



Revista de Turismo e Identidad
v4 n2 | dic 2023 - jun 2024 | Mendoza, Argentina
ISSNe 2718 – 8205 | CC BY-NC 4.0
<http://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/turismoeidentidad>
Recibido: 31/08/2023 | Aprobado: 24/10/2023 | pp. 73-104

Crecimiento urbano en un destino turístico de sierras. El caso de Villa de Merlo, San Luis, Argentina

Urban growth in a tourist destination in the sierras. The case of Villa de Merlo, San Luis, Argentine

 **María Azul Mateucci**

Facultad de Turismo y Urbanismo. Universidad Nacional de San Luis.
Villa de Merlo, San Luis, Argentina.
azulmateucci22@gmail.com

 **Adriana María Otero**

Instituto Patagónico de Estudios de Humanidades y Ciencias Sociales
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas
Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Turístico Sustentable
Facultad de Turismo
Universidad Nacional del Comahue
Neuquén, Argentina
oteroadrianamaria@gmail.com

RESUMEN

El presente artículo tiene como fin analizar la problemática actual del crecimiento urbano en el destino turístico de sierras de la Villa de Merlo, provincia de San Luis. El período abarcado es el comprendido entre la crisis económica del año 2000 y el 2020. El trabajo realiza una comparación de la Villa de Merlo con otros destinos turísticos de montaña y litorales del mundo para indagar acerca de las transformaciones sociales y territoriales que generan las continuas migraciones.

Se realizaron entrevistas semi-estructuradas a informantes claves y se analizó información estadística para evaluar el crecimiento urbano a lo largo del tiempo. Se reflejó la necesidad de combatir la especulación y privatización del suelo mediante un rol activo del Estado para controlar las dinámicas regresivas en estos procesos de reconversión de los destinos.

PALABRAS CLAVE: crecimiento urbano; destinos; migraciones; postturismo.

ABSTRACT

The purpose of this article is to analyze the current problems of urban growth in the tourist destination of Sierras de la Villa de Merlo, province of San Luis. The period covered is the one between the economic crisis of the year 2000 and 2020. The work makes a comparison of Villa de Merlo with other mountain and coastal tourist destinations in the world to inquire about the social and territorial transformations generated by the continuous migrations. Semi-structured interviews were conducted with key informants and statistical information was analyzed to evaluate urban growth over time. The need to combat land speculation and privatization through an active role of the State to control the regressive dynamics in these processes of reconversion of destinations was reflected.

KEYWORDS: urban growth; destinations; migrations; post-tourism.

Introducción

El destino turístico de Merlo ha experimentado un crecimiento urbano acelerado en los últimos años, tal como señalan Miranda, Casaretto, Flores, Zarate y Rosales (2019): “Uno de los hechos que realmente marcaron el crecimiento de la Villa de Merlo fue la promoción y difusión de la ciudad con el lema “tercer microclima del mundo” (p.28). José Alberto Mercau, comenzó a estudiar y a difundir a Merlo como joya climatológica basándose en las bellezas naturales del lugar. Aún hoy, continúan llegando migrantes por amenidad, aunque en menor medida que en la primera década del siglo (Miranda et al., 2019).

El microclima es un rasgo distintivo de Merlo como destino dentro de un imaginario común a las localidades serranas y de montaña compuesto por una lectura romántica y estetizante de la naturaleza y la vida rural (Miranda et al., 2019) Lo destacable aquí es que ese imaginario, esa apropiación simbólica del espacio, se convierte en un mecanismo de justificación para intervenciones urbanas, que además de facilitar la atracción para la llegada de nuevos turistas y flujos migratorios, promueve la radicación de inversiones inmobiliarias, de alojamiento y gastronómicas (Trivi, 2018, citado de Miranda et al., 2019).

Esta migración, se puede ver reflejada en el crecimiento poblacional de los últimos años que, de acuerdo con datos de INDEC (2010), la ciudad pasó de tener 11.159 habitantes en el año 2001, a 17.084 en el año 2010, lo que representa un 53,1% de aumento en menos de una década. También se evidencia en la oferta de servicios de alojamiento, que creció ininterrumpidamente hasta alcanzar las 11.472 plazas en 427 alojamientos en 2019. Esto implicó, en los últimos 12 años, un crecimiento total del 85% en plazas según los registros históricos con los que cuenta la Secretaría de Turismo y Cultura de la Villa de Merlo para el año 2019.

Este rápido crecimiento urbano, trajo aparejado problemáticas físico-naturales, socioeconómicas, y territoriales, que necesitan imperiosamente ser abordadas, por lo que el objetivo de esta investigación es indagar sobre el crecimiento urbano en distintos destinos turísticos de montaña y litorales del mundo con procesos de migración de amenidad, y su evolución en el tiempo, para su posterior comparación con lo que sucede en la Villa de Merlo.

Dadas estas problemáticas de crecimiento, se consideró relevante realizar un Trabajo Final Integrador en este tema, que es la base de este artículo. El mismo se titula “El crecimiento urbano y su incidencia en la competitividad turística sustentable del destino turístico de sierras de Villa de Merlo, San Luis”, aprobado en el año 2021 en la Facultad de Turismo y Urbanismo, de la

Universidad Nacional de San Luis, para acceder al título de Licenciada en Turismo.

Destinos turísticos y migraciones en el posturismo

Los destinos turísticos de montaña son lugares elegidos por migrantes de amenidad en todo el mundo. Este proceso de migración, según Moss (2006), citado en Conterno (2015, p. 1), refiere al “movimiento de personas provenientes principalmente de áreas metropolitanas, de forma tanto parcial como permanente, en busca de lo que perciben como condiciones medioambientales y culturales superiores en espacios rurales”. La decisión de migrar es “usualmente acompañada de la decisión de inversión en la construcción o adquisición de viviendas permanentes o segundas residencias donde iniciar una nueva vida - idílica en ese imaginario - en las montañas” (González, 2011, p. 5).

Uno de los impactos más importantes de este tipo de migración es el proceso de fragmentación de la tierra rural, lo que en general termina dando por resultado un modelo de ciudad difusa. Estos modelos separan y fragmentan las diferentes funciones de la ciudad, a diferencia de la ciudad tradicional, caracterizada por su carácter más compacto y diverso. En este esquema domina un patrón extensivo y autosuficiente, con procesos de fragmentación del suelo, loteos, y privatizaciones de los usos del suelo, hechos que favorecen que prevalezca un espíritu individualista, y poco sustentable (Souto González, 2006, citado en Sánchez y González, 2011).

Este tipo de cambio, producidos en los destinos turísticos, se da en el contexto del post-turismo, el cual es definido por Bourdeau (2009), citado en Salas (2014), como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. Este enfoque incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada que, en la forma de migrantes de amenidad o por estilos de vida, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno

plantea una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana.

La lógica inmobiliaria en destinos turísticos con segundas residencias

De acuerdo a De Mattos (2007), tres tendencias constitutivas de la nueva fase de modernización capitalista, que se configuró a partir de la crisis del fordismo, aparecen como la causa principal del desencadenamiento y el fortalecimiento de la mercantilización del desarrollo urbano: la incontenible financierización de la economía mundial que, con el estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización, cobró mayor impulso desde mediados de los 70. Esto generó un aumento de la oferta de capital, que se orientó hacia la inversión inmobiliaria. El abandono por promover una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad y subsidiariedad del Estado. Y la generalización de estrategias de competitividad urbana y city marketing, mediante las cuales las autoridades de las ciudades buscan atraer capitales externos.

De esta manera, la ciudad actual, se caracteriza por la creciente importancia del papel de la inversión privada. Como explica Brites (2017), el urbanismo neoliberal instala una lógica de mercado de costo-beneficio en la intervención y, realiza un ajuste en la planificación urbana, adaptándose a los intereses y funcionalidades de la especulación inmobiliaria del capital privado. Como punto de inflexión, la ciudad neoliberal se caracteriza por promover acciones gubernamentales concomitantes con el mercado.

En relación con el turismo, pareciera ser que la expansión urbana se incrementa en lugares donde se desarrolla el mismo, tal como afirma Pontes (2020), el capitalismo basado en la producción industrial generó un intenso proceso de urbanización. Muchos estudios revelan que los dos procesos

(industrialización y urbanización) estaban intrínsecamente relacionados. En la última fase del capitalismo, se verifica la enorme expansión de la urbanización y, particularmente, un proceso en que la actividad turística potencia de forma muy significativa la expansión urbana y la redefinición de áreas urbanas preexistentes, ya sea en su función, forma o significado. Es decir, industria, turismo y urbanización están íntimamente ligados.

Lefebvre (1972) y Harvey (1980, 2005), citados en Pontes (2020), observan al respecto que, en la medida en que la producción de bienes que caracterizó el régimen de acumulación fordista deja de ser rentable, parte del capital migra desde el sector industrial al inmobiliario.

Además, Harvey (2011), citado en Pontes (2020), ofrece pistas importantes para comprender la expansión del fenómeno de segundas residencias, cuando afirma que la producción urbana vinculada al sector inmobiliario ha sido estratégica para viabilizar nuevas inversiones. La construcción de espacios, como la creación de una vivienda segura llamada casa u hogar, tiene un impacto en la tierra en cuanto la acumulación del capital y la producción de tales lugares se vuelven un gran vehículo para la producción y absorción del excedente.

La dinámica del libre mercado crea desigualdades en las ciudades de todo el mundo, pero en los destinos turísticos con desarrollo residencial, estas desigualdades son aún más fuertes y notorias, en buena parte a causa de una marcada asimetría en la dotación de infraestructura y equipamiento social (Otero y González, 2014).

En estas zonas urbanas donde se concentra la demanda por parte de una actividad económica dinámica como es el turismo, y se capta la atención de familias de mayores ingresos, el suelo adquiere un valor inmobiliario que impide el acceso a la tierra a las familias de menores ingresos, o bien expulsa a las actividades económicas menos dinámicas, promoviendo

desplazamientos que en principios son físicos, pero luego también económicos, sociales, psicológicos (Otero y González, 2014).

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

Ciudad y manejo del crecimiento

El desarrollo del turismo es uno de los tipos de desarrollo del suelo. Las comunidades locales han estado administrando la ocupación del suelo de varias maneras a lo largo del siglo. Las diferentes técnicas utilizadas se las conoce como "manejo del crecimiento" (Bosselman, Peterson y Mc Carthy, 1999, citado en Otero, 2001).

Otero (2001), toma el concepto líder de manejo del crecimiento, el cual es definido como "un programa gubernamental cuya intención es influir en el porcentaje, cantidad, tipo, localización y/o calidad del desarrollo dentro de una jurisdicción local" (p.4). Respecto a las estrategias que se pueden tomar con relación al crecimiento, la misma autora señala que pueden orientarse hacia tres objetivos: la calidad del desarrollo, generalmente con el objetivo de alentar emprendimientos que alcancen ciertos estándares; la cantidad de desarrollo, al regular el porcentaje de crecimiento o el límite de la capacidad

para crecer; y la localización del desarrollo, al expandir o limitar las áreas existentes que atraen el crecimiento o desviándolo a nuevas áreas.

El término “manejo” no implica una actitud negativa hacia el crecimiento. Algunas estrategias de crecimiento alientan que exista desarrollo, otras enfatizan la limitación al mismo. Este término intenta ser neutral, pero todas las estrategias de manejo del crecimiento enfatizan la necesidad de equilibrar el crecimiento económico con la protección ambiental (Otero, 2001).

En los destinos turísticos de montaña, donde se evidencia cada vez más un mayor número de loteos que producen la expulsión de algunos sectores de la población hacia la periferia, se necesita del análisis del proceso de su estructura, funcionamiento y morfología, para comprender los cambios y efectos del crecimiento a lo largo del tiempo. Pueden definirse tres fases en el proceso del desarrollo de las ciudades: extensión, consolidación y densificación (Garay, 1996, citado en Otero y González, 2014). Aunque en general, los centros turísticos de Argentina, como la mayoría de sus ciudades, se han desarrollado basados en el loteo. Los loteos o sus versiones modernas de productos urbanos, como lo constituyen los barrios cerrados o countries, dan cuenta de un crecimiento urbano con muy bajo nivel de políticas públicas y de regulación del suelo que generan una expansión extensiva de las currículas urbanas. Esta búsqueda por maximizar las ganancias lleva a los desarrolladores a elegir tierras lejanas al centro de la ciudad, donde la provisión de infraestructura se convierte en un desafío para el Estado (Otero y González, 2014).

Caracterización del caso de estudio: Villa de Merlo

La Villa de Merlo, ubicada en la ladera occidental de las Sierras Comechingones, en el extremo noreste de la provincia de San Luis, nuclea en forma pujante la actividad turística de toda la zona. Su ejido municipal, por la Ley provincial N°1213, está determinado por un círculo de 7,5 km de radio,

medido desde la Plaza Sobremonte, abarcando distintos barrios, que a lo largo del tiempo se dieron en llamar localidades como El Rincón, Cerro de Oro, Piedra Blanca, Barranca Colorada. Su posición geográfica es de 32° 21' latitud sur y 65° 02' longitud oeste, ubicada su zona céntrica a una altura de 800 metros sobre el nivel del mar (Costamagna, 2019).

Figura 1: Ubicación de la Villa de Merlo, provincia de San Luis. Año 2020



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

Metodología

Se desarrolló una investigación mixta, con alcance exploratorio-descriptivo. La misma se basó en un estudio de caso de la ciudad de Villa de Merlo, provincia de San Luis, desde un abordaje diacrónico.

El enfoque cuantitativo comprendió un análisis de datos secundarios, tales como cantidad de habitantes, las construcciones realizadas, y la cantidad y tipo de plazas y alojamientos hoteleros y parahoteleros. Para el enfoque cualitativo, se realizó un relevamiento de información primaria, mediante entrevistas semi-estructuradas a actores claves, con un total de 22 entrevistas, de las cuales 12 correspondieron a agentes inmobiliarios, 5 a

migrantes, 3 a funcionarios del gobierno, 1 al Colegio de Ingenieros y Técnicos Delegación Merlo, y 1 a agrupación ambientalista. Las mismas se desarrollaron desde julio a octubre del año 2019.

La unidad de análisis de esta investigación ha sido el destino de la Villa de Merlo. Las unidades de relevamiento de la población local incluyeron a migrantes de distintas épocas de arribo a la ciudad, a una organización ambientalista, y al Colegio de Ingenieros y Técnicos. El sector público estuvo representado por funcionarios locales, y el sector privado se conformó en base a inmobiliarias que operan en el destino.

Las variables analizadas fueron el crecimiento urbano de destinos turísticos y la migración de amenidad. Para la primera variable se conformaron cinco categorías analíticas: factores determinantes del crecimiento; evolución histórica del crecimiento; características del crecimiento; transformaciones físicos-naturales; y transformaciones socioeconómicas. Mientras que para la segunda variable, las categorías utilizadas fueron: la variación en la cantidad de habitantes; los metros cuadrados construidos; la evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras; y la evolución de la cantidad y tipo de establecimientos hoteleros y parahoteleros, el tipo de oferta del suelo; y tipo de demanda del suelo. Para el análisis, se procedió a una triangulación de datos y metodológica.

Resultados

Crecimiento urbano de destinos

Para poder analizar el crecimiento urbano en distintos destinos turísticos de montaña y litorales del mundo, se estudiaron cinco casos que dan cuenta sobre las tendencias y comportamientos en estos lugares con procesos de migración de amenidad. Para cada caso se seleccionó un estudio que permite rescatar las siguientes categorías a analizar: evolución histórica del crecimiento, las características del crecimiento, las transformaciones físicos-

naturales y las socioeconómicas, para la posterior comparación de sus similitudes y diferencias con la Villa de Merlo.

España

Para evaluar la costa de la provincia de Alicante en España, se tomó el trabajo de Domínguez Martínez, Martí Ciriquián y Nolasco Cirugeda (2016), del cual se extraen datos que se detallan en los siguientes párrafos.

La costa de la provincia de Alicante ha experimentado una importante transformación territorial en el periodo 1990 y 2010 debido al crecimiento urbano y la considerable presencia de población del norte de Europa que se asienta en la zona costera con fines turísticos. Allí, surgen otras formas de turismo como es el caso del turismo residencial, cuya consecuencia directa es el consumo desmesurado de suelo.

Muchos de los que establecen su residencia, lo hacen atraídos por el clima, el sol y la playa, la familiaridad del destino, las relaciones familiares y sociales, así como la amplia oferta de alojamiento.

Alicante, es la capital administrativa y funcional de toda la provincia, es por ello que capta la atención de los migrantes que buscan empleo.

Los asentamientos escogidos para residir se encuentran preferentemente en municipios del prelitoral localizados en la franja entre 2 y 5 km de distancia de la costa y alejados de los núcleos tradicionales. Esta cuestión es un posible indicador de la prevalencia de factores económicos o sociales sobre la localización junto al mar.

Se constata la relación directa que existe entre la creciente actividad que se genera en base al turismo residencial y el incremento en la ocupación del suelo costero que no solamente se transforma con fines turísticos, sino que lo hace con una configuración característica en base a tipologías arquitectónicas de baja densidad y espacios libres privados.

Canadá

Para estudiar las cinco comunidades de montaña en Alberta (AB) y British Columbia (BC): Canmore AB, Fernie BC, Golden BC, Revelstoke BC y Whistler BC, en Canadá, se seleccionó el trabajo de Stefanick (2008), cuyos datos se detallan a continuación.

Las comunidades de Alberta y British Columbia se encuentran dentro de una distancia/tiempo de tres horas de los principales centros urbanos, que son los motores económicos de sus respectivas provincias (Calgary AB y Vancouver BC). Todos deben su existencia a las actividades de extracción de recursos, y están muy cerca de pistas de esquí y resorts de golf.

Históricamente, se sustentaron en la extracción de recursos. A fines del siglo XX, muchas se encontraban económicamente deprimidas debido a la declinación de la industria de la cual dependían, pero en los últimos años, se han convertido en imanes para quienes se sienten atraídos por sus bellezas naturales.

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

La migración puede ser entendida en parte como resultado de dos fenómenos: los efectos del ciclo de vida y los efectos generacionales. En Canadá, se produjo un incremento tanto en la inmigración como en los nacimientos entre 1947-1966. La mitad del grupo de mayor edad de la población ya está jubilado/a o pensando en retirarse. La generación de posguerra, denominada Baby Boomers, que viven en los principales centros urbanos, han experimentado importantes aumentos en el valor de sus residencias primarias y pueden sacar provecho de la estabilidad económica para acceder a préstamos para la adquisición de segundas residencias. Por otra parte, esta generación está preparada para recibir herencias

importantes cuando sus padres mueran. Los que nacieron en las décadas posteriores a la segunda guerra mundial vivieron un período de crecimiento económico y prosperidad, que coincidió con los llamados “nuevos movimientos sociales”, en la década del ‘60 para articular un conjunto de nuevos valores. Y como esta generación se acerca a la jubilación, muchos están buscando salir de la gran ciudad en busca de un estilo de vida a ritmo más lento.

Los valores y comportamiento de los migrantes pueden ser diferentes de las normas locales y pueden presentar un limitado nivel de vinculación local. Dado que los servicios locales son a menudo inferiores a los de las comunidades de donde provienen, exigen más y mejores servicios que los que el gobierno local es capaz de proporcionar. Esto puede crear tensiones entre los inmigrantes y la población local.

La afluencia de migrantes crea oportunidades económicas, sin embargo, también puede conducir a la inflación de precios, perjudicando a antiguos residentes y a migrantes más pobres. También aparecen las preocupaciones por el acceso a la vivienda, cuyo costo tiende a incrementarse dramáticamente.

México

Para evaluar la situación de Malinalco, Estado de México, se consideró el trabajo de Escobedo Idelfonso, Osorio García, Cortes Soto y López (2015), del que se extrajo lo expuesto en los siguientes párrafos.

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

Ha tenido tres detonantes que han incrementado la corriente de visitantes: el primero fue en la década de los años 80 cuando se mejora el acceso a la zona arqueológica y se crea una piscicultura para el cultivo de trucha; el segundo fue la construcción en 1993 de la carretera que conectó a Toluca y

el Distrito Federal con motivo del desarrollo del Club de Golf Malinalco, lo que impulsó fundamentalmente la modalidad del turismo residencial; y el tercero corresponde al nombramiento de la localidad como "Pueblo Mágico" en 2005, bajo el programa impulsado por la Secretaría de Turismo federal para la mejora de la infraestructura, el equipamiento, la imagen urbana y el producto turístico, además de los apoyos promocionales.

El turismo residencial detona en su primera fase en la década de los años 90. El mencionado Club de Golf inició un proceso de desarrollo inmobiliario en el lugar. Los turistas residenciales que se instalaron en el poblado presentaron un perfil de intelectuales, y de políticos. Así, adquirió fama de ser un lugar de estatus entre distintos círculos de élite, cuya actividad principal era la convivencia social privada.

El costo del suelo aumentó durante la fase de despegue, concentrándose los mayores montos en los barrios que rodean al centro de la población. Al identificar el alto turismo residencial con poder adquisitivo, los lugareños optaron por incrementar el costo de sus terrenos y/o casas, alterando el mercado inmobiliario tradicional y limitando la adquisición de una propiedad a sus coterráneos.

Los empleos se presentan en dos rubros: la construcción o remodelación de la vivienda, y el mantenimiento, vigilancia y limpieza del domicilio. Los dueños de las propiedades contratan a profesionales en sus lugares de origen para elaborar los proyectos y/o dirigir las obras, dejando la contratación de los habitantes de Malinalco para la labor de albañilería.

El propio turista residencial ha emprendido el establecimiento de nuevos comercios de venta de ropa, artesanías, alimentos y bebidas, cafeterías y restaurantes, salones de fiestas y constructoras, pero abren los fines de semana y períodos vacacionales, lo que indica que son dirigidos a los visitantes más que a la población.

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

Brasil

Para examinar lo que sucede en Polo Costa das Dunas, Rio Grande do Norte, en Brasil, se tomó la investigación de Pontes (2020), que se resume en los siguientes párrafos.

Una vez que la costa mediterránea española se encontró saturada y con precios muy elevados, a partir del año 2000 se inicia la llegada de inversores europeos del sector inmobiliario al nordeste brasileño, en busca de nuevas oportunidades de negocios sustentadas en cadenas hoteleras. La facilidad de obtención de créditos a bajo coste en el sector financiero, sumada a los bajos precios de los inmuebles en el mercado nordestino, atrajo inversores europeos.

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

Una consecuencia similar entre ambos destinos es la paralización de la construcción de complejos residenciales. En el caso español, debido al estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, muchas viviendas se quedaron a medio edificar o sin iniciar sus obras por la quiebra de las empresas constructoras. En lo que respecta al nordeste brasileño, se conjugaron dos factores: la dificultad para conseguir una licencia medioambiental para construir y la falta de liquidez de las promotoras europeas.

Se ha identificado una serie de procesos socioespaciales urbanos en España y en Brasil: diferenciación, es decir, los propietarios de los resorts suelen tener un mayor poder adquisitivo que la población local; homogeneización de las localidades turísticas, tendiendo a copiar productos con gran aceptación en el mercado; segregación, ya que ocurren procesos de

confinamiento y autosegregación espacial (resorts, urbanizaciones privadas, condominios y privatización de los espacios); fragmentación, porque las urbanizaciones se encuentran aisladas del núcleo urbano compacto; gentrificación, porque se corrobora un proceso de valorización de determinadas áreas que asumen la función turística, comúnmente patrocinada por el poder público, y se sustituyen determinados grupos sociales por otros, y también las actividades comerciales son reemplazadas por tiendas gourmet, fast foods y cadenas que comercializan productos similares en diversas ciudades del mundo; y la valorización de las áreas que participan en el sistema turístico y potencia las actividades inmobiliarias.

Patagonia Argentina

Conocer la realidad de San Martín de los Andes y Villa La Angostura, en la Patagonia Argentina, fue posible a través del trabajo de Nacayama, Diez y Rodríguez (2009), explicado posteriormente.

El fenómeno de la migración de amenidad a San Martín de los Andes tuvo sus primeras manifestaciones a partir de la década de 1960 con la construcción y compra de casas de verano en la zona de Quila Quina, un pequeño loteo ubicado en la margen sur del lago Lácar. En cambio, el crecimiento demográfico de Villa La Angostura se produjo recién a partir de la década de 1970.

Lo que más les atrajo de ambos destinos fue la belleza del paisaje con sus lagos y bosques nativos. Pero un factor muy importante fue la disponibilidad de empleo que presentaban ambas localidades en dependencias del sector público o mediante el desarrollo de un emprendimiento privado. En el caso de San Martín de los Andes, muchos profesionales se radicaron allí por la escasez de especialistas que tenía la localidad, lo cual favorecía con mejores salarios y hasta la posibilidad de contar con vivienda propia. Así, se incorporaron médicos, docentes, empleados municipales, artistas y muchas personas que emprendieron negocios particulares.

Durante el período las décadas de 1960 y 1970, ambas localidades comenzaban a desarrollar paulatinamente la oferta turística en términos de equipamiento e instalaciones para la temporada invernal (con el centro de esquí del Cerro Chapelco y del Cerro Bayo) y para la temporada estival.

En la década de 1980, la economía de San Martín de los Andes se dinamizó. Se realizaron inversiones a partir de una segunda etapa de créditos otorgados por la Provincia de Neuquén y el Banco Hipotecario Nacional para el desarrollo turístico a partir de inversiones orientadas principalmente al alojamiento. Además, tuvo gran importancia la difusión que ofrecía la empresa de turismo Sol Jet (por entonces el principal operador turístico del país) fomentando el producto nieve a nivel nacional e internacional.

Alrededor del año 2001 la migración hacia ambos destinos se vio intensificada. Por un lado, se debió a factores coyunturales como la inestabilidad política, financiera y social del país. Muchas personas decidieron invertir en inmuebles cuando se produjo el cese de la convertibilidad cambiaria y la actividad financiera perdió credibilidad. En estos destinos, se expandió considerablemente la oferta de alojamiento. Por otro lado, la vida en las ciudades era sumamente compleja debido a la inseguridad y al stress propio de los tiempos modernos.

A diferencia de los primeros inmigrantes radicados entre 1960 y 1980, los nuevos arribados a partir del 2001 presentan un espíritu más individualista. Traen consigo los estilos de vida y el ritmo de las ciudades y pretenden contar con las mismas comodidades y servicios que les provee la ciudad. Con el objetivo de obtener beneficios para sus propios negocios participan en distintas asociaciones e instituciones logrando influenciar en las decisiones políticas.

El aumento explosivo del valor de la tierra producto del incremento en la demanda de terrenos ha generado que sólo los sectores de mayor poder adquisitivo puedan acceder a la compra de tierras. En el caso de Villa La

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

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

Desde el punto de vista ambiental se observan problemáticas comunes como la edificación en zonas ambientalmente frágiles como faldeos, la deforestación del bosque nativo y la contaminación de los lagos.

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

En el caso de San Martín de los Andes hay algunos inmigrantes que inician una nueva etapa migratoria, motivados por el deseo original de vivir en destinos o pequeñas localidades, con menor población y más naturalidad. Por su parte, en Villa La Angostura muchos de los nuevos pobladores han decidido emigrar porque no se adaptan a las condiciones climáticas, porque no pueden concretar proyectos de negocios y por la dificultad de conseguir una vivienda.

Villa de Merlo

Para analizar a Merlo se tomaron los trabajos de Costamagna (2019) y Ramé (2015), que se resumen a continuación.

En la década de 1932 a 1942 es donde comienza a difundirse la belleza y bondad de su clima. Estas características naturales han hecho que Merlo desde sus inicios haya definido su rol como turístico en la región.

Ya en la década del 20 se constituía como una villa serrana de veraneo. Los turistas llegaban principalmente desde Buenos Aires, en tren, para

hospedarse en hoteles en puntos alejados del centro, en un entorno meramente natural. En ese momento se destacaba por lo benéfico del clima serrano para la salud.

Durante la década de 1950, la Asociación Vecinal Amigos de Merlo promovió la visita a Merlo por medio de los primeros paquetes turísticos organizados y negociados con agencias de viajes, principalmente de Buenos Aires.

La instalación de un casino durante la década del sesenta marca un punto de inflexión. La casi inexistencia de salas de juego en el interior del país en aquella época intensificó la afluencia turística todo el año.

En las décadas siguientes se generalizan los casinos en el país, dejando de ser éste un factor de atracción muy relevante. Pero para entonces, Merlo estaba posicionándose como un destino turístico nacional. Durante este período se va afianzando el sello “Villa de Merlo, tercer microclima del mundo”, impulsado por dos familias terratenientes, tal como lo explica un entrevistado del Sector Público, del área de Medioambiente:

Hubo razones para el crecimiento, que fueron que la gente empezó a darse cuenta que sus terrenos valían porque había una demanda... ley de oferta y demanda, se lotea, no hay ley que lo impida, se venden esos terrenos, y crece (comunicación personal, 2019)

Al encontrarse los visitantes con un bello entorno paisajístico, fue surgiendo la construcción de viviendas en carácter de segunda residencia, principalmente para sectores socioeconómicos medio y medio altos.

Hacia fines de los noventa, la oferta de alojamiento turístico se había diversificado, lo que promovió el crecimiento de la actividad inmobiliaria, apoyada en los cambios coyunturales del contexto económico en el país.

Las nuevas urbanizaciones llevaron a la puja de intereses por el cambio en los usos del suelo y, consecuentemente, a ser considerado el mismo como un bien altamente rentable.

El incremento de la demanda turística atrajo a pequeños y medianos inversores. Muchos de ellos realizaron sus inversiones, sin prever la estacionalidad de la actividad turística, provocando un exceso en la oferta y dificultades para su propia sustentabilidad económica en períodos de baja temporada.

La última corriente migratoria estuvo integrada fundamentalmente por pequeños inversores cuentapropistas, cuyas actividades no generan puestos de trabajo para los desocupados locales.

La mayoría de las pequeñas empresas, son de carácter familiar, y se desenvuelven con altos niveles de informalidad y precariedad en las relaciones laborales.

Comparación de los cinco destinos con la Villa de Merlo

Analizando los casos mencionados, se evidencian patrones comunes y, a su vez, diferencias en el modelo de desarrollo llevado a cabo en estos destinos, y en la Villa de Merlo.

Se demuestra un rol principal de los negocios inmobiliarios en la reconfiguración de los destinos turísticos del mundo. Esto mismo sucede en Merlo, donde una de las problemáticas más notorias es el aumento de las inversiones inmobiliarias privadas, tal como afirma un entrevistado del Sector Público, del área de Gestión Territorial:

Obviamente el negocio inmobiliario responde a sus propios intereses, no a los intereses de la ciudad... Merlo creció de manera desordenada, consecuencias de eso estamos viviendo hoy en día (comunicación personal, 2019)

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

por el aumento del costo del suelo que genera. Queda claro que es este sector quien maneja el crecimiento de las ciudades.

Los migrantes invierten en comercios destinados a turistas más que a los nativos, se aumentan los precios de los servicios, se ejerce presión sobre áreas naturales y el contacto entre la población y los turistas residenciales es mínimo o nulo. Al respecto se expresa un migrante de Merlo:

No solo hubo cambios ecológicos, sino también hubo una invasión en la parte social, los venidos de afuera querían imponer cosas, y el nativo con su vida tranquila, natural, se sentía invadido. Se veía que el que venía de afuera era más soberbio con el que era nativo y quería imponer cosas, modos, formas, por ejemplo, asfaltar las calles. A mí me costó años que la gente me conociera para empezar a ser parte de la comunidad. También se hacía poco cuidado del patrimonio [...] (comunicación personal, 2019)

Estas transformaciones físico-naturales y socioeconómicas se encuentran vinculadas al crecimiento de la actividad turística y a la disminución de la actividad agropecuaria tradicional de estos destinos.

Con relación a la motivación de los migrantes para elegir estos destinos, existen diferencias: en España, Brasil, México y Argentina, hay varios factores a examinar como el escenario financiero favorable, la vivienda como bien de inversión, la orientación del mercado de la vivienda en dirección a la propiedad y a la segunda residencia, el imaginario climático sobre estos destinos al considerarlos por la tranquilidad del lugar y la disponibilidad de empleo. Un agente inmobiliario explica al respecto:

A partir del 2001 hubo un crecimiento muy importante. Se mantiene, por ahí en época de crisis como ahora no es tan marcado pero el crecimiento sigue sostenido. Se debió en un principio a un tema de movilización de dinero cuando fue lo del corralito en el 2000, era una manera de girar el dinero de las cuentas y después, debido a la gente escapando de las ciudades (comunicación personal, 2019)

Mientras que un representante del Sector Público, desde el área de Gestión Territorial de Merlo, expone:

Deciden radicarse en Merlo creo que, por la cuestión de seguridad, de modo de vida, la mayoría de la gente viene de grandes ciudades donde todo esto es un condicionante y también las características que tiene la ciudad de Merlo en relación con lo constructivo...tiene potencial (comunicación personal, 2019)

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

La imagen que estos migrantes tenían sobre los destinos a los que migraron, luego se vio afectada por la misma migración. Esta radicación es en principio bien vista y fomentada por el Estado, y luego termina siendo un problema, tal como afirma un entrevistado del Sector Público, desde el área de Gestión Territorial de Merlo:

Recorrés un loteo y quizás tiene 100 terrenos y hay 10 casas, recorrés otro y está igual, y lo que genera eso es baja densidad de población con un alto costo del servicio público para el municipio, mucho mantenimiento de luminarias y de calles, para una baja densidad de población, con una baja recaudación, entonces desde el municipio se genera un problema para brindar un buen servicio (comunicación personal, 2019)

Migración de amenidad

A partir de los datos cuantitativos referidos a la evolución de los habitantes, construcciones realizadas, alojamientos construidos, y los productos urbanos destinados a migrantes, se puede dar cuenta de los impactos que han generado los mismos en la cuestión urbana y turística de la Villa.

Variación en la cantidad de habitantes

Con relación al incremento poblacional de la ciudad de Merlo, la misma contaba con 17.084 habitantes para el año 2010, de acuerdo con los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina [INDEC] (2010).

Tabla N° 1: Población según localidad, provincia de San Luis. Años 1869-2010

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

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

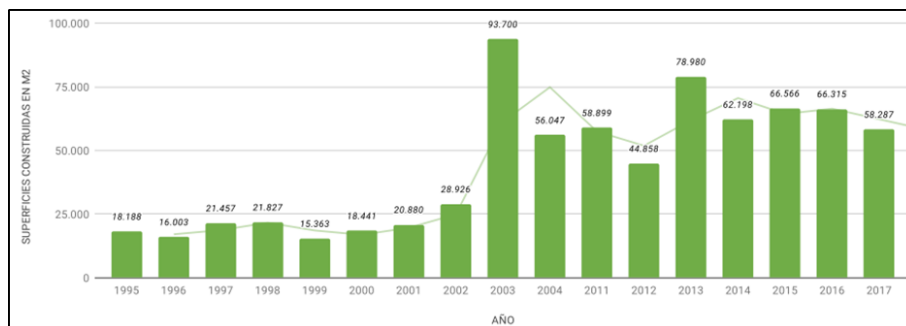
Se puede observar que desde el año 1895 la tendencia de crecimiento poblacional se mantiene, siendo el año 2010 el mayor porcentaje registrado (53,1%), respecto al censo anterior.

Este aumento poblacional también se refleja en datos brindados por el Registro Civil de la Villa de Merlo, donde se consta que para el año 2018 se realizaron 538 cambios de domicilios de personas oriundas de la provincia de San Luis, y 797 que corresponden a gente de otras provincias del país. Para el mismo año, se estimó un promedio de 111 cambios por mes, y 6 por día. Este aumento de población crea la necesidad de aumentar el área construida, tal cual lo expresa un representante del Sector Público, del área Gestión Territorial:

El mayor crecimiento poblacional viene atado a la parte de construcción, el mayor crecimiento poblacional estuvo también entre esos años, igual sigue ingresando gente todos los años de manera constante... Siempre el volumen de construcción viene atado a la cantidad de gente que se viene a vivir, aunque no es directamente proporcional (comunicación personal, 2019)

Metros cuadrados construidos

Gráfico N° 1: Superficies aprobadas para construir más las construidas efectivamente. Merlo, San Luis, años 1995-2017



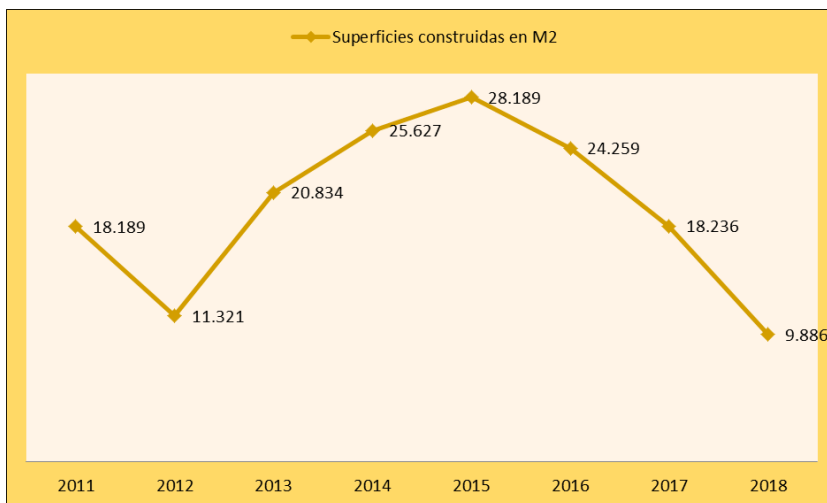
Fuente: Miranda et al. (2019)

El Gráfico N° 1 da cuenta de los proyectos aprobados, lo que no significa que se hayan construido todos. Además, tienen sumadas las superficies construidas relevadas. Si bien no permite saber con exactitud los metros cuadrados efectivamente construidos, nos permite tener una aproximación a los mismos.

Con los datos expuestos es posible constatar cómo, de manera paralela, se produce un considerable incremento de la superficie construida, a la vez que aumenta la población inversora. Con el advenimiento de la crisis del 2001, se dispara el número de construcciones, según afirma un representante del Sector Público, del área Gestión Territorial:

Después de la crisis del 2001, todos los que lograban sacar dinero del corralito, era para construir o comprar vehículos, entonces la construcción explotó por eso. Esos fueron los años de mayor cantidad de M2 de construcción. Esto continúa, pero en menor volumen (comunicación personal, 2019)

Gráfico N° 2: Superficies construidas en M2. Merlo, San Luis, años 2011-2018



Fuente: elaboración propia a partir de datos brindados por el área de Planeamiento y Gestión Territorial del Municipio de la Villa de Merlo, San Luis. Año 2019

Los datos obtenidos no discriminan la información respecto a qué metros corresponden a establecimientos vinculados al turismo o a residencias, comercios e industrias. Es por ello, que se analizan a continuación las construcciones relacionadas a la actividad turística de acuerdo con su evolución, cantidad y tipo de alojamientos.

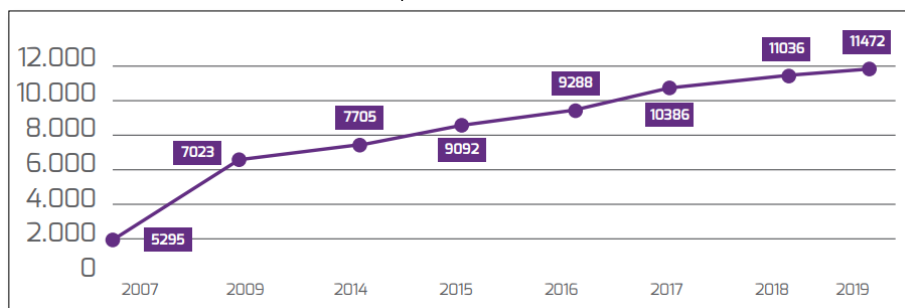
Evolución de la cantidad de plazas hoteleras y parahoteleras

Se puede observar en el Gráfico N° 3 que la oferta de alojamiento turístico de los establecimientos hoteleros y parahoteleros creció ininterrumpidamente, hasta alcanzar las 11472 plazas en 427 alojamientos en 2019. Esto

implicó, en los últimos 12 años un crecimiento total del 85% en plazas según los registros históricos con los que cuenta la Secretaría de Turismo y Cultura de la Villa de Merlo. Estos datos reflejan que la Villa de Merlo tuvo un incremento de 436 plazas en el plazo de un año. El área Gestión Territorial del sector público nota esta situación y lo expresa de la siguiente manera:

La plaza turística en Merlo yo considero que ya está saturada en cuanto a alojamiento, y por esto, se ha reducido notablemente a lo que solía ser, antes la aprobación de complejos de cabañas era enorme y ahora ya casi que no existen (comunicación personal, 2019)

Gráfico N° 3: Cantidad de plazas, años 2007-2019, Villa de Merlo

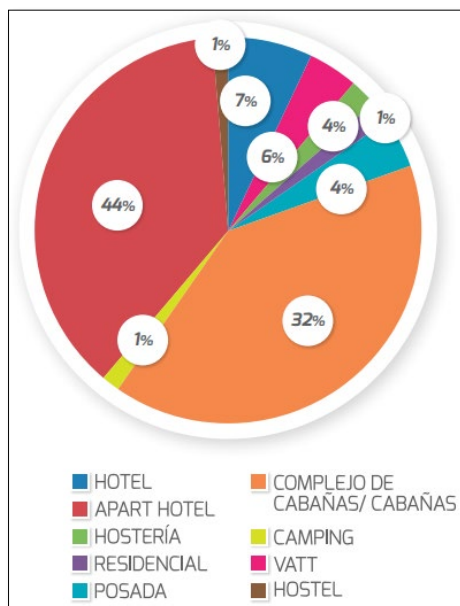


Fuente: Anuario Estadístico de Turismo 2018-2019. Secretaría de Turismo y Cultura. Villa de Merlo

Evolución de la cantidad y tipo de establecimientos hoteleros y parahoteleros

El Gráfico N° 4 muestra la distribución de los alojamientos que se encuentran habilitados según su tipología. Los datos que se exponen equivalen a 443 alojamientos turísticos que se encuentran activos comercialmente.

Gráfico N° 4: Porcentaje de la cantidad de alojamientos según tipología. Villa de Merlo. Año 2019



Fuente: Anuario Estadístico de Turismo 2018-2019. Secretaría de Turismo y Cultura. Villa de Merlo

Se puede ver a continuación (tabla 2) que predominan los alojamientos parahoteleros (77%) por sobre los hoteleros (23%), con una diferencia de 228 establecimientos habilitados para el año 2019.

Tabla N° 2: Oferta de establecimientos hoteleros y parahoteleros. Villa de Merlo. Año 2019

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

Fuente: Anuario Estadístico de Turismo 2018-2019. Secretaría de Turismo y Cultura. Villa de Merlo

Tipo de oferta del suelo

Queda en evidencia que los migrantes de Merlo, invierten mayoritariamente en alojamientos. El sector inmobiliario, como promotor de ello, nos comenta al respecto:

Los lotes se ubican en todos lados, en el centro sale fortunas, compran en barrios cerrados, countries (comunicación personal, 2019)

En este momento es mayor la oferta que la demanda, pero de todas maneras acá se vende (comunicación personal, 2019)

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

Tipo de demanda del suelo

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

La demanda de alquileres es muy elevada, habiendo poca oferta, hay mucha gente que necesita alquilar, pero el otro tema son los valores (comunicación personal, 2019)

La demanda es altísima, no hay casa para alquilar y tengo una lista de espera hoy con 17 personas esperando casas (comunicación personal, 2019)

A partir del 2001 hubo un crecimiento muy importante. Se mantiene, por ahí en época de crisis como ahora no es tan marcado pero el crecimiento sigue sostenido. Se debió en un principio a un tema de movilización de dinero cuando fue lo del corralito en el 2000, era una manera de girar el dinero de las cuentas y después, debido a la gente escapando de las ciudades (comunicación personal, 2019)

Para poder conocer quiénes son las personas que invierten en Merlo, se cita a continuación testimonios de un funcionario del sector público, de un

profesional nativo y del sector inmobiliario, donde manifiestan características y demandas de sus clientes:

Los nuevos migrantes provienen generalmente de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza, pero en mayor número de Buenos Aires (Sector Público, área Gestión Territorial, comunicación personal, 2019)

El cliente es una persona mayor a los 40 años que viene a buscar tranquilidad y viene a hacer un cambio de vida, es un segmento de adultos mayores. Proviene de ciudades grandes, como Buenos Aires, Santa Fe (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019)

...Piden buenas vistas y lotes amplios (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019)

En Merlo se da el fenómeno que casi el 80% del inversor es de Capital Federal y Gran Buenos Aires, un 10% es del resto del país y un 10% de nativos que hemos quedado, que somos poquitos (Colegio de Ingenieros, integrante nativo, comunicación personal, 2019)

Hay mucho alquiler comercial, mucha oferta, y el residencial apunta a lo que no es compartido, si es cerrado mejor, sin vecinos, lejos de la avenida, la pileta no es excluyente y si es en una sola planta mejor (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019)

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

Conclusiones

Esta investigación se dedicó a conocer cómo el crecimiento urbano impacta en un destino turístico de sierras con migración de amenidad.

Partiendo de la comparación con otros destinos turísticos se evidencia que las continuas migraciones generan transformaciones sociales y territoriales, que inciden regresivamente en el desarrollo local. Estos destinos turísticos están siendo consumidos por la lógica capitalista de la expansión urbana, donde su naturaleza y paisaje es la excusa perfecta para el juego de los desarrollos inmobiliarios. Así, queda en evidencia que el sector inmobiliario lidera el crecimiento de la ciudad de Merlo, respondiendo a la demanda del suelo.

La migración de amenidad o por estilos de vida son procesos que ofrecen demanda genuina a los desarrolladores inmobiliarios para la constitución de este tipo de productos urbanos, son un resultado y un acelerador del proceso urbano. Producen espacios con servicios urbanos de baja calidad, baja densidad de población y muy débiles vínculos con el medio ambiente. Provocan también nuevos conflictos y nuevas formas de interacciones sociales.

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

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

Las sucesivas migraciones no solo han generado un crecimiento acelerado y espontáneo de la ciudad, sino que han contribuido a la exclusión social y a la

fragmentación espacial, donde se revalorizan las áreas rurales como áreas residenciales, y se restringe el acceso a gran parte de la población.

La radicación de personas en estos destinos continúa, por lo tanto, también la valorización inmobiliaria. El combate a la especulación y privatización dependerá si el Estado continúa en un rol facilitador o asume un rol activo en el manejo del crecimiento de estos procesos de reconversión de los destinos.

El problema además del crecimiento urbano es el orden elitista actual y excluyente. El capital construye un paisaje a su propia imagen: sectorizado, fragmentado, despersonalizado y homogéneo, invisibilizando las necesidades del nativo y las expectativas de mejora de calidad de vida de los propios migrantes.

El modelo productivo dominante es el inmobiliario y del sector de la construcción, y su crecimiento como motor de la economía evidencia los inconvenientes de la monoproduktividad y de la falta de innovación y el aumento de la desigualdad.

Bibliografía

Brites, W. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9(3), p. 573-586. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1931/193153097014.pdf>

Conterno, A. C. (2015). Razones de la migración por amenidad en San Martín de los Andes (Trabajo final integrador). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Recuperado de: <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/147>

Costamagna, N. (2019) *Historia de la Villa de Merlo: siglos XVIII y XIX*. Ed. Nora Lilian Costamagna.

De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Revista Nueva Sociedad*. N° 212, p. 82-96. Recuperado de: <https://biblat.unam.mx/es/revista/nueva-sociedad/articulo/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-transformacion-urbana>

Domínguez Martínez, L., Martí Ciriquián, P. y Nolasco Cirugeda, A. (2016) Turismo residencial de noreuropeos en la Costa Blanca: su manifestación territorial y estudio de casos representativos. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 20(547), p. 527-551. Recuperado de: <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/547/20035>

Escobedo Idelfonso, V., Osorio García, M., Cortes Soto, I. y López, A. (2015) El turismo residencial en Minalco. Un destino rural del interior de México. *Teoría y Praxis*, 17, p. 37-70. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=456144902003>

González, R. (2011) Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del oeste canadiense y de la norpatagonia argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20(5), p. 1102-1122. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1807/180722704008.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INDEC] (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010: censo del Bicentenario: resultados definitivos*. Serie B Nº 2. INDEC.

Miranda, L., Casaretto, E., Flores, M., Zarate, V., Rosales, S. (2019). Caracterización del sector empresarial turístico de Villa de Merlo, San Luis, generado a partir de la migración de amenidad. Ponencia en el II Congreso Internacional de Turismo De Serranías. Investigación y Gestión del Patrimonio. Facultad de Turismo y Urbanismo, Universidad Nacional de San Luis, Merlo-San Luis, 16, 17 y 18 de mayo.

Nacayama, L., Diez, R. y Rodríguez, M. (2009) Turismo y migración de amenidad. Percepción de los actores sociales en dos destinos turísticos de la provincia del Neuquén. Encuentro académico binacional "Turismo de montaña y grandes lagos: implicancias para la gestión territorial". Universidad de la Frontera en Pucón, Chile, noviembre.

Otero, A. (2001) Manejo del crecimiento de destinos turísticos de montaña: Whistler, B.C. Canadá y San Martín de los Andes, Neuquén. Argentina. Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo (CEPLADES TURISMO).

Otero, A. y González, R. (2014). Más allá de la sombra del turismo. Innovación y cambios territoriales en destinos turísticos de montaña. Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo [CEPLADES TURISMO]

Pontes, M. (2020) Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE revista latinoamericana de estudios urbanos regionales*, 46(137), p. 135-156. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7185646>

Ramé, M. (2015) El impacto físico funcional de los complejos turísticos en el territorio, en el Bio-Corredor Comechingones, provincia de San Luis. VII Simposio Internacional y XII Jornadas Nacionales de Investigación - Acción en Turismo CONDET. Congreso Internacional de Turismo – ANET. Facultad de Turismo, Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, octubre.

Salas, B. (2014). Migración de amenidad e inversión inmobiliaria en destinos de montaña. Caso de estudio: Junín de los Andes, Neuquén. Tesis de grado. Facultad de turismo, Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.

Sánchez, L. y González, R. (2011) DESTINOS TURÍSTICOS DE MONTAÑA CON MIGRACIÓN DE AMENIDAD. Implicancias en el desarrollo turístico local – Caso Caviahue, Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20(2), p. 288-306. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180717607002>

Stefanick, L. (2008) En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 21(5), p. 1114-1141. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1807/180724156003.pdf>

Informes

Secretaría de Turismo y Cultura. Anuario estadístico de turismo 2018-2019. Villa de Merlo, San Luis.