

IX Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata
La Plata, 5, 6 y 7 de diciembre de 2016

Mesa temática 29: “La cuestión urbana interrogada”: producción de la ciudad, actores y conflictos, una mirada desde los estudios urbanos.

Nicolás A. Trivi

Centro de Investigaciones Geográficas, IdIHCS-CoNICET, FaHCE-UNLP.

ntrivi@fahce.unlp.edu.ar

Expansión urbana privatizada y migración de amenidad en destinos serranos. Loteos y urbanizaciones cerradas en el Valle del Conlara (provincia de San Luis, Argentina).

RESUMEN

El neodesarrollismo en Argentina se ha caracterizado por la aparición de fenómenos urbanos propios de las áreas metropolitanas en el interior del país, dando lugar a escenarios de disputa inéditos hasta ahora. Se trata de un nuevo ciclo de acumulación que cristalizó desigualdades socioeconómicas gracias a una expansión urbana privatizada, ligada a la evolución de los sectores más dinámicos de las economías regionales. Mediante el uso de técnicas cualitativas de investigación y el uso de fuentes secundarias, se indaga en la posibilidad de utilizar el concepto de *migración de amenidad* para comprender las relaciones entre el fenómeno de la expansión urbana de destinos turísticos serranos a través de loteos y urbanizaciones cerradas, el crecimiento demográfico y el comportamiento de la actividad turística; y los impactos socioterritoriales generados, tales como desmonte de zonas boscosas y desplazamiento de actividades rurales tradicionales, entre otros. El área de estudio se ubica en el Valle del Conlara, provincia de San Luis, comprendiendo las localidades del Camino de la Costa (la ruta provincial n° 1 en el faldeo de la Sierra de los Comechingones), Villa de Merlo y Santa Rosa del Conlara.

Palabras clave: expansión urbana, migración de amenidad, loteos y urbanizaciones cerradas, destinos turísticos serranos, Valle del Conlara.

Introducción: la expansión urbana privatizada, del neoliberalismo al neodesarrollismo

“-Usted piensa sus proyectos arquitectónicos como sociedades en miniatura, como islas de armonía en cierta medida. Pero jamás invirtió en viviendas sociales a largo plazo, ni facilitó alquileres o hipotecas. Y el problema del acceso a la vivienda y de los alquileres se agiganta.

—El problema del alquiler es muy sencillo. Vos tenés dos variables: una la inflación y otra la moneda. Como no tenemos moneda, no tenemos estabilidad monetaria. Los ahorros están afuera. Si tenés los ahorros en el sistema financiero vos con esos ahorros podés dar créditos hipotecarios. Este es uno de los pocos países latinoamericanos que no tiene créditos hipotecarios. En Chile el crédito hipotecario es gigante. Vos agarrás un empleado doméstico y al año ya tiene su vivienda. Saca un crédito a treinta años con una tasa ínfima. En México la tasa de interés creo que es del cuatro por ciento. Por ahí el target de inflación es el dos por ciento anual. Entonces, cuando vos tenés confianza en tu país no dudás en tener la plata en el banco local. Y además cuando vos descontás que no va haber inflación en los próximos veinte años vos depositás a largo plazo. Acá, ¿quién va a hacer un depósito en un banco a cinco años en pesos? Nadie. (...)

-Pero hablábamos de sus desarrollos inmobiliarios.

—Eso es muy fácil y difícil al mismo tiempo. Porque todos nuestros desarrollos inmobiliarios los hacemos para un poder adquisitivo que no depende del crédito hipotecario. No puedo hacer de otra manera. Y bueno, decís, ‘¿por qué no hacés viviendas sociales?’. Porque no tengo quién me las compre. ‘¿Por qué no hacés viviendas para la clase media baja?’. Porque no tiene acceso al crédito. Yo, desarrollando esto genero empleo. En Nordelta trabajan ocho mil personas. No sé si eso vale o no vale.”

Entrevista a Eduardo Costantini, desarrollador inmobiliario¹

Al momento de escribir estas líneas el diario La Nación, en su edición del 2 de agosto de 2016, publicó un artículo de Javier Blanco titulado “Ni tasa ni dólar: sólo los ladrillos resistieron los cambios de modelo”², el cual difunde un estudio del Banco Central de la República Argentina (BCRA) para sostener que “la inversión más rentable de los últimos 35 años en la Argentina fueron los ladrillos”. El argumento es que, al menos desde 1981 hasta la fecha, la obtención de un alquiler regular por una propiedad inmobiliaria es el destino que ofrece la mayor rentabilidad para una inversión, por sobre otras operaciones financieras como plazos fijos o compra de dólares. Aún obviando las artimañas retóricas del director del BCRA para justificar su política actual, lo cierto es que el artículo permite echar luz sobre la relevancia del mercado inmobiliario en la economía nacional, y su persistencia como reserva de valor más allá de (y gracias a) los avatares de la historia económica argentina. El título del artículo es claro: se trata de una tendencia, un rasgo estructural del capitalismo argentino, que atraviesa sus distintas etapas históricas, sus distintos “modelos”, amén de sus diferencias en términos de sectores más dinámicos y preponderantes; de la correlación de fuerzas entre

1 Vanoli, H. y Galliano, A. “El emperador bonista”, *Crisis n.º 26*, agosto-septiembre 2016. Versión electrónica disponible en: <http://www.revistacrisis.com.ar/notas/el-emperador-bonista>.

2 Versión electrónica disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1923848-ni-tasa-ni-dolar-solo-los-ladrillos-resistieron-los-cambios-de-modelo>.

clases sociales que expresen; y de sus mecanismos de justificación ideológica y de creación de hegemonía.

Lo que importa aquí es indagar qué implica esta situación no sólo en el plano de la macroeconomía o del cálculo de la rentabilidad de un sector determinado, sino de las transformaciones territoriales y específicamente urbanas que de ella se desprenden. Prestarle atención al vigor del mercado inmobiliario como sector dinámico de la economía ayuda a estudiar los cambios y continuidades en la dinámica de la expansión urbana en el país a lo largo de las últimas décadas, especialmente entre la crisis del neoliberalismo y el surgimiento de un nuevo patrón de acumulación que diversos autores denominan *neodesarrollismo* (Varesi, 2009; Félix y López, 2010; López, 2015; Piva, 2015). En este sentido conviene rescatar el concepto de *privatización de la expansión urbana* de Pedro Pérez (2009) 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, 2009:286). Por “intereses generales” léase necesidades habitacionales y de transporte, preservación de cobertura vegetal o fuentes de agua, permanencia de la producción de alimentos y usos del suelo de índole rural.

En los albores del siglo XXI, alrededor de la crisis del neoliberalismo en Argentina, fueron muy frecuentes los estudios sobre la expansión urbana ligada a nuevos fenómenos como las urbanizaciones cerradas, principalmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) (Svampa, 2004; Szajnberg, 2005). En ellos 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, luego del largo ciclo de reformas neoliberales. En trabajos más recientes (Pintos y Narodowski, 2012; Vidal-Koppmann, 2014) se profundizó en las consecuencias ambientales del avance de este tipo de suburbanización, en sus distintas tipologías (countries, clubes de campo y de chacras, mega emprendimientos y barrios náuticos, pueblos privados), principalmente en los humedales de la cuenca del Río Luján y del Delta Inferior del río Paraná (norte y oeste del Área AMBA). Y también en las transformaciones políticas y socioculturales de una nueva forma de socialización *intra muros* (Arizaga, 2005), con consecuencias directas sobre la gobernabilidad de los municipios que se abrieron a la llegada de este tipo de emprendimientos.

Sin embargo, se revela como necesario enmarcar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas metropolitanas en un proceso más amplio de expansión urbana privatizada que abarca otras expresiones como los loteos impulsados por desarrolladores urbanos, que se diferencian del clásico *loteo popular* de mediados del siglo veinte por apuntar a un público acomodado, por enfocarse más en la segunda residencia 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, como se intentará ejemplificar con la situación del Valle del Conlara en la provincia de San Luis, no es privativo de los grandes centros urbanos, sino que se presenta en localidades medias y pequeñas de muchas provincias del país, articulándose con otras actividades económicas como el turismo.

Para caracterizar esta situación se requiere comprender el rol del mercado inmobiliario y de este tipo de fenómenos urbanos en la etapa neodesarrollista, de manera tal de captar las continuidades con el neoliberalismo, así como sus especificidades, ya sea que se trate de rupturas progresivas claras con la etapa anterior, o bien de la profundización de algunos de sus rasgos más regresivos en términos habitacionales, sociales y ambientales. En un reciente trabajo, Juan Pablo del Río y Federico Langard aportan valiosas herramientas de análisis al respecto (del Río y Langard, 2016). Los autores sostienen que en primera instancia 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. Este esquema, al introducirlo en el contexto del neodesarrollismo, permite entender que el sector de la construcción vivió una expansión sostenida entre 2002 y 2009 (sin sufrir grandes retracciones al menos hasta 2015), comportándose como mecanismo de inversión financiera, lo cual tiene una estrecha relación con el auge de las exportaciones de productos primarios y la falta de inversión productiva (principalmente en el sector industrial) que caracterizan al período. A esto colabora un marco jurídico acorde, donde es protagonista la figura del fideicomiso, que minimiza el riesgo empresario y goza de exenciones impositivas, el cual va a ser una de las principales estrategias de los desarrolladores inmobiliarios para impulsar emprendimientos en todo el país.

Lo importante aquí es que la vigorosa dinámica del mercado inmobiliario desnuda buena parte de las limitaciones del patrón de acumulación neodesarrollista, que son en gran medida limitaciones estructurales del aparato productivo nacional que no se han resuelto a lo largo de décadas: inserción dependiente en el mercado internacional, restricción externa al acceso de divisas extranjeras, fuga de capitales y comportamiento rentístico de importantes sectores del

empresariado. El mercado inmobiliario se mostró como destino rápido y seguro para la inversión de excedentes, sin el riesgo que implica la apuesta por incrementar la productividad de la actividad manufacturera a través del desarrollo tecnológico. Como dicen del Río y Langard, “los ‘ladrillos’ y más específicamente el suelo urbano se transformó en una de las principales inversiones financieras del período, dado que buena parte del excedente tuvo como destino ese formato de inversión segura, caracterizada por eludir la inestabilidad de la economía doméstica, estar dolarizada y poseer una tendencia intrínseca al alza en el largo plazo” (del Río y Langard, 2016: 217).

La consecuencia directa es una progresiva independencia del precio de los inmuebles con respecto al precio del resto de los bienes, lo cual explica que a la larga se produzca un marcado deterioro de la relación salario/precio del metro cuadrado³. Un crecimiento de la tasa de inquilinización (reversión inédita de la tendencia histórica hacia su caída) es un indicador de la aparente paradoja de que el boom de la construcción vivido a lo largo del período (ya sea de grandes torres en los centros urbanos, de urbanizaciones cerradas en las periferias metropolitanas, y de residencias secundarias en muchas localidades del interior del país) no haya solucionado los problemas de acceso a la vivienda propia que sufre buena parte de la población asalariada, tanto precarizada como en blanco. Como refleja la cita a las declaraciones de Eduardo Costantini, se trata en buena medida de un problema de acceso al crédito hipotecario para las clases populares, ligado a la inestabilidad monetaria y las tendencias inflacionarias de la economía nacional. Una medida como el plan ProCreAr ha paliado esa situación, pero al no verse acompañadas por mecanismos de control del precio del suelo, ha tenido un impacto limitado, restringiéndose a un público específico de trabajadores asalariados formales, y estando lejos de quebrar con la lógica especulativa de producción del suelo urbano.

En definitiva, durante el período neodesarrollista, más allá del crecimiento económico, de la recuperación del empleo y de una relativa recomposición del salario real, las limitaciones estructurales de un aparato productivo concentrado y extranjerizado pusieron un techo a las posibilidades de redistribución equitativa de la riqueza. El difícil acceso a la vivienda para buena parte de los trabajadores es una de sus expresiones más claras. Y la articulación de este hecho con el boom de la construcción se traduce, en términos territoriales, en una profundización de la expansión urbana privatizada, protagonizada por actores como los desarrolladores, que con una lógica especulativa van a condicionar el accionar de los

3 Es decir, un trabajador requiere cada vez más años de ahorro del salario para poder acceder a una vivienda propia.

gobiernos provinciales y locales, subordinando las necesidades habitacionales a sus intereses y expectativas de rentabilidad.

Si bien es cierto que el accionar de estos agentes hablan de una creciente penetración de una lógica financiera en la producción de la ciudad y el mercado inmobiliario, en Argentina no se constatan los niveles de financiarización de países como Estados Unidos o Brasil, donde la búsqueda de dispersar y diversificar el riesgo alcanza a las líneas de crédito hipotecario. Las condiciones particulares de la economía argentina posteriores al default, que llevaron a un aislamiento relativo del mercado de capitales internacional, limitaron las posibilidades de lograr esa diversificación del riesgo, llevando a la exigencia de una alta rentabilidad en las inversiones inmobiliarias. La gran liquidez proveniente de las exportaciones agropecuarias, y la presencia del gran capital local en la orientación de este tipo de inversiones, marcan especificidades de la situación argentina, que, entre otros efectos, llevaron a que sean cada vez más frecuentes los productos inmobiliarios destinados a sectores con alto nivel adquisitivo, en detrimento de las necesidades habitacionales del conjunto de la población.

La tan mentada burguesía nacional faltó al llamado del estado nacional (durante el kirchnerismo) de encarar un proceso de desarrollo medianamente autónomo del capitalismo argentino, y encontró en el negocio de la construcción y del desarrollo de nuevos productos inmobiliarios una forma de consolidar las desigualdades sociales y económicas heredadas del neoliberalismo. De hecho, la radicalidad del avance del negocio inmobiliario en sus distintas manifestaciones, ha llevado a algunos autores a proponer la idea de *extractivismo urbano o inmobiliario* (Pahisa, 2014; Hidalgo *et al.*, 2016), al considerar que la búsqueda de la obtención de rentas urbanas cobra tal autonomía que pone en riesgo las condiciones mínimas de reproducción del resto de los actores que hacen a la vida de una ciudad o una localidad, tanto a nivel social como ambiental. En esta perspectiva el suelo urbano y perirubano es considerado como un recurso a ser explotado en el menor tiempo posible, sin la menor consideración por otros factores que hacen a la reproducción de la vida social y natural. En el contexto latinoamericano, el extractivismo urbano debe ser relacionado con la producción de materias primas, en tanto factor de atracción de los excedentes por ella generados,

Migración de amenidad, una posible explicación del fenómeno en el interior del país

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 conviene traer a colación el concepto de *migración de amenidad* para caracterizar 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. 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* (Rainer y Malizia, 2015). Se trata de un fenómeno que ha sido estudiado a escala mundial, con los ejemplos más conocidos en países mediterráneos como España, que cuentan con pueblos habitados en su mayoría por jubilados alemanes, británicos y de otros países del norte de Europa⁴.

Siguiendo a Moss (2006), citado por González *et al.* (2009), la migración de amenidad se define como un “proceso de migración llevado 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” (González *et al.*, 2009:80). Esta definición, si bien acota tal vez en exceso el fenómeno, traza una relación directa con una actividad económica particular, el turismo, que ayuda a explicar varios de sus aspectos. Y en particular para el caso argentino, la relación entre migración de amenidad y turismo es estrecha, dado que éste último ha tenido un lugar destacado en el neodesarrollismo, tanto por la dinámica económica de recuperación del mercado interno y el consumo, como por el accionar directo del estado a través de diferentes políticas públicas.

De hecho, durante el neodesarrollismo la actividad turística vive un momento de expansión, apuntalada por una serie de medidas (nueva ley y ministerio de turismo, planes estratégicos, calendario de feriados nacionales) cuyo objetivo era convertirla en una *política de estado*. Lo que debe ser señalado es que si bien la imagen característica que dejó este período fue el los récords de visitas nacionales durante los fines de semana largos, con las familias argentinas

4 “Los extranjeros ya son mayoría en 19 municipios”. *Diario Información*, 20/9/2010. Versión electrónica disponible en: <http://www.diarioinformacion.com/alicante/2010/09/20/extranjeros-son-mayoria-19-municipios/1046120.html>.

llenando los tradicionales destinos turísticos del país (y en cierta forma recreando la era dorada del turismo familiar del peronismo), la modalidad que más creció y fue realmente representativa de una nueva etapa fue el *turismo de nichos*, y dentro de éste, expresiones específicas como los hoteles *boutique* (Trivi, 2014).

El correlato de esta situación 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, luego de la crisis del 2001, pero atravesada por la fragmentación y la segmentación. Un denominador común será la aparición de numerosos emprendimientos hoteleros y parahoteleros, 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 pasajístico y el contacto con la naturaleza.

Autores como Rainer y Morales Gaitán (2014), Otero *et al* (2009) y Koberwein (2015a) señalan las características de este proceso en localidades y regiones del interior del país como EL Corredor de los Siete Lagos (Neuquén), Tafi del Valle (Tucumán), las Sierras Chicas de Córdoba o Cafayate (Salta). En este último caso, es destacable la articulación de los desarrollos inmobiliarios de lujo con la tradicional actividad vitivinícola, como ejemplo de la variedad de manifestaciones que el fenómeno de la migración de amenidad puede adquirir. Una variedad que tiene vasos comunicantes con el fenómeno del turismo de nichos, caracterizado por la elaboración de una infinidad de productos turísticos para segmentos reducidos del mercado.

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 cierta tradición; 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 inversión⁵. Pero 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. Por otro lado, requiere considerar sus similitudes como resultantes de estrategias de valorización del capital en el marco de un determinado patrón de acumulación. Y finalmente, pone de relieve los impactos territoriales del despliegue de estos procesos, como la presión sobre

5 Carbello, L. "Vacaciones en el country". *Clarín*, 30/6/2012. Versión electrónica disponible en: http://www.clarin.com/countries/Vacaciones-country_0_728327203.html.

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 fuerte desafío en la creación de infraestructuras públicas para los gobiernos municipales.

A continuación, se pretende caracterizar la incidencia de la migración de amenidad, y su articulación con el turismo, en la expansión privatizada de la urbanización de varias localidades de los departamentos de Junín y Chacabuco de la provincia de San Luis, ubicadas en el faldeo de las Sierras de los Comechingones, en el Valle del Conlara (ver mapa 1 en anexo). Se acudió a técnicas cualitativas de investigación (observación directa, registro fotográfico, entrevistas a informantes clave, análisis de imágenes), durante el trabajo de campo realizado entre abril y septiembre de 2016, período en el que se consultaron todas las fuentes electrónicas citadas.

Loteos privados y urbanizaciones cerradas, expresiones de la expansión urbana privatizada del Valle del Conlara

La región que nos ocupa, el Valle del Conlara y el faldeo de las Sierras de los Comechingones, es uno de los sitios que ejemplifican el proceso de expansión urbana privatizada en localidades del interior del país, canalizada por la actividad turística y la migración de amenidad, en el marco del neodesarrollismo. Con un pasado agropecuario tradicional, esta zona hoy es, además, escenario del avance del agronegocio (otra de las tendencias fuertes del período neodesarrollista en las economías regionales argentinas), como demuestra la presencia de empresas agrícolas como Cresud, que cultivan grandes superficies de soja transgénica con tecnología avanzada.

Se trata de una zona que ha experimentado un crecimiento demográfico sostenido desde la década de 1990, 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. Una vez más, la posibilidad de invertir en “ladrillos” o en un terreno se mostraba como el horizonte más confiable para salvaguardarse de las inestabilidades de la economía nacional. En paralelo, se dará un proceso de turistificación progresiva que llevará a que una villa de descanso tradicional de las familias de Villa Mercedes, como la Villa de Merlo, se convierta en un destino serrano diversificado de jerarquía nacional. A este

panorama han contribuido la creación de infraestructura de transportes y una inteligente labor de promoción a nivel nacional por parte del gobierno provincial.

En una entrevista llevada a cabo durante el trabajo de campo, la socióloga residente en Carpintería María Álvarez sostiene que “hubo dos etapas: una primera que empieza alrededor del 2002, 2003, en la que venía gente con los ahorros que habían salvado del corralito, buscando tranquilidad y rehacer su vida escapando de la inseguridad que sentían en Buenos Aires; y una segunda etapa, a partir del 2010, 2011, después del cepo al dólar, en la que empezó a venir gente con más pretensiones que ya no se podía ir de vacaciones al exterior tan fácilmente. Ahí es donde por ejemplo en la Avenida del Sol [de Merlo] se empiezan a ver restaurantes y negocios de mayor categoría”. El testimonio permite captar los matices dentro del período que nos interesa, al diferenciar entre un momento de migración más tradicional ligada a la salida de una crisis económica, y otro de migración de amenidad relacionada a la cristalización de nuevas desigualdades sociales que no pueden imputarse, como suele hacerse, a las consecuencias del neoliberalismo, sino a tendencias propias del neodesarrollismo.

Merlo y sus alrededores han consolidado una posición nada desdeñable en la vidriera nacional de destinos serranos, atrayendo visitantes e inversiones, principalmente hoteleras e inmobiliarias, de todo el país. El crecimiento del número de plazas y la diversificación de la oferta turística son una muestra de ello. La gran presencia de agencias inmobiliarias en el centro de Merlo y otras localidades como Carpintería o Los Molles es la manifestación de un mercado dinámico que se ofrece a la vista de los ocasionales visitantes. 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 y a una serie de atributos determinados que varían según el caso (ver imagen 1 en anexo). Las urbanizaciones cerradas son un fenómeno de menor alcance, pero con una presencia importante, y manifestaciones muy tempranas, como demuestra la fundación del country “Chumamaya” en Merlo a fines de los años 1970s.

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 nº 1 (conocida como el Camino de la Costa o Corredor de los Comechingones). 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, que hoy en día ofrece una gran variedad de productos inmobiliarios a través de mecanismos

sofisticados de promoción y financiamiento. El antecedente necesario fue la venta de tierras de parte de pobladores rurales tradicionales a inversores y desarrolladores, proceso ocurrido en años previos sin el carácter visible que hoy se demuestra con la profusa cartelera que ocupa los costados de las principales rutas de la zona (imagen 2).

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 a la zona (imagen 3). En el momento de su instalación, alrededor del año 2004, se generó la oposición de vecinos de la zona, que cuestionaban el impacto que podía generar un emprendimiento de estas características en términos de segregación social. El hecho de que durante el censo nacional de población del 2010 la población del country haya sido considerada *de facto* como un pueblo aparte no hace más que justificar los temores de los vecinos.

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 Pisco Yaco (imagen 4); los más modestos barrios cerrados “El Candil” (cerca de Cortaderas) y “La Belén” (saliendo de Los Molles hacia Carpintería), entre otros. 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”, marcan que el Valle no será ajeno a las nuevas tendencias en materia de urbanizaciones cerradas que se pueden encontrar en el AMBA.

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 financieros similares. Esquemas como el conocido “sistema Eidico”, que toma su nombre de una controvertida empresa desarrolladora involucrada en distintos conflictos en varias provincias del país, ofrecen a los potenciales compradores la posibilidad de realizar un anticipo inicial y pagar su parcela en cuotas. De esta manera grupos de desarrolladores inmobiliarios pueden competir a nivel nacional por atraer flujos monetarios, ya sea de inversión más o menos especulativa, o bien de ahorros de sectores profesionales y asalariados, que también han sido parte (en tanto consumidores) del crecimiento del turismo en los últimos años.

Aunque no están del todo ausentes los planes gubernamentales de vivienda (con sus dificultades, como se verá más adelante), los proyectos privados marcan en gran medida el

rumbo del crecimiento urbano de las distintas localidades. En Merlo, sobre la avenida Libertador General San Martín, se está conformando una nueva área comercial y de servicios, promocionada en conjunto con los terrenos para construir viviendas. Mientras tanto, sobre la avenida Carlos Gardel, nuevos loteos que prometen una relación privilegiada con el entorno se acercan peligrosamente al parque industrial, 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 (imagen 5). La apertura del Boulevard “Paso de las Carretas” como nuevo acceso al centro del pueblo⁶, con su decoración tradicionalista, ejemplifica que la evolución de tejido urbano se rige cada vez más por criterios estéticos y de movilidad, acordes a las necesidades y expectativas de los nuevos migrantes por amenidad (imagen 6). Una intervención urbana de esta envergadura tiene la capacidad de cambiar el centro de gravedad de la circulación y la actividad económica de la localidad, atrayendo nuevos servicios organizados en un pequeño centro comercial de aspecto cuidado, por fuera del circuito de la plaza principal del pueblo, entre otros efectos. 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. Evidentemente, 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.

“En Papagayos, todos los días viene una inmobiliaria nueva al municipio y les dice ‘estos son los planos del barrio, aprobámelos’, y el municipio se tiene que poner a ordenar y planificar”, sostiene una funcionaria del área de turismo de Los Molles, dando cuenta de la lógica que se impone sobre varias localidades que hoy se encuentran en el frente de expansión del negocio inmobiliario. En función de esta forma de operar de los agentes inmobiliarios es que se traza, no sin dificultades, el avance en la provisión de servicios como el agua y la luz. Una expresión visible que ayuda a entender el fenómeno es la curiosa presencia de postes de luz en el medio del monte, a lo largo de calles que aún no están del todo delimitadas y trazadas, pero que ya figuran en los planos promocionales de los loteos (imagen 7).

6 “Nuevo portal de ingreso a Carpintería y más de un kilómetro de ciclovía”. *Agencia de Noticias San Luis*, 15/9/2015. Versión electrónica disponible en: <http://agenciasanluis.com/notas/2015/09/15/nuevo-portal-de-ingreso-a-carpinteria-y-mas-de-un-kilometro-de-ciclovía>.

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. Una tendencia presente en varias de las localidades de la región es la rezonificación 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. Varios testimonios recogidos durante nuestro trabajo de campo sostienen que uno de los argumentos para sostener esta política es que los nuevos habitantes rechazan los olores y ruidos provocados por los animales de las granjas y quintas ubicadas en las afueras de los pueblos. Por lo visto, 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, el uso post-productivo de la ruralidad (Rainer y Malizia, *op. cit.*), se impone de a poco por sobre el uso productivo. Se trata de la confrontación entre una ruralidad tradicional y una nueva ruralidad marcada por la preeminencia de consumos 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, de menor valor dado el tamaño de las parcelas (González, 2015).

Un denominador común a la mayoría de estos emprendimientos 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 y el estudio científico que declaró a Merlo como el municipio con la mejor calidad ambiental del país. 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 consabido imaginario del contacto con la naturaleza que tradicionalmente propone la suburbanización privatizada (imagen 8).

En otro trabajo (Trivi, 2016), se propuso el concepto de *matrices semióticas* para interpretar la presencia de elementos comunes en la promoción turística y en la de esta categoría de productos inmobiliarios, teniendo en cuenta el peso de las cuestiones simbólicas y estéticas

que hacen a este tipo de consumos del espacio. En este sentido, hay que señalar que ambos sectores de producción económica se encuentran atravesados por las matrices del microclima y del paisaje serrano, que incluyen cuestiones como la tranquilidad, la salud, la posibilidad de practicar deportes, entre otras. 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 lo demuestra el hecho de que haya loteos que se promocionen en base a la preservación de bosques añejos de especies arbóreas autóctonas (imagen 9). Las estrategias publicitarias de algunos desarrolladores inmobiliarios asimilan indirectamente una problemática ambiental de relevancia como el desmonte de la vegetación nativa a su repertorio, buscando sacar provecho de un conflicto sobre los impactos de su propia actividad en la región. Así dan lugar a una mayor segmentación del mercado de propuestas inmobiliarias en función de las demandas de un público ávido de poder diferenciarse por su aproximación respetuosa al entorno. La consecuencia es que 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 (Koberwein, 2015b), se puede dar tanto por la transformación dramática de la naturaleza como por su preservación.

Impactos ambientales y sociales de la expansión urbana privatizada: del desmonte a la problemática de la vivienda

Una de las problemáticas territoriales características del neodesarrollismo ha sido el agravamiento de las condiciones ambientales en las regiones donde han avanzado las actividades extractivas orientadas a la exportación de materias primas en el mercado internacional. El caso paradigmático ha sido el de la mega-minería metalífera a cielo abierto, que ha producido escenarios de conflicto en varias de las provincias cordilleranas del país. Pese a carecer de la misma repercusión social y política, otro tanto se puede decir de la actividad hidrocarburífera, del monocultivo forestal y de la pesca de arrastre a gran escala. La transformación del agro argentino a partir de la difusión del esquema de los agronegocios ha generado diversas reacciones de parte de organizaciones populares que han enfrentado sus consecuencias sociales y ambientales, entre las que se destaca el desmonte de la vegetación natural, particularmente en provincias con clima semiárido como Santiago del Estero.

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.

Es en el interior del país donde se comprueba esta situación con el mayor dramatismo, como lo ejemplifican los incendios intencionales en la localidad de Cholila (provincia de Chubut), provocados para liberar tierras para la construcción de barrios y urbanizaciones privadas que, casualmente, prometen una relación privilegiada con el bosque patagónico a sus hipotéticos habitantes⁷.

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 y 2016⁸. Según un documento de la organización no gubernamental Acción Ciudadana de los Comechingones (integrada por vecinos y profesionales principalmente de la localidad de Los Molles), que recoge informes de la Secretaria 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 desmontaron violando las zonas protegidas establecidas por la Ley Nacional n° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, conocida coloquialmente como la Ley de Bosques⁹.

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 1950s, 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-

7 Rojas, S. “Chubut: medioambiente, incendios y un negocio al descubierto”. *La izquierda diario*, 25/2/2015. Versión electrónica disponible en: <http://www.laizquierdadiario.com/Chubut-medio-ambiente-incendios-y-un-negocio-al-descubierto>.

8 San Martín, C. “Rodríguez Saá sostuvo que los incendios que azotaron San Luis fueron intencionales”. *La Nación*, 29/8/2009. Versión electrónica disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1168390-rodriguez-saa-sostuvo-que-los-incendios-que-azotaron-san-luis-fueron-intencionales>.

“Varios focos de incendio afectan también a San Luis”. *La Nación*, 10/9/2013. Versión electrónica disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1618539-varios-focos-de-incendio-afectan-tambien-a-san-luis>.

“El fuego en San Luis ya arrasó 12.000 hectáreas, aunque está controlado”. *Télam*, 30/8/2016. Versión electrónica disponible en: <http://www.telam.com.ar/notas/201608/160978-incendios-san-luis.htm>.

9 “Bosque Nativo. ¿Patrimonio natural o botín empresarial?”. Acción Ciudadana de los Comechingones. Cartilla n.º 2. Agosto 2016. Versión electrónica disponible en: <https://www.facebook.com/999699560067686/photos/a.1085336251504016.1073741829.999699560067686/1085336458170662/?type=3&theater>.

0697-2009 de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis¹⁰, en sintonía con la Ley de Bosques nacional, que incluyó a las sierras dentro de las zonas de máxima protección. Del año 2011 es el decreto n° 3220¹¹ del gobernador Alberto Rodríguez Saá, 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, en las que se prevé una superficie mínima de 1,5 hectáreas para los lotes y un factor bajo de ocupación del suelo (mapas 2 y 3).

Ante este panorama conviene recuperar el planteo de Joan Eugeni Sánchez (1991), quien señala que la actividad turística tiende a conformar una dialéctica en la que la preservación de un espacio público permite avanzar en la privatización del espacio circundante, necesaria para la producción de valor. Si bien es un análisis proveniente del estudio del turismo litoral, se trata de un esquema útil para este caso, dado que la conservación de las sierras en tanto recurso paisajístico 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. Con esto no se quiere menospreciar la protección de las sierras por encima de las cotas establecidas, pero sí remarcar la necesidad de regular la actividad inmobiliaria y turística en todas sus dimensiones y posibles impactos. 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 fundamentales 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 que no hay datos confiables y actualizados sobre el estado del mismo, habida cuenta del aumento del consumo de agua que conllevan el crecimiento demográfico y la expansión de la actividad agrícola en la región durante las últimas décadas. “Se está planteando la transformación del territorio en base al cambio del uso del suelo sin conocer los recursos disponibles para esa transformación”, afirma uno de los miembros de la organización en una entrevista.

10 Versión electrónica disponible en:
http://www.agroindustria.gov.ar/site/agregado_de_valor/gestion_ambiental/05-Legislacion/02-Provincial/_archivos/000005-Legislacion%20Ambiental%20General/000019-San%20Luis/000697-LEY%20BOSQUE%20NATIVO%20697-2009.pdf.

11 Versión electrónica disponible en:
http://admin.medioambiente.sanluis.gov.ar/MambienteWeb/Contenido/Pagina3/File/areas%20protegidas/9090300_DECRETO_PTE._PERON_-_SIERRAS_COMECHINGONES.pdf.

Hechos como el encuentro de intendentes de la región ocurrido en agosto de 2014¹², que difícilmente sean algo más que declaraciones de buenas intenciones, reafirman en su valoración estetizante del paisaje serrano la orientación hacia un perfil productivo dominado por el turismo y los servicios. Lo cierto es que 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 nuevas propiedades sino que también, junto al sector hotelero y de cabañas, colaboran con la generalización del uso de piletas privadas. 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 (principales emisores de turistas y migrantes de amenidad), no casualmente ubicados en regiones más húmedas del país (imagen 10). El hecho de que, por el consumo privatizado del recurso hídrico, algunos arroyos se sequen y se pierdan como lugares de socialización en momentos de ocio, es el corolario del proceso de turistificación del territorio basada en la artificialización de la naturaleza. La creación del dique “Piscu Yaco” en el año 2010, a pocos kilómetros al este del tramo de la ruta nº 1 que une Cortaderas con Villa Larca, es un claro exponente de la orientación hacia el consumo recreativo del espacio, ya que fue planificado por las autoridades provinciales con más interés en atraer deportes acuáticos y generar un nuevo atractivo turístico para los visitantes y residentes, que en solucionar la problemática del riego para la producción agropecuaria tradicional del Valle¹³.

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 la localidad de Los Molles. La extracción incesante de materiales rocosos y arenosos del cauce ha llevado a la formación de barrancas de varios metros de altura y a la alteración profunda de la dinámica del curso de agua, cuyas crecidas se vuelven más peligrosas, con la consecuente degradación de los campos y caminos circundantes. La gravedad de la situación ha generado la

12 “Definen límites de construcción en la Costa de los Comechingones”. *Agencia de noticias San Luis*, 10/8/2014. Versión electrónica disponible en: <http://agenciasanluis.com/notas/2014/08/10/definen-limites-de-construccion-en-la-costa-de-los-comechingones>.

13 “Nuevas obras de embellecimiento en dique Piscu Yaco”. *Agencia de noticias San Luis*, 3/12/2012. Versión electrónica disponible en: <http://agenciasanluis.com/notas/2012/12/03/nuevas-obras-de-embellecimiento-en-dique-piscu-yaco>.

movilización de la población local y la exigencia del propio gobierno municipal de que la empresa traslade su actividad hacia otros sectores del río¹⁴.

Desde la propia intendencia de Los Molles, que ha tenido un crecimiento demográfico inusitado en los últimos años, 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 reflatar 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 inmobiliaria, o sea intereses feroces sobre municipios con escasos recursos y pocos recursos tributarios”, en palabras de la intendente Sandra Altamirano, entrevistada para la realización de este trabajo.

Resulta aún más compleja la situación dado que tampoco 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 lo que se hizo fue ampliar el trazado de calles para evitar que se instalen countries cerca del centro”, sostiene el concejal Mariano Stinga, quien ha impulsado iniciativas para la protección de los espacios verdes del ejido urbano. Sin embargo, el ingeniero y miembro de Acción Ciudadana Alejandro Strelin afirma que “un country no es tan peligroso como un loteo mal hecho, porque el desarrollador sigue más ligado y ofrece otro tipo de servicios”, además de que una urbanización cerrada se planifica y promociona como unidad, con un carácter más integrado. El hecho de que un loteo como “Las Moreras 3” se ubique sobre el paleocauce de uno de los arroyos que baja de las sierras al sur del centro de Merlo, con el riesgo de que más adelante sea escenario de una crecida, es un posible argumento a su favor (imagen 11).

Más allá de los diferentes puntos de vista sobre la dimensión ambiental de la expansión urbana articulada al turismo y a la migración de amenidad, la experiencia a nivel nacional no da lugar a demasiadas dudas sobre los impactos a nivel social y económico 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, y esta región no es la excepción. Por el contrario, el peso del sector hotelero y de cabañas en el mercado del suelo local dificulta el acceso a la vivienda propia para la

14 “Polémica en Los Molles por una cantera que sobreexplota el río”. *El diario de la República*, 21/2/2015. Versión electrónica disponible en: <http://www.eldiariodelarepublica.com/medioambiente/Polemica-en-Los-Molles-por-una-cantera-que-sobreexplota-el-rio-20150221-0023.html>.

población local, así como infla el precio de los alquileres. “En Merlo se dan situaciones de mucha precariedad. Hay gente que firma contratos de alquiler de marzo a diciembre, cuando es baja temporada, y después el inquilino tiene que rebuscárselas durante el verano”, ilustra una de las trabajadoras que lleva adelante la Encuesta de Ocupación Hotelera en dicha localidad, durante una entrevista que formó parte del trabajo de campo.

El caso del Barrio “272 Viviendas”, ubicado sobre la ruta n° 5, cuya construcción está atravesada por irregularidades y conflictos entre los adjudicatarios y la empresa constructora, en el que los gobiernos provincial y municipal debieron involucrarse, es el más llamativo¹⁵. Si bien sus particularidades problemáticas no pueden extrapolarse al resto de los barrios de vivienda social construidos en la zona, el episodio ejemplifica los rasgos de la cuestión urbana en la región, con aristas comunes a otros destinos serranos y de montaña en todo el país.

La ubicación del barrio, 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 especulaciones 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 la parte central del valle, que aplica tecnologías como el riego con pívot central y la fumigación con agrotóxicos, como han denunciado organizaciones campesinas de la zona¹⁶. Un ejemplo risueño es que la urbanización “Solares del Valle” fue rebautizado 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 (imagen 12). Lejos de la ironía, el incendio de septiembre de 2016, en los alrededores de Santa Rosa, en el que se vio afectada la vegetación preservada con fines ornamentales del futuro “Estación Conlara”, supone otra amenaza al ideal edénico que proponen sus desarrolladores¹⁷. 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

15 “Barrio 272: Protesta por viviendas”. *El Corredor*, 4/6/2016. Versión electrónica disponible en: <http://www.elcorredornoticias.com/noticias/2016/06/04/513-barrio-272-protesta-por-viviendas>.

16 “Los campesinos del Valle del Conlara se movilizan contra las fumigaciones”. *Agencia ACTA*, 29/11/2013. Versión electrónica disponible en: <http://agenciacta.org/spip.php?article10667>.

17 “El fuego avanza en la zona rural de Santa Rosa del Conlara”. *InfoMerlo.com*, 12/9/2016. Versión electrónica disponible en: <http://www.infomerlo.com/noticias/2016/09/12/19995-el-fuego-avanza-en-la-zona-rural-de-santa-rosa-del-conlara>.

generalizado en los últimos años, no por su contenido sino por los sectores sociales involucrados. Se trata de las nuevas contradicciones generadas por el desarrollo económico en los términos extractivos de un neodesarrollismo ya consolidado, que desde el punto de vista político está entrando en una fase conservadora a nivel nacional y regional.

Algunas conclusiones

A través del caso del Valle del Conlara y las Sierras de los Comechingones se buscó interpretar la dinámica de la expansión urbana en una región del interior del país durante un período de la historia económica nacional que se eligió denominar neodesarrollismo. Lo que sucede en esta zona del noreste de la provincia de San Luis permite ver que durante este período se produce la manifestación de fenómenos urbanos metropolitanos en localidades pequeñas de base agropecuaria, como las urbanizaciones cerradas de importante grado de desarrollo y diversificación.

Desde el punto de vista macroeconómico, la situación se puede explicar por la persistencia del mercado inmobiliario como reserva de valor, al presentar una rentabilidad tal que la convierte en una inversión segura, en el marco de una estructura productiva atravesada por la concentración y centralización del capital, la transnacionalización de las principales empresas, la inserción dependiente en el mercado internacional, y el carácter rentista de buena parte del empresariado nacional. En un período de crecimiento de la economía como lo fue el neodesarrollismo, apuntalado por el auge de las exportaciones de materias primas y la recuperación del mercado interno, el mercado inmobiliario captará excedentes provenientes de otras actividades económicas, pero con una lógica de elaboración de productos inmobiliarios escindidos de las necesidades habitacionales del conjunto de la población.

La consecuencia, a nivel urbano, es que varias de las tendencias características del neoliberalismo, que habían consolidado patrones de expansión de las ciudades marcados por la fragmentación socioterritorial, lejos de haberse revertido y/o detenido durante el neodesarrollismo, se han profundizado y manifestado en nuevos contextos, por fuera de las principales áreas urbanas del país. Para comprender este panorama resulta fructífero apelar al concepto de *migración de amenidad*, ya que explica la ampliación del mercado de productos inmobiliarios para un público acomodado en localidades que se han perfilado como destinos turísticos serranos. Lo que termina por completar el cuadro es la expansión de la actividad turística a nivel nacional durante el período abordado, que ha llevado al afianzamiento de una red de destinos turísticos que abarca gran parte del territorio nacional.

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 numerosas partes del país gracias a una oferta diversificada, convirtiéndolo en objeto de inversiones inmobiliarias a través de dos fenómenos principales: los loteos privados y las urbanizaciones cerradas. Se convierten así en los vectores fundamentales de la expansión urbana privatizada de la región, redundando en una mayor fragmentación territorial de la misma, con 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.

El concepto de *migración de amenidad* es el que permite relacionar la expansión urbana a través de loteos y urbanizaciones cerradas (“countries”, “loteos de montaña”, “aldeas”... el nombre comercial es secundario) con la diversificación y ampliación de la actividad turística. 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. 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 carteles al costado del camino.

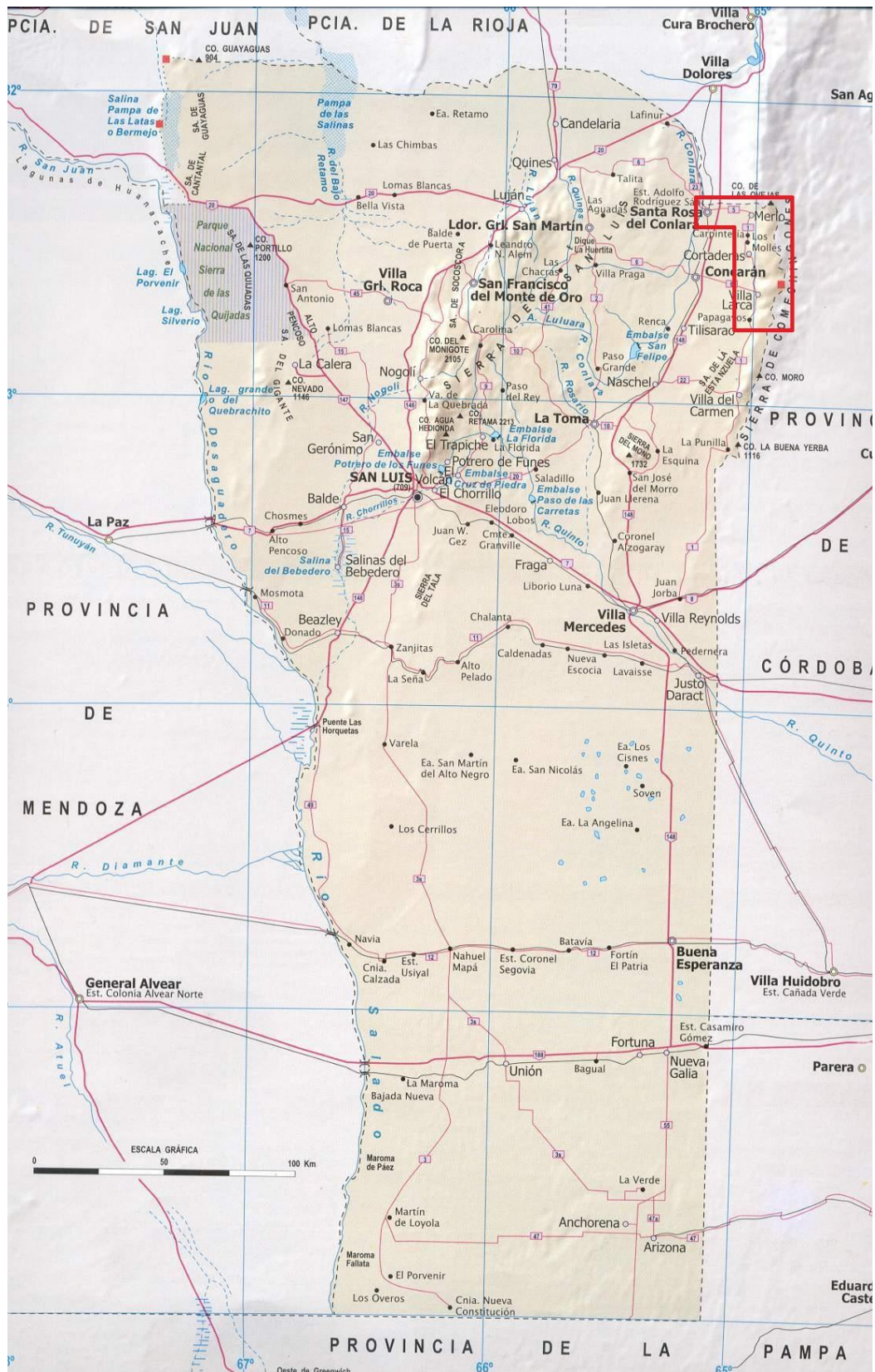
Bibliografía

- Arizaga, C. (2005) *El mito de la comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*. El Cielo por Asalto, Buenos Aires.
- del Río, J.P.; 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. (coordinadores.) *Desarmando el modelo. Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo*. El Colectivo, Buenos Aires.
- Féliz, M; López, E. (2010) “La dinámica del capitalismo periférico postneoliberal-neodesarrollista. Contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en Argentina.” *Herramienta* n° 45. Ediciones Herramienta, Buenos Aires.
- González, F. (2015) “La ‘nueva ruralidad’ en Cañuelas. Entre la agroecología y las nuevas urbanizaciones.” *Mundo Agrario* 16 (31). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación-Universidad Nacional de La Plata, La Plata.

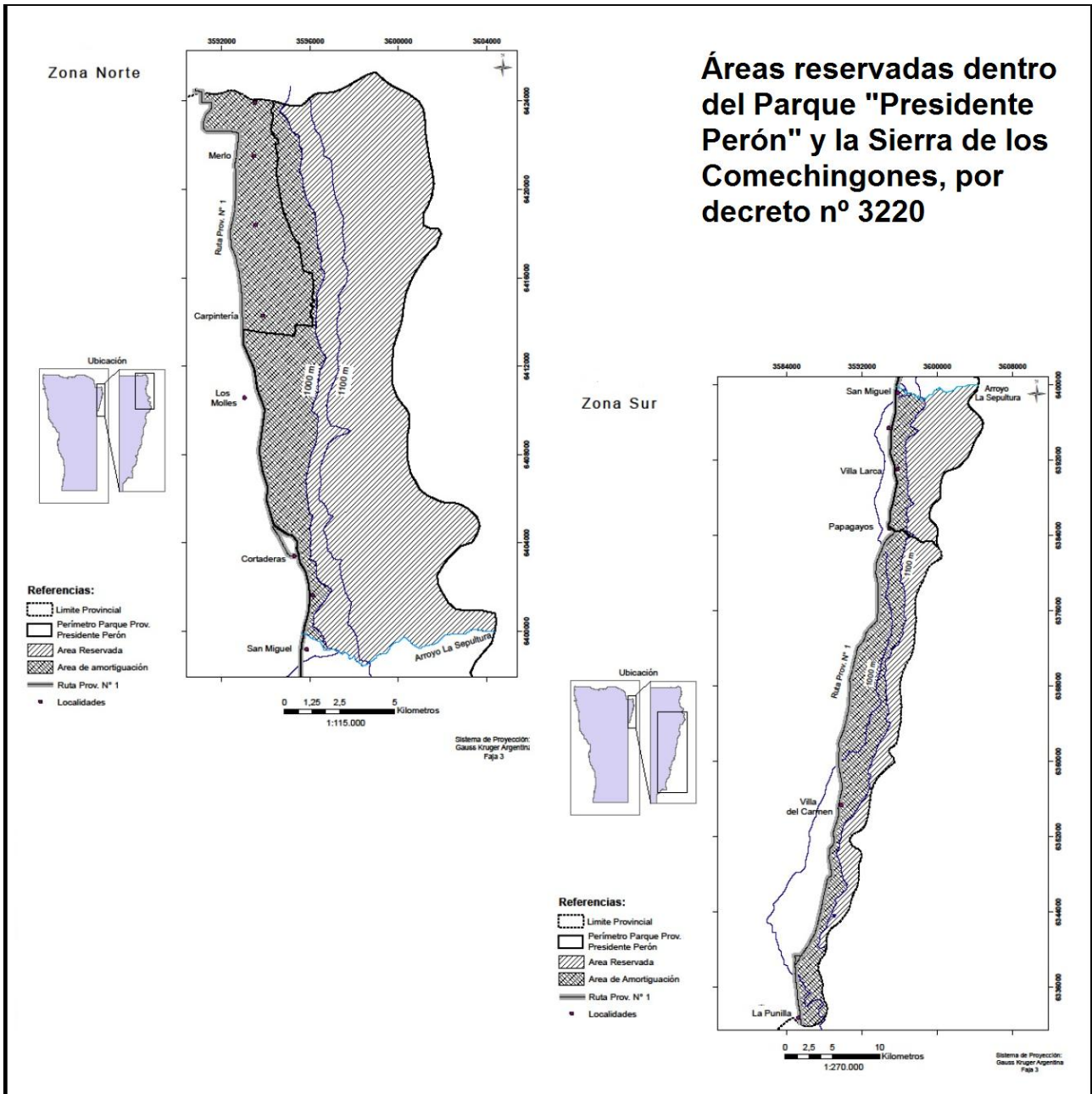
- González, R.; Otero, A.; Nakayama, L.; Marioni, S. (2009) “Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña”. *Revista de Geografía Norte Grande* n. ° 44. Instituto de Geografía-Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.
- Hidalgo, R.; Camus, P.; Paulsen, A.; Olea, J.; Alvarado, Y. V. (2016) “Extractivismo inmobiliario, expoliación de los bienes comunes y esquilmación del medio natural. El borde costero en la macrozona central de Chile en las postrimerías del neoliberalismo.” En: Borsdorf, A. *Die Welt verstehen – eine geographische Herausforderung. Eine Festschrift der Geographie Innsbruck*. Innsbrucker Geographische Studien, Innsbruck.
- Koberwein, A. (2015a) “Espacio, territorio y la política del agua en las Sierras Chicas de Córdoba – Argentina”. *Soc. & Nat.* n. ° 27. Instituto de Geografía-Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia.
- Koberwein, A. (2015b) “Escasez del agua y apropiación de la tierra en las Sierras Chicas de Córdoba, Argentina” *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología* n. ° 23. Facultad de Ciencias Soaicles-Universidad de los Andes, Bogotá.
- López, E. (2015) *Los años post-neoliberales. De la crisis a la consolidación de un nuevo modelo de desarrollo*. Miño y Dávila editores, Buenos Aires.
- Moss, L. (2006) *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Cromwell Press, Trowbridge.
- Otero, A.; González, R.; Gallego, E.; Moretto, P.; Marioni, S.; Nakayama, L.; Paez, P. (2009) “Urbanizaciones de Migración de Amenidad en el Corredor de Siete Lagos”. Foro Internacional Saberes, Sabidurías e Imaginarios, Córdoba.
- Pahisa, E. A. (2014) “<<El barrio no se vende>> Las *barriografías* de la Barceloneta como herramientas de resistencia vecinal frente al extractivismo urbano”. En: *Cartografía y conflictos. Herramientas para resistir, movilizar y construir. Ecología Política* n. ° 48. Icaria, Barcelona.
- Pintos, P.; Narodowski, P. (coordinadores) (2012) *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Imago Mundi, Buenos Aires.
- Pírez, P., 2009, “La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires”. En: Pírez, P. (Editor), *Buenos Aires, la formación del presente*, OLACHI, Quito.

- Piva, A. (2015) *Economía y política en la Argentina kirchnerista*. Batalla de Ideas, Buenos Aires.
- Rainer, G.; Malizia, M. (2015) “En búsqueda de lo rural: Migración de amenidad en los Valles Calchaquíes, Argentina”. En: *Journal of Latin American Geography* n. ° 14. University of Texas Press, Austin.
- Rainer, G.; Morales Gaitán, S. (2014) “Globalization and impacts of leisure-induced mobilities: lessons from Tafi del Valle (NW Argentine Andes)”. *Tourism Review International* vol 18. Cognizant Communication Corporation, Putnam Valley.
- Sánchez, J. (1991) *Espacio, economía y sociedad*. Siglo Veintiuno Editores, Madrid.
- Svampa, M. (2004) *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Capital intelectual, Buenos Aires.
- Szajnborg, D. (2005) *La suburbanización: partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo-Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Trivi, N. (2014) “El turismo durante el Kirchnerismo. Tensiones entre discurso y políticas oficiales y el patrón de acumulación del neodesarrollismo.” Terceras Jornadas Nacionales de Investigación y Docencia en Geografía Argentina-Novenas Jornadas de Investigación y Extensión del Centro de Investigaciones Geográficas. Facultad de Ciencias Humanas-Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Tandil, 7 al 9 de mayo de 2014.
- Trivi, N. (2016) “La construcción del destino turístico a partir de la movilidad de prácticas, símbolos y atractivos. Etnografía de un fin de semana largo en Villa de Merlo (San Luis, Argentina)”. Congreso Internacional de Turismo en Serranías. Facultad de Turismo y Urbanismo-Universidad Nacional de San Luis, Villa de Merlo, 7 al 9 de septiembre de 2016.
- Varesi, G. (2009) “La configuración del modelo postconvertibilidad: Políticas y clases. Algunas claves para su caracterización, 2002-2007.” *Cuestiones de Sociología*, n°. 5-6. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación-Universidad Nacional de La Plata, La Plata.
- Vidal-Koppmann, S. (2014) *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Dunken, Buenos Aires.

Anexo de mapas e imágenes



Mapa 1. Área de estudio: Faldeo de la Sierra de los Comechingones y parte del Valle del Conlara (Departamentos de Junín y Chacabuco, provincia de San Luis). Elaboración propia a partir de cartografía carretera.



Mapas 2 y 3. Áreas reservadas dentro del Parque “Presidente Perón” y la Sierra de los Comechingones. Extraído del decreto n.º 3220 de la Gobernación de San Luis. Versión electrónica disponible en:

http://admin.medioambiente.sanluis.gov.ar/MambienteWeb/Contenido/Pagina3/File/areas%20protegidas/9090300_DECRETO_PTE._PERON_-_SIERRAS_COMECHINGONES.pdf



Imagen 1. Villa de Merlo. Foto propia (Julio 2016).



Imagen 2. Ruta n.º 1, afueras de Villa de Merlo. Foto propia (Abril 2016).



Imagen 3. Country Las Cascadas Golf, Carpintería. Foto propia (abril 2016).



Imagen 4. Loteo de montaña “Aguas Blancas”, sobre ruta provincial n.º 1. Foto propia (Abril 2016).



Imagen 5. Carpintería. Foto propia (Julio 2016).



Imagen 6. Boulevard “Paso de las Carretas”, Carpintería. Foto propia (Abril 2016).



Imagen 7 Julio 2016



Imagen 8. Imagen promocional del Club de campo "Estación Villa Elena". Extraído de: <http://casas.mitula.com.ar/casas/lotes-villa-elena-san-luis>.



Imagen 9. Camino de Cerro de Oro, entre Villa de Merlo y Carpintería. Foto propia (Abril 2016).

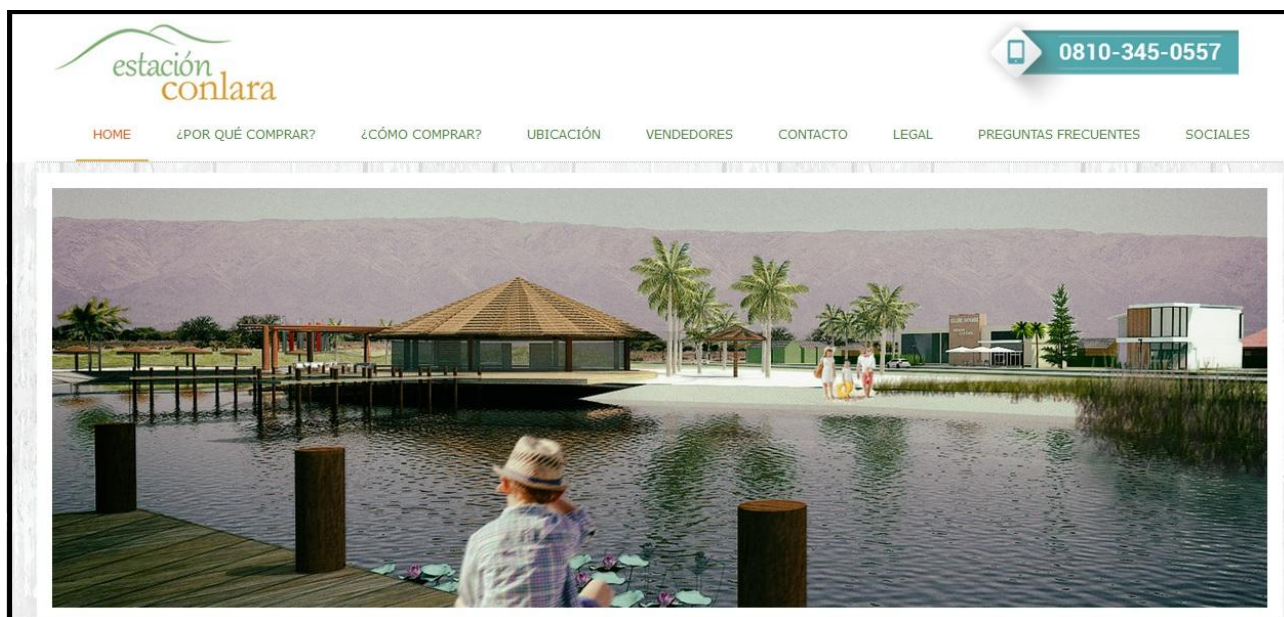


Imagen 10. Propuesta de laguna y zona recreativa en el mega-emprendimiento "Estación Conlara".
Captura de pantalla del sitio oficial: <http://estacionconlara.com.ar/>.



Imagen 11. Loteo “Las Moreras 3” sobre el paleocauce de un arroyo en las afueras de Villa de Merlo. Elaboración propia a partir de captura de pantalla de Google Earth cedida por Acción Ciudadana de los Comechingones.

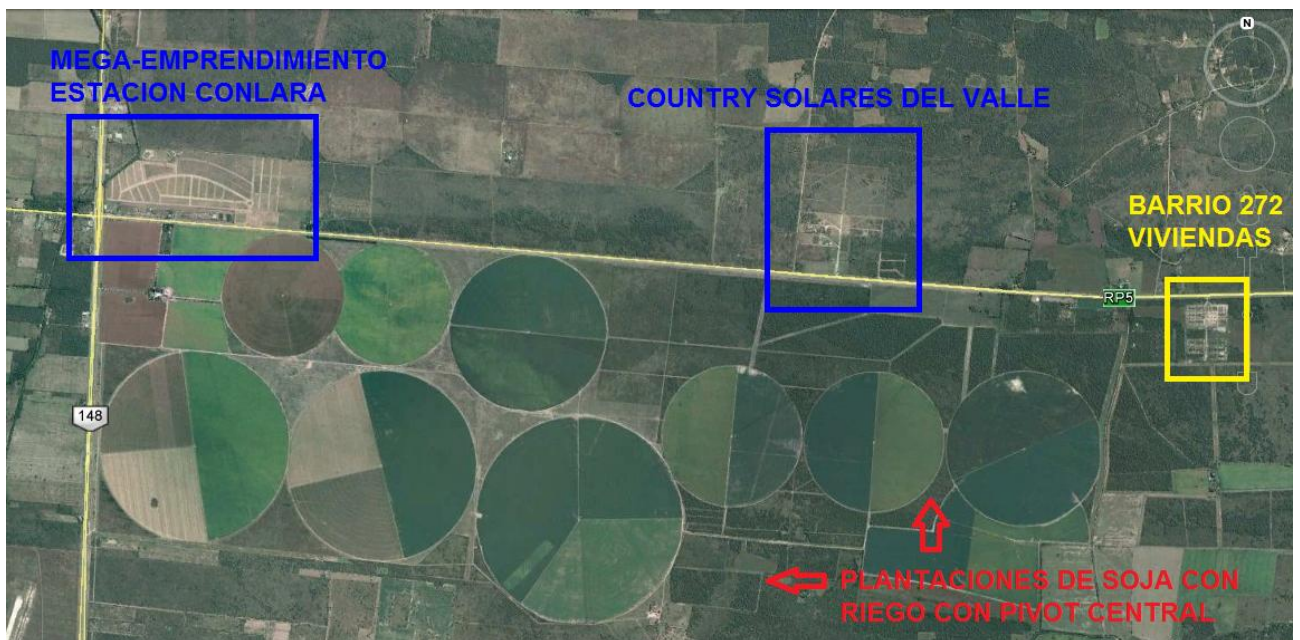


Imagen 12. Ruta provincial n.º 5 entre Villa de Merlo y Santa Rosa del Conlara. Elaboración propia a partir de captura de pantalla de Google Earth.