincide es la reducción progresiva del tamaño de parcela en las sucesivas fases de construcción de las urbanizaciones de ambos casos. Se observa que las **parcelas** más recientes cuentan con un tamaño que en ocasiones es cuatro veces inferior al de las parcelas más antiguas.

Por tanto, a la vista de los resultados, se constata la **relación directa** que existe entre la creciente actividad que se genera en base al turismo residencial de noreuropeos y el incremento en la ocupación del suelo costero que no solamente se transforma con fines turísticos, sino que lo hace con una configuración característica en base a tipologías arquitectónicas de **baja densidad** y **espacios libres privados**. (p.26)

9.1.1.2 Canadá

Tomando a Stefanick (2008), se presenta a continuación un estudio de caso de cinco comunidades de montaña en **Alberta** (AB) y **British Columbia** (BC): Canmore AB, Fernie BC, Golden BC, Revelstoke BC y Whistler BC. Todas estas comunidades se encuentran dentro de una distancia/tiempo de tres horas de los principales centros urbanos, que son los motores económicos de sus respectivas provincias (Calgary AB y Vancouver BC). Todos

deben su existencia a las actividades de extracción de recursos, y todos están muy cerca de pistas de esquí y resorts de golf. (p.4)

Figura 8

Localización de Alberta y British Columbia, Canadá



Fuente: SlideToDoc, extraído de <https://slidetodoc.com/british-columbia-alberta-yukon-parliament-victoria-british-columbia/>. Año 2020.

Históricamente, las comunidades de montaña en British Columbia y Alberta se sustentaron en la **extracción de recursos**. A fines del siglo XX, muchas se encontraban económicamente deprimidas debido a la declinación de la industria de la cual dependían. En los últimos años, sin embargo, estas poblaciones se han convertido en imanes para quienes se sienten atraídos por sus regiones por su belleza natural y las oportunidades de recreación al aire libre. Como parte del fenómeno más amplio de globalización, los inmigrantes a estas pequeñas comunidades no sólo provienen de los centros urbanos cercanos, sino que también proceden de otras provincias y otros países. Esto ha generado el “**renacimiento**” económico de muchas de estas ciudades, sin embargo, los crecientes costos en vivienda están causando graves problemas para los residentes con ingresos modestos (tanto los antiguos inmigrantes como los recién llegados) que habitualmente terminan viviendo en las comunidades más lejanas y con grandes

distancias al lugar de trabajo. Los numerosos puestos de trabajo creados en el sector de los servicios atraen una gran cantidad de trabajadores temporarios provenientes de otras provincias y del extranjero, quienes usualmente terminan habitando viviendas precarias, en condiciones de hacinamiento. (p.3)

La migración de amenidad en Canadá puede ser entendida en parte como resultado de dos fenómenos interrelacionados: los efectos del ciclo de vida y los efectos generacionales. El concepto de **ciclo de vida** hace referencia al hecho de que los miembros de la misma generación tienden a hacer cosas concretas al mismo tiempo porque son de la misma edad. Mucho se ha escrito sobre el “baby boom”, posterior a la 2º postguerra mundial en América del Norte y la influencia que esta generación ha tenido en todos los aspectos de la sociedad debido a sus cifras. Pero en ningún lugar el fenómeno es más notable que en Canadá, donde se produjo un incremento tanto en la inmigración como en los nacimientos entre 1947-1966.

La mitad del grupo de mayor edad de la población disfruta de una prosperidad y salud sin precedentes, y ya está jubilado o pensando en retirarse. Los **Baby Boomers** que viven en los principales centros urbanos, han experimentado importantes **aumentos** en el valor de sus residencias primarias y pueden sacar provecho de la estabilidad económica para acceder a **préstamos** para la adquisición de segundas residencias a tasas de interés favorables. Por otra parte, esta generación está preparada para recibir **herencias importantes** cuando sus padres mueran, lo cual representará la mayor transferencia intergeneracional de la riqueza en la historia humana. Foot señaló en 2007 que: “...(en) la última década, la mayoría de los boomers, llegando a los 50 años, comenzó a adquirir o heredar propiedades de vacaciones - segundas viviendas- que se encuentran lejos de los grandes centros urbanos en el que pasaron sus primeros años. En esencia, entonces, la población se desplaza desde los núcleos del centro y vuelve a las comunidades más pequeñas...”. En Alberta y en particular British Columbia, el movimiento de personas de las zonas urbanas a entornos más rurales se acentúa por el hecho de que la vida en los grandes centros urbanos se está volviendo muy cara, especialmente para las personas con ingresos fijos que podrían ser propietarias de sus casas directamente, pero para quienes los impuestos basados en el mercado inmobiliario serán cada vez más onerosos. (p.4)

Así, mientras que la existencia de un gran número de personas que componen el “baby boom” es importante, no se aborda adecuadamente la cuestión de “por qué” muchos dentro de esta cohorte deciden gastar su dinero en la búsqueda de un estilo de vida particular. Esto se explica por los valores ambientales y culturales. Y es aquí donde los **efectos generacionales** se convierten en una importante variable explicativa. Esto revela la tendencia de que los miembros de la misma generación que actúen en formas similares o compartan valores comunes - lo hacen porque ellos se vieron afectados por eventos similares que formaron sus experiencias de vida. Como tal, los que nacieron en las décadas posteriores la segunda guerra mundial vivieron un período de crecimiento económico y prosperidad en sus años de formación. Pero este período de prosperidad material también coincidió con un tiempo en el cual comenzó a romperse el consenso con respecto a lo que comprende el “bien público” y emergieron los entonces llamados **“nuevos movimientos sociales”**, en la década del ‘60 para articular un conjunto de nuevos valores.

Los miembros de los nuevos movimientos sociales tienen una visión común del mundo que los rodea; “se ven” a sí mismos como un grupo, porque ellos ven el mundo a través de la misma lente, una lente que surge de la experiencia compartida. Como adultos jóvenes, los Baby Boomers fueron participantes activos en los nuevos movimientos sociales, porque les parecía que las instituciones no reflejaban sus valores, y por lo tanto, proveían respuestas inadecuadas a problemas complejos. (p.5)

Y como esta generación se acerca a la jubilación, muchos están buscando “salir” de la gran ciudad en busca de un estilo de vida a ritmo más lento en un bello entorno.

Los migrantes Baby Boomers arriban a las comunidades de montaña con sus valores (y su dinero). En particular, los migrantes dan un alto valor a las zonas próximas de las comunidades de montaña como un hábitat único; estos hábitats son uno de los pocos remanentes para la vida silvestre. Esto es así, en parte, porque estas zonas han tendido a ser menos favorables para los asentamientos humanos que las más “accesibles” que fueron utilizadas para actividades como la agricultura. En contraste con las economías agrícolas que se desarrollaron en las tierras fértiles que rodean las principales ciudades occidentales, estas comunidades remotas previamente se constituyeron sobre la extracción de recursos y, en particular, la minería y la silvicultura. Estas actividades no están normalmente asociadas con la “conservación del bosque”, marco adoptado por los que valoran la vida silvestre en su hábitat natural, sino más bien, son coherentes con la opinión de que la naturaleza ofrece una **recompensa inagotable de recursos** para extraer. La naturaleza es algo que debe ser conquistado en lugar de conservarse. (p.6)

Los migrantes suelen ser más ricos que sus contrapartes locales, están acostumbrados a una **comunidad cosmopolita** y esperan un **alto nivel de servicios**. Sus valores y comportamiento pueden ser diferentes de las normas locales y pueden presentar un **limitado nivel de vinculación** y compromiso local. Dado que los servicios locales son a menudo inferiores a los de las comunidades de donde provienen, a menudo los migrantes exigen más y mejores servicios que los que el gobierno local es capaz de proporcionar. Esto puede crear tensiones entre los inmigrantes y la población local. Los conflictos también provienen de otros niveles. La afluencia de migrantes crea oportunidades económicas que pueden derivar en una expansión de la gama de productos y servicios de consumo; sin embargo, también puede conducir a la **inflación de precios**. Esto suele perjudicar a los antiguos residentes, como así también a los migrantes más pobres, muchos de los cuales trabajan en la industria de servicios. Una de las principales preocupaciones se relaciona con el **acceso a la vivienda**, cuyo costo tiende a aumentar, y en muchos casos, de incrementarse dramáticamente. (p.7)

Mientras tanto, las tasas hipotecarias aumentarán ligeramente en los próximos años, que siguen a niveles récord. Debido a los desafíos económicos que Ontario está experimentando actualmente, el Banco de Canadá estará motivado a mantener bajas las tasas de interés. La economía canadiense se encuentra en, o muy cerca del pleno empleo. (p.8)

Todas estas comunidades de montaña comparten una historia similar en su auge de las primeras décadas del siglo XX, prosperaron y sufrieron medio siglo dependiendo del precio mundial de la madera, carbón u otros productos básicos. Con la excepción de Whistler, estas ciudades **decayeron** en las décadas del '60 y '70, cuando las minas de

las que dependían estas comunidades comenzaron a cerrar y declinó la industria forestal. Y todas vieron la revitalización de sus comunidades con el **turismo** asociado al desarrollo de cursos de golf, y en particular, combinados con los resorts de ski, snowboard y ciclismo de montaña, que operaban durante todo el año y eran propiedad de corporaciones multinacionales. (p.9)

Esto no significa que anteriormente el ski no haya sido importante para las economías de estas áreas. Pequeños resorts de ski fueron construidos en o cerca de estas comunidades de montaña para los ´60. Whistler es el único que además de su base en la minería y explotación forestal, fue hogar de numerosos lodges de pesca que atendían a los turistas desde sus años iniciales.

En la última década, pequeñas estaciones de esquí localizadas en las afueras de parques provinciales y nacionales fueron adquiridas por empresas multinacionales y ahora se están transformando en **mega-resorts** de montaña de usos múltiples. Se añadió más terreno, caminos para bicicleta de montaña y se crearon cursos para el uso en verano, y las aldeas de sitio fueron construidas o ampliadas. El resultado es la **inyección de millones de dólares de inversión**, tanto en la creación de estaciones de todo el año, como en la construcción de **hoteles** y **casas de segunda residencia**, ya sea en la montaña o en las comunidades vecinas. (p.10)

La dificultad en la transición de las economías de estos pueblos de montaña desde la extracción de recursos al turismo tiene dos vertientes. En primer lugar, los empleos bien remunerados se pierden cuando las industrias de recursos descienden y son sustituidos por **empleos mal remunerados** en el sector de servicios. El segundo problema más preocupante y más con el incremento del turismo es el aumento de las inversiones del exterior de la comunidad local en propiedad y, en particular, en compra de **segundas residencias**. (p.12)

Moore et al., sostienen que existen cinco factores que explican el crecimiento sin precedentes de Whistler y sientan las bases para la migración de amenidad sustentable. Éstas son: (i) Cambios en las motivaciones de estilo de vida; (ii) Aumento y concentración de riqueza, e inversión centrada en la propiedad de segundas residencias; (iii) Mejora en los negocios y tecnologías de la comunicación; (iv) Mayor acceso de transporte a los mercados, y (v) Mayor conciencia de las amenidades de alta calidad de Whistler.

Sustituya "Whistler" con el nombre de cualquiera de las otras cuatro comunidades incluidas en este estudio y se llegaría a la misma conclusión: estas comunidades continuarán creciendo hasta que el último de los Baby Boomers atraviese sus años previos a la jubilación y los posteriores inmediatos. (p.22)

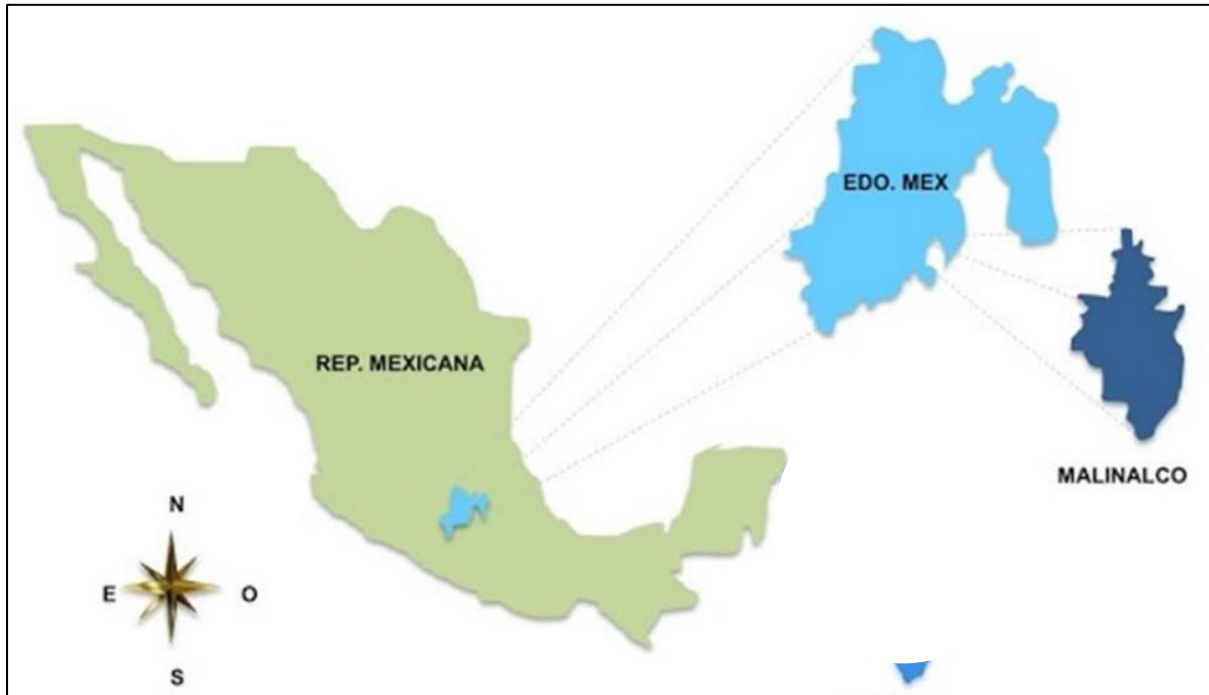
9.1.1.3 México

Escobedo Idelfonso et al. (2015), analizan el turismo residencial en **Malinalco**, Estado de México, para comprender cómo un destino de turismo doméstico del interior del país, presenta un comportamiento migratorio y de mercado.

Malinalco es una localidad enclavada en la parte rural del sur-suroeste del Estado de México y funge como cabecera del municipio del mismo nombre. (p.7)

Figura 9

Localización de Malinalco, Estado de México, México



Fuente: Manzanilla López de Llergo, L., 2016, extraído de <http://congreso.investiga.fca.unam.mx/docs/xxi/docs/16.02.pdf>. Año 2020.

La riqueza de los atractivos de Malinalco no sólo es natural, sino también y particularmente, cultural. En la época prehispánica, fue asiento de las **culturas** teotihuacana, tolteca, matlazinca y azteca. (p.8)

En materia de turismo, Malinalco ha tenido tres detonantes que han incrementado la corriente de visitantes: el primero fue en la década de los años 80 cuando se mejora el acceso a la zona arqueológica y se crea una **piscicultura** para el cultivo de trucha, constituyéndose ambos en los atractivos más destacados del lugar; el segundo fue la construcción en 1993 de la carretera que conectó a Toluca y el Distrito Federal con motivo del desarrollo del **Club de Golf Malinalco**, lo que impulsó fundamentalmente la modalidad del turismo residencial; y el tercero corresponde al nombramiento de la localidad como "**Pueblo Mágico**" en 2005, bajo el programa impulsado por la Secretaría de Turismo federal para la mejora de la infraestructura, el equipamiento, la imagen urbana y el producto turístico, además de los apoyos promocionales y de marca que conlleva.

Estas acciones han posicionado a Malinalco como uno de los destinos más visitados en el Estado de México y acentuado su comportamiento turístico, así lo revela el paulatino crecimiento de la oferta hotelera y restaurantera. (p.10)

La identificación más certera de la existencia de casas de segundas residencias en Malinalco se ubica en la década de los años 70, cuando se recuerda la existencia de al menos 12 casas de segundas residencias en esta localidad rural, cuyo agradable clima y paisaje pintoresco atrajo a un inicial flujo de turistas. (p.12)

El lento crecimiento continuó para la década de los años 80, cuando se logran distinguir unas 40 casas de segundas residencias localizadas principalmente al interior de la traza urbana original, aunque algunas otras empezaron a construirse en la periferia de la población por el requerimiento de un mayor espacio para la edificación de las residencias.

Aunado al flujo turístico tradicional que empieza a crecer en esta población, el **turismo residencial** detona en su primera fase en la década de los años 90, ya que entre 1992 y 1993 se construye y abre la nueva carretera hacia la cabecera municipal y se crea el Club de Golf Malinalco, complejo situado en el barrio de San Sebastián a cuatro kilómetros del poblado, donde se ofertaron 483 lotes familiares en una superficie de 200 hectáreas. Desde entonces, el poblado presentó una localización privilegiada, ya que se sitúa a 95 km de la capital del país (GEM, 2009). El mencionado Club de Golf inició un proceso de **desarrollo inmobiliario** en el lugar, aunque de manera aislada con respecto a la localidad, originando desde entonces un enclave en el sitio.

De acuerdo a los informantes clave, además del clima y el paisaje pintoresco del poblado, el crecimiento paulatino de las SR³ tuvo como motivación un elemento particular que alentó el asentamiento en la localidad: los turistas residenciales que se instalaron en el poblado presentaron un **perfil de intelectuales**, y de **políticos**. Así entonces, Malinalco adquirió fama de ser un lugar de estatus entre distintos círculos de **élite**, revelándose como una oportunidad para adquirir terrenos y construir una casa de campo cercana a la zona urbana de residencia habitual, a semejanza de personajes distinguidos. Esta característica atrajo entonces a un perfil de turista residencial que se identificó con lo culto, lo rural, lo privado y lo selecto.

Se calcula que para el año 2000, las SR en Malinalco alcanzaron la cifra de 250 unidades y para el 2004 (SECTUR, 2004:72) había unas 50 más en la población. Las SR habían proliferado como viviendas unifamiliares independientes, producto de la compra de casas tradicionales o por compra de terrenos y autoconstrucción de las casas; mayoritariamente a través de la compra directa al propietario original, aunque el esquema de un intermediario ya se manifestaba. (p.13)

El turista residencial que se identificó para ese entonces (SECTUR, 2004:108-109) provenía en un 72% del **entorno urbano** (Distrito Federal y Estado de México), aunque se encontraron turistas que venían de los Estados de Morelos, Guerrero, Michoacán, Puebla, Aguascalientes y Coahuila. Las ocupaciones principales registradas fueron de empresario y profesionista (30.8% cada uno), ubicándose un 82% en los niveles de ingreso de C+, C y AIB. Aún se mantenía el perfil de intelectual o político de alto nivel

³ Segundas residencias.

que hubo en un principio, sin embargo, como lo revela la encuesta, había aparecido para entonces el perfil del empresario, algunos de ellos vinculados a los grandes consorcios televisivos en México (Televisa). Su motivación para la adquisición de la vivienda se centraba en la **cercanía del lugar** con su espacio de residencia urbana habitual, que permitía llegar por carretera en un tiempo promedio de una hora y media.

El comportamiento de viaje refiere que la visita se realizaba fundamentalmente los fines de semana (de jueves o viernes a domingo o lunes), llegando mayoritariamente a su vivienda propia (48%), con un tamaño promedio del grupo de 3.8 personas, visitando el lugar tres veces al año (40%) o cada mes (16%), con el propósito de descansar (33%), propiciar la convivencia familiar (15.2%) y gozar del clima (15.2%). Los grupos numerosos de turistas residenciales confirmaban que su intención de visita era para la convivencia con amigos y familiares. En este sentido podríamos decir que la actividad principal era la **convivencia social privada**, rasgo distintivo desde el inicio de esta modalidad en el destino de Malinalco, al encontrar un ambiente pueblerino de tranquilidad.

Fue a partir del año 2005, cuando se declara al lugar como "Pueblo Mágico", que se observa una revitalización de todas las formas de turismo que se manifestaban en el destino, incluyendo la de TR⁴, continuando así la construcción de casas de SR bajo el esquema de viviendas unifamiliares independientes. Fue el momento en el que los pobladores aprovecharon para **eleva el costo de sus terrenos**, ya fuera a través de una negociación directa o por medio de oficinas intermediarias locales.

Para el año 2010, se estimó un aproximado de 600 casas de segundas residencias, **más del doble** de las registradas diez años atrás. (p.14)

En este proceso se puede distinguir un **patrón de expansión centro-periferia**, puesto que las primeras casas se instalan mayoritariamente en los barrios que rodean el centro de la población, para posteriormente irse ubicando en la periferia sur y este de la población, ocasionando una expansión urbana sobre los terrenos anteriormente dedicados a actividades agrícolas. (p.15)

De acuerdo a Cortés (2014:72-73), al establecer una relación entre las viviendas totales de la cabecera municipal y las secundarias, para el año 2000, las secundarias representaban una proporción de 17%, y para el año 2010, la cifra había aumentado a 30%, una diferencia de casi el doble comparado con la década anterior. (p.16)

Tres tipos de impactos se identificaron en esta fase del ciclo del destino con relación al TR: los económicos, los ecológicos y los socioculturales. (p.17)

Los **impactos económicos** que este tipo de turismo genera se han manifestado, al menos, en cinco aspectos: el aumento del costo del suelo, la generación de empleos, la diversificación de la economía, la derrama económica y el encarecimiento de productos y servicios para la población.

El **costo del suelo** aumentó durante la fase de despegue, concentrándose los mayores montos en los barrios que rodean al centro de la población. Al identificar el alto

⁴ Turismo residencial.

poder adquisitivo de los turistas residenciales, los lugareños optaron por incrementar el costo de sus terrenos y/o casas, alterando el mercado inmobiliario tradicional y limitando la adquisición de una propiedad a sus coterráneos, ya que la oferta es dirigida a una demanda de un poder adquisitivo muy superior al suyo. Asimismo, las casas pasan de ser residencias principales a secundarias, alterando la dinámica de habitabilidad, de consumo y de relación vecinal que prevalecía en el poblado.

Los **empleos** vinculados directamente con el TR se presentan en dos rubros: la construcción o remodelación de la vivienda, y el mantenimiento, vigilancia y limpieza del domicilio. Respecto a la forma de construir o remodelar la residencia, en virtud de que el proceso se realiza por producción individualizada, se identificó que los dueños de las propiedades contratan a profesionales en sus lugares de origen para elaborar los proyectos y/o dirigir las obras, dejando la contratación de los habitantes de Malinalco para la labor de albañilería, aunque en ocasiones también estos trabajadores han sido traídos de fuera, ya que los lugareños cobran más elevada la jornada que un trabajador contratado en algún otro lugar del Estado de México o del Distrito Federal. (p.18)

De manera incipiente se observa que el propio turista residencial ha emprendido el establecimiento de nuevos comercios de venta de ropa, artesanías, alimentos y bebidas cafeterías y restaurantes, salones de fiestas y constructoras, mismos que, a excepción de los dos últimos, abren los fines de semana y períodos vacacionales, lo que indica que tales establecimientos son dirigidos a los visitantes más que a la población. (p.19)

El desarrollo del TR en Malinalco ha traído como consecuencia para la población la **elevación de precios** en productos y servicios tales como la renta de casa habitación y la luz, entre otros.

Así también se registraron al menos dos casos en los que la propiedad de los turistas residenciales contenía la posesión de un arroyo o manantial de donde se abastecían los lugareños para los cultivos, lo cual había generado conflictos hasta que se alcanzaron acuerdos favorables para los locales a partir de la presión ejercida por ellos sobre los turistas.

Respecto a los **impactos ecológicos** derivados directamente del TR, se encontró que se han introducido **nuevas especies de plantas ajenas** a la vegetación del lugar, con la intención de embellecer los jardines de las casas de SR.

El **contacto** entre la población y los turistas residenciales es **mínimo**, ya que a éstos últimos no les agrada participar en las fiestas patronales, ni las costumbres y tradiciones de los lugares. (p.20)

El desarrollo de la actividad turística en Malinalco ha provocado transformaciones físico-naturales y socioeconómicas en la última década, en la que el TR ha tenido una participación significativa. El proceso de terciarización económica que muestra el municipio se encuentra ligado al crecimiento de la actividad turística y a la sensible **disminución de la actividad agropecuaria**, y aunque esta demarcación rural se ha clasificado en un nivel medio de marginación, las dinámicas económica y social actuales no han logrado mejorar las condiciones de **pobreza** de la mayoría de los habitantes, las cuales se muestran más graves que el promedio nacional y estatal.

En este marco, el TR es el segmento que mayor impacto tuvo en el cambio de vocación del suelo y en la transformación del espacio agrario a turístico, particularmente a partir del año 2005, cuando las SR crecen hasta superar el doble del volumen que tenían al iniciar el presente siglo. El modelo de mercantilización inmobiliaria se ha mantenido atomizado y sujeto a tratos directos o a intermediaciones locales, circunstancia que se considera causal de la moderada cantidad de SR que existe, comparado con otros sitios del interior. No obstante, el destino aún no alcanza su tope máximo de desarrollo, por lo que se prevé que siga creciendo lentamente bajo este esquema, aunque no se descarta la posibilidad de que surja un mercado inmobiliario tipo fraccionamiento que acelere la densidad de las SR. (p.21)

Ante la falta de un mercado inmobiliario estructurado, el esquema de autoconstrucción individual y su resolución independiente, ha producido también una **dispersión** de las SR y una mezcla con las casas de los residentes permanentes, lo que conlleva un **desplazamiento** de población original por población externa en los tradicionales barrios. (p.22)

9.1.1.4 Brasil

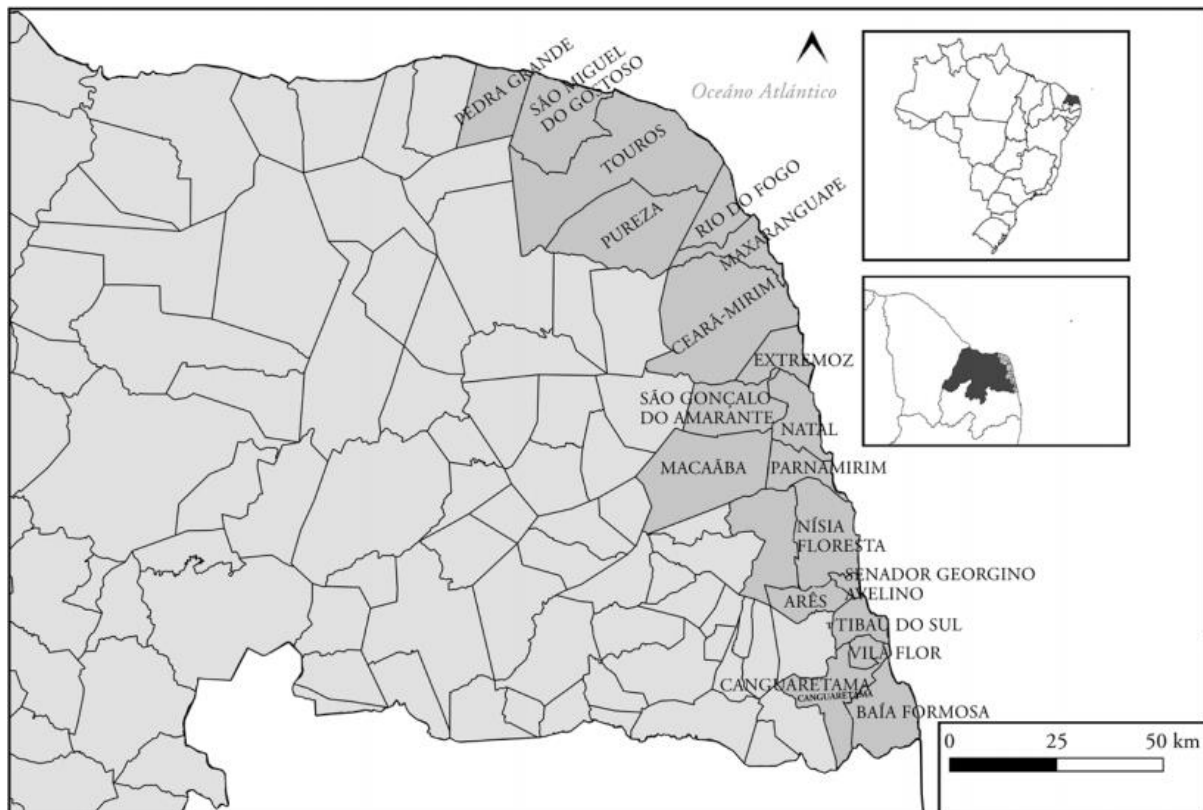
Pontes (2020), analiza la difusión del modelo turístico ibérico en el **Nordeste brasileño**, buscando identificar los procesos espaciales urbanos resultantes de la expansión del turismo en las áreas litorales:

A comienzos de la presente centuria, el **modelo de urbanización turística de España** se difundió hacia otros países y continentes, como el Norte de África, América Central, Caribe y Brasil (Aledo, 2016). En este último caso, el Nordeste brasileño recibió **inversiones procedentes de Europa** (portuguesas, españolas y noruegas) que introdujeron nuevas tipologías y cánones urbanísticos, inexistentes hasta entonces en la costa nordestina (Silva, 2010, Silva & Ferreira, 2012). La llegada de los nuevos agentes inmobiliarios con aportes de capital aceleró la inserción del litoral nordestino en el mercado inmobiliario globalizado y la intensificación del proceso urbanístico a lo largo de la zona costera. (p.136)

En España y en Brasil se ha producido en las últimas décadas un proceso de urbanización litoral motivado por las prácticas de ocio y turismo, y relacionado con la expansión del segmento inmobiliario en la producción de **segundas residencias**. Este hecho se ha verificado en regiones como la Costa Cálida o la Costa Blanca, en el caso español, y en el Nordeste y Sudeste brasileños, con la construcción intensiva de urbanizaciones cerradas destinadas a segundas residencias para fines turísticos y de ocio. (p.137)

Figura 10

Localización de Polo Costa das Dunas, Rio Grande do Norte, Brasil



Fuente: Pontes, 2020

El comienzo del siglo actual señala la internacionalización del turismo, con la llegada de flujos, inversiones hoteleras e inmobiliarias para la construcción de viviendas secundarias procedentes del exterior, sobre todo de países mediterráneos –Portugal y España, principalmente– y escandinavos (Assis, 2009). (p.138)

Según Fernández y Cruz (2011), varios factores han ayudado al aumento del proceso urbanizador en España a partir de 1990. Destacan: i) **crecimiento económico y demográfico**; ii) **escenario financiero favorable**; iii) **vivienda como bien de inversión**; iv) **orientación del mercado de la vivienda en dirección a la propiedad y a la segunda residencia**; v) **adquisición de moradas por geronto-inmigrantes o inmigrantes climáticos**; vi) impactos de reformas en la **legislación del suelo**; y vii) **debilidad de contestación social** del modelo adoptado. Todos estos factores han posibilitado el fuerte crecimiento de la producción de bienes inmobiliarios en el territorio español. Por ello, es importante destacar que la disponibilidad de capital para financiar inmuebles a bajo coste y sin muchas exigencias para dar créditos (lo que desencadenó la crisis iniciada en 2008), favoreció fuertemente la **expansión del mercado inmobiliario**. (p.143)

En el año 2000 comienza la etapa del **nuevo turismo residencial** (Aledo, 2016), con grandes urbanizaciones cerradas y exclusivas, con servicios de ocio incluidos. Se produce, entonces, la difusión del modelo hacia el Nordeste de Brasil (Demajorovic,

Aledo, Landi & Mantovani, 2011), constituyéndose los españoles como los principales inversores, al edificar urbanizaciones similares a las de la costa mediterránea española. Además, personas procedentes de España comienzan a adquirir bienes inmobiliarios destinados a uso particular o especulación.

En Brasil, el turismo y el fenómeno de la segunda residencia se expande y se constituye como vector de transformación espacial sobre todo a partir de 1970 en la Región Sudeste, dirigiéndose hacia el sur en la década siguiente, y finalmente en 1990 al Nordeste (Silveira & Rodrigues, 2015). (p.144)

En el contexto de internacionalización del turismo nordestino, y una vez que la costa mediterránea se encontró saturada y con precios muy elevados, a partir del año 2000 se inicia la llegada de inversores europeos del sector inmobiliario al Nordeste brasileño, en busca de nuevas oportunidades de negocios sustentadas en **cadena hotelera** pertenecientes a redes globales y de flujos turísticos internacionales (Pontes & Silva, 2012). Es decir, la facilidad de obtención de créditos a bajo coste en el sector financiero, sumada a los bajos precios de los inmuebles en el mercado nordestino, atrajo inversores europeos. (p.145)

Las empresas extranjeras que comienzan a operar en el mercado de inmuebles de la zona introducen una novedad en lo referido a las unidades habitacionales destinadas al ocio y dirigidas a satisfacer una demanda internacional: los **condominios cerrados**, correspondientes a las urbanizaciones/resorts, que proliferaron en el litoral.

El patrón de segundas residencias existente hasta entonces se caracterizaba por ser unidades aisladas con una misma tipología en la edificación. Otros condominios fueron construidos con una arquitectura totalmente exógena al entorno; entre ellos, los ubicados en el litoral mediterráneo español. (p.148)

En relación con la actuación del **Estado**, se constatan acciones destinadas a crear infraestructuras de accesibilidad (carreteras y aeropuertos) con el fin de viabilizar la atracción de inversiones. (p.149)

La presencia de estas urbanizaciones ha supuesto la necesidad de nuevos servicios públicos (mejoras en carreteras, alumbrado público o mejora en la red de saneamiento) en los lugares donde han sido edificadas, por lo que se han incrementado los gastos de los ayuntamientos donde se localizan. No obstante, conviene mencionar que los nuevos residentes generan una estimulación de la **economía** y el comercio local.

Otra consecuencia similar entre ambos destinos es la **paralización de la construcción de complejos residenciales**. En el caso español, debido al estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, muchas viviendas se quedaron a medio edificar o sin iniciar sus obras por la quiebra de las empresas constructoras. En lo que respecta al nordeste brasileño, se conjugaron dos factores: la dificultad para conseguir una licencia medioambiental para construir y la falta de liquidez de las promotoras europeas, condiciones que impidieron el desarrollo de numerosos proyectos residenciales. En este sentido, procede mencionar que en la Costa Cálida y Polo Costa das Dunas muchos ciudadanos han perdido parte de su dinero al comprar viviendas que nunca se edificaron o no se llegaron a finalizar. (p.150)

Se ha identificado una serie de **procesos socioespaciales urbanos** en las zonas estudiadas:

- **Diferenciación:** tanto en la Costa Cálida como en Polo Costa das Dunas, los propietarios de los resorts suelen tener un mayor poder adquisitivo que la población local.
- **Homogeneización:** actualmente existe una tendencia a la homogeneización de las localidades turísticas, en la medida en que otros destinos tienden a copiar aquellos productos con gran aceptación en el mercado. Pese a tener dimensiones menores, el modelo de las urbanizaciones cerradas (resorts/condominios) introducido en Brasil reproduce patrones de arquitectura exógenos propios de la costa mediterránea. Por tanto, se extrae que la búsqueda de la diferenciación y la tendencia a la homogeneización constituyen constantes que retroalimentan los destinos turísticos.
- **Segregación:** en las realidades estudiadas ocurren procesos de confinamiento y autosegregación espacial (resorts, urbanizaciones privadas, condominios y privatización de los espacios), derivados del turismo.
- **Fragmentación:** la fragmentación está relacionada con la idea de un todo que se rompe en partes. Las urbanizaciones analizadas se encuentran aisladas del núcleo urbano compacto, incidiendo en una mayor fragmentación del espacio urbano, y ello tanto en la Costa Cálida como en Polo Costa das Dunas. Los resorts de estos territorios tienen un número elevado de unidades habitacionales, pero como son de uso temporal no hay una demanda que justifique la implementación de comercios (panaderías, fruterías) o servicios colectivos y personales (colegios e institutos de educación secundaria o centros de salud, por ejemplo), constituyéndose en un espacio urbano bastante especializado en relación con su función. Es decir, los resorts no asumen una función comercial, de modo que ciertos productos y servicios deben ser adquiridos en otras áreas que alcanzan una centralidad comercial. (p.151)
- **Dispersión:** de acuerdo con Spósito (2009), actualmente el fenómeno de la dispersión urbana no se restringe a las grandes metrópolis. Los espacios urbanos de diferentes dimensiones demográficas y funciones pasan por estos cambios. Se trata, efectivamente, de nuevas formas de producir y apropiarse del espacio, con impactos importantes en la vida económica y social, sobre todo en la constitución de nuevos hábitats residenciales.
- **Gentrificación:** se corrobora un proceso de valorización de determinadas áreas que asumen la función turística, comúnmente patrocinada por el poder público. Acontece la sustitución de determinados grupos sociales por otros, y también las actividades comerciales son reemplazadas por tiendas gourmet, fast foods y cadenas que comercializan productos similares en diversas ciudades del mundo.
- **Valorización:** el turismo promueve la valorización de las áreas que participan en el sistema turístico y potencia las actividades inmobiliarias, dinamizando el mercado (Fernández Tabales & Cruz, 2013). En el caso de Polo Costa das Dunas, la actividad turística contribuyó a su inserción en el mercado global, atrayendo inversores de diversos lugares. El boom inmobiliario fue mencionado por varios autores (Nunes, 2014, Santos, 2015, Silva, 2010), promoviendo una acelerada inflación en los precios de los terrenos en

varias localidades del litoral. En la costa mediterránea este proceso especulativo fue tan intenso, que algunos autores lo denominaron “tsunami urbanizador” (Gaja I Díaz, 2008, Tabales & Mazo, 2011). En la Región de Murcia, García (2008), relata que áreas sin actividad productiva debido a la constitución edáfica del suelo, pasan por un proceso de valorización a través de la construcción de enormes resorts con una gran cantidad de viviendas secundarias. (p.152)

9.1.1.5 Patagonia Argentina

Nacayama et al. (2009), investigan la migración de amenidad en dos destinos turísticos de montaña de la Patagonia, a fin de caracterizar las etapas migratorias, los motivos y expectativas respecto de los mismos.

Figura 11

Localización de San Martín de los Andes y Villa La Angostura, Patagonia Argentina



Fuente: Minería Patagónica, extraído de <http://mineriapatagonica.com.ar/2020/06/28/feliz-cumpleanos-rio-negro-y-chubut/>. Año 2020.

El fenómeno de la migración de amenidad a **San Martín de los Andes** tuvo sus primeras manifestaciones a partir de la década de 1960 con la construcción y compra de hermosas casas de verano en la zona de Quila Quina, un pequeño loteo ubicado en la margen sur del lago Lácar. La calidad edilicia de esas viviendas y su orientación hacia el paisaje, configuran tempranamente su carácter de villa turística de uso temporal (Domínguez y Marioni, 2007:4). En cambio, el crecimiento demográfico de **Villa La Angostura** producto de la inmigración se produjo recién a partir de la década de 1970.

Lo que más les atrajo de ambos destinos fue la belleza del **paisaje** con sus lagos y bosques nativos y el hecho de que ambos pueblos constituían verdaderas “**aldeas de montaña**”. Esto último es una construcción que se ha mantenido con los años en el imaginario de la sociedad, y comprende la relación entre la tranquilidad del lugar, su pequeña escala (de pueblo), la –relativa- lejanía respecto de núcleos urbanos grandes, la arquitectura típica en madera, entre otros, con el entorno montañoso en que se hallan emplazadas las mismas.

Pero un factor muy importante al momento de tomar la decisión de migrar hacia estas latitudes (en muchos casos fue un factor determinante) fue la disponibilidad de **empleo** que presentaban ambas localidades ya sea para desempeñarse en dependencias del sector público o mediante el desarrollo de un emprendimiento privado. En el caso de San Martín de los Andes muchos profesionales se radicaron allí por la escasez de especialistas que tenía la localidad, lo cual favorecía con mejores salarios y hasta la posibilidad de contar con vivienda propia. De esta manera se incorporaron médicos, docentes, empleados municipales, artistas y muchas personas que emprendieron negocios particulares.

Durante el período que está siendo analizado (décadas de 1960 y 1970) tanto San Martín de los Andes como Villa La Angostura comenzaban a desarrollar paulatinamente la oferta turística en términos de equipamiento e instalaciones para la temporada invernal (con el centro de esquí del Cerro Chapelco y del Cerro Bayo) y para la temporada estival. En la década de 1980 la economía de San Martín de los Andes se dinamizó. Se realizaron inversiones a partir de una segunda etapa de **créditos** otorgados por la Provincia del Neuquén y el Banco Hipotecario Nacional para el desarrollo turístico de la localidad a partir de inversiones orientadas principalmente al alojamiento. Además de estas inversiones tuvo gran importancia la **promoción y difusión** que ofrecía la empresa de turismo Sol Jet (por entonces el principal operador turístico del país) fomentando el producto nieve, logrando que San Martín de los Andes se conociera cada vez más tanto a nivel nacional como internacional.

Este escenario laboral permitió que durante la década de 1980 y buscando un cambio de vida, nuevas ideas relacionadas con la tranquilidad y el poder forjar un futuro mejor, continuaran radicándose en San Martín de los Andes grupos familiares conformados por jóvenes recién recibidos (médicos, psicólogos, arquitectos) con hijos pequeños. (p.7)

El ingreso de inmigrantes hasta mediados de la década de 1980 fue muy bienvenido por los residentes ya que se produjo de manera **paulatina** y quienes llegaban se iban integrando fácilmente a la comunidad local. Lograron entablar **lazos de amistad** con los residentes en un marco de respeto mutuo (respeto por las condiciones ambientales del lugar y por las costumbres de la población local) y a la vez adaptándose a la vida de

montaña especialmente en cuanto a las condiciones climáticas. El proceso se vio favorecido porque los recién llegados participaban en eventos sociales organizados por la comunidad, crearon diversas instituciones (en el caso de San Martín de los Andes se crearon tres niveles de enseñanza educativa, cooperativas y asociaciones con un gran aporte y riqueza cultural que aún en la actualidad permanecen, e incluso desarrollando diversas actividades con gran fuerza y presencia en la comunidad).

El fenómeno inmigratorio adoptaría **características diferentes** a partir de la década de 1990 en relación al flujo inmigratorio de los años `60 a `80 inclusive.

Varios son los factores que favorecieron la intensificación del fenómeno de migración de amenidad a ambos destinos durante la década de 1990. En primer lugar, la existencia a nivel nacional de un escenario económico favorable para la clase media y media-alta lo cual permitió desembolsar grandes montos de dinero para llevar adelante el proceso de **radicación** y el desarrollo de **inversiones** (muchas de ellas turísticas). En segundo lugar, porque ya residían familiares o amigos en la localidad, radicados con anterioridad a la década de 1980, quienes alentaban la inmigración de los suyos y transmitían las **oportunidades laborales** existentes en el lugar.

En tercer lugar, el deseo siempre presente en las personas que visitan estos destinos de radicarse allí por tratarse de “aldeas de montaña” rodeadas de increíbles bellezas paisajísticas y de poder vivir con mayor tranquilidad que en las ciudades, factor éste de creciente importancia a medida que se fue generalizando la sensación de hastío en las ciudades por diversas razones, siendo una de ellas el **stress**. (p.8)

Tan es así que en este período comenzaron a inmigrar pobladores procedentes de los grandes centros urbanos del país, fundamentalmente de Capital Federal.

Alrededor del año 2001 la migración hacia ambos destinos se vio intensificada al punto de calificarse como una verdadera **explosión demográfica**. Por un lado, esto se debió a factores coyunturales como la inestabilidad política, financiera y social del país tras la renuncia del –entonces presidente de la Nación. Muchas personas decidieron invertir en inmuebles cuando se produjo el **cese de la convertibilidad cambiaria** y la actividad financiera perdió credibilidad. En el caso de Villa La Angostura y San Martín de los Andes se expandió considerablemente la oferta de alojamiento.

Por otro lado, a partir del 2001 y aún en el presente, la vida en las ciudades es sumamente compleja debido a la inseguridad, ante el incremento de los hechos delictivos, y por el stress propio de los tiempos modernos. En este contexto los destinos de montaña son cada vez más valorados con las expectativas de llevar adelante una vida en contacto con la naturaleza y con mayor tranquilidad que en las ciudades en pos de mejorar la calidad de vida del núcleo familiar, en particular de sus hijos. Cabe destacar que en San Martín de los Andes en esta época también se radicaron **jubilados** con deseos de pasar su etapa de vejez en un lugar tranquilo, y en muchos casos ya contaban con familiares (nietos e hijos) viviendo en la localidad.

A diferencia de los primeros inmigrantes radicados entre 1960 y 1980, los nuevos inmigrantes arribados a partir del 2001 presentan un **espíritu más individualista**. Traen consigo los estilos de vida y el ritmo de las ciudades y pretenden contar con las mismas comodidades y servicios que les provee la ciudad. Con el objetivo de obtener beneficios

para sus propios negocios participan de manera activa en distintas asociaciones e instituciones logrando influenciar en las decisiones políticas de estas localidades. En Villa La Angostura se acentúan estas características.

En la actualidad, producto del crecimiento poblacional explosivo en ambos destinos, existen **tensiones** y **conflictos sociales** que además de ser negativos en sí mismos para el normal funcionamiento de la sociedad, impactan sobre los recursos naturales con lo cual pone en riesgo la principal actividad económica de ambas localidades: el turismo. (p.9)

No obstante, la realidad de San Martín de los Andes es muy diferente a la de Villa La Angostura. Mientras San Martín de los Andes se empeña en sostener la cohesión interna y fortalecer el sentimiento de pertenencia de sus miembros (especialmente en los jóvenes), en Villa La Angostura hay profundas diferencias entre las visiones de jóvenes y adultos, entre viejos y nuevos inmigrantes, que se expresan en las relaciones y juegos de poder. (Otero et al., 2009:10)

El aumento explosivo del **valor de la tierra** producto del incremento en la demanda de terrenos ha generado que sólo los sectores de mayor poder adquisitivo puedan acceder a la compra de tierras, tratándose de grandes lotes en áreas muy exclusivas.

En el caso de Villa La Angostura, a su vez, existe un importante déficit de políticas tendientes a construir viviendas sociales lo cual ha generado el surgimiento de asentamientos ilegales, barrios marginales y pérdida de espacios naturales.

Otra seria problemática de ambas localidades es la falta de oportunidades y **alternativas para los jóvenes**. Vinculado a este hecho se evidencia mayor inseguridad, violencia, drogadicción, alcoholismo, entre otros.

Desde el punto de vista **ambiental** se observan problemáticas comunes como la edificación en zonas ambientalmente frágiles como mallines y faldeos, la deforestación del bosque nativo y la contaminación de los lagos. Con respecto al impacto ambiental de la edificación cabe señalar lo siguiente: “los impactos más importantes relacionados con la construcción son aquellos que corresponden a la limpieza, nivelación o construcción del piso: pérdida de la capa vegetal, exclusión de otros usos para la tierra; modificación de patrones naturales de drenaje; cambios en la elevación de las aguas subterráneas; deslaves, erosión y sedimentación de ríos y lagos, así como degradación del paisaje”. (Otero et al., 2009:3)

Por otro lado, existe un importante **déficit de infraestructura urbana** que se manifiesta en barrios –destinados a sectores de población con menor poder adquisitivo– que aún no poseen conexiones a la red cloacal, inconvenientes en el sistema de aprovisionamiento de agua, gas y energía eléctrica entre otros, debido a que el crecimiento urbano no se acompañó con obras públicas.

Esto desencadena la progresiva degradación del destino y **pérdida de competitividad** por el impacto negativo sobre los recursos naturales y las problemáticas sociales existentes, que afecta tanto a los residentes (antiguos y nuevos) como a los potenciales inmigrantes. Se genera una importante brecha entre la imagen de lo que en algún momento fue una aldea de montaña y persiste en el imaginario social, y la realidad

del destino. Los deseos y expectativas por las cuales estos inmigrantes llegaron a la zona se desvanecen. (p.10)

En el caso de San Martín de los Andes hay algunos inmigrantes radicados en la localidad que inician una **nueva etapa migratoria**, motivados por el deseo original de vivir en destinos o pequeñas localidades cercanas a San Martín de los Andes, como por ejemplo Meliquina. Estas manifestaciones dan cuenta de que el destino (San Martín de los Andes) cierra su etapa “atractiva” para estos inmigrantes abriendo el camino a la búsqueda de nuevas localidades más pequeñas, con menor población y más naturalidad.

En el caso de Villa La Angostura muchos de los nuevos pobladores luego de pasar un período de vivir allí han decidido **emigrar** por varias razones: por un lado, porque no se adaptan a las condiciones climáticas, por otro lado, porque no pueden concretar proyectos de negocios y en otros casos por la dificultad de conseguir una vivienda.

Es evidente que la escala y la imagen bucólica de aquellas “aldeas de montaña” se vio **alterada** con el ingreso no controlado de la migración. Aquello por lo cual estos destinos eran soñados y elegidos como lugares para vivir, como la belleza del paisaje, el bosque nativo, la tranquilidad, en la actualidad dista mucho de ser así. (p.11)

9.1.1.6 El caso de Merlo

En época de su fundación, año 1797 Merlo contaba con 60 vecinos afincados a lo largo de la sierra, solo 26 familias cercanos a la plaza hoy denominada Sobremonte.

A lo largo del siglo XIX el lugar sufrió un serio aislamiento de los principales centros urbanos, motivado fundamentalmente por las guerras civiles. La naturaleza de su suelo, unido a las inclemencias del tiempo, sumado a grandes plagas que azotaron la incipiente villa provocó el estancamiento de la región.

La situación se revirtió en la década de 1932 a 1942 donde comienza a difundirse la belleza y bondad de su **clima**. (Costamagna, 2019, p.29)

Estas características naturales singulares han hecho que Merlo desde sus inicios haya definido su rol como turístico en la región, diferenciándose de las funciones que cumplen las otras dos ciudades importantes de la provincia, la Capital, San Luis y la ciudad de Villa Mercedes.

Ya en la década del '20 se constituía como una villa serrana de veraneo. Los turistas llegaban principalmente desde Buenos Aires, en tren, para hospedarse en ese momento en hoteles en puntos alejados del centro de la villa e internados en un entorno meramente natural, serrano. En ese momento se destacaba por lo benéfico del clima serrano para la **salud** más que la calidad ambiental y paisajística. (Ramé, 2015, p.6)

Durante la década de 1950, la Asociación Vecinal Amigos de Merlo promovió la visita a Merlo por medio de los primeros **paquetes turísticos** organizados y negociados con agencias de viajes principalmente de Buenos Aires. En ese entonces ya Merlo contaba con más plazas de alojamiento, localizados en el centro de la ciudad como el hotel El

Contilo, y en el primer barrio construido hacia la sierra, Rincón del Este, con sus hoteles El Cóndor y El Hornero. En ese entonces, se trató de imponer el slogan “Merlo, la Suiza Argentina”. (Díaz, 2017, p.2)

La instalación de un **casino** durante la década del sesenta marca un punto de inflexión. La casi inexistencia de salas de juego en el interior del país en aquella época intensificó la afluencia turística por esta razón más que por la belleza del paisaje, dinamizando la actividad turística todo el año, no sólo en el verano. Este hecho determinó la necesidad de inversiones para acondicionar la oferta para la atención de los turistas también en épocas de bajas temperaturas. (Becerra, 2005, p.8)

Pero fue la década de 1960 cuando verdaderamente la localidad comenzó a consolidarse como destino turístico. ¿Cuál fue el factor que comenzó a atraer cada vez más visitantes? Dos familias vecinas que eran los grandes terratenientes, pensaron en desarrollar una estrategia para que sus tierras (que poco valían) se valorizaran y comenzar a venderlas. Para ello, contrataron a una empresa de publicidad de Buenos Aires, quienes les presentaron 3 posibles estrategias para atraer visitantes. Ellos se decidieron por aquella que trata de atraer turistas por las bondades climáticas y sus propiedades para la salud psicofísica. Crearon una tradición inventada (Hobwsbawm, 1983) que denominaron “**Merlo, 3° microclima del Mundo**”. En realidad no existe un organismo nacional o internacional que valore condiciones climáticas. Se buscaron los argumentos para volver creíble el nuevo producto creado. Se habló de su alta ionización negativa, de su óptima ozonización, de las bondades del granito anfíbol y la energía del uranio. Tuvieron un resonante éxito. Desde ese entonces Merlo fue reconocido por ser la localidad argentina con mejor clima y los visitantes comenzaron a llegar cada vez en mayores cantidades. (Díaz, 2017, p.3)

En las décadas siguientes se generalizan los casinos en el país, dejando de ser éste un factor de atracción muy relevante. Pero para entonces, Merlo estaba posicionándose como un **destino turístico nacional**, básicamente respondiendo a una demanda creciente en el mercado sobre lugares con clima agradable y geografías inexploradas. Durante este período se va afianzando el sello “Villa de Merlo, tercer microclima del mundo”. (Becerra, 2005, p.9)

“Hubo razones para el crecimiento, que fueron que la gente empezó a darse cuenta que sus terrenos valían porque había una demanda... ley de oferta y demanda, se lotea, no hay ley que lo impida, se venden esos terrenos, y crece”. (Sector Público, área Medioambiente)

El lanzamiento de la Villa hacia el destino turístico fue el difundido “tercer microclima del mundo”. A partir de él, muchos inversores llegaron a la villa con la finalidad de quedarse. Así comenzó la construcción de hoteles y restaurantes, casas de artesanías y todo lo que estuviese al servicio del perfil que ofrece la Villa. (Costamagna, 2019, p.30)

Las décadas de 1980 y 1990 vivieron la creación de varios hoteles emblemáticos de la ciudad, que no se concentraron espacialmente. Algunos se ubicaron en el centro o en barrios próximos al mismo; otros se crearon sobre los barrios suburbanos más próximos a la sierra y priorizando las pendientes naturales y la vista. (Díaz, 2017, p.3)

Se puso en marcha la gran industria turística cambiando por completo la esencia del pequeño y tranquilo pueblo. (Costamagna, 2019, p.30)

Paulatinamente, al encontrarse los visitantes con un bello entorno paisajístico, fue surgiendo el turismo de residencia, y con él la construcción de viviendas en carácter de “segunda residencia” principalmente para sectores socioeconómicos medio y medio-altos. (Becerra, 2005, p.8)

Aproximadamente hacia fines de los noventa, el proceso de crecimiento se precipita, con un incremento geométrico de la actividad inmobiliaria y del sector de la construcción, aumentando tanto la oferta hotelera, parahotelera y residencial como la actividad comercial y algunos servicios. (Becerra, 2005, p.9)

“Obviamente el negocio inmobiliario responde a sus propios intereses, no a los intereses de ciudad y al no haber tenido en ese momento muy en claro las reglas del juego, Merlo creció de manera desordenada, consecuencias de eso estamos viviendo hoy en día”. **(Sector Público, Gestión Territorial)**

Este proceso fue acompañado por una fuerte inmigración, con **capitales exógenos** al territorio, la mayor parte de los inversores, no sólo efectuaron sus inversiones, sino que se radicaron en la localidad. (Becerra, 2005, p.9)

De esta manera, se comienza a configurar un crecimiento demográfico en base a las bondades del clima de Merlo y a las oportunidades económicas para construir, tal como afirma el sector público y el inmobiliario:

“Hay mayor crecimiento desde el 2008, 2009. Debido a que la gente busca la calidad de vida”. **(Agente Inmobiliario)**

“Deciden radicarse en Merlo creo que, por la cuestión de seguridad, de modo de vida, la mayoría de la gente viene de grandes ciudades donde todo esto es un condicionante y también las características que tiene la ciudad de Merlo en relación a lo constructivo, a la explosión (edilicio), tiene potencial”. **(Sector Público, área Gestión Territorial)**

Comienza además a jugar un papel central la cuestión de la **seguridad** y las **ofertas** disponibles para invertir:

“El mayor crecimiento urbano se dio en los últimos 10 años, se debió más que nada a que la gente cuando viene de vacaciones, ve el lugar y por las promociones de las páginas, la seguridad, entonces viene e invierte y se queda a vivir en Merlo”. **(Agente Inmobiliario)**

La oferta de alojamiento turístico para los visitantes se ha diversificado, en paralelo a la diversificación de los tipos de turistas y la movilidad de los arribos. Lo que ha promovido el crecimiento de la actividad inmobiliaria, apoyada en los cambios coyunturales del **contexto económico** en el país. (Ramé, 2015, p.3)

Al respecto se expresan los agentes inmobiliarios:

“Por lo que me han dicho, a partir del 2001 hubo un crecimiento muy importante. Se mantiene, por ahí en época de crisis como ahora no es tan marcado pero el crecimiento sigue sostenido. Se debió en un principio a un tema de movilización de dinero cuando fue lo del corralito en el 2000, era una manera de girar el dinero de las cuentas y después, debido a la gente escapando de las ciudades”. **(Agente Inmobiliario)**

“El crecimiento se produjo en 2002, 2003, de debió al problema económico que hubo con el corralito y cuando sacaron los bonos Cedín, certificados para comprar, mucha gente puso esa

plata en tierra de acá. En esa época hubo un auge muy grande, en los últimos 4 o 5 años también". (Agente Inmobiliario)

"El mayor crecimiento se produjo desde el 2001 al 2010, fue por el problema económico que tuvo el país, pero más que nada porque la gente se quiso venir porque lo vió como una oportunidad en ese momento". (Agente Inmobiliario)

"El crecimiento urbano se debió a la crisis, a la situación económica y política del país que no le dan estabilidad a todo el mercado, y, por ende, nosotros somos resultados de esa inestabilidad. A nivel nacional el mercado inmobiliario hoy está trabado, está muy complicado, y generalmente si a nivel nacional está todo medio parado, también a nosotros nos repercute". (Agente Inmobiliario)

Las nuevas urbanizaciones, como también el completamiento de la traza de la ciudad a través de la construcción de emprendimientos turísticos en sus diferentes modelos, llevo a la puja de intereses por el **cambio en los usos del suelo** en el territorio y consecuentemente a ser considerado el mismo como un bien altamente rentable. (Ramé, 2015, p.3)

Comienzan a vislumbrarse las distintas **transformaciones sociales** surgidas por el advenimiento de los migrantes, a continuación distintos funcionarios del sector público y un migrante se explayan al respecto:

"El problema de cuando hay migraciones tan complejas, de tanta cantidad y tanto volumen en un tiempo muy corto es justamente el choque, la idiosincrasia local con la gente que viene de afuera, y más que tenemos gente de todos lados, gente de todas las provincias de Argentina, entonces el mix cultural genera complicaciones sociales bastantes complejas que son únicas a nivel provincia". (Sector Público, Gestión Territorial)

"El crecimiento es a expensas de emigración de gente de otras provincias que viene con expectativas porque ve al conjunto de Merlo y después se va a un barrio y en ese barrio puede tener un problema de una calle rota y por ahí tiene una tasa mucho más baja que la que pagaba en Buenos Aires estando en un lugar mucho mejor, pero la gente viene con una exigencia determinada y con una metodología también inclusive para el reclamo. En las oficinas de reclamo, la gente no reclama de la misma manera que hace 15 años atrás, se ve que se ha venido a nuestro pueblo la violencia social, entre ciudadanos, se han perdido muchas cosas y tiene que ver con el crecimiento. Antes el saludarse en la calle era común y eso se acabó. Ahora está el que apura en una esquina para pasar primero como uno lo vivía en la ciudad de Buenos Aires, y el que quiere estacionar antes. Son un montón de pequeños detalles que suman al malestar general, y la gente no se trata de la misma manera, y no trata en los comercios de la misma manera porque no facturaron lo que tienen que facturar y se va sumando un malestar, entonces yo lo llevo a un malestar social al crecimiento. El crecimiento sin orden y sin un bienestar, ha llevado a un malestar general que se nota en el trato cotidiano". (Sector público, área Medioambiente)

"No lo podemos sustraer del cambio global, porque si acá nos está cambiando el clima de repente no es por una cuestión vegetal solamente nuestra, sino que tiene que ver con algo más macro. Es complejo, vos tenés más gente, no tenés un buen servicio desde el municipio, no podés lograrlo con tanta población tan dispersa, esto es así en cualquier parte, no se puede brindar un buen servicio y menos cuando la recaudación es baja. Yo lo apunto más a una cuestión sociológica más que ambiental, porque el ciudadano responde diferente". (Sector Público, área Medioambiente)

"No solo hubo cambios ecológicos, sino también hubo una invasión en la parte social, los venidos de afuera querían imponer cosas, y el nativo con su vida tranquila, natural, se sentía invadido, y la

hotelería empezó a crecer porque este era un lugar destinado para el cuidado de la salud, como el tema respiratorio, afectó la parte social, las relaciones con la gente. Se veía que el que venía de afuera era más soberbio con el que era nativo y quería imponer cosas, modos, formas, por ejemplo, asfaltar las calles. A mí me costó años que la gente me conociera para empezar a ser parte de la comunidad. También hubo cambios patrimoniales, se hacía poco cuidado del patrimonio, se quería invadir y no se respetaba". (Migrante)

El incremento de la demanda turística atrajo a pequeños y medianos inversores en cifras sólo estimadas aproximadamente, de alto dinamismo, que ni la provincia ni el municipio registran por no contar con los sistemas de información pertinentes.

Muchos de ellos realizaron sus inversiones, sin prever la estacionalidad de la actividad turística, provocando un **exceso en la oferta** y dificultades para su propia sustentabilidad económica en períodos de baja temporada.

La última corriente migratoria estuvo integrada fundamentalmente por "miniinversores cuentapropistas", cuyas actividades no generan puestos de trabajo para los desocupados locales. Es bastante habitual en estos nóveles microempresarios, su falta de conocimientos y capacitación para las actividades emprendidas, además su único medio de subsistencia. (Becerra, 2005, p.9)

La mayoría de las pequeñas empresas, donde abundan las de carácter familiar; se desenvuelven con altos niveles de informalidad y precariedad en las relaciones laborales. (Becerra, 2005, p.10)

El siguiente migrante entrevistado alude al rol del Estado:

"El mayor crecimiento urbano comenzó hace entre 15 o 20 años. Hubo muchas cosas, el gobierno puso un plan en el cual las industrias no pagaban ingresos brutos ni rentas, entonces eso trajo mucho capital y personal, y eso también generó movimiento y crecimiento en Merlo". (Migrante)

Si bien el crecimiento económico ha generado un significativo aumento de **puestos de trabajo**, una parte de ellos han sido absorbidos por los propios pequeños inversores y sus familias, aumentando ellos mismos por lo tanto la "oferta" en el mercado de trabajo local. En segundo lugar, la muy difícil situación socioeconómica de las localidades vecinas provoca una permanente presión sobre el territorio, los desocupados de los alrededores ofrecen su trabajo en la Villa de Merlo donde - sobre todo en el imaginario se presentan más alternativas. (Becerra, 2005, p.10)

La intención primaria de los vecinos terratenientes, del Estado local y también del Provincial que fue acompañando todo este proceso con importantes obras públicas, fue no tanto la de crear un formidable destino turístico sino la de transformar la localidad de una pequeña aldea en una ciudad; especulación inmobiliaria, capitalismo de mercado en su más pura expresión. Al turismo se lo usó como la actividad económica dinamizadora de todo el proceso económico. (Díaz, 2017, p.4)

Como plantea Janoschka (2014), aquí la dominación de la esfera pública es guiada por intereses de los actores privados, que tienen por objetivo la **gentrificación del espacio urbano**, no por revivificación de espacios deprimidos sino por la creación de nuevos espacios diferenciados de los tradicionales y que rivalizan con estos en su atractividad para los visitantes y vecinos de poder adquisitivo. (Díaz, 2017, p.8)

El crecimiento de la actividad turística y su reflejo inmediato en la construcción del espacio urbano lleva inevitablemente a reflexionar sobre la importancia de lograr un equilibrio entre el desarrollo turístico con el ambiente. Se hace necesario por lo tanto la existencia de una **planificación urbano regional estatal**, para regular y controlar el avance de los “stakeholder⁵”, cuyo interés se inscribe en la lógica capitalista del mercado con respecto al uso del suelo. (Ramé, 2015, p.3)

Se menciona el malestar de diversos sectores por la falta de planificación, y su consecuencia **medioambiental**:

“El crecimiento es una cuestión natural que sucede, no le podés poner una tranquera al pueblo. Hay que analizar sobre las formas que creció en pueblo, al crecimiento no lo podés impedir porque es algo que sobrepasa la voluntad de un pueblo y hay que ver qué se puede hacer para que ese crecimiento no haga daño. No estoy a favor de cómo se fue dando, cómo se manejó el crecimiento alocado, sin planificación, sin ordenamiento del territorio, no fue bueno para nadie y no le sirvió a nadie”. (Organización Medioambiental, integrante nativo)

“Fue un crecimiento muy rápido, y estos crecimientos suelen no ser ordenados, por lo tanto, ha crecido de una manera dispar”. (Sector Público, área Medioambiente)

“Recorrés un loteo y quizás tiene 100 terrenos y hay 10 casas, recorrés otro y está igual, y lo que genera eso es baja densidad de población con un alto costo del servicio público para el municipio, mucho mantenimiento de luminarias y de calles, para una baja densidad de población, con una baja recaudación, entonces desde el municipio se genera un problema para brindar un buen servicio”. (Sector Público, área Medioambiente)

“Todas las actividades humanas causan impacto en el ambiente, el tema es equilibrarlo, remediar en otro lugar para equilibrar eso, seguir manteniendo una cantidad de monte virgen y especies, seguir reponiendo constantemente para mitigar lo del pasado que no se reponía. (Sector Público, área Medioambiente)

“No creo que haya alguien que se esté fijando los impactos ambientales”. (Agente Inmobiliario)

Se hace imprescindible la intervención del estado en el **manejo del crecimiento**, tal como señala el propio sector público, alegando un trabajo necesario tanto con la provincia como con nación:

“Que crezca rápido y desordenado, y a todas las consecuencias de eso, es un negocio entre privados, entre un dueño y un comercio que lo ayuda a vender y es todo legal, hay maneras de mitigar eso, pero es con provincia, es con la nación”. (Sector Público, área Medioambiente)

Reflexiones

Analizando los casos presentados se evidencian patrones comunes y a su vez, diferencias que permiten repensar el modelo de desarrollo llevado a cabo en estos destinos turísticos:

⁵ Grupos de interés.

Se evidencia un rol principal de los **negocios inmobiliarios** en la reconfiguración de los destinos turísticos del mundo. En base a esta problemática, De Mattos (2007), señala:

Desde las tres últimas décadas del siglo pasado, un conjunto de cambios ha afectado sustantivamente la organización y el funcionamiento, así como la morfología y el paisaje, de un número creciente de grandes ciudades en todo el mundo. En general, estos cambios han sido considerados por la mayoría de los especialistas en cuestiones urbanas como el resultado del impacto de la nueva dinámica económica. Por el contenido y el alcance de las tendencias que caracterizan el proceso, este ha sido calificado como una **nueva revolución urbana**.

Si bien muchos de esos cambios ya habían comenzado a esbozarse en etapas anteriores de la evolución del capitalismo, su manifestación actual implica importantes diferencias, tanto cuantitativas como, sobre todo, cualitativas. Uno de los cambios que ha tenido mayor incidencia en la actual revolución urbana es el generado por el aumento de las inversiones inmobiliarias privadas. Este incremento permite afirmar que las ciudades están viviendo una aguda intensificación de la **mercantilización del desarrollo urbano**. (p.82)

En una primera aproximación, el fenómeno solamente puede entenderse en el marco de la **creciente movilidad del capital**, producida por la globalización financiera que comenzó a procesarse e intensificarse en las últimas décadas del siglo pasado, y se profundizó bajo los efectos combinados de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación y la aplicación de políticas de liberalización económica, desregulación y apertura externa. En este escenario, la recuperación del crecimiento económico en numerosas ciudades imbricadas en la dinámica globalizada las ha convertido en escenarios privilegiados para la valorización de los capitales móviles (p.83).

En los ejemplos expuestos, se expresa de forma similar, cómo el negocio inmobiliario utiliza las bellezas paisajísticas y ambientales como excusas para realizar cada vez más construcciones, mientras a su vez desplaza a la población local hacia la periferia y aumenta el costo de vida para la misma, por el aumento del costo del suelo que genera.

En América Latina las formas de funcionamiento de los mercados de tierra producen una ciudad **económicamente desigual, socialmente excluyente, espacialmente segregada y ambientalmente insostenible**. Los altos y a veces irracionales precios de la tierra se explican no sólo por la operación de un mercado estructuralmente imperfecto, sino por la ausencia de efectivas formas de gestión de la tierra urbana. Los mercados de tierra son relaciones sociales y por eso es posible incidir en ellos. (Reese, 2006, p.15)

Los migrantes invierten en comercios destinados a turistas más que a los nativos, se aumentan los precios de los servicios, se ejerce presión sobre áreas naturales y el contacto entre la población y los turistas residenciales es mínimo o nulo. Estas **transformaciones físico-naturales** y **socioeconómicas** se encuentran vinculadas al crecimiento de la actividad turística y a la disminución de la actividad agropecuaria tradicional de estos destinos.

En relación a la **motivación** de los migrantes para elegir estos destinos, existen diferencias: en España, Brasil, México y Argentina, hay varios factores a examinar como el

escenario financiero favorable, la vivienda como bien de inversión, la orientación del mercado de la vivienda en dirección a la propiedad y a la segunda residencia, el imaginario climático sobre estos destinos al considerarlos por la tranquilidad del lugar y la disponibilidad de empleo.

Esto da cuenta de las tendencias de la **posmodernidad**: “en las comunidades de montaña y otros lugares con características naturales y culturales de alto valor han dado por resultado una gran movilidad de bienes, capitales y también personas que han decidido elegirlos como lugar de residencia temporaria y/o permanente”. (Otero y González, 2012, p.1)

Mientras que en Canadá la motivación se vincula con factores de ciclo de vida y efectos generacionales, los migrantes de los demás destinos provienen de diferentes países, salvo Malinalco en México, y los destinos presentados de la Patagonia y Merlo, que presentan una migración mayormente interna.

La llegada de estos nuevos habitantes no puede ser solo leída a través de las clásicas teorías de la migración, en donde la motivación de mejores expectativas económicas es el motor del cambio de residencia. Aquí encontramos líneas de interpretación que están asociadas a la búsqueda de espacios de vida, donde se puedan materializar prácticas que podrían estar en la frontera de movimientos contestatarios al sistema capitalista imperante en la actualidad, anclado en manifestaciones postmodernas inmersas en la globalización neoliberal. (Otero y Zunino, 2014, p.16)

La imagen que estos migrantes tenían sobre los destinos a los que migraron, luego se vio afectada por la misma migración. Se necesita repensar considerablemente el crecimiento de estos destinos y el **rol de los gobiernos** para que la población local también sea tomada en cuenta en el desarrollo de los destinos y no sea solo perjudicada por los intereses sin límites, de manera de atender a todos los sectores de la sociedad.

Con este proceder, no debe causar extrañeza que la situación a la que se ha llegado en muchos municipios del litoral no sea otra que la de haber alcanzado un colapso urbano. Y ello no es del todo achacable a los promotores inmobiliarios. La responsabilidad hay que imputársela a las corporaciones municipales por ser las últimas responsables de la gestión de su territorio. (Mazón y Aledo, 2005, p.3)

A su vez, como señala Sánchez (2011), es notoria la predisposición favorable de las **autoridades** locales y provinciales de los destinos turísticos de montaña hacia la radicación de nuevos pobladores, en algunos casos por medidas crediticias y/o impositivas. Moss (2006:311) hace mención a la frase **el crecimiento es bueno** y ese es justamente el pensamiento predominante en los centros turísticos.

Uno de los impactos más importantes de este tipo de migración es el proceso de fragmentación de la tierra rural para desarrollar modelos de urbanización que se denominan **ciudades difusas**. Estos modelos separan y fragmentan las diferentes funciones de la ciudad, a diferencia de la ciudad histórica o tradicional, caracterizada por su carácter más compacto y diverso. En este nuevo modelo domina un patrón extensivo y autosuficiente, con procesos de fragmentación del suelo, loteos, y privatizaciones de los usos del suelo, hechos que favorecen que prevalezca un espíritu individualista, y poco sustentable (Souto González, 2006:17). (p.6)

Tal afirman Mazón y Aledo (1996), citado por Otero et al., (2008:8): “si se desarrollara un análisis a medio/largo plazo se observaría que la renovación cíclica de la riqueza que produce la agricultura y en mayor medida el turismo, desaparece con la actividad constructora, al convertir los campos en urbanizaciones. Al transformar la tierra en suelo, en objeto de especulación inmobiliaria, el circuito económico se reduce al proceso de compra, construcción y venta de inmuebles, y allí se detiene, cerrándose la posibilidad a nuevas formas de producción de la riqueza”. (Sánchez, 2011, p.13)

Se puede prever que la variable más determinante del negocio turístico en los próximos años será la **diversificación** y **diferenciación** de los destinos, por lo que el destino turístico-residencial habrá de ser capaz de diferenciarse basándose en la propia idiosincrasia del lugar, puesto que la calidad, en el sentido del acceso a los servicios e infraestructuras que la demanda exige, se da ya por supuesta. (Huete, 2008, p.83)

9.2 Migración de amenidad

Producto de la globalización del sistema capitalista y de ideas neoliberales es que se han ido gestando movimientos poblacionales que implican nuevas configuraciones geográficas. El estrés laboral de la ciudad, las exigencias para ser profesional especializado en alguna carrera, el poco tiempo que hay para el disfrute y la relajación, o simplemente haberse jubilado y retirado de las obligaciones diarias, han generado en las personas un sentimiento de necesidad por vivir en un lugar que durante su día a día, vida normal y rutinaria, le dé **vacaciones permanente**.

Desde hace décadas, las personas de todo el mundo han desarrollado gusto por irse de su lugar habitual para conseguir un relax que los aleja de las obligaciones, responsabilidades, rutina y tensiones que dicho espacio de residencia genera en las personas. Alejarse de todos esos factores por un lugar que tenga un clima distinto, ofrezca relaciones sociales positivas, no implique horas de trabajo o esfuerzo sino más bien de disfrute, es lo que se ha buscado como aspectos favorables en los destinos de vacaciones.

La migración de amenidades obedece a la movilidad de personas hacia los destinos turísticos de montaña, algo así como **“migración inversa”**, dado que en la actualidad, las personas que migran lo hacen desde las ciudades populosas y urbanizadas hacia destinos rurales o de montaña.

Los destinos turísticos de montaña son elegidos por las personas que deciden migrar de la ciudad a las villas, pueblos, o zonas rurales que presentan **“amenidades”** que las áreas urbanas no les ofrecen. Los migrantes por amenidad buscan residencias temporales o permanentes en sitios donde pueden elevar su calidad de vida, y son atraídos principalmente por lugares con cualidades medioambientales y culturales propias González (2013). La migración por estilos de vida responde a un fenómeno que llevan a cabo personas que tienen sus necesidades fisiológicas satisfechas en su lugar de residencia habitual, pero buscan amenidades basadas en un ritmo de vida con mayor tranquilidad, entorno de pequeños pueblos, menos tráfico y ruido, menos crimen y más seguridad, bajos impuestos, contacto con la naturaleza, aire y agua más limpios, más espacios abiertos, contacto con personas más cálidas y un lugar que promete un sentimiento de comunidad amistosa y desarrollo personal. Esta **imagen** que tienen los turistas cuando visitan los destinos, es el motor que ellos tienen para decidir buscar una nueva calidad de vida en los mismos. Los migrantes, deciden tener su nueva vida en lugares totalmente opuestos a las ciudades urbanas, con el fin de ser pobladores y al mismo tiempo, emprendedores. (Islas, 2014, p.66)

La mezcla de movilidad personal y riqueza, combinada con las estrategias de comercialización de los destinos y de una “pornografía de la propiedad” (Benson y O’rilly, 2009:613, en González, 2013) alimentan la creación de **“mundos imaginados”**, que son fundamentales para promover la migración por estilos de vida. Sobre este punto es clave el rol de los medios de comunicación para soportes promocionales que son empleados por el sector turismo en la comercialización de los destinos y se acerca al concepto de **sombra de turismo**, en tanto están diseñados para comunicar un mundo que atrae a individuos presentando una mezcla de narrativas visuales e impresos que

retratan un sentido idealizado, tal vez un sentido ideológico para atraer a los migrantes por estilo de vida (Williams y McIntyre, en González, 2013) y que por ende siembran el campo para la libre actuación de la especulación del mercado inmobiliario. (González, 2013).

González (2013), menciona en su paper que los **mundos imaginados** de los recién llegados y los antiguos residentes, pueden entrar en conflicto y alinearse con las situaciones polémicas que se desarrollan. Los llamados **desarrolladores urbanos** ofrecen distintos tipos de respuesta a estos mundos imaginados a través de la oferta de productos urbanos que promocionan en los medios masivos de comunicación o bien en soportes orientados a públicos objetivos específicos. Transforman así, lo que los migrantes buscan (anhelos, sueños) en mercancía: producto a ofrecer (González, 2013).

El mundo del negocio inmobiliario es especial para seguir manteniendo esta migración dado que satisface mediante desarrollos o productos inmobiliarios esa necesidad creciente por parte de las personas de la casa soñada y vida nueva en los destinos turísticos. (Islas, 2014, p.69)

A partir de una atención a datos cuantitativos referidos a la evolución de los habitantes, construcciones realizadas, alojamientos construidos, y los productos urbanos destinados a migrantes, podemos dar cuenta de los impactos que han generado los mismos en la cuestión urbana y turística del destino turístico.

9.2.1 Impactos urbanos-turísticos de los migrantes

9.2.1.1 Variación de la cantidad de habitantes

La provincia de San Luis según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 tiene 432.310 habitantes, una superficie de 76.748 km² y una densidad de 5,6 hab./km². Divide su territorio en nueve departamentos. Por su parte, la ciudad de Merlo, se encuentra ubicada en el **Departamento Junín**, el cual posee una población de 28.933 habitantes, lo que posiciona al Departamento en el tercer lugar en cuanto a cantidad de población de la provincia, luego de los Departamentos Capital y General Pedernera.

La variación relativa de la población de la provincia de **San Luis** en el Censo de Población 2010 ha tenido un crecimiento del 17,5% respecto a la población censada en el año 2001. En el intercenso 2001-2010 el mayor crecimiento de población se registró en los departamentos **Junín** con un 42,7% y **Pueyrredón** con el 20,9%.

Tabla 3

Población total y variación intercensal, absoluta, y relativa por Departamento. Provincia de San Luis. Años 2001-2010

Departamento	Población		Variación absoluta	Variación relativa (%)
	2001	2010		
<i>Total</i>	367.933	432.310	64.377	17,5
Ayacucho	16.906	19.087	2.181	12,9
Belgrano	3.881	3.985	104	2,7
Chacabuco	18.410	20.744	2.334	12,7
Coronel Pringles	12.571	13.157	586	4,7
General Pedernera	110.814	125.899	15.085	13,6
Gobernador Dupuy	11.120	11.779	659	5,9
Junín	20.271	28.933	8.662	42,7
La Capital*	168.771	204.019	35.248	20,9
Libertador General San Martín	5.189	4.707	-482	-9,3

*Los datos para La Capital, se corresponden con el actual departamento "Juan Martín de Pueyrredón", acorde a lo establecido en la Ley N° V-0748-2010.

Fuente: elaboración propia en base a la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de San Luis, a partir del INDEC, Censos Nacionales de Población, hogares y viviendas 2001 y 2010.

Es a partir del año 1970 que el departamento Junín mantiene un **aumento sostenido** de su población, como se puede ver a continuación:

Tabla 4

Población total por departamento. Provincia de San Luis. Años 1869-2010

Departamento	Censos									
	1869	1895	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
<i>Total</i>	53.294	81.450	116.266	165.546	174.316	183.460	214.416	286.458	367.933	432.310
Ayacucho	9.332	12.693	12.042	18.543	15.840	15.069	14.754	15.251	16.906	19.087
Belgrano	4.996	6.811	6.920	8.599	6.522	5.415	5.043	4.001	3.881	3.985
Coronel Pringles	5.038	6.821	8.302	12.525	11.140	10.187	10.805	11.368	12.571	13.157
Chacabuco	6.418	6.913	10.563	15.575	13.871	12.465	12.583	15.150	18.410	20.744
General Pedernera	4.444	13.492	34.492	49.436	49.018	54.452	64.661	90.932	110.814	125.899
Gobernador Dupuy	(**)	(**)	(**)	(**)	8.281	8.939	8.753	9.361	11.120	11.779
Junín	8.126	8.021	10.605	12.796	11.338	9.973	10.933	13.452	20.271	28.933
La Capital*	7.049	17.815	24.108	37.323	48.761	59.113	80.094	121.004	168.771	204.019
Lib. Gral San Martín	7.891	8.881	9.234	10.749	9.545	7.847	6.790	5.939	5.189	4.707

*Los datos para La Capital, se corresponden con el actual departamento "Juan Martín de Pueyrredón", acorde a lo establecido en la Ley N° V-0748-2010.

**Comprendido entonces en Gral Pedernera y La Capital.

Fuente: elaboración propia en base a la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de San Luis, a partir del INDEC, Censos Nacionales de Población 1869, 1895, 1914, 1947, 1960, 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010.

A su vez, se estima que para el año 2025, el **Departamento Junín** va a contar con 42.416 habitantes, aumentando en un 46,6% de acuerdo al último censo nacional del año 2010.

Tabla 5

Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo, según departamento. Provincia de San Luis. Años 2010-2025

Departamento	2010	1011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Total</i>	443.944	450.434	456.924	463.411	469.889	476.351	482.796	489.225
Ayacucho	19.613	19.856	20.100	20.344	20.587	20.830	21.071	21.313
Belgrano	4.104	4.122	4.140	4.158	4.176	4.193	4.211	4.229
Chacabuco	21.318	21.568	21.818	22.068	22.318	22.566	22.815	23.063
Coronel Pringles	13.541	13.619	13.698	13.775	13.853	13.931	14.008	14.085
General Pedernera	129.349	130.973	132.599	134.223	135.845	137.464	139.078	140.687
Gobernador Dupuy	12.122	12.198	12.273	12.348	12.424	12.499	12.574	12.647
Junín	29.607	30.481	31.353	32.226	33.097	33.966	34.833	35.697
La Capital	209.426	212.801	216.175	219.549	222.916	226.277	229.628	232.974
Gral San Martín	4.864	4.816	4.768	4.720	4.673	4.625	4.578	4.530
Departamento	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Total</i>	495.629	502.000	508.328	514.610	520.845	527.023	533.137	539.178
Ayacucho	21.554	21.793	22.030	22.266	22.501	22.733	22.963	23.189
Belgrano	4.246	4.264	4.281	4.298	4.316	4.333	4.350	4.367
Chacabuco	23.309	23.555	23.798	24.040	24.280	24.519	24.754	24.987
Coronel Pringles	14.162	14.239	14.315	14.391	14.466	14.540	14.613	14.686
General Pedernera	142.291	143.887	145.471	147.044	148.606	150.152	151.684	153.196
Gobernador Dupuy	12.722	12.796	12.869	12.942	13.014	13.086	13.157	13.227
Junín	36.559	37.416	38.266	39.111	39.950	40.782	41.604	42.416
La Capital	236.302	239.614	242.908	246.175	249.414	252.625	255.804	258.947
Gral San Martín	4.484	4.436	4.390	4.343	4.298	4.253	4.208	4.163

Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de San Luis. Proyecciones elaboradas en base a resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Se calcula que para el año 2025 la población de la provincia de **San Luis** será de 539.178, llegando a 618.818 en el año 2040, como refleja la próxima tabla.

Tabla 6

Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo. Provincia de San Luis. Años 2010-2040

Año	Ambos sexos	Varones	Mujeres
2010	443.944	219.940	224.004
2011	450.434	223.189	227.245
2012	456.924	226.438	230.486
2013	463.411	229.686	233.725
2014	469.899	232.930	236.959
2015	476.351	236.166	240.185
2016	482.796	239.393	243.403
2017	489.225	242.612	246.613
2018	495.629	245.817	249.812
2019	502.000	249.005	252.995
2020	508.328	252.170	256.158
2021	514.610	255.311	259.299
2022	520.845	258.428	262.417
2023	527.023	261.514	265.509
2024	533.137	264.567	268.570
2025	539.178	267.582	271.596
2026	545.144	270.559	274.585
2027	551.032	273.496	277.536
2028	556.840	276.392	280.448
2029	562.560	279.242	283.318
2030	568.188	282.046	286.142
2031	573.720	284.801	288.919
2032	579.154	287.506	291.648
2033	584.488	290.161	294.327
2034	589.716	292.763	296.953
2035	594.835	295.310	299.525
2036	599.847	297.803	302.044
2037	604.751	300.241	304.510
2038	609.547	302.625	306.922
2039	614.236	304.955	309.281
2040	618.818	307.232	311.586

Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de San Luis. Proyecciones elaboradas en base a resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

En relación al incremento poblacional de la ciudad de **Merlo**, la misma cuenta con 17.084 habitantes, de acuerdo al Censo del año 2010.

Tabla 7

Población según localidad, provincia de San Luis. Años 1869-2010

Localidad	Censo								
	1869	1895	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
TOTAL PROVINCIAL	53.294	81.450	165.546	174.316	183.460	214.416	286.458	367.933	432.310
JUNÍN	8.126	8.024	12.796	11.338	9.973	10.933	13.452	20.271	28.933
Santa Rosa	-	868	3.564	2.880	2.609	2.878	3.232	4.489	5.511
Merlo	-	235	727	1.220	1.613	2.580	6.079	11.159	17.084
Talita	-	-	-	-	-	74	70	90	50
Carpintería	-	-	-	-	179	347	325	560	1.788
Lafinur	-	-	-	-	-	-	99	159	201
Los Molles	-	-	-	-	129	183	272	497	732
Cerro de Oro	-	-	-	-	-	-	187	314	-
Los Cajones	-	-	-	-	-	-	-	388	-
Resto	8.126	6921	8.505	7.238	5.443	4.871	3.188	2.615	3.567

Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de San Luis, a partir del INDEC, Censos Nacionales de Población 1869, 1895, 1947, 1960, 1970, 1980, 1991, 2001 y 2010.

Se puede observar que desde el año 1895 la tendencia de crecimiento poblacional se mantiene, siendo el año 2010 el mayor porcentaje registrado (53,1%), respecto al censo anterior. El siguiente fragmento de entrevista refleja dicha realidad:

“El crecimiento poblacional argentino anda por el 10% cada 10 años y el de Merlo anda por el 7-10 % pero por año”. (Organización Medioambiental, integrante nativo)

A este crecimiento de habitantes reflejado en las tablas anteriores, el sector público lo vincula directamente con el aumento de construcciones:

“El mayor crecimiento poblacional viene atado a la parte de construcción, el mayor crecimiento poblacional estuvo también entre esos años, igual sigue ingresando gente todos los años de manera constante, pero no podría decirte un número. Siempre el volumen de construcción viene atado a la cantidad de gente que se viene a vivir, aunque no es directamente proporcional”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

En los últimos años se ha construido más que el resto de su existencia. Así al viejo pueblo se le fueron agregando Piedra Blanca, El Rincón, Pantanillo, Barranca Colorada, en el orden turístico. Además, surgieron barrios y viviendas permanentes para satisfacer el crecimiento natural de la población. Pero el mayor aumento de la construcción corresponde a los últimos años. Si se toma los censos 70/80/88 el total de viviendas fueron: 524 en 1970, 1141 en 1980 y 2161 en 1988. (Costamagna, 2019, p.29)

Y esto sin considerar el sector de Piedra Blanca que registra una mayor variación de porcentual (Costamagna, 2019, pp. 30)

A estos debemos sumarle la construcción de viviendas sociales realizadas por el Gobierno de la Provincia: en 1988 Barrio Parque 140 viviendas en el Parque Industrial “Eliseo Mercáu”, 1993 El Rosedal con 67 viviendas y en 1995 Presbítero Dabal de 57 y

Francisca Hernández de 207 viviendas, Alegría e Ilusión, Puntanitos y Viva San Luis, entre otros. (Costamagna, 2019, p.30)

Este aumento poblacional también se refleja en datos brindados por el Registro Civil de la Villa de Merlo, donde se consta que para el año 2018 se realizaron 538 cambios de domicilios de personas oriundas de la provincia de San Luis, y 797 que corresponden a gente de otras provincias del país. Para el mismo año, se estimó un promedio de 111 cambios por mes, y **6 por día**.

Este doble proceso de convergencia de turismo y desarrollo residencial es mucho más que un simple indicador de la reconversión de las zonas turísticas o agrícolas. Constituye una recomposición profunda de los acuerdos a escala mundial construidos durante el siglo XX en relación al espacio, el tiempo y las prácticas del "aquí" (la ciudad, lo cotidiano, el trabajo) y el "allá" (la naturaleza, lo no cotidiano, el ocio). Esta mutación es característica de la **posmodernidad territorial**, lo que produce múltiples intermediaciones y disuelve las fronteras mediante el establecimiento de continuidades e hibridaciones espaciales, temporales, culturales y funcionales que rompen las divisiones y la fragmentación que prevalecían anteriormente: la ciudad-naturaleza, cerca-lejos, dentro-fuera, natural y artificial, turístico-no turístico, trabajo-ocio, cotidianidad-vacaciones, entre otros. (Otero y González, 2014, p.4)

Este aumento de población, crea la necesidad de aumentar el **área construida**:

9.2.1.2 Metros cuadrados construidos

En los últimos 25 años la economía argentina ha atravesado muchas y variadas crisis: Hiperinflación (1989-1991), Tequila (1994), Asia y Brasil (1998), Depresión y Maxidevaluación (1999-2001), Crisis Mundial con la crisis subprime (2008) y particularmente para el mercado inmobiliario, el desdoblamiento cambiario informal a fines de 2011. (Gómez Gerbi, 2015, p.4)

A finales de 2001, ante la aceleración de fuga de depósitos del sistema bancario, obligó a que el gobierno tuviera que congelar los depósitos de los bancos dando origen a lo que se denominó "**corralito**" (Saxton, 2003). El efecto directo sobre el mercado inmobiliario fue una paralización total de las operaciones de compraventa por un período prolongado hasta su apertura parcial en abril de 2002. (Gómez Gerbi, 2015, p.48)

Como consecuencia de las limitaciones impuestas por el corralito bancario, las oportunidades de compra se dieron para quienes pudieron atesorar sus ahorros fuera de los bancos y así poder comprar a precios muy bajos.

Por otro lado, la apertura del corralito empezó a movilizar las primeras operaciones inmobiliarias generando otra dinámica en el mercado. El desplome o sinceramiento de los precios de los inmuebles, además de tentar a los colchones de dólares locales, constituyó un atractivo de inversión inmobiliaria para inversores no residentes y para los ahorros de los capitales argentinos en el exterior. (Gómez Gerbi, 2015, p.50)

El mercado inmobiliario mantuvo un sostenido nivel de actividad pero durante los años 2007-2008, como menciona Tanzi, el mundo se vio afectado por la crisis más importante desde la Gran Depresión, la “**crisis subprime**”. (Gómez Gerbi, 2015, p.51)

Según indican Damil y Frenkel, la crisis financiera se transmitió a nuestro país a través de dos canales: el financiero, por la salida de capitales y la restricción al crédito internacional y el comercial, por la caída de los precios internacionales principalmente en la segunda fase de la crisis y la disminución en la demanda mundial de commodities (Damill & Frenkel, 2009).

Por otra parte, la crisis internacional obligó a modificar la política cambiaria del Banco Central que comenzó a apreciar el tipo de cambio nominal afectando de manera significativa el tipo de cambio real ocasionando incertidumbre en el mercado y provocando caída en la inversión y frenando el crecimiento económico (Tortul, 2011). (Gómez Gerbi, 2015, p.52)

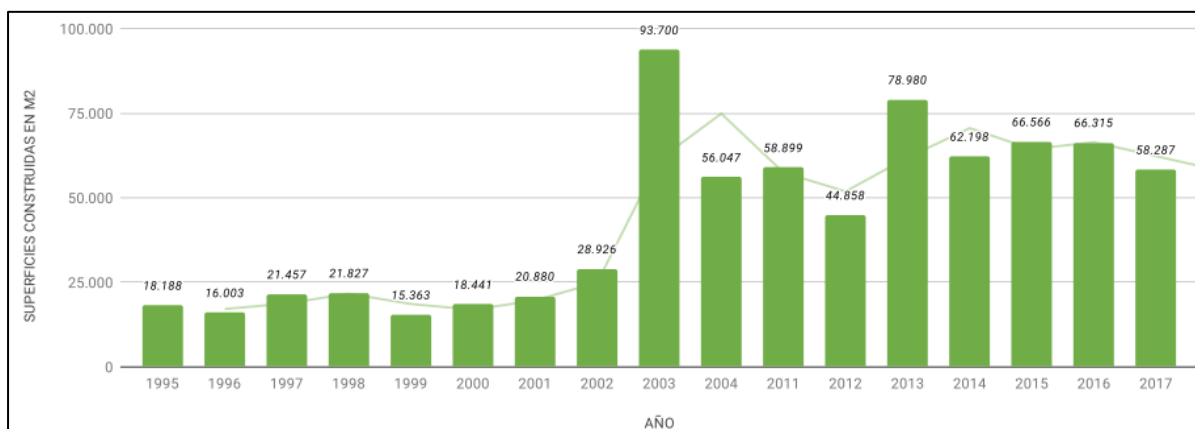
Para principios del 2011 el crecimiento sostenido del nivel de actividad general y el sostenimiento sin ajustes del tipo de cambio dentro de un contexto de inflación creciente, llevaron a que el mencionado atraso cambiario afectara negativamente el negocio de la construcción.

La disminución de los márgenes de contribución en la construcción producto del incremento de los costos a mayor velocidad que el incremento de los precios venta, como así también el aumento de los precios de los terrenos por la escasez, fue desalentando a los inversores depurando la oferta inmobiliaria de emprendedores/inversores que en años anteriores habían sido atraídos por los altos márgenes de rentabilidad como así también fue disminuyendo la demanda consumidores finales. (Gómez Gerbi, 2015, p.53)

Mediante el análisis de esta evolución historia del mercado inmobiliario, se puede comprender lo que sucedió con el mismo en la ciudad de Merlo:

Figura 12

Superficies aprobadas para construir más las construidas efectivamente. Merlo, San Luis, años 1995-2017



Fuente: Miranda et al., Villa de Merlo, San Luis. Año 2019.

Lo que se muestra en estos datos son los proyectos aprobados, lo que no significa que se hayan construido todos. Además, tienen sumadas las superficies construidas relevadas. Si bien no permite saber con exactitud los metros cuadrados construidos, nos permite tener una aproximación a los mismos.

Con los datos expuestos es posible constatar cómo, de manera paralela, se produce un considerable incremento de la superficie construida, a la vez que aumenta la poblacional **inversora**.

Con el advenimiento de la crisis del 2001, se dispara el número de construcciones:

“Después de la crisis del 2001, todos los que lograban sacar dinero del corralito, era para construir o comprar vehículos, entonces la construcción explotó por eso. Esos fueron los años de mayor cantidad de M2 de construcción. Esto continua, pero en menor volumen”. **(Sector Público, área Gestión Territorial)**

Luego del pico de construcciones en el año 2003, este sigue creciendo de forma acelerada hasta el año 2011.

Tabla 8

Balances anuales de metros cuadrados. Merlo, San Luis, años 2011-2018

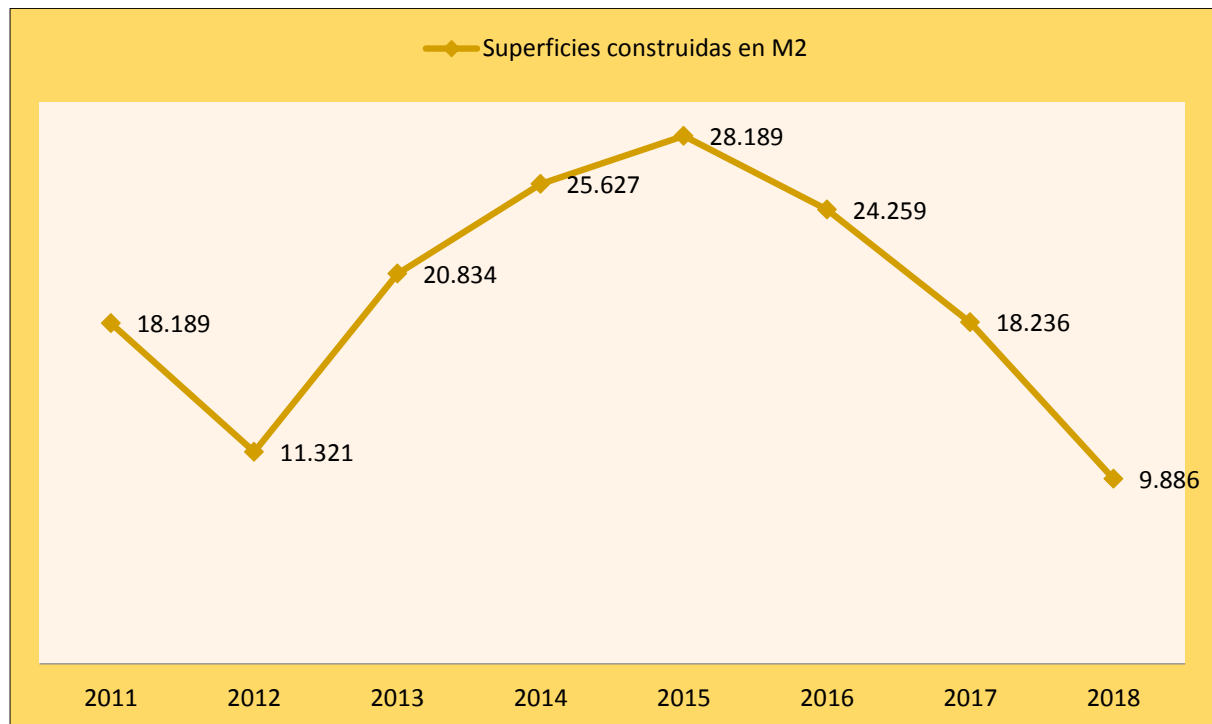
Año	M2 Obra Nueva		M2 Relevados	
	Cubierta	Semicubierta	Cubierta	Semicubierta
2011	33.372	7.339	15.755	2.434
	40.711		18.189	
2012	28.295	5.242	9.168	2.153
	33.537		11.321	
2013	51.488	6.658	17.426	3.408
	58.146		20.834	
2014	32.377	4.194	21.101	4.526
	36.571		25.627	
2015	32.864	5.513	19.328	8.861
	38.377		28.189	
2016	33.480	8.576	19.611	4.648
	42.056		24.259	
2017	35.786	4.265	14.266	3.970
	40.051		18.236	
2018	33.638	6.163	7.596	2.290
	39.801		9.886	

Nota: la columna "Obra Nueva" refiere a los metros que se aprueban para construir, y los "Relevados" son los metros que se declaran para aprobación, una vez que ya están construidos. Es decir, que los metros Relevados, están todos construidos, pero los de Obra Nueva no necesariamente se pueden haber construido todos. Fuente: Planeamiento y Gestión Territorial, municipio de la Villa de Merlo, San Luis. Año 2019.

Es posible visualizar esta información en el próximo gráfico, donde se refleja que luego del 2011 la construcción **disminuye** al año siguiente, para luego **crecer** por tres años seguidos, y luego volver a **caer** hasta el año 2018.

Figura 13

Superficies construidas en M2. Merlo, San Luis, años 2011-2018



Fuente: elaboración propia a partir de datos brindados por el área de planeamiento y gestión territorial del municipio de la Villa de Merlo, San Luis. Año 2019.

Se resalta una cita de la entrevista a un agente inmobiliario que hace mención a su conocimiento respecto a estos datos de Merlo, aunque sin mayores detalles:

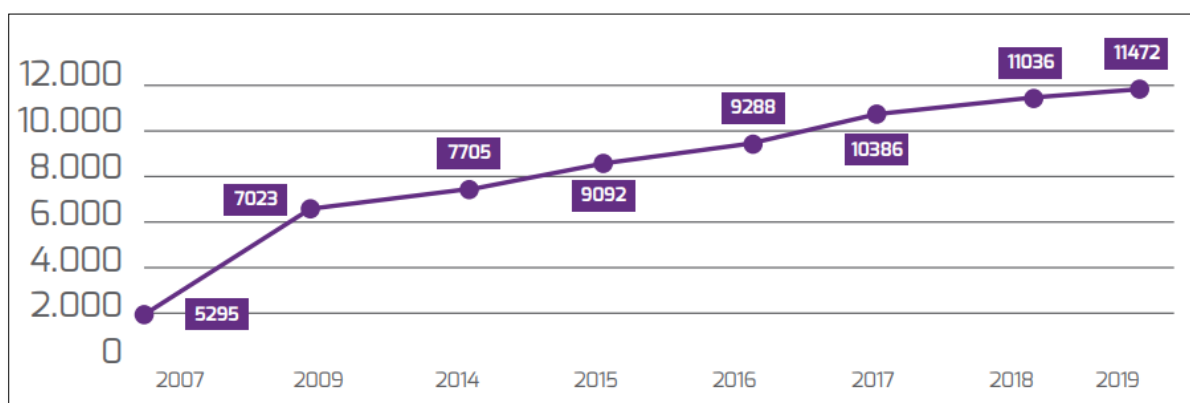
“Es uno de los lugares que tiene mayor índice de construcción”. (Agente Inmobiliario)

Los datos obtenidos no brindan mayor información respecto a qué metros corresponden a establecimientos vinculados al turismo y tampoco discrimina entre residencias, comercios, industrias. Es por ello, que se analizarán las construcciones relacionadas a la actividad turística de acuerdo a evolución, cantidad y tipo de alojamientos.

9.2.1.3 Evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras

Figura 14

Cantidad de plazas, años 2007-2019, Villa de Merlo



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Se puede observar que la oferta de alojamiento turístico de los establecimientos hoteleros y parahoteleros creció ininterrumpidamente, hasta alcanzar las 11472 plazas en 427 alojamientos en 2019. Esto implicó, en los últimos 12 años un crecimiento total del 85% en plazas según los registros históricos con los que cuenta la Secretaría de Turismo y Cultura de la Villa de Merlo.

Estos datos reflejan que la Villa de Merlo tuvo un incremento de 436 plazas en el plazo de un año. El sector público nota esta situación y lo expresa de la siguiente manera:

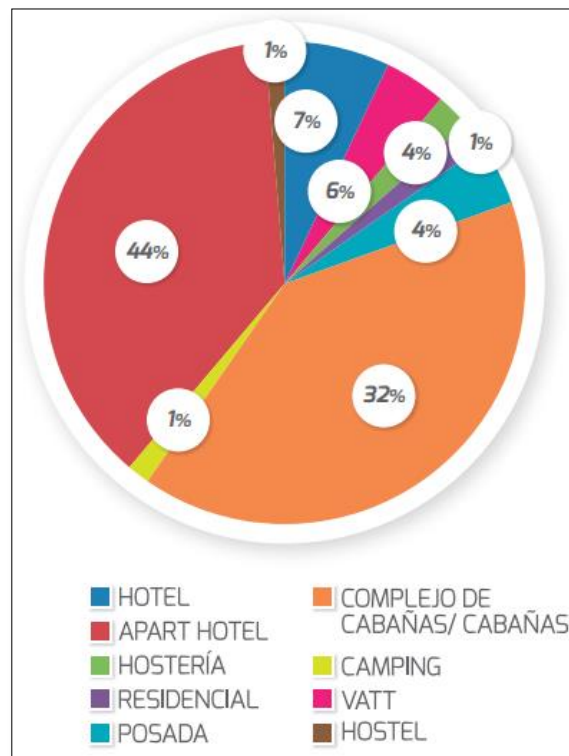
“La plaza turística en Merlo yo considero que ya está saturada en cuanto a alojamiento, y por esto, se ha reducido notablemente a lo que solía ser, antes la aprobación de complejos de cabañas era enorme y ahora ya casi que no existen”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

9.2.1.4 Evolución de la cantidad y tipo de establecimientos hoteleros y parahoteleros

El siguiente gráfico muestra la distribución de los alojamientos que se encuentran habilitados según su tipología. Los datos que se muestran equivalen a 443 alojamientos turísticos que se encuentran **activos** comercialmente. Los alojamientos que se declaran con la tipología VATT fueron analizados durante el año 2018; y, algunos casos hasta recategorizados a Cabañas.

Figura 15

Porcentaje de la cantidad de alojamientos según tipología. Villa de Merlo. Año 2019



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Se observa que la actividad turística se realiza a partir de pequeñas unidades productivas en las que predomina una cultura y característica empresarial de **tipo familiar** como indicarían Hellriegel y Slocum (1998). Es decir que la lógica de acción no siempre está guiada exclusivamente por el objetivo de la reproducción del capital sino que priman otros como ser el mantenimiento del emprendimiento productivo como forma de conservar la unión familiar o facilitar la ocupación de sus integrantes. (Miranda et al., 2018, p.41)

A continuación es posible ver información respecto a los establecimientos, los cuales representan un total de 11472 plazas, pero en los siguientes gráficos se contabilizaron 9797, debido a que 1675 no tramitaron su renovación u operan de manera no formal.

Tabla 9

Cantidad de plazas por tipología de alojamiento. Villa de Merlo. Año 2019.

TIPOLOGÍA DE ESTABLECIMIENTO	PLAZA	% PLAZAS X TIPOLOGÍA
Hotel	2703	28%
Apart Hotel	873	9%
Hostería	398	4%
Residencial	202	2%
Posada	495	5%
Cabaña	3065	31%
Camping	610	6%
Vatt	1341	14%
Hostel	110	1%

Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

El total de alojamientos en la Villa de Merlo al año 2018 son 365 alojamientos, de los mismos sólo 4 son de propietarios **nacidos** y criados en esta ciudad. (Miranda et al., 2019, p.39)

Muchos migrantes por amenidad, atraídos por el paisaje y la calidad de vida de los destinos turísticos de montaña, deciden radicarse en estos sitios y en ellos convertirse en **empresarios** prestadores de servicios turísticos. Una vez en ese rol no pueden alcanzar estándares mínimos de calidad en sus prestaciones. (González et al., 2009, p.87)

Tabla 10

Oferta de establecimientos hoteleros y parahoteleros. Villa de Merlo. Año 2019

TIPOLOGÍA	OFERTA HABILITADA		
	CANTIDAD	CAPACIDAD	
		Plaza	Unidades funcionales
HOTELERÍA	97	4781	1859
PARAHOTELERÍA	325	5016	1197
TOTAL	422	9797	3056

Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Se puede ver que predominan los alojamientos **parahoteleros** (77%) por sobre los hoteleros (23%), con una diferencia de 228 establecimientos habilitados para el año 2019.

9.2.2 Productos urbanos para la migración de amenidad

La migración de amenidad se trata de una movilidad que se halla en un **continuum conceptual** entre la migración y el turismo, y que se relaciona íntimamente con dos aspectos globales: por un lado, la búsqueda de oportunidades económicas, sanitarias y sociales, asimismo que, por el otro lado, el ocio y la mejora de la calidad de vida en zonas geográficas con climas benignos u otras amenidades. (Janoschka, 2011, en Moretto y Zalazar, 2014, p.3)

Hay una línea de investigación que subraya el proceso urbanizador que se produce: el denominado genéricamente **turismo residencial** se ha asimilado a la promoción inmobiliaria y a la venta de viviendas, tanto en conjuntos residenciales (urbanizaciones particulares) como en ensanches de núcleos urbanos tradicionales, para acoger a una demanda en continuo crecimiento.

Los profesores Tomás Mazón y Antonio Aledo, situados en esta orientación teórica, definen el turismo residencial como “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Mazón y Aledo; 2005: 18-19). (Huete, 2008, p.68)

La construcción puede ser llevada a cabo tanto de manera privada como por parte del Estado. El **mercado inmobiliario** es el ámbito donde interactúan la demanda y la oferta de bienes inmuebles y donde se fijan los precios en los cuales la oferta se pone de acuerdo con la demanda.

La construcción privada es la actividad principal que motoriza al mercado inmobiliario pero el mismo está compuesto de lo que se denominan “**tres pilares del mercado inmobiliario**”, que son las tres grandes ramas comprendidas por la construcción de inmuebles, el mercado del desarrollo inmobiliario y la comercialización que se relacionan entre sí y que cada uno de ellos recibe influjo de los otros, interactuando permanentemente entre sí. (Franceschini, 2000, en Gómez Gerbi, 2015, p.9)

El sector inmobiliario está inserto en un gran mercado comprendido por la economía del país, de la que a su vez recibe reflujos mediante una constante interacción de factores y productos. En general, el comportamiento de toda economía se caracteriza por un grado de movilidad permanente, donde se observa que periódicamente se enfrentan diferentes momentos económicos, los que pueden resumirse en lo que se denomina la “**ciclicidad permanente de la economía**” (Franceschini, 2000). El ciclo del mercado inmobiliario es producto de la interacción de la **oferta** y la **demanda** que se desenvuelve en la plataforma de los mencionados “tres pilares del mercado inmobiliario”. (Gómez Gerbi, 2015, p.10)

El **suelo** (desde el punto de vista urbano-económico) es simplemente un bien de **uso comercial**, pero el suelo (ambientalmente sustentable) es un bien de **uso patrimonial**, por ser el elemento que interviene en la creación de dicho paisaje. Este paisaje genera la valoración del suelo, y la utilidad que se le da como atractivo turístico, y también en el aspecto cultural de los usos y costumbres de una comunidad. Por lo expuesto, la calidad ambiental del suelo y su vegetación debería ser una variable más en la valorización del mismo. (Rodríguez, 2015, p.227)

9.2.2.1 Tipo de oferta del suelo

El mercado del suelo urbano posee características distintivas, por las peculiaridades que posee el suelo como mercancía en las ciudades latinoamericanas: su relativa **irreproductibilidad**, dada por la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad; la preferencia de la demanda de suelo por unas pocas ubicaciones y la naturaleza inelástica de la oferta de suelo, lo que la configura como una oferta estructuralmente escasa (Morales Schechinger, 2007 en González, 2017, p.9)

El sector inmobiliario, como promotor de estas demandas, nos cuenta al respecto:

“Los lotes se ubican en todos lados, en el centro sale fortunas, compran en barrios cerrados, countries”. (Agente Inmobiliario)

Quienes invierten en respuesta a los estímulos que ofrecen estas estrategias lo hacen motivados por objetivos que no son ni la generación de empleos, ni el mejoramiento de la calidad de vida de las ciudades de destino, sino, lisa y llanamente, la posibilidad de aprovechar las ventajas que cada ciudad puede ofrecer para realizar **buenos negocios**. (De Mattos, 2007, p.92)

Siguiendo esta lógica, la propia inmobiliaria menciona el interés de invertir por parte de los turistas:

“El mercado a nuestra empresa ha reaccionado maravillosamente, tenemos muchísimos productos en muy poco tiempo, se alquila rápido, los terrenos se venden en muy poco tiempo, en el tema de las casas es más complicado porque la gente ve la zona y después se vuelve a invertir”. (Agente Inmobiliario)

La realidad es que, como afirma Manuel Delgado (2006, p.163): «la vivienda sólo es un problema para las personas que buscan casa y no pueden pagarla a los precios actuales, pero no para la administración, ni tampoco para la arquitectura ni para la proyección urbana, que en el último cuarto de siglo han vivido consagradas a las iniciativas espectaculares y grandilocuentes vinculadas al **marketing urbano**». (De Mattos, 2007, p.94). Esta situación es relatada por el propio sector inmobiliario:

“En este momento es mayor la oferta que la demanda, pero de todas maneras acá se vende”. (Agente Inmobiliario)

Así, “las grandes ciudades se han transformado en un campo de operaciones privilegiado para los negocios inmobiliarios” (De Mattos, 2007, p.94).

“En este momento lo que se está comercializando más son terrenos”. (Agente Inmobiliario)

“Urbanizaciones cerradas tenemos bastantes, más de 10 en toda la costa”. (Agente Inmobiliario)

En la medida en que esta tendencia continúe afirmándose, se corre el riesgo, como afirma Harvey, de «dejar la suerte de las ciudades casi en su totalidad en manos de los contratistas y especuladores inmobiliarios, de los constructores de oficinas y del capital financiero» (2000, p.180). Este probable destino puede ser el desenlace inevitable de las propuestas de gestión urbana basadas en las ideas de **gobernanza**. En efecto, la vigencia del criterio de subsidiariedad, que limita la intervención pública en la gestión urbana, junto con el incontrolable aumento de la movilidad del capital producido por la globalización financiera, del cual un volumen creciente tiende a orientarse hacia las grandes ciudades, puede terminar otorgando una importancia cada vez mayor a estas inversiones en el desarrollo y la transformación urbana, lo que podría contribuir a intensificar la mercantilización del proceso de desarrollo urbano y, por lo tanto, a reducir la posibilidad de impulsar proyectos de ciudad concebidos con el propósito de mejorar la calidad de vida del conjunto de los habitantes.

Parece lógico pronosticar, entonces, que los procesos de transformación urbana, sobre todo en los países menos desarrollados, tenderán a evolucionar cada vez más al ritmo de la acumulación de inversiones en busca de elevados retornos, que se localizan preferentemente en las partes más desarrolladas de cada ciudad. Esto tenderá reforzar una estructuración socioterritorial caracterizada por fuertes **desigualdades** y por nuevas modalidades de **fragmentación urbana**. La gobernanza se plantea como un mecanismo funcional a una sociedad con baja intervención del Estado y supone una mayor participación de los actores de la sociedad civil. Sin embargo, en las condiciones ya analizadas, en las que no todos estos actores tienen igual poder para incidir en la transformación urbana, la gobernanza, en definitiva, resulta funcional a la reproducción de la ciudad desigual en que actualmente vivimos. (De Mattos, 2007, p.95)

En definitiva, estamos ante una auténtica **fagocitación del espacio**. Pero es importante entender que es una dinámica intrínseca al modelo. Si la industria no es el turismo sino la construcción y la especulación inmobiliaria, no se puede dejar de construir porque entonces el sistema económico generado en torno a este sector dejaría de funcionar. Hay que seguir construyendo a toda costa, y la expansión territorial del modelo así lo demuestra. (Aledo, 2002, p.14)

Estos productos urbanos ofrecidos en Merlo, son indicadores del cambio que atraviesan los destinos turísticos en el post-turismo. Se evidencia un turismo residencial desde la oferta. A continuación se analizará la demanda:

9.2.2.2 Tipo de demanda del suelo

Baer (2008), estudia cómo a pesar del crecimiento económico y del notable dinamismo que caracterizó al mercado inmobiliario y la construcción a partir de la recuperación económica de 2003 en Argentina, se restringieron las históricas condiciones para acceder a una vivienda en ámbitos urbanos bien servidos y ubicados:

Luego de una de las peores crisis en la historia de Argentina, a partir del año 2003 la economía nacional experimentó una acelerada recuperación. Un hecho inédito caracteriza a este ciclo reciente de crecimiento: por primera vez se sostiene un aumento del producto a un ritmo elevado (8,5% en promedio) durante cinco años consecutivos (2003 a 2007). Las bases de este período de crecimiento económico difieren notablemente de aquellas que habían signado la vitalidad de la economía durante la década del noventa: se establece un tipo de cambio competitivo, la actividad económica se vuelca hacia la producción y el consumo interno, y el balance comercial muestra signos de superávit. En este proceso, la construcción se destacó como una de las actividades más dinámicas, especialmente en los grandes aglomerados urbanos del país, como el AMBA, donde los proyectos inmobiliarios se convirtieron en una de las alternativas de inversión más seguras. Los principales indicadores socioeconómicos también acusaron recibo de este mejoramiento integral de la economía local y nacional; aumentó el empleo (con mayor incidencia del trabajo formal) y disminuyó la pobreza (con menor incidencia de la indigencia). (p.2)

El extraordinario proceso de valorización del suelo que experimentaron el país, y sobre todo, los principales aglomerados urbanos, no solo dificulta la **adquisición de suelo** servido y bien ubicado por parte del Estado, también restringe el poder de compra y alquiler de **vivienda** a través de las reglas del mercado inmobiliario privado. (p.3) Esto mismo se refleja en la ciudad de Merlo:

“La demanda de alquileres es muy elevada, habiendo poca oferta hay mucha gente que necesita alquilar, pero el otro tema son los valores”. (Agente Inmobiliario)

Las sucesivas crisis económicas y los procesos inflacionarios que castigaron al país a lo largo de su historia fomentaron ciertos hábitos en el mercado inmobiliario formal de la ciudad. El empleo del dólar como referente para la cotización de los bienes inmobiliarios y el uso patrimonialista de la propiedad como inversión o reserva de valor frente a las crisis económicas y financieras son quizás los más importantes. (Baer, 2008, p.12)

A principios de 2002, luego de una década de paridad cambiaria entre el peso y el dólar, la moneda local se devalúa y el poder de compra de los bienes que cotizan en dólares (como los inmuebles y los artículos de importación) se contrae de forma automática. Es por ello que, de manera contraria a lo ocurrido con el precio del suelo medido en dólares, en el primer semestre de 2002 el precio del suelo medido en pesos aumentó, y lo hizo en torno a un 50%. Esto se explica porque la disminución del precio del suelo en dólares (casi tres veces menos) no había sido tan significativa como el aumento del costo de la moneda estadounidense (casi cuatro veces más).

A la **devaluación del peso** se le agregaron otras causas que contrajeron la demanda de bienes inmuebles. El fenómeno conocido como **corralito** impidió que más de un millón de ahorristas retiraran el dinero depositado en los bancos oficiales. La falta de liquidez en el mercado también se produjo por la colocación de un caudal importante de dinero en los bancos extranjeros. Solamente estos dos factores explican el congelamiento o fuga de más de 82 mil dólares del ahorro doméstico.

La debacle económico-financiera y la situación de desempleo, pobreza y distribución del ingreso produjeron, desde luego, una fuerte contracción de la demanda final de inmuebles que colocaba a los negocios inmobiliarios en un marco de extrema

incertidumbre. La disminución de los consumidores de productos inmobiliarios se trasladó al resto de los agentes económicos: la **demanda derivada se contrajo** y los propietarios “no asfixiados” por necesidades económicas inmediatas decidieron **esperar** para ofrecer sus lotes en el mercado. (Baer, 2008, p.13)

“Hay cada vez más búsqueda de alquiler y la compra de viviendas se ha ido restringiendo. Mientras no haya créditos es muy difícil”. (Agente Inmobiliario)

Al contraerse el salario con respecto al precio de la vivienda y al no contar con crédito hipotecario, numerosas familias de estratos medios y medios-bajos se volcaron al mercado de **alquileres**. Pero el incremento del arriendo no fue correspondido con una expansión de las unidades locativas. De este modo, el desequilibrio entre oferta y demanda generó una situación de escasez relativa de viviendas de alquiler y, por lo tanto, un aumento (también) extraordinario del precio de los bienes de este mercado. Se trata de un círculo vicioso que, ante la ausencia de una política de suelo urbano, obliga de manera creciente a los sectores medios y bajos a destinar una mayor parte de sus ingresos al consumo habitacional. (Baer, 2008, p.23) En base a ello, los agentes inmobiliarios sostienen:

“Venta de casas, lotes, locales, alquileres, lo que más hay en cartera ahora es ventas, alquileres no hay mucha mercadería, no hay casas en alquiler y hay muchos pedidos”. (Agente Inmobiliario)

“El principal segmento son los alquileres, con el tema del mercado y el dólar que es fluctuante en la situación que hay en el país, solo se están moviendo los alquileres”. (Agente Inmobiliario)

Resulta paradójico que en una ciudad con un elevado índice de construcción lo que más se demanden sean los alquileres. Distintos agentes inmobiliarios lo confirman:

“La demanda de alquileres es continua, y principalmente son de Buenos Aires”. (Agente Inmobiliario)

“La demanda es alta, siempre hay gente buscando alquiler”. (Agente Inmobiliario)

“La demanda es altísima, no hay casa para alquiler y tengo una lista de espera hoy con 17 personas esperando casas”. (Agente Inmobiliario)

“La demanda de alquileres en la zona es impresionante, muchísima gente que está viniendo, la demanda es grande y la oferta es poca”. (Agente Inmobiliario)

“Alquileres es de lo que más demanda tenemos. Es lo que más tendría que hacer la gente si quiere invertir, la posibilidad de este tipo de negocios”. (Agente Inmobiliario)

“La demanda de alquileres es importante por la cantidad de gente que se viene a vivir, y lo que es vacacional ya hace 2 años que ha aumentado bastante”. (Agente Inmobiliario)

Falta aún responder por qué aumentó tanto el precio de los inmuebles en un contexto donde el poder real de compra de estos bienes disminuyó notablemente. Es decir, ¿quiénes compraron (o estarían en condiciones de comprar) viviendas? Para atender esta disyuntiva es importante tener presente que la demanda de bienes inmobiliarios no

solo depende de la evolución del tamaño de la población, la cantidad de hogares, el poder salarial y la oferta crediticia, sino también de la **distribución del ingreso**. Existe un segmento de la población cuyo poder de compra de bienes que cotizan en dólares no disminuyó. Este sector fue el que concretó casi la totalidad de las transacciones inmobiliarias de los últimos años pagando al contado. (Baer, 2008, p.23)

“La inversión inmobiliaria es, para los argentinos, la alternativa preferida después del atesoramiento de dólares, es decir que el factor inversión está muy presente en la composición de la demanda” (Gómez Gerbi, 2015, p.15)

Para poder conocer quiénes son las personas que “invierten” en Merlo, se cita a continuación testimonios de un funcionario del sector público, de un profesional nativo y del sector inmobiliario, donde manifiestan características y demandas de sus clientes:

“Los nuevos migrantes provienen generalmente de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza, pero en mayor número de Buenos Aires”. **(Sector Público, área Gestión Territorial)**

“El cliente es una persona mayor a los 40 años que viene a buscar tranquilidad y viene a hacer un cambio de vida, es un segmento de adultos mayores. Proviene de ciudades grandes, como Buenos Aires, Santa Fe”. **(Agente Inmobiliario)**

“Vienen de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y San Luis capital. Piden buenas vistas y lotes amplios”. **(Agente Inmobiliario)**

“La gente que busca venir a Merlo es la que quiere cambiar de vida, mayoritariamente de Capital Federal o el Gran Buenos Aires. Buscan básicamente lugares cercanos al centro con todos los servicios”. **(Agente Inmobiliario)**

“Vienen a buscar tranquilidad, no vienen a buscar devolución de capitales ni a hacer una gran inversión. Es una demanda constante, cada vez viene a vivir más gente a la zona, en la Costa de Los Comechingones, todos los años aumenta”. **(Agente Inmobiliario)**

“Los inversionistas son un 100% de afuera. Proviene de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y San Luis Capital.” **(Agente Inmobiliario)**

“La mayoría de los inversores son de afuera”. **(Agente Inmobiliario)**

“En Merlo se da el fenómeno que casi el 80% del inversor es de Capital Federal y Gran Buenos Aire, y hoy el 80% de población es de esa zona, un 10% es del resto del país y un 10% de nativos que hemos quedado, que somos poquitos”. **(Colegio de Ingenieros, integrante nativo)**

“Hay mucho alquiler comercial, mucha oferta, y el residencial apunta a lo que no es compartido, si es cerrado mejor, sin vecinos, lejos de la avenida, la pileta no es excluyente y si es en una sola planta mejor”. **(Agente Inmobiliario)**

A través de estas entrevistas, podemos saber que los nuevos residentes proceden de las grandes ciudades, y al llegar a la ciudad turística pretenden contar con las mismas comodidades urbanas. Es por eso, que muchas inversiones inmobiliarias se realizan en forma de barrios cerrados, aumentando así las diferencias sociales entre la población del destino turístico.

El barrio cerrado como producto urbano expresa una forma de vida de **autosegregación** y plantea una serie de cuestiones adversas en términos de integración social y también de integración física y urbana. Su proliferación en los espacios de montaña genera una imagen urbana dispersa, antropizada, perdiendo calidad en los recursos escénicos del paisaje, sobre todo en áreas de laderas y en las áreas cercanas a cursos de agua. (Otero, Gallego, 2006 en Otero y González, 2014, p.8)

Se alzan las cabañas, urbanizaciones exclusivas y socialmente segregadoras que permiten a los visitantes (urbanos, de clase media y alta, profesionales) mantener una distancia espacial y simbólica respecto al resto de la sociedad. Se trata de un tipo de extensión de los barrios privados de la ciudad. Al igual que estos, se conforma como un lugar altamente diferenciado, en contraste con el resto de viviendas nativas. (Trimano, 2016, p.225)

La **liquidez** para adquirir estos bienes inmuebles provino de diversas fuentes, tales como los recursos financieros repatriados, el ahorro “acorralado” en los bancos que fue liberado, el capital que no había quedado en el corralito ni había sido enviado al exterior y el excedente de ganancia de los sectores productivos favorecidos por el contexto económico nacional e internacional de los últimos años. Esta masa de capital, proveniente del ahorro y de las actividades económicas más dinámicas, se utilizó para financiar proyectos inmobiliarios y para la compra de vivienda como reserva de valor frente a un sistema bancario que, por la crisis reciente y las históricas, alcanzó su máximo descrédito. Si se agrega a esta coyuntura la participación creciente de oferentes y consumidores inmobiliarios extranjeros, tenemos un marco propicio para reflexionar sobre las condiciones de posibilidad de lo que algunos no dudaron en llamar boom inmobiliario, a saber, la expansión de “**multivivienda suntuosa**” en unos pocos enclaves de la ciudad. (Baer, 2008, p.24)

Respecto al año 2019, las inmobiliarias señalaban que el mercado inmobiliario estaba parado debido a la crisis económica del país:

“La demanda bajó mucho, está todo muy parado”. (Agente Inmobiliario)

“Todo el año hay consultas, pero la gente tiene la plata y no la quiere invertir”. (Agente Inmobiliario)

“Se nota que, por la crisis económica a nivel nacional, cada vez viene gente con poder adquisitivo más bajo, cada vez se trata de vender a menor precio porque el mismo mercado viene cada vez más bajo”. (Agente Inmobiliario)

“Se podría decir que con la crisis ha bajado la demanda, bastante y tal vez una persona de clase media-baja que podía llegar a acceder a comprar algún lote, hoy en día ya no está llegando”. (Agente Inmobiliario)

“En general, el sector inmobiliario en la Argentina opera con gran libertad de mercado en cuanto a la intervención de regulación de precios como así también en el mercado de alquileres” (Gómez Gerbi, 2015, p.16)

Así, queda en evidencia que el sector inmobiliario lidera el crecimiento de la ciudad de Merlo, respondiendo a la demanda del suelo.

Reflexiones

Son muchos los municipios -cada vez más- que continúan apostando por este modelo de desarrollo inmobiliario que algunos llaman **turismo residencial**.

En el caso de aquellas viviendas turísticas que están ocupadas durante todo el año, o buena parte de él, sería más exacto relacionar a este tipo de turismo llamado residencial con las **nuevas migraciones**.

Se puede afirmar que este modelo de desarrollo es meramente **inmobiliario**. No se debe confundir a la industria turística con las actuaciones centradas en la promoción y construcción de viviendas. Este último modelo está protagonizado por los promotores inmobiliarios, sin que tengan ningún tipo de intervención los especialistas y los agentes turísticos ni la iniciativa empresarial de este sector. (Mazón y Aledo, 2005, p.4)

El turismo residencial como modelo de desarrollo cuya demanda está formada por personas con gran disponibilidad de tiempo libre y rentas altas, que pretenden la mejora de su calidad de vida al adquirir una vivienda turística, puede ofrecer buenas oportunidades de creación de empresas y de desarrollo social y económico. Este escenario será posible siempre y cuando se atienda a criterios de **sustentabilidad** y no a un uso abusivo de la construcción con la consiguiente degradación medioambiental. (Huete, 2008, p.83)

La migración de amenidad o por estilos de vida son procesos que ofrecen demanda genuina a los desarrolladores inmobiliarios para la constitución de este tipo de productos urbanos.

Así estos destinos de montaña que nacieron como turísticos poco a poco en el marco del posturismo serán ciudades con un desarrollo residencial importante. Lo cual nos obliga a revisar su categoría de "**turísticos**" para comenzar a verlos en su nuevo estadio y poner en discusión y revisión categorías analíticas tales como recreación, prácticas recreativas, desarrollo turístico local, atractivos turísticos y estilos de vida. (Otero y Zunino, 2014, p.21) Las migraciones son un resultado y un acelerador del proceso urbano, es decir:

Los migrantes se desplazan a las áreas de montaña motivados por una **imagen idílica** que han ido construyendo respecto de esos espacios, pero llevando con ellos rezagos activos de su anterior vida citadina. Esto termina conformando lo que puede denominarse como "**efecto espejo**": la reproducción del antiguo modo de vida urbano, pero ahora dentro de un ambiente de montaña. Las imágenes, valores y formas sociales vividas y sentidas una vez en la ciudad, están destinados ahora a ser reproducidos en el nuevo entorno. Muchas de las condiciones que facilitaban y hacían viable la vida en la ciudad comienzan a ser necesitadas y requeridas por los migrantes por amenidad, pero esta vez ya en su nuevo lugar en las montañas. Los nuevos migrantes se resisten a perder estos beneficios que alguna vez fueron proporcionados por las grandes ciudades y de variadas maneras comienzan a ejercer una suerte de presión sobre los recursos locales, en busca de condiciones de confort y calidad de vida que incluyen disponibilidad

de recursos tecnológicos, condiciones y equipamiento de seguridad, facilidades y servicios recreativos y acceso a niveles elevados de educación formal.

De acuerdo a Urry (2004), cada vez hay más similitudes entre las conductas en casa y fuera. Hay un hecho que los administradores de estos destinos deben poder reconocer y entender: estas nuevas inversiones que llegan a las comunidades de montaña son, en realidad y en la mayoría de los casos analizados, formas de respuestas a esas exigencias de estos nuevos habitantes. Uno de los primeros requerimientos se relaciona obviamente con la **vivienda**. Los migrantes buscan reproducir también en este aspecto su anterior vida urbana, aunque ahora en las montañas; el resultado es una búsqueda consumista de territorios, donde se desarrolla este "efecto espejo". Comienza a plasmarse entonces un nuevo modelo de **ciudad difusa**, que va dando lugar a nuevas formas urbanas.

En este nuevo modelo, consumista también en términos territoriales, la idea de un centro de la ciudad desaparece y en su lugar aflora una sucesión de espacios anónimos. Genéricamente, son lugares que conforman sistemas morfológica y funcionalmente aislados; lugares sin historia y, por tanto, carentes de sentido de pertenencia. En definitiva, y en los términos de Auge (1992), son **no lugares**. Son espacios con servicios urbanos de baja calidad, baja densidad de población y muy débiles vínculos con el medio ambiente urbano. Son también lugares de nuevos conflictos y nuevas formas de interacciones sociales.

La proliferación de este modelo de ciudad difusa es uno de los cambios más significativos que se pueden ver en el nuevo entorno urbano de los destinos de montaña de Argentina hoy en día. La "**countrización**" ha alcanzado ya a muchos de ellos, y a los espacios que los circundan, donde no es difícil observar conjuntos de estos barrios cerrados, que ofrecen las condiciones de seguridad y aislamiento necesarios para estos nuevos migrantes cosmopolitas. (González et al., 2009, p.85)

El desarrollo de estas formas de nuevas ciudades difusas requiere la disponibilidad de grandes espacios abiertos. Agotados los espacios disponibles en las grandes ciudades, comienza una búsqueda de conquista de nuevos territorios a nivel nacional, pero también global, y está de moda poner la mira en las áreas de montaña. Los destinos turísticos de montaña suelen considerarse la primera oportunidad atractiva para planificar y construir nuevas ciudades difusas. (González et al., 2009, p.86)

Esto se observa en la ciudad de Merlo, donde luego de la crisis del 2001, se vivió un **boom** de la construcción urbanística y turística, prevaleciendo las **segundas residencias**, las cuales ponen de manifiesto los usos **postproductivos** del suelo, al que se le exige servicios, equipamiento, acceso jerarquizado, exclusividad, conectividad, vida urbana y veraniega permanente y paisaje natural. La demanda de tierras en zonas naturales privilegiadas por sus condiciones ambientales es su principal **valorización**.

El crecimiento exagerado de la construcción, tensa la capacidad de provisión de servicios e infraestructura, se reduce el acceso público a arroyos y sierras, se incrementa el precio de viviendas residenciales, aumenta el costo de vida, aumenta la contaminación sonora y visual, y provoca una falta de servicios de esparcimientos que complementen la oferta turística.

Por lo tanto, *“entender la naturaleza de la renta de la tierra es fundamental para poder trabajar en la dirección de los destinos con crecimiento y expansión urbana a partir de los procesos de moviidades derivados del post turismo”* (González, 2017, p.10).

9.3 Prácticas de operación del negocio inmobiliario

El **neoliberalismo** y la **globalización** son dos caras de una reestructuración económica que introdujo enormes cambios en las condiciones generales de la política urbana y en los modos de imaginar, percibir, diseñar y gestionar las ciudades (Janoschka, 2011). El neoliberalismo ha representado la abolición de lo social, dado que independiza a los actores de todas las restricciones sociales y políticas para facilitar la maximización de la utilidad y de los beneficios de cada individuo o sujeto económico. (Gough, 2002)

David Harvey (1996), conceptualiza los espacios urbanos, los lugares construidos y las aglomeraciones en sí mismas como un resultado de las estrategias de poder, de discursos y luchas que se transmiten de forma materializada y simbólica a la vez. Así, la reproducción de la ciudad es el resultado de la articulación de tres lógicas o sentidos: la lógica de la reproducción de la **vida** (o de la necesidad), la lógica del **Estado** (o de la política pública) y la del **mercado** (o de la acumulación de capital). (Reese, 2012) La visión neoliberal de producción de ciudad promueve la lógica de mercado sobre la lógica de la vida y, en el contexto de los destinos turísticos, las **políticas públicas** no promueven una armonía entre la función social y de mercado del suelo urbano. (Otero y González, 2020, p.166)

Las consecuencias generadas del modelo neoliberal se pueden visualizar en los destinos turísticos de montaña, por eso se expone a continuación el marco regulatorio que limita o permite la expansión turística y urbana de Merlo.

9.3.1 Instrumentos para regular la expansión turística y urbana

Si bien existen distintas leyes y ordenanzas que involucra la cuestión urbana, muchos actores que operan en el territorio la desconocen:

“Calculo que hay una legislación que se está cumpliendo”. (Agente Inmobiliario)

9.3.1.1 Políticas turísticas

9.3.1.1.1 Nacionales

- **Ley Nacional de Turismo N° 25.997/04 y su Decreto Reglamentario N° 1.297/06**

*Declara de interés nacional al turismo como actividad socioeconómica, estratégica y esencial para el **desarrollo** del país.

*La actividad turística resulta prioritaria dentro de las políticas de **Estado**.

*El eje fundamental es la colaboración **público-privada** a la cual califica de aliada estratégica del Estado.

*Tiene por objeto el fomento, el desarrollo, la promoción y la regulación de la actividad turística y del recurso turismo mediante la determinación de los mecanismos necesarios para la creación, conservación, protección y la optimización de la **calidad**, estableciendo los mecanismos de participación y concertación de los sectores público y privado en la actividad.

*Define tres institutos sobre los que se apoya la política turística que actuarían en conjunto con el entonces Ministerio de Turismo: el Plan Federal Estratégico de Turismo, el Consejo Federal de Turismo y el Instituto Nacional de Promoción Turística.

○ **Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable (PFETS)**

*El PFETS 2005, contempló una estrategia de desarrollo económico y sustentable hasta el año 2016, que aspiraba a convertir a la Argentina en un país turístico.

*Una política de Estado acordada entre el gobierno nacional, las provincias, los municipios y actores privados.

*Introdujo los conceptos de “corredores”, “áreas”, “circuitos”, “travesías” y “puertas” actuales y los potenciales, para crear un **mapa federal** de oportunidades y 6 mapas regionales, por lo que cada punto del país puede llegar a ser turístico.

*El **Estado** cobra rol central en la promoción del turismo, y el turismo interno es considerado herramienta contra la **pobreza**.

*Se hace hincapié en la necesidad de un **desarrollo equilibrado**.

*Primera versión 2005-2016.

*En el año 2011 se publica una primera **actualización**, extendiendo la planificación hasta el año 2020.

*En 2014 se publica una nueva actualización, que se extiende hasta el año 2025, configurándose un nuevo mapa de oportunidades para la región.

*La ciudad estudiada se encuentra ubicada dentro de la denominada “región Cuyo”. Entre los **problemas** que se identificaron en la misma se encuentran la “marcada concentración espacial y temporal de la demanda” y una “falta de articulación regional público-privada para el desarrollo de la oferta”. Entre las **potencialidades** de la región para el despliegue de la actividad turística, se destaca la “existencia de atractivos turísticos no desarrollados que permiten su planificación de base cero”, entre los que se enumeran “diques, termas, volcanes, valles, yacimientos paleontológicos, prácticamente en estado natural”. (Trivi, 2018, p.61)

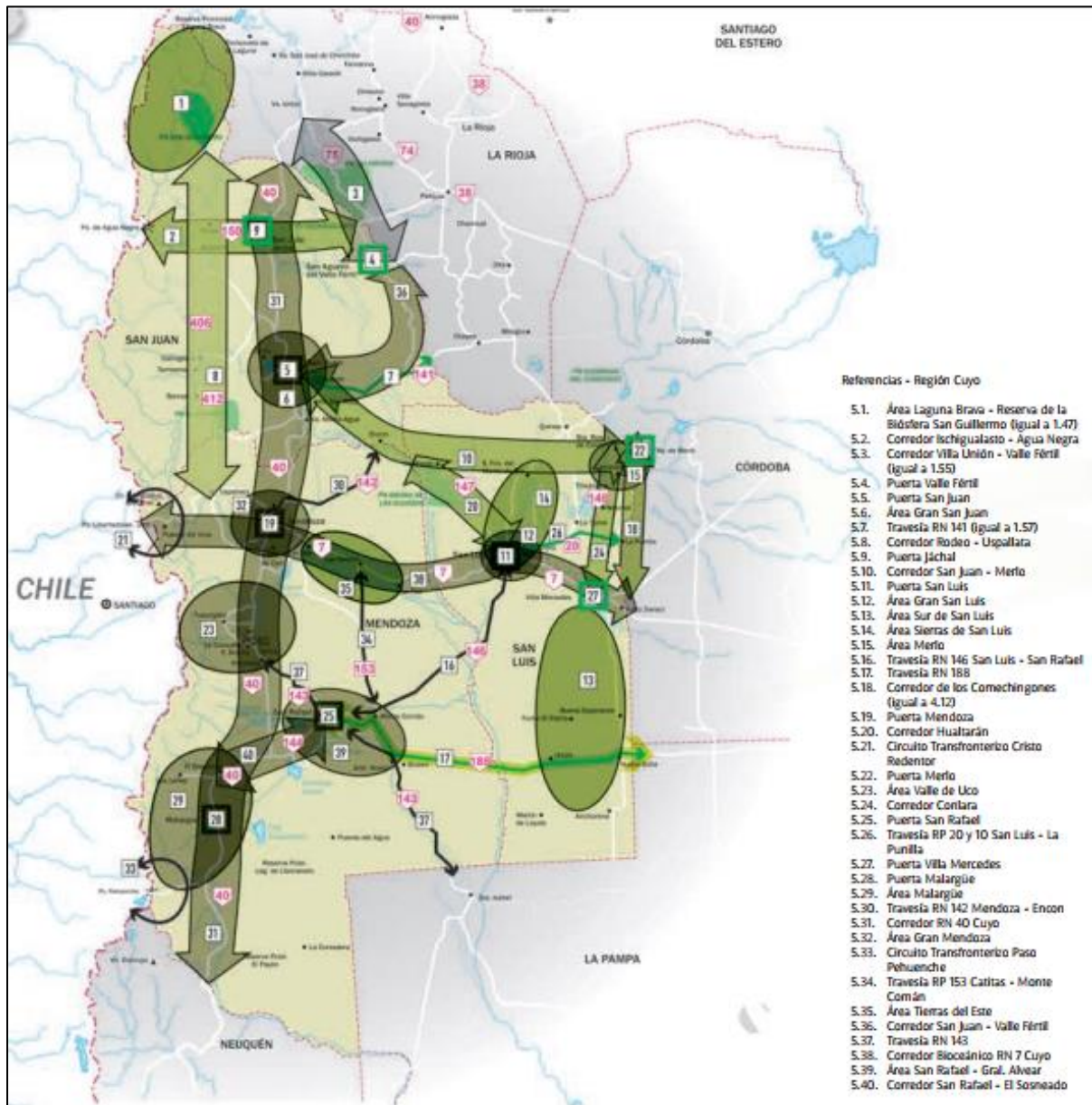
*La clave para su explotación turística sería la “voluntad regional de integración interna e internacional para atraer y desarrollar inversiones”. En este sentido, se plantea como potencialidad el “promover desde el sector turístico obras públicas que aporten al embellecimiento paisajístico y a la creación de nuevos atractivos”, la centralidad de las obras de infraestructura para la **territorialización** del turismo. (Trivi, 2018, p.61)

*Se presenta un **mapa de oportunidades** para la región cuyana, con una lógica idéntica a la del mapa nacional. En la provincia de San Luis se identifican dos travesías (a lo largo de la ruta nacional 7 y de la ruta nacional 188); dos áreas turísticas (una ya consolidada en las Sierras de San Luis, y otra con “vocación turística” centrada en el Parque Nacional Sierra de las Quijadas); la capital provincial es catalogada como una puerta; y se plantean dos corredores potenciales, uno gravitando alrededor de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, y otro sobre la región del Valle del Conlara y la Sierra de los Comechingones. De éste último, el **Corredor de los Comechingones**, se dice que “se extiende desde Villa Mercedes, pasando por Concarán y Santa Rosa del Conlara, tiene como localidad más importante a Merlo, que confirma año tras año ser el destino más popular de esta área, por su clima benigno, hermosos paisajes y una excelente infraestructura turística”. (Trivi, 2018, p.61)

*En la primera actualización en relación al mapa de oportunidades de la región Cuyo, se pueden notar algunas diferencias con la primera versión de 2005. En lo que respecta a la provincia de San Luis, las novedades consisten en la formulación de nuevas áreas turísticas potenciales (“Sur de San Luis”) y ya consolidadas (“Área Merlo”), así como de nuevos corredores (“Conlara”, “San Juan-Merlo” y “Hualtarán”) y nuevas “puertas” (Merlo, y Villa Mercedes), que deben entenderse como destinos turísticos ya consolidados. (Trivi, 2018, p.64)

Figura 16

Mapa de oportunidades, Región Cuyo (PFETS), actualización 2014



Fuente: Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable (PFETS). Actualización 2014.

9.3.1.1.2 Provinciales

○ Ley Nº IX-0332-2004 creación del Parque Presidente Perón

*Busca **preservar** la ladera occidental de las sierras, en la zona ubicada en la falda occidental de la Sierra "Comechingones", dentro de los Departamentos Junín y Chacabuco y comprendida en los siguientes límites: Este, Provincia de Córdoba; Norte, "Arroyo Piedra Blanca"; Sud, "Arroyo Los Papagayos"; y Oeste, el camino de turismo de "Piedra Blanca"

hasta "Los Molles" en el Departamento Junín, y desde allí, la Ruta Provincial N° 1 hasta el "Arroyo Los Papagayos" en el Departamento Chacabuco.

*Art 2: se establece que será de la competencia exclusiva del Programa de Infraestructura Turística, proponer a la conservación del Parque y su embellecimiento; estimular las investigaciones científicas o históricas; organizar y fomentar el turismo al mismo, y en general, todas aquellas actividades que por su índole puedan ser comprendidas dentro de esos fines.

*Art 3: se establece que salvo el derecho de los Municipios y el de los propietarios particulares situados dentro del perímetro del Parque, la Dirección ejercerá su jurisdicción o competencia dentro de los límites que la fije el Poder Ejecutivo”.

*Art 5: se expresa que queda prohibido crear nuevos pueblos o realizar urbanizaciones (loteos) de propiedades particulares dentro del Parque creado por esta Ley, sin la autorización expresa del Poder Ejecutivo, que resolverá sobre las características de su trazado.

Por su parte, el sector público, relata al respecto:

“En relación a áreas protegidas, hay reservas que tienen una ordenanza de protección y tenemos la ley provincial de la conformación del Parque Presidente Perón que establece que desde los 1.100 ms para arriba es una zona intangible”. (Sector Público, área Medioambiente)

○ **Ley General de Turismo-Plan Maestro de Turismo 2010-2020 N° VIII-0722-2010**

*Art 1: declara al turismo como política de Estado prioritaria y estratégica para el progreso y la inclusión económico-social, en armonía con la preservación del medio ambiente.

*Art 2: tiene como objeto contribuir a la **sustentabilidad** económica, ambiental y social de la provincia de San Luis a través del fomento, el desarrollo, la promoción del turismo receptivo e interno y la regulación de la actividad turística y de sus recursos, determinando los mecanismos necesarios para la creación, conservación, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos provinciales, resguardando el desarrollo sostenible y sustentable y la optimización de la calidad, estableciendo los mecanismos de **participación** y concertación de los sectores público y privado en la actividad.

*Define 3 **zonas turísticas** que abarcan todo el territorio provincial, con un criterio de integración de recursos culturales y naturales, y de afianzamiento de la identidad provincial.

*La normativa fortalece nuevas instituciones como Fondo Provincial de Turismo, la Comisión Interministerial de Turismo y el Sistema de Información, Monitoreo y Estadística de Turismo, regidas por un principio común con la ley nacional, la integración público-privada de la planificación turística.

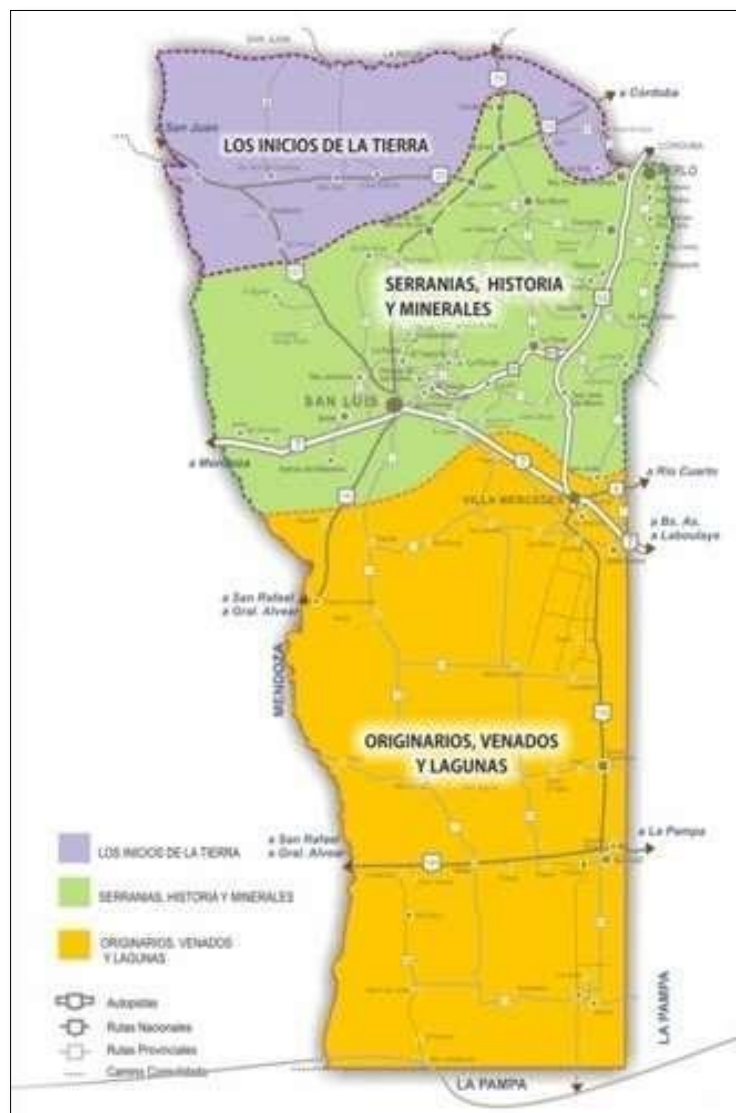
*Se redefine el espacio turístico de la provincia en base a tres Zonas Turísticas, la *Zona de los inicios de la Tierra* ubicada al norte de la provincia, y que comprende los parques naturales de la Sierra de las Quijadas y del Bajo de Véliz; la *Zona de Serranías, Historia y Minerales* ubicada en la franja central, y que comprende a la capital, las zonas serranas y el

Valle del Conlara hasta Villa de Merlo; y la *Zona de Originarios Venados y Lagunas* que abarca todo el sur provincial hasta La Pampa.

*Se crean los programas, que serán la base operativa de su ejecución, estos son, el Programa de Fortalecimiento Institucional, Programa de Valorización Patrimonial, Programa de Desarrollo del Espacio y la Oferta Turística, Programa de Gestión de la Información y el Conocimiento, Programa Participación y Capacitación, Programa Estímulo a las Inversiones Turísticas, Programa de Protección al Turista, Programa de Calidad de Servicios y Programa Agenda Marketing y Comunicación.

Figura 17

Zonas Turísticas de San Luis según la Ley General de Turismo - Plan Maestro de Turismo 2010 – 2020



Fuente: Plan Maestro de Turismo, 2010.

Estos mecanismos de protección del territorio, muchas veces hacen que se revaloricen las áreas circundantes, para ello se analizarán las políticas de uso del suelo.

9.3.1.2 Políticas públicas de uso del suelo

“Es complicado, siempre uno tiene que tratar de ajustarse cuando ofrece un producto, a lo que dicen las ordenanzas, porque es lo que regula y lo que también impide que haya un crecimiento desmedido de construcciones o de urbanizaciones en las sierras, que es lo que se está cuidando”.
(Agente Inmobiliario)

9.3.1.2.1 Nacionales

- **Ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos**

*Estableció los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos.

*Estableció que cada jurisdicción debía realizar el ordenamiento de los bosques nativos existentes en su territorio.

- **Ley General de Ambiente N° 25. 675**

*Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del **desarrollo sustentable**.

*Art 27: se define el daño ambiental como toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos.

*Art 28: el que cause el daño ambiental será objetivamente responsable de su restablecimiento al estado anterior a su producción.

- **Constitución Nacional Art N°41, 43, 124**

*Art. 41: todos los habitantes gozan del **derecho** a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.

*El daño ambiental generará la obligación de recomponer. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural, y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambiental.

*Art 43: toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra un acto u omisión de las autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta constitución, un tratado o una ley.

*Art 124: corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio.

9.3.1.2.2 Provinciales

o Decreto Provincial N° 3220-2011

*Considerando que las Sierras de Los Comechingones presentan múltiples servicios ambientales y una belleza escénica que han contribuido a generar un notable incremento de la actividad turística, duplicándose también la población que radica de modo permanente en el lugar. Este crecimiento espontáneo, originariamente se inició con el establecimiento de aquéllos que buscaban vivir en un lugar tranquilo y de particular belleza; pero, posteriormente, la natural atracción que concentra esta región y el aumento de una actividad económica dinámica como lo es el turismo, han hecho que este fenómeno amerite su consideración por parte del **Estado provincial** a fin hacer un uso sustentable de los servicios ambientales que este ecosistema brinda.

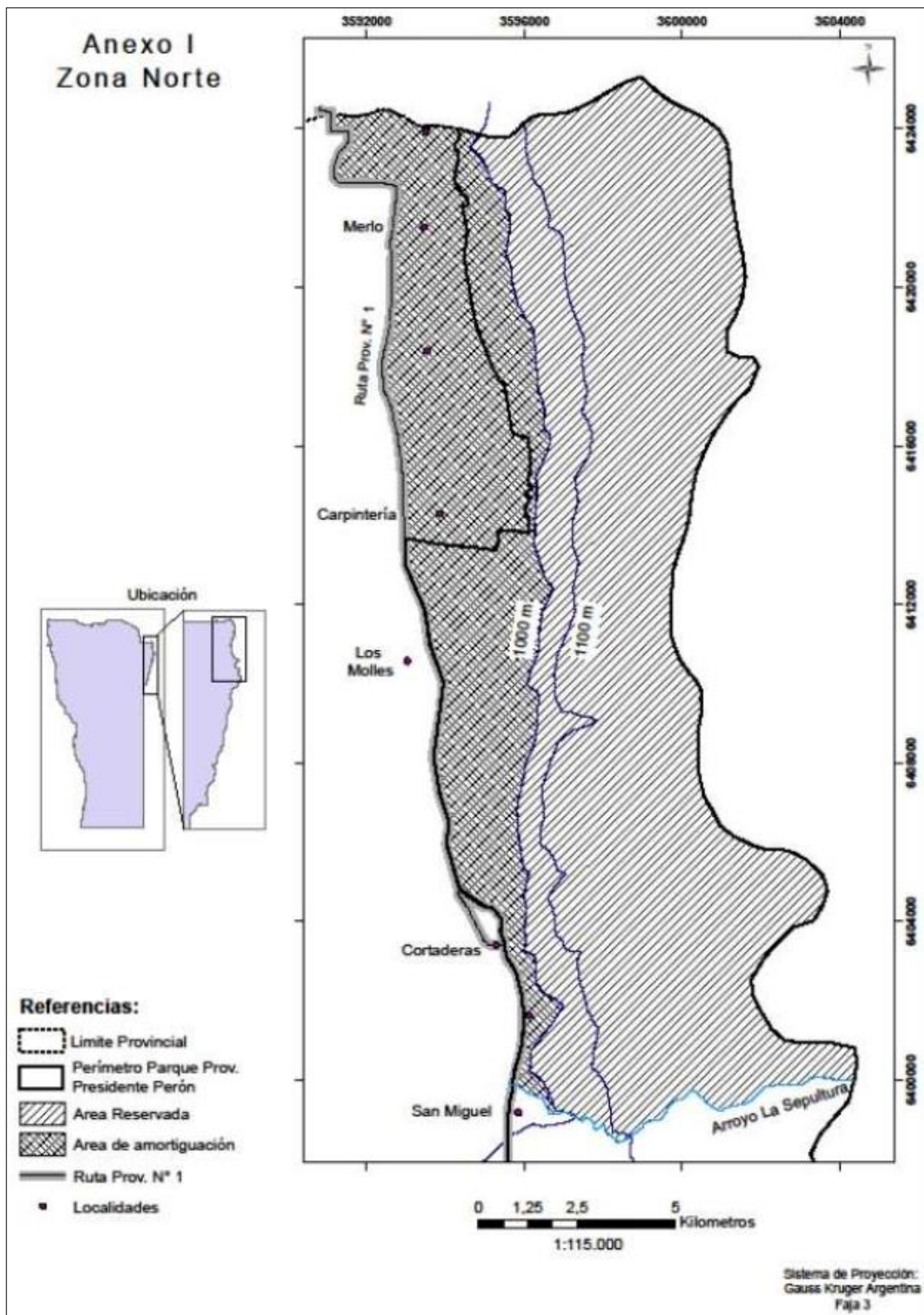
*Art 2: se establecen como áreas reservadas, a los efectos del presente y con el fin de brindar protección a las cuencas hídricas, a los bosques nativos, a los suelos y a la biodiversidad nativa asociada, a todo territorio comprendido en las Sierras de Los Comechingones y, particularmente, a los comprendidos dentro del Parque Presidente Perón, que superen: a) Los mil metros de altura sobre el nivel del mar (1.000 msnm) en la zona norte, la cual se extiende desde el arroyo Piedra Blanca en la localidad de Villa de Merlo hasta el Arroyo La Sepultura en la localidad de Cortaderas; b) Los mil cien metros de altura sobre el nivel del mar (1.100 msnm) en la zona sur, la cual se extiende desde el Arroyo La Sepultura en la localidad de Cortaderas hasta la localidad de La Punilla; Las áreas detalladas en los incisos a) y b), que se encuentran delimitadas en los Anexos I y II que forman parte integrante del presente, revisten carácter de áreas de conservación estricta hasta tanto se realice e implemente el Plan de Manejo Integral de las mismas, conforme los lineamientos establecidos en la Ley N° IX-0309-2004 y normas complementarias.

*Art 3: a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 1 del presente, dentro de las superficies declaradas como áreas reservadas, se deberán tener en cuenta las siguientes pautas y criterios, al momento de efectuarse autorizaciones: a) No se podrá lotear ni construir edificaciones en modo alguno; b) En el caso de ser requeridas construcciones o instalaciones para uso público, como ser establecimientos sanitarios, escuelas, refugios, vías de comunicación, deberá ser técnicamente analizada y autorizada por el Programa Recursos Naturales, sin menoscabo de otros requisitos legales y/o técnicos inherentes al trámite.

*Art 4: se establecen como áreas de amortiguación, a fin de brindar protección a las cuencas hídricas, al suelo, a los bosques nativos, a los cursos de agua y evitar la fragmentación del paisaje y minimizar el impacto visual y ecológico de las construcciones, a aquellas zonas de las Sierras de Los Comechingones y, particularmente, a las comprendidas dentro del Parque Presidente Perón, que se sitúen: a) Entre los mil metros de altura sobre el nivel del mar (1.000 msnm) y la actual traza de la Ruta Provincial N° 1 en la zona norte; b) Entre los mil cien metros de altura sobre el nivel del mar (1.100 msnm) y la actual traza de la Ruta Provincial N° 1 en la zona sur, la cual se extiende desde el Arroyo La Sepultura en la localidad de Cortaderas hasta la localidad de La Punilla.

Figura 18

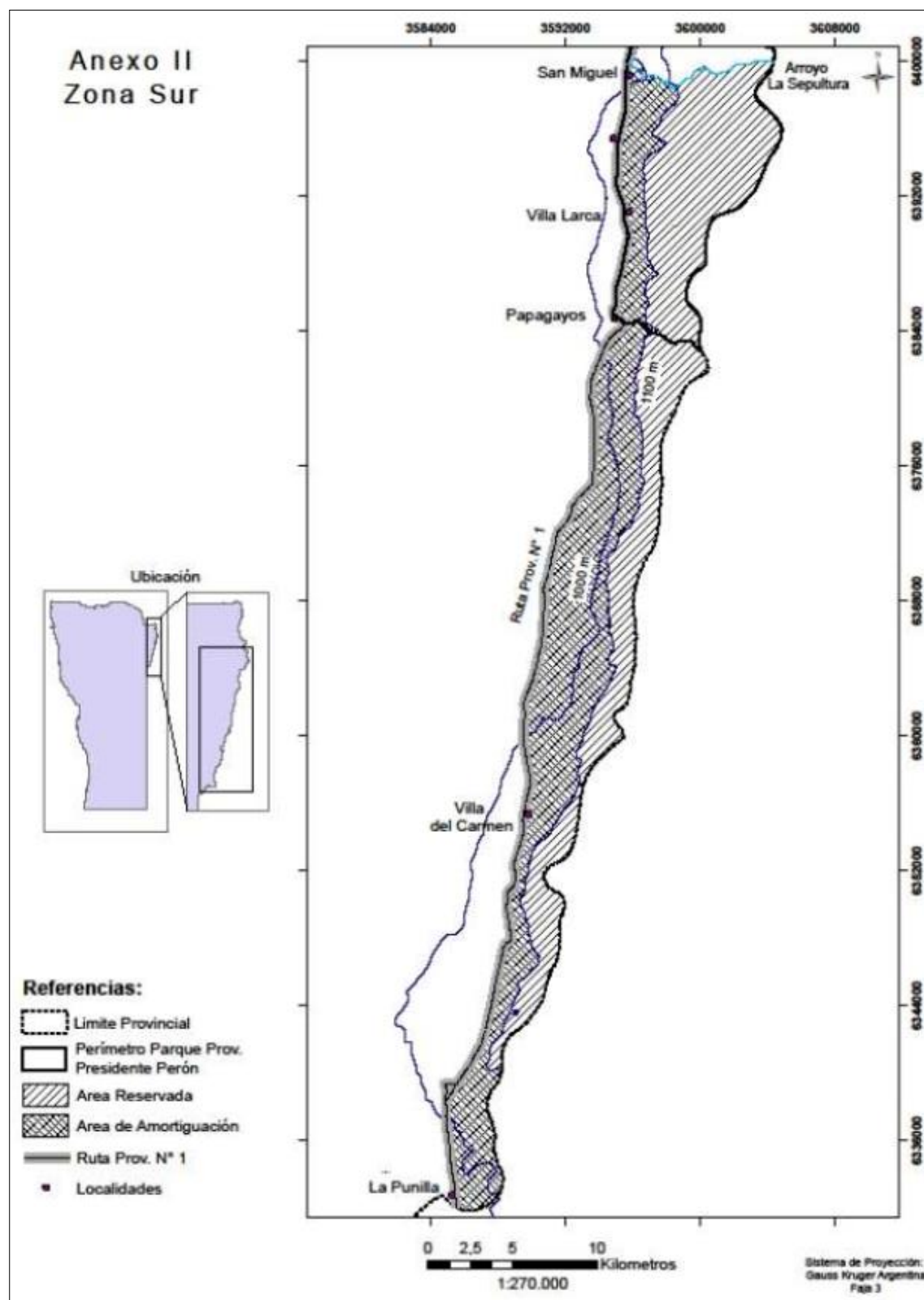
Áreas Reservadas y Áreas de Amortiguación en la Zona Norte de las Sierras de Los Comechingones, año 2011



Fuente: Decreto N° 3220. San Luis. Año 2011.

Figura 19

Áreas Reservadas y Áreas de Amortiguación en la Zona Sur de las Sierras de Los Comechingones, año 2011



Fuente: Decreto N° 3220. San Luis. Año 2011.

○ **Ley N° IX-0309-2004, Sistema de Áreas Naturales Protegidas (SANP) de la provincia de San Luis**

*En consonancia con la creación del Sistema Federal de Áreas Protegidas (SiFAP) a escala nacional en el año 2003, mediante el cual se convierten en áreas protegidas distintos puntos del territorio sanluiseño, entre ellas las Sierras de los Comechingones.

○ **Ley N° IX- 0697-2009 de Protección de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis**

*En concordancia con la legislación nacional, realizó un inventario de sus bosques. Incluyó a las sierras de los Comechingones dentro de las zonas de máxima protección.

*En la categoría I (rojo) los bosques se consideran de muy alto valor de conservación y no deben transformarse.

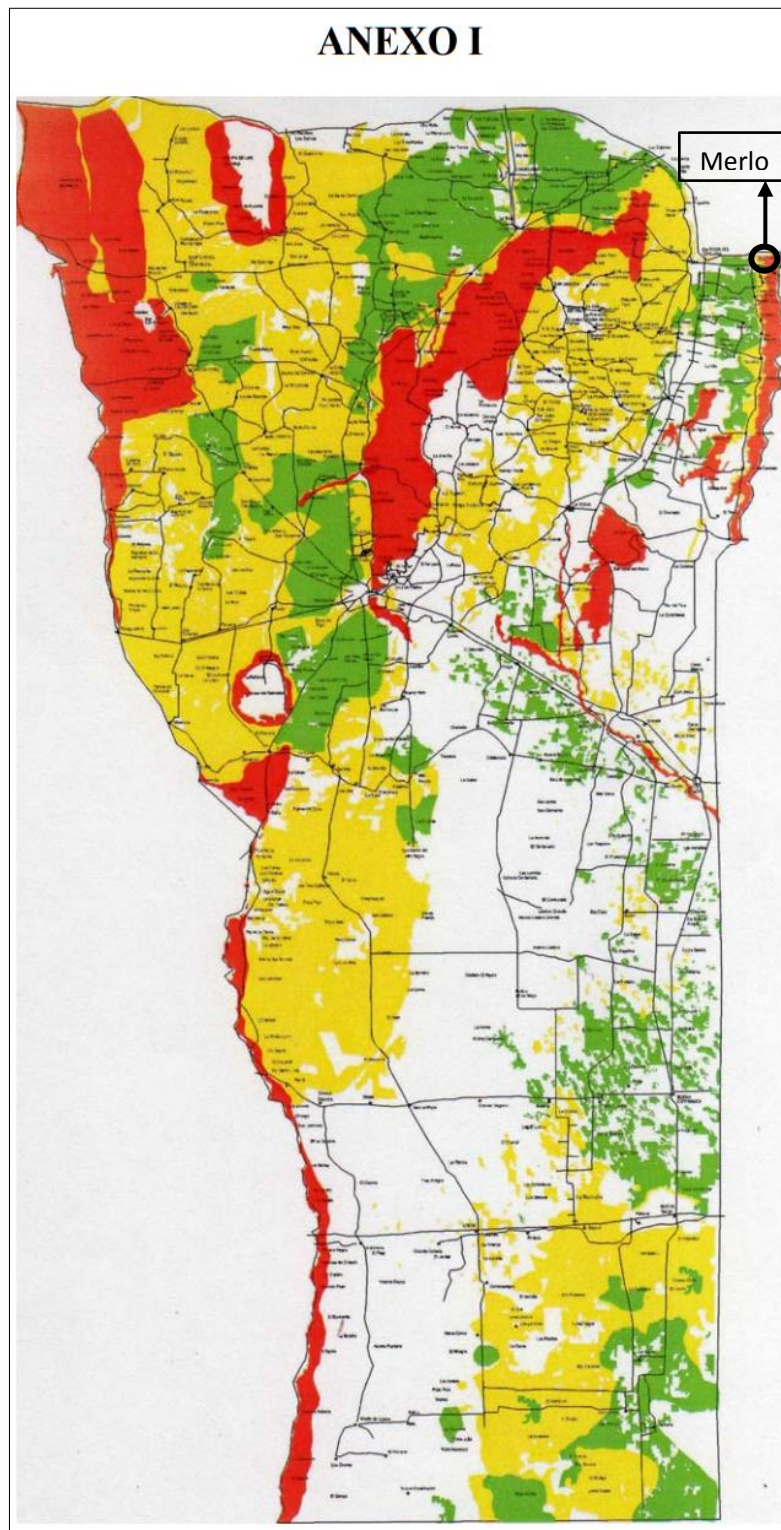
*En la categoría II (amarillo) los bosques se consideran sectores de mediano valor de conservación. Podrán ser sometidos a diferentes usos como el desarrollo sostenible, turismo, recolección e investigación científica.

*En la categoría III (verde) los bosques se consideran de bajo valor de conservación, encontrándose incluidas las zonas con alta productividad agropecuaria, los que podrán transformarse parcialmente o en su totalidad.

“Estamos realizando planes de manejos de las reservas, vamos a empezar con la Reserva El Viejo Molino, y a continuar con el de la Reserva Florofaunística, que lo necesitan para que la gente no vaya a hacer lo que pretende en el lugar sino lo que dice la ley de bosques”. (Sector Público, área Medioambiente)

Figura 20

Localización de Merlo en el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, Provincia de San Luis, 2009



Fuente: Ley IX – 0697 2009 de “Protección de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis”.

En relación a esta legislación, aparece la cuestión de la venta de terrenos en las sierras y el impedimento para construir en las mismas, tal como lo señala en la entrevista un agente inmobiliario:

“Hay una ley que tenemos que dice que están prohibidas las construcciones en el faldeo de las sierras y la venta de terrenos. La gente lo sabe y puede vender, pero el que compra no puede construir”. (Inmobiliaria)

○ **Ley N° 0749 Plan Maestro Ambiental: Tratado de Paz entre Progreso y Medio Ambiente, estrategia 2010-2020**

*Art 2: declárase a la protección del medio ambiente como política de Estado prioritaria y estratégica para el progreso e inclusión económico-social, en armonía con el desarrollo.

*Art 6: tendrá por objeto realizar mediciones periódicas sobre la evolución del mismo. Este plan de monitoreo permite conocer los resultados que se obtienen a medida que se ejecutan las políticas previstas en el mismo. Para su funcionamiento se construyeron una serie de indicadores, los que miden la evolución del Plan Maestro. Este conjunto de indicadores constituirá una Herramienta de Gestión o Tablero de Comando del Plan Maestro para reafirmar o redireccionar rumbos, en función de los resultados que se obtengan en la implementación de las políticas establecidas.

○ **Ley N° 0648-2008 de Plan Estratégico de visión Inteligente Territorial y Ambiental (Plan E.V.I.T.A)**

*Art 1: establece el marco jurídico del Plan Estratégico de visión Inteligente Territorial y Ambiental, a partir de un Modelo de Desarrollo Sustentable para la Provincia.

*Art 2: el Modelo de Desarrollo Sustentable está basado en los siguientes Derechos de Tercera Generación: la paz, la autodeterminación, el desarrollo y el ambiente sano, incorporados funcionalmente en la presente Ley.

*Art 6: a los efectos del Plan Estratégico, el ambiente es el espacio de la vida y está constituido por la totalidad del territorio provincial, sus habitantes, sus recursos y biodiversidad, su patrimonio histórico-cultural y las interrelaciones que entre ellos se producen y las que puedan surgir de los procesos de cambios globales o locales.

*Art 8: tiene por objeto otorgar el respaldo jurídico tanto al Modelo de Desarrollo Sustentable de la Provincia de San Luis, el que debe caracterizarse por ser eficiente, limpio, transparente y duradero.

*Art 10: para la consecución de los propósitos de esta Ley Marco, y la aplicación de la política y gestión ambiental provincial se utilizarán los siguientes instrumentos: a) La planificación, la gestión estratégica y la gestión operativa de acciones, programas, proyectos y tareas; b) El ordenamiento ambiental del territorio; c) La evaluación del impacto ambiental; d) El sistema de medición y control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas; e) La educación ambiental; f) El sistema de diagnóstico e información ambiental.

Art 11: el Plan debe incluir: a) un Sistema de Ordenamiento Territorial basado en la capacidad de soporte de las cuencas hidro geográficas y de los ecosistemas de la

Provincia, que permita anticiparse al juego interactivo de las variables sociales, culturales, económicas y ambientales y la incidencia de sus impactos; b) un conjunto o sistema de Áreas Protegidas que conformen una red estructural que, junto con servir de soporte a la biodiversidad integral de la Provincia, determinen las zonas con mejores perspectivas para el desarrollo turístico sustentable; c) a fin de generar escenarios que posibiliten la planificación a utilizar por los diferentes actores económicos y sociales, deberán tenerse como principales objetivos, el concepto de sustentabilidad local y global en el uso de los recursos y el establecimiento de reglas claras a largo plazo en que primen el criterio de incentivos a la mayor eficiencia, conjugados con la protección de los mismos.

- **Ley N° IX-0315-2004 (5461) Protección y Conservación del Suelo**

*Art 1: declárese de interés público en todo el territorio de la provincia de San Luis, la protección y conservación de los suelos ubicados en **áreas rurales**, entendiéndose por ello el mantenimiento y mejoramiento de su capacidad productiva.

- **Ley N° IX-0876-2013 Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental**

*Establece el marco jurídico con los parámetros mínimos de protección ambiental a los que deberán ajustarse los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que se realicen en todo el territorio de la Provincia de San Luis.

*Art 4: se encuentran comprendidas en el régimen de la presente Ley todos los proyectos, emprendimientos, obras, instalaciones y/o actividades, en cualquiera de sus etapas de ejecución, que realicen personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, susceptibles de modificar directa o indirectamente el ambiente.

*Art 5: ningún proyecto, emprendimiento, obra, instalación o actividad que sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, podrá iniciar su ejecución en la Provincia sin el previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

9.3.1.2.3 Municipales

- **Ordenanza de Planeamiento Urbano N°744/2000**

*Establece que todo loteo que pretenda ser urbanizado, para la construcción de viviendas de todo tipo, sean para uso residencial, turístico, unifamiliar, barrios sociales, el propietario del loteo o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo, las obras de infraestructura: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de líquidos efluentes, arbolado de calles, parquización de espacios verdes y construcción de veredas. Además, establece una zonificación, un factor de ocupación para conservar **espacios verdes** y divide al suelo según el uso.

Pero lo que sucede en muchos casos es que los desarrolladores aprovechan que en la provincia de San Luis los departamentos no coinciden con los municipios, aprovechando

los espacios libres entre ejidos municipales para ubicar sus emprendimientos, escapando a las regulaciones de carácter local. (Trivi, 2018, p24)

Aparece acá, el rol del Estado en el cumplimiento de las ordenanzas:

“Las construcciones en las sierras siguen siendo materia del código de planeamiento que maneja el municipio que son hechas por los concejales, hay cosas que me parecen que están bien y cosas que me parecen que están mal, el problema está en que no tenemos una autoridad competente que regule como corresponde, porque hay gente que hace caso y gente que hace caso omiso, entonces hacen lo que quieren, construyen donde sea, no hay orden de destrucción, no hay nada, entonces hay una gran falla ahí”. (Agente Inmobiliario)

Se menciona además, las escasas medidas para evitar la **especulación**:

“El municipio tiene sobre todo multas por lotes que no se mantienen y es más caro el lote que está baldío que el que está construido, pero penalidades muy importantes no existen”. (Agente Inmobiliario)

“En cuanto a impuestos, se paga un poquito más por lotes baldíos, pero nada extraordinario, pero tendría que haber, por lo menos para que lo limpien y lo hagan vereda”. (Agente Inmobiliario)

“Podés tener un lote sin construir y no pasa nada, me parece bien porque si no tenés dinero hoy, algún día podés construir”. (Agente Inmobiliario)

Otro aspecto muy importante es la cuestión **medioambiental**, donde se afirma que hay que contemplarla en la ordenanza de planeamiento urbano:

“Hoy en día no hay una ordenanza específica, si está el complemento de ordenanzas que están tratando de ir por ese lado, por mantener el lugar tal cual la tenemos, hay movimiento para solventar la cuestión natural, se trata de diseñar que sea amigable con el medio, que se respete y se adecúe al medioambiente. Se tiene que incluir a la 744 estas cosas que hace 10 o 15 años atrás no estaban pensadas”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

En esta misma lógica, una persona migrante de Merlo, relata los inconvenientes de los últimos años, derivados de la falta de un plan de **desarrollo local**:

“En su momento se hizo un proyecto para hacer un plan de desarrollo local, muchos no vieron la visión positiva que tenía, más bien lo vieron desde un punto de vista político, lo tiraron abajo porque era de una línea política, pero si se hubiera hecho como corresponde, se hubiera mejorado el desarrollo local de una manera ordenada, ósea hoy estamos a más de 10 años del plan con el mismo problema de crecimiento, no hubo un crecimiento ordenado y si hoy pudiéramos trabajar el desarrollo local con una visión de futuro y una proyección más ordenada no tendríamos los problemas que tenemos actualmente. Antes no había tantos problemas porque había menos viviendas, hoy ha crecido Merlo y hay un desarrollo urbano muy grande, pero hay una protección por ejemplo de lo que es Merlo Abajo, Piedra Blanca, Cerro de Oro, de no querer edificar, pero la gente ha ido vendiendo y el pueblo turístico de naturaleza va a quedar muy poco. Por suerte hay una ley provincial que protege las sierras, pero no obstante se hizo mucho caso omiso al respecto, hasta que se generó la cota de 1000 M2 para poder mantener esa protección de las sierras”. (Migrante)

Se comparan los cambios actuales con una situación de antaño, cuando Merlo era un pueblo de pocos habitantes y lo que hubiera significado realizar en ese momento una **planificación** adecuada:

“El crecimiento no ordenado te genera que pueda venir mucha gente y no hay una orientación a un desarrollo local y a una economía que sea sustentable con el medio y con la cantidad de gente que hay. Y si no hay un desarrollo económico bueno y hay una dependencia de las temporadas, es como una lotería Merlo, la gente que ha venido va a tener trabajo o no va a tener trabajo y sale desesperada a buscarlo, y al haber una economía que no esté bien definida o que no haya una orientación hacia el inversor, se genera un caos de apertura y cierre de negocios, pobreza, o sea, falta un ordenamiento territorial, que si lo tenés desde un inicio con un pueblo de 2.000 habitantes empezás a pensar en este ordenamiento y tiene un crecimiento explosivo, podés hacer algo.

Ahora acá, podemos hablar de ordenamiento territorial con 30.000 habitantes y con un crecimiento todavía exponencial, no es muy fácil el día a día, los loteos que aparecen, aunque no podés prohibirlos porque no hay una ley que impida vender tu terreno ni que te prohíba construir.

Tendrá que ver esto la gestión, desde ambiente tengo algunas limitaciones, pero el desarrollo local depende de otras cosas, no podés prohibir la construcción tampoco porque un montón de gente se queda sin trabajo. Un ordenamiento territorial es necesario sin hacer daño a todas las partes, y desde la política generalmente se piensa en beneficiar a la mayoría y a veces, en detrimento de una minoría. Pero en estos casos supongo que es difícil”. (Sector Público, área Medioambiente)

En el relato se hace alusión a la prohibición de la construcción, mencionando que mucha gente se quedaría sin empleo en caso de prohibirla, pero se menciona el rol de la política para que no se perjudique a la mayoría.

Cuando las preferencias de los ricos difieren de aquellas del público en general, las **políticas públicas** reflejan la voluntad de los grupos sociales que tienen mayor capacidad de hacerse escuchar, lo cual puede ocasionar un círculo vicioso: los mayores niveles de desigualdad llevan a una elección de políticas públicas que favorecen a los más ricos y esto, como no puede ser de otra manera, contribuye a su aumento. (Lamfre y Hasdeu, 2019, p.21)

Las desigualdades no son un producto de la naturaleza sino la resultante de determinadas políticas: algunas de ellas las aumentan y otras las reducen. (Lamfre y Hasdeu, 2019, p.22). Podemos ver cómo una organización que trabaja hace años en la ciudad en la cuestión **medioambiental**, reclama el papel que podrían cumplir las inmobiliarias en el cuidado de la naturaleza:

“Si bien debe haber inmobiliarias que habrán procedido bien o que algunas acciones habrán hecho bien, en general mal. La inmobiliaria va a consentir al cliente, desde ellas podemos tener muchas soluciones, por ejemplo, cuando se vende una tierra puede ayudar a plantear que la Villa siga manifestando su belleza ambiental y todo el escenario natural, y este trabajo no hubo a través de las inmobiliarias, quizás de algunos martilleros, pero no fue lo que predominó. De hecho, los grandes problemas los tuvimos con inmobiliarias”. (Organización medioambiental, integrante nativo)

Aparecen además los problemas que surgen para aquellos migrantes que deciden vivir en lo alto de las sierras:

“La gente viene y averigua para irse a vivir al faldeo y después tienen que viajar para bajar y subir, nieva, hace más calor, hay más viento, es un tema”. (Agente Inmobiliario)

9.3.1.3 Rol del Concejo Deliberante

La gran mayoría de los ayuntamientos costeros basan la financiación de sus presupuestos a través de los ingresos que generan los impuestos y tasas relacionados con la construcción y la vivienda. Esta es una de las principales razones que explican la ausencia de planificación. Tanto las autoridades locales como los empresarios inmobiliarios han visto a la planificación urbana como un obstáculo, o un freno, para el continuo y acelerado crecimiento de los beneficios económicos que la construcción de las urbanizaciones producía. (Mazón y Aledo, 2005, p.18)

El mismo sector público deja en claro la necesaria intervención del **Estado** para que no solo prime el interés privado:

“Siempre causa impacto el ordenamiento territorial con sus patas, económica, social y ambiental. Si vos te dedicas solo a lo ambiental, la gente se muere de hambre, si te dedicas solo a lo económico se puede depredar absolutamente todo y a lo social solo no te podés dedicar si no hay una buena economía y no tenés ambiente, tiene que ser un equilibrio entre los tres. En el ordenamiento, el primer problema es el interés público por un lado y el interés privado del otro, ahí se confrontan. El interés privado es el que viene y quiere desarrollarse, pero el interés público quiere el monte, lo necesita, entonces tiene que estar la presencia del Estado para que el interés público tenga un resarcimiento porque es el interés de todos, ante el privado que viene con la ley abajo del brazo diciendo yo puedo hacer esto”. (Sector Público)

A sí mismo, se plantea la ambigüedad de la existencia de una ordenanza que regula y limita el crecimiento urbano, a la vez que se otorgan **excepciones** a las mismas:

“Hay limitaciones para la construcción en el faldeo, con el tiempo se han hecho un poco más flexibles las ordenanzas, pero en general hay un código urbanístico y de edificación de la municipalidad que se respeta”. (Agente Inmobiliario)

“La ordenanza madre en relación al ordenamiento territorial es la 744 que se aprobó en el año 2000. Pero ha tenido muchísimas modificaciones, debido a la dinámica que tiene Merlo y a los distintos problemas que han ido surgiendo, las distintas tipologías que han ido surgiendo de tipo de vivienda, de forma de habitar, pero justamente no han sido de manera ordenada, entonces actualmente es la ordenanza que mayor cantidad de modificaciones ha tenido y en algunos casos ha tenido parches, no han sido modificaciones puntuales y ordenadas”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

Se mencionan los inconvenientes que se le presentaron al propio municipio debido a estas excepciones:

“Tenemos la ordenanza 744 del 2000, que es la que está vigente, que es la que un poco suplanta la 157, pero en este crecimiento esporádico que ha tenido Merlo y que sigue creciendo, ha ido mutando, se han hecho muchísimos parches a través del Concejo Deliberante, pero se hicieron en base a que en el 2011 se hizo un plan de desarrollo local en Merlo muy grande y tenía involucrado a todo el sector del faldeo de los comechingones como desarrollo local e intermunicipal, se hizo con la visión de que Merlo tiene que crecer hacia el oeste y no hacia el este por una cuestión de servicios y de turismo. El plan nunca se implementó, pero la ordenanza 744 ha ido mutando en base a esos estudios que han quedado del plan. Merlo tendría que tratar un nuevo código de edificación porque ha quedado viejo. Ha mutado tanto la 744 que hay ordenanzas que se superponen con otras, por eso se está haciendo un digesto para sacar ordenanzas superpuestas y que el día de mañana haya una 744 limpia, y poder hacer otra que sea más superadora a la de hoy en día. Tiene muchas falencias, ha ido mutando, por ejemplo antes no había lugares residenciales para el barrio 272, en esa zona rural impactó y ha habido un

gran crecimiento para ese lado, y al municipio le ha traído un problema grande porque llevaron más de 1000 personas a vivir a 5 km del centro de Merlo sobre una ruta provincial de autovía, sin que tenga atención primaria de salud, sin escuela, sin comisaria, entonces ha hecho que el municipio tenga que trasladarse con todos los servicios públicos, y esos chicos después vienen acá a la escuela, hay riesgo de accidente, entonces hay que ir emparchando esa 744 para que esto no suceda y generar nuevos modos de conexión y que Merlo crezca más ordenadamente. La gente primero construye como quiere y después miran el código. Por eso Merlo tuvo durante 4 años seguidos un plan de regularización de obras, porque mucha gente construyó fuera de ordenanza, entonces la municipalidad tuvo que sacar un plan de regularización para que la gente regulara lo que estaba mal, ósea legalizó lo que hizo mal por falta de control en su momento. Así se fue emparchando. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Se concibe además, la incidencia de los **planes de viviendas** en el territorio:

“Merlo tiene zonas residenciales, comerciales, turísticas, mientras más se acerca al centro los lotes son más chicos, relación espacio-costo, hay lotes de 15x30, y mientras más te vas alejando del casco urbano céntrico, se van agrandando para ir protegiendo la flora y fauna. En Cerro de Oro todavía tenés lotes de media hectárea, entre Cerro de Oro y Merlo tenés lotes desde 1500 M2. También el Concejo Deliberante va viendo los lugares que más pueden urbanizar. Por ejemplo cuando el gobierno de la provincia decide hacer una urbanización para el barrio 272, proyecta que gran cantidad de la población de Merlo va a esa urbe, entonces llevás los servicios para allá, y crece hacia el oeste porque empiezan urbanizar a los costados porque tenés todos los servicios y es más fácil lotear, porque no tenés costos de llevar los servicios, se van urbanizando y haciendo parcelas más chicas, de 40x30, porque las zonas residenciales que antes eran zonas rurales, únicamente podías tener lotes de 1 hectárea, pasó a ser zona residencial porque el Concejo Deliberante así lo decidió, y ahora tenes lotes de 30x40. La urbanización a veces la dicta el mismo pueblo, la intendencia, el Concejo, pero también de acuerdo a cómo la provincia invierte y decide hacer planes de viviendas y hospitales es donde la gente decide ir a vivir, automáticamente la lleva para ese lado. Son varios factores que se dan en el medio, ósea a veces el pueblo no decide por sí mismo, sino decide de acuerdo a los intereses de la provincia de San Luis, donde la provincia tiene tierras para hacer los planes de viviendas”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

El marco normativo parecería legitimar una apropiación del territorio, priorizando intereses privados e individuales y afectando el suelo y la comunidad local del mismo.

9.3.2 Impactos en el suelo y en la comunidad local

La corriente latinoamericana de geografía crítica instauró un nuevo concepto de **territorio** en el cual se conjugan la construcción social, las luchas de los pueblos y grupos sociales, los conflictos, disputas y resistencias, en el marco de una geopolítica que definió el orden mundial reforzando la dicotomía norte/sur y las disparidades que conlleva el sostenimiento de un sistema concebido desde y para occidente.

Como categoría de análisis, el territorio es un concepto indefinido, es decir que, pese a tantas conceptualizaciones existentes, sigue estando en construcción continua, en revisión y re-significación, toda vez que la realidad misma está en continua construcción. No obstante, podemos definir un contorno de características rizomáticas, en el sentido de Deleuze y Guattari (1995), en el cual el territorio es comprendido como una compleja producción espacial desde dentro del sujeto hacia afuera, cuyos principios de existencia

son la heterogeneidad, la multiplicidad y la yuxtaposición. Todas características que se contraponen a la idea del escenario fijo y rígido, la plataforma de sostenimiento en la cual ocurren el resto de las actividades humanas, y a la cual el público (es decir, nosotros los habitantes) observamos desde lejos, a distancia y sin participar ni inmiscuirnos en la propia escena.

La multiplicidad y yuxtaposición de las experiencias de cada uno de nosotros, como sujetos y colectivos sociales, hace que el territorio sea sobre todo conflictivo, en el sentido de la **disputa** y la **negociación** entre el orden y el caos en el encuentro de la propia experiencia con la del otro. El territorio emerge como un **continuum** dentro del proceso incesante de territorialización/desterritorialización/reterritorialización, es decir, fuerzas y tensiones que están continuamente poniendo en desequilibrio el estado de la estructura, haciendo que la misma esté en permanente transformación. (González, et al., 2019, p.7)

La **territorialidad**, categoría que para este análisis es fundamental, es entendida como la manifestación ineludible de la experiencia territorial (Haesbaert, 2013), en la que se conjuga principalmente el deseo y el anhelo del territorio. Es la fuerza instituyente de la lógica espacial, que concentra la tensión de ese proceso continuo de territorialización/desterritorialización/reterritorialización. En otras palabras, la territorialidad es aquello que está en nosotros, sujetos y comunidad, como deseo y anhelo de ser territorio. (González, et al., 2019, p.7)

No sólo hay un poder centralizado en lo estatal y lo económico, sino también un poder difuso en la sociedad, desigual, pero presente en múltiples escalas. Esta concepción del poder permite comprender el territorio como **multiescalar** (Haesbaert, 2013). Lo descripto permite afirmar que, “el territorio transita, entonces, por varias escalas diferentes, de arriba hacia abajo y de abajo hacia arriba; por lo tanto, hay macro y **microterritorios**” (p. 26). El poder de la clase hegemónica es un **macroterritorio** mientras que “el poder también se manifiesta como movimiento de resistencia que está involucrado en todo tipo de relación social, tendremos microterritorios y habrá muchas otras formas de reconstruir el poder y el territorio a partir de esta concepción”. (González, et al., 2019, p.8)

Para Haesbaert (2013, p.32), “la gran cuestión que se plantea para la construcción contemporánea de los territorios es la de la creciente **movilidad**, así como la de la posibilidad de intensificación de la construcción de una **transterritorialidad**”.

La **globalización** y el **posmodernismo** influyen directamente en la **vida cotidiana**. Si bien la posmodernidad se caracteriza por la crisis de certezas, el retiro de los grandes proyectos colectivos y de la voluntad de transformación global, es decir, la ausencia de ideales de utopías (García Delgado, 2000), analizar el **post turismo** en clave **territorial** permite dar cuenta de las transformaciones que inundan las subjetividades. Las nuevas utopías postmodernas se basan en el deseo, ya no de “transformar el mundo” sino de “transformar mi mundo”. (González et al., 2019, p.9)

9.3.2.1 Cambios en el valor del suelo

En la última década, la legislación urbana ha acompañado la lógica del mercado inmobiliario, generando una mayor **re-mercantilización** del espacio urbano. Las relaciones entre “lo social y lo espacial” han quedado evidenciadas en nuevas y crecientes “distinciones” residenciales entre diferentes sectores sociales.

El **neoliberalismo** ha ampliado la distancia entre ricos y pobres, generando una mayor diferenciación social; esa diferenciación social deriva en una diferenciación espacial o territorial, en ciudades cada vez más divididas; y, ese nuevo ordenamiento encuentra sus fundamentos en inéditos programas de planificación, renovación urbana, gentrificación y expulsión de los pobres de las áreas revalorizadas. (Brites, 2017, p.576)

“El suelo siempre se valoriza, nunca retrocede, la gente lo sobrevaloriza, tenés por un lado el valor del mercado y por otro, el del inversor”. **(Agente Inmobiliario)**

“Es incuestionable que tanto el turismo como la recalificación urbanística están formando parte del engranaje del nuevo desarrollo urbano, que de manera reiterada viene afectando a barrios pobres ubicados en la centralidad de las ciudades o en sus proximidades” (Brites, 2017, p.576).

Si bien la desigualdad socio-espacial es la naturaleza que expresa la ciudad y la segregación es un fenómeno preexistente y constitutivo, no obstante, en el marco de la lógica neoliberal de producción del espacio urbano, la **gentrificación** y la **segregación** son dos procesos que emergen prácticamente en simultáneo, evidenciando una implicancia mutua. (Brites, 2017, p.576)

Es merecidamente importante señalar que en el nuevo proceso de valorización del suelo urbano interviene una alianza **público-privada**: el Estado y sus políticas de intervención urbana y, el mercado a través de sus instituciones financieras/inmobiliarias que estimulan la inversión en áreas de creciente especulación urbana. El Estado de alguna manera juega un papel importante. Tanto la obra pública como los programas de rehabilitación, dinamizan y complejizan el juego de lo público y lo privado en su actuar sobre la ciudad. (Brites, 2017, p.581)

“Como efecto global en la ciudad se reestructuran procesos urbanos, donde la aparición de gentrificación, la segregación y/o sub urbanización dan lugar a la configuración de ciudades compactas y/o difusas” (Tomadoni & Knierbein 2009, Abramo, 2011) (Brites, 2017, p.583).

Los sucesivos testimonios dan cuenta de los cambios que experimentó el valor del suelo en Merlo:

“Los precios subieron descaradamente, hasta hace 4 o 5 años atrás todavía se hablaba en pesos, hoy se habla en dólares en todo, está bien que la economía cambió, o sea el panorama económico del país no era el mismo hace 4 años atrás, hoy el peso está muy devaluado”.
(Agente Inmobiliario)

“Hay mucha gente que le gusta la zona, pero el tema es que después no llegan al precio, entonces tienen que reacomodarse”. **(Agente Inmobiliario)**

“Con el contexto que hay hoy está todo parado, quizás hoy que están actualizando precios y queriendo poner a la par de los precios de Córdoba al centro de Merlo, es como que la gente

viene con otra idea y buscan menores precios, entonces se vuelven a las afueras". (Agente Inmobiliario)

"Acá los precios siempre se manejaron en dólares, así que fue importante el crecimiento, hace 10 años atrás los valores eran distintos, un 40% subieron los valores en dólares". (Agente Inmobiliario)

"La evolución del valor de la tierra fue considerable, a mayor demanda mayor valor". (Agente Inmobiliario)

"De hace 20 o 25 años atrás a ahora, debe haber subido más de un 300 o 400%". (Agente Inmobiliario)

"Tenemos una situación compleja por las distintas devaluaciones que tuvo el país, entonces básicamente siempre el valor de referencia en Merlo es el dólar, pero tuvimos los altibajos por las devaluaciones. (Agente Inmobiliario)

"Siempre la tierra se va cotizando, no te sabría decir en porcentajes cuanto exactamente sería, pero el valor se mantiene o se incrementa, nunca decrece". (Agente Inmobiliario)

"Hoy invertir en tierra es lo mejor porque no se desvaloriza, sino que el valor de las tierras va aumentando con el paso del tiempo". (Agente Inmobiliario)

"Se multiplicó por tres". (Agente Inmobiliario)

"En los últimos años ha ido evolucionando, si bien hoy estamos en una meseta para poder vender, pero ha ido de menor a mayor". (Agente Inmobiliario)

"Merlo lo que tiene es que no se desvaloriza, las inversiones se mantienen o crecen, pero nunca se desvalorizan". (Agente Inmobiliario)

Aparece entonces el contexto económico del país, con las distintas devaluaciones, y los precios de referencias con la provincia de Córdoba. Todos los agentes inmobiliarios coinciden en que los valores cada vez son mayores. Un migrante también deja en claro su apreciación acerca de esto:

"Veo que aumenta el valor porque hay una demanda, y tenés tierras que entran en oferta en este juego de oferta y demanda, y si querés un estilo de vida más tranquilo, tenés que pagarlo. Un lugar que tiene mucha demanda y que es privilegiado, tiene su precio tanto económicamente para la tierra como personalmente para empezar de nuevo". (Migrante)

Surge entonces la ley de oferta y demanda, y la cuestión de vivir en una zona privilegiada, por lo tanto si se quiere vivir en ella, se alude a que hay que pagar un determinado precio. Sin embargo, otro migrante señala las consecuencias para la gente nativa del lugar:

"Había tierras donde se pagaban impuestos, pero hay otras partes donde compraron lotes, dejaron pasar el tiempo y llegaron hasta allí las luminarias y los servicios, entonces lo empiezan a vender y se encarece. Hay mucha gente que ha hecho usucapión, tomaron tierras y se permitieron esas cosas, son tierras que han pertenecido a gente nativa y mucha gente se

aprovechó. Mucha gente de afuera ha hecho mucho daño, y se quedó con tierras de gente nativa". (Migrante)

El Colegio de Ingenieros de Merlo, opina al respecto haciendo referencia a un destino turístico como San Martín de los Andes:

"Merlo siempre se fijó en el valor de la propiedad en dólares. Hace unos 20 o 25 años atrás, la gente vendía una hectárea de terreno por una vaca, hoy en día un terreno de 15x20 en plena Avenida del Sol sale 240.000 dólares, al oeste 30.000 dólares. El valor lo pone el mercado, pero se fija mucho en un pueblo del sur que es más o menos la referencia, que es San Martín de Los Andes, que tiene una topografía muy parecida a Merlo, y que es un pueblo que vive también netamente del turismo, Merlo ha tomado casi como espejo ese valor, aunque hoy Merlo está un poco más delegado que San Martín en costo de metro cuadrado. Pero generalmente el valor del metro cuadrado lo fija la inmobiliaria. Hay un valor fiscal que es irrisorio, hay un precio fiscal que tiene la tierra que expedita la provincia cuando te quiere expropiar algo, no tiene nada que ver con el precio real del terreno. Todo se cotiza en dólares, por eso la gente en la inversión va al lote, porque va en ascenso, nunca desciende el valor de la tierra, más cuando le construí algo, triplicas el precio del lote. Entonces mucha gente se dedica a comprar lotes, y a hacer casas y venderlo. Ese es el negocio inmobiliario. Antes la gente venía y quería construir, y hoy quiere comprar algo hecho y no renegar con la construcción, la mano de obra, ni con el profesional".
(Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Se argumenta entonces, el papel central del sector inmobiliario en los cambios del valor del suelo:

"La inmobiliaria es un mercado de paso, vos dejás tu tierra y se llevan un porcentaje de un 3% de la compra y un 3% de la venta. Por eso, hoy mucha gente trata de esquivar la inmobiliaria. El precio lo van manejando ellas, es oferta y demanda, cuando hay mucha demanda, suben el precio, y cuando hay poca bajan el precio para que la gente empiece a invertir". **(Colegio de Ingenieros, integrante nativo)**

Está siempre presente el rol del Estado, en este caso, se expresa un agente inmobiliario:

"Acá están entregando lotes de 500 M2 y los autorizó el municipio, está destrozando lo que es Merlo, porque para tener el mayor beneficio se sacan lotes más chicos y se venden más caros".
(Agente Inmobiliario)

El mercado ha sido objeto de un **proceso especulativo** que ha conducido el **precio de la vivienda** más allá de lo razonable, es decir, estaríamos en presencia de una **«burbuja especulativa»** que se retroalimenta al margen de los fundamentos macroeconómicos. Los procesos especulativos siempre eclosionan abruptamente: las burbujas no se diluyen, explotan. (Bellod, 2007, p.59).

El mercado de la vivienda, al contrario que otras industrias, se caracteriza por una elevada inelasticidad – precio a la baja. Ello es debido al particular funcionamiento del sector: las viviendas se venden «sobre plano» a un precio que el promotor estima acorde con sus expectativas. Si no es posible realizar la venta al precio preestablecido, tales viviendas simplemente no serán construidas. Si los precios dejan de subir al ritmo que lo han hecho hasta ahora, muchas de las personas que compran vivienda «sobre plano» para especular dejarán de hacerlo. Es decir: se paralizará la actividad constructora y la burbuja habrá estallado. (Bellod, 2007, p.78)

En esta línea la gente que invierte en Merlo, también especula sobre los valores e incursionan en el negocio turístico:

“Es gente que desea invertir en tierras para que no se les desvalorice lo que tiene, y algunos para más adelante hacer cabañas. La mayoría proviene de Buenos Aires. Como es turístico, la mayoría quiere hacer cabañas, entonces te preguntan para construir y explotarlo para el turismo”. (**Agente Inmobiliario**)

La inflación en los precios de los activos viviendas, obras de arte, antigüedades, ha ocupado el lugar de la inflación de las mercancías y el mercado laboral a comienzos de 1980.

El desmoronamiento del dinero como un medio seguro para representar el valor ha generado una crisis de representación en el capitalismo avanzado. Esta se ha reforzado también por los problemas vinculados a la compresión espacio temporal, a los que a su vez añade un peso muy considerable. La rapidez con la que los mercados monetarios fluctúan por el espacio mundial, el extraordinario poder del flujo de capital dinerario en lo que es hoy un mercado de títulos y financiero global, y la volatilidad de lo que podría representar el poder de compra del dinero, definen, por así decirlo, un momento crítico de esa intersección eminentemente problemática entre el dinero, el tiempo y el espacio como elementos que entrelazan el poder social con la economía política de la **posmodernidad**. (Harvey, 1990, p.330)

“Todo esto hace que la vivienda se haya convertido para amplios sectores sociales, aquellos no propietarios, en un bien de lujo, y que el derecho a la vivienda, que recoge la Constitución, simplemente no exista” (Delgado, 2006, p. 25).

En Merlo, el elevado valor del suelo, resulta prohibitivo para la clase media. Los migrantes, intentan reproducir sus formas de vidas ciudadanas exigiendo las mismas comodidades y servicios en la villa serrana, realizando inversiones inmobiliarias en barrios cerrados.

9.3.2.2 Privatizaciones del espacio público

Alguna vez se discutía si el ocio es la antítesis de la vida cotidiana; hoy nos preguntamos si la migración de amenidad no significa la reconstrucción ociosa de la vida cotidiana. Donde todo lo que se creía irreal y temporario se ha convertido en permanente hasta cuestionar la realidad misma y entender que un territorio terciarizado residencial de alto poder adquisitivo no constituye un modelo apto como territorio de vida; en la medida que genera homogeneización, exclusión, privación del uso de los bienes públicos comunes y promueve la falta de interacción social de sus habitantes. (González et al., 2009, p.90)

Este desarrollo desigual y cambiante es endémico al capitalismo como sistema histórico, y manifiesta la tendencia del capital a la movilización de los lugares como fuerzas productivas, proceso cuya lógica reunimos bajo la expresión **destrucción creativa** (Schumpeter, 1962 [1942]). Este término define la insaciable necesidad del capitalismo de crear nuevas oportunidades de plusvalía, y, aplicado al espacio, designa la incesante

labor por la cual los lugares son simultáneamente destruidos y creados (devaluados y revalorizados) para conseguir beneficios. En otras palabras, a fin de conseguir fuertes diferenciales de valor, o sea, posibilidades de fuertes plusvalías, se requieren procesos que destruyan el valor para crear la oportunidad de beneficio mediante su revalorización. Debemos insistir, no obstante, en que en el caso del espacio este proceso no puede funcionar a partir de mecanismos puramente mercantiles, como afirma Rachel Weber:

Sería un error ver la destrucción creativa del entorno construido como puramente determinada por el mercado (...). Encontrar más o menos valor en el entorno construido es un proceso arbitrario e inconsistente en el que el **Estado**, en especial la administración local, ofrece su apoyo. Los Estados constituyen, codifican y ordenan discursivamente el significado del lugar, mediante políticas y prácticas que a menudo son ventajosas para el capital (2002: 523-524). (Franquesa, 2007, p.128)

El **urbanismo neoliberal** se caracteriza por una intensificación de esta labor, y especialmente por el hecho de privilegiar las oportunidades de plusvalía directamente derivadas de la propia acción del urbanismo. Así pues, el urbanismo neoliberal supondría una aceleración de los ritmos de la destrucción creativa, lo cual se adecua a las demandas de unos flujos de capital financiero crecientemente móviles. (Franquesa, 2007, p.129)

La planificación de la **gentrificación** es una estrategia generalizada del urbanismo neoliberal (Hackworth y Smith, 2001) en su voluntad por atraer flujos de capitales, y en este caso un capital inmobiliario cada vez más concentrado e internacionalizado (Capel, 2002), de tal modo que la producción residencial se desvincula plenamente de la necesidad social del **habitar** para satisfacer el negocio de los agentes económicos concernidos en los **sectores inmobiliarios** y de la **construcción**. (Cortés Alcalá, 1998, en Franquesa, 2007, p.133)

El nuestro es un sistema de producción que necesita una permanente **expansión de la acumulación**. La fase neoliberal del desarrollo capitalista que estamos viviendo, en la que el mercado pretende presentarse como el estado natural de la humanidad y el camino para su felicidad, es una fase profundamente expansiva. La expansión sólo puede realizarse mediante la conquista o mercantilización de áreas ajenas al mercado o mediante la reconquista de determinados elementos que han sido conscientemente destruidos: ése es el sentido de la destrucción creativa. (Franquesa, 2007, p.146)

Es una falacia pensar en destrucción creativa como si ésta fuera una mera dinámica del valor de cambio, ya que la propia ley del valor de cambio y la plusvalía requiere disciplinar los valores de uso, aquella realidad existente más acá del valor de cambio, un terreno fundamental para el mercado en su voluntad de devenir un sistema total de relaciones sociales. Ésta es la idea que pretende recoger el título «vaciar y llenar»: la destrucción creativa ha requerido el vaciado y el llenado poblacional y discursivo. Y este vaciado y llenado no es solamente una cuestión de expulsar y atraer, sino fundamentalmente un proceso de inhabilitación, estigmatización y supresión permanente de aquello que haga falta destruir para poder luego crear, es decir, para hacer funcionar el sistema de acumulación. (Franquesa, 2007, p.146)

Sin embargo, hemos visto también que la lógica del capital tiene **contradicciones**. Estas contradicciones son intrínsecas (ya que cada término a la vez socava y construye su par) al sistema de acumulación y a su necesidad expansiva, pero sus manifestaciones son locales y la primera tarea de las ciencias sociales debe ser identificar, descubrir y explotar estas manifestaciones a fin de quitarles la máscara. (Franquesa, 2007, p.147)

“Analizando la dinámica espacial del capital en la evolución del capitalismo, Harvey (2011) observa que el capital excedente está siempre a la búsqueda de nuevas posibilidades de valorización y nuevos espacios que proporcionen beneficios extraordinarios” (Pontes, 2020, p.140).

La **segregación residencial** implica que diferentes grupos socioeconómicos dentro de una ciudad vivan de manera separada, con escasa o nula convivencia. En casos extremos, cada espacio residencial dentro de una ciudad presenta una total homogeneidad socioeconómica y, a la vez, se diferencia por completo de los espacios donde residen los otros grupos socioeconómicos. Este escenario de fragmentación social se profundiza con la creciente segmentación de los espacios no residenciales de encuentro social, los débiles vínculos de los estratos bajos con el mercado laboral y la estigmatización de los barrios pobres. (Otero y González, 2012, p.7)

Las **tierras rurales** valen por lo que pueden **producir**, mientras **las tierras urbanas** valen por lo que se puede **construir**. El municipio es el responsable de autorizar la construcción. Sin embargo, esa plusvalía de valor la capta el emprendedor urbano, cuando debería ser captada por el gobierno local con destino a cumplir más acabadamente su misión. (Otero y González, 2012, p.8)

Se cita un testimonio que alude al único country que se encuentra dentro del ejido de Merlo, y analiza las problemáticas que ocasiona para el municipio y el porqué de este tipo de construcciones:

“El Chumamaya ha tenido sus conflictos con la población local durante mucho tiempo, si bien está dentro del ejido urbano de Merlo, no ha querido ser parte y si le exige al municipio que le brinde los servicios que le brinda a la mayor cantidad de población. Tiene sus pros y sus contras, se vende como barrio cerrado por la gente que convive ahí con caudal de dinero muy importante, y uno no puede entrar. Igualmente, a Merlo le aporta muy poco dinero, inclusive es un country cerrado grande que tiene sus propias tasas de impuestos, tasas que no la coparticipan al pueblo, pagan impuestos por el frente que son 60 metros nomás, pero el municipio tiene que recoger la basura que son dos camiones por día, entonces la mayor cantidad de población está solventando a ese country. Entonces hay un conflicto de intereses, siempre hubo un conflicto grande sobre quien arregla la calle esa. Genera rispideces, porque es algo que está dentro de Merlo y por otro quieren estar fuera, estar en una burbuja. A la población de Merlo les molesta, la gente del Chumamaya baja por obligación. Sí bien tiene una regulación interna, se tienen que basar en las ordenanzas de Merlo, tienen que permitir que el municipio vaya a controlar adentro. Se abastece de agua del Arroyo El Tigre, en la parte este se abastecen ellos, hicieron su propio sistema de abastecimiento y la parte oeste con la cooperativa de agua. Es una cuestión de status social, en Argentina hay un porcentaje de población que tiene mucho dinero y quiere venir a vivir alejado del resto de la población, y quiere la tranquilidad, y quiere su espacio privado, van a los countries donde nadie los molesta, donde pagan su cuota y nadie les pregunta que hacen, que no hacen, si tienen la ropa afuera o no, lo hacen por la privacidad de ellos mismos, no quieren que sepan quienes son, es una cuestión de estar alejados del resto de la población y vivir tranquilos”.

(Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Figura 21

Ubicación de los barrios de Merlo y del Country Chumamaya



Fuente: cartografía municipal sobre los barrios de Merlo. Provincia de San Luis. Año 2020.

Así, el **campo** se presenta como la gran oportunidad de políticos venales y emprendimientos inmobiliarios, cuyo principal objetivo es “la **aniquilación del espacio por el tiempo**, propia del capitalismo” (Harvey, 1998, p.247). Es decir, un “capitalismo cabañero” (Trimano, 2014) generador de proyectos económicos que atentan contra la dignidad de las personas y la naturaleza (Harvey, 2001). (Trimano, 2016, p.214)

En palabras del sector público, la existencia del barrio cerrado ya lleva varios años, y prevén que si aumentan este tipo de construcciones, aumentarán también las problemáticas:

“El primero barrio cerrado fue el country Chumamaya, que debe tener 45 años más o menos”.
(Sector Público, área Gestión Territorial)

“Todavía los conflictos no se han generado porque no tenemos mucha cantidad, tenemos ese solo en Merlo. Yo creo que los conflictos se pueden llegar a generar no de manera directa, pero si se van a empezar a generar conflictos como la guetización, cuestiones así, pero a futuro si es que proliferan la cuestión de conjuntos inmobiliarios como el country este, hay que ver cómo evoluciona este tema también”. **(Sector Público, área Gestión Territorial)**

El movimiento de restructuración del espacio ocasionado por los proyectos inmobiliarios —cuyas consecuencias en lo vecinal, territorial y poblacional son controvertidas— tiene lugar a partir de lo que Harvey (2012) ha denominado “**destrucción creativa**”, caracterizada por el “‘absurdo’ de la sobreproducción en medio de innumerables necesidades sociales, apremiantes pero no cubiertas, de hambre en medio de la abundancia, de desigualdad cada vez mayores y de la destrucción periódica de las fuerzas productivas anteriormente establecidas” (p. 37). También con la “**acumulación por desposesión**” (Harvey, 2007, p. 110), definida como la utilización de métodos para hacer que los sectores más pobres de los países más pobres sean los que paguen los costos de la crisis de acumulación del capital. (Trimano, 2016, p.225)

El capital empresarial, el “**capitalismo sin rostro**” (Harvey, 2011), luce en una opulenta esencia económica: arremete proyectos inmobiliarios, complejos de cabañas que ofrecen, como apropiándose del territorio, un entorno natural, una localidad rústica y serena en explícita oposición a la agitación urbana. Su presencia fastidia, importuna y hastía en distintos grados según el damnificado. Es uno de los pocos momentos en que la heterogeneidad de voces en el pueblo suena al unísono. (Trimano, 2016, p.226)

Harvey en su libro Espacios de esperanza, sostiene que el verdadero significado de construir ciudad [pueblo] es construir un espacio para la democracia y la pertenencia y no para el negocio inmobiliario.

Al igual que producimos nuestras ciudades colectivamente, también nos producimos colectivamente a nosotros mismos. Los proyectos referentes a qué queremos que sean nuestras ciudades [pueblos] son, por lo tanto, proyectos referentes a las posibilidades humanas: a quién queremos o, quizá más pertinente, en quién no queremos convertirnos (Harvey, 2012, p. 186). (Trimano, 2016, p.227)

9.3.2.3 Localización de las inversiones

Garay (1996), menciona que “el mercado de suelo es un **mercado de localizaciones**: el precio está condicionado por lo que sucede en el entorno inmediato, en el barrio y por su inserción en el contexto urbano más amplio”. Es así como el mercado inmobiliario es quien orienta el crecimiento turístico (principalmente con las amenities que se ofrecen dentro de los desarrollos urbanos) y por ende de este destino de montaña. Esto da como

resultado un crecimiento urbano cada vez más fragmentado, donde existen grandes “distancias” en cuanto a la infraestructura urbana, generando una suerte de **islas** que rompen la continuidad y generan muchos conflictos sociales entre los habitantes de una misma ciudad. (González, 2017, p.13)

Un mecanismo de la **segregación social** es propiciado por el mismo mercado, cuando el precio de los terrenos de una zona exclusiva se eleva para mantener a los de una clase social inferior fuera de la zona; en efecto el precio del suelo segrega en capas jerárquicas a población de distinta capacidad económica y estatus, no sólo en mercados de vivienda sino en mercados de usos que se le relacionan como centros comerciales y equipamientos de salud, educación, recreación y demás. (Schechinger, 2005, p.6)

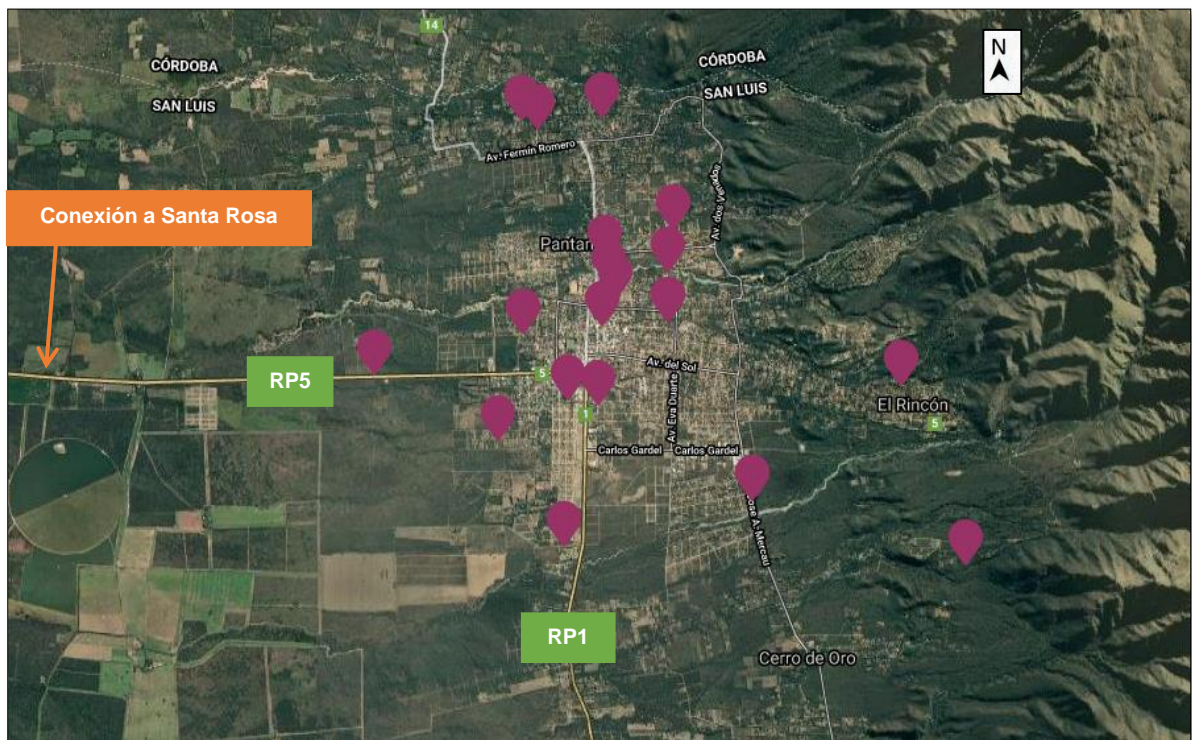
El agente inmobiliario relata la necesidad de otro tipo de desarrollos urbanos de tipo barrio cerrado:

“Urbanizaciones cerradas importantes tengo 2, pero ninguna está en el ejido de Merlo, lo cual a eso lo veo muy mal y problemático, porque están haciendo todas urbanizaciones y no están utilizando el nuevo código civil donde se ha establecido que se puedan hacer otros tipos de desarrollos, y todos los gastos en este momento de lo que es el tema de mantenimiento de calles, luz, etc, se lo están trasladando a generaciones futuras, ósea a todos los ciudadanos que no vivimos. Eso está muy mal, para el desarrollo de Merlo eso es patético y el único que hace negocios es el que fracciona y vende, no hay nadie que le ponga un parate”. (Agente Inmobiliario)

En las siguientes imágenes se puede observar con claridad la ubicación de los productos urbanos que ofrecen distintas inmobiliarias en Merlo y zonas aledañas:

Figura 22

Localización de los productos urbanos de inmobiliaria en Merlo



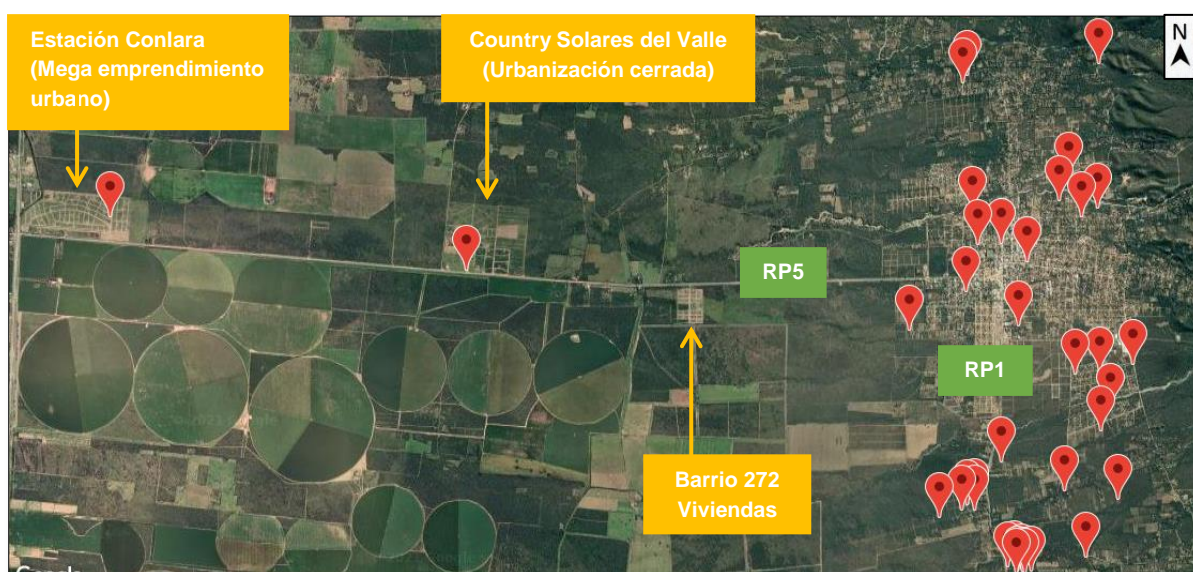
Fuente: elaboración propia en base a imagen de SB Inversiones Inmobiliarias, Merlo, San Luis. Extraído de <https://inversionesmerlo.com.ar/inmobiliaria/mapa>. Año 2020.

Se aprecia que hay productos en todo Merlo, y en la urbanización cerrada sobre la ruta N°5, camino a Santa Rosa del Conlara. Algunos buscan áreas céntricas y otros, más alejadas, así lo aclara un entrevistado:

“Hay dos grupos, los que quieren el centro, la gente mayor, para desplazarse y los que quieren zonas más alejadas como El Rincón, Barranca, Nuevo Merlo y Los Estribos. No hay zonas más fáciles de vender, no depende del lugar sino del monto”. (Agente Inmobiliario)

Figura 23

Localización de los productos urbanos de inmobiliaria en Merlo



Fuente: elaboración propia en base a imagen de CIP Inmobiliaria y Constructora, Merlo, San Luis. Extraído de <https://inmobiliariacip.com.ar/mapa-de-propiedades/>. Año 2020.

Surge entonces la cuestión **económica**:

“El inversionista busca con buena vista a las sierras, el paisaje y no muy alejado del casco céntrico. Todas las zonas son vendibles, hay que encontrar la persona que tenga condiciones y a la vez, que le guste la zona”. (Agente Inmobiliario)

“Las zonas más atractivas son a las afueras porque el metro cuadrado de tierra es más económico y se puede comprar hectáreas y hacer desarrollos. Las zonas más fáciles de vender son las que están a 5 kilómetros a la redonda de Merlo”. (Agente Inmobiliario)

El sector inmobiliario nos cuenta que posee productos en distintas zonas de Merlo:

“En toda la zona de Merlo, donde se te ocurra, o sea centro, zona hospital viejo, zona Piedra Blanca, para el lado de Carpintería, para el lado de El Rincón, en todos lados”. (Agente Inmobiliario)

“Hay diversas zonas atractivas para los inversionistas, Las Moreras, Barranca Colorada, Cerro de Oro por la tranquilidad, Piedra Blanca Arriba, son zonas muy buscadas”. (Agente Inmobiliario)

“Las más preferentes son Rincón, Parque Los Nogales, Barranca Colorada, ya no tanto cerca de Merlo sino para el lado de carpintería”. (Agente Inmobiliario)

“Lo primero que preguntan siempre es Rincón del Este y después los otros barrios altos. La parte del centro es muy buscada, toda la parte alta en las sierras como Rincón”. (Agente Inmobiliario)

“Sobre todo las áreas altas, como lo que es la Avenida del Sol, la zona de El Rincón, y también áreas nuevas donde hay lotes más extensos”. (Agente Inmobiliario)

Cuando el sector turístico-residencial percibe que está alcanzando ese límite al ocupar todo el suelo disponible en un municipio, inicia un proceso de abandono del destino en busca de nuevos territorios con abundante recurso: suelo disponible, cercanía a la costa y paisajes de cierta calidad.

En este proceso de evolución del **turismo residencial**, encontramos que, a escala local, colisionan dos lógicas distintas. Por una parte, la **lógica empresarial** que se caracteriza por la búsqueda inmediata de resultados económicos, por su capacidad de movilidad/desplazamiento y por gran cantidad de capital económico, social, cultural y simbólico del que dispone. (Mazón y Aledo, 2005, p.22)

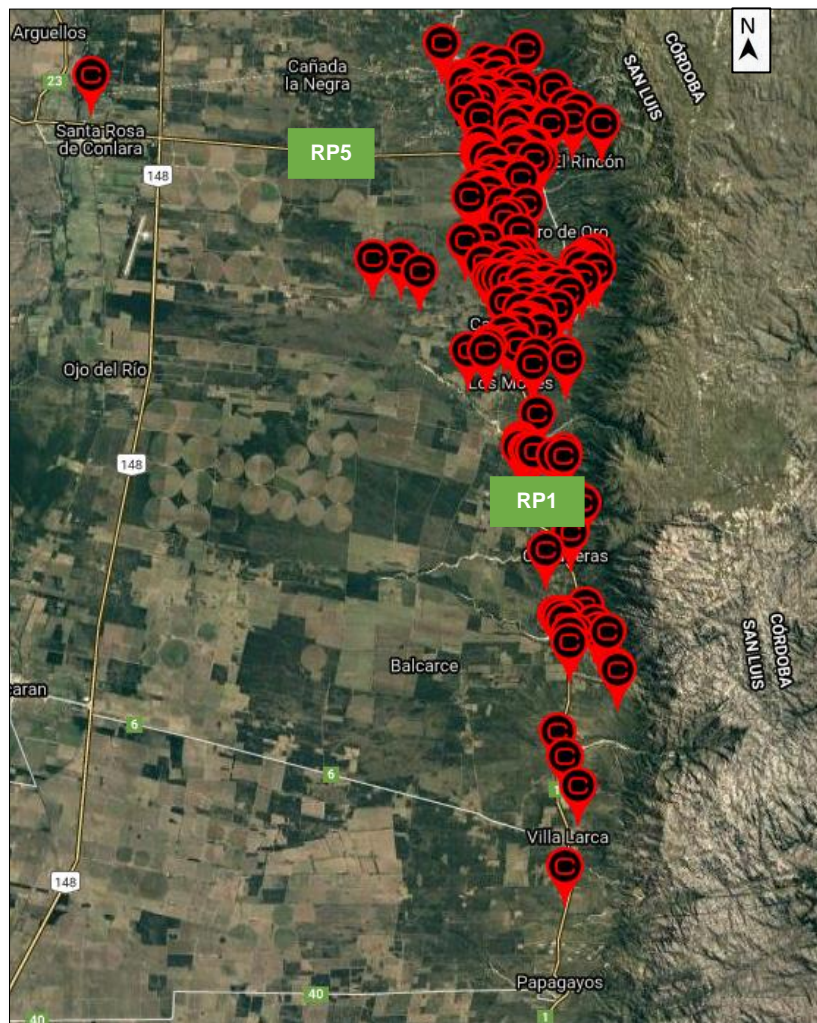
Por otra parte, podríamos pensar en otra **lógica de naturaleza local**. Se definiría por la búsqueda de modelos de desarrollo viables a largo plazo, por la estabilidad y por la permanencia de sus capitales económicos, sociales, culturales y simbólicos. Estos capitales -a los que habría que incluir el capital natural-, deberían ser protegidos por los políticos como por la propia sociedad civil. (Mazón y Aledo, 2005, p.23)

En la siguiente imagen se puede visualizar que hay productos desde Merlo hasta Papagayos al sur, en palabras de un agente inmobiliario:

“Siempre se van desarrollando nuevos loteos, nuevos espacios, diferentes zonas”. (Agente Inmobiliario)

Figura 24

Localización de los productos urbanos de inmobiliaria situada en Merlo



Fuente: elaboración propia en base a imagen de Cruz Inmobiliaria, Merlo, San Luis. Extraído de <https://cruzinmobiliaria.com/inmobiliaria/mapa>. Año 2020.

A su vez, plantean que se encuentran con el impedimento de la **falta de espacios** para vender, así lo manifiestan:

“Lo más buscado es la parte más cercanas a las sierras, pero está casi toda vendida”. (Agente Inmobiliario)

“Necesitamos del centro, que son las zonas más fáciles de vender, pero no hay”. (Agente Inmobiliario)

En cuanto a los **requisitos de la demanda**, aparece la calidad de las propiedades para aquellos que buscan cercanía al centro, y el paisaje para aquellos más alejados:

“Buscan la calidad de las propiedades y la buena posición del terreno, que esté cerca del ejido”.
(Agente Inmobiliario)

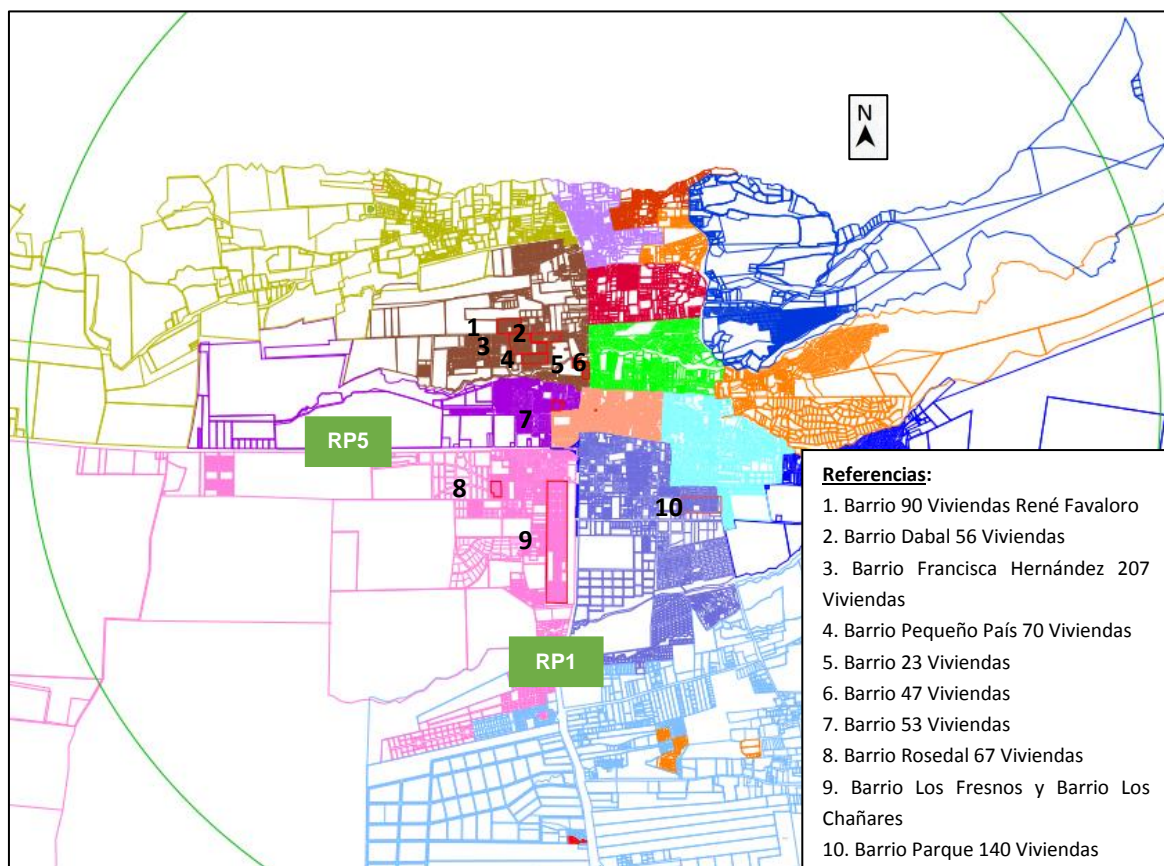
“La gente busca más cerca del centro o más bien alejadas del centro, pero con una buena vista para arriba”. **(Agente Inmobiliario)**

El entrevistado nos confiesa de qué manera influye el **gobierno** en la búsqueda de áreas residenciales:

“Todos los barrios residenciales, que sea céntrico, y lo que está en el piedemonte, o sea Rincón del Este, Nogales, Chumamaya. Hay una tendencia a buscar zonas residenciales. En las zonas residenciales es más fácil vender productos, porque tienen acciones del gobierno provincial que es el que hace los barrios, la gente accede a los barrios por estas acciones, no por una decisión de comprar terreno en esa zona”. **(Agente Inmobiliario)**

Figura 25

Distribución de barrios sociales de Merlo



Fuente: Planeamiento y Gestión Territorial en base a mapa de zonificación. Municipio de la Villa de Merlo, San Luis. Año 2019.

Aparece la cuestión de la **seguridad** en la adquisición de productos urbanos, en estas áreas residenciales:

“Las zonas más difíciles de vender son las cercanas a los barrios sociales, porque la gente que viene de Buenos Aires quiere lugares seguros, entonces quiere que si adquiere algo cerca de estos barrios, esa seguridad va a estar garantizada. Después conoce a la gente y se da cuenta que no hay problema, pero la primera impresión cuando llega es porque viene de ciudades donde si hay inseguridad”. (Agente Inmobiliario)

Desde la perspectiva del gobierno, los **barrios sociales** son una solución a una problemática habitacional, pero por otra parte perjudica al mismo:

“Los planes de viviendas sociales provinciales contribuyen en algunos casos de manera positiva y en otros no tanto. Desde el punto de vista habitacional vino a solucionar un problema, es un derecho constitucional el acceso a la vivienda propia, pero en algunos casos más que nada en cuestiones de servicios públicos, por ejemplo, el ultimo barrio -el 272- genera una solución desde un punto y un problema desde los servicios públicos, de mantenimiento, por la lejanía que tiene con el centro, pero el resto de los barrios no han sido problemáticos, tienen servicios propios, servicios de agua, luz, inclusive cloaca. Tienen puntos a favor y en contra”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

La población que vive en los barrios sociales, se ve obligada a trasladarse diariamente al área céntrica urbana, porque es donde se encuentra la mayor cantidad de servicios y sus puestos laborales. Así plantea el Colegio de Ingenieros, cómo contribuyen a la **mano de obra** de Merlo:

“Mucha gente vino a invertir a Merlo y trajo aparejado el fenómeno de la mano de obra que vino, gente de clase media baja que no tenía el dinero suficiente para comprar un lote, y para evitar la demanda de alquiler, la municipalidad hace encuestas de la necesidad habitacional de Merlo, esas encuestas pasan a la provincia, y la provincia manda a la nación esa necesidad de viviendas sociales. Ha habido un fenómeno muy grande de viviendas en Merlo. Todos los planes sociales están de la ruta 1 para abajo, no hay ninguno hacia el este. Gracias a ese asentamiento de gente que es la mayor cantidad de mano de obra que tiene Merlo hoy para los hoteles, para el turismo, la construcción, le ha dado una solución para la clase media baja para poder vivir más dignamente sin tener que estar trabajando para alquilar. Ha sido muy grande en toda la provincia, pero en Merlo como ha sido una ciudad que ha crecido muy frenéticamente, ha sido una solución habitacional tremenda para la clase media baja”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Estas moviidades del post turismo, en tanto fenómeno característico de la globalización y la posmodernidad, permiten al capital la aniquilación del espacio mediante el tiempo en la medida en que el capital se desplaza hacia nuevas localizaciones de bajos costes en busca de beneficios cada vez a un plazo más corto, produciendo un paisaje favorable a su propia reproducción. Estos "nuevos espacios de acumulación creados por las moviidades, en la medida que comienzan a generar excedentes, los absorben en la expansión o creación de nuevos espacios, siguiendo una lógica de **“destrucción creativa”** que trae negativas consecuencias sociales y económicas para las poblaciones locales ya que el espacio se destruye y construye según la necesidad del modelo de acumulación capitalista" (Harvey, 2004). (González, et al., 2019, p.6)

Estos espacios de acumulación significan conflictos territoriales en los destinos turísticos, en palabras de Aledo:

“Todo es consumido en aras de la expansión inmobiliaria” (2002, p.14).

No solo las empresas promotoras las que actúan y generan este circuito del **turismo inmobiliario**, también los poderes políticos locales juegan un papel importante en la reproducción del modelo. Las arcas municipales se benefician de los ingresos vía impuestos que generan la construcción de urbanizaciones y nuevas viviendas. (Aledo, 2002, p.14)

La expansión de las áreas urbanizadas se hace en perjuicio de las zonas rurales y naturales convirtiendo en lo que en el pasado era tierra de cultivo en superficies de cemento y asfalto, o en **solares** inutilizados en espera de ser vendidos. (Aledo, 2002, p.15)

“Recalificar suelo no urbanizable a urbanizable es una competencia que recae en manos de las corporaciones locales y que implica un importantísimo aumento del valor económico del territorio convertido en ese acto administrativo en suelo” (Andreu, 2014, p.4).

9.3.2.4 Cambios en el uso del suelo

Cuando el Estado fomenta usos del suelo por medio de la inversión en infraestructura o a través del manejo de la norma, se está contribuyendo a incrementar (y, en ciertos casos, a disminuir) la **renta urbana**. Pero aún más importante es considerar que, si no se dispone de una legislación o de instrumentos que permitan movilizar la renta que se produce con la intervención pública, se transfiere los recursos que produce la comunidad con su esfuerzo hacia los propietarios de inmuebles. (Baer, 2008, p.3)

Una **política de desarrollo territorial** tendría que contribuir a regular el precio del suelo y a promover que el mercado inmobiliario amplíe la superficie y unidades de vivienda para los estratos medios y medios-bajos en áreas aún postergadas de la ciudad. (Baer, 2008, p.4)

La segregación, la gentrificación y la expulsión a la periferia se originan en legislaciones y políticas urbanas que producen nuevas objetivaciones territoriales. (Brites, 2017, p.4).

Siguiendo esta misma lógica el propio gobierno admite los cambios del uso del suelo:

“Creo que tiene que ver con las zonas que antiguamente, por ejemplo, eran residenciales y se han visto inmersas, por el mismo crecimiento, dentro de sectores comerciales que han avanzado, entonces estos sectores residenciales se ven afectados, esto es propio del crecimiento, pero es parte de la adecuación que se tiene que realizar a la normativa 744”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

Distintos migrantes hacen un paralelismo con la realidad de Merlo de hace unos años y la actual, y expresan:

“Estas tierras eran todas de viñedos y frutales, y muchas familias vendieron sus tierras, y se hicieron muchos loteos de mano de las primeras inmobiliarias”. (Migrante)

“Merlo creció bastante, hicieron muchas cabañas, hay loteos por todas las zonas”. (Migrante)

“Ha crecido, hay muchos hoteles, y demás. Cuando yo vine había un solo restaurante y no había complejos de cabañas”. (Migrante)

*“Hay mucha edificación, demasiada, exagerada y muchos habitantes. Cuando yo vine a vivir eran 7000 habitantes y ahora perdí la cuenta. Aunque no me puedo quejar, ya que era asmática crónica y en un año me recuperé, pero no es el clima que hay ahora, porque al haber más edificación hacia arriba, están quitando la pureza. Antes, desde mi casa, como no había edificación podía mirar hasta la parte media de las sierras y de noche no veías luces hacia arriba”.
(Migrante)*

Otro entrevistado, analiza el motivo por el cual el suelo de Merlo deja de estar destinado a las frutas y pasa a utilizarse para hacer distintos loteos:

“Cuando éramos pueblo en la década del 50, a la zona de Merlo le decían los peperos, porque esta era una zona de frutales y legumbres, y la gente secaba las frutas y le sacaban las pepas, y vendían la fruta seca en Buenos Aires, la llevaban en tren o en carreta, y traían alimentos. En esa época, la gente se dedicaba pura y exclusivamente a la huerta, había viñedos, olivares, frutales, entonces la gente vendía todo eso para solventar su vida. A partir del turismo empezó a mutar y la gente se dio cuenta que eso no era redituable, que era más redituable vender sus propiedades y lotear que seguir con el tema de la fruta. Ha sido un cambio cultural enorme en 30 o 40 años, que la gente sufrió, el lugareño. Hoy en día el que tiene 30, 40 hectáreas es millonario, cuando antes lo araban y sembraban maíz y todo lo que era natural del suelo. Hoy en día no, se da el fenómeno que la gente usa su tierra para lotear y sacar un rédito nuevo porque hay mucho inversor que viene y Merlo ha crecido mucho en lo que es el costo del metro cuadrado de la tierra, se cotiza en dólares. Esa ha sido la gran mutación que ha sufrido Merlo, de un pueblo que se dedicó a la fruta, verdura, hortalizas a ser un pueblo donde el lugareño ve la tierra como una inversión en dólares para poder lotear y sacar su rédito económico”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

“En su momento cuando Merlo surge como atractivo turístico y vienen las grandes inversiones, y en ese momento no había una noción de lo que vendría a ser el impacto ambiental, o de como eso iba a afectar a la ciudadanía, inclusive a la flora y la fauna, porque la gente viene e invierte en este lugar semiseco, no hay mucha agua, se invierte y se desmonta esa vegetación que naturalmente está por falta de agua, que aguanta meses sin agua y pone plantas de lugares húmedos, eso afecta a que además de la demanda de la población por agua, la vegetación también demanda más agua, no por el consumo, sino para mantener la belleza del lugar. Sacan vegetación, te quedan lugares áridos, lo que es el oeste de Merlo hay manchones verdes que antes eran bosques naturales, hoy en día siembran y cosechan y demanda más agua. A su vez, le sacaron la flora y la fauna natural, que contenía los vientos naturalmente, evitaba la contaminación de plantas y parásitos que hoy en día están llegando a las sierras y antes se mantenía en el valle. Hay viento mucho más fuerte ahora que antes, porque la contención del árbol no está, la barrera natural ya no está, la han ido deforestando. Por eso hace poco tiempo se ha tomado conciencia del impacto ambiental y se está pidiendo impacto ambiental de todo, para saber cómo va a afectar lo que vos estás haciendo en el lugar al resto de la comunidad y la flora y la fauna. Están reforestando con árboles autóctonos, porque los que no son autóctonos demandan más agua que el que es de acá. A su vez, la población va creciendo y demanda más agua”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Frente a los impactos, una de las soluciones del gobierno fue reforestar:

“Hay áreas con impacto ambiental, hay lugares donde hay un loteo y abris calles, porque si hacés un loteo tenés que abrir calles donde había un monte, entonces una gestión no le puedo prohibir

al próximo que va a comprar un terreno que no tenga una calle de acceso. Entonces desde hace unos meses, establecimos que para cualquier acción de extraer árboles se deben plantar nuevos, por eso llevamos entregados cerca de 1.300 árboles en estos 2 meses últimos, porque los árboles que ya dejan de estar por una cuestión de crecimiento en un lugar, ya sea en la calle o donde se construye una casa, tiene que estar en otro lado y calculamos el triple de cantidad según la ordenanza 602, por cada árbol que se extrae, se reponen tres y se lo damos a la gente para su casa, es decir, trasladamos el espacio verde que había en la calle o en ese lugar donde se plantó una casa y antes había árboles, así le pedimos una reposición para su terreno. Trasludamos la vegetación autóctona para cuidar la biodiversidad y el ecosistema". (Sector Público, área Medioambiente)

Otra de las soluciones planteadas por el sector público para la falta de agua potable derivadas del crecimiento poblacional:

"Crece la población, sacás el agua de los arroyos, hay tomas de agua arriba de los arroyos, por lo tanto, se va acabando, el pueblo es surcado por el agua y te cambia el clima del pueblo y la vegetación en las márgenes, entonces creo que es necesario que el agua se extraiga del valle no de arriba. Se puede solucionar tomando el agua desde el valle, en vez de arriba". (Sector Público, área Medioambiente)

Por su parte, el sector inmobiliario reconoce la existencia de impactos ambientales, aunque admiten no realizar estudios correspondientes para el mismo:

"Hay zonas con impacto ambiental, a partir de los 980 M2 hay una ley para arriba para no poder construir, hay una zona con ciertos requerimientos, que está bueno eso, para que no siga ampliándose el tema de urbanización, cuidando la zona nativa nuestra. Nosotros no hacemos estudios de impacto ambiental." (Agente Inmobiliario)

"Todas las zonas tienen impacto ambiental, no hacemos el estudio actualmente, pero lo vamos a hacer". (Agente Inmobiliario)

Frente a la falta de estudios de impacto ambiental, un entrevistado que se dedica hace muchos años a la cuestión medioambiental de Merlo, afirma que se debe a una falta de conciencia ambiental que tienen las autoridades correspondientes:

"Todo tiene distinto impacto ambiental, hay zonas más boscosas y zonas con vulnerabilidad de terrenos, a mayor inclinación y baja precipitación, mayor vulnerabilidad y más tiempo de formación tiene el suelo. Esto hace que el suelo en esta región sea demasiado delicado, muy vulnerable y tenemos que tener mucho cuidado. Los estudios de impacto ambiental deberían ser algo muy fuerte en Merlo, pero las autoridades van a exigir, definir, autorizar o restringir de acuerdo a la conciencia ambiental que tengan, a mayor ignorancia más posibilidades de errores vamos a tener en la comunidad". (Organización Medioambiental, integrante nativo)

Se expresa preocupación por un aumento de loteos y por no tener en claro hacia dónde debe continuar creciendo la ciudad:

"Los loteos últimamente se han habilitado de forma indiscriminada, sin una orientación clara hacia donde tiene que ir la ciudad, hay hacia el sur sin necesidad y también por la ruta". (Agente Inmobiliario)

"Antes se usaba el suelo natural de Merlo para huertas, la gente vivía de eso, y de pequeñas hectáreas para cosechar. Hoy se transformó en terrenos por habitar, donde antes se cosechaba hoy hay casas, donde antes naturalmente había arboledas, se deforestó para hacer calles, se

asfaltó y eso trae un impacto ambiental grave porque al haber más cemento hay más efecto invernadero, al demandar más agua se hicieron diques y al haber más diques cambió la humedad del suelo. Antes la gente venía por el tema asmático y hoy lo está sufriendo de nuevo porque hay humedad. Mutó de un suelo fruticultura y agricultura de pequeña escala, al uso del suelo para construcción, ha habido un cambio muy radical". (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

La orientación de las inversiones de debió, de acuerdo expresa el entrevistado, a una decisión política de proteger las sierras

"La gente invertía más en lo que es Ruta 1 hacia el este en la época del 2001, pero la provincia y la municipalidad quisieron proteger esa área verde de bosques que es el Parque Provincial Perón, entonces desde hace unos 5 años atrás hacia ahora, la inversión se va llevando hacia el oeste, desde la Ruta 1 o la cota 1100, hacia el oeste, todos los grandes loteos se van aprobando hacia el oeste, aparte por el tema de impacto ambiental, para proteger el faldeo de las sierras, los mollares, y para proteger justamente lo que a la gente le gusta del turismo que es la belleza del Corredor Comechingón". (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Un agente inmobiliario expresa preocupación por la falta de control por parte del municipio sobre lo que se construye:

"Nosotros hacemos construcciones sustentables siempre, pero la mayoría todavía no toma conciencia sobre el uso de los materiales y productos para que las casas sean inteligentes, pero es una tendencia mundial. El municipio todavía no regula esto, los inspectores vienen a constatar solamente que coincidan los metros cuadrados de los planos presentados con la construcción existente, pero no se fija por ejemplo si han utilizado materiales que garanticen una construcción sustentable y amigable con el medioambiente". (Agente Inmobiliario)

Estos cambios en el uso del suelo, provocan que aparezcan loteos fantasmas y que se expulse a algunos sectores de la población hacia la periferia, extendiéndose la mancha urbana.

9.3.2.5 Evolución de la mancha urbana

La **extensión urbana** es resultado de un proceso productivo en que la renta que se obtiene supera ampliamente la que se obtendría por incremento de la productividad en la actividad agrícola equivalente. (Garay, 1996, en Otero et al., 2011, p.5)

"La ciudad compacta tradicional se disuelve en una ciudad dispersa y fragmentada, con periferias más extensas y límites difusos" (Janoschka, 2003).

Siguiendo a Garay (1996) podemos analizar las tres fases del proceso del desarrollo de la ciudad de Merlo:

En la fase de **extensión** su estructura urbana estaba configurada por un núcleo histórico que da origen al municipio y asentamientos discontinuos:

"Merlo tiene un tipo de crecimiento de índole colonial, empieza a crecer del centro hacia la periferia, primero desde el casco urbano y los principales edificios que son la plaza y todos los edificios administrativos y religiosos, que se conforma en el centro y ahí empieza a crecer para la

periferia. Lo que tiene Merlo en cuanto a la característica urbana es que se conformaron como barrios pueblos las zonas de Cerro de Oro y Piedra Blanca con sus características culturales propias que estaban lejos de este centro colonial, pero en sí la ciudad como centro es la plaza de Merlo hoy en día, antes tenía más relevancia, por ejemplo, Piedra Blanca". (Sector Público, área Gestión Territorial)

En su etapa de **consolidación**, la trama comienza a diferenciarse.

"Primero se urbanizó la parte céntrica, Piedra Blanca que fue un paraíso en su momento, y sigue siendo, todo lo que son los márgenes de los arroyos que son lo más atractivo, con agua cristalinas y la gente busca, y todo lo que es la gran vista hacia el Valle desde las sierras, que es el faldeo comechingón que después se protegió con las ordenanzas a través de la zonificación que tiene Merlo, que es la T4 que son zonas intangibles en lo que es el faldeo de las sierras. La gente invertía donde tenía buena vista panorámica, donde había mucha flora y fauna silvestre, que ahora se protegió un poco más para que no haya tanta invasión del ser humano en ese sector y se proteja un poco los bosques naturales de molles que hay en el faldeo de las sierras". (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Por último, la **densificación** donde resultan coincidentes los procesos de incremento en la ocupación del suelo y el aumento de población.

Figura 26

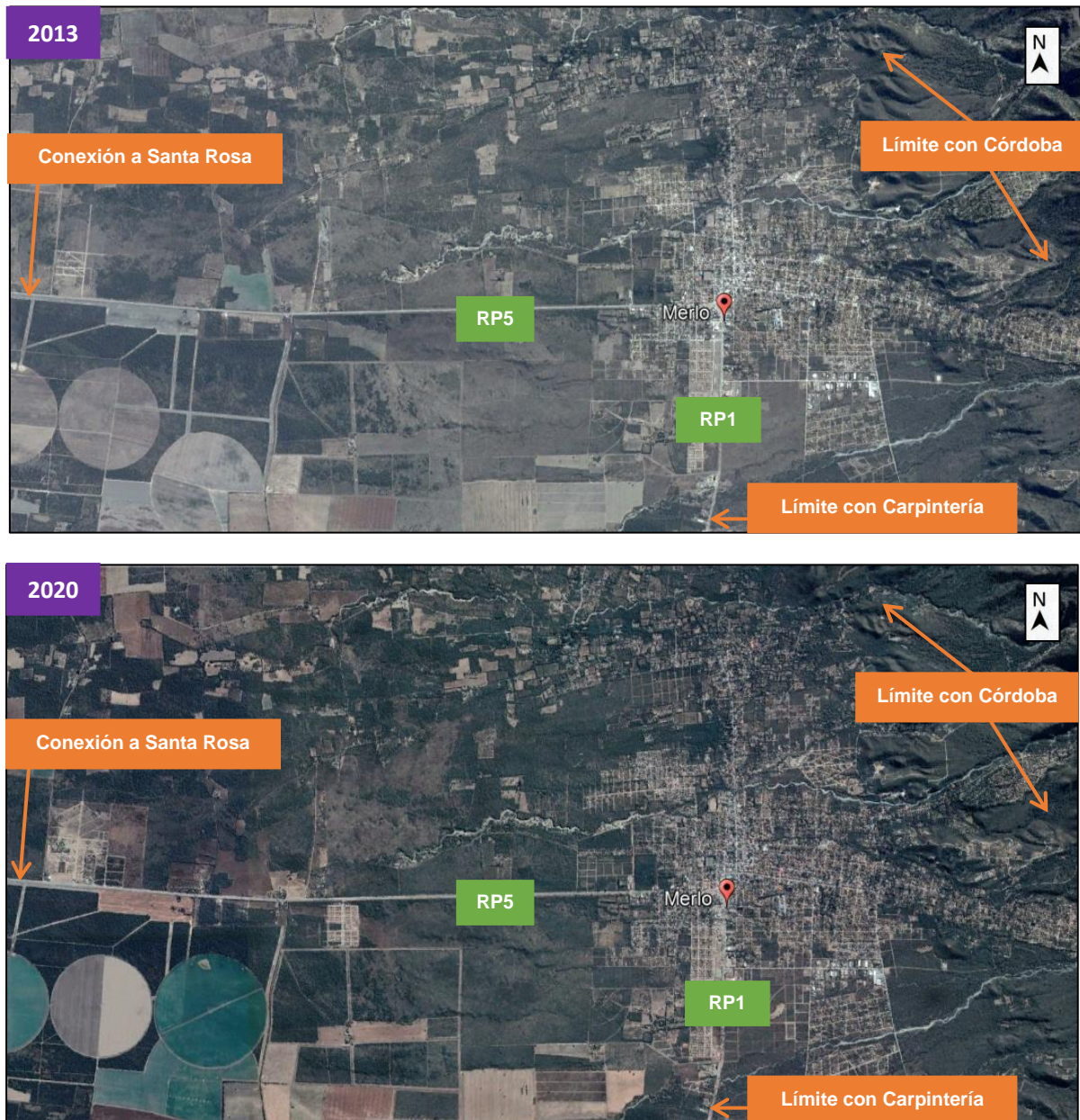
Mancha urbana de Merlo, años 2003-2010



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth Pro. Villa de Merlo, San Luis. Año 2020.

Figura 27

Mancha urbana de Merlo, años 2013-2020



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth Pro. Villa de Merlo, San Luis. Año 2020.

La mancha urbana se produce a través de loteos privados y los asentamientos más elegidos para residir se encuentran preferentemente localizados lejos del centro de Merlo. Esta cuestión es un posible indicador de la prevalencia de **factores económicos** o **sociales**.

Desde el punto de vista del incremento de suelo construido, se observa en Merlo un aumento notable tanto de tejido urbano continuo como de tejido urbano discontinuo.

El núcleo central de la ciudad no se ha expandido de manera uniforme sobre el resto del territorio, y sobrepasa los límites del ejido, desarrollándose productos urbanos típicos del post-turismo barrios cerrados, o countries que han modificado radicalmente las funciones tradicionales de la villa, y ahora se crean zonas hegemónicas.

Existen **urbanizaciones cerradas** en las afueras de Merlo, esto no es casual:

Se trata del límite del ejido urbano de Merlo. Según lo establece el tercer artículo de la Ley provincial N° XII-0350-2004 de **Ejidos Municipales**, “El radio o jurisdicción que tendrán las Municipalidades o Comisiones o Comisionados será de Siete Mil Quinientos metros a todos los vientos, medidos del centro del pueblo o villa que sirva de base o núcleo de población”. Las tierras que quedan por fuera de los ejidos municipales son de jurisdicción provincial, ya que los departamentos no tienen autoridades ejecutivas propias, sino solo legislativas. De esta manera, los desarrolladores escapan a la esfera de influencia municipal y sus regulaciones, y se rigen directamente por normas provinciales, de carácter más general y por ende más laxas. (Trivi, 2019, p.15)

En la Villa de Merlo, la ordenanza N° 744 de **ordenamiento urbano** estipula que los loteos propuestos deben contar con agua y servicios para ser aprobados, obligando a los desarrolladores a garantizarlos en cada propiedad. También se establece una zonificación con superficies mínimas para loteos, y un factor de ocupación del suelo que apunta a conservar espacios verdes. Pero lo que sucede en muchos casos es que los desarrolladores aprovechan que en la provincia de San Luis los departamentos no coinciden con los municipios, aprovechando los espacios libres entre ejidos municipales para ubicar sus emprendimientos, escapando a las regulaciones de carácter local. (Trivi, 2018, p.24)

La legislación que protege las sierras hacia el este lleva a que la urbanización se proyecte hacia el oeste de la Ruta Provincial N° 1, y a lo largo de la Ruta Provincial N° 5. (Trivi, 2018, p.30). Así lo reafirma el sector público:

“El crecimiento y el desarrollo de Merlo se expanden hacia la zona sur y hacia la zona oeste, que son las áreas de crecimiento que por cuestiones naturales o de ejido nos permiten que avance el desarrollo urbanístico”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

El desarrollo a futuro de las urbanizaciones sobre el eje carretero que une Merlo con Santa Rosa posiblemente entre en **colisión** con los intereses de los productores agrícolas, dando lugar a un escenario de disputa diferente al que se ha generalizado en los últimos años. Se trata de nuevas contradicciones generadas por el desarrollo económico en términos extractivos, una confrontación entre una agricultura de punta ya consolidada, y nuevos sectores representativos de la migración de amenidad. (Trivi, 2018, p.30)

Tomando al componente **suelo**, y al uso y ocupación del mismo, podemos decir que la ciudad ha crecido hacia el noreste en mayor medida, en la parte oeste convergen los barrios sociales con barrios cerrados, y al sur se evidencian barrios sociales y urbanizaciones cerradas en dirección y en los pueblos colindantes.

De esta manera, el tipo de crecimiento urbano muestra una expansión urbana en forma **fragmentada y dispersa**, y donde también se puede observar el peso que tiene la mancha urbana sobre el espacio natural.

Se observan urbanizaciones difusas incipientes a lo largo de las rutas 1 y 5. La extensividad de la ciudad de Merlo, no solo se traduce en la extensión de la mancha de cemento, sino también en la alteración de su paisaje y naturaleza, ocasionando así una imagen antropizada, con pérdida de calidad de sus recursos escénicos.

Su extensión operada a través de la iniciativa privada y el propio Estado genera mayor cantidad de obras de infraestructura y servicios públicos, lo que se traduce en un gran presupuesto para este último.

La mancha urbana ha estado condicionada por intereses particulares y presiones demográficas, traduciéndose en una fragmentación de sus funciones y formas tradicionales, suelo jerarquizado, homogenización de los productos urbanos posturísticos, insuficiente dotación de servicios e infraestructura y logrando una ciudad extensa, más allá de su ejido.

9.3.2.6 Empleo local

A partir de la consideración que el capitalismo global se ha trasladado con énfasis hacia los negocios inmobiliarios, dando por resultado desarrollos geográficos desiguales; interesa interpretar el tipo de dificultades que estas nuevas formas de manifestación del capitalismo plantean para la convergencia de intereses múltiples, vinculados al acceso a los recursos y a mejores oportunidades de vida para las comunidades de montaña. (Otero et al., 2010, p.1).

Respecto a esto, el sector inmobiliario coincide en que el crecimiento urbano aporta en la generación de empleo pero que aun así hay una gran **desocupación**:

“Aporta a la gente que viene a invertir, a traer sus ideas y proyectos a la Villa, incluso trabajos nuevos que pueden ser innovadores a cualquier tipo de trabajo. La inversión que se hace es muy importante ya sea de un lote que implique que se limpie, que se alambre, hasta que se construya una casa que implica mano de obra y profesionales que llevan esa obra. Entonces esa inversión genera mucho trabajo”. (Agente Inmobiliario)

“Creo que por un lado aporta y por otro no. Con el crecimiento urbano habría que traer más fábricas, más parte industrial, porque hay mucha mano de obra desocupada pero no hay fuente de trabajo que pueda albergar a toda esta gente”. (Agente Inmobiliario)

“El crecimiento aporta sobretudo en la construcción porque la gente que trabaja en ella, pertenece a los niveles medios y bajos, entonces garantiza para todos esos grupos sociales, trabajo”. (Agente Inmobiliario)

“Hay mucha gente que viene y se maravilla en la temporada, después viene a vivir y lamentablemente se defrauda y trata de volver. En otros lados, la gente cambia o alquila una casa porque sabe que va a vivir, el gran problema que nosotros tenemos es la fuente laboral”. (Agente Inmobiliario)

Conscientes de que la construcción genera empleo directo e indirecto, un agente inmobiliario afirma que el municipio no solo no le da la relevancia debida sino que pone trabas, el entrevistado lo expresa en los siguientes términos:

“El crecimiento urbano aporta en el tema de la construcción, en el desarrollo, pero no lo están haciendo sustentable, eso es lo que me lamento, porque se están poniendo un montón de trabas inútiles sin sentido que no aportan nada, y hoy la verdad que Merlo por todas estas trabas y por todos estos costos ha dejado de ser competitivo. Por ejemplo, una casa construida de 100 M2, más o menos puede generar trabajo directo para 15 o 20 personas, de acuerdo a los distintos rubros, más allá de los trabajos indirectos, entonces eso es importante y Merlo a eso no lo tiene como prioridad, la única prioridad que tiene es cobrar impuestos desde el municipio”. **(Agente Inmobiliario)**

La relación entre **construcciones** y **turismo** queda de manifiesto en los próximos testimonios:

“La mayoría que viene a vivir invierte, pero ni mira acá, excepto los emprendimientos hoteleros, pero tienen a la gente en negro, la mayoría”. **(Agente Inmobiliario)**

Esto hace que sean los “trabajadores precarizados los que efectivamente estarían desterritorializados, y no la empresa que mantiene pleno control sobre su movilidad” (Haesbaert, 2013, p.15).

“La construcción es el motor junto con el turismo que le dan mucho trabajo a la gente de Merlo”. **(Agente Inmobiliario)**

Siguiendo esta línea de pensamiento, la actividad turística es vista como una gran generadora de empleo, lo que se cuestionó anteriormente son las condiciones del mismo.

“La construcción aporta muchísimo en todo, tenés desarrollos de cabañas y gente para atenderlas, tenés desde un administrador, el que atiende, le beneficia a la panadería que le vende el desayuno, al carnicero”. **(Agente Inmobiliario)**

De acuerdo a información brindada por la área de **desarrollo social** de la Villa de Merlo, para el periodo 2018-2019, 571 personas se acercaron a la oficina a solicitar empleo, la gran mayoría mujeres jefas de hogar y personas adultas mayores sin edad jubilatoria.

La Secretaría de Desarrollo Humano y Social afirma que vió en crecimiento la demanda de trabajo, la entrega de alimentos, ropa y calzado.

De 110 familias asistidas, se incrementaron a 195, con 71 familias con ingresos inferiores a \$15.000, sin viviendas propias y 14 familias con ingresos menores a \$10.000, sin viviendas propias.

Para el **empleo público** contabilizaban un total de 280 empleados municipales, para el año 2019.

El escenario del post turismo en ciudades que actúan como destinos turísticos se conjuga con conflictos territoriales que tienen en común la consolidación de dinámicas de **exclusión**.

Se trata de un modelo económicamente insustentable. Si se desarrollara un análisis a medio/largo plazo se observaría que la renovación cíclica de la riqueza que produce la agricultura y en mayor medida el turismo, desaparece con la actividad constructora, -al convertir los campos en urbanizaciones. Al transformar la tierra en suelo, en objeto de especulación inmobiliaria, el circuito económico se reduce al proceso de compra, construcción y venta de inmuebles, y allí se detiene, cerrándose la posibilidad a nuevas formas de producción de la riqueza (Mazón y Aledo ,1996). (Otero et al., 2009, p.7)

La mayor cantidad de inversiones provienen de masas privadas, las cuales no siempre se traducen en empleo genuinos:

“La mayor parte del crecimiento urbano acá fue de una masa privada, la Avenida del Sol totalmente fue cambiada por una masa privada, la evolución fue muy importante en ese sentido. Tenemos una carencia en el sentido municipal en eso”. (Agente Inmobiliario)

“Aporta más que nada en el sentido de la construcción y son las inversiones privadas en realidad lo que genera trabajo”. (Agente Inmobiliario)

“El turismo genera mucho dinero para Merlo, y empleo para quienes trabajan en hoteles, cabañas, hay muchos comercios, aunque no está bien el pago en sueldos”. (Migrante)

Reflexiones

Lo que sucede en Merlo es que el **sector inmobiliario** es el que está determinando el rumbo del crecimiento, formando una cadena de expansión de lo urbano sobre lo rural y natural, generando así una pérdida importante de su naturaleza, su paisaje y su ruralidad. Se produce una ciudad difusa, dispersa, que mezcla lo rural y lo urbano.

Por su parte, el **Estado**, más que ausente, se encuentra estimulando este proceso, ya que la migración que se produce en la periferia es por la intervención del mismo, que solventa este sistema en pos de una ganancia económica.

El desarrollo de las vías de transporte y comunicación, condicionan los procesos de crecimiento y expansión, se revalorizan los espacios conformados a lo largo de estas infraestructuras. La expansión de conjuntos urbanos con todas las infraestructuras y servicios básicos no mejora la calidad de vida urbana, sino que rompen la trama urbana, modificando los valores del suelo de la periferia.

Estas diferencias, se solucionarán y evitarán en la medida en que el Estado construya la ciudad no sólo con fines económicos, sino para y por la población residente.

En una ciudad con índices elevados de construcción, hay cada vez mayor necesidad habitacional, se necesita democratizar geográficamente el **acceso a la vivienda**, donde no solo el sector inmobiliario especule y acumule. La demanda de alquiler es un claro indicador de **gentrificación**. El acceso a la tierra por revalorización del suelo, provoca desplazamientos, no solo espaciales sino también económicos y sociales.

Se producen situaciones de injusticia espacial, de acceso y usos de recursos, y bienes de alto valor social y económico.

Una de las consecuencias más importantes de la **turistificación** es la consolidación del mercado especulativo inmobiliario.

Villa de Merlo es hoy una localidad con una fuerte turistificación. Si estimamos la población actual en 25.000 habitantes, en plena temporada (unos 120 días al año) la población prácticamente se duplica si contamos con los visitantes en localidades vecinas y que funcionan como satélites de Merlo; es decir, **1 visitante por cada residente**. Hemos medido el grado de irritación de los residentes a la actividad turística utilizando la metodología propuesta por Doxey (Doxey, 1975) y nos da como resultado que los residentes se encuentran en la fase 3 o de **irritación marcada**, camino al antagonismo, que ya se evidencia cuando los nativos van a los cajeros de los bancos y están sin dinero, cuando no encuentran lugar para estacionar, cuando deben hacer colas para comer, cuando los precios en los supermercados aumentan astronómicamente en temporada alta, cuando ya no pueden acceder a los arroyos a recrearse dado que todo se ha privatizado y es “para los turistas”, cuando aumentan los accidentes de tránsito, la basura en las calles, la delincuencia, entre otros reclamos. (Díaz, 2017, p.5)

En 1960 la población nativa era casi del 95%. En 1980 ya había descendido al 75%, en 1990 al 50%, en 2000 se invertía la pirámide demográfica, con un 75% de residentes no nativos y actualmente la Municipalidad estima que los nacidos en Villa de Merlo, no superan el 10%. (Díaz, 2017, p.6)

No ha existido al momento un proceso **gentrificador** en sentido **estricto**, dado que la nueva burguesía que se radica en la localidad no ocupa espacios urbanos deprimidos y desplaza a la población de esas zonas. Justamente priorizan su localización sobre nuevos espacios naturales, urbanizándolos y creando hasta su propio “centro”, fuera del antiguo centro. Quizás en el futuro si exista un proceso formal de gentrificación, si es que esa burguesía compra propiedades del centro que estén en desuso o deprimidas y las recicle. Sucede que las tierras y propiedades céntricas tienen un valor de mercado tan alto que los desarrolladores inmobiliarios siguen eligiendo apartarse del casco urbano de Merlo, creando nuevas urbanizaciones satélites en espacios suburbanos, completando así la **mancha urbana** merlina. Hay un solo barrio hacia el norte, Piedra Blanca, donde se concentra gran parte de los nativos merlinos, con antiguas casas y amplios parques arbolados. Tampoco ha sido tomado por los desarrolladores inmobiliarios para tratar de transformarlo en un nuevo barrio burgués. Alguna que otra propiedad se ha vendido en forma aislada pero no como parte de un proceso planificado. El lema de las inmobiliarias en Merlo sigue siendo “**para qué te vas a comprar una propiedad a reciclar si puedes comprarte tu tierra y hacer tu casa nueva y a tu gusto**” y por el momento este ha sido el derrotero de Villa de Merlo. (Díaz, 2017, p.7)

Janoschka (2014), distingue 6 tipos de procesos de gentrificación. Entre ellas encontramos aplicable los conceptos de **gentrificación turística** (García et al, 2007, en Janoschka, 2014), generalmente impulsada por el Estado, si bien aquí el principal impulso provino de capitales externos nacionales y el Estado ha colaborado allanando necesidades de infraestructura básica o construyendo barrios sociales, en zonas periféricas, para resolver el problema de alojamiento de aquellos trabajadores que

vivieron a Merlo por su oferta de trabajo pero sin el capital para poder tener su vivienda propia También observamos que los circuitos de **valorización simbólica** (Romero y Trudelle, 2011, en Janoschka, 2014) preparando a toda la ciudad para recibir, agradar y satisfacer a los turistas se encuentra presente. Como plantea (García, 2003, en Janoschka, 2014), los turistas devienen en Merlo en los principales consumidores del entorno urbano y actores del mercado inmobiliario, comprando segundas residencias o directamente migrando para aquí.

Respecto de la gentrificación en sentido **productivo** y **comercial**, encontramos el ejemplo de la creación de un nuevo espacio altamente creativo y distintivo de orden comercial sobre la Avenida del Sol, no solo en sus formas y texturas arquitectónicas sino en nuevos rubros comerciales antes inexistentes en el centro de la ciudad e incluso con un fuerte énfasis en el esparcimiento para los turistas y nuevos vecinos burgueses. No es el Estado quien lo impulsa en este caso, como plantean (Dot et al., 2010, en Janoschka, 2014) sino los empresarios y desarrolladores privados. Si encontramos la creación de barrios marca (Ribera, Fumaz, 2008, en Janoschka, 2014) como los countries Chumamaya, Los Nogales y el Barrio Rincón del Este. (Díaz, 2017, p.7)

En cuanto a la gentrificación **simbólica**, y si nos basamos en la visión de Harvey y Lefébvre (Lefebvre, 1968, Harvey, 2008) respecto de la exclusión de personas no deseadas de los espacios públicos, debo decir que en Merlo nunca la pobreza se hizo visible, nunca se vio gente pidiendo en las calles o vendiendo en la vía pública, y no porque una ordenanza lo prohíba. Es la idiosincrasia de esta comunidad. El Estado hace mucho por dar vivienda a quien menos tiene y un plan social que los contiene. No podría hablar de la creación de espacios asépticos en Merlo. Lo que si sucede es que el Merlo para los turistas y los nuevos residentes burgueses se ha desplazado del centro de la ciudad, creando su nuevo “**centro**” que simboliza su clase. Es una suerte de desalojo indirecto. No te quito de donde estas, pero genero la atención de la ciudad y de los visitantes sobre un nuevo espacio; entiendo es una forma de **marginación**. (Díaz, 2017, p.8)

La gentrificación **rural** es significativa. Desde 2000 en adelante, muchos desarrolladores inmobiliarios compraron extensos campos que hoy son barrios privados en zonas suburbanas, como Las Moreras o Santa María, o el barrio parque ecológico Calahuala. Aquí si se viene evidenciando la sustitución de la población local por la nueva burguesía con mayores ingresos (Canoves y Blanco, 2006, en Janoschka, 2014). (Díaz, 2017, p.8)

El suelo es utilizado como **activo financiero**, por lo tanto su precio se vuelve un factor de diferenciación social, donde el cliente es el migrante, esto es “*la locura inmobiliaria sustentada en el aluvión de capitales foráneos*” (Delgado, 2006, p.33).

El sector inmobiliario se territorializa fuertemente través del turismo, y las movilidades del post turismo producen una hibridación cada vez mayor entre la función turística y residencial, generando **multiterritorialidades en disputa** donde prevalecen dinámicas de exclusión.

El **conflicto territorial** surge en la convergencia de diversas territorialidades con distintos poderes, algunas dominantes y otras en resistencia, donde hay una disputa continua por el control, la apropiación y la transformación del territorio. Así, se producen

nuevos escenarios que reflejan desigualdades, fragmentación, segregación, exclusión y desterritorialización.

De este modo Villa de Merlo, más allá de ser uno de los 15 principales destinos turísticos de la Argentina, se transforma deliberadamente en un **enorme agente inmobiliario**. Del mismo participan La Municipalidad, el Concejo Deliberante, las Cámaras y Asociaciones empresarias turísticas, las inmobiliarias y colegio de Arquitectos, acompañados por un código urbanístico que desde el año 2000 lo que hace es reproducir los típicos chalets de ladrillo vista y techo a dos aguas de teja ladrillo de los barrios privados de Buenos Aires. (Díaz, 2017, p.4)

Se evidencia una economía **especulativa** de los procesos de migración de amenidad que genera impactos para la población receptora. Los migrantes demandan cada vez más productos urbanos mientras que la población local no puede acceder a una vivienda. Estas migraciones evidencian urbanizaciones difusas, con una ocupación de baja densidad.

Podemos decir que la **migración** es una de las causas del crecimiento urbano de la ciudad de Merlo y otra es la **renta diferencial**, que lleva a la “*pérdida de competitividad, el elevado y creciente endeudamiento familiar y la evolución del precio de la vivienda*” (Bellod, 2007, p.77).

La falta de control y cumplimiento de ordenanzas y aplicación de sanciones, la falta de participación de todos los actores sociales, los problemas para manejar y limitar el crecimiento, la pérdida y cambios de valores identitarios, evidencian una débil gestión del Estado para que se beneficien todos los actores del territorio.

Para que el turismo incluya a su comunidad, se requiere de una fuerte presencia del Estado como facilitador de un desarrollo turístico que garantice buenas y mejores condiciones de vida.

Revertir estas lógicas es complejo y lleva tiempo. En principio se necesita cierta estabilidad en las variables macroeconómicas críticas tales como la inflación y la tasa de interés. Pero también existen **instrumentos de regulación** que desalientan los usos de los bienes inmobiliarios. Por ejemplo, un fuerte impuesto inmobiliario podría reducir el atractivo del uso del suelo como fuente de inversión. Como contrapartida, facilitaría una mayor recaudación que podría destinarse al mejoramiento de la infraestructura y los servicios urbanos, especialmente en zonas postergadas de la ciudad. De este modo, el **impuesto inmobiliario** estaría atendiendo los tres objetivos primordiales de todo impuesto patrimonial: generar recursos, redistribuir riqueza e inducir ciertas conductas. Al desalentar las propiedades en desuso, un fuerte impuesto inmobiliario también contribuye a morigerar el precio de los bienes inmuebles. En primer lugar, porque obliga al propietario a efectivizar cuanto antes una transacción de alquiler o de compraventa, es decir, impide la prolongación de la espera al “mejor postor”. En segundo término, porque expande la oferta económica de inmuebles y, de este modo, la demanda final obtiene mayores posibilidades de elección y sustitución de los mismos. (Baer, 2008, p.25)

Tal es el caso del mercado de suelo, donde la cantidad de suelo ofertado es notoriamente inferior que la cantidad demandada, es decir que no se trata de un **mercado competitivo**, sino que está caracterizado por la **escasez de la oferta**. Esta escasez permite al propietario, la oferta, cobrar el máximo precio que puede pagar el

usuario del suelo, ya que pone a competir a todos los usuarios hasta encontrar a aquel que paga la mayor cantidad de dinero y le agota la totalidad de su capacidad de pago, es decir que, al usuario, la demanda, no le queda excedente de consumidor del cual pueda disponer para solventar cualquier gasto adicional. En consecuencia, un **impuesto a la propiedad** del suelo implicará que el monto máximo que pueda ofrecer el usuario al propietario sea menor pues tiene que apartar un monto suficiente para pagar el impuesto. El resultado será que el precio que se manifestará en el mercado será menor, el impuesto tendrá que ser absorbido por la oferta, el propietario. (Schechinger, 2005, p.17)

Mientras más alto el impuesto, mayor será la participación de la autoridad en el “negocio” de **hacer ciudad**, es decir de producir ventajas de localización, y menor será la participación del propietario que poco ha hecho por que el precio del suelo alcance el nivel que alcanza en el mercado. Debe destacarse que la cantidad de dinero que el usuario desembolse será la misma y si no existe impuesto el pago irá en su totalidad al propietario. Cada peso que se deje de pagar al **gobierno** por concepto de impuesto al suelo acabará por pagarse al propietario por concepto de renta, o precio, del suelo. (Schechinger, 2005, p.19)

Un argumento opuesto al de arriba pondría el énfasis en el **estímulo de conductas de la oferta**. Si el impuesto al suelo dedicado a vivienda para pobres es menor que el de otro uso del suelo, el propietario obtendrá una mayor ganancia, como socio del negocio su utilidad será mayor; si en cambio lo dedica para una clase social mayor que tenga una carga fiscal mayor, su ganancia será porcentualmente menor. En consecuencia, tendería a ofrecerse **más suelo para pobres que para ricos**. De hecho, hay indicios de que posiblemente el entorno de baja carga fiscal, y de la tolerancia a no asumir obligaciones de urbanizar, típicos de América Latina, aumenta las ganancias de la oferta de suelo para pobres frente a otros mercados donde las cargas fiscales y obligaciones reducen dichas ganancias. De hecho, este es uno de los incentivos al **mercado informal** y precario de suelo para los pobres, es decir que los capitales inmobiliarios se sientan atraídos por el nicho de la informalidad por ser más redituable. Adicionalmente esto trae como consecuencia que el gobierno de la ciudad tenga que obtener subsidios de otras fuentes fiscales para corregir la falta de servicios en dichos asentamientos precarios. (Schechinger, 2005, p.20)

Una evaluación de una administración eficiente debería incluir mirarla a la luz de los efectos en el mercado y la estructura de la ciudad y no sólo una evaluación de la eficiencia recaudatoria por sí misma. Una falta de registro de terrenos en zonas pobres o la subvaluación de inmuebles de alto valor, ambas prácticas muy frecuentes en América Latina, llevan implícitos descuentos y exenciones con efectos en el mercado y en la estructura urbana que pocas veces se evalúan (Schechinger, 2005, p.22)

Para incidir en el funcionamiento de los mercados de tierra urbana (formales e informales), promover un uso sostenible y justo de este recurso, reducir sus precios, producir tierra equipada para los pobres y repartir más equitativamente las cargas y las ganancias; es necesario: articular las **políticas** de desarrollo urbano con las políticas de tributación de la tierra; promover una nueva visión y **legislación urbanística** en que se diferencie el derecho de propiedad del derecho de edificación y se comprenda que las plusvalías generadas no pertenecen exclusivamente a los propietarios de la tierra; crear

mecanismos para la recuperación y distribución de **plusvalías** que permitan producir tierra urbana equipada para los sectores sociales de menores ingresos y compensar las desigualdades urbanas. (Reese, 2006, p.15)

Se acuerda con lo propuesto por Reese (2013), en relación a desarrollar una nueva concepción del urbanismo, no como asegurador de la renta especulativa del suelo, sino como una función pública que tiene la obligación de garantizar la defensa de los derechos y los intereses colectivos que desarrolla el principio de la función social de la propiedad. Ya que según asegura Reese, el problema de nuestras ciudades no es la falta de planeamiento, sino el **orden elitista** actual y excluyente de las políticas del urbanismo. En este sentido, a los desarrolladores debería cobrárseles un **plusvalor** por el alza de precio del suelo proveniente de las obras públicas. Esa valorización inmobiliaria debe ser capturada por el Estado para hacer loteos, infraestructura y préstamos para viviendas populares. De esta manera se evitaría que los destinos turísticos se convirtieran en ciudades duales con grandes inequidades sociales y espaciales a propósito de la actividad turística. (Otero y González, 2020, p.182)

9.4 Recursos determinantes de la competitividad turística sustentable

El desarrollo turístico implica distintos tipos de **movilidades**, sobre todo de personas, objetos y capitales, aunque también involucra la movilización relacional de recuerdos, emociones y diversas puestas en escena. Esta compleja serie de movilidades entrañan una serie de riesgos para las comunidades receptoras en términos de cambios culturales, paisajísticos y medioambientales. La aparente “**muerte de las distancias**” (Sheller y Urry, 2004:4) como una de las características esenciales de la **modernidad líquida**, hace de carácter global las movilidades del turismo. Los destinos turísticos, y en este caso los destinos de montaña, son lugares que se **ponen en juego** para responder a una oferta global. (González et al., 2009, p.76)

Las movilidades del turismo no pueden ser analizadas separadas de la consideración de un complejo conjunto de movilidades. Los destinos turísticos solo pueden y deben ser analizados e interpretados como sistemas complejos donde se produce una intersección de múltiples movilidades. El desarrollo turístico construye **puestas en escenas** que promueven otras movilidades y desmovilizaciones. Por tanto, en los destinos de montaña es dable identificar superposiciones entre las movilidades propias del turismo y aquellas generadas por otras actividades económicas, profesionales, o bien por los propios movimientos migratorios desde y hacia los mismos (Sheller & Urry, 2004). Los destinos turísticos de montaña, como **lugares puestos en juego**, pueden ser concebidos como sitios producidos de manera económica, política y cultural, a través de la red de múltiples movilidades de capitales, personas, objetos, signos y de información (Sheller & Urry, 2004). (González et al., 2009, p.79)

Las movilidades del turismo están siempre localizadas y materializadas. Los **lugares para jugar**, y por ende los **lugares que se ponen en juego**, solo se estabilizan de manera contingente a los fines del consumo turístico. Este proceso de estabilización requiere una amplia gama de otras desmovilizaciones y removilizaciones: de trabajo y mano de obra, de capitales, de migrantes y de ciudadanos, así como también de imágenes, de información, de bienes físicos y de realidades virtuales (Sheller & Urry, 2004). (González et al., 2009, p.79)

Más que una distinción binaria entre movilidades globales e inmovilidades locales, las movilidades globales del turismo ocurren gracias a la movilización de locaciones y la renegociación de la materialización de los lugares. Los lugares para jugar son estabilizados solo de manera contingente a los fines del consumo turístico; estas estabilizaciones requieren de una serie de desmovilizaciones y desplazamientos, de trabajo y de capital, de migrantes y ciudadanos, de imagen e información, de equipamientos físicos y realidades virtuales. Por eso, los lugares para jugar son siempre, y de manera global, fluidos, relacionales, y, sobre todo, inestables (Sheller & Urry, 2004). (González et al., 2009, p.90)

Si la **posmodernidad** implica una mutación trascendental de la organización espacio-tiempo, el fenómeno turístico se enmarca en un nuevo paradigma de **movilidades globales** caracterizado por la aceleración de las interconexiones, la intensificación de los intercambios y la permeabilidad de las fronteras culturales.

Este enfoque **post turístico** da cuenta de la obsolescencia de las categorías clásicas para comprender el turismo en el marco de la posmodernidad al desdibujarse los enfoques binarios como tiempo libre-tiempo de trabajo, cotidianeidad-vacaciones, residente-visitante, turismo-recreación, entre otras. En este nuevo paradigma, la realidad socioespacial se presenta de manera difusa y continuada, los espacios del turismo como los de la vida cotidiana se entretajan dando lugar a nuevas prácticas mixtas de uso y vivencia del espacio, transformando los roles tradicionales tanto de turistas como del espacio. Uno de los cambios respecto al rol del **post turista** es que es cada vez más capaz de sortear intermediarios y pasar a involucrarse en la producción de sus propias experiencias turísticas de un modo activo y creativo. La integración de las experiencias turísticas suele apoyarse en una demanda de experimentar la «**vida cotidiana**» de los lugares que uno visita. (González, et. al, 2019, p.5)

En un contexto internacional marcado por la globalización productiva, de consumo y financiera, predominan fuertes procesos que traen consigo una orientación hacia el logro de crecientes niveles de **competitividad**, lo cual exige el permanente desarrollo de productos adecuados a exigencias de calidad, precio y diferenciación. Esto genera presiones y continuos ajustes en la forma de producir y en lo que se produce. (Molina, 2006, p.36)

En Argentina, los esfuerzos por promover condiciones de competitividad en destinos turísticos son sólo recientes. El punto fundante de un conjunto de iniciativas lo constituye el **Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable** (2004), desarrollado por la Secretaría de Turismo de la Nación (actual Ministerio de Turismo de la Nación), que define entre sus premisas prioritarias propiciar el desarrollo económico y la inclusión social mediante el desarrollo turístico y la preservación del patrimonio histórico, cultural y ambiental. En este marco, no se puede dejar de mencionarse un hito en términos de políticas públicas turísticas referidas a la competitividad como es el **Programa de Mejora de la Competitividad del Sector Turismo** (2004). Significa el primer abordaje integral desde la política pública nacional orientado a cuestiones de competitividad turística. El Programa identifica dos áreas prioritarias del país que, por su potencial para alcanzar un aumento sostenido de turistas, y un incremento en su estadía, son objetos de planes específicos de competitividad: El Corredor de los Lagos y el Corredor Iguazú Misiones. (Otero y González, 2012, p.11)

Otro antecedente válido es el **Programa de Fortalecimiento y Estimulo a Destinos Emergentes** (2008), que se viene aplicando desde hace más de seis años en casos pilotos de distintos destinos emergentes del país, trabajando temas relacionados con la competitividad sustentable. (Otero y González, 2012, p.12)

Los procesos de migración de amenidad en Merlo, han generado transformaciones en la competitividad turística sustentable del destino, que necesitan ser analizadas. Para ello, se utilizará el **Modelo de Competitividad Sustentable** de Crouch y Ritchie (2003), que nos permitirá conocer sus elementos más críticos.

9.4.1 Factores críticos

9.4.1.1 Condiciones de los factores de soporte y recursos

La ciudad de la Villa de Merlo, desde sus inicios se proyectaba como turística, debido a las bondades de su **clima**. Por lo tanto, fue convirtiéndose en destino turístico a la par que su población comenzaba a aumentar.

La localidad se transformó en un destino turístico básicamente por la visión – e intereses económicos – de dos familias terratenientes que construyeron una marca atractora de visitantes en torno al clima. Cómo funciona el ciclo. Los turistas vienen por primera vez al destino, se enamoran de su clima, de su tranquilidad, seguridad, de su naturaleza prácticamente pura y regresan a sus hogares pensando “como me gustaría vivir en un lugar así”. El municipio, que cuenta con una Secretaría de Turismo, Desarrollo e Inversiones, no solamente muestra sus atractivos sino que enfatiza en cada oportunidad con la que cuenta, que **“Merlo es un lugar para vivir bien, para mejorar tu calidad de vida”**. Al asociar turismo con inversiones, está todo dicho. Los visitantes consultan que se puede hacer, de que se puede vivir y el destino responde **“¡pues del turismo!”**. (Díaz, 2017, p.4)

Su atracción más tarde pasa a ser su **casino**, único en la región. Los turistas comienzan a invertir en emprendimientos turísticos, cambiando de esta manera los usos del suelo. Se transforma así la trama urbana de la ciudad. Más tarde el crecimiento poblacional se acelera, al igual que lo hacen las operaciones del sector inmobiliario, aumentando considerablemente la oferta de servicios turísticos, principalmente de parahotelería y gastronomía.

“Como la edificación turística es realizada para el consumo de los turistas, no hay necesidad de ofertar algunos servicios básicos como salud y educación, destinados especialmente a la población residente” (Pontes, 2020, p.139). A continuación los migrantes dejan en claro las problemáticas que sufren en relación a los **servicios públicos**:

“Hay problemas de infraestructura edilicia, todo lo que es calles rotas e ingeniería civil, creo que estamos un poco atrasados”. **(Migrante)**

“Los principales problemas son la salud, limpieza y hace falta más control vehicular”. **(Migrante)**

“Lo malo es que no haya seguridad como corresponde, no solamente relacionada con el tránsito sino la seguridad local, ya que viene gente de otros lados con costumbres distintas, se acepta a gente sin controlar. No hay controles en los lugares estratégicos que tiene Merlo, y se puede transformar en una ciudad con rascacielos. Tampoco tenemos los servicios asistenciales y de salud como debe ser, y en las calles de la ciudad falta la seguridad para el peatón. Además, mucha gente que viene y no tiene vivienda”. **(Migrante)**

Se señala que estas problemáticas de provisión de servicios terminan afectando también a los turistas de Merlo:

“Algunas veces hay conflictos con los servicios, como el agua potable y la luz en el verano. Creció mucho y no se han ocupado del tema”. **(Migrante)**

La falta de **servicios recreativos** también es percibida como escaza por los migrantes:

“Hay falta de lugares de entretenimiento para los jóvenes y adultos mayores”. (Migrante)

Por su parte, el sector público reconoce la existencia de este tipo de demandas:

“Las principales demandas de la población están más que nada apuntadas al servicio público, tanto lo que le corresponde al municipio como a la provincia”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

Se necesita atender estas cuestiones por parte del municipio, que evidencia una falta de **planificación** en los problemas de abastecimiento de servicios públicos básicos para su población residente que se agrava con la llegada de turistas y nuevos migrantes cada año. El Colegio de Ingenieros lo deja en claro de la siguiente manera:

“La demanda de la población va creciendo de acuerdo a quienes viven en el lugar. Antes la demanda no era tanto tener una buena calle, sino tener un dispensario, un medio de transporte para viajar a San Luis o a Santa Rosa. La salud, bastante en seguridad, los servicios básicos de parte del municipio, aunque hay algunos que no quieren el alumbrado público porque quieren ver las estrellas, pero a raíz de la seguridad necesitas iluminación. Esto va a ir creciendo de acuerdo a la demanda, si pagás el ABL querés tener los servicios básicos a la vuelta de la esquina, sino la gente se queja. La gente de Buenos Aires tiene todo al lado, servido, y cuando vienen a un lugar que quieren que sea tranquilo, quieren tener todos los mismos servicios, trasladan sus vivencias acá y trasladan sus demandas al municipio”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Se produce una paradoja. Quienes vinieron hace décadas como turistas y hoy son vecinos de la localidad, vinieron priorizando una serie de condiciones para mejorar su calidad de vida y ésta se ve amenazada hoy por nuevas oleadas de visitantes, así como ellos una vez lo hicieron con los nacidos y criados en Merlo. Nacidos molestos por los nuevos residentes y todos molestos con los residentes temporarios que vienen en masa cada día más importantes, ya que como gran parte de quienes vinieron y vienen se dedican al turismo como fuente principal de ingresos, hay que “alimentar” a semejante cantidad de nuevas empresas turísticas con más y más visitantes.

Por otra parte, hay otros indicadores preocupantes. La localidad entra en emergencia hídrica en los meses que no llueve, debido a la creciente población, la luz se corta porque se sobrepasa el límite de las redes, las antenas de telefonía móvil y WiFi se saturan y no funcionan, los residuos se acumulan en la vía pública porque no se da abasto para retirarla, las napas de agua subterránea se están contaminando, y así podríamos continuar. (Díaz, 2017, p.5) No se cuenta con infraestructura básica como cloacas, suficientes estacionamientos en plena temporada turística y otras desventajas más se hacen presentes, las cuales son contadas por los propios migrantes:

“Como desventaja es difícil empezar de cero, y si necesitas algún producto o repuesto es complicado conseguirlo, como no tenemos fábrica o transporte directo, esto de tercerizar hace que el costo de ese producto sea elevado”. (Migrante)

“Desventajas son los boliches en el centro, que hacen que mucha gente que vive cerca se quiera mudar. Se corta la luz en temporada y si no llueve durante el año, en el verano no tenemos agua”. (Migrante)

Merlo tiene áreas con alta calidad paisajística y ambiental, pero existen déficits infraestructurales y de equipamiento, surgiendo así problemas socioeconómicos y ambientales.

Los factores de soporte y recursos deben ser mirados por las autoridades competentes, para poder dar respuesta a una situación que parece agravarse.

Esto será alcanzable en la medida de que los actores locales decidan sacar al “turismo de la sombra” y pongan en marcha una matriz productiva capaz de generar competitividad y desarrollo local, que actualmente está paralizada y condicionada por ser objeto de especulación inmobiliaria. Se coincide con Arocena (1995:3), quien señala que “así como no hay ninguna organización que funcione sólo por la aplicación del reglamento (se necesita siempre una dosis de "buena voluntad" de sus miembros), no hay ninguna sociedad que funcione únicamente por la aplicación de un plan. (Sánchez, 2011, p.16)

9.4.1.2 Condiciones de los factores de atracción

La Villa de Merlo cuenta con distintas atracciones que pueden ser visitadas a lo largo del año, como ferias, eventos musicales y deportivos, museos históricos, siendo su naturaleza, es decir, el factor sierras, su principal atractor. En este sentido, el sector inmobiliario plantea que se necesita seguir explotando la **naturaleza**, mientras que otro agente lo contradice:

“Tenemos el atractivo de la montaña que hace que seamos nosotros un gran atractivo a través de eso, y no estamos explotándolo de manera que requeriría en otro país, creo que seríamos algo bastante importante, creo que no le damos la importancia en ese sentido”. (Agente Inmobiliario)

“Acá, al estar en más contacto con la naturaleza, hay que saber cuidar un poco más el medioambiente, saber respetar las ordenanzas, y a la vez, el municipio tiene que incluir al inversor dentro de todos esos procedimientos para cuidar la naturaleza, y que sea beneficioso para todos”. (Agente Inmobiliario)

El tipo de negocio turístico que más creció en relación con otros servicios de la oferta turística, es el **alojamiento**. Esta situación es captada de manera positiva por el sector inmobiliario:

“Lo que siempre destacué de la Villa es que ha tenido un proyecto a largo plazo que se ha ido plasmando y se ve reflejado en lo que hoy es Merlo. En los '80 era un pueblo y ha ido evolucionando considerablemente a lo que es hoy, con hoteles de primera línea y muchas cosas que se le ofrecen al turista”. (Agente Inmobiliario)

De 365 alojamientos al año 2017, sólo 4 son de **nacidos** y **criados** en Villa de Merlo, junto a su decisión de migrar es acompañada con la decisión de invertir en el desarrollo de Pymes y microemprendimientos turísticos, fundamentalmente cabañas y hoteles. (Miranda et al., 2019, p.33)

Se produce así una **sobreoferta** de alojamiento por sobre la demanda del destino, como lo afirma el siguiente testimonio:

“Al crecimiento urbano lo veo excesivo, hay demasiados locales que están parados y que no se alquilan, las edificaciones como hoteles y cabañas también excesivas, hay miles, y por más que venga mucha gente no alcanzan a llenar tanto”. (Migrante)

Por su parte, el Colegio de Ingenieros tiene una visión positiva sobre la **imagen nacional** de Merlo y la provincia, debido a la oferta hotelera y parahotelera disponible, así opina al respecto:

“Desde el 2001 en adelante la inversión en turismo ha sido muy buena, ha crecido mucho en hoteles, por ejemplo, el Howard Johnson en su momento hizo una inversión multimillonaria de un hotel 4 estrellas, en una población con todos complejos de cabañas y hoteles muy chicos, eso atrajo el foco de las grandes inversiones a nivel hotelero. La inversión ha sido buena porque Merlo es un punto turístico por excelencia a nivel nacional, entonces al tener hotelería de primera en el centro del país, es uno de los puntos que mayor oferta hotelera tiene y de mayor calidad. Tenemos el aeropuerto internacional que nunca lo aprovecharon, y si el día de mañana está en funcionamiento con toda la plaza hotelera que tenés acá, es un boom. El Hotel Epic, también es una inversión multimillonaria para lo que es Merlo. Hay una oferta importante y proyectada en el tiempo que piensan que Merlo va a seguir siendo un atractivo turístico, por eso el afán de cuidar lo que es la vegetación y la zona natural de Merlo para que siga siendo el atractivo. El turismo es muy importante, hoy en día el 60% de la entrada de dinero de Merlo, es la imagen. A San Luis mismo se lo conoce como el lugar turístico por excelencia. La inversión privada ha sido importantísima porque ha hecho que Merlo sea hoy lo que es a nivel nacional, un punto atractivo no solo por la belleza natural, sino también por los hoteles que tiene, los complejos de cabañas, son todos de muy buena calidad, y nuevos”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

Desde otra perspectiva, un migrante considera que en las inversiones que se realicen debe tenerse más presente las **tradiciones** del lugar:

“Yo ya no quisiera que venga más gente a Merlo porque lo quiero cuidar, pero las ventajas son la naturaleza, la gente de campo, el microclima que todavía tenemos algo, tener una rica cultura que hay que desarrollarla y potenciarla, y la salud mental de uno. Antes había peñas y se han ido perdiendo, no es solamente con el Festival Valle del Sol, se perdieron las tradiciones, que se tienen que seguir conservando pero con una visión moderna y adecuadas al lugar”. (Migrante)

Merlo cuenta con distintas **asociaciones** que nuclea el sector público y privado del turismo, pero se necesita de un trabajo en conjunto para el funcionamiento del destino turístico, incentivando a **innovaciones** y gestionando **financiamiento** para migrantes que apunten a un desarrollo innovador, es decir a:

Migrantes emprendedores por estilo de vida que a partir de sus **innovaciones socio-culturales** pueden contribuir al desarrollo local. Si bien estas movilizaciones responden a lógicas capitalistas ligadas al consumo de espacio y la especulación inmobiliaria, generando territorios fragmentados y excluyentes, también son flujos que abren espacios para la realización de subjetividades más reflexivas y críticas. (Merlos, 2018, p.1)

9.4.1.3 Responsabilidades de la dirección del destino

Dada la complejidad del subsistema turístico, y del sistema social en el que se inserta, más que hablar de un plan perfectamente controlado resulta más acertado hablar de un contexto (o círculo vicioso) emergente: cada decisión contribuye a establecer el contexto en el que se toman las decisiones ulteriores. En otras palabras, lo que pase mañana dependerá de lo que ocurra hoy. No obstante, la contingencia y el carácter emergente del sistema, todo apunta a que ha habido actores con mayor capacidad estructural de acción (y con mayor responsabilidad) que se han beneficiado en mayor medida del **boom inmobiliario**. (Andreu, 2014, p.9)

En Merlo es importante la intervención del Estado en la **promoción** de actividades culturales, en forma de nuevos eventos programados que fomentan una nueva imagen de la localidad creada por un grupo de técnicos especialistas en marketing y publicidad, propulsando nuevas identidades, artificiales y pretenciosas, mucho más cercanas a la de los **nuevos burgueses** radicados aquí que la de los nativos merlinos. (Díaz, 2017, p.8)

El crecimiento urbano que ha sufrido Merlo, pone de manifiesto una necesaria **diversificación** de la oferta turística y una **planificación** y actualización del destino, tal como señala el entrevistado:

"A mí me parece que necesita más explotación el destino turístico, hay destinos turísticos que están mucho más capacitados, actualizados, a Merlo le falta todavía". (Agente Inmobiliario)

Sergio Boisier plantea con claridad el estado del tema: "Sin duda que está de moda hablar de la crisis de la **planificación**, pero prepararse para asistir a su funeral podría ser algo prematuro [...] Lo que sí está en crisis terminal es la planificación como proyecto colectivo de ingeniería social de la racionalidad iluminista, siendo ello propio de la más amplia crisis de la modernidad [...] La cuestión no se remite en consecuencia a un 'sí o no' en relación con la planificación, sino a una cuestión más compleja que tiene ver con el tipo, o la modalidad, o las características de la planificación pertinente a las actuales condiciones políticas y económicas". (Boisier, 1992, p.13, en Arocena, 2005, p.3)

Todo el texto de Boisier está consagrado a exponer una metodología de "**planificación regional**". En su método, reserva un lugar clave a "la incorporación de propuestas que surgen de personas que conocen -mejor que el planificador- la situación de los diversos sectores y ámbitos regionales". (Boisier, p.28, en Arocena, 2005, p.3)

Hay dos razones principales para hablar de "**planificación local**". La primera se refiere a la pertinencia de la escala local o regional. En esta escala importa la construcción social cotidiana, el hombre concreto y su entorno inmediato, así como la permanente transformación de la naturaleza.

Cada proceso se estudia en su perfil específico, en su forma particular de crear y de destruir, en su manera de hacer fructificar un territorio cargado de historia, en sus mecanismos de convivencia y de organización.

La segunda razón tiene que ver con la **participación** de los actores locales. Una de las más importantes debilidades de la planificación global y centralizada fue el divorcio entre planificadores y protagonistas. (Arocena, 2005, p.3)

Para entender la competitividad de un destino en el largo plazo es apropiado considerar dos elementos (Crouch y Ritchie, 1999:142): la **ventaja comparativa** (recursos endógenos): recursos del destino (recursos humanos, recursos físicos, conocimiento de los recursos, disponibilidad de capital, infraestructura turística, recursos históricos y culturales y tamaño de la economía) y la **ventaja competitiva** (recursos desplegados): capacidad de utilizar esos recursos de manera eficaz a largo plazo (auditoría e inventario, mantenimiento, crecimiento y desarrollo y eficiencia y eficacia). (Castrillón, 2011, p.104)

Una competitividad sostenida en el tiempo sólo puede basarse en la creación y uso de ventajas competitivas dinámicas, construidas a partir del conocimiento y de la **innovación** (Boisier, 2003:14-25, en Otero, 2007:94) La agenda actual del desarrollo, centrada en los procesos de consolidación local, promueve la productividad, tratando de aumentar el valor de conjunto mediante una mejor articulación entre las empresas, el Estado y la sociedad civil. La noción central es que la ventaja competitiva no se genera solamente al interior de las instituciones individualmente, sino por una serie de factores externos a ellas, que son de importancia creciente. Este cambio de responsabilidades en el desarrollo económico y social cuestiona fundamentalmente el rol del **Estado**, de conductor del proceso a través de distinto tipo de incentivos, a un nuevo rol donde el foco este puesto en crear condiciones para el trabajo colaborativo. El nuevo modelo entonces supone el desarrollo como un proceso colaborativo que incluye al Estado en sus diferentes niveles, las empresas, instituciones educativas y de investigación, y otras organizaciones intermedias participantes. Estas relaciones y conexiones entre los actores sociales de los destinos turísticos tejen la complejidad, capaz de generar sinergias de conjunto, que complementan los esfuerzos y saberes individuales y crean **capital social genuino**. El capital social y la cultura son componentes clave de estas interacciones. Las personas, las familias, los grupos constituyen capital social y cultura por esencia. (Otero y González, 2014, p.240)

“D’Hautesserre (2000:23), define la **competitividad del destino** como *“la capacidad de un destino para mantener su posición en el mercado y compartir y/o mejorarla a través del tiempo”* (Castrillón et al., 2011, p.102).

Entonces si bien el **mercado** no es “el enemigo” debe tenerse en cuenta que opera bajo la lógica de maximizar ganancias por lo que de las tres lógicas analizadas es la que peor distribuye los recursos. Por lo tanto, no hay forma de que el mercado inmobiliario funcione bien sin una importante intervención del Estado. Si se deja en manos del mercado el crecimiento de los destinos de montaña, atravesados por procesos de migración de amenidad, cada vez vamos a tener menos espacio público y los bienes comunes, tales como los bosques, los ríos y lagos se van a ver afectados. (Otero y González, 2014, p.7)

“La competitividad es efímera sin **sostenibilidad**, y más en el largo plazo (Ritchie y Crouch, 2003:49)” (Castrillón et al., 2011, p.103).

Estas condiciones excepcionales en lo paisajístico y la pequeña escala de estas localidades de montaña generan en el imaginario colectivo la visión de un espacio de aldeas que comparten ciertos “**valores públicos**” comunes que ofrecen mejores oportunidades para el desarrollo humano. El valor se relaciona con la capacidad de

generar gozo, deleite o bienestar, y surge del encuentro entre necesidades y deseos y las oportunidades que se abren del estilo de vida o de las experiencias turísticas que se ofrecen. El valor público se distingue de otros tipos de valor por ser percibido por la ciudadanía de manera colectiva. (Otero y González, 2014, p.240)

Se entiende al valor público local como un intangible que debe ser determinado por los residentes y recuperado por los municipios para establecer su misión; y a la “innovación como” un valor agregado que de acuerdo a las condiciones del entorno genera cuantiosas ventajas competitivas que mejoran las estrategias empresariales y del destino. (Otero y González, 2014, p.240)

Los prestadores de servicios, las organizaciones, el sector público, deberían considerar esos valores públicos para mejorar su situación de competitividad sustentable basados en la **innovación**.

El Estado tiene la responsabilidad de promover la competitividad, a través de políticas públicas de generación de experiencias significativas, trabajando de manera conjunta con microemprendedores.

9.4.1.4 Existencia de determinantes restrictivos

Uno de los determinantes restrictivos más críticos se relaciona con la falta de control sobre políticas públicas concretas de cuidado de la naturaleza, es decir, hay leyes que la preservan y si bien el sector inmobiliario dice estar al tanto, muchas veces no se cumple.

“A partir de una cierta cantidad de metros te exigen estudios de impacto ambiental, pero la zona más preservada pasa por la zona del faldeo, es la zona T4, donde más se cuida la naturaleza”.
(Agente Inmobiliario)

El mismo sector público nos dice que hay leyes que regulan el medioambiente pero aparece la cuestión presupuestal como impedimento para cumplirlas:

“Yo creo que tenemos muchas ordenanzas sobre medioambiente, pero creo que tendría que haber una que determinase más presupuesto para esta área para poder cumplir con todo”.
(Sector Público, área Medioambiente)

Siguiendo la cuestión legislativa, actualmente en el área de turismo nos encontramos con **facilidades** para la habilitación de alojamientos hoteleros y sobretudo parahoteleros.

Los alojamientos turísticos en Villa de Merlo se regulan por la Ordenanza N° VIII- 0496-HCD-2012 que establece las características y tipologías de los alojamientos turísticos Hotel, Hostería, Motel, Residencial A y B, Complejo de cabañas, Cabañas Apart -Hotel y las Viviendas de Alquiler Temporario turístico (VATT), regulada asimismo por la Ordenanza VII-0102-HCD-1998 (701), la cual rige para todas las viviendas que se deseen alquilar para turistas, donde se establecen solamente requisitos mínimos, para la habilitación de los mismos como botiquín de primeros auxilios, extinguidor de incendios, disyuntor diferencial, disponer de agua caliente las 24 hs, mantener el inmueble en

perfecto estado de uso y conservación, contar con libro de pasajeros, aquellas que contienen pileta deben contar con sistema de protección.

Analizando el marco regulatorio, detectamos la existencia de **bajas barreras de entrada** al sector turístico, debido a que los requisitos para la habilitación de alojamientos turísticos, no resultan complicados para abrir un alojamiento y menos aún una VATT y por ello, estas últimas, representan el 46% del total de establecimientos de alojamientos de Merlo. (Miranda et al., 2019, p.36)

En cuanto a la **conectividad**, Merlo cuenta con un amplio desarrollo de las rutas provinciales, así como la oferta de varias empresas de transporte de pasajeros regionales y nacionales. A su vez, se encuentra a 18 kilómetros del Aeropuerto Internacional Valle del Conlara, pero el mismo no siempre prestó servicios regulares desde su inauguración en 2001, esto hace que los turistas deban viajar hasta el aeropuerto de San Luis Capital o Córdoba Capital, y de allí conectar a Merlo a través de otro medio de viaje.

El Estado **provincial** ha acompañado todo este proceso de desarrollo urbanístico de Merlo. Desde 1980 a 2010 ha asfaltado 3 rutas que mejoraron la accesibilidad de la localidad con grandes centros urbanos como San Luis, Villa Mercedes, Rio Cuarto o Villa Dolores. Se construyó un hospital y varias salas de primeros auxilios. Desde 2008 se mejoró mucho la conectividad por internet y Wi Fi. Se hicieron obras de tendido de gas natural, represas de agua para la creciente población, planta potabilizadora, electrificación urbana y rural. (Díaz, 2017, p.3)

El destino turístico de Merlo se encuentra posicionado a nivel nacional, por lo que atender las cuestiones que condicionan su imagen y marca permitirá mejorar su competitividad sustentable.

9.4.1.5 Funcionamiento de los componentes del entorno micro

El elemento principal que incide de manera directa en el entorno competitivo micro en la ciudad de Merlo es la falta de **políticas financieras** para el desarrollo de productos innovadores que permitan diversificar la oferta turística. Podemos ilustrar esta situación con los siguientes testimonios:

“En cuanto a la financiación para las inversiones, no creo que el municipio otorgue facilidades, ponen más palos en la rueda todavía”. (Agente Inmobiliario)

“El municipio lo único que dá es trabas, muy burocrático, los costos son elevadísimos como si estuviésemos construyendo en Miami, son onerosos los costos que dan y no tiene oferta de cosas, y han venido varios inversores y se terminaron yendo a otras provincias”. (Agente Inmobiliario)

“La municipalidad hoy en día no está dando muchos beneficios para el inversor, tendría que tener para captar más inversores y que le sirva a la municipalidad para tener más beneficios”. (Agente Inmobiliario)

En cuanto al contacto y **cooperación** entre residentes, la población nativa de Merlo, es vista como conservadora:

“Me parece que la población de acá tiene una costumbre muy arraigada, muy tradicional, conservar ciertas leyes culturales, y al venir gente de afuera, se produce una multiculturalidad bastante interesante, donde se van mezclando distintos estilos de vida, culturas, vivencias, forma parte también de un proceso global. Mundialmente se está viviendo un proceso donde la identidad cultural propia de la comunidad ya está dejando de ser así y se está transformando en una cultura globalizada. Se generan ciertas resistencias, pero es muy curioso lo que pasa, donde los hijos de la gente mayor se van a vivir a otro lado, y después con el tiempo, vuelven los nietos e hijos por el tema de la inseguridad si están en Buenos Aires, entonces tenés gente que conoce Merlo por primera vez y gente que tiene sus raíces en la zona y vuelven”. (Migrante)

“La gente nativa es muy pasiva, muy tranquila, gente de pueblo, de campo, que ayudaba, y que ya quedan muy pocos. Los que vinieron quisieron imponer, edificar y poner rubros que no eran para Merlo”. (Migrante)

La provincia (no así el municipio) ha sido el único agente que por medio de ciertos recursos a su alcance, ha buscado estrategias más **inclusivas** para toda la población, como plazas saludables en los barrios, los centros de atención primaria de la salud, bibliotecas populares y un gran parque recreativo para todos los merlinos. (Díaz, 2017, p.10)

Se observa que no se involucra a los nativos en cuestiones de desarrollo de emprendimientos turísticos

“Nuestro territorio es Merlo, pero la comunidad que vive en ese territorio que son los actores locales, no hay una participación como uno espera, es cerrada, y para poder desarrollar Merlo, hay que tener una gran apertura y tratar de convocar a todos los actores sociales, es todo parcial, y esto se genera porque hay intereses mezquinos y políticos. No hay una convocatoria al ciudadano nativo, hay una falta total de respeto al ciudadano nativo. Si uno lo ve desde el punto de vista político, San Luis es una provincia muy rica que está en vías de desarrollo y expansión en cuanto a lo que es recibir gente de otros lugares. Es un polo muy importante, no solamente para el turismo sino también para realizar emprendimientos y generar otras empresas. Hubo una ley de industrias, pero muchas fábricas se descontrolaron, otras quedaron y sería muy importante para la mano de obra, que es otra de las problemáticas que tenemos”. (Migrante)

Para comparar a Merlo, se elige un destino turístico de la Patagonia argentina, teniendo en cuenta la conservación de la **naturaleza**:

“Puedo comparar con alguna localidad en el sur, porque las de Córdoba son todas urbanizaciones y lugares que están bastante deteriorados, sobre todo en lo ambiental, no se ha conservado. Se puede comparar con San Martín de Los Andes”. (Agente Inmobiliario)

El trabajo en conjunto entre los tres poderes del Estado y organizaciones ambientales parece ser bueno:

“La institución ha trabajado mucho con el municipio, siempre ha sido bueno el manejo con los tres poderes, con el marco legal también trabajando en conjunto con el Concejo Deliberante. El número de emergencia ambiental está en la casa de los miembros de esta organización, por la estabilidad que ha tenido el grupo en 30 años, y que la municipalidad deje que tengamos este número habla de la relación de los poderes con la agrupación. Con la provincia es buena pero

nunca hemos recibido nada para hacer algo en nuestra sede. Sí hemos encontrado mucho apoyo de las cooperativas, de los vecinos". (Organización Medioambiental)

Se coincide en que el turismo es el **motor económico** de Merlo:

"Con el turismo cuando hay más movimiento hay más ventas". (Migrante)

"El turismo es el motor fundamental de Merlo, es el círculo de la economía". (Migrante)

Hay necesidad de trabajar de manera conjunta para la **creatividad** en los servicios que se le ofrecen al turista:

"El turismo acá tiene muchas falencias en algunos aspectos, pero si se organizara bien y se hiciera un giro de 180 grados, cambiando los circuitos que hace más de 40 años que están, si se trabajara de forma más consensuada con los actores locales vinculados al área, no solamente los hoteleros y gastronómicos, sino hacer desde el municipio una estructura vinculante interna, tenemos una gran herramienta en el turismo, pero muy parcial. Si trabajáramos en conjunto y no separados, nuestro crecimiento sería espectacular. Antes se apuntaba a un turismo de elite, de mayor poder adquisitivo, y hoy en día cambió todo eso, se amplió a un turismo de la tercera edad, no quieren el turismo juvenil. El turismo te brinda muchísimas posibilidades, pero tiene que estar más organizado, hay una gran falla en que si bien hay fiestas que se han generado y está muy bien que se hagan, hay que tener una planificación anual cultural, deportiva, que esté trabajando en forma horizontal entre todas las áreas. Un municipio tiene que trabajar de forma interdisciplinaria, si hubiera un orden ya que somos una provincia y una región turística, nosotros no tendríamos necesidad de ejercer otro trabajo. Falta creatividad para algunas cosas y lugares. El turismo es todo para nosotros, pero si es trabajado ordenadamente y organizadamente, entonces cambiaría y la persona que quiere venir acá tiene beneficios comerciales y económicos".

(Migrante)

"Es importante disponer de un entorno en el cual el turismo se pueda desarrollar y sustentar, por lo que se requiere de una política de planificación y desarrollo del destino" (González y Mendieta, 2009, p.123).

9.4.1.6 Funcionamiento de los componentes del entorno macro

Uno de los problemas globales que afectan la competitividad turística de Merlo, es su tendencia demográfica, las construcciones desmedidas en la naturaleza y la economía excluyente. Esto se refleja en el próximo testimonio:

"Merlo ha tenido un crecimiento en escala muy ascendente desde el 2000 en adelante, apuntando mucho al sector turístico y más estrictamente en el cabañero, es donde apuntó la mayor inversión privada en estos últimos años, con una visión más enfocada en el turismo, cuando arrancó Merlo, selectivo, y ahora en un turismo más inconstante que tiene la provincia. De mayor volumen entre el 2001 y el 2010, hizo un boom inmobiliario Merlo, donde ha crecido en una escala muy ascendente y después se fue amesetando y hoy en día es más progresivo. Creo que Merlo ha resurgido de las crisis, cada 10 años hay crisis y la gente no quiere poner su dinero en el banco e invierte en propiedades y construcción, es la inversión en ladrillo típica y se ha ido invirtiendo para el lado del sector turístico, cabañeros, comprando lotes, haciendo viviendas de alquiler temporario y permanente, comercios. Hoy se está dando un fenómeno que hasta hace algunos años no

teníamos, que es el tema de universidades, toda la gente tiende a hacer alquileres para universitarios, ahora se está viendo en hacer inversiones para ese lado más que para el sector cabañero, va mutando de acuerdo a la realidad del pueblo. Sé debió a la crisis, hay un problema social de crisis de bancos, la inestabilidad bancaria que a la gente le da miedo que el banco, como pasó en 2001, se quede con su dinero, y saca su plata y para no tenerla bajo el colchón por la inseguridad que hay, invierte en construcción, propiedades. Merlo ha tenido ese boom en el 2001, y ahora con esta crisis también se está dando que la gente saca la plata y la invierte en propiedades". (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)

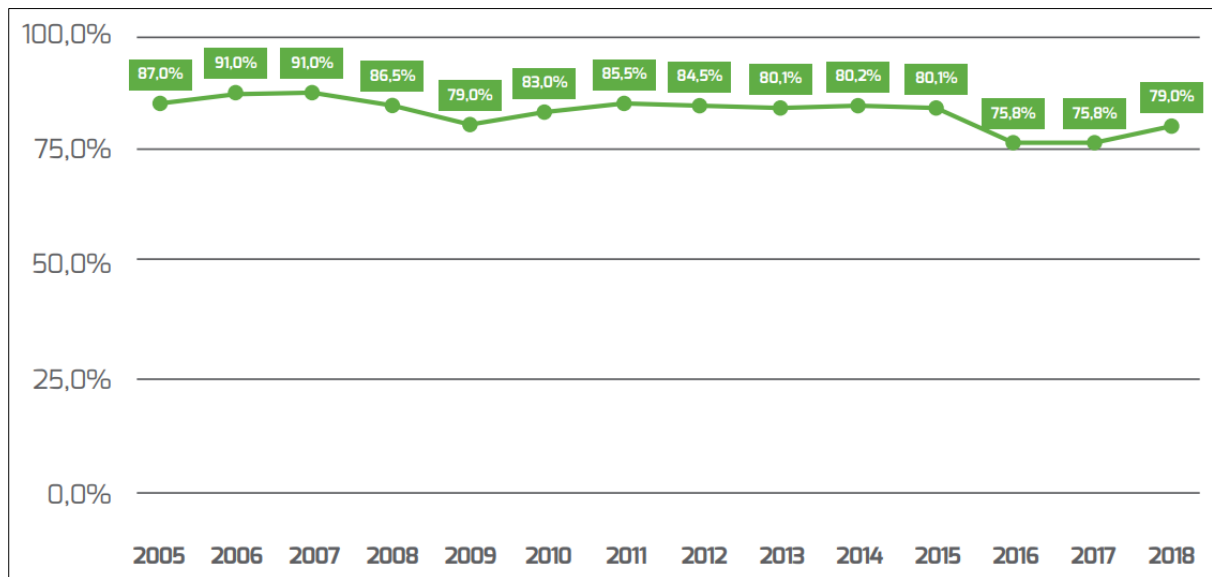
Otra tendencia macro que repercute en la competitividad de Merlo es el tema de los **feriados y fines de semana largos**. Los mismos, contribuyen a promover el traslado de personas desde su lugar de residencia hacia este centro turístico, permitiendo que haya demanda turística durante todo el año.

Por ello, es importante conocer la repercusión que tienen en la actividad turística estos eventos. Se analizarán feriados nacionales y puentes turísticos del año 2018 (Carnaval, Semana Santa, Día del Trabajador, Revolución de Mayo, Día de la Independencia, Paso a la Inmortalidad del Gral. San Martín, Día del Respeto a la Diversidad Cultural, Día de la Soberanía Nacional, Año Nuevo).

Estas políticas nacionales contribuyen al movimiento económico turístico de Merlo. Es posible observar el comportamiento de la demanda ante estos feriados desde el año 2005 hasta el 2018 inclusive:

Figura 28

Comparativo de la tasa promedio de ocupación de la temporada estival. Villa de Merlo, San Luis, años 2005-2018

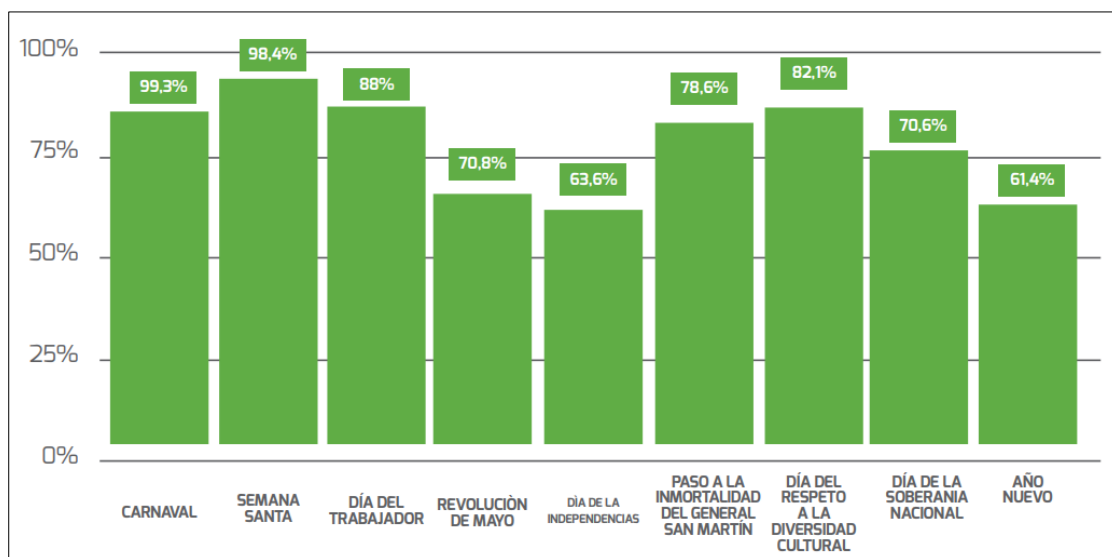


Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

La tasa de ocupación más alta de Merlo se produce durante el feriado de Semana Santa, alcanzando una tasa promedio de 98,4%, como se puede ver en el siguiente gráfico:

Figura 29

Tasa de ocupación de feriados nacionales. Villa de Merlo, San Luis, año 2018



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Según el anuario estadístico de turismo 2018-2019, la ocupación hotelera y parahotelera durante los feriados largos 2018 tuvo su pico máximo de 99,3% promedio en el fin de semana largo de Carnaval. El registro de menor ocupación correspondió al feriado puente por Año Nuevo con promedio general de 61,4%. Tomando los feriados largos del año incluyendo vacaciones de verano y de invierno, el promedio general de ocupación se ubicó en 77,2%, sin tomar las temporadas el promedio es de 79,2%.

Tal como se explica en el anuario, este tipo de políticas concuerda con una clara tendencia mundial que se ha visualizado en los últimos tiempos, en la cual se tiende a realizar mayor cantidad de viajes al año con pocos días de duración y con mayor nivel de gasto, en vez de pocos viajes de más tiempo de estadía. Así, año tras año, se observan modificaciones en la cantidad de demanda turística anual de acuerdo a la existencia de los feriados puentes con fines turísticos.

9.4.2 Rentabilidad turística

Las migraciones en Merlo, influyen de manera directa en la rentabilidad del destino, ya que proporcionan un aumento en la oferta de alojamiento por sobre la demanda.

9.4.2.1 Evolución de la demanda turística

Tabla 11

Evolución histórica de la tasa de ocupación y variación interanual. Villa de Merlo, San Luis, años 2007-2018

PERÍODO	AÑO 2007 5295 PLAZAS		AÑO 2008	AÑO 2009 7023 PLAZAS	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014 7705 PLAZAS	AÑO 2015 9092 PLAZAS	AÑO 2016 9288 PLAZAS	AÑO 2017 10386 PLAZAS	AÑO 2018 11036 PLAZAS		VARIACIÓN INTERANUAL 2007-2018 SOBRE VALOR ABSOLUTO
	% OCUPACIÓN	VALOR ABSOLUTO											% OCUPACIÓN	VALOR ABSOLUTO	
ENERO	93,0%	4.924,35	88,5%	78,8%	85,5%	88,5%	88,0%	83,3%	90,0%	81,1%	79,0%	75,9%	82,0%	9.050,01	45,6%
FEBRERO	88,8%	4.701,96	83,8%	78,5%	80,0%	81,5%	80,5%	76,9%	70,5%	79,0%	73,0%	75,6%	75,8%	8.364,18	43,8%
MARZO	55,0%	2.912,25	59,6%	45,5%	52,0%	62,5%	53,5%	53,9%	61,9%	43,0%	40,0%	39,7%	44,0%	4.853,28	40,0%
ABRIL	50,0%	2.647,50	29,5%	39,0%	36,5%	35,7%	51,0%	30,1%	40,7%	27,6%	18,0%	30,5%	36,9%	4.070,53	35,0%
MAYO	28,5%	1.509,08	24,5%	31,0%	30,5%	18,0%	21,5%	19,6%	56,1%	32,9%	11,0%	19,9%	25,3%	2.789,44	45,9%
JUNIO	17,5%	926,63	13,0%	17,5%	16,0%	17,4%	15,0%	45,1%	34,1%	19,4%	18,0%	14,7%	13,5%	1.493,57	38,0%
JULIO	42,5%	2.250,38	42,0%	36,0%	44,0%	42,5%	47,5%	51,4%	48,6%	53,7%	51,0%	43,7%	48,3%	5.333,32	57,8%
AGOSTO	35,0%	1.853,25	36,0%	20,5%	23,5%	22,5%	24,5%	38,6%	38,5%	35,4%	24,0%	25,4%	24,1%	2.663,51	30,4%
SEPT.	31,0%	1.641,45	24,5%	23,5%	21,0%	28,0%	32,5%	30,8%	13,25%	48,1%	25,0%	28,9%	27,1%	2.993,46	45,2%
OCTUBRE	42,0%	2.223,90	32,0%	35,0%	31,0%	32,0%	32,0%	35,8%	34,3%	38,6%	30,0%	27,2%	27,0%	2.978,75	25,3%
NOV.	36,0%	1.906,20	24,0%	27,8%	30,0%	85,5%	32,0%	41,2%	46,3%	58,1%	29,0%	32,5%	30,3%	3.348,75	43,1%
DICL.	37,5%	1.985,63	27,5%	28,0%	26,5%	85,5%	40,0%	53,0%	82,5%	26,0%	29,0%	30,8%	36,9%	4.071,92	51,2%
TOTAL	46,4%	2.456,88	40,4%	38,4%	39,7%	50,0%	43,2%	46,6%	54,9%	45,2%	35,6%	37,1%	39,3%	4.334,23	43,3%

Fuente: *anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.*

La tasa de ocupación es **muy baja** respecto a la cantidad de plazas disponibles a lo largo del tiempo.

De acuerdo a anuario estadístico de turismo 2018-2019, durante el período 2007-2018, la oferta de alojamiento turístico de los establecimientos hoteleros y parahoteleros creció ininterrumpidamente, significando un total del 85% en plazas según los registros históricos con los que cuenta el Ministerio de Turismo de la Nación y la Secretaría de Turismo y Cultura de la Villa de Merlo, lo cual genera que la demanda se disperse y la tasa de ocupación disminuya.

La variación interanual de alojamiento fue de un 11, 1%, como se refleja a continuación:

Tabla 12

Tasa de ocupación de alojamientos y variación interanual. Villa de Merlo, San Luis, años 2017-2018

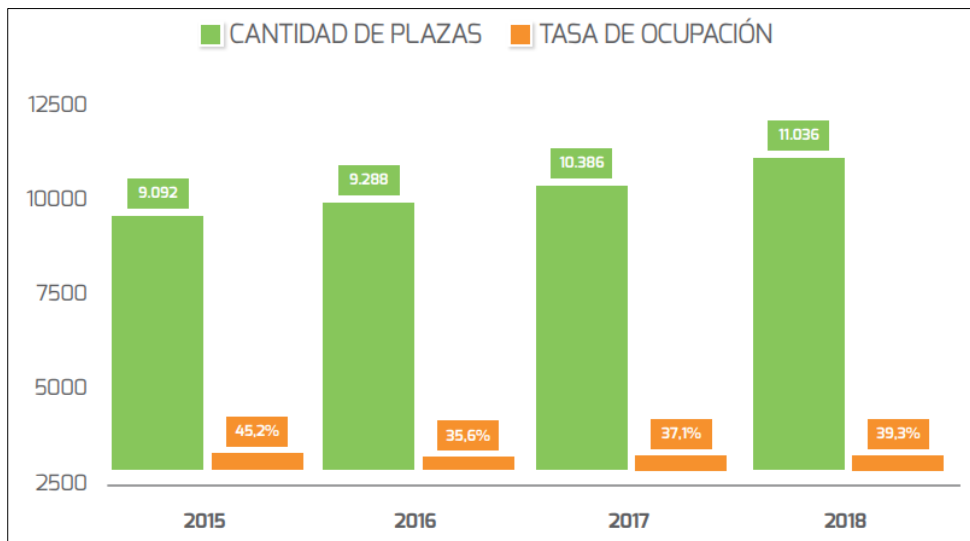
PERÍODO	AÑO 2017 10.386 PLAZAS		AÑO 2018 11.036 PLAZAS		VARIACIÓN INTERANUAL SOBRE VALOR ABSOLUTO
	VALOR PORCENTUAL	VALOR ABSOLUTO	VALOR PORCENTUAL	VALOR ABSOLUTO	
ENERO	75,9%	7880,48	82,0%	9050,01	12,9%
FEBRERO	75,6%	7852,46	75,8%	8364,18	6,1%
MARZO	39,7%	4125,09	44,0%	4853,28	15,0%
ABRIL	30,5%	3172,71	36,9%	4070,53	22,1%
MAYO	19,9%	2063,77	25,3%	2789,44	26,0%
JUNIO	14,7%	1527,56	13,5%	1493,57	-2,3%
JULIO	43,7%	4541,86	48,3%	5333,32	14,8%
AGOSTO	25,4%	2641,32	24,1%	2663,51	0,8%
SEPT.	28,9%	2999,67	27,1%	2993,46	-0,2%
OCTUBRE	27,2%	2826,31	27,0%	2978,75	5,1%
NOVI.	32,5%	3380,31	30,3%	3348,75	-0,9%
DICI.	30,8%	3200,97	36,9%	4071,92	21,4%
TOTAL	37,1%	3851,04	39,3%	4334,23	11,1%

Fuente: *anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.*

En el siguiente gráfico es posible observar cómo la sobreoferta de alojamientos repercute en la disminución de la tasa de ocupación:

Figura 30

Comparativo entre tasa de ocupación promedio y cantidad de plazas. Villa de Merlo, San Luis, años 2015, 2016, 2017 y 2018.

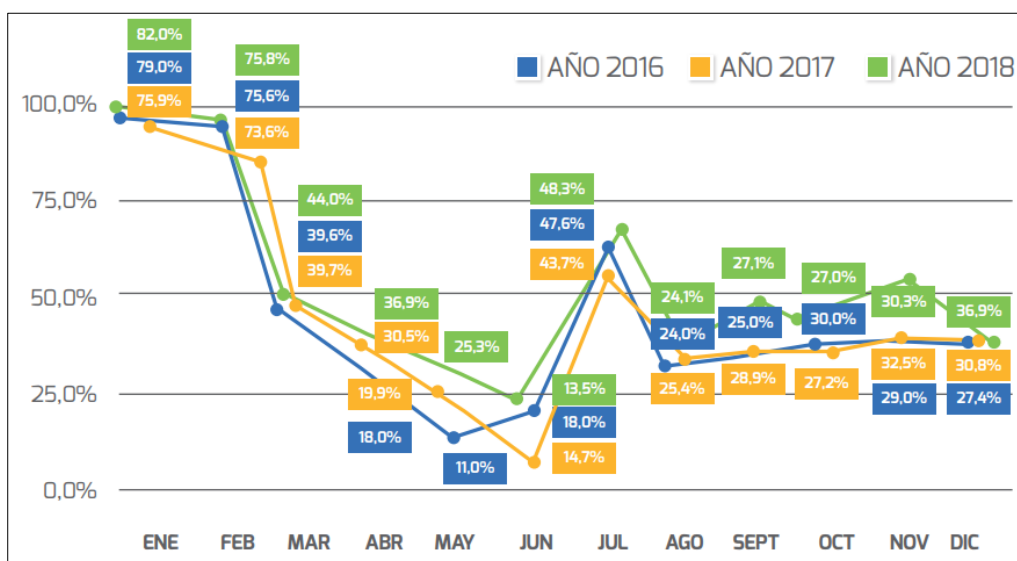


Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Se puede ver seguidamente, que el año 2018 fue el que mayor porcentaje de ocupación tuvo en la mayoría de los meses:

Figura 31

Comparativo de la variación neta de ocupación por mes. Villa de Merlo, San Luis, años 2016, 2017 y 2018



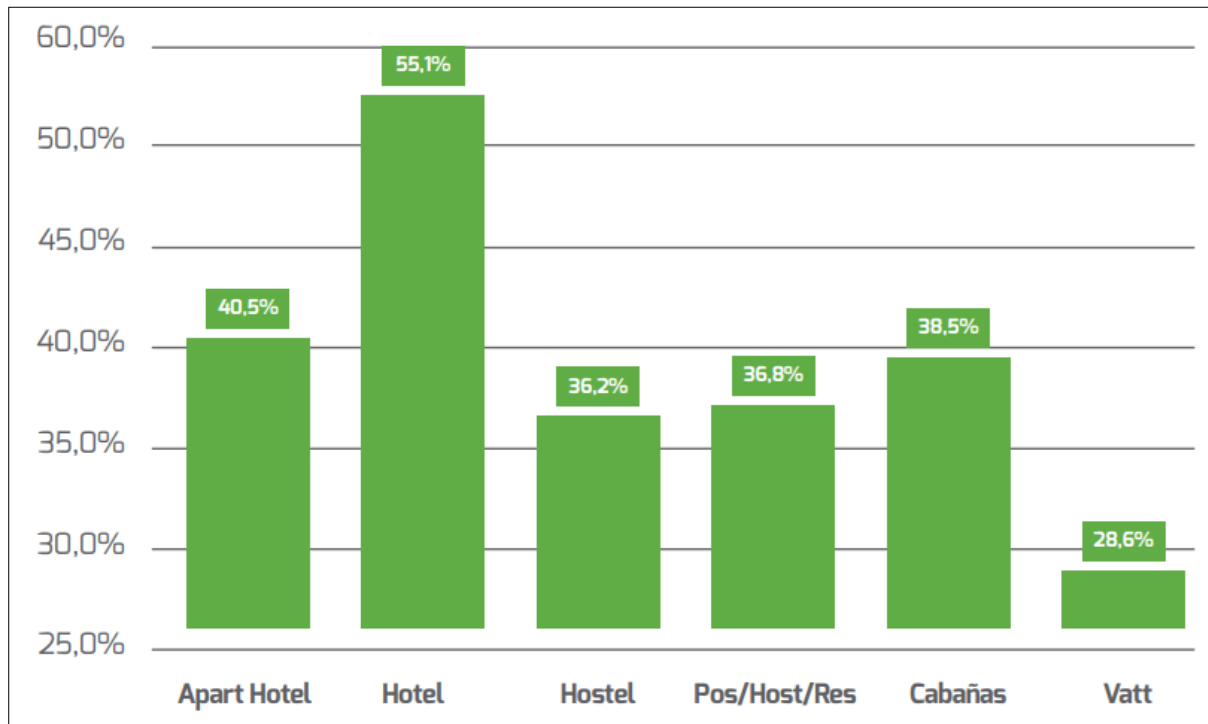
Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

9.4.2.2 Estadía promedio

La tipología de alojamiento que mayor porcentaje de ocupación tuvo en el año 2018 fue el hotel, seguido por los apart hoteles y cabañas:

Figura 32

Tasa de ocupación por tipología de alojamiento. Villa de Merlo, San Luis, año 2018

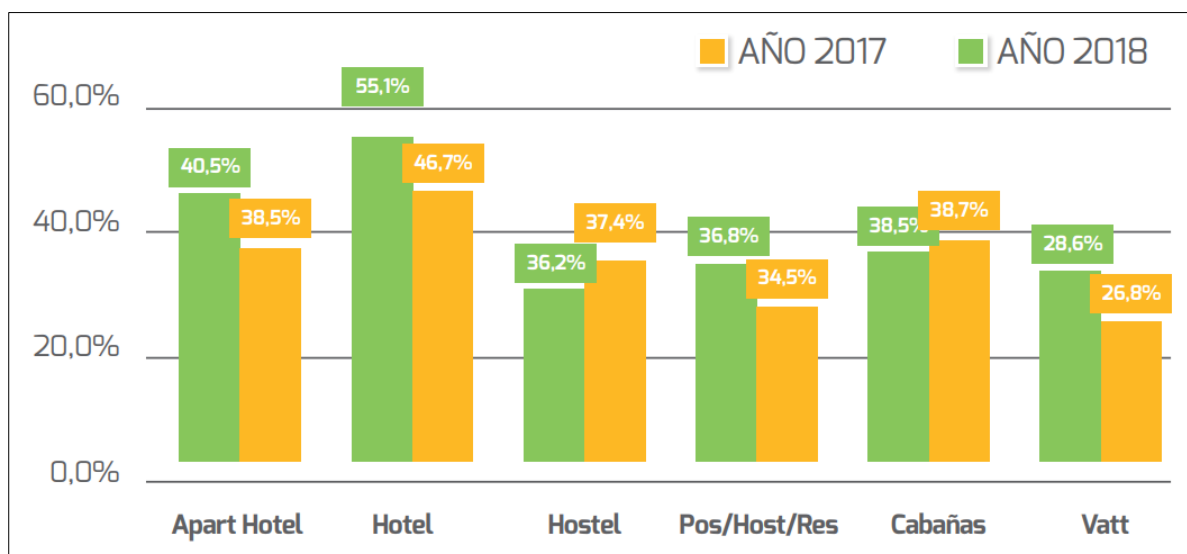


Fuente: *anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.*

Si comparamos la ocupación por tipología de alojamiento entre los años 2017 y 2018, vemos que aumentó la demanda en hoteles, apart hoteles y VATTs, y disminuyó en complejos de cabañas.

Figura 33

Comparativo de tasa promedio de ocupación por tipología de alojamiento. Villa de Merlo, San Luis, años 2017-2018



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Durante la temporada de verano, los alojamientos más demandados corresponden a la categoría parahotelaria, mientras que el resto del año prevalece la de hotelería:

Tabla 13

Tasa de ocupación mensual por categoría. Villa de Merlo, San Luis, año 2018

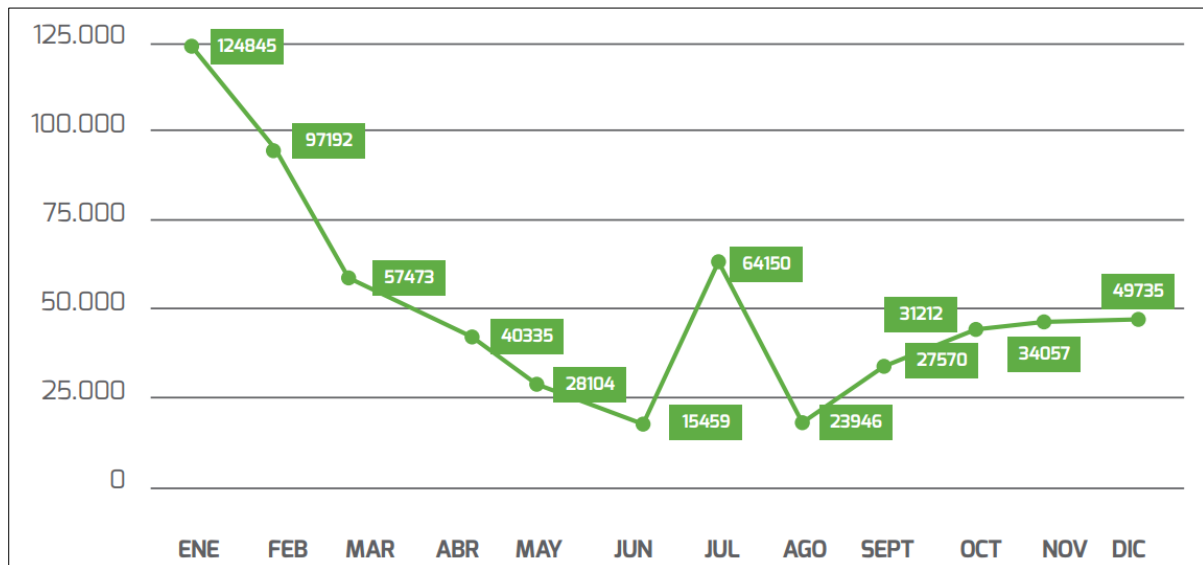
OCUPACIÓN TOTAL MENSUAL POR CATEGORÍA AÑO 2018												
MES	ENE	FEBR	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEPT	OCT	NOV	DIC
HOTELERÍA	78,2%	71,3%	46,7%	40,8%	27,5%	17,1%	52,0%	29,0%	31,9%	30,8%	35,9%	44,7%
PARAHOTELERÍA	89,7%	84,8%	38,6%	29,1%	20,8%	6,3%	40,9%	14,5%	17,6%	19,3%	19,2%	21,3%

Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

Como afirma el anuario estadístico de turismo 2018-2019, la Villa de Merlo es el destino más visitado por los turistas en la Provincia de San Luis. El sector turístico en el año 2018 ha tenido un comportamiento similar al año anterior, reflejando un crecimiento del 2,2%. En este año llegaron 617.393 visitantes. El incremento en la llegada de turistas de un 24,6% se ha traducido en recibir 178.591 mil turistas más. El pico de llegadas se produce en los meses de enero, febrero y julio.

Figura 34

Evolución mensual de la llegada de turistas. Villa de Merlo, San Luis, año 2018

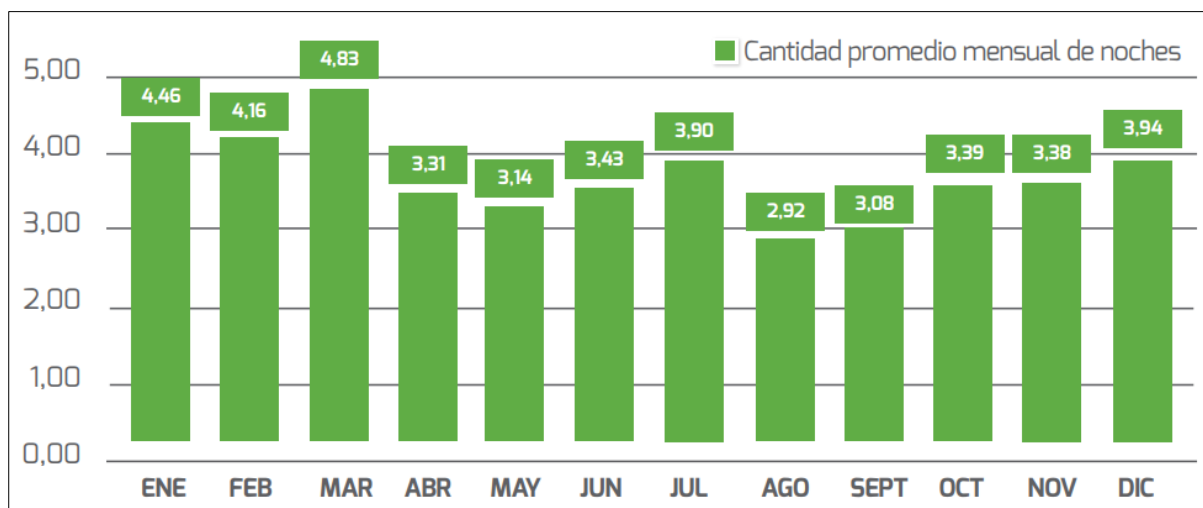


Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

La estadía promedio más elevada se dio en el mes de marzo correspondiente al año 2018:

Figura 35

Estadía promedio mensual. Villa de Merlo, San Luis, año 2018



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

La mayor demanda de productos inmobiliarios también coincide con la demanda turística:

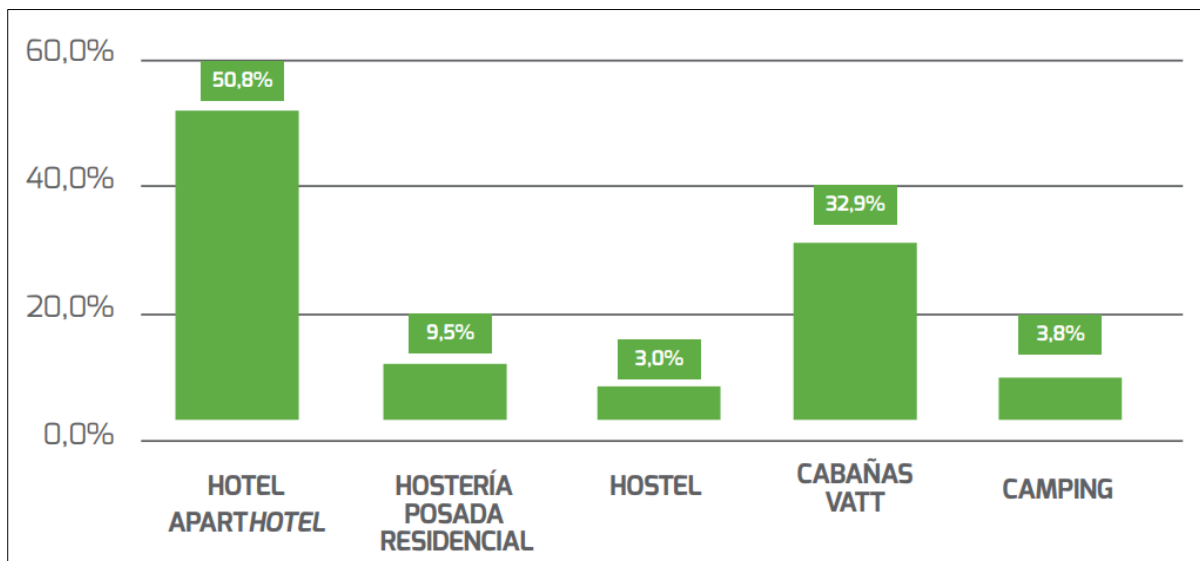
“Tenés una diferencia marcada en cuanto a las épocas de turismo, cuando hay más movimiento en el verano, en las vacaciones de invierno, aunque hoy en día también durante el año hay bastante movimiento”. **(Agente Inmobiliario)**

Durante el año 2018 se registró que la estadía promedio de los turistas es de 3,9 noches (3,12 estadía promedio año 2017).

Los alojamientos más elegidos son los hoteles y apart hoteles, seguidos por las cabañas:

Figura 36

Tipo de alojamiento utilizado. Villa de Merlo, San Luis, año 2018

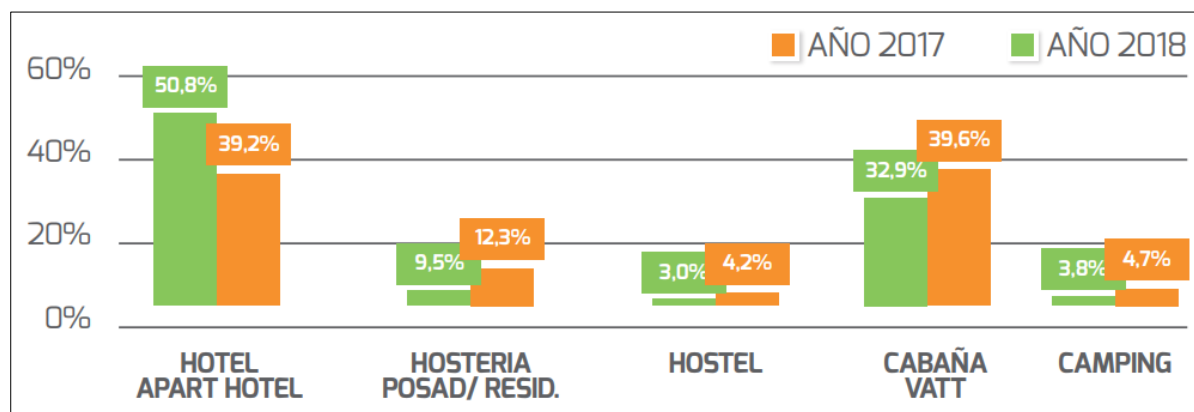


Fuente: *anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.*

En el próximo gráfico se plasma que el tipo de alojamiento preferido son los hoteles y apart hoteles, seguidos por las cabañas y VATTTS, haciendo un comparativo con los elegidos el año anterior:

Figura 37

Tipo de alojamiento utilizado. Villa de Merlo, San Luis, años 2017 y 2018



Fuente: anuario estadístico de turismo 2018-2019. Secretaría de turismo y cultura. Villa de Merlo.

9.4.2.3 Evolución de la oferta turística

En abril de 2015 había registrados un total de 86 complejos de cabañas en Merlo, lo que representa 1898 de plazas. De los cuales el 70% de los propietarios, según la Asociación Hotelera y Gastronómica, no son oriundos de la localidad. Se puede afirmar entonces que el 20% de la superficie de la **planta urbana** está ocupada por áreas de uso decididamente **turístico**, ya sea de alojamiento, recreativas o de servicios. (Ramé, 2015, p.2)

A finales de la década de 1980 se contabilizaban 12 hoteles y 2 complejos de cabañas. Al cierre de la década de 1990 se equilibraron, habiendo 24 hoteles y 46 complejos. En el 2014, según la Secretaria de Turismo Municipal hay habilitados 31 hoteles, concentrados en el área céntrica fundamentalmente y/o sobre las principales avenidas de la ciudad y 84 complejos de cabañas distribuidos en todo el territorio del ejido municipal. Es evidente como la balanza se invirtió, a principios de la década del '90 los hoteles dominaban el mercado con un 85%. En cambio hoy en día su oferta se redujo a un 27%, reemplazado como se señaló por las cabañas. (Ramé, 2015, p.4)

Cabe recordar que de acuerdo al anuario estadístico de turismo 2018-2019, se contabilizaron 11472 plazas para el año 2019, en 9797 establecimientos activos comercialmente (Ver Tabla 9).

Al adentrarnos en el tema específico de los complejos de cabañas y su impacto físico/ambiental, se debe aclarar que no se caracterizan por causar grandes daños ambientales de forma individual, es su impacto en conjunto el que puede ser negativo y regresivo para el desarrollo local. Sobre todo por elevado el número de los mismos: "cada una de ellas consumen energía, agua, comida y otros recursos y puede emitir pequeñas cantidades de contaminantes en términos de residuos sólidos, aguas residuales, humo, olores, ruido y algunas sustancias químicas. El sector de alojamiento

tiene un efecto significativo sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales”. (Fernández et al., 2007)

Los complejos demandan **superficies superiores** a la de los loteos residenciales, e implican además infraestructura fija reglada por la normativa local. Lo que determina que se encuentren más comprometidos con el lugar que otros establecimientos, y que el posible deterioro genere una **perdida inexorablemente de competitividad** no solo del destino sino también del alojamiento. (Ramé, 2015, p.4)

Su existencia se vuelve paradójica en la actividad económica urbana, por lado los establecimientos requieren menos personal permanente lo que significa una pérdida potencial de **puesto de trabajo** si se compara con otra modalidad de alojamientos. (Ramé, 2015, p.5)

La ordenanza N° VIII-0496-HCD-2012 “Alojamientos Turísticos”, regula las denominaciones, superficies, tipo y número de unidades.

Previo a la aparición de la norma específica, más del 80% de los alojamientos turísticos fueron aprobados. En su artículo primero define como **Alojamientos Turísticos** a “aquellos establecimientos de uso público que, integrados en una unidad de administración y explotación común, presten servicio de alojamiento en unidades de vivienda o en habitaciones independientes entre sí, percibiendo una tarifa determinada por dicha prestación, la que comprenderá un período de tiempo no inferior a una pernoctación; pudiendo además ofrecer otros servicios complementarios”.

Los alojamientos turísticos son categorizados y calificados por la provincia y el municipio de la siguiente forma: a) Hotel; b) Hostería; c) Motel; d) Residencial A y B ;e) Complejo de Cabañas; f) Apart-Hotel; g) alojamientos de categoría única: Viviendas De Alquiler Turístico Temporario V.A.T.T. Regulada por ORD. VII-0102-HCD-1998 (701).

En la misma se define como **Complejo turístico de Cabañas** a aquellos “establecimientos que con un mínimo de tres unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios”. (Ramé, 2015, p.6)

Determina también que “la superficie mínima de parcela será de 3.000 m2.” Y que “la superficie mínima de cada cabaña será 45 m2 cubiertos, sin contar cocheras, hall y otros.” Entendiendo a la cabaña como la “unidad de alojamiento compuesta por ambientes destinados a habitaciones, cocina o kitchenette, baño privado y estar-comedor, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior”.

Tanto el complejo en su totalidad como las unidades en particular deberán respetar las exigencias de la:

ORD. VIII-0182-HCD-2000 (757) referida a contar con equipo extinguidor de incendios.

ORD. VIII-0197-HCD-2000 (744), es la ordenanza del código de edificación de la ciudad, la cual determina los indicadores Urbanísticos: F.O.S., F.O.T., O.E., E.V., retiros, altura máxima, techos, cercos, entre otros, establecidos para cada zona según ORD. Que debería despejar algunas dudas sobre cuáles son las características arquitectónicas típicas. Es una ordenanza bastante rígida si la comparamos con ordenanzas de otras localidades, exige que el 70% de una construcción debe estar cubierta con un techo de teja cerámica. Lo que ha hecho que la localidad de Merlo tenga una imagen urbana global armónica, por ser homogénea. Siendo esta la única característica arquitectónica mencionada, pero no lo es típica de la región, al menos con anterioridad a la ordenanza.

De todas formas, no hay que perder la perspectiva por leer solo la ordenanza de alojamientos turísticos y dejar de hacer foco en una problemática más amplia que no se dice, y al mismo tiempo dice mucho sobre la falta de un **plan estratégico territorial**. La norma también indica que todo emprendimiento cuya superficie sea superior a las 5000 m², no debe necesariamente cumplir con todo lo antes dicho, ya que no tiene un marco legal para ser aprobado, sino que es el Honorable Consejo Deliberante quien define su legalidad. Así se vuelve cada uno de ellos una **excepción**, sin importar su localización, ya sea céntrica, en áreas en proceso de consolidación o en área serranas sin urbanizar todavía. En esta situación particular entra el 40% de los complejos de cabañas, como se ha dicho, hay una superficie mínima a respetar y muchos de ellos la superan. Solo guiarse por ordenanzas hasta cierta superficie, al querer hacer planificación territorial, es planificar en pos de los beneficios particulares, propia de la lógica capitalista en la cual está inscripta la Villa. Al igual que en la norma nacional, en la norma local prima la vaguedad, la falta de innovación al verificar que hay copia acrítica y la ausencia de conceptos asociados al diseño bioclimático, en pos de una perspectiva sustentable, la competitividad a escala regional y el refuerzo de la identidad local. (Ramé, 2015, p.7)

Por otro lado, la ordenanza n° VII-0179-HCD2002 (792) establece que todo alojamiento turístico requiere de carácter obligatorio ser habilitado y estar registrado por la Secretaría de Turismo y para ello debe cumplimentar las pautas fijadas de seguridad según bomberos y el pago de una tasa mensual.

El proceso de habilitación se convierte en un **trámite engorroso** por lo fragmentado y lento del mismo. Para poder obtener la aprobación final se debe pasar por al menos 4 secretarías y entidades: obras privadas, rentas, bromatología, secretaria de turismo, AFIP, bomberos, juzgado de paz; no hay entrecruzamiento de datos alguno. Aquí radica por lo tanto la diferencia entre la oferta real promocionada y aquella contabilizada por los diferentes entes gubernamentales de complejos de cabañas. El propio accionar del Estado es el que lleva a que muchos establecimientos funcionen sin su consentimiento. (Ramé, 2015, p.8)

Los resultados preliminares reflejan que el 60% de los habitantes de Merlo **no son nativos** y de ese porcentaje, el 70% son de la ciudad de **Buenos Aires**. El 55% de la nueva población podría considerarse como migrante de amenidad, la mayor proporción, el resto se divide entre migrantes económicos y aquellos en busca de seguridad. En relación con los complejos de cabaña, del total de los dueños y administradores de cabañas un 65% son migrantes de amenidad. (Ramé, 2015, p.8)

Actualmente la Villa de Merlo tiene una superficie aproximada de 2400 hectáreas urbanizadas según datos brindados por la oficina de catastro municipal. Se estima normalmente que el 30% tiene un uso destinado a **circulación**. Por lo tanto, el resto cumple funciones de servicio, comercial, espacios verdes o residencial respectivamente. (Ramé, 2015, p.10)

Se sabe que existen en total 155 complejos de cabañas y que deben tener como mínimo una superficie de 0,30 hectáreas, se puede deducir entonces que ocupan el 2,25% aproximadamente del área urbanizada. Pero no es el único tipo de alojamiento turístico, si se suma la superficie de las 200 VATT, los 31 hoteles, las 28 hosterías/hostal/hostel y los 24 Appart-hotel, el porcentaje de suelo urbano destinado a un **uso residencial** estacional-ocasional, quedando vacante durante diferentes periodos de tiempo es de 10%. (Ramé, 2015, p.10) (Cabe resaltar que estos números corresponden al año 2015, su consideración responde a tomar el porcentaje de uso de suelo residencial, por lo tanto, para ver cantidades actuales del anuario estadístico de turismo Ver Figura 15 y Tabla 9).

Por otro lado está la superficie ocupada por **infraestructura y equipamiento** destinada exclusivamente a la actividad turística recreativa como los casinos, restaurantes y las ferias, comercios de artesanía entre otros, que puede alcanzar otro 10%.

Estas superficies sujetas a modificaciones por estar en proceso de relevamiento y verificación, marcan que un 20% de la superficie total de la planta urbana de la localidad está ocupada por la **actividad turística**. (Ramé, 2015, p.10)

En cuanto a los **principales servicios** que ofrecen los establecimientos hoteleros y parahoteleros de la Villa de Merlo, el anuario estadístico afirma que el 73% ofrecen piscina, de los cuales sólo el 20% dispone de piscina climatizada, el 85% posee servicio de WIFI; y, sólo un 14% tiene facilidades para personas con discapacidad. Además, se debe tener en cuenta que Merlo, en los últimos años, ha tenido una importante impronta como destino amigable de las mascotas, es por esto que se ha relevado que el 43% de los alojamientos son pet-friendly introduciéndose en un nuevo nicho de mercado que se encuentra en alza. Además, de un total de 427 alojamientos, el 79% posee servicio de cochera; y, 9 de cada 10 de estos establecimientos hoteleros disponen de cochera cubierta o semicubierta.

En cuanto al servicio de alimentos y bebidas, sólo el 30% de los establecimientos hoteleros de la Villa de Merlo ofrece servicio de alimentos y bebidas, siendo los predominantes el desayuno seco y buffet.

Reflexiones

Los datos nos muestran una marcada **sobreoferta** de alojamientos turísticos por sobre la demanda, entonces la ocupación no llega a cubrir la rentabilidad de las empresas, aun cuando la demanda continua en aumento. Por ello se hace imprescindible implementar acciones que permitan **diversificar** los productos turísticos, asesorando en descontinuar las inversiones en camas parahoteleras, problemática que afecta críticamente a la

competitividad, y promover actividades de experiencias significativas, para evitar perjudicar los elementos determinantes de la competitividad **económica**.

Las fuentes de trabajo que se generan, se orientaron a la construcción de emprendimientos de alojamiento, en su mayoría son pequeñas y medianas empresas (PyMes) de carácter familiar, que actualmente se encuentran operando sin rentabilidad y con condiciones informales de empleo y de tipo estacional.

Los inversores muchas veces piensan que invertir en alojamiento no requiere de un gran desembolso de dinero y ni mayores conocimiento para la prestación de servicios, pero en la era del **posturismo** y **posdesarrollo**, es un desafío el desarrollo de la oferta que ofrezca nuevas experiencias, ya que la competitividad se ve determinada por la capacidad para desarrollar **innovaciones**, de manera de aprovechar mejor los recursos y las articulaciones de los distintos ámbitos territoriales.

Se evidencia desabastecimientos de servicios públicos básicos, falta de inserción de la población en el sistema económico formal, falta de capacitaciones para la innovación y escasos recursos financieros.

Las barreras de entrada de nuevos competidores son muy bajas, por lo que se pone en peligro la rentabilidad económica de las inversiones existentes.

El **sector público** mantiene una posición favorable al advenimiento de nuevos migrantes, incrementando de esta manera sus beneficios impositivos.

Así, se pone en evidencia los problemas de competitividad de este modelo de desarrollo. Es necesario repensar de qué forma serán manejados los cambios y el crecimiento urbano en una ciudad turística, de manera de establecer límites y **criterios de intervención** que permitan trabajar de manera conjunta entre los distintos actores locales que hacen a la configuración urbana de la ciudad.

Se necesita intervenir en los procesos de urbanización que atentan contra la sostenibilidad del destino, controlando la tendencia al crecimiento expansivo y disperso, que ocasiona problemas en la naturaleza y permite procesos de especulación del suelo, generando una ciudad cara y conflictiva para sus residentes, repercutiendo así en la competitividad **sustentable** del destino turístico.

Para lograr **intervenciones turísticas** armónicas con la realidad de cada ciudad es indispensable conocer los procesos que dan cuenta de la evolución urbana, para comprender su situación actual y realizar proyecciones a futuro.

Entonces, un **destino competitivo** es aquel que satisface la demanda y mantiene un flujo de comunicación y colaboración entre los distintos actores que intervienen en el destino: empresarios locales, población, y gobierno. Esto se logra teniendo en cuenta los principios básicos de sustentabilidad, como beneficio a corto y largo plazo, bajo el control del Estado. La innovación vinculada a cambios en el producto y/o servicio “alude al potencial para romper las rutinas pasadas, con el objetivo de enfrentar la competencia, reaccionar a nuevos estímulos creando, o recreando las ventajas competitivas”. (Boscherini y Yoguel, 2000:133, en Otero y González, 2014, p.10)

Se requiere la intervención del **Estado** en la articulación intra e intersectorial, para definir de manera estratégica el rol de la actividad turística, creando canales formales de participación ciudadana, limitando el número de emprendimientos y de plazas a construir, fomentando campañas de educación ambiental para el turista y brindando financiamiento para emprendedores que apuesten a la innovación, diversifiquen y mejoren la oferta turística existente.

El turismo es una actividad que requiere un nivel de coordinación institucional para conciliar los distintos intereses. El sector público debe intervenir como promotor de la actividad turística, gestionando y dirigiendo con responsabilidad la generación de inversiones, reorientando las mismas para que generen beneficios económicos y sociales a toda la población local, creando condiciones favorables para la competitividad sustentable.

Para ello también es necesario fortalecer la gestión pública y los recursos técnicos locales del sector turístico, mediante herramientas estratégicas que permitan tener una visión más integral de las dimensiones de la competitividad y sus formas de instrumentación. En este sentido se evidencia la necesidad de fortalecer, a escala regional y local, a los gestores públicos como **promotores de innovación** en el saber hacer para hacer frente a los retos de la competitividad turística de los destinos. (González et al., 2011, en Zalazar, 2012, p.50)

La verdadera diferenciación está en ofrecer **productos segmentados, de calidad, tematizados**. En síntesis, ofrecer vivencias únicas que sólo puedan ser experimentadas en el lugar en el que se crearon, de modo que haya que ir allí para consumirlas; y que estas experiencias se reinventen continuamente con el fin de mantener y fidelizar a los visitantes. (Otero y González, 2011, en Zalazar, 2012, p.33)

Es clave entonces promover que estos atractores se movilicen en un proceso de innovación de productos y de procesos. (Otero y González, 2011)

González y León (2010:70), definen la **innovación turística** como todo cambio basado en el conocimiento, que genera valor económico y social para la sociedad de destino. Innovar es por lo tanto, utilizar el conocimiento, y generarlo si es necesario, para crear 1) un producto, proceso o servicios nuevos o significativamente mejorados, 2) un nuevo método de comercialización, 3) un nuevo método de organización para la práctica del negocio, o 5) una nueva forma de relaciones externas.

La **innovación de producto** se trata de innovaciones que se concretan en nuevos productos turísticos, y que ponen en funcionamiento actividades o servicios que no se encontraban en el mercado, o que estaban de una forma diferente. Se refiere a cambios que los turistas consideraban nuevos en las formas de presentar o vender un producto, bien porque no ha sido vendido con anterioridad, bien porque es ofrecido por un nuevo destino o empresa. La innovación de productos turísticos implica momentos de planificación, de gestión y comercialización; todos ellos enfocados en mejorar la experiencia en el destino. (Otero y González, 2011, en Zalazar, 2012, p.35)

10. CONCLUSIONES

Esta investigación se dedicó a conocer cómo el proceso de **crecimiento urbano** en un destino turístico de sierras con migración de amenidad, repercute en la **competitividad turística sustentable**.

Partiendo de la **comparación** con otros destinos turísticos se evidencia que las continuas migraciones generan transformaciones sociales y territoriales, en un contexto de capitalismo global de posmodernidad, que inciden en el desarrollo local.

Estos destinos turísticos están siendo consumidos por la **lógica capitalista de la expansión urbana**, donde su naturaleza y paisaje es la excusa perfecta para el juego de los desarrollos inmobiliarios, generando procesos de turistificación y gentrificación. En términos territoriales, es posible encuadrar cada vez más a la ciudad como **ciudad difusa**, donde se hace evidente la necesidad oculta de “protegerse contra la proliferación de pobres”.

Este tipo de crecimiento acelerado obliga a revisar los **modelos de desarrollo** y del uso del suelo, producto de las movilidades de personas y capitales que transforman los territorios. Las sucesivas migraciones no solo han generado un crecimiento acelerado y espontáneo de la ciudad, sino que han contribuido a la exclusión social y a la fragmentación espacial, donde se revalorizan las áreas rurales como áreas residenciales, y se restringe el acceso de toda la población.

Estas movilidades, deberían ser un marco para empezar a estudiar las problemáticas en el desarrollo competitivo y sustentable de los destinos turísticos de montaña. Para ello, el **Estado local** necesita contar con información estratégica e indicadores que le permitan medir los impactos de las mismas en el territorio, en su economía, y en la conformación de la actual sociedad caracterizada por su complejidad cultural. Para la generación de estos datos se puede implementar una herramienta de seguimiento de la migración de amenidad para saber sobre las entradas y salidas de nuevos migrantes, y obtener así información acerca de los motivos de la migración, los orígenes, la demografía, a través de la aplicación de una encuesta a hogares. Otras formas de seguimiento de estas entradas y salidas pueden ser a través del registro de las operaciones de los agentes inmobiliarios locales y llevando un conteo actualizado de los permisos de habilitación de nuevas obras. Estos instrumentos de monitoreo permitirán identificar los cambios de funciones del suelo.

La radicación de personas en estos destinos continúa, por lo tanto también la valorización inmobiliaria. El combate a la especulación y privatización dependerá si el Estado continúa en un rol **facilitador** o se convierte en una **barrera** para estos procesos de reconversión de los destinos.

El desarrollo de emprendimientos urbanos, que es un excelente negocio para los intereses particulares y para captar ingresos por parte del municipio y la provincia, debería serlo también para la comunidad local en su conjunto. Por eso el municipio deberá repensar si sigue promoviendo estos intereses que generan valores indirectos para el mismo, analizando en qué medida estos desarrollos contribuyen a la economía en su totalidad.

Ante la problemática que los costos de vivienda son demasiado elevados en relación con los ingresos del hogar, se percibe que existe un problema de **accesibilidad de la vivienda**, produciéndose un aburguesamiento de las sierras. El acceso a la vivienda es el tema social más crítico. La tendencia de los gobiernos locales en un rol cada vez menos activos de procesos de gobernanza, y enfocados en acompañar las propuestas de la expansión urbana, evidencia el rol pasivo del mismo en la generación de políticas públicas que atiendan demandas habitacionales. Por su parte, el Estado provincial mitiga estos impactos a través de políticas activas de construcción de barrios sociales.

El municipio podría crear un inventario de unidades de control de precios de viviendas para residentes, ya sea para alquiler o para compra, limitar o imponer una carga fiscal sobre la compra de segundas residencias de personas que viven en otros lugares, adoptar un sistema progresivo de impuestos a la propiedad para compensar los usos ineficientes que se hacen del agua, el suelo y otros recursos, controlar el cumplimiento de la legislación, gestionar políticas económicas activas como líneas de financiamiento bancario con subsidios diferenciales en las tasas de interés para actividades urbanas a promocionar, orientar las inversiones aplicando incentivos mediante impuestos diferenciados para los nuevos desarrollos inmobiliarios que permitan solventar las inversiones en infraestructura de servicios, la ayuda social, el cuidado ambiental y satisfacer la demanda residencial.

El Estado debe dejar de asegurar la renta especulativa del suelo, y cumplir su obligación de garantizar la defensa de los intereses colectivos. El problema más que el crecimiento urbano es el orden **elitista** actual y **excluyente**. Con respecto a esto, a los desarrolladores inmobiliarios se les debería cobrar un plusvalor por el aumento de precio del suelo proveniente de las obras públicas. El mismo debería usado por el Estado para hacer loteos, infraestructura y viviendas sociales.

Conocer la fuerte incidencia de capitales del sector inmobiliario en los destinos turísticos resulta imprescindible si se quieren tomar medidas eficaces que fomenten la competitividad sustentable. Indagar los círculos viciosos de la expansión urbana y su actividad relacionada, el turismo, para saber cómo será el devenir de las relaciones sociales en torno a esta urbanización y la provisión de **servicios básicos**, ya que se evidencia carencia en la dotación de equipamiento, infraestructura y de mantenimiento.

El capital construye un paisaje a su propia imagen: sectorizado, fragmentado, despersonalizado y homogéneo, invisibilizando las necesidades del **nativo** y las expectativas de mejora de calidad de vida de los propios migrantes.

Se necesita trabajar sobre criterios de intervención que permitan que, tanto el sector público como el sector privado trabajen de manera conjunta, tengan una actitud preventiva respecto al manejo de los atractivos y se comprometan a un **desarrollo local sostenible**, debido a que se percibe que el actual modelo de crecimiento plantea un escenario cada vez más complicado para la competitividad.

Las estrategias de la articulación entre todos los sectores de la sociedad son las bases para una ciudad competitiva que brinde calidad de vida a sus habitantes. Es por esto, que el desafío mayor que se presenta es establecer relaciones sociales mediadas por lazos de **solidaridad** y no mercantiles, decidiendo sobre qué relación quieren establecer con el sector turístico. Es decir, ejerciendo una relación de poder sobre su propio territorio.

El municipio tiene que crear condiciones para un trabajo colaborativo, con empresas, instituciones académicas, en una constante comunicación e intercambio de pareceres para la participación de todos los actores locales, mejorando la competitividad en el aspecto **social, institucional, empresarial**. Para la dimensión **territorial**, debe determinar un equilibrio entre los distintos intereses involucrados para un adecuado **manejo del crecimiento**, en una ciudad donde lo urbano fue ganando espacio a lo rural.

El crecimiento del destino se encuentra en un paradigma de crecimiento **ilimitado**. El aumento de metros cuadrados construidos, de la cantidad de turistas, plazas y ocupación, no es sinónimo de calidad y competitividad. Es decir, que la ciudad crezca en su tamaño, no significa que lo haga en sus factores de competitividad. El crecimiento de la **mancha urbana**, que se traduce en inversiones individuales privadas, avanza urbanizando zonas tradicionalmente de producción agropecuaria, generando presiones en el suelo y los recursos.

El **modelo productivo** se basa en un aumento de migraciones de amenidad, donde la especulación e inversión inmobiliaria agota el suelo disponible en detrimento del turismo. El modelo productivo dominante es el inmobiliario y constructivo, y el crecimiento de este sector como motor de la economía, evidencia los inconvenientes de la monoproduktividad y la falta de innovación.

El territorio tiene una función productiva basada en la especulación inmobiliaria y la presión que ejercen los desarrolladores inmobiliarios está cada vez más latente en la localidad.

La asociación de la actividad inmobiliaria con la inversión en turismo es intensa. Si bien está claro que el turismo no es sólo una actividad inmobiliaria, lo cierto es que la radicación de inversiones, la oferta de servicios y de actividades turísticas ha consistido muchas veces en crear una excusa para urbanizar y poblar más terrenos.

Hay que pensar y desarrollar el turismo desde la perspectiva de las personas que habitan los destinos, participando constantemente en la dirección del desarrollo turístico, incentivando así transformaciones sociales y culturales genuinas, mediante los usos del **poder** de la población local.

Se necesita manejar, dirigir y encauzar las migraciones, de modo que beneficie a la sociedad como un todo. La intervención del Honorable Concejo Deliberante y los gobiernos locales como inductores de la actividad turística, en consonancia con los intereses de la población y no mero inductor de intereses privados.

Desde el sector turístico municipal se debe fomentar y acompañar al sector privado en los procesos de **innovación** de productos, de gestión, de marketing, de logística, propiciando un contexto donde se multiplique la innovación y se diversifique la matriz productiva.

Se debe desarrollar el turismo bajo el concepto de **competitividad**. El sector público que intervenga, debe responder a los desafíos que presenta la competitividad, para combatir las desigualdades en el territorio. El acelerado crecimiento demográfico, la falta de planificación urbana y de control de normativas, la fragmentación social y urbana condicionan la

competitividad sustentable. Esta situación se complejiza aún más con la incapacidad que presenta el municipio en implementar y controlar políticas que limiten o controlen el crecimiento poblacional.

Sin gobiernos locales que fomenten políticas de regulación adecuadas y sin **movilización social** que visibilice los impactos del crecimiento urbano, se profundizan los mismos.

Se requiere reflotar el **plan de desarrollo local y regional de Villa de Merlo**, el cual se desarrolló hace más de una década y nunca se implementó, modificándolo y adecuándolo a la realidad actual, donde tanto el suelo rural como urbano se desarrollen de manera equitativa, inclusiva, integradora, con una gestión territorial con instrumentos de gestión y planificación que permitan ordenar y orientar el crecimiento urbano, contemplando el paisaje, los patrimonios y la competitividad sustentable del territorio. Además, elaborar **planes estratégicos**, intervenciones concretas para la articulación público-privada, planificación con participación de la comunidad local y actualización permanente. Es decir, planes pluri-participativos con actores de la parte normativa-legal y de los distintos poderes económicos, como inmobiliarias e inversores, además de los vecinos y profesionales especializados en las diversas ramas científicas y del urbanismo, que permitan un correcto y legitimado proceso de **planificación** con mayor énfasis en la conservación de la naturaleza.

El crecimiento urbano de la Villa de Merlo modificó su configuración y función tradicional compacta a una dispersa debido a presiones demográficas e intereses particulares. Todos estos cambios repercuten de manera crítica y directa en su competitividad.

El análisis de los factores de competitividad, refleja la necesidad de revertir las problemáticas de desarrollo con la necesaria intervención del Estado, para mediar en el accionar de diferentes **territorialidades en disputa**. De esta manera, el destino turístico puede ser propicio para crear las condiciones de competitividad, que mejore la vida de la comunidad en su conjunto, evitando convertirse en una ciudad con grandes desigualdades sociales y espaciales a propósito de la actividad turística.

11. REFERENCIAS

- ALEDO, A. (2002) *Turismo inmobiliario y la fagotización de la naturaleza*. Universidad de Alicante. Artículo presentado en el IX Congreso de Antropología. Simposio Recreaciones Medioambientales, Políticas de Desarrollo y Turismo. Barcelona, España.
- ANDREU, H. (2014) El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. *PASOS Revista De Turismo Y Patrimonio Cultural*. Vol. N° 12, N 2, pp. 395-408. Universidad de Alicante, España. https://www.pasosonline.org/Publicados/12214/PS0214_10.pdf
- AROCENA, J. (1995) Una aproximación a la noción de desarrollo local. FLACSO-Curso 2006. Conflictos Ambientales: Planificación, Mediación y Negociación. Buenos Aires. Doc. 27 pp.
- BAER, L. (2008) Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000-2. *Revista Proyección*. Vol. N° 5, N 2. Instituto de Cartografía, Investigación y Formación para el Ordenamiento Territorial (CIFOT) https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3256/baerproyeccion5.pdf
- BECERRA, E; RENAUDO, J. (2005) Proyecto de investigación: “El Mercado Laboral en la provincia de San Luis. Línea Desarrollo Local”. Facultad de Ingeniería y Ciencias Económico-Sociales. Universidad Nacional de San Luis. Territorio y Análisis Regionales de los Mercados Laborales. Afrontando los obstáculos desde el territorio. 7° Congreso de estudios del trabajo. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Buenos Aires.
- BELLOD REDONDO, J. (2007) Crecimiento y especulación inmobiliaria en la economía española. *Revista Principios – Estudios de Economía Política*. N°8, pp. 59-84. Universidad Politécnica de Cartagena. https://fundacionsistema.com/wp-content/uploads/2015/05/Ppios8_Bellod-Redondo.pdf
- BRITES, W. (2017) La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana* (Brazilian Journal of Urban Management), 9(3), pp. 573-586. <https://www.redalyc.org/pdf/1931/193153097014.pdf>
- CASALIS, A. (2009) ¿Qué es el desarrollo local y para qué sirve? CEDEL, Centro de Estudios para el Desarrollo Local. Proyecto de Investigación aprobado por Resolución 2457/08 de la Dcción. Gral de Cultura y Educación de la Prov.de Bs As, en el marco del Instituto Superior de Formación Técnica N° 118. San Pedro, Bs.As., Argentina.
- CASTRILLÓN, I.; GUEIMONDE CANTO, A., SINDE CANTORNA, A.; BLANCO CERRADELO, L. (2011) Análisis de los principales modelos explicativos de la competitividad de los destinos turísticos en el marco de la sostenibilidad. *CULTUR: revista de cultura y turismo*. N°2. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3743052>

- COHEN, E. (2005) Principales tendencias en el turismo contemporáneo. *Política y Sociedad*. Vol. 42, N° 1, pp. 11-24. <https://revistas.ucm.es/index.php/POSO/article/view/POSO0505130011A>
- CONTERNO, A. C. (2015) Razones de la migración por amenidad en San Martín de los Andes (Trabajo final integrador). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/147>
- COSTAMAGNA, N. (2019) *Historia de la Villa de Merlo: siglos XVIII y XIX*. 1a. ed. Ed. Nora Lilian Costamagna. Merlo, San Luis.
- COSTAMAGNA, N; COSTAMAGNA, J. (2012) Capítulo II: el proceso fundacional de Merlo. *Tres estudios históricos. Los pioneros del faldeo de los Comechingones. Semblanza en las familias que dieron origen a las localidades de Merlo a Papagayos*. 1era ed. Ed. SLL- San Luis Libro, San Luis.
- DE MATTOS, C. (2007) Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Revista Nueva Sociedad*. N° 212, pp. 82-96. Universidad Católica de Chile. <https://biblat.unam.mx/es/revista/nueva-sociedad/articulo/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-transformacion-urbana>
- DÍAZ, D. (2017) Procesos de turistificación y gentrificación en Villa de Merlo, San Luis. Seminario de posgrado: "Antropología de los procesos urbanos: gentrificación, turistificación y sus resistencias". Maestría en Antropología y Doctorado en Ciencias Antropológicas, FFyH-UNC. Universidad Nacional de Córdoba.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, L; MARTI CIRIQUIAN, P; NOLASCO CIRUGEDA, A. (2016) Turismo residencial de noreuropeos en la Costa Blanca: su manifestación territorial y estudio de casos representativos. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. XX, N° 547. <file:///C:/Users/Admin/Downloads/17170-Texto%20del%20art%C3%ADculo-35948-1-10-20161215.pdf>
- ESCOBAR, A. (2010) *Una minga para el postdesarrollo: lugar, medio ambiente y movimientos sociales en las transformaciones globales. Programa Democracia y Transformación Global*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Facultad de Ciencias Sociales. Lima, Perú. <https://opsur.files.wordpress.com/2010/11/escobar-2010-unaminga.pdf>
- ESCOBEDO IDELFONSO, V; OSORIO GARCIA, M; CORTES SOTO, I; LOPEZ LOPEZ, A. (2015) El turismo residencial en Malinalco. Un destino rural del interior de México.
- FERNANDES, B. (2009) Territorio, teoría y política. En: Lozano Velásquez, F.; Ferro Medina, J. G. (Editores) *Las configuraciones de los territorios rurales en el siglo XXI*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006) El Tsunami urbanizador español y mundial. Causas, impactos globales y repercusión devastadora sobre la piel de toro y sus archipiélagos. La necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria. Primera edición. Ed. Virus Editorial. Barcelona, España.

<https://www.viruseditorial.net/paginas/pdf.php?pdf=el-tsunami-urbanizador-espanol-y-mundial.pdf>

- FRANQUESA, J. (2007) Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. *Reis*. N° 118, pp. 123-150. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2317516>
- GALLEGO, E. (2014) Evolución urbana de los centros turísticos y sus implicancias. Instrumentos para la planificación de centros turísticos. Ficha de cátedra.
- GOMEZ GERBI, M. (2015) *Mercado de la vivienda marplatense un análisis económico a modo de dendrocronología*. Proyecto de tesis de grado. Licenciatura en Economía. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- GONZÁLEZ, R. (2012) Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del oeste canadiense y de la norpatagonia argentina. Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Turístico Sustentable (CEPLADES Turismo), Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- GONZÁLEZ, R. (2017) Negocio inmobiliario y condicionantes para el desarrollo competitivo sustentable en San Martín de los Andes y Villa La Angostura, Neuquén. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- GONZÁLEZ, R; MENDIETA; M. (2009) Reflexiones sobre la conceptualización de la competitividad de destinos turísticos. *Cuadernos de Turismo*, N° 23, pp. 111-128. Universidad de Murcia, España. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/70201>
- GONZÁLEZ, R; MERLOS, M; CONTRERAS MORIS, F. (2019) Post turismo en clave territorial. Una indagación teórica desde el diálogo posmodernidad-territorialidades. Trabajo presentado en el IX Simposio Internacional y XV Jornadas de Investigación Acción en Turismo "De la producción al intercambio social del conocimiento". CONDET. Misiones, Argentina. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- GONZÁLEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S. (2009) Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista de geografía de Norte Grande*. Vol. 44, pp.75-92. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-34022009000300004&script=sci_arttext&lng=e
- HAESBERT, R. (2013) Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad. *Cultura y representaciones sociales*. Vol 8, N° 15, pp. 9-42. <http://www.scielo.org.mx/pdf/crs/v8n15/v8n15a1.pdf>
- HARVEY, D. (1990) *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu editores. <https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Harvey->

D_1990_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf

- HUETE, R. (2008) Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable*. N° 14, pp. 65-87. Universidad de Alicante, España. Ed. Universidad Autónoma del Estado de México. <https://www.redalyc.org/pdf/1934/193420870005.pdf>
- ISLAS, N. (2014) *La countrización en Villa La Angostura y su incidencia en la competitividad sustentable*. Tesina de grado. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue.
- JANOSCHKA, M; SEGUERE, J. (2014) Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista. *Contested cities*. Madrid. http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf
- JANOSCHKA, M; SEGUERE, J; SALINAS, L. (2014) Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 7-40. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n58/art02.pdf>
- JIMENEZ BAÑOS, P; AQUINO JIMENEZ, F. (2012) Propuesta de un modelo de competitividad de destinos turísticos. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, vol. 21, N° 4, julio-agosto, pp. 977-995. Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos. Buenos Aires, Argentina. <https://www.estudiosenturismo.com.ar/PDF/V21/N04/v21n4a10.pdf>
- LAMFRE, L; HASDEU, S. (2020) Capítulo 1: Desigualdades sociales en salud en el territorio urbano. *Revisión teórica y análisis de caso de una provincia norpatagónica. Rompecabezas urbano. Producción de desigualdades en ciudades de la Norpatagonia*. pp.19-48. Ed. UNRN. <https://es.calameo.com/books/001222612500254179572>
- MANZANAL, M. (2007) Territorio, Poder e Instituciones. Una perspectiva crítica sobre la producción del territorio. En: Manzanal, M.; Arzeno, M.; Nussbaumer, B. (comp.), *Territorios en construcción. Actores, tramas y gobiernos, entre la cooperación y el conflicto*. Edit. CICCUS, Buenos Aires. http://pertuba.com.ar/archivos/publicaciones/Manzanal,_Arzeno_y_Nussbaumer_comp._libro_Territorios.pdf
- MAZÓN, T; ALEDO, A. (2005) El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario? *Turismo Residencial y Cambio Social. Nuevas perspectivas Teóricas y Empíricas*. pp. 13-30. Ed. Universidad de Alicante.
- MERLOS, M. (2018) Posturismo y movilidades: los migrantes por estilo de vida como agentes de transformaciones socio-culturales en San Carlos de Bariloche. *APORTES Y TRANSFERENCIAS*, Vol 16 N° 1. Tiempo Libre, Turismo y Recreación. FCEyS. UNMDP. Facultad de Turismo, Universidad Nacional del

- Comahue. Neuquén, Argentina. <http://nulan.mdp.edu.ar/2856/1/AT-2018-16-1-melos.pdf>
- MIRANDA, L; CASARETTO, E; FLORES, M; ZARATE, V; ROSALES, S. (2019) Caracterización del sector empresarial turístico de Villa de Merlo, San Luis, generado a partir de la migración de amenidad. Facultad de Turismo y Urbanismo. Universidad Nacional de San Luis. Merlo, San Luis.
- MOLINA, S. (2006) *El posturismo: turismo y posmodernidad*. México: Trillas. https://frrq.cvg.utn.edu.ar/pluginfile.php/13606/mod_resource/content/0/El%20Posturismo%2C%20Sergio%20Molina.pdf
- MORETTO, P; ZALAZAR, E. (2014) Las huellas del desarrollo inmobiliario en destinos turísticos de montaña de la norpatagonia. Estudio de caso: San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro. Publicado en VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- NACAYAMA, L; DIEZ, R; RODRIGUEZ, M. (2009) Turismo y migración de amenidad. Percepción de los actores sociales en dos destinos turísticos de la provincia del Neuquén. Encuentro académico binacional "Turismo de montaña y grandes lagos: implicancias para la gestión territorial", organizado por la Universidad de la Frontera en Pucón, Chile. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A (2009) La dinámica territorial del turismo. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A. (2001) Manejo del crecimiento de destinos turísticos de montaña: Whistler, B.C. Canadá y San Martín de los Andes, Neuquén. Argentina. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; GONZÁLEZ, R. (2020) Capítulo 5: El uso del suelo en destinos turísticos de montaña con migración de amenidad y por estilos de vida. El caso del Corredor Siete Lagos, Neuquén, Argentina. *Rompecabezas urbano. Producción de desigualdades en ciudades de la Norpatagonia*. pp.163-186. Ed. UNRN. <https://es.calameo.com/books/001222612500254179572>
- OTERO, A; GONZÁLEZ, R. (2012) El rol del Estado frente a los procesos de movilidad por estilos de vida en Argentina. Jornadas de investigación y extensión. Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; GONZÁLEZ, R. (2014) *Más allá de la sombra del turismo. Innovación y cambios territoriales en destinos turísticos de montaña*. pp.239-258. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.

- OTERO, A; GONZÁLEZ, R. (2014) Ponencia: repensando el desarrollo de destinos turísticos: del valor centrado en el uso del suelo a la valorización de la creatividad para la innovación. Publicado en VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; GONZALEZ, R; GALLEGO, E; MORETTO, P; MARIONI, S; NAKAYAMA, L; PAEZ, P. (2009) Desafíos planteados por los procesos de Migración de Amenidad en el Corredor Siete Lagos. El caso de Villa La Angostura. Provincia del Neuquén. Jornadas de investigación y extensión de la facultad de turismo. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; GONZALEZ, R; GALLEGO, E; MORETTO, P; MARIONI, S; NAKAYAMA, L; PAEZ, P. (2009) Urbanizaciones de migración de amenidad en el Corredor de Siete Lagos. Neuquén, Patagonia Argentina. "Amenazas para un futuro cercano". Foro Internacional Saberes, Sabidurías e Imaginarios. Provincia de Córdoba. Argentina. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; GALLEGO, E.; DUPÉN, G. (2011) Ponencia: los procesos de transformación del territorio del Corredor siete lagos en el escenario del post-turismo: urbanizaciones incompletas y sus impactos territoriales. XI Jornadas Nacionales y V Simposio Internacional de Investigación-Acción en Turismo. "Consolidar el saber para la acción en Turismo". Facultad de Ciencias Económicas y Sociales Universidad Nacional de Mar del Plata. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A.; MAREZANA; N., MOLIN; C., GALLEGO; E., SANCHEZ PASCAL, N.; VILLAVERDE, D.; HOLLMANN, E.; VEGA, F. (2010) Jornadas argentino canadienses de políticas regionales. Intercambios de visiones y experiencias. PONENCIA: Pos Turismo y cambios territoriales en British Columbia y Alberta en Canadá y en el Corredor de Siete Lagos. Neuquén. Argentina. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- OTERO, A; ZUNINO, H. (2014) Procesos de transformación de destinos turísticos de montaña del norte de la Patagonia Argentino Chilena por migración de amenidad o por estilo de vida. Publicado en X Biental del coloquio de transformaciones territoriales. AUGM. Córdoba. Argentina. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- PONTES, M. (2020) Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE revista latinoamericana de estudios*

urbano regionales. Vol 46, N 137, pp. 135-156.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7185646>

- RAMÉ, M. (2015) El impacto físico funcional de los complejos turísticos en el territorio, en el Bio-Corredor Comechingones, provincia de San Luis. VII Simposio Internacional y XII Jornadas Nacionales de Investigación - Acción en Turismo CONDET. Congreso Internacional de Turismo – ANET. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- REESE, E. (2006) La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Revista Medioambiente y Urbanización*. N° 65, pp. 3-21. Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo - América Latina. Buenos Aires, Argentina.
<https://www.ingentaconnect.com/contentone/iieal/meda/2006/00000065/00000001/ar00002#>
- RODRÍGUEZ, N. (2015) Efectos del crecimiento urbano en una ciudad turística de montaña, San Carlos de Bariloche, Patagonia Argentina. *Investigaciones Turísticas* N°10. pp. 202-230. CEPLADES-FATU, Universidad Nacional del Comahue y PROPUR-FADU, UBA.
- SALAS, B. (2014) *Migración de amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña. Caso de estudio: Junín de los Andes, Neuquén*. Tesis de grado. Facultad de turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- SANCHEZ, L; GONZALEZ, R. (2011) DESTINOS TURÍSTICOS DE MONTAÑA CON MIGRACIÓN DE AMENIDAD. Implicancias en el desarrollo turístico local – Caso Caviahue, Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo*. Vol. N° 20, pp 288-306. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180717607002>
- SANTIESTEBAN, M; LEYVA LOPEZ, J. (2015) Análisis de la competitividad de destinos tradicionales de sol y playa en México, basado en el método multicriterio. pp. 137-162.
- SCHECHINGER, C. (2005) Conceptos avanzados de suelo urbano. Texto preparado para el curso de Educación a Distancia sobre Planeación Urbana y Gestión del Suelo en Ciudades Mexicanas. México.
- STEFANICK, L. (2008) En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense. *Estudios y Perspectivas en Turismo*. Vol. 21, N° 5. CEPLADES TURISMO (Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo) Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
<https://www.redalyc.org/pdf/1807/180724156003.pdf>

- TRIMANO, L. (2016) Habitar, percibir y narrar el territorio. La construcción subjetiva de una tensión rural/urbana. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 9(18), pp. 212-231 <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu9-18.hpnt>
- TRIVI, N. (2019) Las rentas del paisaje. Una indagación en la relación entre política habitacional, mercado inmobiliario y actividad turística en Villa de Merlo, San Luis. Centro de Investigaciones Geográficas/IdIHCS (UNLP/Conicet). 4° Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- TRIVI, N. (2018) Migración de amenidad, expansión urbana privatizada y turismo en el Valle del Conlara (San Luis, Argentina). *Revista Huellas*. Vol. 22, N° 2. Instituto de Geografía. Universidad Nacional de La Plata/CONICET. <file:///C:/Users/Admin/Downloads/2639-Texto%20del%20art%C3%ADculo-12660-1-10-20181002.pdf>
- TRIVI, N. (2018) *Territorialidad de la actividad turística y producción del paisaje en la Argentina neodesarrollista: Transformaciones territoriales, discursos e imágenes en Villa de Merlo y el noreste de la provincia de San Luis*. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación para optar al grado de Doctor en Geografía. Disponible en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.1503/te.1503.pdf>
- ZALAZAR, E. (2012) *Destinos Turísticos Emergentes: Factores que inciden en su desarrollo turístico competitivo sustentable. Estudio de casos: Huinganco y Las Ovejas, provincia del Neuquén*. Tesina de grado. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue.

Oficiales

Nacionales

- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Ley Nacional de Turismo N° 25.997/04 y su Decreto Reglamentario N° 1.297/06.
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable (PFETS). Actualización 2014-2025.
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos.
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Ley General de Ambiente N° 25.675.
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Constitución Nacional Art N°41, 43, 124.

Provinciales

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° IX-0332-2004 creación del Parque Presidente Perón.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Decreto Provincial N° 3220-2011 que controla la expansión y extensión urbana en el ámbito de las “Sierras de Los Comechingones” y del “Parque Presidente Perón”.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° IX-0309-2004, Sistema de Áreas Naturales Protegidas (SANP) de la provincia de San Luis.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° IX- 0697-2009 de Protección de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley General de Turismo-Plan Maestro de Turismo 2010-2020 N° VIII-0722-2010.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° 0749 Plan Maestro Ambiental: Tratado de Paz entre Progreso y Medio Ambiente, estrategia 2010-2020.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° 0648 de Plan Estratégico de visión Inteligente Territorial y Ambiental (Plan E.V.I.T.A).

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° IX-0315-2004 (5461) Protección y Conservación del Suelo.

Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. Ley N° IX-0876-2013 Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Municipales

Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo. Ordenanza de Alojamientos Turísticos. N°VIII-0496-HCD-2012.

Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo. Ordenanza de Código de Edificación. N°VIII-0182-HCD-2000 (757)

Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo. Ordenanza de Habilitaciones Comerciales. N° VII-0179-HCD 2002 (792)

Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo. Ordenanza de Planeamiento Urbano N°744/2000.

Honorable Concejo Deliberante de la Villa de Merlo. Ordenanza de Viviendas de Alquiler Temporario Turístico (V.A.T.T) N°VII-0102-HCD-1998 (701).

Secretaría de Turismo y Cultura. Anuario estadístico de turismo 2018-2019. Villa de Merlo, San Luis.

12. ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

12.1 Figuras

<i>Figura 1: Tipología de migrantes por estilo de vida.....</i>	p. 17
<i>Figura 2: Diamante de competitividad de Porter, año 1991.....</i>	p.37
<i>Figura 3: Modelo de rivalidad ampliada de Porter, año 1980.....</i>	p.38
<i>Figura 4: Modelo de competitividad sustentable de Crouch y Ritchie, año 2003.....</i>	p.42
<i>Figura 5: Ubicación de la Villa de Merlo, provincia de San Luis. Año 2020.....</i>	p.44
<i>Figura 6: Rutas que conectan Merlo con la ciudad capital y con la provincia de Córdoba.....</i>	p.46
<i>Figura 7: Localización de la Costa Blanca, España.....</i>	p.58
<i>Figura 8: Localización de Alberta y British Columbia, Canadá.....</i>	p.61
<i>Figura 9: Localización de Malinalco, México.....</i>	p.65
<i>Figura 10: Localización de Polo Costas Das Dunas, Rio Grande do Norte, Brasil.....</i>	p.70
<i>Figura 11: Localización de San Martin de los Andes y Villa La Angostura, Patagonia Argentina.....</i>	p.73
<i>Figura 12: Superficies aprobadas para construir más las construidas efectivamente. Merlo, San Luis, años 1995-2017.....</i>	p.94
<i>Figura 13: Superficies construidas en M2. Merlo, San Luis, años 2011-2018.....</i>	p.96
<i>Figura 14: Cantidad de plazas, años 2007-2019, Villa de Merlo.....</i>	p.97
<i>Figura 15: Porcentaje de la cantidad de alojamientos según tipología. Villa de Merlo. Año 2019.....</i>	p.98
<i>Figura 16: Mapa de oportunidades, Región Cuyo (PFETS), actualización 2014.....</i>	p.113
<i>Figura 17: Zonas Turísticas de San Luis según la Ley General de Turismo - Plan Maestro de Turismo 2010 – 2020.....</i>	p.115
<i>Figura 18: Áreas Reservadas y Áreas de Amortiguación en la Zona Norte de las Sierras de Los Comechingones, año 2011.....</i>	p.119
<i>Figura 19: Áreas Reservadas y Áreas de Amortiguación en la Zona Sur de las Sierras de Los Comechingones, año 2011.....</i>	p.120

Figura 20: Localización de Merlo en el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, Provincia de San Luis, 2009.....	p.122
Figura 21: Ubicación de los barrios de Merlo y del Country Chumamaya.....	p.136
Figura 22: Localización de los productos urbanos de inmobiliaria en Merlo.....	p.139
Figura 23: Localización de los productos urbanos de inmobiliaria en Merlo.....	p.140
Figura 24: Localización de los productos urbanos de inmobiliaria situada en Merlo.....	p.142
Figura 25: Distribución de barrios sociales de Merlo.....	p.143
Figura 26: Mancha urbana de Merlo, años 2003-2010.....	p.150
Figura 27: Mancha urbana de Merlo, años 2013-2020.....	p.151
Figura 28: Comparativo de la tasa promedio de ocupación de la temporada estival. Villa de Merlo, San Luis, años 2005-2018.....	p.174
Figura 29: Tasa de ocupación de feriados nacionales. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.174
Figura 30: Comparativo entre tasa de ocupación promedio y cantidad de plazas. Villa de Merlo, San Luis, años 2015, 2016, 2017 y 2018.....	p.178
Figura 31: Comparativo de la variación neta de ocupación por mes. Villa de Merlo, San Luis, años 2016, 2017 y 2018.....	p.178
Figura 32: Tasa de ocupación por tipología de alojamiento. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.179
Figura 33: Comparativo de tasa promedio de ocupación por tipología de alojamiento. Villa de Merlo, San Luis, años 2017-2018.....	p.180
Figura 34: Evolución mensual de la llegada de turistas. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.181
Figura 35: Estadía promedio mensual. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.181
Figura 36: Tipo de alojamiento utilizado. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.182
Figura 37: Tipo de alojamiento utilizado. Villa de Merlo, San Luis, años 2017 y 2018.....	p.183

12.2 Tablas

Tabla 1: Criterio de muestreo.....	p.54
Tabla 2: Identificación de las variables, dimensiones y categorías de análisis.....	p.56

Tabla 3: Población total y variación intercensal, absoluta, y relativa por departamento. Provincia de San Luis. Años 2001-2010.....	p.88
Tabla 4: Población total por departamento. Provincia de San Luis. Años 1869-2010.....	p.88
Tabla 5: Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo, según departamento. Provincia de San Luis. Años 2010-2025.....	p.89
Tabla 6: Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo. Provincia de San Luis. Años 2010-2040.....	p.90
Tabla 7: Población según localidad, provincia de San Luis. Años 1869-2010.....	p.91
Tabla 8: Balances anuales de metros cuadrados. Merlo, San Luis, años 2011-2018.....	p.95
Tabla 9: Cantidad de plazas por tipología de alojamiento. Villa de Merlo. Año 2019.....	p.99
Tabla 10: Oferta de establecimientos hoteleros y parahoteleros. Villa de Merlo. Año 2019.....	p.99
Tabla 11: Evolución histórica de la tasa de ocupación y variación interanual. Villa de Merlo, San Luis, años 2007-2018.....	p.176
Tabla 12: Tasa de ocupación de alojamientos y variación interanual. Villa de Merlo, San Luis, años 2017-2018.....	p.177
Tabla 13: Tasa de ocupación mensual por categoría. Villa de Merlo, San Luis, año 2018.....	p.180

13. APENDICE

13.1 Matriz de análisis de datos cualitativos

Variables	Dimensiones	Categorías de Análisis	Datos
Crecimiento urbano	Proceso de urbanización	*Factores determinantes del crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hubo razones para el crecimiento, que fueron que la gente empezó a darse cuenta que sus terrenos valían porque había una demanda... ley de oferta y demanda, se lotea, no hay ley que lo impida, se venden esos terrenos, y crece. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ "Hay mayor crecimiento desde el 2008, 2009. Debido a que la gente busca la calidad de vida". (Agente Inmobiliario) ▪ "Deciden radicarse en Merlo creo que, por la cuestión de seguridad, de modo de vida, la mayoría de la gente viene de grandes ciudades donde todo esto es un condicionante y también las características que tiene la ciudad de Merlo en relación a lo constructivo, a la explosión (edilicio), tiene potencial". (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ "El mayor crecimiento urbano se dio en los últimos 10 años, se debió más que nada a que la gente cuando viene de vacaciones, ve el lugar y por las promociones de las páginas, la seguridad, entonces viene e invierte y se queda a vivir en Merlo". (Agente Inmobiliario) ▪ "Por lo que me han dicho, a partir del 2001 hubo un crecimiento muy importante. Se mantiene, por ahí en época de crisis como ahora no es tan marcado pero el crecimiento sigue sostenido. Se debió en un principio a un tema de movilización de dinero cuando fue lo del corralito en el 2000, era una manera de girar el dinero de las cuentas y después, debido a la gente escapando de las ciudades". (Agente Inmobiliario) ▪ "El crecimiento se produjo en 2002, 2003, de debió al problema económico que hubo con el corralito y cuando sacaron los bonos Cedín, certificados para comprar, mucha gente puso esa plata en tierra de acá. En esa época hubo un auge muy grande, en los últimos 4 o 5 años también". (Agente Inmobiliario) ▪ "El mayor crecimiento se produjo desde el 2001 al 2010, fue por el problema económico que tuvo el país, pero más que nada porque la gente se quiso venir porque lo vió como una oportunidad en ese momento". (Agente Inmobiliario) ▪ "El crecimiento urbano se debió a la crisis, a la situación económica y política del país que no le dan estabilidad a todo el mercado, y, por ende, nosotros somos resultados de esa inestabilidad. A nivel nacional el mercado inmobiliario hoy está trabado, está muy complicado, y generalmente si a nivel nacional está todo medio parado, también a nosotros nos repercute". (Agente Inmobiliario)

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ “El mayor crecimiento urbano comenzó hace entre 15 o 20 años. Hubo muchas cosas, el gobierno puso un plan en el cual las industrias no pagaban ingresos brutos ni rentas, entonces eso trajo mucho capital y personal, y eso también generó movimiento y crecimiento en Merlo”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los años de mayor crecimiento fueron aproximadamente entre el año 2002-2003 después de la crisis hasta el 2010, que han sido los años de mayor explosión de la construcción edilicia”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “El mayor crecimiento se dio entre el 2014 y 2017, debido al movimiento económico que hubo en esos años”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Evolución histórica del crecimiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “El crecimiento es una cuestión natural que sucede, no le podés poner una tranquera al pueblo. Hay que analizar sobre las formas que creció en pueblo, al crecimiento no lo podés impedir porque es algo que sobrepasa la voluntad de un pueblo y hay ver qué se puede hacer para que ese crecimiento no haga daño. No estoy a favor de cómo se fue dando, cómo se manejó el crecimiento alocado, sin planificación, sin ordenamiento del territorio, no fue bueno para nadie y no le sirvió a nadie”. (Organización Medioambiental, integrante nativo) ▪ “El crecimiento urbano se dio a partir del 2002 al 2012-2015, de todas maneras, sigue creciendo, pero cada vez es más paulatino”. (Migrante) ▪ “Los últimos años fueron de un crecimiento importante, hace 4 años que estamos en esa plena evolución. Se debió a que la parte privada ha hecho esa gran evolución”. (Agente Inmobiliario) ▪ “En el 2001 la situación, a diferencia de ahora, fue totalmente distinta porque la gente sacaba el dinero del banco para poder invertirlo en tierras, ahora no está pasando eso y Merlo creció mucho en esa época”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Características del crecimiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Obviamente el negocio inmobiliario responde a sus propios intereses, no a los intereses de ciudad y al no haber tenido en ese momento muy en claro las reglas del juego, Merlo creció de manera desordenada, consecuencias de eso estamos viviendo hoy en día”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “Fue un crecimiento muy rápido, y estos crecimientos suelen no ser ordenados, por lo tanto, ha crecido de una manera dispar”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Que crezca rápido y desordenado, y a todas las consecuencias de eso, es un negocio entre privados, entre un dueño y un comercio que lo ayuda a vender y es todo legal, hay maneras de mitigar eso, pero es con provincia, es con la nación”. (Sector Público, área Medioambiente)
	<p>*Transformaciones físico-naturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Recorrés un loteo y quizás tiene 100 terrenos y hay 10 casas, recorrés otro y está igual, y lo que genera eso es baja densidad de población con un alto costo del servicio público para el municipio, mucho mantenimiento de luminarias y de calles, para una

			<p>baja densidad de población, con una baja recaudación, entonces desde el municipio se genera un problema para brindar un buen servicio”. (Sector Público, área Medioambiente)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Todas las actividades humanas causan impacto en el ambiente, el tema es equilibrarlo, remediar en otro lugar para equilibrar eso, seguir manteniendo una cantidad de monte virgen y especies, seguir reponiendo constantemente para mitigar lo del pasado que no se reponía. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “No creo que haya alguien que se esté fijando los impactos ambientales”. (Agente Inmobiliario)
	*Transformaciones socioeconómicas		<ul style="list-style-type: none"> ▪ “El problema de cuando hay migraciones tan complejas, de tanta cantidad y tanto volumen en un tiempo muy corto es justamente el choque, la idiosincrasia local con la gente que viene de afuera, y más que tenemos gente de todos lados, gente de todas las provincias de Argentina, entonces el mix cultural genera complicaciones sociales bastantes complejas que son únicas a nivel provincia”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “El crecimiento es a expensas de emigración de gente de otras provincias que viene con expectativas porque ve al conjunto de Merlo y después se va a un barrio y en ese barrio puede tener un problema de una calle rota y por ahí tiene una tasa mucho más baja que la que pagaba en Buenos Aires estando en un lugar mucho mejor, pero la gente viene con una exigencia determinada y con una metodología también inclusive para el reclamo. En las oficinas de reclamo, la gente no reclama de la misma manera que hace 15 años atrás, se ve que se ha venido a nuestro pueblo la violencia social, entre ciudadanos, se han perdido muchas cosas y tiene que ver con el crecimiento. Antes el saludarse en la calle era común y eso se acabó. Ahora está el que apura en una esquina para pasar primero como uno lo vivía en la ciudad de Buenos Aires, y el que quiere estacionar antes. Son un montón de pequeños detalles que suman al malestar general, y la gente no se trata de la misma manera, y no trata en los comercios de la misma manera porque no facturaron lo que tienen que facturar y se va sumando un malestar, entonces yo lo llevo a un malestar social al crecimiento. El crecimiento sin orden y sin un bienestar, ha llevado a un malestar general que se nota en el trato cotidiano”. (Sector público, área Medioambiente) ▪ “No lo podemos sustraer del cambio global, porque si acá nos está cambiando el clima de repente no es por una cuestión vegetal solamente nuestra, sino que tiene que ver con algo más macro. Es complejo, vos tenés más gente, no tenés un buen servicio desde el municipio, no podés lograrlo con tanta población tan dispersa, esto es así en cualquier parte, no se puede brindar un buen servicio y menos cuando la recaudación es baja. Yo lo apunto más a una cuestión sociológica más que ambiental, porque el ciudadano

			<p>responde diferente". (Sector Público, área Medioambiente)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "No solo hubo cambios ecológicos, sino también hubo una invasión en la parte social, los venidos de afuera querían imponer cosas, y el nativo con su vida tranquila, natural, se sentía invadido, y la hotelería empezó a crecer porque este era un lugar destinado para el cuidado de la salud, como el tema respiratorio, afectó la parte social, las relaciones con la gente. Se veía que el que venía de afuera era más soberbio con el que era nativo y quería imponer cosas, modos, formas, por ejemplo, asfaltar las calles. A mí me costó años que la gente me conociera para empezar a ser parte de la comunidad. También hubo cambios patrimoniales, se hacía poco cuidado del patrimonio, se quería invadir y no se respetaba". (Migrante)
Migración de amenidad	<i>Impactos urbanos-turísticos de los migrantes</i>	*Variación de la cantidad de habitantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ "El crecimiento poblacional argentino anda por el 10% cada 10 años y el de Merlo anda por el 7-10 % pero por año". (Organización Medioambiental, integrante nativo) ▪ "El mayor crecimiento poblacional viene atado a la parte de construcción, el mayor crecimiento poblacional estuvo también entre esos años, igual sigue ingresando gente todos los años de manera constante, pero no podría decirte un número. Siempre el volumen de construcción viene atado a la cantidad de gente que se viene a vivir, aunque no es directamente proporcional". (Sector Público, área Gestión Territorial)
		*Metros cuadrados construidos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ "Después de la crisis del 2001, todos los que lograban sacar dinero del corralito, era para construir o comprar vehículos, entonces la construcción explotó por eso. Esos fueron los años de mayor cantidad de M2 de construcción. Esto continua, pero en menor volumen". (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ "Es uno de los lugares que tiene mayor índice de construcción". (Agente Inmobiliario)
		*Evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras	<ul style="list-style-type: none"> ▪ "La plaza turística en Merlo yo considero que ya está saturada en cuanto a alojamiento, y por esto, se ha reducido notablemente a lo que solía ser, antes la aprobación de complejos de cabañas era enorme y ahora ya casi que no existen". (Sector Público, área Gestión Territorial)
	<i>Productos urbanos para la migración de amenidad</i>	*Tipo de oferta del suelo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ "Los lotes se ubican en todos lados, en el centro sale fortunas, compran en barrios cerrados, countries". (Agente Inmobiliario) ▪ "El mercado a nuestra empresa ha reaccionado maravillosamente, tenemos muchísimos productos en muy poco tiempo, se alquila rápido, los terrenos se venden en muy poco tiempo, en el tema de las casas es más complicado porque la gente ve la zona y después se vuelve a invertir". (Agente Inmobiliario) ▪ "En este momento es mayor la oferta que la demanda, pero de todas maneras acá se vende". (Agente Inmobiliario) ▪ "En este momento lo que se está comercializando más son terrenos". (Agente Inmobiliario) ▪ "Urbanizaciones cerradas tenemos bastantes, más

		<p>de 10 en toda la costa”. (Agente Inmobiliario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪“El tamaño de los lotes, depende el Código de Edificación, lo que te dejen lotear. Acá en Merlo encontrás a partir de los 500 M2”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Tipo de demanda del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪“La demanda de alquileres es muy elevada, habiendo poca oferta hay mucha gente que necesita alquilar, pero el otro tema son los valores”. (Agente Inmobiliario) ▪“Hay cada vez más búsqueda de alquiler y la compra de viviendas se ha ido restringiendo. Mientras no haya créditos es muy difícil”. (Agente Inmobiliario) ▪“Venta de casas, lotes, locales, alquileres, lo que más hay en cartera ahora es ventas, alquileres no hay mucha mercadería, no hay casas en alquiler y hay muchos pedidos”. (Agente Inmobiliario) ▪“El principal segmento son los alquileres, con el tema del mercado y el dólar que es fluctuante en la situación que hay en el país, solo se están moviendo los alquileres”. (Agente Inmobiliario) ▪“La demanda de alquileres es continua, y principalmente son de Buenos Aires”. (Agente Inmobiliario) ▪“La demanda es alta, siempre hay gente buscando alquiler”. (Agente Inmobiliario) ▪“La demanda es altísima, no hay casa para alquiler y tengo una lista de espera hoy con 17 personas esperando casas”. (Agente Inmobiliario) ▪“La demanda de alquileres en la zona es impresionante, muchísima gente que está viniendo, la demanda es grande y la oferta es poca”. (Agente Inmobiliario) ▪“Alquileres es de lo que más demanda tenemos. Es lo que más tendría que hacer la gente si quiere invertir, la posibilidad de este tipo de negocios”. (Agente Inmobiliario) ▪“La demanda de alquileres es importante por la cantidad de gente que se viene a vivir, y lo que es vacacional ya hace 2 años que ha aumentado bastante”. (Agente Inmobiliario) ▪“Los nuevos migrantes provienen generalmente de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza, pero en mayor número de Buenos Aires”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪“El cliente es una persona mayor a los 40 años que viene a buscar tranquilidad y viene a hacer un cambio de vida, es un segmento de adultos mayores. Proviene de ciudades grandes, como Buenos Aires, Santa Fe”. (Agente Inmobiliario) ▪“Vienen de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y San Luis capital. Piden buenas vistas y lotes amplios”. (Agente Inmobiliario) ▪“La gente que busca venir a Merlo es la que quiere cambiar de vida, mayoritariamente de Capital Federal o el Gran Buenos Aires. Buscan básicamente lugares cercanos al centro con todos los servicios”. (Agente Inmobiliario)

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Vienen a buscar tranquilidad, no vienen a buscar devolución de capitales ni a hacer una gran inversión. Es una demanda constante, cada vez viene a vivir más gente a la zona, en la Costa de Los Comechingones, todos los años aumenta”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los inversionistas son un 100% de afuera. Proviene de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y San Luis Capital. (Agente Inmobiliario) ▪ “La mayoría de los inversores son de afuera”. (Agente Inmobiliario) ▪ “En Merlo se da el fenómeno que casi el 80% del inversor es de Capital Federal y Gran Buenos Aire, y hoy el 80% de población es de esa zona, un 10% es del resto del país y un 10% de nativos que hemos quedado, que somos poquitos”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “Hay mucho alquiler comercial, mucha oferta, y el residencial apunta a lo que no es compartido, si es cerrado mejor, sin vecinos, lejos de la avenida, la pileta no es excluyente y si es en una sola planta mejor”. ▪ “La demanda bajó mucho, está todo muy parado”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Todo el año hay consultas, pero la gente tiene la plata y no la quiere invertir”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Se nota que, por la crisis económica a nivel nacional, cada vez viene gente con poder adquisitivo más bajo, cada vez se trata de vender a menor precio porque el mismo mercado viene cada vez más bajo”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Se podría decir que con la crisis ha bajado la demanda, bastante y tal vez una persona de clase media-baja que podía llegar a acceder a comprar algún lote, hoy en día ya no está llegando”. (Agente Inmobiliario)
<p>Prácticas de operación del negocio inmobiliario</p>	<p><i>Instrumentos para regular la expansión turística y urbana</i></p>	<p>*Políticas públicas de uso del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Calculo que hay una legislación que se está cumpliendo”. (Agente Inmobiliario) ▪ “En relación a áreas protegidas, hay reservas que tienen una ordenanza de protección y tenemos la ley provincial de la conformación del Parque Presidente Perón que establece que desde los 1.100 ms para arriba es una zona intangible”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Es complicado, siempre uno tiene que tratar de ajustarse cuando ofrece un producto, a lo que dicen las ordenanzas, porque es lo que regula y lo que también impide que haya un crecimiento desmedido de construcciones o de urbanizaciones en las sierras, que es lo que se está cuidando”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Estamos realizando planes de manejos de las reservas, vamos a empezar con la Reserva El Viejo Molino, y a continuar con el de la Reserva Florofaunística, que lo necesitan para que la gente no vaya a hacer lo que pretende en el lugar sino lo que dice la ley de bosques”. (Sector Público, área Medioambiente)

		<ul style="list-style-type: none"> ▪“Hay una ley que tenemos que dice que están prohibidas las construcciones en el faldeo de las sierras y la venta de terrenos. La gente lo sabe y puede vender, pero el que compra no puede construir”. (Agente Inmobiliario) ▪“Las construcciones en las sierras siguen siendo materia del código de planeamiento que maneja el municipio que son hechas por los concejales, hay cosas que me parecen que están bien y cosas que me parecen que están mal, el problema está en que no tenemos una autoridad competente que regule como corresponde, porque hay gente que hace caso y gente que hace caso omiso, entonces hacen lo que quieren, construyen donde sea, no hay orden de destrucción, no hay nada, entonces hay una gran falla ahí”. (Agente Inmobiliario) ▪“El municipio tiene sobre todo multas por lotes que no se mantienen y es más caro el lote que está baldío que el que está construido, pero penalidades muy importantes no existen”. (Agente Inmobiliario) ▪“En cuanto a impuestos, se paga un poquito más por lotes baldíos, pero nada extraordinario, pero tendría que haber, por lo menos para que lo limpien y lo hagan vereda”. (Agente Inmobiliario) ▪“Podés tener un lote sin construir y no pasa nada, me parece bien porque si no tenés dinero hoy, algún día podés construir”. (Agente Inmobiliario) ▪“Hoy en día no hay una ordenanza específica, si está el complemento de ordenanzas que están tratando de ir por ese lado, por mantener el lugar tal cual la tenemos, hay movimiento para solventar la cuestión natural, se trata de diseñar que sea amigable con el medio, que se respete y se adecúe al medioambiente. Se tiene que incluir a la 744 estas cosas que hace 10 o 15 años atrás no estaban pensadas”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪“En su momento se hizo un proyecto para hacer un plan de desarrollo local, muchos no vieron la visión positiva que tenía, más bien lo vieron desde un punto de vista político, lo tiraron abajo porque era de una línea política, pero si se hubiera hecho como corresponde, se hubiera mejorado el desarrollo local de una manera ordenada, ósea hoy estamos a más de 10 años del plan con el mismo problema de crecimiento, no hubo un crecimiento ordenado y si hoy pudiéramos trabajar el desarrollo local con una visión de futuro y una proyección más ordenada no tendríamos los problemas que tenemos actualmente. Antes no había tantos problemas porque había menos viviendas, hoy ha crecido Merlo y hay un desarrollo urbano muy grande, pero hay una protección por ejemplo de lo que es Merlo Abajo, Piedra Blanca, Cerro de Oro, de no querer edificar, pero la gente ha ido vendiendo y el pueblo turístico de naturaleza va a quedar muy poco. Por suerte hay una ley provincial que protege las sierras, pero no obstante se hizo mucho caso omiso al respecto, hasta que se generó
--	--	--

		<p>la cota de 1000 M2 para poder mantener esa protección de las sierras”. (Migrante)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “El crecimiento no ordenado te genera que pueda venir mucha gente y no hay una orientación a un desarrollo local y a una economía que sea sustentable con el medio y con la cantidad de gente que hay. Y si no hay un desarrollo económico bueno y hay una dependencia de las temporadas, es como una lotería Merlo, la gente que ha venido va a tener trabajo o no va a tener trabajo y sale desesperada a buscarlo, y al haber una economía que no esté bien definida o que no haya una orientación hacia el inversor, se genera un caos de apertura y cierre de negocios, pobreza, o sea, falta un ordenamiento territorial, que si lo tenés desde un inicio con un pueblo de 2.000 habitantes empezás a pensar en este ordenamiento y tiene un crecimiento explosivo, podés hacer algo. Ahora acá, podemos hablar de ordenamiento territorial con 30.000 habitantes y con un crecimiento todavía exponencial, no es muy fácil el día a día, los loteos que aparecen, aunque no podés prohibirlos porque no hay una ley que impida vender tu terreno ni que te prohíba construir. Tendrá que ver esto la gestión, desde ambiente tengo algunas limitaciones, pero el desarrollo local depende de otras cosas, no podés prohibir la construcción tampoco porque un montón de gente se queda sin trabajo. Un ordenamiento territorial es necesario sin hacer daño a todas las partes, y desde la política generalmente se piensa en beneficiar a la mayoría y a veces, en detrimento de una minoría. Pero en estos casos supongo que es difícil”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Si bien debe haber inmobiliarias que habrán procedido bien o que algunas acciones habrán hecho bien, en general mal. La inmobiliaria va a consentir al cliente, desde ellas podemos tener muchas soluciones, por ejemplo, cuando se vende una tierra puede ayudar a plantear que la Villa siga manifestando su belleza ambiental y todo el escenario natural, y este trabajo no hubo a través de las inmobiliarias, quizás de algunos martilleros, pero no fue lo que predominó. De hecho, los grandes problemas los tuvimos con inmobiliarias”. (Organización Medioambiental, integrante nativo) ▪ “La gente viene y averigua para irse a vivir al faldeo y después tienen que viajar para bajar y subir, nieva, hace más calor, hay más viento, es un tema”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Siempre causa impacto el ordenamiento territorial con sus patas, económica, social y ambiental. Si vos te dedicas solo a lo ambiental, la gente se muere de hambre, si te dedicas solo a lo económico se puede depredar absolutamente todo y a lo social solo no te podés dedicar si no hay una buena economía y no tenés ambiente, tiene que ser un equilibrio entre los tres. En el ordenamiento, el primer problema es el interés público por un lado y el interés privado del
--	--	--

		<p>otro, ahí se confrontan. El interés privado es el que viene y quiere desarrollarse, pero el interés público quiere el monte, lo necesita, entonces tiene que estar la presencia del estado para que el interés público tenga un resarcimiento porque es el interés de todos, ante el privado que viene con la ley abajo del brazo diciendo yo puedo hacer esto”. (Sector Público, área Medioambiente)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Después de la modificación del código civil del 2015, ahora existe un régimen que se llama conjunto inmobiliario, que son a los que se someten toda la parte de countries, barrios cerrados y demás cuestiones similares”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “Está la ordenanza N° 917 de estudios de impacto ambiental, plan de gestión ambiental e informe ambiental, que se piden acorde a lo que se vaya a hacer”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Hay una zonificación en la cual hay zonas con distintos factores de ocupación, porque en los suelos con pendientes no podés ocupar todo, no podés desmontar, entonces hay limitaciones para eso. La ordenanza 602 también dice que, si se hace algún desmonte para construcción o cualquier extracción se debe hacer manualmente, a no ser que sea una calle y sin maquinarias, porque no podés sacar la capa fértil del suelo”. (Sector Público, área Mediambiente) ▪ “La municipalidad exige diferentes características dependiendo la zona, hay una zonificación y depende donde quieras hacer la construcción vas a tener diferentes requerimientos”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Hay un código de planeamiento que hay que respetar y nos parece lógico porque es la forma de cuidar el medio”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Las construcciones no están permitidas a cierta altura, hay una ley que nos ampara, que establece que hasta ciertos metros se puede construir”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Rol del Concejo Deliberante</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Hay limitaciones para la construcción en el faldeo, con el tiempo se han hecho un poco más flexibles las ordenanzas, pero en general hay un código urbanístico y de edificación de la municipalidad que se respeta”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La ordenanza madre en relación al ordenamiento territorial es la 744 que se aprobó en el año 2000. Pero ha tenido muchísimas modificaciones, debido a la dinámica que tiene Merlo y a los distintos problemas que han ido surgiendo, las distintas tipologías que han ido surgiendo de tipo de vivienda, de forma de habitar, pero justamente no han sido de manera ordenada, entonces actualmente es la ordenanza que mayor cantidad de modificaciones ha tenido y en algunos casos ha tenido parches, no han sido modificaciones puntuales y ordenadas”. (Sector Público, área Gestión Territorial) “Tenemos la ordenanza 744 del 2000, que es la que está vigente,

		<p>que es la que un poco suplanta la 157, pero en este crecimiento esporádico que ha tenido Merlo y que sigue creciendo, ha ido mutando, se han hecho muchísimos parches a través del Concejo Deliberante, pero se hicieron en base a que en el 2011 se hizo un plan de desarrollo local en Merlo muy grande y tenía involucrado a todo el sector del faldeo de los comechingones como desarrollo local e intermunicipal, se hizo con la visión de que Merlo tiene que crecer hacia el oeste y no hacia el este por una cuestión de servicios y de turismo. El plan nunca se implementó, pero la ordenanza 744 ha ido mutando en base a esos estudios que han quedado del plan. Merlo tendría que tratar un nuevo código de edificación porque ha quedado viejo. Ha mutado tanto la 744 que hay ordenanzas que se superponen con otras, por eso se está haciendo un digesto para sacar ordenanzas superpuestas y que el día de mañana haya una 744 limpia, y poder hacer otra que sea más superadora a la de hoy en día. Tiene muchas falencias, ha ido mutando, por ejemplo antes no había lugares residenciales para el barrio 272, en esa zona rural impactó y ha habido un gran crecimiento para ese lado, y al municipio le ha traído un problema grande porque llevaron más de 1000 personas a vivir a 5 km del centro de Merlo sobre una ruta provincial de autovía, sin que tenga atención primaria de salud, sin escuela, sin comisaria, entonces ha hecho que el municipio tenga que trasladarse con todos los servicios públicos, y esos chicos después vienen acá a la escuela, hay riesgo de accidente, entonces hay que ir emparchando esa 744 para que esto no suceda y generar nuevos modos de conexión y que Merlo crezca más ordenadamente. La gente primero construye como quiere y después miran el código. Por eso Merlo tuvo durante 4 años seguidos un plan de regularización de obras, porque mucha gente construyó fuera de ordenanza, entonces la municipalidad tuvo que sacar un plan de regularización para que la gente regulara lo que estaba mal, ósea legalizó lo que hizo mal por falta de control en su momento. Así se fue emparchando.</p> <p>(Colegio de Ingenieros, integrante nativo)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Merlo tiene zonas residenciales, comerciales, turísticas, mientras más se acerca al centro los lotes son más chicos, relación espacio-costo, hay lotes de 15x30, y mientras más te vas alejando del casco urbano céntrico, se van agrandando para ir protegiendo la flora y fauna. En Cerro de Oro todavía tenés lotes de media hectárea, entre Cerro de Oro y Merlo tenés lotes desde 1500 M2. También el Concejo Deliberante va viendo los lugares que más pueden urbanizar. Por ejemplo cuando el gobierno de la provincia decide hacer una urbanización para el barrio 272, proyecta que gran cantidad de la población de Merlo va a esa urbe, entonces llevás los servicios para allá, y crece hacia el oeste porque empiezan urbanizar a los costados porque tenés
--	--	---

		<p>todos los servicios y es más fácil lotear, porque no tenés costos de llevar los servicios, se van urbanizando y haciendo parcelas más chicas, de 40x30, porque las zonas residenciales que antes eran zonas rurales, únicamente podías tener lotes de 1 hectárea, pasó a ser zona residencial porque el Concejo Deliberante así lo decidió, y ahora tenes lotes de 30x40. La urbanización a veces la dicta el mismo pueblo, la intendencia, el Concejo, pero también de acuerdo a cómo la provincia invierte y decide hacer planes de viviendas y hospitales es donde la gente decide ir a vivir, automáticamente la lleva para ese lado. Son varios factores que se dan en el medio, ósea a veces el pueblo no decide por sí mismo, sino decide de acuerdo a los intereses de la provincia de San Luis, donde la provincia tiene tierras para hacer los planes de viviendas”. (Colegio de Ingenieros)</p>
<p><i>Impactos en el suelo y en la comunidad local</i></p>	<p>*Cambios en el valor del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “El suelo siempre se valoriza, nunca retrocede, la gente lo sobrevaloriza, tenés por un lado el valor del mercado y por otro, el del inversor”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los precios subieron descaradamente, hasta hace 4 o 5 años atrás todavía se hablaba en pesos, hoy se habla en dólares en todo, está bien que la economía cambió, o sea el panorama económico del país no era el mismo hace 4 años atrás, hoy el peso está muy devaluado”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Hay mucha gente que le gusta la zona, pero el tema es que después no llegan al precio, entonces tienen que reacomodarse”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Con el contexto que hay hoy está todo parado, quizás hoy que están actualizando precios y queriendo poner a la par de los precios de Córdoba al centro de Merlo, es como que la gente viene con otra idea y buscan menores precios, entonces se vuelven a las afueras”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Acá los precios siempre se manejaron en dólares, así que fue importante el crecimiento, hace 10 años atrás los valores eran distintos, un 40% subieron los valores en dólares”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La evolución del valor de la tierra fue considerable, a mayor demanda mayor valor”. (Agente Inmobiliario) ▪ “De hace 20 o 25 años atrás a ahora, debe haber subido más de un 300 o 400%”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Tenemos una situación compleja por las distintas devaluaciones que tuvo el país, entonces básicamente siempre el valor de referencia en Merlo es el dólar, pero tuvimos los altibajos por las devaluaciones. (Agente Inmobiliario) ▪ “Siempre la tierra se va cotizando, no te sabría decir en porcentajes cuanto exactamente sería, pero el valor se mantiene o se incrementa, nunca decrece”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Hoy invertir en tierra es lo mejor porque no se desvaloriza, sino que el valor de las tierras va aumentando con el paso del tiempo”. (Agente Inmobiliario)

		<p>Inmobiliario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Se multiplicó por tres”. (Agente Inmobiliario) ▪ “En los últimos años ha ido evolucionando, si bien hoy estamos en una meseta para poder vender, pero ha ido de menor a mayor”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Merlo lo que tiene es que no se desvaloriza, las inversiones se mantienen o crecen, pero nunca se desvalorizan”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Veo que aumenta el valor porque hay una demanda, y tenés tierras que entran en oferta en este juego de oferta y demanda, y si querés un estilo de vida más tranquilo, tenés que pagarlo. Un lugar que tiene mucha demanda y que es privilegiado, tiene su precio tanto económicamente para la tierra como personalmente para empezar de nuevo”. (Migrante) ▪ “Había tierras donde se pagaban impuestos, pero hay otras partes donde compraron lotes, dejaron pasar el tiempo y llegaron hasta allí las luminarias y los servicios, entonces lo empiezan a vender y se encarece. Hay mucha gente que ha hecho usucapión, tomaron tierras y se permitieron esas cosas, son tierras que han pertenecido a gente nativa y mucha gente se aprovechó. Mucha gente de afuera ha hecho mucho daño, y se quedó con tierras de gente nativa”. (Migrante) ▪ “Merlo siempre se fijó en el valor de la propiedad en dólares. Hace unos 20 o 25 años atrás, la gente vendía una hectárea de terreno por una vaca, hoy en día un terreno de 15x20 en plena Avenida del Sol sale 240.000 dólares, al oeste 30.000 dólares. El valor lo pone el mercado, pero se fija mucho en un pueblo del sur que es más o menos la referencia, que es San Martín de Los Andes, que tiene una topografía muy parecida a Merlo, y que es un pueblo que vive también netamente del turismo, Merlo ha tomado casi como espejo ese valor, aunque hoy Merlo está un poco más delegado que San Martín en costo de metro cuadrado. Pero generalmente el valor del metro cuadrado lo fija la inmobiliaria. Hay un valor fiscal que es irrisorio, hay un precio fiscal que tiene la tierra que expedita la provincia cuando te quiere expropiar algo, no tiene nada que ver con el precio real del terreno. Todo se cotiza en dólares, por eso la gente en la inversión va al lote, porque va en ascenso, nunca descende el valor de la tierra, más cuando le construís algo, triplicas el precio del lote. Entonces mucha gente se dedica a comprar lotes, y a hacer casas y venderlo. Ese es el negocio inmobiliario. Antes la gente venía y quería construir, y hoy quiere comprar algo hecho y no renegar con la construcción, la mano de obra, ni con el profesional”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “La inmobiliaria es un mercado de paso, vos dejás tu tierra y se llevan un porcentaje de un 3% de la compra y un 3% de la venta. Por eso, hoy mucha gente trata de esquivar la inmobiliaria. El precio lo van manejando ellas, es oferta y demanda, cuando hay mucha demanda, suben el precio, y cuando hay poca
--	--	--

		<p>bajan el precio para que la gente empiece a invertir”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Acá están entregando lotes de 500 M2 y los autorizó el municipio, está destrozando lo que es Merlo, porque para tener el mayor beneficio se sacan lotes más chicos y se venden más caros”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Es gente que desea invertir en tierras para que no se les desvalorice lo que tiene, y algunos para más adelante hacer cabañas. La mayoría proviene de Buenos Aires. Como es turístico, la mayoría quiere hacer cabañas, entonces te preguntan para construir y explotarlo para el turismo”. (Agente Inmobiliario) ▪ “El valor del suelo desde el 2002 hasta el 2010 han evolucionado bastante. Desde el 2012 en adelante crecieron, pero no en el mismo porcentaje”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Privatizaciones del espacio público</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “El Chumamaya ha tenido sus conflictos con la población local durante mucho tiempo, si bien está dentro del ejido urbano de Merlo, no ha querido ser parte y si le exige al municipio que le brinde los servicios que le brinda a la mayor cantidad de población. Tiene sus pros y sus contras, se vende como barrio cerrado por la gente que convive ahí con caudal de dinero muy importante, y uno no puede entrar. Igualmente, a Merlo le aporta muy poco dinero, inclusive es un country cerrado grande que tiene sus propias tasas de impuestos, tasas que no la coparticipan al pueblo, pagan impuestos por el frente que son 60 metros nomás, pero el municipio tiene que recoger la basura que son dos camiones por día, entonces la mayor cantidad de población está solventando a ese country. Entonces hay un conflicto de intereses, siempre hubo un conflicto grande sobre quien arregla la calle esa. Genera rispideces, porque es algo que está dentro de Merlo y por otro quieren estar fuera, estar en una burbuja. A la población de Merlo les molesta, la gente del Chumamaya baja por obligación. Si bien tiene una regulación interna, se tienen que basar en las ordenanzas de Merlo, tienen que permitir que el municipio vaya a controlar adentro. Se abastece de agua del Arroyo El Tigre, en la parte este se abastecen ellos, hicieron su propio sistema de abastecimiento y la parte oeste con la cooperativa de agua. Es una cuestión de status social, en Argentina hay un porcentaje de población que tiene mucho dinero y quiere venir a vivir alejado del resto de la población, y quiere la tranquilidad, y quiere su espacio privado, van a los countries donde nadie los molesta, donde pagan su cuota y nadie les pregunta que hacen, que no hacen, si tienen la ropa afuera o no, lo hacen por la privacidad de ellos mismos, no quieren que sepan quienes son, es una cuestión de estar alejados del resto de la población y vivir tranquilos”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “El primero barrio cerrado fue el country Chumamaya, que debe tener 45 años más o menos”. (Sector Público, área Gestión Territorial)

		<p>▪“Todavía los conflictos no se han generado porque no tenemos mucha cantidad, tenemos ese solo en Merlo. Yo creo que los conflictos se pueden llegar a generar no de manera directa, pero si se van a empezar a generar conflictos como la guetización, cuestiones así, pero a futuro si es que proliferan la cuestión de conjuntos inmobiliarios como el country este, hay que ver cómo evoluciona este tema también”. (Sector Público, área Gestión Territorial)</p>
	<p>*Localización de las inversiones</p>	<p>▪“Urbanizaciones cerradas importantes tengo 2, pero ninguna está en el ejido de Merlo, lo cual a eso lo veo muy mal y problemático, porque están haciendo todas urbanizaciones y no están utilizando el nuevo código civil donde se ha establecido que se puedan hacer otros tipos de desarrollos, y todos los gastos en este momento de lo que es el tema de mantenimiento de calles, luz, etc, se lo están trasladando a generaciones futuras, ósea a todos los ciudadanos que no vivimos. Eso está muy mal, para el desarrollo de Merlo eso es patético y el único que hace negocios es el que fracciona y vende, no hay nadie que le ponga un parate”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Hay dos grupos, los que quieren el centro, la gente mayor, para desplazarse y los que quieren zonas más alejadas como El Rincón, Barranca, Nuevo Merlo y Los Estribos. No hay zonas más fáciles de vender, no depende del lugar sino del monto”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“El inversionista busca con buena vista a las sierras, el paisaje y no muy alejado del casco céntrico. Todas las zonas son vendibles, hay que encontrar la persona que tenga condiciones y a la vez, que le guste la zona”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Las zonas más atractivas son a las afueras porque el metro cuadrado de tierra es más económico y se puede comprar hectáreas y hacer desarrollos. Las zonas más fáciles de vender son las que están a 5 kilómetros a la redonda de Merlo”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“En toda la zona de Merlo, donde se te ocurra, o sea centro, zona hospital viejo, zona Piedra Blanca, para el lado de Carpintería, para el lado de El Rincón, en todos lados”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Hay diversas zonas atractivas para los inversionistas, Las Moreras, Barranca Colorada, Cerro de Oro por la tranquilidad, Piedra Blanca Arriba, son zonas muy buscadas”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Las más preferentes son Rincón, Parque Los Nogales, Barranca Colorada, ya no tanto cerca de Merlo sino para el lado de carpintería”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Lo primero que preguntan siempre es Rincón del Este y después los otros barrios altos. La parte del centro es muy buscada, toda la parte alta en las sierras como Rincón”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪“Sobre todo las áreas altas, como lo que es la Avenida del Sol, la zona de El Rincón, y también áreas nuevas donde hay lotes más extensos”.</p>

		<p>(Agente Inmobiliario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Siempre se van desarrollando nuevos loteos, nuevos espacios, diferentes zonas”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Lo más buscado es la parte más cercanas a las sierras, pero está casi toda vendida”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Necesitamos del centro, que son las zonas más fáciles de vender, pero no hay”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Buscan la calidad de las propiedades y la buena posición del terreno, que esté cerca del ejido”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La gente busca más cerca del centro o más bien alejadas del centro, pero con una buena vista para arriba”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Todos los barrios residenciales, que sea céntrico, y lo que está en el piedemonte, o sea Rincón del Este, Nogales, Chumamaya. Hay una tendencia a buscar zonas residenciales. En las zonas residenciales es más fácil vender productos, porque tienen acciones del gobierno provincial que es el que hace los barrios, la gente accede a los barrios por estas acciones, no por una decisión de comprar terreno en esa zona”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Las zonas más difíciles de vender son las cercanas a los barrios sociales, porque la gente que viene de Buenos Aires quiere lugares seguros, entonces quiere que si adquiere algo cerca de estos barrios, esa seguridad va a estar garantizada. Después conoce a la gente y se da cuenta que no hay problema, pero la primera impresión cuando llega es porque viene de ciudades donde si hay inseguridad”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los planes de viviendas sociales provinciales contribuyen en algunos casos de manera positiva y en otros no tanto. Desde el punto de vista habitacional vino a solucionar un problema, es un derecho constitucional el acceso a la vivienda propia, pero en algunos casos más que nada en cuestiones de servicios públicos, por ejemplo, el ultimo barrio -el 272- genera una solución desde un punto y un problema desde los servicios públicos, de mantenimiento, por la lejanía que tiene con el centro, pero el resto de los barrios no han sido problemáticos, tienen servicios propios, servicios de agua, luz, inclusive cloaca. Tienen puntos a favor y en contra”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “Mucha gente vino a invertir a Merlo y trajo aparejado el fenómeno de la mano de obra que vino, gente de clase media baja que no tenía el dinero suficiente para comprar un lote, y para evitar la demanda de alquiler, la municipalidad hace encuestas de la necesidad habitacional de Merlo, esas encuestas pasan a la provincia, y la provincia manda a la nación esa necesidad de viviendas sociales. Ha habido un fenómeno muy grande de viviendas en Merlo. Todos los planes sociales están de la ruta 1
--	--	---

		<p>para abajo, no hay ninguno hacia el este. Gracias a ese asentamiento de gente que es la mayor cantidad de mano de obra que tiene Merlo hoy para los hoteles, para el turismo, la construcción, le ha dado una solución para la clase media baja para poder vivir más dignamente sin tener que estar trabajando para alquilar. Ha sido muy grande en toda la provincia, pero en Merlo como ha sido una ciudad que ha crecido muy frenéticamente, ha sido una solución habitacional tremenda para la clase media baja”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) “Es variado, abarcamos desde La Paz hasta Papagayos”. (Agente Inmobiliario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Por lo general siempre termina siendo Merlo el pueblo de atracción y las zonas más buscadas son Rincón, Cerro de Oro y Las Moreras”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La gente busca puntos estratégicos, preguntan dónde hay flujo de gente, y la zona de El Rincón, donde pasen arroyos o que sea más zona de cabañas”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los lotes que ofrezco se ubican por todo Merlo”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Es variado, abarcamos desde La Paz hasta Papagayos”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Por lo general siempre termina siendo Merlo el pueblo de atracción y las zonas más buscadas son Rincón, Cerro de Oro y Las Moreras”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La gente busca puntos estratégicos, preguntan dónde hay flujo de gente, y la zona de El Rincón, donde pasen arroyos o que sea más zona de cabañas”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Los lotes que ofrezco se ubican por todo Merlo”. (Agente Inmobiliario)
	<p>*Cambios en el uso del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Creo que tiene que ver con las zonas que antiguamente, por ejemplo, eran residenciales y se han visto inmersas, por el mismo crecimiento, dentro de sectores comerciales que han avanzado, entonces estos sectores residenciales se ven afectados, esto es propio del crecimiento, pero es parte de la adecuación que se tiene que realizar a la normativa 744”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “Estas tierras eran todas de viñedos y frutales, y muchas familias vendieron sus tierras, y se hicieron muchos lotes de mano de las primeras inmobiliarias”. (Migrante) ▪ “Merlo creció bastante, hicieron muchas cabañas, hay lotes por todas las zonas”. (Migrante) ▪ “Ha crecido, hay muchos hoteles, y demás. Cuando yo vine había un solo restaurante y no había complejos de cabañas”. (Migrante) ▪ “Hay mucha edificación, demasiada, exagerada y muchos habitantes. Cuando yo vine a vivir eran 7000 habitantes y ahora perdí la cuenta. Aunque no me puedo quejar, ya que era asmática crónica y en un año me recuperé, pero no es el clima que hay ahora, porque al haber más edificación hacia arriba, están

		<p>quitando la pureza. Antes, desde mi casa, como no había edificación podía mirar hasta la parte media de las sierras y de noche no veías luces hacia arriba”.</p> <p>(Migrante)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Cuando éramos pueblo en la década del 50, a la zona de Merlo le decían los peperos, porque esta era una zona de frutales y legumbres, y la gente secaba las frutas y le sacaban las pepas, y vendían la fruta seca en Buenos Aires, la llevaban en tren o en carreta, y traían alimentos. En esa época, la gente se dedicaba pura y exclusivamente a la huerta, había viñedos, olivares, frutales, entonces la gente vendía todo eso para solventar su vida. A partir del turismo empezó a mutar y la gente se dio cuenta que eso no era redituable, que era más redituable vender sus propiedades y lotear que seguir con el tema de la fruta. Ha sido un cambio cultural enorme en 30 o 40 años, que la gente sufrió, el lugareño. Hoy en día el que tiene 30, 40 hectáreas es millonario, cuando antes lo araban y sembraban maíz y todo lo que era natural del suelo. Hoy en día no, se da el fenómeno que la gente usa su tierra para lotear y sacar un rédito nuevo porque hay mucho inversor que viene y Merlo ha crecido mucho en lo que es el costo del metro cuadrado de la tierra, se cotiza en dólares. Esa ha sido la gran mutación que ha sufrido Merlo, de un pueblo que se dedicó a la fruta, verdura, hortalizas a ser un pueblo donde el lugareño ve la tierra como una inversión en dólares para poder lotear y sacar su rédito económico”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “En su momento cuando Merlo surge como atractivo turístico y vienen las grandes inversiones, y en ese momento no había una noción de lo que vendría a ser el impacto ambiental, o de como eso iba a afectar a la ciudadanía, inclusive a la flora y la fauna, porque la gente viene e invierte en este lugar semiseco, no hay mucha agua, se invierte y se desmonta esa vegetación que naturalmente está por falta de agua, que aguanta meses sin agua y pone plantas de lugares húmedos, eso afecta a que además de la demanda de la población por agua, la vegetación también demanda más agua, no por el consumo, sino para mantener la belleza del lugar. Sacan vegetación, te quedan lugares áridos, lo que es el oeste de Merlo hay manchones verdes que antes eran bosques naturales, hoy en día siembran y cosechan y demanda más agua. A su vez, le sacaron la flora y la fauna natural, que contenía los vientos naturalmente, evitaba la contaminación de plantas y parásitos que hoy en día está llegando a las sierras y antes se mantenía en el valle. Hay viento mucho más fuerte ahora que antes, porque la contención del árbol no está, la barrera natural ya no está, la han ido deforestando. Por eso hace poco tiempo se ha tomado conciencia del impacto ambiental y se está pidiendo impacto ambiental de todo, para saber cómo va a afectar lo que vos estás haciendo en el lugar al
--	--	--

		<p>resto de la comunidad y la flora y la fauna. Están reforestando con árboles autóctonos, porque los que no son autóctonos demandan más agua que el que es de acá. A su vez, la población va creciendo y demanda más agua”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Hay áreas con impacto ambiental, hay lugares donde hay un loteo y abris calles, porque si hacés un loteo tenés que abrir calles donde había un monte, entonces una gestión no le puedo prohibir al próximo que va a comprar un terreno que no tenga una calle de acceso. Entonces desde hace unos meses, establecimos que para cualquier acción de extraer árboles se deben plantar nuevos, por eso llevamos entregados cerca de 1.300 árboles en estos 2 meses últimos, porque los árboles que ya dejan de estar por una cuestión de crecimiento en un lugar, ya sea en la calle o donde se construye una casa, tiene que estar en otro lado y calculamos el triple de cantidad según la ordenanza 602, por cada árbol que se extrae, se reponen tres y se lo damos a la gente para su casa, es decir, trasladamos el espacio verde que había en la calle o en ese lugar donde se plantó una casa y antes había árboles, así le pedimos una reposición para su terreno. Trasladamos la vegetación autóctona para cuidar la biodiversidad y el ecosistema”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Crece la población, sacás el agua de los arroyos, hay tomas de agua arriba de los arroyos, por lo tanto, se va acabando, el pueblo es surcado por el agua y te cambia el clima del pueblo y la vegetación en las márgenes, entonces creo que es necesario que el agua se extraiga del valle no de arriba. Se puede solucionar tomando el agua desde el valle, en vez de arriba”. (Sector Público, área Medioambiente) ▪ “Hay zonas con impacto ambiental, a partir de los 980 M2 hay una ley para arriba para no poder construir, hay una zona con ciertos requerimientos, que está bueno eso, para que no siga ampliándose el tema de urbanización, cuidando la zona nativa nuestra. Nosotros no hacemos estudios de impacto ambiental”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Todas las zonas tienen impacto ambiental, no hacemos el estudio actualmente, pero lo vamos a hacer”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Todo tiene distinto impacto ambiental, hay zonas más boscosas y zonas con vulnerabilidad de terrenos, a mayor inclinación y baja precipitación, mayor vulnerabilidad y más tiempo de formación tiene el suelo. Esto hace que el suelo en esta región sea demasiado delicado, muy vulnerable y tenemos que tener mucho cuidado. Los estudios de impacto ambiental deberían ser algo muy fuerte en Merlo, pero las autoridades van a exigir, definir, autorizar o restringir de acuerdo a la conciencia ambiental que tengan, a mayor ignorancia más posibilidades de errores vamos a tener en la comunidad”. (Organización Medioambiental, integrante nativo)
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Los loteos últimamente se han habilitado de forma indiscriminada, sin una orientación clara hacia donde tiene que ir la ciudad, hay hacia el sur sin necesidad y también por la ruta”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Antes se usaba el suelo natural de Merlo para huertas, la gente vivía de eso, y de pequeñas hectáreas para cosechar. Hoy se transformó en terrenos por habitar, donde antes se cosechaba hoy hay casas, donde antes naturalmente había arboledas, se deforestó para hacer calles, se asfaltó y eso trae un impacto ambiental grave porque al haber más cemento hay más efecto invernadero, al demandar más agua se hicieron diques y al haber más diques cambió la humedad del suelo. Antes la gente venía por el tema asmático y hoy lo está sufriendo de nuevo porque hay humedad. Mutó de un suelo fruticultura y agricultura de pequeña escala, al uso del suelo para construcción ha habido un cambio muy radical”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “La gente invertía más en lo que es Ruta 1 hacia el este en la época del 2001, pero la provincia y la municipalidad quisieron proteger esa área verde de bosques que es el Parque Provincial Perón, entonces desde hace unos 5 años atrás hacia ahora, la inversión se va llevando hacia el oeste, desde la Ruta 1 o la cota 1100, hacia el oeste, todos los grandes loteos se van aprobando hacia el oeste, aparte por el tema de impacto ambiental, para proteger el faldeo de las sierras, los mollares, y para proteger justamente lo que a la gente le gusta del turismo que es la belleza del Corredor Comechingón”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “Nosotros hacemos construcciones sustentables siempre, pero la mayoría todavía no toma conciencia sobre el uso de los materiales y productos para que las casas sean inteligentes, pero es una tendencia mundial. El municipio todavía no regula esto, los inspectores vienen a constatar solamente que coincidan los metros cuadrados de los planos presentados con la construcción existente, pero no se fija por ejemplo si han utilizado materiales que garanticen una construcción sustentable y amigable con el medioambiente”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Se dió mucho el impacto ambiental, pero lo han frenado a través de las ordenanzas. Por ejemplo, El Chumamaya se fue extendiendo para arriba o El Rincón en sí también”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Hay una ordenanza que pide el estudio de impacto ambiental, entonces si la ordenanza lo solicita se hace”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Nosotros realizamos estudios de impacto ambiental antes de hacer loteos, se presenta ante las autoridades y ellos son los que aprueban la realización”. (Agente Inmobiliario) ▪ “A nosotros nos exigen primero el estudio de impacto ambiental y los realizamos en la mayoría”. (Agente Inmobiliario)
--	--	---

		<p>▪ “Hay lugares como reservas que han quedado y creo que tendrían que seguir estando e incluso la reforestación es uno de los pregones que nosotros tratamos de inculcarle a la gente. Hacemos todo lo que se necesita para que no haya inconvenientes en la parte natural”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪ “En cuanto al alumbrado, antes era aéreo, después hubo ordenanzas para hacerlo subterráneo porque afectaba al medioambiente. Y las ordenanzas perjudicó mucho a la gente que vivía en las zonas serranas, porque los loteos que se hicieron son antiguos, como en el caso de Cerro de Oro, que son loteos del año 52, 54, 56, y todo aquel que compró y la familia quiso venir a edificar no se le permitía hacer el alumbrado exterior”. (Migrante)</p>
	*Evolución de la mancha urbana	<p>▪ “Merlo tiene un tipo de crecimiento de índole colonial, empieza a crecer del centro hacia la periferia, primero desde el casco urbano y los principales edificios que son la plaza y todos los edificios administrativos y religiosos, que se conforma en el centro y ahí empieza a crecer para la periferia. Lo que tiene Merlo en cuanto a la característica urbana es que se conformaron como barrios pueblos las zonas de Cerro de Oro y Piedra Blanca con sus características culturales propias que estaban lejos de este centro colonial, pero en sí la ciudad como centro es la plaza de Merlo hoy en día, antes tenía más relevancia, por ejemplo, Piedra Blanca”. (Sector Público, área Gestión Territorial)</p> <p>▪ “Primero se urbanizó la parte céntrica, Piedra Blanca que fue un paraíso en su momento, y sigue siendo, todo lo que son los márgenes de los arroyos que son lo más atractivo, con agua cristalinas y la gente busca, y todo lo que es la gran vista hacia el Valle desde las sierras, que es el faldeo comechingón que después se protegió con las ordenanzas a través de la zonificación que tiene Merlo, que es la T4 que son zonas intangibles en lo que es el faldeo de las sierras. La gente invertía donde tenía buena vista panorámica, donde había mucha flora y fauna silvestre, que ahora se protegió un poco más para que no haya tanta invasión del ser humano en ese sector y se proteja un poco los bosques naturales de molles que hay en el faldeo de las sierras”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)</p> <p>▪ “El crecimiento y el desarrollo de Merlo se expanden hacia la zona sur y hacia la zona oeste, que son las áreas de crecimiento que por cuestiones naturales o de ejido nos permiten que avance el desarrollo urbanístico”. (Sector Público, área Gestión Territorial)</p>
	*Empleo local	<p>▪ “Aporta a la gente que viene a invertir, a traer sus ideas y proyectos a la Villa, incluso trabajos nuevos que pueden ser innovadores a cualquier tipo de trabajo. La inversión que se hace es muy importante ya sea de un lote que implique que se limpie, que se alambre, hasta que se construya una casa que</p>

			<p>implica mano de obra y profesionales que llevan esa obra. Entonces esa inversión genera mucho trabajo".</p> <p>(Agente Inmobiliario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Creo que por un lado aporta y por otro no. Con el crecimiento urbano habría que traer más fábricas, más parte industrial, porque hay mucha mano de obra desocupada pero no hay fuente de trabajo que pueda albergar a toda esta gente". (Agente Inmobiliario) ▪ "El crecimiento aporta sobretodo en la construcción porque la gente que trabaja en ella, pertenece a los niveles medios y bajos, entonces garantiza para todos esos grupos sociales, trabajo". (Agente Inmobiliario) ▪ "Hay mucha gente que viene y se maravilla en la temporada, después viene a vivir y lamentablemente se defrauda y trata de volver. En otros lados, la gente cambia o alquila una casa porque sabe que va a vivir, el gran problema que nosotros tenemos es la fuente laboral". (Agente Inmobiliario) ▪ "El crecimiento urbano aporta en el tema de la construcción, en el desarrollo, pero no lo están haciendo sustentable, eso es lo que me lamento, porque se están poniendo un montón de trabas inútiles sin sentido que no aportan nada, y hoy la verdad que Merlo por todas estas trabas y por todos estos costos ha dejado de ser competitivo. Por ejemplo, una casa construida de 100 M2, más o menos puede generar trabajo directo para 15 o 20 personas, de acuerdo a los distintos rubros, más allá de los trabajos indirectos, entonces eso es importante y Merlo a eso no lo tiene como prioridad, la única prioridad que tiene es cobrar impuestos desde el municipio". (Agente Inmobiliario) ▪ "La mayoría que viene a vivir invierte, pero ni mira acá, excepto los emprendimientos hoteleros, pero tienen a la gente en negro, la mayoría". (Agente Inmobiliario) ▪ "La construcción es el motor junto con el turismo que le dan mucho trabajo a la gente de Merlo". (Agente Inmobiliario) ▪ "La construcción aporta muchísimo en todo, tenés desarrollos de cabañas y gente para atenderlas, tenés desde un administrador, el que atiende, le beneficia a la panadería que le vende el desayuno, al carnicero". (Agente Inmobiliario) ▪ "La mayor parte del crecimiento urbano acá fue de una masa privada, la Avenida del Sol totalmente fue cambiada por una masa privada, la evolución fue muy importante en ese sentido. Tenemos una carencia en el sentido municipal en eso". (Agente Inmobiliario) ▪ "Aporta más que nada en el sentido de la construcción y son las inversiones privadas en realidad lo que genera trabajo". (Agente Inmobiliario) ▪ "El turismo genera mucho dinero para Merlo, y empleo para quienes trabajan en hoteles, cabañas, hay muchos comercios, aunque no está bien el pago en sueldos". (Migrante) <p>▪ "Hay problemas de infraestructura edilicia, todo lo</p>
Recursos	<i>Factores críticos</i>	*Condiciones de los	

<p>determinantes de la competitividad turística sustentable</p>		<p>factores de soporte y recursos</p>	<p>que es calles rotas e ingeniería civil, creo que estamos un poco atrasados”. (Migrante)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Los principales problemas son la salud, limpieza y hace falta más control vehicular”. (Migrante) ▪ “Lo malo es que no haya seguridad como corresponde, no solamente relacionada con el tránsito sino la seguridad local, ya que viene gente de otros lados con costumbres distintas, se acepta a gente sin controlar. No hay controles en los lugares estratégicos que tiene Merlo, y se puede transformar en una ciudad con rascacielos. Tampoco tenemos los servicios asistenciales y de salud como debe ser, y en las calles de la ciudad falta la seguridad para el peatón. Además, mucha gente que viene y no tiene vivienda”. (Migrante) ▪ “Algunas veces hay conflictos con los servicios, como el agua potable y la luz en el verano. Creció mucho y no se han ocupado del tema”. (Migrante) ▪ “Hay falta de lugares de entretenimiento para los jóvenes y adultos mayores”. (Migrante) ▪ “Las principales demandas de la población están más que nada apuntadas al servicio público, tanto lo que le corresponde al municipio como a la provincia”. (Sector Público, área Gestión Territorial) ▪ “La demanda de la población va creciendo de acuerdo a quienes viven en el lugar. Antes la demanda no era tanto tener una buena calle, sino tener un dispensario, un medio de transporte para viajar a San Luis o a Santa Rosa. La salud, bastante en seguridad, los servicios básicos de parte del municipio, aunque hay algunos que no quieren el alumbrado público porque quieren ver las estrellas, pero a raíz de la seguridad necesitas iluminación. Esto va a ir creciendo de acuerdo a la demanda, si pagás el ABL querés tener los servicios básicos a la vuelta de la esquina, sino la gente se queja. La gente de Buenos Aires tiene todo al lado, servido, y cuando vienen a un lugar que quieren que sea tranquilo, quieren tener todos los mismos servicios, trasladan sus vivencias acá y trasladan sus demandas al municipio”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “Como desventaja es difícil empezar de cero, y si necesitas algún producto o repuesto es complicado conseguirlo, como no tenemos fábrica o transporte directo, esto de tercerizar hace que el costo de ese producto sea elevado”. (Migrante) ▪ “Desventajas son los boliches en el centro, que hacen que mucha gente que vive cerca se quiera mudar. Se corta la luz en temporada y si no llueve durante el año, en el verano no tenemos agua”. (Migrante)
		<p>*Condiciones de los factores de atracción</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Tenemos el atractivo de la montaña que hace que seamos nosotros un gran atractivo a través de eso, y no estamos explotándolo de manera que requeriría en otro país, creo que seríamos algo bastante importante, creo que no le damos la importancia en ese sentido”. (Agente Inmobiliario)

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ “Acá, al estar en más contacto con la naturaleza, hay que saber cuidar un poco más el medioambiente, saber respetar las ordenanzas, y a la vez, el municipio tiene que incluir al inversor dentro de todos esos procedimientos para cuidar la naturaleza, y que sea beneficioso para todos”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Lo que siempre destaqué de la Villa es que ha tenido un proyecto a largo plazo que se ha ido plasmando y se ve reflejado en lo que hoy es Merlo. En los ‘80 era un pueblo y ha ido evolucionando considerablemente a lo que es hoy, con hoteles de primera línea y muchas cosas que se le ofrecen al turista”. (Agente Inmobiliario) ▪ “Al crecimiento urbano lo veo excesivo, hay demasiados locales que están parados y que no se alquilan, las edificaciones como hoteles y cabañas también excesivas, hay miles, y por más que venga mucha gente no alcanzan a llenar tanto”. (Migrante) ▪ “Desde el 2001 en adelante la inversión en turismo ha sido muy buena, ha crecido mucho en hoteles, por ejemplo, el Howard Johnson en su momento hizo una inversión multimillonaria de un hotel 4 estrellas, en una población con todos complejos de cabañas y hoteles muy chicos, eso atrajo el foco de las grandes inversiones a nivel hotelero. La inversión ha sido buena porque Merlo es un punto turístico por excelencia a nivel nacional, entonces al tener hotelería de primera en el centro del país, es uno de los puntos que mayor oferta hotelera tiene y de mayor calidad. Tenemos el aeropuerto internacional que nunca lo aprovecharon, y si el día de mañana está en funcionamiento con toda la plaza hotelera que tenés acá, es un boom. El Hotel Epic, también es una inversión multimillonaria para lo que es Merlo. Hay una oferta importante y proyectada en el tiempo que piensan que Merlo va a seguir siendo un atractivo turístico, por eso el afán de cuidar lo que es la vegetación y la zona natural de Merlo para que siga siendo el atractivo. El turismo es muy importante, hoy en día el 60% de la entrada de dinero de Merlo, es la imagen. A San Luis mismo se lo conoce como el lugar turístico por excelencia. La inversión privada ha sido importantísima porque ha hecho que Merlo sea hoy lo que es a nivel nacional, un punto atractivo no solo por la belleza natural, sino también por los hoteles que tiene, los complejos de cabañas, son todos de muy buena calidad, y nuevos”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo) ▪ “Yo ya no quisiera que venga más gente a Merlo porque lo quiero cuidar, pero las ventajas son la naturaleza, la gente de campo, el microclima que todavía tenemos algo, tener una rica cultura que hay que desarrollarla y potenciarla, y la salud mental de uno. Antes había peñas y se han ido perdiendo, no es solamente con el Festival Valle del Sol, se perdieron las tradiciones, que se tienen que seguir conservando pero con una visión moderna y adecuadas al lugar”. (Migrante)
--	--	---

	<p>*Responsabilidades de la dirección del destino</p>	<p>▪ “A mí me parece que necesita más explotación el destino turístico, hay destinos turísticos que están mucho más capacitados, actualizados, a Merlo le falta todavía”. (Agente Inmobiliario)</p>
	<p>*Existencia de determinantes restrictivos</p>	<p>▪ “A partir de una cierta cantidad de metros te exigen estudios de impacto ambiental, pero la zona más preservada pasa por la zona del faldeo, es la zona T4, donde más se cuida la naturaleza”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪ “Yo creo que tenemos muchas ordenanzas sobre medioambiente, pero creo que tendría que haber una que determinase más presupuesto para esta área para poder cumplir con todo”. (Sector Público, área Medioambiente)</p>
	<p>*Funcionamiento de los componentes del entorno micro</p>	<p>▪ “En cuanto a la financiación para las inversiones, no creo que el municipio otorgue facilidades, ponen más palos en la rueda todavía”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪ “El municipio lo único que dá es trabas, muy burocrático, los costos son elevadísimos como si estuviésemos construyendo en Miami, son onerosos los costos que dan y no tiene oferta de cosas, y han venido varios inversores y se terminaron yendo a otras provincias”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪ “La municipalidad hoy en día no está dando muchos beneficios para el inversor, tendría que tener para captar más inversores y que le sirva a la municipalidad para tener más beneficios”. (Agente Inmobiliario)</p> <p>▪ “Me parece que la población de acá tiene una costumbre muy arraigada, muy tradicional, conservar ciertas leyes culturales, y al venir gente de afuera, se produce una multiculturalidad bastante interesante, donde se van mezclando distintos estilos de vida, culturas, vivencias, forma parte también de un proceso global. Mundialmente se está viviendo un proceso donde la identidad cultural propia de la comunidad ya está dejando de ser así y se está transformando en una cultura globalizada. Se generan ciertas resistencias, pero es muy curioso lo que pasa, donde los hijos de la gente mayor se van a vivir a otro lado, y después con el tiempo, vuelven los nietos e hijos por el tema de la inseguridad si están en Buenos Aires, entonces tenés gente que conoce Merlo por primera vez y gente que tiene sus raíces en la zona y vuelven”. (Migrante)</p> <p>▪ “La gente nativa es muy pasiva, muy tranquila, gente de pueblo, de campo, que ayudaba, y que ya quedan muy pocos. Los que vinieron quisieron imponer, edificar y poner rubros que no eran para Merlo”. (Migrante)</p> <p>▪ “Nuestro territorio es Merlo, pero la comunidad que vive en ese territorio que son los actores locales, no hay una participación como uno espera, es cerrada, y para poder desarrollar Merlo, hay que tener una gran apertura y tratar de convocar a todos los actores sociales, es todo parcial, y esto se genera porque hay intereses mezquinos y políticos. No hay una convocatoria al ciudadano nativo, hay una falta total</p>

		<p>de respeto al ciudadano nativo. Si uno lo ve desde el punto de vista político, San Luis es una provincia muy rica que está en vías de desarrollo y expansión en cuanto a lo que es recibir gente de otros lugares. Es un polo muy importante, no solamente para el turismo sino también para realizar emprendimientos y generar otras empresas. Hubo una ley de industrias, pero muchas fábricas se descontrolaron, otras quedaron y sería muy importante para la mano de obra, que es otra de las problemáticas que tenemos”. (Migrante)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Puedo comparar con alguna localidad en el sur, porque las de Córdoba son todas urbanizaciones y lugares que están bastante deteriorados, sobre todo en lo ambiental, no se ha conservado. Se puede comparar con San Martín de Los Andes”. (Agente Inmobiliario) ▪ “La institución ha trabajado mucho con el municipio, siempre ha sido bueno el manejo con los tres poderes, con el marco legal también trabajando en conjunto con el Concejo Deliberante. El número de emergencia ambiental está en la casa de los miembros de esta organización, por la estabilidad que ha tenido el grupo en 30 años, y que la municipalidad deje que tengamos este número habla de la relación de los poderes con la agrupación. Con la provincia es buena pero nunca hemos recibido nada para hacer algo en nuestra sede. Sí, hemos encontrado mucho apoyo de las cooperativas, de los vecinos”. (Organización Medioambiental) ▪ “Con el turismo cuando hay más movimiento hay más ventas”. (Migrante) ▪ “El turismo es el motor fundamental de Merlo, es el círculo de la economía”. (Migrante) ▪ “El turismo acá tiene muchas falencias en algunos aspectos, pero si se organizara bien y se hiciera un giro de 180 grados, cambiando los circuitos que hace más de 40 años que están, si se trabajara de forma más consensuada con los actores locales vinculados al área, no solamente los hoteleros y gastronómicos, sino hacer desde el municipio una estructura vinculante interna, tenemos una gran herramienta en el turismo, pero muy parcial. Si trabajáramos en conjunto y no separados, nuestro crecimiento sería espectacular. Antes se apuntaba a un turismo de elite, de mayor poder adquisitivo, y hoy en día cambió todo eso, se amplió a un turismo de la tercera edad, no quieren el turismo juvenil. El turismo te brinda muchísimas posibilidades, pero tiene que estar más organizado, hay una gran falla en que si bien hay fiestas que se han generado y está muy bien que se hagan, hay que tener una planificación anual cultural, deportiva, que esté trabajando en forma horizontal entre todas las áreas. Un municipio tiene que trabajar de forma interdisciplinaria, si hubiera un orden ya que somos una provincia y una región turística, nosotros no tendríamos necesidad de ejercer otro trabajo. Falta creatividad para algunas cosas y lugares. El turismo es todo para nosotros, pero si es trabajado
--	--	--

		<p>ordenadamente y organizadamente, entonces cambiaría y la persona que quiere venir acá tiene beneficios comerciales y económicos”. (Migrante)</p> <p>▪ “Acá como es turístico viene mucha gente de otro lado, invierte en hotelería, cabañas, y viene por tranquilidad y seguridad”. (Agente Inmobiliario)</p>
	*Funcionamiento de los componentes del entorno macro	<p>▪ “Merlo ha tenido un crecimiento en escala muy ascendente desde el 2000 en adelante, apuntando mucho al sector turístico y más estrictamente en el cabañero, es donde apuntó la mayor inversión privada en estos últimos años, con una visión más enfocada en el turismo, cuando arrancó Merlo, selectivo, y ahora en un turismo más inconstante que tiene la provincia. De mayor volumen entre el 2001 y el 2010, hizo un boom inmobiliario Merlo, donde ha crecido en una escala muy ascendente y después se fue amesetando y hoy en día es más progresivo. Creo que Merlo ha resurgido de las crisis, cada 10 años hay crisis y la gente no quiere poner su dinero en el banco e invierte en propiedades y construcción, es la inversión en ladrillo típica y se ha ido invirtiendo para el lado del sector turístico, cabañeros, comprando lotes, haciendo viviendas de alquiler temporario y permanente, comercios. Hoy se está dando un fenómeno que hasta hace algunos años no teníamos, que es el tema de universidades, toda la gente tiende a hacer alquileres para universitarios, ahora se está viendo en hacer inversiones para ese lado más que para el sector cabañero, va mutando de acuerdo a la realidad del pueblo. Sé debió a la crisis, hay un problema social de crisis de bancos, la inestabilidad bancaria que a la gente le da miedo que el banco, como pasó en 2001, se quede con su dinero, y saca su plata y para no tenerla bajo el colchón por la inseguridad que hay, invierte en construcción, propiedades. Merlo ha tenido ese boom en el 2001, y ahora con esta crisis también se está dando que la gente saca la plata y la invierte en propiedades”. (Colegio de Ingenieros, integrante nativo)</p>
	<i>Rentabilidad turística</i>	<p>*Estadía promedio</p> <p>▪ “Tenés una diferencia marcada en cuanto a las épocas de turismo, cuando hay más movimiento en el verano, en las vacaciones de invierno, aunque hoy en día también durante el año hay bastante movimiento”. (Agente Inmobiliario)</p>