

# 1

## Migración de amenidad, expansión urbana privatizada y turismo en el Valle del Conlara (San Luis, Argentina)

Nicolás Alberto Trivi<sup>1</sup>

Universidad Nacional de La Plata/CONICET

@ [ ntrivi@fahce.unlp.edu.ar ]

RECIBIDO: 21-05-2018

ACEPTADO: 23-08-2018

Cita sugerida: Nicolás Alberto Trivi (2018). Migración de amenidad, expansión urbana privatizada y turismo en el Valle del Conlara (San Luis, Argentina). Revista *Huellas* Volumen 22, N° 2, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2018-2211>

### Resumen

Durante el neodesarrollismo, en Argentina se ha dado la aparición de fenómenos urbanos propios de las áreas metropolitanas en el interior del país, generando escenarios inéditos de tensión territorial. Mediante el uso de fuentes primarias y secundarias, se indaga en la articulación entre la territorialidad del turismo, el fenómeno de la *migración de amenidad* y la expansión urbana de destinos turísticos serranos con un gran crecimiento demográfico, a través de loteos y urbanizaciones cerradas. Y se da cuenta de los principales impactos socioterritoriales generados, tales como desmonte de zonas boscosas y desplazamiento de actividades rurales tradicionales. El área de estudio se ubica en el Valle del Conlara, provincia de San Luis, comprendiendo las localidades del Camino de la Costa, Villa de Merlo y Santa Rosa del Conlara.

**Palabras clave:** migración de amenidad, expansión urbana, turismo, paisaje.

1 Doctor en Geografía, Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Ayudante diplomado de la Cátedra de Geografía de Europa y Rusia de la UNLP. Becario posdoctoral del CONICET. Centro de Investigaciones Geográficas, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (FaHCE/UNLP).

### Abstract

During neo-developmentalism, the emergence of new urban phenomena typical of metropolitan areas has taken place in the interior of Argentina, giving rise to unprecedented scenarios of territorial tension. By using primary and secondary sources, we explore the articulation between the territoriality of tourism, the phenomenon of *amenity migration* and the urban expansion of mountain tourist destinations with a great demographic growth, through subdivisions and closed housing developments. We also analyze the main socio-geographical impacts generated, such as the clearing of forest areas and the displacement of traditional rural activities. The study area is located in the Conlara Valley, in the province of San Luis, and comprises the localities of Camino de la Costa, Villa de Merlo and Santa Rosa del Conlara.

**Key words:** amenity migration, urban expansion, tourism, landscape.

Migração de amenidades, expansão urbana privatizada e turismo  
no Vale do Conlara (San Luis, Argentina)

### Resumo

Durante o neodesenvolvimentismo, na Argentina, surgem fenômenos urbanos próprios das áreas metropolitanas no interior do país gerando cenários inéditos de tensão territorial. Através do uso de fontes primárias e secundárias, indaga-se na articulação entre a territorialidade do turismo, o fenômeno da migração de amenidades e a expansão urbana de destinos turísticos serranos com um grande crescimento demográfico por meio de loteios e urbanizações fechadas. Em consequência, percebem-se os impactos socioterritoriais gerados, tais como o desmatamento de zonas florestais e o deslocamento de atividades rurais tradicionais. A área de estudo localiza-se no Vale do Conlara, província de San Luis, incluindo as localidades do Camino de la Costa, Villa de Merlo e Santa Rosa do Conlara.

**Palavras chave:** migração de amenidades, expansão urbana, turismo, paisagem.

---

## Introducción<sup>2</sup>

En los albores del siglo XXI, alrededor de la crisis del neoliberalismo en Argentina, se consolidó el debate sobre la expansión urbana ligada a fenómenos como las urbanizaciones cerradas, principalmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Se destacaba la cristalización de una nueva brecha social y económica entre clases sociales en una configuración urbana marcada por la fragmentación, la segregación y la dispersión. Dichas tendencias en la transformación del espacio urbano no se detuvieron luego de esa crisis, sino que se desplegaron durante el advenimiento del neodesarrollismo como nuevo modo de desarrollo (Katz, 2016).

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas metropolitanas se enmarca en un proceso más amplio de expansión urbana privatizada que abarca otras expresiones como los loteos impulsados por desarrolladores urbanos, que se caracterizan por apuntar a un público acomodado; por enfocarse en la segunda residencia, antes que en necesidad habitacionales inmediatas; y por apelar en sus estrategias publicitarias a un remanido imaginario de exclusividad y contacto con la naturaleza. Un proceso que no es privativo de los grandes centros urbanos, sino que se presenta en localidades de muchas provincias del país, articulándose con otras actividades económicas como el turismo.

El Valle del Conlara y el faldeo occidental de las Sierras de los Comechingones (conocido como el Camino de la Costa), en la provincia de San Luis (figura 1), no son la excepción. Si bien estos fenómenos tienen antecedentes directos en la zona de hace varias décadas, la escala y amplitud del proceso en cuestión para el período analizado aquí son particularmente llamativas. Entre 2003 y 2017 se construyeron alrededor de 800 mil metros cuadrados sólo en Villa de Merlo, abarcando viviendas familiares, emprendimientos turísticos y obras del gobierno provincial<sup>3</sup>. Dicha localidad, principal centro turístico de la región, contaba en 2015 con más de once mil plazas hoteleras<sup>4</sup>.

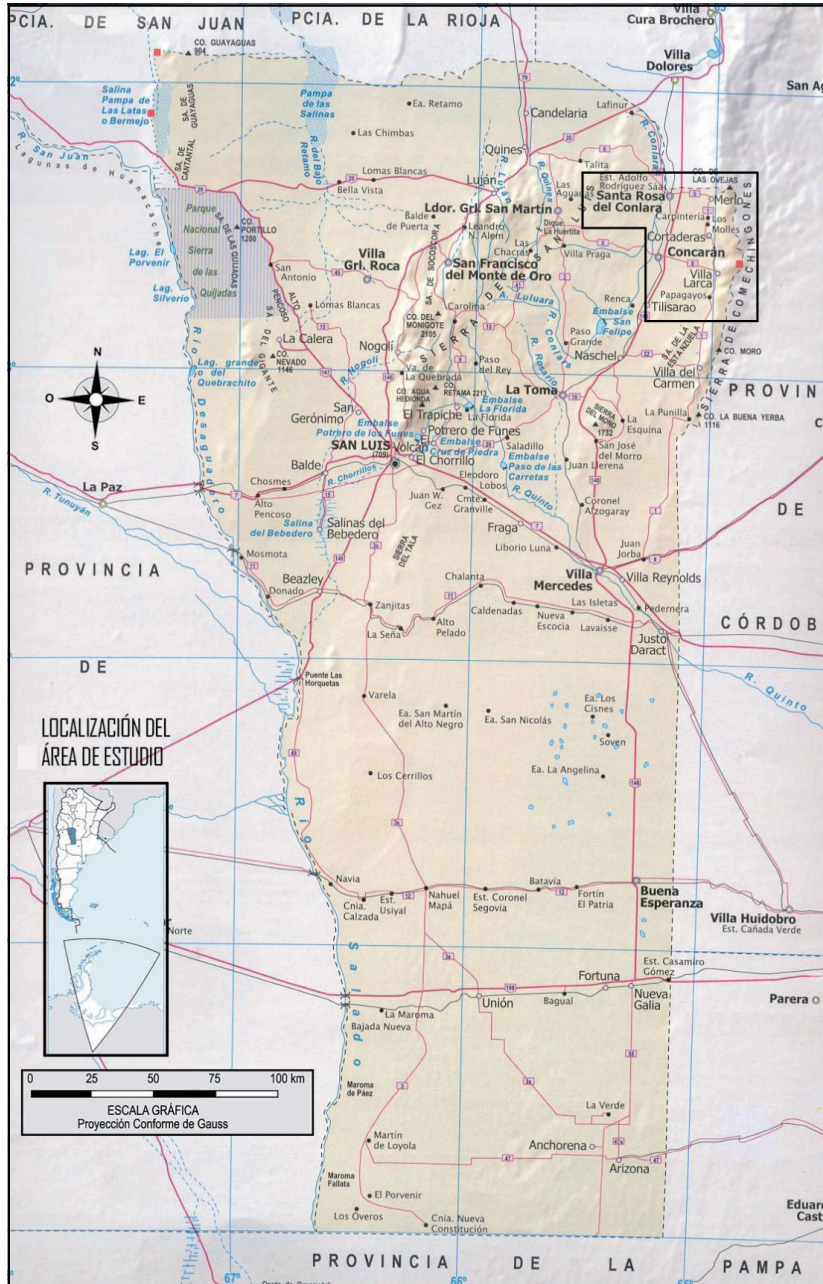
---

2 Este artículo forma parte del plan de trabajo para la beca posdoctoral del CONICET para temas estratégicos, que lleva por nombre “Mercado inmobiliario y migración de amenidad en destinos turísticos serranos. Estrategias de los desarrolladores inmobiliarios y políticas de suelo urbano en el Valle del Conlara (San Luis) y el Valle de Traslasierra (Córdoba)”.

3 “Villa de Merlo: en 15 años se construyeron unos 800 mil metros cuadrados” (*Info Merlo*, 14/2/2018).

4 “La ocupación hotelera en San Luis ascendió a un 90% en la tercera semana de enero” (*Télam*, 25/1/2015).

Figura 1. Localización del área de estudio marcada en rojo



Elaboración propia a partir de cartografía vial.

El concepto de privatización de la expansión urbana de Pedro Pérez (2009) resulta de gran utilidad para considerar la incidencia decisiva del mercado inmobiliario, regido por una lógica en gran medida rentista, en la producción y expansión de las ciudades y pueblos del país. Según este autor,

la privatización de la expansión urbana implica su subordinación a decisiones de actores que se mueven en razón de una lógica de acumulación particular de capital y que se orientan por la obtención de la ganancia en primer término, quedando en segundo lugar su posible vinculación con intereses generales (Pérez, 2009, p. 286).

El objetivo de este trabajo es caracterizar la expansión urbana en la zona, relacionando este concepto con la noción de migración de amenidad, y con la territorialidad del turismo, para desentrañar qué rasgos específicos asumen en el caso de un destino serrano como la Villa de Merlo y las localidades del Camino de la Costa. Se dará cuenta de algunos de los principales impactos a nivel ambiental y social de este fenómeno en la región. Se recurrió al análisis de fuentes secundarias de índole bibliográfica, periodística y legal. En el trabajo de campo se acudió al registro fotográfico.

## **El mercado inmobiliario en los destinos turísticos y la migración de amenidad**

Entre las nuevas manifestaciones de la expansión urbana privatizada durante el neodesarrollismo se encuentran las torres de lujo y los edificios de departamentos destinados a un público exclusivo o al menos de buen pasar económico, ubicados en zonas céntricas, como lo ejemplifican los procesos de renovación urbana de ciudades como Rosario, Córdoba o La Plata. También se encuentra el crecimiento sostenido de las urbanizaciones y barrios privados o semiprivados en las periferias metropolitanas, un fenómeno que si bien fue paradigmático del neoliberalismo, no mostró signos de haberse detenido en el período posterior. Al contrario, se diversificó y difundió en contextos provinciales y locales inéditos hasta ahora, dando lugar a escenarios específicos que obligan a utilizar herramientas conceptuales adecuadas.

En este sentido, hay que considerar a los inmuebles como activos financieros, con una dinámica que excede a la del sector de la construcción y tiene un componente no productivo de valorización a través de la obtención de la renta del suelo, determinada en gran medida por su carácter escaso y no reproducible. Entre 2002 y 2009 (y sin grandes retracciones hasta

2015), el sector de la construcción vivió una expansión sostenida, comportándose como mecanismo de inversión financiera, en una estrecha relación con el auge de las exportaciones de productos primarios y la reticencia inversora en el sector industrial (del Río y Langard, 2016). A esto colabora un marco jurídico acorde, donde es protagonista la figura del fideicomiso, una de las principales estrategias de los desarrolladores para impulsar emprendimientos en todo el país.

La consecuencia directa es una progresiva independencia del precio de los inmuebles con respecto al precio del resto de los bienes. El correlato de este panorama es que el acceso a la vivienda se ha convertido en un objetivo cada vez más difícil de alcanzar para la población asalariada, por el deterioro de la relación entre el salario y el precio del metro cuadrado, en detrimento del primero (Cisterna y Matteucci, 2015). La articulación de este hecho con el boom de la construcción se traduce en una profundización de la expansión urbana privatizada, protagonizada por actores como los desarrolladores, que van a condicionar el accionar de los gobiernos provinciales y locales, subordinando las necesidades habitacionales a sus intereses especulativos. La radicalidad del avance del negocio inmobiliario se puede entender como extractivismo urbano o inmobiliario (Vásquez Duplat *et al.*, 2017), al considerar que la búsqueda de la obtención de rentas urbanas cobra tal autonomía que pone en riesgo las condiciones mínimas de reproducción de la vida urbana, tanto a nivel social como ambiental. El suelo urbano y perirubano es tomado como un recurso a ser explotado en el menor tiempo posible, convirtiéndose en una *commodity*, mediante la fabricación de productos inmobiliarios estandarizados.

Luis Baer (2011, p. 20-21) considera al mercado del suelo como un mercado de localizaciones, y al precio del suelo como “expresión del conjunto de decisiones vinculadas a cantidades y calidades de los terrenos que se intercambian en el mercado”, lo cual incluye variables como la composición socioeconómica, las características ambientales, y la calidad de equipamiento e infraestructura del área en cuestión. Adrián Koberwein (2015) sostiene que en el contexto de destinos turísticos serranos las inversiones inmobiliarias apuntan a la valorización de los componentes ambientales de la localización de sus productos, agregándole una nueva dimensión a ese mercado de localizaciones ligado a cuestiones ambientales y estéticas.

Con esta observación se puede ampliar la idea del mercado de localizaciones, gracias a la inclusión de determinados elementos de índole natural, que en principio contribuyen a darle un mayor valor de uso a un determinado terreno, los cuales luego se traducen en valor de cambio una vez que se concreta su incorporación al mercado de inmuebles. La valoración social



de ciertas características ecológicas y naturales de ciertos territorios, a partir del avance del turismo, es convertida en valorización económica por los agentes del mercado inmobiliario, y por el estado (que avala y/o garantiza las infraestructuras necesarias para su aprovechamiento). Lo que completa la operación es la ordenación de esta valoración social, regida principalmente por elementos visuales, gracias a la concepción de paisaje como totalidad armónica (con un grado de artificialización variable), pieza clave de la articulación entre los mecanismos de apropiación simbólica y material que constituyen la territorialidad del turismo. Esta última debe entenderse como una lógica espectacular de producción fetichista del paisaje, que opera una ruptura en la dinámica histórica de la producción del espacio, fijando y recreando formas espaciales en una determinada configuración territorial que se pretende imperturbable (Trivi, 2018).

La historia argentina cuenta con antecedentes de este tipo de operaciones, principalmente en la Costa Atlántica de la provincia de Buenos Aires, donde desde la primera mitad del siglo XX hubo experiencias de desarrolladores inmobiliarios que buscaron crear nuevos balnearios en lo que hasta ese momento eran áreas marginales. El denominador común de estas experiencias, que redundaron en la ampliación y diversificación del espacio turístico nacional, fue una operación que Perla Bruno y Adrián Lemme (2010, p. 59) resumen como “la construcción del territorio implica tanto una transformación material y técnica del medio natural así como el montaje de una idea que puede resumirse en la noción de paisaje en tanto imagen cultural del medio”.

De hecho, el despliegue de la territorialidad del turismo para incorporar esos espacios al sistema de producción turística nacional implicó tanto un cambio en su percepción y la difusión de sus virtudes, como la transformación de sus características ecológicas a través de mecanismos como las plantaciones de coníferas. Lo que permite dar sentido a ambos planos es el paisaje como forma de aprehensión del espacio, y como producto que induce su transformación.

Completar un esquema interpretativo de estos procesos, para captar su lógica en sus expresiones contemporáneas, requiere traer a colación el concepto de migración de amenidad. Dicho concepto se refiere a un nuevo tipo de migración que no depende de factores tradicionales (empleo, conflictos políticos, oportunidades educativas, etcétera), sino que responde a valoraciones culturales y estéticas. Según Lawrence Moss y Romella Glorioso (2012, p. 18),

la migración de amenidad es el movimiento de personas provenientes principalmente de áreas metropolitanas, de forma tanto parcial como perma-

nente, en busca de lo que perciben como condiciones medioambientales y culturales superiores en espacios rurales.

Es protagonizada por clases medias y altas que se alejan (definitiva o temporariamente) de los grandes centros urbanos en busca de una mejora de su calidad de vida atravesada por la pretensión de una “ruralidad idílica”, a través de un uso post-productivo del espacio rural (Rainer y Malizia, 2015). El rótulo de migración de amenidad se utiliza para enmarcar una serie de fenómenos migratorios y sociales detectados en áreas rurales de tradicional perfil agropecuario, especialmente en zonas de montaña y serranas, que hoy son objeto de interés por la difusión de otro tipo de actividades recreativas y ligadas al sector de servicios, lo cual redundará en disputas por el espacio entre distintos tipos de usos del suelo. Es decir, por la penetración de nuevas concepciones sobre el valor social de las áreas rurales de perfil agropecuario o pastoril, entre diversos sectores de las clases altas, medias y profesionales de ámbitos urbanos.

Uno de los ejes que atravesarán estas nuevas formas de aprehender la ruralidad será la preocupación por sus virtudes estéticas y paisajísticas de estas áreas, como actualización posmoderna de las visiones románticas de antaño, que en su momento fueron clave para la gestación del turismo tal como la conocemos hoy. Pero lo que debe ser señalado es que la contemplación no niega la mercantilización de esos espacios. Por el contrario, el factor visual, la belleza socialmente construida y organizada como paisaje, actúan como vehículos para una revalorización de esas tierras productivas, ya no para la producción agropecuaria, sino para el uso residencial.

Entre las múltiples consecuencias de estos fenómenos se destaca la adopción, por parte de estas regiones rurales y sus principales núcleos poblacionales, de rasgos de urbanización difusa (González y Mantecón, 2014), dada la dispersión e intersección no planificada y con frecuencia conflictiva de parcelas volcadas a usos productivos tradicionales; loteos y emprendimientos turísticos de todo tipo; y áreas de servicios requeridas por los “nuevos” habitantes, ávidos de un mayor contacto con la naturaleza, pero reticentes a resignar comodidades de la vida urbana. A esto se le deben sumar el impacto territorial de nuevas infraestructuras de comunicaciones, imprescindibles para sostener estas transformaciones, que profundizan las repercusiones a nivel ambiental.

Lo que permite articular este esquema interpretativo con el panorama del turismo nacional, es el surgimiento de nuevos destinos y la reconfiguración de muchos de los ya existentes en el interior del país, para acoger una oferta turística crecientemente diversificada en productos particularizados



para una demanda impulsada por una recuperación del consumo, pero atravesada por la fragmentación y la segmentación. Un denominador común será la aparición de numerosos emprendimientos hoteleros y para hoteleros, y otros destinados a la construcción de viviendas de segunda residencia, orientadas a un público de clase media y alta que reclama ciertos niveles de confort, y aspira a valores intangibles como la salud, el goce paisajístico y el contacto con la naturaleza. La difusión de la migración de amenidad es coherente con el crecimiento del turismo rural, el de estancias y otras modalidades a nivel nacional.

Indagar en las relaciones entre turismo de nichos y migración de amenidad permite ver en primer plano cuestiones concretas como el hecho de que los principales emprendimientos inmobiliarios apuntados a migrantes por amenidad se ubican en destinos turísticos de trayectoria consolidada; y que buena parte de las propiedades que en ellos se ubican acaban por ser ofrecidas en alquiler a turistas, asegurando la rentabilidad necesaria para justificar la inversión<sup>5</sup>. También obliga a tener en cuenta las coincidencias en el repertorio de discursos e imágenes utilizado en la promoción y construcción de emprendimientos residenciales y/o hoteleros. Y finalmente, pone de relieve los impactos territoriales del despliegue de estos procesos, como la presión sobre ciertos bienes comunes tales como el agua y la cobertura vegetal que trae aparejado un crecimiento demográfico acelerado, o el desplazamiento de actividades rurales tradicionales por el avance de usos residenciales del suelo, que además generan un aumento del costo de vida para la población local a través del alza del precio de la tierra, y un desafío en la creación de infraestructuras públicas para los gobiernos municipales.

## **Loteos privados y urbanizaciones cerradas en el Valle del Conlara**

En la actualidad la Villa de Merlo es un destino turístico consolidado de alcance nacional, sostenido principalmente por el turismo de la tercera edad, pero con capacidad para atraer y contener un público más amplio. La Villa de Merlo se conformó como destino serrano por la paciente labor propagandística de parte de su élite intelectual y social, que descubrió/inventó y difundió a nivel nacional el microclima merlino como rasgo distintivo. A partir de este proceso es que el resto de las localidades analizadas se vuelcan paulatinamente al turismo. Con un pasado agropecuario tradicional, esta zona hoy es, además, escenario del avance del agronegocio.

---

5 Carbello, L. "Vacaciones en el country" (*Clarín*, 30/6/2012).

El crecimiento demográfico sostenido experimentado por la región desde la década de 1990 tuvo con un claro quiebre luego de la crisis del 2001, cuando numerosos trabajadores y pequeños ahorristas vinieron en busca de opciones laborales y de un destino seguro para sus ahorros. Como sostiene María Pía Páez (2012, p. 194), “a partir de la crisis del año 2001 en destinos cordilleranos se ha dado ese *boom* inmobiliario, cuando muchas personas decidieron invertir en este sector. Trayendo aparejado la expansión de metros cuadrados construidos de carácter residencial, aumentando exponencialmente el valor de la tierra y de las viviendas, con la creciente edificación de barrios cerrados privatizando recursos naturales de acceso público”.

La consolidación de la Villa de Merlo y la región como un destino serrano de alcance nacional implica, no sólo la llegada de visitantes de todo el país, sino también de inversiones inmobiliarias y hoteleras, redundando en el crecimiento de plazas hoteleras y parahoteleras, y en la mayor dinámica de su mercado inmobiliario. Entre la variedad de terrenos, cabañas y propiedades de todo tipo que se ofrecen, se destacan los loteos privados que proponen una cierta idea de unidad en base a una denominación específica. Las urbanizaciones cerradas son un fenómeno de menor alcance, pero con una presencia importante, y manifestaciones muy tempranas.

Se puede decir que los loteos privados constituyen en la actualidad el principal vector de la expansión urbana privatizada en la región, ya que marcan el rumbo del crecimiento de la mancha urbana, del trazado de calles y de la provisión de servicios como el agua y la luz, contribuyendo a la consolidación de un corredor de densidad creciente a lo largo de la Ruta Provincial N° 1 (Figura 2). Lo distintivo del fenómeno es que es el emergente de la regularización de un mercado de tierras previamente atravesado por irregularidades y conflictos con distintos niveles de violencia. El antecedente necesario fue la venta de tierras a bajo precio de parte de pobladores rurales tradicionales a inversores y desarrolladores, proceso ocurrido en años previos. De hecho, muchas situaciones irregulares de usucapión se han resuelto mediante la violencia y la construcción clandestina. Más allá de que el porcentaje de terrenos que efectivamente se venda pueda ser bajo, generando condiciones para una burbuja especulativa, se trata de un proceso de concentración de la tierra en manos de agentes inmobiliarios, además de un cambio de uso del suelo de actividades productivas a usos residenciales, en el que el consumo visual tuvo especial gravitación.

Las urbanizaciones cerradas se encuentran en los alrededores de las distintas localidades del Valle. El “Chumamaya Country Club”, pionero del fenómeno de corte aristocrático, ya se encuentra integrado al crecimiento de la Villa de Merlo hacia el faldeo de la Sierra de los Comechingones.

“Las Cascadas Golf”, autodenominada “aldea de montaña”, al este de la localidad de Carpintería, es un puntal para la llegada de sectores adinerados. En el momento de su instalación, en el año 2004, se opusieron vecinos de la zona, cuestionando la segregación social que podía conllevar.

Sobre la ruta N° 1 se encuentran varios emprendimientos de tamaño y características variables, como el “Santa María Country & Golf” (en las afueras de Villa Larca); el sofisticado “loteo de montaña” (sic) “Aguas Blancas”, a pocos kilómetros del dique Piscu Yaco; los más modestos barrios cerrados “El Candil” (cerca de Cortaderas) y “La Belén” (saliendo de Los Molles hacia Carpintería), entre otros emprendimientos, algunos de ellos aún sin identificación visible, que marcan un frente de continua expansión. Sobre la Ruta Provincial N° 5, que une Merlo con Santa Rosa del Conlara, la futura apertura de la urbanización “Solares del Valle” y del mega-emprendimiento “Estación Conlara”, que se está construyendo sobre el antiguo hipódromo regional, marcan que el Valle no será ajeno a las nuevas tendencias en la materia.

**Figura 2.** Cartelería sobre la Ruta Provincial N° 1



Fuente: fotografía propia, abril de 2016.

Este somero repaso permite sostener que aquí también se expresa el fenómeno de urbanización difusa que caracteriza a los destinos turísticos sujetos al impacto de la migración de amenidad. Mientras que la Villa de Merlo se presenta como un núcleo urbano consolidado en vías de aumentar la densidad de su tejido, la profusión de servicios turísticos y loteos hacia el sur la une con Carpintería. Esta localidad presenta las transformacio-

nes más importantes en su tejido urbano del conjunto de localidades de la zona (con excepción de Merlo), con un crecimiento que la acerca progresivamente a integrarse con Los Molles. Hacia Cortaderas y Villa Larca el fenómeno se despliega con mayores interrupciones, a lo largo de la ruta N° 1, manifestándose en implantaciones puntuales de mayor envergadura como el country Santa María, mencionado anteriormente. Finalmente, en las proximidades de Papagayos, la expresión de la urbanización difusa se limita a loteos de menor superficie y pompa, dado que se mantiene la predominancia de usos del suelo de tipo rural y productivo no residencial, como el de la tradicional producción avícola de la zona.

Lo que sucede en esta región se emparenta con el panorama nacional en lo que refiere a las formas de financiamiento de este tipo de productos inmobiliarios, entre las que figuran los fideicomisos y otros mecanismos. Existen tendencias instrumentadas por agentes del capital inmobiliario, que operan a mayores escalas, difíciles de contrarrestar en el plano local. Los proyectos privados marcan en gran medida el rumbo del crecimiento urbano de las distintas localidades, orientando el rumbo de avance en la provisión de servicios como el agua y la luz. En Merlo, sobre la avenida Libertador General San Martín, al norte del centro de la villa, se está conformando una nueva área comercial y de servicios, promocionada en conjunto con los terrenos para construir viviendas. Al sur del centro, sobre la avenida Carlos Gardel, nuevos loteos que prometen una relación privilegiada con el entorno se acercan peligrosamente al parque industrial, presente desde la época de los planes de radicación (durante las décadas de los ochenta y noventa). Así se están sentando las bases para un conflicto entre distintos usos del suelo urbano para los próximos años.

En Carpintería, los loteos ubicados rumbo a las sierras se conforman como barrios con sus propias áreas de servicios, como el caso del llamado “Balcones de Carpintería”, mientras que sobre la ruta el trazado de nuevas calles apunta a desplazar los usos del suelo rurales hacia el oeste. La apertura del Boulevard “Paso de las Carretas” como nuevo acceso al centro del pueblo<sup>6</sup>, con su decoración tradicionalista, ejemplifica que la evolución de tejido urbano se rige por criterios estéticos y de movilidad, acordes a las necesidades y expectativas de los migrantes por amenidad (Figura 3). Una intervención urbana de esta envergadura cambia el centro de gravedad de la circulación y la actividad económica locales, atrayendo nuevos servicios en un centro comercial de aspecto cuidado, por fuera del circuito de la plaza principal.

---

6 “Nuevo portal de ingreso a Carpintería y más de un kilómetro de ciclovía” (*Agencia de Noticias San Luis*, 15/9/2015).

**Figura 3.** Boulevard “Paso de las Carretas” en Carpintería



Fuente: fotografía propia, julio de 2016.

Resulta llamativo que se provea de infraestructura para una mayor movilidad en automóviles y otros medios privados, apelando al imaginario de la carreta como medio de transporte tradicional. Las intervenciones modernizadoras del tejido urbano precisan ser cargadas de contenido a través de la historia local para justificar la consolidación de estas localidades como destinos turísticos y receptores de migración de amenidad de relevancia nacional. De nuevo, una determinada lectura de la historia se plasma en el espacio en función de criterios estéticos, atenta a los intereses y aspiraciones de los nuevos sujetos sociales que habitan el lugar.

Lo que ayuda a explicar el fenómeno, al nivel de las políticas de ordenamiento territorial, es el cambio en la zonificación de los ejidos municipales<sup>7</sup>. Una tendencia presente en varias de las localidades de la región es la rezoñificación de áreas rurales como zonas urbanas, lo que permite el avance de usos del suelo residenciales y recreativos sobre actividades rurales de pequeña y mediana escala, que tradicionalmente ocupan las inmediaciones de los núcleos urbanos. Los conflictos entre distintos usos del suelo entrañan una disputa entre nuevas y viejas formas de pensar y entablar la relación con la naturaleza, en la que el consumo estético, se impone de a poco por sobre el uso productivo. Un ejemplo es la oposición de los nuevos vecinos a los olores y ruidos de los animales domésticos y de cría de los habitantes más viejos. Se trata de la confrontación entre una ruralidad tradicional y una nueva

7 “Aprobaron una ordenanza que establece los índices urbanísticos para la Ruta 5” (*Info Merlo*, 25/9/2017).

ruralidad marcada por la preeminencia de usos recreativos, que se vislumbra en el estilo de vida propuesto por este tipo de emprendimientos inmobiliarios, que corren con ventaja gracias a la primacía de la renta urbana del suelo por sobre la renta agraria, por la subdivisión de las parcelas.

En la Villa de Merlo, la ordenanza N° 744<sup>8</sup> 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.

Un denominador común a la mayoría de los emprendimientos de los desarrolladores inmobiliarios es su estrategia publicitaria, que abarca la presencia en la oferta de las agencias inmobiliarias de Merlo y las otras localidades, así como oficinas de promoción ubicadas en el mismo emprendimiento. Comúnmente se apela a recursos estéticos y discursivos muy semejantes a los que se utilizan a la hora de promocionar los destinos y emprendimientos turísticos. Empezando por la denominación de los emprendimientos, en los que abundan referencias a la tranquilidad, las virtudes paisajísticas, la vegetación y la tradición locales, y continuando por el uso de argumentos como el de la presencia de un microclima. Es común encontrar referencias a la calidad del agua y del aire, mientras que se resalta la vista de las sierras y del valle como uno de los principales atributos. El factor visual, condición de posibilidad para la valoración estética de la zona, se convierte así en un vector de la valorización económica del suelo, incorporando un rasgo específico propio de los destinos turísticos serranos al imaginario de evasión, confort y contacto con la naturaleza de la suburbanización privatizada (Figura 4).

Lo notable es que se trata de una apropiación discursiva y material de un territorio, en términos de paisaje, que en buena medida niega sus características ecológicas, propias de un clima mediterráneo seco, al retratar la incorporación de elementos de regiones más húmedas (del país y del mundo), como espejos de agua artificiales y campos de césped inglés para la práctica de golf. En esta operación de territorialización con fuerte impacto ambiental se vislumbra con mayor claridad el mecanismo de producción fetichista del paisaje, que sintetiza elementos propios y ajenos al destino. Es en la ima-

---

8 Ordenanza N° 744 del Honorable Concejo Deliberante de Villa de Merlo, del 28 de abril de 2000.



gen donde se intenta sostener y justificar una relación mercantilizada con la naturaleza, reproduciendo determinadas pautas de consumo comunes a este tipo de productos inmobiliarios a nivel nacional e internacional. El lenguaje utilizado para bautizar a los emprendimientos complementa y refuerza esta perspectiva, al combinar vagamente elementos de carácter local con otros comunes a productos inmobiliarios similares en el resto del país.

**Figura 4.** Imagen promocional del club de campo “Estación Villa Elena”



Fuente: archivo personal de folleto.

En este marco se dan distintas estrategias de diversificación de la oferta de productos en base a una valorización de la naturaleza como bien de consumo suntuario, como aquellos loteos que se promocionen en base a la preservación de bosques añejos de especies arbóreas autóctonas (Figura 5). Las estrategias publicitarias de algunos desarrolladores inmobiliarios asimilan indirectamente una problemática ambiental de relevancia como el desmonte de la vegetación nativa a su repertorio. Así dan lugar a una mayor segmentación del mercado de propuestas en función de las demandas de un público ávido de diferenciarse por su aproximación respetuosa al entorno.

En definitiva, la obtención de renta de la tierra, tanto absoluta dada por la escasez y la localización, como diferencial por las propiedades únicas de las parcelas boscosas, se puede dar ya sea por la transformación dramática de la naturaleza o bien por su preservación. Son algunas de las múltiples variantes que asume un mercado de localizaciones cada vez más complejo, atravesado por la lógica que le imprimen la práctica turística y la migración de amenidad, conjugadas en una relación alienada con la naturaleza que se resume en una producción fetichista del paisaje.



Figura 5. Promoción de loteos en base a protección de la naturaleza



Fuente: fotografía propia, abril de 2016.

## Repercusiones de la expansión urbana y la migración de amenidad

La provincia de San Luis y el Valle del Conlara no han escapado a esta problemática, con la particularidad de que en el territorio que nos ocupa la cuestión del desmonte conjuga tanto el avance del agronegocio como el de la expansión urbana. Como se dijo previamente, el negocio inmobiliario ha cobrado ciertas características en su lógica de fabricación de nuevos productos para la obtención de rentas en un corto plazo que lo asocian al fenómeno del extractivismo. En la provincia de San Luis el desmonte es una problemática de gran relevancia, asociada principalmente al avance de las actividades agropecuarias empresariales y del negocio inmobiliario. Sin haberse comprobado una relación tan directa como en la Patagonia, no conviene descartar la incidencia de los incendios ocurridos en la provincia en los años 2009, 2013, 2016 y 2017<sup>9</sup>. Según un documento de la organi-

9 San Martín, C. “Rodríguez Saá sostuvo que los incendios que azotaron San Luis fueron intencionales” (*La Nación*, 29/8/2009). “Varios focos de incendio afectan también a San Luis” (*La Nación*, 10/9/2013). “El fuego en San Luis ya arrasó 12.000 hectáreas, aunque está controlado” (*Télam*, 30/8/2016). “Incendios en San Luis: se quemó la réplica de la Casa de Tucumán” (*Clarín*, 5/10/2010).

zación no gubernamental Acción Ciudadana de los Comechingones, que recoge informes de la Secretaría de Ambiente de la Nación, entre 2006 y 2014 se desmontaron más de 144 mil hectáreas a nivel provincial, de las cuales 74 mil se ubican en las zonas protegidas establecidas por la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos<sup>10</sup>.

En la región del Valle del Conlara existen diferentes instrumentos legales para limitar y regular la expansión de la urbanización sobre las Sierras de los Comechingones. El primer antecedente es la creación del Parque “Presidente Perón” durante los años cincuenta, que buscaba preservar la ladera occidental de las sierras, desde el límite norte con la provincia de Córdoba hasta la localidad de La Punilla. Más acá en el tiempo, en el año 2009 se promulga la Ley IX-0697-2009 de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis, que incluyó a las sierras dentro de las zonas de máxima protección. Del año 2011 es el decreto del gobernador provincial N° 3220, que establece como áreas reservadas a toda la franja por encima de la cota de 1000 metros (desde Merlo hasta Cortaderas) y de 1100 metros (desde Cortaderas hasta La Punilla), en las que están prohibidos loteos y cualquier construcción privada. Y áreas de amortiguación por debajo de esas cotas hasta el trazado de la Ruta Provincial N° 1, con una superficie mínima de 1,5 ha para los lotes y un factor bajo de ocupación del suelo.

La conservación de las sierras, en tanto paisaje digno de ser preservado y contemplado, es clave para la valorización de las tierras más bajas en el marco de un mercado inmobiliario orientado al turismo, la actividad especulativa y la generación de productos para el público que sostiene la migración de amenidad. Proteger las tierras altas dando vía libre a la urbanización de las más bajas no evita que surjan y se agraven problemas como la presión sobre bienes como la cobertura vegetal o el agua. Con respecto a la cuestión hídrica, es importante decir que el Valle del Conlara cuenta con un acuífero que obra como principal fuente de agua para la región, y cuya recarga proviene de las propias sierras. Acción Ciudadana de los Comechingones sostiene<sup>11</sup> que no hay datos confiables y actualizados sobre el estado del mismo, habida cuenta del aumento del consumo de agua ocurrido en la región durante las últimas décadas.

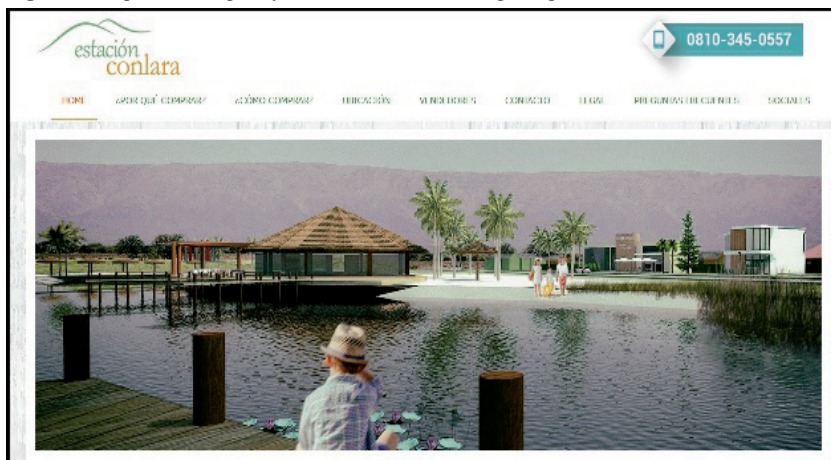
---

10 “Bosque Nativo. ¿Patrimonio natural o botín empresarial?”. Acción Ciudadana de los Comechingones. Cartilla n° 2. Agosto 2016.

11 “Acuífero Valle del Conlara. El mito del mar de agua dulce”. Acción Ciudadana de los Comechingones. Cartilla n° 1. Mayo 2016.

Las iniciativas oficiales, aún aquellas que buscan morigerar los impactos del crecimiento urbano<sup>12</sup>, reafirman en su valoración estetizante del paisaje serrano la orientación hacia un perfil productivo dominado por el turismo y los servicios. La dinámica que se impone es la de una creciente presión sobre el recurso hídrico en base a las exigencias particulares de los desarrolladores inmobiliarios y sus clientes, nuevos pobladores que no sólo demandan la provisión de agua corriente para sus propiedades sino que también, junto al sector hotelero y de cabañas, colaboran con la generalización del uso de piletas privadas, tan comunes en los materiales publicitarios. La contraparte de este consumo privatizado del recurso hídrico es que algunos arroyos se sequen y se pierdan como lugares de socialización en momentos de ocio. La promesa de una laguna artificializada en el mega emprendimiento “Estación Conlara” es tal vez el ejemplo extremo de este tipo de prácticas de consumo irresponsables, que reproducen patrones provenientes de los grandes centros urbanos de regiones más húmedas (Figura 6).

**Figura 6.** Propuesta de laguna y zona recreativa en el mega-emprendimiento “Estación Conlara”



Fuente: captura de pantalla del sitio oficial: <http://estacionconlara.com.ar>.

Otra de las consecuencias directas del boom de la construcción que trae aparejada la expansión urbana es la degradación del cauce del río Los Molles, provocada por la actividad de la cantera Luco, ubicada a pocos kilómetros al sudoeste del centro de Los Molles. La extracción incesante de materiales del cauce ha llevado a la formación de barrancas de varios me-

12 “Definen límites de construcción en la Costa de los Comechingones” (*Agencia de Noticias San Luis*, 10/8/2014).

tros de altura y a la profunda alteración de la dinámica del curso de agua, con la consecuente degradación de los campos y caminos circundantes. La gravedad de la situación ha generado la movilización de la población local y la exigencia del propio gobierno municipal de que la empresa se traslade<sup>13</sup>.

Desde la propia intendencia de la localidad, que ha tenido un crecimiento demográfico de menos de 500 habitantes a más de 700 (un 47%) entre el 2001 y el 2010<sup>14</sup>, se ha buscado morigerar los impactos del boom inmobiliario, mediante la propuesta de la “comuna turística”. Este concepto articula el turismo con otras actividades productivas de índole rural y artesanal. En un municipio cubierto en un 70% por bosque nativo, a través de un ordenamiento territorial que impida que haya grandes unidades privadas se pretende reflotar la actividad rural tradicional, para acercarse a un modelo de turismo sustentable. No obstante, obrando a una escala municipal resulta más que dificultoso resistir a la presión de actores que operan a escalas mayores.

No existe un consenso sobre cuáles son los efectos más nocivos de la expansión urbana, ni sobre cuáles son las mejores herramientas para combatirlos, ya sea desde el Estado o desde organizaciones sociales. En Merlo, desde el Concejo Deliberante se amplió el trazado de calles para evitar que se instalen *countries* cerca del centro. Sin embargo, desde Acción Ciudadana sostienen que los loteos entrañan más riesgos que los *countries*, especialmente cuando se ubican sobre los paleocauces de los arroyos de la zona, como sucede con el loteo “Las Moreras 3”, al sur de la villa.

La experiencia a nivel nacional ilustra sobre los impactos socioeconómicos del avance de este tipo de productos inmobiliarios sobre las ciudades argentinas. La incidencia directa de las fuerzas del mercado no ha solucionado por sí sola los problemas habitacionales en ningún lugar del país ni de la región. Por el contrario, el peso del sector hotelero y de cabañas en el mercado del suelo local dificulta el acceso a la vivienda para la población local, inflando el precio de los alquileres. Este cuadro debe ser matizado teniendo en cuenta la incidencia de los programas de vivienda provinciales, que han tenido su correlato en Merlo y Santa Rosa del Conlara. Se trata de programas de acceso a viviendas sociales y líneas de crédito a partir del pago de cuotas fijas, que, por otro lado, contribuyen a delimitar el perfil de la gestión provincial frente al panorama nacional. A fines de 2014, se ha-

---

13 “Polémica en Los Molles por una cantera que sobreexplota el río” (*El diario de la República*, 21/2/2015).

14 INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010* (2012).

bían entregado 700 viviendas sólo en Merlo<sup>15</sup>. Más allá de este contrapeso a la expansión urbana privatizada, la dinámica del mercado inmobiliario asociado al turismo acaba por imponerse, con la incorporación de parte de ese equipamiento a la cartera de las agencias inmobiliarias<sup>16</sup>.

El caso del Barrio “272 Viviendas”, ubicado sobre la ruta N° 5, cuya construcción estuvo atravesada por irregularidades y conflictos entre los adjudicatarios y la empresa constructora, es el más llamativo<sup>17</sup>, y ejemplifica los rasgos de la cuestión urbana en la región. La ubicación del barrio, en una zona baja fácilmente inundable, con un acceso vial insuficiente desde la ruta, alejado del centro y más cercano a las grandes plantaciones de soja que al resto de los barrios periféricos de la Villa, se presta para elucubraciones sobre la posible valorización de los terrenos circundantes mediante la extensión de la red de servicios. Además, es uno de los elementos a tener en cuenta a la hora de analizar una problemática latente en la región. De hecho, 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.

Pero allí se encuentra otro límite en la actividad agrícola en gran escala, ubicada en la parte central del valle, que aplica tecnologías como el riego con pivó central y la fumigación con agrotóxicos, como han denunciado organizaciones campesinas de la zona<sup>18</sup>. La futura urbanización “Solares del Valle” fue rebautizada por las malas lenguas como “Solares del Glifosato”, dada su cercanía (del otro lado de la ruta N° 5) con campos sembrados de soja, lo cual contrasta con la promesa de aire puro de sus estrategias publicitarias (Figura 7). Lejos de la ironía, el incendio de septiembre de 2016, en el que se vio afectada la vegetación preservada con fines ornamentales, supone otra amenaza al ideal edénico que proponen sus desarrolladores<sup>19</sup>.

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,

---

15 “El Gobernador entregó 131 viviendas en Merlo” (*Agencia de Noticias San Luis*, 19/12/2104).

16 “Quejas por viviendas sociales no ocupadas o alquiladas” (*InfoMerlo*, 14/2/2016).

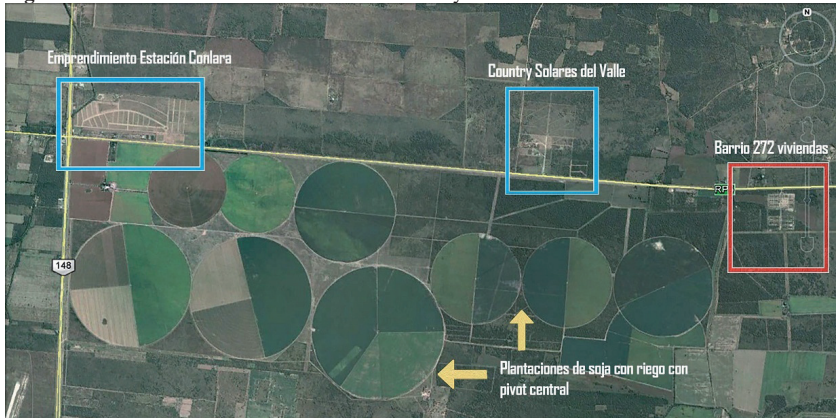
17 “Barrio 272: Protesta por viviendas” (*El Corredor*, 4/6/2016).

18 “Los campesinos del Valle del Conlara se movilizan contra las fumigaciones” (*Agencia ACTA*, 29/11/2013).

19 “El fuego avanza en la zona rural de Santa Rosa del Conlara” (*InfoMerlo.com*, 12/9/2016).

una confrontación entre una agricultura de punta consolidada, y nuevos sectores representativos de la migración de amenidad.

**Figura 7.** Ruta Provincial N° 5 entre Villa de Merlo y Santa Rosa del Conlara



Fuente: elaboración propia a partir de captura de pantalla de Google Earth.

Lo paradójico es que uno de los rasgos constitutivos del neodesarrollismo ha sido la articulación entre el agronegocio como esquema de centralización de la producción en la “zona núcleo” del agro argentino, y del avance de la frontera agrícola en áreas otrora marginales; y el negocio inmobiliario en áreas urbanas consolidadas, y como forma de expansión de la urbanización privatizada en las periferias. La clave de esta relación se daba (y se da) por mecanismos financieros que le daban coherencia a las distintas expresiones del extractivismo. Aquí se presenta un cuadro donde ambas actividades económicas (separadas únicamente por una ruta que oficia de infraestructura para la rápida circulación de flujos de mercancías y de población) se enfrentan a, literalmente, una decena de metros de distancia. El interrogante que se abre es si será éste el límite para las posibilidades del factor visual como mecanismo de valorización de la tierra, y como justificación ideológica de las transformaciones territoriales necesarias para la reproducción ampliada del capital.

## Conclusiones

La Villa de Merlo y las localidades del Camino de la Costa se han posicionado como un destino turístico serrano de jerarquía nacional, atrayendo visitantes de todo el país gracias a una oferta diversificada, convirtiéndolo en objeto de inversiones inmobiliarias a través de dos fenómenos principa-



les: los loteos privados y las urbanizaciones cerradas. Estos se convierten así en los vectores de la expansión urbana privatizada de la región, redundando en una mayor fragmentación territorial de la misma. Existen rasgos incipientes de urbanización difusa en la conformación de un corredor urbano y de servicios a lo largo de las rutas provinciales N° 1 y N° 5, que pueden entrar en contradicción con la presencia ya consolidada de explotaciones agropecuarias altamente tecnificadas.

El concepto de migración de amenidad es el que permite relacionar la expansión urbana a través de loteos y urbanizaciones cerradas con la territorialidad del turismo. El denominador común de estos fenómenos es una apropiación estetizante de la naturaleza y la historia local, que utiliza la valoración del paisaje serrano y sus atributos escénicos para lograr la valorización económica del territorio. La valorización económica de la tierra que genera este tipo de emprendimientos inmobiliarios tiene en la dimensión visual uno de sus mecanismos principales. Se puede hablar incluso de una producción del paisaje, desde el momento en que producen fuertes impactos ambientales al buscar reproducir modelos arquitectónicos, de jardinería y paisajismo, propios de otros contextos geográficos, en un medio de gran fragilidad ecológica.

Las consecuencias ambientales y sociales de estos fenómenos, nos hablan de la emergencia de nuevas formas de desigualdad socioterritorial que contrastan con las promesas de bienestar y tranquilidad que abundan en los materiales publicitarios y carteles al costado del camino. Nos encontramos frente a nuevos escenarios para las localidades serranas de las provincias del interior del país, en los que su consolidación como destinos turísticos trae aparejado el surgimiento de problemáticas habitacionales y urbanas propias de los grandes centros poblacionales argentinos.



## Referencias bibliográficas

- BAER, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Tesis de Doctorado. Doctorado en Geografía, FfYL-UBA, Buenos Aires.
- CISTERNA, C. y MATTEUCCI, L. G. (2015). “La urbanización en Argentina durante el neodesarrollismo. Una lectura desde las rupturas y continuidades con el período neoliberal”. *Revista de Direito da Cidade*, vol 7, n°4. Disponible en <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/20922>>. Acceso el 28 set. 2018. doi: <https://doi.org/10.12957/rdc.2015.20922>.
- DEL RÍO, J.P. y LANGARD, F. (2016). “Del poder de los ladrillos a la ciudad banco. Las implicancias del ‘boom’ inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados”. En: Féliz, M.; López, E.; García, M. (coords.) *Desarmando el modelo. Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo*. Ed. El Colectivo, Buenos Aires.
- GONZÁLEZ, R. y MANTECÓN, A. (2014). “Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo. Tres casos de estudio en Canadá, Argentina y España”. VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística, Neuquén, 25 a 27 de septiembre de 2014. Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue.
- KATZ, C. (2016). *Neoliberalismo, neodesarrollismo, socialismo*. Batalla de Ideas, Buenos Aires.
- KOBERWEIN, A. (2015). “Escasez del agua y apropiación de la tierra en las Sierras Chicas de Córdoba, Argentina”. *Antipoda* n° 23, pp. 139-159. <https://doi.org/10.7440/antipoda23.2015.07>
- MOSS, L. y GLORIOSO, R. (2012). “Nuevas indagaciones sobre la Migración de Amenidad y su futuro”. En: Otero, A.; González, R. (eds.). *La sombra del turismo*. Educo, Neuquén.
- PÁEZ, M. P. (2012). “La influencia del discurso en el consumo de lugares, en destinos de Migración por Amenidad. Caso de Estudio: Valle de Uco, Provincia de Mendoza, Argentina”. En: Otero, A.; González, R. (eds.) *La sombra del turismo*. Educo, Neuquén.
- PÍREZ, P. (2009). “La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires”. En: Pírez, P. (Editor), *Buenos Aires, la formación del presente*. OLACHI, Quito.
- RAINER, G. y MALIZIA, M. (2015). “En búsqueda de lo rural: Migración de amenidad en los Valles Calchaquíes, Argentina”. *Journal of Latin American Geography* n° 14, pp. 57-78.
- 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*. Tesis de Doctorado. Doctorado en Geografía, FaHCE-UNLP, La Plata.
- VÁSQUEZ DUPLAT, A. M. (Comp., 2017). *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Fundación Rosa Luxemburgo, Ceapi, Ed. El Colectivo, Buenos Aires.