



Islas, Noelia Sabrina

La countrización en Villa La Angostura y su incidencia en la competitividad sustentable

Tesina presentada para la obtención del título de Licenciada en Turismo

Director: *Lic. Rodrigo González*

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el repositorio institucional RDI, que procura la reunión, el registro, la difusión y la preservación de la producción científico-académica éditada e inédita de la Universidad Nacional del Comahue.

Para más información, visite el sitio:

<http://rdi.uncoma.edu.ar/>

La iniciativa está enmarcada en la Ord. N° 0173/2014, con el objetivo de reunir y brindar acceso libre y gratuito a la información científica y académica, producto de las actividades de investigación, docencia y gestión institucional, a fin de garantizar la libre disponibilidad y acceso abierto al conocimiento científico.

Licenciamiento

Esta obra está bajo una licencia Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Argentina de Creative Commons.

Para ver una copia breve de esta licencia, visite

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>.

Para ver la licencia completa en código legal, visite

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/legalcode>

*COUNTRIZACIÓN EN
VILLA LA ANGOSTURA Y
SU INCIDENCIA EN LA
COMPETITIVIDAD
SUSTENTABLE.*

Tesis como requisito para obtener
la Licenciatura en Turismo.
Facultad de Turismo. Universidad
Nacional del Comahue.

Islas Noelia

Año 2014

Director Lic. González Rodrigo



***A las personas que me han apoyado a
lo largo de este proceso con consejos,
palabras de aliento, confianza,
energía positiva y con ganas de verme
llegar al final de esta carrera.***

Gracias.

INDICE DE TABLAS	5
INDICE DE GRÁFICOS	5
INTRODUCCIÓN.....	6
FUNDAMENTACIÓN Y METODOLOGÍA	8
PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.	9
OBJETIVOS PLANTEADOS.....	13
METODOLOGÍA	14
CONTEXTUALIZANDO LA TEMÁTICA.....	16
1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE COUNTRIZACIÓN EN EL MUNDO.	17
1.1 ESTADOS UNIDOS.	18
1.2 EUROPA.....	20
1.3 CANADÁ.	23
1.4 LATINOAMÉRICA.....	24
1.5 ARGENTINA.	30
1.5.1 Mendoza.....	31
1.5.2 Buenos Aires y su expresión máxima de urbanización: el caso Nordelta.....	33
1.5.3 Neuquén.....	35
1.5.3.1 San Martin de los Andes	36
“PROPIEDAD PRIVADA”: Villa La Angostura y el conflicto con EIDICO S.A – Cerro Bayo S.A.	41
TEORÍA SUSTANCIAL.....	43
2.1 LA PRODUCCIÓN NEOLIBERAL EN EL ESPACIO Y LAS NUEVAS CONFIGURACIONES URBANAS. .45	
2.1.1 TENDENCIAS CONSTITUTIVAS DE LAS CIUDADES EN AMERICA LATINA.....	48
2.1.1.1 Nuevas estructuras productivas, nueva dinámica urbana.	49
2.1.1.2 Desregulación, mercado de trabajo, ciudad desigual.	50
2.1.1.3 Negocios inmobiliarios, nuevos criterios urbanísticos.	52
2.1.1.4 EXPLOSION DE MOVILIDAD, NUEVA MORFOLOGIA URBANA.	53
2.1.1.5 Nuevos artefactos, uniformizacion del paisaje urbano.	55
2.1.2 RECONSIDERANDO EL TÉRMINO CIUDADANÍA EN SU ROL DENTRO DEL ESPACIO PÚBLICO.....	56
2.1.3 LA COMPETITIVIDAD	61
2.2 NUEVO ENFOQUE DE LA MODERNIDAD: EL POST TURISMO.....	63
2.2.1 MOVILIDADES EN TURISMO.	64

2.2.2 MIGRACIÓN POR ESTILOS DE VIDA.	66
2.2.3 LA SOMBRA DEL TURISMO: EL NEGOCIO INMOBILIARIO.	69
2.2.4 URBANIZACIONES CERRADAS.	74
RESULTADOS.....	79
3. PRODUCTO INMOBILIARIO EN VILLA LA ANGOSTURA.	80
4. EL ROL DEL ESTADO.....	89
5. MODO DE VIDA URBANO: ¿DE QUÉ MANERA SE REPRODUCE? ¿TIENE ALGUNA CONSECUENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DE LA DEMANDA TURÍSTICA DEL DESTINO?	98
CONCLUYENDO	105
BIBLIOGRAFÍA.	109
NOTAS	111
ANEXOS.....	115

INDICE DE TABLAS

TABLA N° 1: TOTAL PRODUCTO INMOBILIARIO.....	82
TABLA N° 2: INMOBILIARIAS DE VILLA LA ANGOSTURA Y SUS PRODUCTOS INMOBILIARIOS EN DETALLE.....	84
TABLA N° 3: EVOLUCIÓN DE PLAZAS EN PORCENTAJE.....	94
TABLA N° 4: EVOLUCION ANUAL DE PLAZAS SEGÚN CATEGORÍA. AÑOS DE MAYOR CRECIMIENTO Y DECRECIMIENTO.....	96
TABLA N° 5: AGENCIAS Y SERVICIOS EN TURISMO	97

INDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1: PRODUCTOS INMOBILIARIOS EN VILLA LA ANGOSTURA	82
--	-----------

INTRODUCCIÓN

El problema que guiará la investigación está relacionado a la Migración de Amenidades o por Estilos de Vida, Negocio Inmobiliario y Urbanizaciones cerradas o Countrización. Estos ejes temáticos son aplicados en un caso de estudio como Villa La Angostura, destino turístico de montaña, siendo fenómenos que están sucediendo hace varios años alrededor del mundo, y los cuales son interesantes con sus amplias ramas temáticas, sin embargo se busca encontrar algunos aportes específicos y contribuir así, a un mayor crecimiento en el conocimiento en la temática.

La idea surge de identificar una de las contradicciones causada por la Migración de Amenidades en destinos turísticos de montaña extraídas de investigaciones realizadas por el Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo (CEPLADES), coincidiendo además con mis intereses personales formados a lo largo de la carrera de Licenciatura en Turismo.

En el último tiempo de la historia mundial, la movilidad de personas o la migración por amenidades, ha experimentado un auge cada vez más importante alrededor del planeta. Diferentes factores han motivado la mudanza de personas hacia distintos destinos turísticos lo que conlleva diferentes repercusiones en la conformación del paisaje, la economía y la vida de los residentes en dichos lugares. La forma en que se ha ido instalando como crecimiento urbano y demográfico, ha sido por las siguientes necesidades: búsqueda de amenidades relacionadas a aspectos generacionales, laborales, de conveniencia, de seguridad, de estima, búsqueda de status o de destaque de la posición económico- social; y por razones de recreación, vacaciones, paz, naturaleza, o simplemente **todo** al mismo tiempo. Una de las formas a través de la cual se manifiestan todas estas necesidades en destinos turísticos, y en el caso de la presente investigación, destino de montaña, es la Countrización, denominada así a la proliferación mundial de urbanizaciones cerradas de las ciudades o pueblos que se caracterizan por tener acceso restringido a la persona no residente, y en la cual existen diferentes prestaciones y comodidades para distintos segmentos.

6

La presente tesis busca realizar aportes al conocimiento de las temáticas Migración de Amenidades o por Estilos de Vida y Negocio Inmobiliario, en base a objetivos planteados que intentan dar un paneo general basado en obtención de información y búsqueda de evidencias, que aplicados a un caso de estudio, permitan conocer más de qué tratan las mismas y en especial una de las consecuencias de las actuales “mudanzas” de los turistas, la Countrización.

Como **objetivo general** de la tesis se planteó *indagar y conocer el proceso de Countrización en Villa la Angostura en tanto representación y manifestación de las migraciones de amenidad y conocer de qué manera incide en la competitividad sustentable del destino*. Para poder contestar a este objetivo general, fue necesario conocer, al menos ahondar un poco en ejes temáticos planteados en forma de objetivos específicos, para que sirvan de marco teórico y empírico del caso de estudio, dando así, un encuadre más diverso y completo.

Entre los ejes temáticos u objetivos específicos que permitieron un encuadre más completo de los temas y que dieron mayor consistencia al objetivo general, se planteó: *Indagar* en antecedentes del proceso de countrización, en el mundo, el país y la región, para poder inferir luego cómo será su proceso en Villa LA Angostura en un plazo de diez años o más; el cual aporta conocimiento para poder entender de qué manera se ha manifestado el fenómeno en distintos países del mundo, y las diferencias o

similitudes que pueden observarse entre los mismos. *Realizar* una segmentación de los productos inmobiliarios en Villa La Angostura, que permite conocer la oferta inmobiliaria del destino y ver su relación con el desarrollo del destino, aspectos muy atractivos para conocer de un destino turístico como la villa. *Averiguar* cómo se reproduce el modo de vida urbano en Villa La Angostura y si tiene alguna consecuencia en la configuración de la demanda turística, lo cual es enriquecedor dado que proporciona información respecto de la población o residentes del destino. Y por último *Conocer* la actividad del sector público como promotor del negocio inmobiliario, regulaciones y herramientas aplicadas al desarrollo urbano y de qué manera incide en la competitividad sustentable de Villa La Angostura.

Cómo puede observarse, los objetivos específicos tocan un poco de todos los puntos de vista que interfieren en procesos como la Migración de Amenidades o por Estilos de Vida, los privados con su Negocio Inmobiliario y la Countrización, los residentes del destino y el Estado Público con sus políticas de acción y omisión.

Con todos estos objetivos y la información obtenida para responderlos, se busca dar un enfoque exploratorio de investigación para entender una forma de vida del siglo XX y XXI, aplicada a un caso de análisis: Villa la Angostura; siempre teniendo en cuenta la historia y el contexto mundial, regional y local en el cual actúan sectores privados o *desarrolladores urbanos*, el Sector Público o Gobiernos y la sociedad o población de los lugares (Que incluye a residentes y los turistas), los cuales conviven, intervienen y se interrelacionan.

FUNDAMENTACIÓN Y METODOLOGÍA

PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

“Las mudanzas” o Migraciones por Estilos de Vida que genera el turismo desde las ciudades a los pueblos o zonas rurales con paisaje natural, están teniendo lugar hace ya un tiempo en los destinos turísticos de montaña, y conllevan algunas contradicciones. Hace tiempo dicha tendencia destaca por las incidencias y problemáticas de distinta índole que intervienen en la configuración de los destinos turísticos de montaña.

Principalmente, el negocio inmobiliario es la principal actividad que deriva de la migración de amenidades dada la urgencia de responder a la necesidad de vivienda por parte de las personas que migran de la ciudad a los destinos de montaña. A esta situación se suma el deseo por parte de las mismas personas de tener algún micro-emprendimiento que les permita sobrevivir en el nuevo lugar de residencia y aquellos inversores de gran envergadura que buscan emprender algún negocio de mayor magnitud en el destino, como ser hoteles, complejos de cabañas, complejos turísticos recreativos, espacios recreativos como canchas de golf, todos ellos con diferentes necesidades también, de comunicación, de salud, seguridad, vivienda, educación, participación política, etc.

Lo preocupante de este tipo de crecimiento, es que provoca distintas problemáticas relevantes en el desarrollo local de las comunidades y en el turismo como principal actividad económica de los mismos. El negocio de la construcción o especulación inmobiliaria ha tenido lugar en varios países del mundo, tanto en países de América (Canadá, Costa Rica, Chile), como de Europa (España)¹. En todos los casos está presente la búsqueda de amenidades por parte de los turistas- residentes, pero la importancia debería estar puesta en los beneficios que genera la inversión en ladrillos como efecto multiplicador de la economía. Teniendo en cuenta los países que están experimentando esta tendencia en los destinos turísticos, ya sean de montaña o de costa, las problemáticas que conlleva la actividad para el desarrollo local son considerables en relación al derrame sobre la economía que el negocio inmobiliario debería generar.

Las problemáticas que se generan a partir de las migraciones de amenidad y la respuesta a ellas, traducida en negocio inmobiliario y especulación inmobiliaria, son de carácter social, económico, político, de competitividad, ambientales, de infraestructura y culturales, entre las más destacadas. En estos destinos se entiende al crecimiento en metros cuadrados construidos, como crecimiento positivo en el destino, sin tener en cuenta variedad de factores que son condicionantes de la vida cotidiana y del desarrollo local.

Las problemáticas más relevantes son:

- ✓ Reducción notoria de accesos a lugares públicos como lagos, dada la venta indiscriminada de lotes.
- ✓ Marginación y pobreza
- ✓ Crecimiento exagerado de la construcción en oferta de alojamiento que se traduce en crisis de rentabilidad dado que la oferta supera a la demanda
- ✓ Insuficiente infraestructura de servicios básicos como redes cloacales, cableados eléctricos, conexiones de gas debido al crecimiento demográfico
- ✓ Falta de personal idóneo para tomar decisiones e iniciar la acción en pos de la actividad turística y del destino en general,
- ✓ Aumento del costo de vida

- ✓ Pauperización de las condiciones laborales por la estacionalidad de los puestos de trabajo y la creciente exigencia en capacitación e idoneidad,
- ✓ Falta de acceso a la vivienda por los crecientes costos para conseguirlas,
- ✓ Problemas entre el sector público y privado,
- ✓ Cambios en las ordenanzas o leyes que rigen y regulan la actividad de la construcción, o protegen áreas prístinas para su preservación y conservación, para poder llevar a cabo proyectos inmobiliarios que si no se modificaran las herramientas de regulación, no podrían concretarse.
- ✓ Primacía del Negocio Inmobiliario por sobre otras actividades, dado que en algunos lugares es la principal actividad por la rapidez en ejecución de barrios, loteos o creación de vivienda que en muchos casos el Sector Público no puede llevar a cabo por sí solo dados los altos números de inversión que se necesitan para ello.
- ✓ Aumento de la contaminación sonora y visual,
- ✓ Descontento por diferencias entre residentes antiguos y los migrantes o residentes más recientes en los destinos, dado que los primeros traen usos y costumbres de sus lugares de origen que no coinciden con las pautas de consumo o convivencia de los segundos: “Los nuevos residentes quieren reproducir su antiguo modo de vida urbana, pero ahora dentro de un ambiente de montaña lo cual ejerce presión dado que esto debe ser reproducido en el nuevo entorno”.²

Otra consecuencia que surge de la migración de amenidades es la *Countrización*. Es a partir de la “mudanza” de los turistas que trae como consecuencia la necesidad de encontrar amenidades en los destinos de montaña, en primer lugar de una vivienda, lo que oculta otro tipo de necesidades como de seguridad, estima, status, lo que da origen a la construcción de barrios cerrados como una de las respuestas a esas exigencias. Las inmobiliarias satisfacen las necesidades de los migrantes a través de las nuevas inversiones, del consumo de territorios, “configurando un nuevo modelo de ciudad difusa que va dando lugar a nuevas formas” (GONZALEZ et al, 2009). Es en esta ciudad difusa que la countrización en los destinos de la cordillera está tomando importancia dado su crecimiento constante a lo largo de los años. No es difícil encontrar conjunto de barrios cerrados que ofrecen las condiciones de seguridad y aislamiento para los nuevos residentes (GONZALEZ et al, 2009).

10

El foco de la investigación estaría puesto en indagar y conocer el proceso de *countrización* en Villa la Angostura en tanto representación y manifestación de las migraciones de amenidad y su incidencia en la competitividad sustentable del destino.

Para poder acercarse un poco a lo que la *countrización* implica se debe partir de identificar que, son algunos turistas- residentes los que buscan vivir en complejos turísticos residenciales o los denominados countries, dado que su capacidad económica, status social y pertenencia a una ciudadanía privilegiada se los permite³.

El mercado inmobiliario da respuesta a las exigencias de una “nueva y pujante demanda”⁴ construyendo esos espacios en las áreas de montaña y “apropiándose del paisaje simbólicamente, como una mera mercancía de consumo”⁵. Los migrantes tienen exigencias, y las inversiones en grandes complejos cerrados de countries son la respuesta a esas exigencias.

Es necesario investigar para saber si es un problema en algunos destinos, partiendo de aspectos que permiten delinear y explicar el fenómeno a nivel mundial, en la región de los lagos y aplicado a un caso específico de estudio, por ello, deben ser tenidos en cuenta y de esta manera encontrar algunas

explicaciones de cómo funciona realmente en cada lugar dadas sus características demográficas, histórico- contextuales, económicas y políticas.

En primer lugar, es importante tener en cuenta los países con destinos turísticos alrededor del mundo que están pasando por los efectos de la migración de amenidad y el negocio inmobiliario. Para poder abordar el problema de investigación, es importante considerar a los destinos turísticos del mundo que ya están experimentando la misma situación que se está viviendo en los destinos de montaña de la Norpatagonia Argentina, para de esa forma poder reconocer en que estadio de evolución está el fenómeno y poder a partir de allí, reconocer la situación en Villa la Angostura para gestionar desde una óptica preventiva y correctora de situaciones.

En segundo lugar es importante identificar la oferta inmobiliaria que existe en el destino turístico, haciendo un relevamiento de las empresas que ofertan productos en ciertos barrios o countries que ofrecen vivienda y actividades recreativas o turísticas a la vez. Esto ayudará a saber qué lugar ocupa en la economía del destino la inversión inmobiliaria en relación a otras actividades, como ser el Turismo.

En tercer lugar, se debe conocer si estos nuevos residentes viven “plenamente” o les falta algo, este aspecto estaría relacionado con el denominado *efecto espejo* (GONZALEZ et al, 2009), término utilizado para describir el hecho en que los nuevos residentes reproducen su antiguo modo de vida urbano en un destino con entorno natural dado que muchas de las condiciones que facilitaban y hacían viable la vida en la ciudad empiezan a ser necesitadas y requeridas ahora en un ambiente de montaña. Es interesante saber cómo se da esta reproducción en el destino para saber si la demanda turística del destino puede ser reconfigurada, dado que los nuevos residentes exigen productos más innovadores relacionados a las actividades recreativas que pueden que no estén al alcance de la mayoría de los turistas por sus características y precios.

En cuarto lugar, es necesario indagar en el papel del Estado como promotor del negocio inmobiliario, específicamente en el desarrollo y la promoción a la construcción de countries o barrios cerrados en Villa la Angostura para conocer su incidencia en la competitividad sustentable del destino turístico. En este marco actual de especulación inmobiliaria en los destinos, se debe reconocer el accionar del sector público como actor fundamental en la promoción y el desarrollo local. Esta actividad económica está provocando problemáticas sociales, culturales, económicas, políticas, de infraestructura, y turísticas; las cuales se vienen generando y complejizando desde hace tiempo debido al crecimiento sostenido y no planificado. De todas maneras, en algunos destinos, existe un plan de ordenamiento territorial concreto pero no fue cumplido al pie de la letra a medida que el destino iba creciendo. Las excepciones a las normativas y las políticas de crecimiento mediante la promoción de tierras a muy bajos precios, han modelado a los destinos de montaña de manera desorganizada. Todas las decisiones tomadas por el estado afectan a la competitividad del destino, por ello sería ideal identificar los aspectos en que este sector beneficia o perjudica en el impulso de la misma. También, es lógico exponer que los destinos y ciudades van cambiando, la población no es la misma desde el inicio fundacional a la actualidad, las necesidades habitacionales van cambiando y es necesario si no se hizo algún plan de desarrollo territorial, ir actuando en la inmediatez para dar respuesta a los problemas y necesidades que van surgiendo, y es acá donde se empiezan a hacer modificaciones y exenciones a las ordenanzas, decretos, leyes y todo instrumento legal que haya establecido cláusulas que hoy no se ajustan y entorpecen el accionar del gobierno.

La tendencia a vivir en “ciudades o aldeas cerradas”, contribuye a la diferenciación entre las personas pudientes y aquellas personas que no cumplen con esos requisitos de muy buen pasar económico y estabilidad. Las diferencias de clase entre los antiguos residentes y los nuevos residentes,

las personas que “viven adentro” y las que “viven afuera”, pueden ser perjudiciales para las relaciones internas entre la comunidad local y los nuevos migrantes.

Respecto al turismo, estos complejos funcionan como verdaderos centros turísticos privados, que contienen instalaciones deportivas y recreativas con posibilidad de realizar actividades dentro de su propio paisaje dado que están emplazados en grandes extensiones de tierra. De todas maneras, estas personas exigen nuevas actividades recreativas para poder realizar durante el año. Entonces, se debe tener en cuenta que el nivel de vida de los residentes y la configuración del destino en base a ello, puede condicionar el tipo de turismo que se pueda llevar a cabo en los mismos. Esto quiere decir que esta nueva forma de crecimiento en el destino, dadas las características de los nuevos residentes, puede configurar una demanda que tiene exigencias de productos más especializados o novedosos que son para un grupo pequeño y selectivo, dado su alto poder adquisitivo y sus características socio-demográficas que hacen que se deba atender un producto- mercado distinto al que se estaba trabajando en el destino actualmente. De todas formas como se verá más adelante, no es el caso de Villa La Angostura aunque es un punto importante de estudiar en otros destinos turísticos, para saber si es una situación que debería atenderse o no es la dirección a la que el destino deba dirigirse.

Finalmente, es importante considerar a todas aquellas situaciones, aspectos, problemáticas que afectan de manera negativa la imagen turística del destino. El destino se configura a partir de la construcción de una imagen, y no solamente la fragmentación territorial repercute negativamente en la misma, sino que problemas como la primacía del negocio inmobiliario por sobre la actividad turística, la fuerte demanda de necesidad habitacional, poca gente idónea para prestar servicios al turista, el desconocimiento de las cualidades y productos que tiene el destino, la poca variedad de prestadores turísticos, porque casi todos están basados en el alojamiento, deben poder identificarse y conocerse para tomar decisiones eficaces y eficientes. La imagen se construye de forma competitiva y es proyectada “hacia afuera” para atraer nuevos turistas o mantener a los turistas actuales, por ello es importante conocer el fenómeno de la Migración de Amenidades o por Estilos de Vida, el Negocio Inmobiliario y la Countrización con sus implicancias en la competitividad de la villa como destino elegido para caso de estudio.

OBJETIVOS PLANTEADOS

GENERAL

Conocer el proceso de countrización como representación o manifestación de las migraciones de amenidad en Villa La Angostura y de qué manera incide en la competitividad sustentable del destino.

ESPECÍFICOS.

- ✓ Indagar en antecedentes del proceso de countrización en el mundo, el país y la región, para poder inferir luego cómo será su proceso en Villa LA Angostura en un plazo de diez años o más.
- ✓ Realizar una segmentación de los productos inmobiliarios en VLA para conocer la oferta inmobiliaria existente y su relación con el desarrollo del destino.
- ✓ Averiguar cómo se reproduce el modo de vida urbano en Villa La Angostura y si tiene alguna consecuencia en la configuración de la demanda turística.
- ✓ Conocer la actividad del sector público como promotor del negocio inmobiliario, regulaciones y herramientas aplicadas al desarrollo urbano y de qué manera incide en la competitividad sustentable de VLA.

METODOLOGÍA

Es importante aclarar que debido a distintos motivos propios del tiempo, el avance y para el mejoramiento de la calidad de la presente investigación, se han readaptado algunas cuestiones metodológicas respecto del Plan previamente realizado.

Diseño de Investigación.

La presente tesina tiene dos momentos metodológicos. En un primer momento y coincidiendo con el primer objetivo específico: *Indagar en antecedentes del proceso de countrización en el mundo, el país y la región para poder inferir luego cómo será su progreso en Villa la Angostura en un plazo de diez años*, será de exploración. Este primer momento permite ganar familiaridad respecto del tema elegido teniendo en cuenta a la countrización como proceso en el mundo, aplicado a un caso de estudio, Villa la Angostura en Neuquén Argentina.

En un segundo momento y aplicado al resto de los objetivos, el diseño de la investigación será descriptivo. Este esquema es elegido dado que permite responder al cómo es, se describen las variables del tema sin profundizar en las relaciones que se establecen entre las mismas (el porqué).

Con el objeto de enriquecer la investigación se tomó el caso de estudio de Villa la Angostura como caso de estudio, para obtener los conocimientos necesarios para encontrar la respuesta a los objetivos planteados.

Enfoque de investigación.

El enfoque de la investigación es cualitativo porque parte de la percepción que la realidad ofrece, es un proceso inductivo, la observación y el estudio de la realidad, el pasaje de las situaciones particulares a las generales y viceversa, permite la construcción conceptual para describir el fenómeno de la countrización.

Tipo de triangulación.

La triangulación utilizada será de datos y metodológica. La primera tendrá lugar a partir de recolección primaria in situ, a informantes claves, organismos públicos y privados. La recolección de datos secundaria está presente en la búsqueda de información en investigaciones, libros, artículos e investigaciones en internet, artículos periodísticos, promoción a través de flyers y otros soportes de promoción de productos urbanos inmobiliarios. En cuanto a la metodología, se combinan técnicas de recolección cualitativa y cuantitativa, dependiendo de la necesidad de aplicación para las unidades de relevamiento.

Criterio de muestreo.

UNIDADES DE ANÁLISIS	Las unidades de análisis serán: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuevos residentes. 2. Antiguos residentes. 3. Sector público. 4. Inmobiliarias.
UNIDADES DE RELEVAMIENTO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los nuevos residentes/migrantes que hace pocos años que están (tres o menos). 2. Los antiguos residentes y que permanecen todo el año en la villa. 3. Funcionarios públicos que conozcan de la situación en la villa. 4. Representantes directos en la toma de decisiones de las inmobiliarias.
MUESTRA	El muestreo para cada unidad de análisis será no probabilístico para todas: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuevos Residentes: no probabilístico aleatorio. 2. Antiguos residentes: la muestra será intencional o por conveniencia, porque los individuos de la población serán seleccionados directa e intencionalmente. 3. Funcionarios públicos: La muestra será obtenida por bola de nieve, se localiza a algunos individuos, los cuales conducen a otros, y estos a otros, y así hasta conseguir una muestra suficiente o que aporte la información suficiente para la investigación. 4. Representantes de las inmobiliarias: el muestreo será intencional o por conveniencia y el criterio seleccionado será aquellas inmobiliarias con más años de venta en Villa la Angostura.
UNIVERSO	El universo de estudio será definido a partir de las personas que residen/trabajan/operan/planifican en Villa la Angostura al momento de recolectar los datos.
TAMAÑO MUESTRAL	Por saturación de datos, teniendo en cuenta las posibilidades de relevamiento.

FUENTE: Elaboración Propia año 2.014.

Técnicas de Recolección de datos.

Para los nuevos residentes en barrios cerrados la técnica de relevamiento de datos será una entrevista no estructurada, que surge de charlas informales no planificadas y espontáneas, que aportan a la recolección de datos ya que las preguntas son para obtener información, pero que no queda registrada salvo en la memoria del entrevistador. Es subjetiva.

Para los funcionarios públicos, la técnica de recolección será una entrevista semi-estructurada que contenga preguntas con aspectos relacionados a todos los temas que puedan aportar a los objetivos de la investigación. Manteniendo un orden y coherencia.

Para las inmobiliarias que ofrecen productos urbanos la técnica será entrevista semi-estructurada al igual que para los funcionarios públicos salvo que para obtener información propia de su rubro.

CONTEXTUALIZANDO LA TEMÁTICA

1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE COUNTRIZACIÓN EN EL MUNDO.

Para poder clarificar y ejemplificar algo de lo que sería el proceso de *Countrización* en el mundo, el país y la región, se ha tomado como base la Tesis del Doctor en Ciencias Sociales en el Área de Desarrollo Regional, Murrieta Ramón del año 2008, porque ha sido un verdadero hallazgo a los fines de la presente investigación, dado que realiza aportes importantísimos en el entendimiento de los fraccionamientos cerrados como los llama él, en Estados Unidos, Europa y Sudamérica.

En los últimos veinte años, la transformación en la organización espacial de las ciudades tienen que ver con una forma de ordenar el espacio urbano manifestado en los fraccionamientos, los cuales constituyen zonas que se ha identificado en el debate académico como cerradas, gated communities, cercadas, y otras.⁶ Las urbanizaciones cerradas son un reflejo de las condiciones que se instalan en las ciudades, por un lado, ante el incremento de conductas delictivas, agresiones individuales y, por el otro, el acaparamiento de suelo por parte de los empresarios inmobiliarios y el capital económico que de ellos emana. Le Goix (2003, 8; citado en MURRIETA; 2008: 58), señala tres elementos importantes a resaltar en este análisis socio espacial de las urbanizaciones cerradas, ya que ellos implican como se tejen los lazos del habitar y la formación del espacio social en estas reducidas áreas urbanas: “el primer factor es la demanda por **seguridad**, segundo, la **relación entre gobiernos locales y desarrolladores privados** de suelo y tercero la creación de **externalidades entre los vecinos**”.

La dinámica espacial en la que se ve envuelta la configuración de las urbanizaciones cerradas en los territorios urbanos responde a una realidad donde la globalización, las innovaciones tecnológicas, los problemas sociales urbanos, se manifiestan de forma directa e influyen en el comportamiento de la población. Pero también son factores de división y fragmentación, que no sólo cobijan grupos altos, medios, sino que la fuerza del encerramiento urbano se extiende a sectores populares, esto muestra las preferencias y gustos en ciertos sectores sociales se dan hasta el privilegio de elegir un lugar donde vivir, donde recrear sus propios deseos y gustos (MURRIETA; 2008: 60).

López y Rodríguez (2004: 25; citados en MURRIETA; 2008: 86), anotan: “**el desarrollo urbano y la promoción de los espacios dependen en gran medida de la imagen construida**. Es por ello que la publicidad y la información transmitida a través de los medios de comunicación masiva promueven ciertos estereotipos o se valen de éstos a favor de sus intereses. En este sentido, la identidad y las diferencias con el otro conforman comunidades, que a su vez, adoptan las imágenes con las cuales se relacionan y a las cuales usan para darle cohesión a su grupo”.

Las nuevas estrategias de hacer ciudad se plasman en el surgimiento de los imaginarios del habitar que se les presentan ante condiciones de mercadotecnia. Dos versiones refuerzan lo anterior: la primera describe: “La arquitectura del miedo está siendo promovida por los inversores inmobiliarios en el contexto de una sociedad de consumo. **Se utiliza la inseguridad urbana para adicionarle valores del consumismo actual como la exclusividad, el confort o la novedad**, todo para producir viviendas en comunidades con manifestaciones más o menos expresas de cerramiento como nuevos productos de consumo **y dejar atrás su carácter de necesidad básica**”. (López y Rodríguez 2004a, 26; Citados en (MURRIETA; 2008: 87).

La oferta y demanda de vivienda en cada ciudad y el diseño de urbanizaciones cerradas se ajustan a los procesos globales que tiene cada ciudad en países de América y Europa por ejemplo. Las particularidades en cada uno de los lugares que han creado enclaves cerrados pueden reflejar la inserción

de **nuevos mundos sociales** al interior de ellos. Los procesos de espacios que crean alteridades, diferenciación y paisajes urbanos distintivos hablan claramente de los mecanismos que han resultado de todo ese proceso de fragmentación territorial que se ha venido gestando producto de la creación de las urbanizaciones cerradas (MURRIETA; 2008: 60).

La fragmentación de la urbanización se materializa en su máxima expresión con la construcción de cercas perimetrales que aíslan la pieza de su entorno, la privatización de lo público se consigue controlando el acceso de personas *non gratas* a la urbanización, la segregación y homogeneidad social impiden una mezcla rica de perfiles de residentes en su interior, el fortalecimiento de la vivienda individual se convierte en centro de un reducido universo social (...) y la base para una serie de movimientos radiales motorizados en todas direcciones.⁷

Sin embargo, pese a que hay diferencias en cuanto a la fundación y creación de las urbanizaciones cerradas alrededor del mundo, siempre hay similares o iguales factores que terminan siendo los que caracterizan la existencia de dichos *mundos* en destinos turísticos y ciudades: diferenciación de clases sociales, inseguridad, naturaleza, faltas de políticas de gestión, son algunas de las razones más generales a la hora de mudarse a un barrio cerrado. Por otro lado, la mayoría de las gated communitys a nivel mundial son exclusivas para clases sociales con alto a medio nivel de poder adquisitivo, en países de Latinoamérica como Argentina, México y Brasil, las personas además de la seguridad que buscan encontrar dentro de un barrio cerrado, también se convierten en una aspiración constante a la persona rica de posición acomodada. ¿Porqué decir esto? Porque es notable que las prácticas y los usos que han sido propias de las personas ricas y que siempre han sido deseadas por la clase media, están pasando a ser parte de las clases sociales más bajas que también quieren pertenecer a algún grupo acomodado de la sociedad y que tiene ese algo que pareciera que los más carenciados no tienen. Esta diferencia y exclusión social es continua y constante, todo el tiempo se está corriendo, y a las clases medias, y las personas de clase alta buscan otro tipo de prácticas y consumos que los vuelvan a diferenciar, siendo un círculo vicioso dentro de las sociedades. Citamos en un ejemplo a la Ex Directora de Turismo de Villa La Angostura:

18

“El vivir en un country es de status y socialmente se apoya. ¿Cuál es el problema del country? El problema es porque los gobiernos manifiestan el inconsciente de la sociedad, ¿Porqué los gobiernos hacen eso? Porque hay una anuencia desde el silencio de las sociedades que lo aceptan, porque si no lo tienen lo aspiran [...] En realidad no es que se quiera cambiar, sino que es un resentimiento, apropiamos esos miedos, la inseguridad y justificamos vivir en un country; mis amigos que tienen una casa linda en un barrio abierto ya compraron casa en un country”.

A continuación se expondrán algunas características de los procesos que dan surgimiento a los fraccionamientos, barrios, urbanizaciones cerradas o gated communities en USA, Europa, y Sudamérica.

1.1 ESTADOS UNIDOS.

En Estados Unidos, las urbanizaciones cerradas, “configuran una permuta y ampliación de los compromisos u obligaciones basadas en pactos privados (private covenant) entre propietarios del suelo concebido **para asegurar (o defenderse de) ciertos usos del suelo que la gestión pública del planeamiento, bajo sus formas de controles de zonificación, urbanización y edificación, no logra manejar**” (Callies et al. 2002, 473) citado en MURRIETA (2008:50).

Una segunda característica se destaca en esta explicación que señalan los autores en el caso de Estados Unidos y donde se derivan dos elementos de interpretación del habitar que se construyen en los fraccionamientos cerrados. Primero, la creación de un nivel y/o estilo de vida, con grupos sociales específicos, y segundo, la tipología de los espacios cerrados para cierta actividad personal como es la recreación y el entretenimiento. Por su parte, [Sarah Blandy y Diane Lister (2003,1) citados en MURRIETA (2008)], señalan que **“el crecimiento de las gated communities en los Estados Unidos cubren el 11% de todas las nuevas viviendas, abarcan cerca de cuatro millones de personas”** (MURRIETA; 2008:51).

Así en esta descripción se observa una implicancia importante en el análisis de las comunidades cerradas: la relación entre los propietarios privados, y el uso del suelo que se genera en los espacios urbanos. Los mismos autores señalan que en Estados Unidos, el impacto de este tipo de asentamientos urbanos ha ido en aumento y se orientan a grupos sociales de ingresos medios y altos. Son resultado del proceso de desarrollo económico que se ha gestado en estados como Florida, California y Texas, donde se ha generado **“urbanizaciones de alto nivel o standing (lifestyle communities), lo que incluye las urbanizaciones privadas para jubilados y de golf y ocio.** En el caso de las urbanizaciones para jubilados tienen propietarios que están muy comprometidos en la política interior y en los quehaceres de la propia asociación de propietarios. Las urbanizaciones para el ocio contratan generalmente trabajadores ajenos que se encargan de velar por la gestión de la propiedad, la seguridad y el mantenimiento, de modo que no tienen que preocuparse de nada y pueden dedicarse a utilizar las instalaciones que han adquirido” (Callies et al. 2002, 474 citados en MURRIETA (2008:52).

Las comunidades cerradas de Estados Unidos, forman parte de enclaves socio-urbanos que se identifican [Callies y otros (2002, 477) citados en MURRIETA (2008)] en tres categorías: **urbanizaciones de “alto standing”, urbanizaciones de prestigio y urbanizaciones como zona de seguridad.** Estas tres, muestran tres tipos de sociedad, las primeras, agrupan comunidades de jubilados de clase media y alta, las segundas incluyen grupos altos que buscan distinción, homogeneidad y exclusividad, y las terceras se refieren a personas también de los estratos sociales medios que buscan en este tipo de asentamientos protección ante los índices de delincuencia que ofrece la ciudad. Pero también responden como lo señalan Blandy y Lister a la búsqueda de seguridad que la ciudad no brinda a los ciudadanos en demanda a la violencia y delincuencia que se genera en las localidades no sólo de Estados Unidos, sino también de América Latina, España y Europa donde se han desarrollado los fraccionamientos cerrados (MURRIETA; 2008:52).

“Las comunidades residenciales cerradas, de cualquier modo, intensifican la segregación social, el racismo, y el uso exclusivo de prácticas alrededor de un lugar, y tienen un número de conflictos de valores por los residentes” [Low (2003, 11) citado en MURRIETA (2008:54)]. En este caso, el individuo que adquiere una vivienda en estas áreas urbanas permite asumir nuevas posiciones y roles al interior del grupo, pero también al exterior ya que fuera de las cerradas, asume nuevas acciones, interacciones y percibe el mundo de diferente manera. Su realidad se ve influenciada por el grupo o comunidad en la que asume posiciones individuales y/o colectivas de manera singular. El lugar le impondrá cuestiones personales que observa en su contacto diario con sus mismos vecinos, quizá su libertad cuando vivía en los espacios abiertos de la ciudad, son absorbidas por ese microespacio que se genera al interior de las urbanizaciones cerradas (MURRIETA; 2008:54). Su habitar se ve reflejado entonces por los mecanismos de adaptación al medio que eligió para vivir, en este sentido: “La libertad individual y el fácil acceso para los residentes puede ser limitado en orden para lograr gran privacidad y control social para la comunidad en conjunto” [Low (2003, 11) citado en MURRIETA (2008:54).

En este sentido enfatiza Le Goix (2003,1; citado en MURRIETA; 2008: 55): “Las comunidades cerradas, cuyos muros, vecindades residenciales, representan una forma de urbanismo donde los espacios públicos son privatizados. En Estados Unidos, ellas **representan una parte sustancial de nuevos mercados de vivienda, especialmente en áreas recientemente urbanizadas**”. Un elemento más de análisis en las relaciones espaciales que se presentan en la estructuración de las comunidades cerradas, es el ser **objeto de políticas públicas** que promueven la idea de que en zonas privatizadas la vida es diferente al resto de la ciudad (MURRIETA; 2008).

En este sentido, Low (2003, 129 citado en MURRIETA: 2008), complementa lo señalado por Le Goix en el sentido de que, los fraccionamientos cerrados en Estados Unidos se orientan hacia la relación entre el espacio físico y el geográfico donde se ubican como el medio social que se genera en ellos: “en el nivel del medio ambiente construido, los muros, paredes y puertas son barreras visibles que tienen efectos sociales y psicológicos. En términos prácticos las comunidades cerradas restringen accesos a las calles y avenidas principales que pueden ser usadas por el público tanto como para el transporte privado”. O bien como lo señalan Callies y otros (2002, 479 citados en MURRIETA; 2008: 56): “Los límites pueden contribuir a dar sentido a la comunidad o destino compartido en el interior del área delimitada. Sin embargo, estos límites, en sí mismos, no pueden establecer vínculos de vecindad entre los que viven en la urbanización sin la presencia adicional de una vinculación social y conductual arraigada. En general, las urbanizaciones encerradas no cultivan activamente estos criterios determinantes de comunidad”.

Brickell Key en Miami, Estados Unidos. Es una urbanización privada separada por agua, se llega a través de un puente 8



20

Aportaciones que permiten identificar el engarce que tienen estas formas de ocupar el espacio urbano, creando zonas específicas, desde las plantas arquitectónicas, sus propias vialidades y además el cerrado de su medio físico. Vía puertas, muros, bardas, accesos electrónicos, son algunos factores que resumen los autores analizados en el ejemplo de Estados Unidos, donde su definición de *gated communities* forman parte de una estructura urbana que cobija a la construcciones cerradas en el conocimiento de formas de vida y procesos de socialización de grupos que se arraigan en la ciudad **buscando seguridad, protección, distinción** (MURRIETA; 2008:56).

1.2 EUROPA.

En Estados Unidos, al igual que en Europa, este tipo de comunidades cerradas alientan nuevas formas de habitar el espacio. Procesos como la **inseguridad urbana, el miedo que se desprende de ésta, la necesidad de seguridad, auto segregación, distinción, diferenciación y exclusividad** forman parte de ese mosaico de aspectos que se resaltan en las realidades urbanas de hoy en día y además conducen al análisis de lo que cotidianamente se construye en este tipo de espacios (MURRIETA; 2008:59).

Por ejemplo, “En Madrid, la principal línea de división del espacio urbano divide al Norte burgués y el Sur popular, borrando la antigua división entre el centro residencial y rico suburbio obrero. De suerte que hoy las grandes fortunas tienden a concentrarse todavía más al norte inclinándose ligeramente al oeste sus elecciones residenciales” (Pinçon et al. 2002, 540) (MURRIETA; 2008:59).

En esta ciudad española el factor espacial cubre una parte importante en la configuración de nuevas áreas urbanas donde se destina al uso de zonas residenciales dirigidas a grupos económicamente altos y por tanto se conduce a dibujar en el mapa urbano la presencia de una diferenciación de clases en tanto se **orienta el crecimiento poblacional hacia ciertas zonas de la ciudad de Madrid en contraparte con las desigualdades económicas que se presentan en el lado opuesto.** (MURRIETA; 2008:59).

Dos términos pueden definir metafóricamente la presencia de los fraccionamientos cerrados en las ciudades europeas: lo **guapo, agradable y ordenado**, que a su vez estarían relacionados con la presencia de la gente de clase, alcurnia y prestigio social, aquí haría su inclusión este tipo de asentamientos humanos, en oposición a lo que ocurre en lados extremos de las ciudades: **lo feo, desagradable y desordenado** que se manifiesta en colonias, invasiones y otro tipo de asentamientos humanos donde la riqueza económica es contrastante, la separación de grupos se produce en forma directa o bien combinando espacios urbanos (MURRIETA; 2008:59).

Una ilustración más se encuentra en la siguiente explicación: “Las familias afortunadas de la gran burguesía y de la aristocracia controlan los lugares en que viven, ya se trate de grandes ciudades como París, Lyon, Marseille o Bourdeaux, o de lugares de veraneo como: Deauville Dinard, Arcachon, Portes-en-Ré, donde pasan sus vacaciones (MURRIETA; 2008:59).

Esto en Francia se recrea de manera singular en los **espacios costeros**. La clase alta se da el lujo de construir sus propias villas habitacionales cerradas, donde se orienta “para su vida cotidiana, pero también para su recreo en el campo, en la montaña o en el mar, las grandes familias prefieren, por regla general, urbanizar ellas mismas un suelo virgen mejor que recuperar un hábitat ya usado” (Pinçon et al. 2002, 543 citado en MURRIETA; 2008:61).

Discursos que se ajustan a la formación entonces de un habitar particular, con orientación a formar grupos sociales homogéneos que buscan protección, seguridad o bien como en el caso de las regiones citadas en Europa, y en particular en Francia, y otros lugares del mundo, a revivir el privilegio de **“yo soy más que tu”**, o tener el derecho de gozar de un espacio acorde a mi posición económica. El ocio, recreación, miedo, son otros elementos que vale la pena seguir en la entramada de las urbanizaciones cerradas como separadores de individuos y grupos que, a su vez, sus propias trayectorias y experiencias urbanas les marcan ciertas formas de visualizar o entender sus vivencias (MURRIETA; 2008:63).

Patrick Le Louarn (2002, 530; citado en MURRIETA; 2008:64) explica: “La garantía de seguridad y prestación personalizada de servicios ofrecida por las urbanizaciones privadas atraerá, a partir de entonces, a la clase media. Sin embargo, se conoce la fórmula desde el siglo XIX en Francia, Inglaterra o en los Estados Unidos para las clases acomodadas. Allí aparecieron urbanizaciones privadas que ofrecían todos los servicios en el seno de una forma de copropiedad que aportaba principalmente a sus miembros una garantía de homogeneidad social” (MURRIETA; 2008: 64).

La situación de España, particularmente Madrid, las urbanizaciones cerradas se sitúan asociadas al **“Avance de las desigualdades sociales e intercomunitarias, a la inseguridad creciente, al deseo de**

mejores condiciones medio ambientales, de un estilo de vida alternativo, y sobre todo a transformaciones profundas en el sentido tradicional de los espacios públicos, privados y al papel asignado tanto a la iniciativa privada como a la administración pública en la construcción y funcionamiento de la ciudad” (Canosa 2002, 545 citado en MURRIETA; 2008:64).

En el caso de Madrid, los complejos residenciales cerrados aparecen como “una ciudad galáctica, caracterizado por su dispersión, el dominio de muy bajas densidades, una rígida segregación social y una fuerte fragmentación en piezas nítidamente individualizadas. Junto a ellos, otros elementos del urbanismo de la post modernidad como los centros comerciales, clubes deportivos privados, parques de ocio, tecnológicos, industriales y empresariales, salpican las vías rápidas de acceso a la ciudad central conformando un espacio complejo en expansión” (Canosa 2002, 546- 547 citado en (MURRIETA; 2008).

En el caso de Francia, se justifica la presencia de las urbanizaciones cerradas en razón del “miedo al otro, consolidado por verdaderos problemas de inseguridad y convivencia del espacio público, añadido a la segregación real de los barrios, acaba por convencer a la clase media de invertir un poco más para vivir en un lugar acreditado protegido. Un mercado está pues naciendo ante nuestros ojos para cuya regulación el Derecho Urbanístico no propone ningún instrumento” (Le Louarn 2002, 533; citado en (MURRIETA; 2008:65). Para Madrid, la situación sería algo similar a lo anterior: “El surgimiento de las urbanizaciones privadas en un contexto de aislamiento relativo respecto de los núcleos urbanos en cada uno de los términos municipales donde aparecen y sobre todo de escasa disciplina urbanística” (Canosa 2002, 551; citado en (MURRIETA; 2008:66).

En la construcción del habitar y del espacio social de las urbanizaciones cerradas como propuesta que se ofrece en las ciudades **europeas, inglesas y americanas**, se incluyen elementos como privacidad, prestigio, entorno natural privilegiado, equipamientos comunes y seguridad. Fortalecen además la creación de zonas que motivan a la creación de islas, células u otras formas de integrar grupos sociales con determinadas características que fijan sus posiciones individuales y colectivas de acuerdo a sus intereses (MURRIETA; 2008:66).

O como lo explica Canosa Zamora (2002, 553; citado en (MURRIETA; 2008:66): “Las urbanizaciones cerradas insisten en la magnificación del sentido de exclusividad, prestigio, distinción, incorporando además a través de los equipamientos y zonas comunes, la exaltación del contacto familiar, del ocio y un remedio de vida en comunidad difícil de alcanzar en la ciudad contemporánea”.

La Finca de Pozuelo, Madrid, España.



La casa del futbolista Cristiano Ronaldo en La Finca.



1.3 CANADÁ.

STEFANICK (2012)⁹, menciona que la migración de amenidad en Canadá puede ser entendida como resultado de dos fenómenos interrelacionados: **los efectos del ciclo de vida y los efectos generacionales**. En el segundo aspecto, este país comparte con las Islas Baleares de España, la mudanza de las personas que forman parte de la generación de baby boomers. Estos aspectos, además, hacen alusión a que los miembros de una misma generación tienden a hacer cosas concretas al mismo tiempo porque son de la misma edad, nacidos en la segunda Guerra Mundial en América del Norte. El resurgimiento del crecimiento demográfico en zonas rurales en las Montañas Rocallosas en Estados Unidos, que se llevó a cabo durante los años noventa, se debió a la migración de baby boomers de edad media, quienes se trasladaron a estas zonas por razones de estilo de vida. Este grupo de la población disfrutó de una prosperidad y salud sin precedentes y ya está jubilado o pensando en retirarse. Esta generación está preparada para recibir herencias importantes por lo que invirtió e invierte en la compra de segundas residencias alejadas de la ciudad que se vuelve cada vez más cara, hacia espacios de montaña donde pueden tener esa vida de relax y armonía que pueden brindar estos lugares; invierten en la búsqueda de un estilo de vida particular. Los baby boomers como generación, comparten valores ambientales y culturales comunes, haciendo que las personas que se encuentran dentro de la misma generación actúen en formas similares, dado que vivieron los mismos sucesos que formaron sus experiencias de vida. Como adultos jóvenes, los baby boomers, fueron participantes activos en los nuevos movimientos sociales, siempre involucrados en temas de interés social y político, centrados en las necesidades de "orden superior", en contraposición con las necesidades centradas en la seguridad, típica de la era de la depresión, que era de la cual provenían sus padres. Al acercarse a la jubilación, **esta generación busca salir de la gran ciudad en busca de un estilo de vida a ritmo más lento en un bello entorno**. Los migrantes dan un alto valor a las zonas próximas de las comunidades de montaña como un hábitat único. Un aspecto importante de la nueva era, es el **cambio tecnológico y la producción mundial**, que permite que las personas puedan trabajar virtualmente desde cualquier parte o lugar, permitiendo que se desplacen, y puedan combinar el trabajo con el disfrute en algún entorno natural.

23

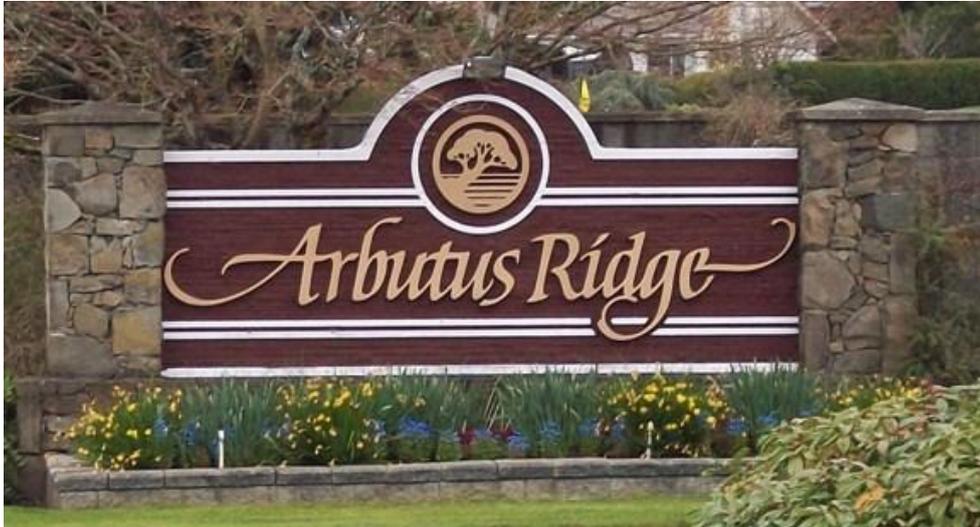
En cuanto a las urbanizaciones cerradas en Canadá, no es usual que estas existan. Los barrios con cerramientos físicos o explícitos con puestos de control y patrullas son extremadamente raros, están ausentes en algunos de los barrios más ricos de Canadá, como Bridle Path, en Toronto. Esto se atribuye a que el nivel **criminal y de inseguridad de muchas ciudades canadienses es mucho más bajo que el de sus vecinos estadounidenses** por ejemplo. Además, las leyes de planificación municipal en muchas provincias canadienses prohíben puertas cerradas en la vía pública como una cuestión de salud pública, por negar el acceso rápido de los vehículos de emergencia, como ser las ambulancias¹⁰.

Lo más común en los barrios de Canadá, en especial en las ciudades más grandes, es una especie de cerramiento implícito o simbólico el cual divide efectivamente la infraestructura y los servicios privados de estas urbanizaciones del resto de los barrios lindantes. Un ejemplo clásico de esto es el suburbio Montreal del Mount Royal, que tiene una larga valla corriendo a lo largo de su lado de L'Acadie bulevar cuyas intenciones principales son las de separar a la comunidad del barrio más popular. Además, muchas subdivisiones suburbanas más nuevas emplean puertas decorativas para dar la impresión de exclusividad y aislamiento¹¹.

Un ejemplo de cerramiento privado, es Arbutus Ridge, una urbanización limitada etariamente, construida entre 1988 y 1992 en la costa suroeste de la Isla de Vancouver. Arbutus, fue la primera

urbanización de retiro completo, construida en Canadá y que consecuentemente se volvió en el modelo y territorio ideal para lo que sería reconocido como un aceptado y popular modo de alojamiento determinado por edades.

Arbutus Bridge, urbanización cerrada para jubilados. Canadá.



Fuente: http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Canada

24

1.4 LATINOAMÉRICA

ORIGEN DE LAS GATED COMMUNITIES O URBANIZACIONES CERRADAS.

En la construcción de las ciudades privadas o urbanizaciones cerradas, en el contexto de Latinoamérica y México, quizás algunos patrones se repitan y trasladen a las ciudades de estas regiones. Los casos de Argentina, Chile, y Brasil son representativos en el origen, desarrollo y consolidación de estos asentamientos humanos dentro de la estructura urbana. México se agrega después en la constitución de estas ciudades (MURRIETA; 2008:68).

JANOSCHKA (2004)¹² hace una aproximación respecto al surgimiento de esta forma de vida, la cual se ha expandido a lo largo de las dos últimas décadas en Latinoamérica. El autor manifiesta que en las conclusiones del estudio, se deja sentado que la inseguridad y los índices criminales no son los factores motivacionales de mudanza de las personas, sino más bien, la **búsqueda de un estilo de vida ideal**.

El desarrollo urbano en Latinoamérica corresponde a diferentes tipos de intervención estatal (JANOSCHKA: 2004):

En la **etapa colonial**, el planeamiento dominante era la compactación del ejido urbano y la concentración social dependiendo de la distancia al espacio central. En este centro, persistía un status más alto debido a que concentraba las funciones políticas y sociales. Este modelo de ciudad era dado por la

realeza para la fundación de ciudades. Después de la independencia, las estructuras lineales comenzaron a ganar importancia, dado que las clases altas comenzaron a mudarse a nuevos hogares más allá del centro. Este último luego se convirtió en un centro para la feria de jardín y actividades de artesanos, y más tarde de la actividad empresarial. De todas formas, dice JANOSCHKA (2004), esto no cambió del todo la estructura antigua de la ciudad, pero significó una gran transformación en el formato urbano.

En los años '30 la mudanza de áreas rurales a centros urbanos significó un incremento masivo de población, y comenzaron las diferencias sociales entre ricos y pobres, siendo el típico modelo de la ciudad industrial moderna. Las áreas de clases altas fueron trasladadas hacia los alrededores, pero el rasgo más importante fue la expansión de los barrios carenciados. Tiempo después, comenzaron a surgir barrios de bajos ingresos en áreas marginales ilegales.

En las dos últimas décadas la urbanización tomó otra dirección. El autor lista algunas características de esta nueva urbanización (JANOSCHKA: 2004):

- ✓ Los barrios cerrados para las clases medias y altas fueron apareciendo alrededor del área metropolitana, rompiendo con la concentración sectorizada de áreas de clase alta.
- ✓ La expansión de los comercios, centros comerciales y centros de entretenimiento urbano están ubicándose a través de toda la urbe, y ya no se concentra en los sectores de clase alta.
- ✓ Que los barrios cerrados ocupen mayor espacio e integren mayores funciones se está volviendo cada vez más común. La complejidad y el tamaño de los mismos está superando el nivel de pequeñas ciudades, sobre todo en San Pablo y Buenos Aires, o en ciudades más pequeñas como Córdoba en Argentina.
- ✓ La nueva infraestructura de transporte ayuda a la dispersión, y la cercanía a las autopistas está siendo el patrón espacial más importante para la demanda de áreas residenciales.
- ✓ La producción industrial se está suburbanizando y localizando las actividades de logística en áreas periféricas industriales.
- ✓ Grupos sociales de bajos recursos y áreas marginales están siendo excluidos a través de muros o más barreras informales de acceso.

La exclusión social no solo es a través de la construcción de muros, sino de la accesibilidad que las personas tengan a ciertos servicios o facilidades. El autor asegura que los barrios cerrados como áreas de consumo y ocio, son generalmente accesibles a solo aquellos que pueden tener un auto, y actualmente, se puede contradecir esto, ya que muchas personas pueden acceder al vehículo contrayendo muchas deudas y conflictos para poder tenerlo, esto no sería un indicador de accesibilidad al barrio cerrado, sería mejor tener en cuenta varios factores que en su conjunto dan la pauta de posibilidad para acceder a este estilo de vida (tipo de educación, profesión y dedicación, actividades de recreación, destinos de vacaciones, cantidad de vehículos por familia, entre otros) (JANOSCHKA: 2004).

La globalización y el miedo a la criminalidad son dos argumentos centrales utilizados para explicar la difusión de los barrios cerrados. Pero estos no deben ser excluyentes, sino que es posible explicar el

origen de este comportamiento en la historia de las elites a través de las décadas porque no siglos (JANOSCHKA: 2004).

Las ciudades españolas coloniales de América Latina se caracterizaban por edificios residenciales con casas y patios internos, cerradas a la calle con puertas pesadas de madera, y antes de la mitad del siglo XIX las ventanas eran pequeñas y se ubicaban en lugares estratégicos para mantener la privacidad. Incluso dentro de estos edificios había segregaciones sociales, los invitados no podían acceder al segundo o tercer patio, reservados para las mujeres o para actividades de jardín. En esta época también había barrios cerrados para personas distinguidas como en Santa Catalina en Arequipa, o el Hospitolio Cabañas en Guadalajara. Durante el siglo XIX también surgieron barrios para los trabajadores de la industria minera, estos estaban altamente diferenciados y muchas veces amurallados o con accesos al público restringidos. Esto caracteriza como fue el proceso de crecimiento de los barrios cerrados, o comunidades cerradas, pero no difiere mucho de los casos en Europa (JANOSCHKA: 2004).

A finales del siglo XIX el precursor más significativo de los barrios cerrados modernos fue la presencia de hogares en el patio de las casas en zonas céntricas. Esto sucedió cuando los dueños de las casas se mudaban a las áreas más recientes y lujosas de la ciudad en crecimiento. Los patios de las casas de familia eran a la vez divididos para alquilarlos a familias de bajos recursos y esto tuvo lugar en las grandes ciudades latinoamericanas. Se llamaban tugurios en Perú o vecindades en México, y conventillos en Argentina y Chile (JANOSCHKA: 2004).

También son precursoras de las comunidades cerradas, los clubs country o club de golf. En el caso de Buenos Aires, el primer club country fue construido en 1930 aparentando el estilo de vida del burgués inglés. Estos clubes estaban en las afueras de la ciudad pero el rápido crecimiento de la aglomeración los integró al núcleo urbano durante la segunda mitad del siglo XX. Los clubes encontraban necesario resguardar sus territorios y asegurar el ingreso, debido a la baja ocupación durante la semana y la inminencia al ingreso de posibles intrusos. Hasta la década de los '70 el número de estos clubes era bajo y eran usados más que nada para vacaciones u actividades de fin de semana. A mediados de los '80, 70 clubes fueron fundados para las clases media- alta y alta, principalmente para actividades deportivas y como un ambiente casi natural (JANOSCHKA: 2004).

Teniendo en cuenta sus antecedentes, los barrios cerrados son asociados a un estilo de vida elitista. Hasta mediados del siglo XX las elites europeas fueron los puntos de referencia, **ahora es Norteamérica**. Toman como modelos a destinos como Miami para aplicarlos en América Latina y venderlos como estilos de vida. JANOSCHKA (2004) menciona que existen varias acepciones para referirse a las comunidades cerradas. En Brasil condominio fechado, en Argentina barrio privado, o fraccionamiento cerrado en México, barrio cerrado en Chile, Ecuador y Bolivia. De todas formas, se pueden identificar tres tipos de barrios cerrados según estructura, ubicación y tamaño:

✓ **Comunidades Cerradas Urbanas:** pueden ser definidos como casas adjuntas o bloques (de pisos u oficinas), con unas pocas facilidades comunes. El segmento de estos desarrollos pueden ser familias de clase media- baja en ubicaciones intermedias, o familias de clase media- alta en áreas principales donde la escasez de lotes limita el desarrollo de facilidades comunes.

✓ **Comunidades Cerradas Residenciales:** predominan las clases media- alta con casas individuales distanciadas. Estos desarrollos comparten un amplio radio de facilidades comunes incluyendo deportes,

facilidades para la comunidad y jardines. También hay barrios cerrados residenciales que no tienen facilidades comunes y son destinados a familias de clase media- baja.

✓ **Proyectos Monumentales:** las facilidades que tienen son culturales y educativas. Aunque hay pocos proyectos así, la dinámica y la apropiación del mercado económico hacen que este sea un segmento en rápida expansión.

Favela Paraisopolis, San Pablo, Brasil. Se puede ver el contraste enorme entre ostentación por la derecha, y suburbio y pobreza por la izquierda de la imagen¹³.



27

Estos 3 tipos de emprendimientos, manifiesta JANOSCHKA (2004), han explotado a lo largo de América Latina. Entre 1990 y 2001, en la ciudad de México, alrededor de 70 barrios cerrados con casi 50000 unidades habitacionales fueron lanzadas al mercado. En la capital de Argentina, Buenos Aires, existen actualmente más de 450 comunidades cerradas residenciales, el 80 % de ellas fueron construidas entre 1995 y 2001. A este número hay que añadirle una cantidad desconocida de torres jardín. En el año 2002 más de 130 de estas torres fueron ofertadas en los diarios como nuevos departamentos. San Pablo en Brasil también tiene un proyecto monumental llamado Villa Alfa, con alrededor de 35000 habitantes y más de 100000 personas trabajando en el. El autor también menciona a Córdoba como una ciudad secundaria que dentro del área metropolitana, tiene más de 50 desarrollos residenciales cerrados, uno de ellos Valle Escondido. Este es promocionado con el slogan "la nueva ciudad". También en ciudades de dimensiones medianas e incluso pequeñas, estos desarrollos se están volviendo cada vez más comunes (JANOSCHKA: 2004).

A estos tipos de emprendimientos se deben sumar los casi barrios residenciales, cuyas calles y vecindarios tienen una fuerte vigilancia y el acceso bloqueado durante la noche los cuales no aparecen como desarrollos cerrados en el mercado abierto inmobiliario. También, proyectos sociales de vivienda de los años '70, que hoy están cerrados y resguardados por vigilancia, se agregan a la disponibilidad actual de comunidades residenciales cerradas, lo que sucede también con extensas áreas inaccesibles debido a la gobernabilidad interna y el protagonismo de estructuras inseguras (JANOSCHKA: 2004).

Brasil en su constitución urbana recibe a las urbanizaciones cerradas como enclaves fortificados, basados en el régimen de condominios. Éstos son que son edificios con varios departamentos con destino a grupos económicos de clase media y alta, con cierta estructura de vigilancia, rejas y control de acceso. Esto se repite en Buenos Aires y en menor escala en la ciudad de México. Se debe considerar que este modo de

construir vivienda se refiere a un régimen de propiedad y no tanto de diseño o tipo arquitectónico. La **distinción y diferenciación**, se agregan en el caso de Brasil como elementos de identificación, son situaciones heterogéneas para los individuos que adquieren una vivienda de este tipo y donde la personalidad se fortalece en el sentido de crear estatus o prestigio social ante los demás, un sentimiento que produce actos particulares de los habitantes de los mismos departamentos (MURRIETA; 2008:68).

Los patrones que se repiten en otras localidades como Buenos Aires, Chile, México inclusive donde lo importante para un individuo, familia, es **tener algo propio**. Ello transmite una sensación de seguridad y protección al mismo tiempo, formas que las urbanizaciones cerradas asumen de manera fundamental al promocionar este tipo de valores ya señalados. En este sentido, se agrega: “la residencia y estatus social están obviamente asociados y la casa es un significado por el cual la gente publicita significados propios. Tanto como una consecuencia la construcción o adquisición de una casa es uno de los más importantes proyectos que la gente emprende. La casa realiza ambas declaraciones públicas y personales y cómo ésta relaciona lo público y doméstico. En la creación de una casa, la gente descubre y crea su propia posición social y su propio mundo íntimo” (Caldeira (2000, 263) citado en MURRIETA (2008: 69).

Los factores de carácter social y antropológico nos remiten a entender la creación de un micro espacio como lo representa el condominio para identificar un habitar que la gente de Brasil pueda representar y simbolizar como algo suyo, y quizá **convertir en ese imaginario de su estilo de vida un mecanismo de adopción de nuevas conductas, identidades e interacciones individuales y colectivas** MURRIETA (2008: 69).

En otro orden de ideas, los fraccionamientos cerrados, se incrustan sustancialmente en áreas urbanas que permiten crear procesos de apropiación territorial. Sus propias características de las puertas, murallas y control de accesos muestran una realidad dinámica cuyos actores se ven expuestos a la promoción que se realiza constantemente de valores, ideas, imágenes y formas de medio ambiente físico y social diferentes MURRIETA (2008: 69).

Rodrigues Soares (2002, 550) citado en MURRIETA (2008: 69) describe: “Desconcentración metropolitana y producción de urbanizaciones y territorios exclusivos son procesos corrientes en las grandes ciudades brasileñas: los ejemplos más conocidos son los condominios fechados del Distrito de Barra de Tijuca en Río de Janeiro y los “condominios ciudades” de Alphaville y Tamboré, situados en el sector Oeste de Sao Paulo”. El espacio físico urbano es un elemento para identificar dónde se orientan los nuevos asentamientos cerrados en América Latina, dónde se transforma lo que anteriormente se identificaba como una **clara división social entre los grupos económicos**: el centro dominado por las clases altas y la periferia cuyo estigma se asociaba a los de menos recursos, pobres, proletarios y otros grupos de clase baja y media MURRIETA (2008: 69).

Los nuevos procesos de globalización que han venido impactando no solamente a los países ricos y de alta presencia en el mundo, sino también, y con mayor razón, en aquéllos que están por debajo de los mismos han ido transformando las zonas urbanas de Latinoamérica, con la edificación de asentamientos humanos que tienden a separar y crear posiciones propias del lugar donde se establecen MURRIETA (2008: 70). Caldeira (Citado en MURRIETA (2008:70), maneja el sentido socio antropológico del individuo, la casa y los valores que giran en torno a ellos, donde su habitar se convierte en un proceso de adopción de actitudes y acciones propias a la pertenencia que adquiere su grupo. Rodrigues Soares (citado en MURRIETA; 2008:70), menciona otra peculiaridad de las urbanizaciones cerradas: su dimensión física y

territorial, a través de la configuración de nuevas zonas y cambios en los procesos de urbanización se dirigen a crear áreas exclusivas. Se describe en la situación de Latinoamérica que en “las ciudades tradicionales que reproducía a la escala urbana el modelo centro-periferia, con las elites asentadas en las proximidades del centro y los pobres dispersos por los arrabales, es cada vez más frecuente la manifestación del fenómeno de asentamiento extra urbano de las élites. Este proceso es más evidente en las metrópolis de los países con niveles más elevados de urbanización e industrialización” (Rodríguez; 2002, 554 citado en MURRIETA (2008:70).

De acuerdo, a lo anterior es posible identificar en los procesos de formación de las urbanizaciones cerradas en Latinoamérica y México una serie de procesos económicos, demográficos, culturales y urbanísticos que describen la realidad actual de este tipo de asentamientos humanos (MURRIETA; 2008: 71). Borsdorf e Hidalgo (2005,12) citado en MURRIETA (2008) señalan que “una de las características más relevantes del desarrollo urbano en Latinoamérica reside en la **fragmentación de la ciudad en muchas unidades especializadas, de acuerdo con sus funciones**. La antigua bipolaridad con su correspondiente división de una ciudad para “ricos” y una para “pobres” vigente hasta la década de los setenta, ha sido superada. Islas para adinerados -como los barrios cerrados- se extienden por doquier en el área urbana. Templos de consumo-mallas, shopping centers y multitiendas- ya no son un antaño un privilegio del barrio alto, si no que están diseminados por todas partes de la ciudad” (MURRIETA; 2008: 71). MURRIETA (2008: 71) agrega que en Latinoamérica, los patrones de surgimiento de las urbanizaciones cerradas en países como Argentina, Chile, México, pueden llegar a ser el reflejo de todas las condiciones que se presentan en la estructura urbana y aunada a las políticas públicas que se destinan para ello. Nada alocado si se piensa que **las ciudades son el reflejo de lo que las sociedades quieren, porque la política se hace desde los deseos de esta propia sociedad**, siempre pensando en países democráticos. Los deseos, necesidades y demandas sociales son atendidos por el gobierno y los sectores privados que buscan satisfacer, con cualquier tipo de beneficio a cambio, esos deseos. Es un ir y venir social del cual en este caso, se desprende un deseo por vivir en fraccionamientos cerrados por todo un trasfondo ideológico de necesitar protección, distinción, pertenencia, etc.

Los espacios físicos urbanos de las localidades argentinas, chilenas y brasileñas, sufren cambios significativos en la construcción de espacios sociales con dimensiones geográficas, culturales y urbanísticas orientando a la acción derivada de las políticas públicas, inversión privada y la promoción de estilos de vida homogéneos (MURRIETA; 2008: 75). El área donde se localizan también resume las condiciones a las que se ven expuestas los ciudadanos de estos países latinoamericanos: “Respecto al **tamaño de los lotes, los barrios cerrados difieren en gran medida**: aquéllos destinados a los sectores medios y medio-altos, cuentan con lotes amplios, pero sólo los destinados a los más altos de la sociedad poseen lotes de grandes dimensiones que les permiten diferenciarse de un barrio cerrado. Sólo en éstos puede lograrse un mayor contacto con la naturaleza” (Roitman 2003, 2-3; citado en MURRIETA; 2008:75).

Un paisaje que muestra ramificaciones en su corteza y lo que nos lleva a comprender las redes internas y externas que se presentan con cada individuo en su quehacer individual o colectivo. Los micro-mundos que se crean en los distintos países de América, como se han descrito anteriormente, muestran tendencias de cómo los individuos representan su comunidad, como parte fundamental de su vida cotidiana (MURRIETA; 2008: 78). El autor MURRIETA (2008:78) cita a Maristella Svampa para el caso de Buenos Aires, Argentina, para explicar que, es donde la sociabilidad es parte del proceso seguido por los residentes de este tipo de asentamientos humanos, los cuales han permitido crear a través de la edad, homogeneidad, empatía, amistad, relaciones interpersonales, un ambiente comunitario construido con

objetivos comunes o por el hecho de compartir parte del espacio físico que se da en las urbanizaciones cerradas.

Por su parte María Cecilia Arizaga (2005, 6-8) citado en MURRIETA; 2008:83): en sus entrevistas en barrios cerrados explica cuatro procesos que se relacionan con el habitar y el espacio social edificados representados por los muros, bardas y accesos controlados:

1. Construcción de un **“Nosotros”**, que produce un sentimiento de identidad urbana construida en base a la interacción del contacto entre iguales.
2. **Libertad**. La seguridad como elemento forjador de las amenazas del afuera,
3. **Naturaleza y calidad de vida**. La creación de un sueño, un ideal producto de las promociones de nuevos mundos de habitar la ciudad
4. **Lo público y privado**. Reforzamiento del sentido de pertenencia, la no existencia de cercos que separen una casa con la del vecino, y que se borre las fronteras entre lo público y privado”.

Citando a JANOSCHKA (2004), el aspecto de la inseguridad urbana, es algo muy importante para destacar, dado que él, no la considera uno de los factores motivacionales para que las personas se muden a barrios cerrados, más bien, es una conjunción de factores que hacen a esta decisión. JANOSCHKA (2004) dice que ni la globalización, ni la sociedad americanizada son adecuadas para explicar por sí solas la particular expansión de áreas residenciales cerradas en Latinoamérica. El desarrollo de los complejos residenciales cerrados parece ser una solución lógica no solo para las personas con poder adquisitivo sino también para cualquier persona dentro de la población. El autor manifiesta que existen **factores más relevantes que el miedo a la inseguridad o la violencia en sí misma**.

A lo largo de todo lo que se ha venido describiendo, MURRIETA (2008: 82), declara que se pueden identificar “procesos como: **auto segregación, los deseos de protección, la exclusividad, diferenciación social forman parte de este complejo resultado que ha generado en los espacios urbanos los fraccionamientos cerrados**”.

1.5 ARGENTINA.

La “migración inversa” (GONZALEZ, R; 2009)¹⁴ de la ciudad al campo tuvo su explosión en Argentina en los años '90, al comenzar la década había alrededor de 50 emprendimientos, desarrollados a lo largo de 60 años como clubes de fin de semana. VIDAL (2008)¹⁵ explica que en poco tiempo el mercado explotó: la irrupción de los barrios cerrados cambio la “casita de descanso” por la vivienda permanente. La moda se convirtió en un fenómeno social y estos complejos coparon las tierras más cercanas a la capital. ¹⁶ Según VIDAL (2008), a partir de 1991 en adelante, se instalaron el 75 % de más de los 400 conjuntos residenciales cerrados construidos en la ciudad metropolitana y su región de influencia.

Los años posteriores a 1990, estuvieron marcados por la llegada al país de inversiones extranjeras atraídas por un ambiente de negocios receptivo. Dichas inversiones se concentraron en su mayor parte en la región metropolitana de Buenos Aires y hacia el año 2.000, se invirtió mucho dinero en inversiones relacionadas con urbanizaciones cerradas, entre otras. Obviamente la campaña en marketing de estas

urbanizaciones era dirigida hacia las personas con el poder adquisitivo que les permitía acceder a ellas, los “ganadores”. En este contexto, las clases sociales fueron bien diferenciadas en personas pudientes y aquellas golpeadas por las nuevas políticas del país (VIDAL: 2008). A los conjuntos de barrios cerrados (ciudades privadas), se les han agregado los clubes de campo en zonas turísticas, se estaría materializando un sistema de áreas residenciales cerradas con nuevas áreas de centralidad externas a los núcleos urbanos existentes, sustentada en una estructura de comunicaciones de canales de circulación rápidos. Tanto el diseño de las viviendas como el del entorno fueron una **réplica de los suburbios estadounidenses** sin guardar ninguna relación con el espacio circundante. Los “nuevos archipiélagos urbanos” esparcidos por la periferia de Bs As, aseguraron no solo el contacto con la naturaleza a través de las bajas densidades, el tamaño generoso de los lotes, y la presencia constante de áreas verdes; sino también aquellos servicios y equipamientos propios de la ciudad. Teniendo en cuenta a ARIZAGA (2000)¹⁷, el escape de la inseguridad que se experimenta en la ciudad, se percibe en dos niveles: ante la percepción de violencia creciente, por medio de murallas y sistemas de seguridad privada y, por otro lado, el resguardo de la mirada del adentro hacia afuera como del afuera hacia adentro. El *nosotros* brinda seguridad y estabilidad, al ser un nosotros autoconstruido, coherente y conocido.

Razones para la expansión urbana que ha experimentado Bs As en las últimas décadas, han sido el aumento de delitos contra propiedades y personas o las deficiencias de servicios e infraestructuras en las ciudades, la búsqueda de ventajas económicas de parte de la oferta y de la demanda. Siguiendo con Vidal (2008) que cita a SVAMPA (2008), en el caso de Buenos Aires en Argentina, si en el orden económico una de las particularidades de la década fue pasar de una economía industrial a otra de servicios, en el orden social, el aumento de las desigualdades entre clases y la brecha entre ricos y pobres, determinó el creciente fenómeno de polarización que encontró su expresión territorial en las urbanizaciones cerradas. La fragmentación de las clases medias y la formación de “ganadores- perdedores” están estrechamente relacionadas con la segregación territorial. **La expansión de los usos del suelo urbano avanzó sobre las áreas rurales extendiendo en forma indefinida el radio de influencia de la ciudad.**

Teniendo en cuenta que ya se ha descripto en un apartado anterior relacionado a Latinoamérica, se procederá a dar algunos ejemplos puntuales de ciudades y destinos turísticos donde se pueden encontrar espacios privatizados para la vivienda de las personas.

Se recuerda que los factores relacionados a la inseguridad, y al deseo de vivir en un espacio donde las personas se sientan cómodas de pertenecer y distinguirse del afuera pobre y peligroso, son las motivaciones principales a la hora de las familias argentinas de clase alta y clase media, para elegir vivir en un country, club de campo o barrio cerrado.

1.5.1 Mendoza.

En una ciudad de esta provincia, se puede encontrar una urbanización cerrada: El complejo residencial “Conjunto Urbano Palmares”, urbanización de 60 hectáreas ubicada en Godoy Cruz, una de las municipalidades que conforman el Área Metropolitana de Mendoza. “Palmares” ha sido construido en tres etapas. Su construcción se inició en 1994 y los primeros residentes se mudaron allí en 1995. En 2006 vivían en el barrio un total de 550 familias, año en que la última etapa aún estaba inconclusa, con terrenos y viviendas todavía a la venta (ROITMAN; 2008)¹⁸.

ROITMAN (2008) explica que debido a que no existe legislación específica sobre urbanizaciones cerradas en Mendoza, estos asentamientos siguen las mismas regulaciones y procesos burocráticos y administrativos que un asentamiento abierto. Así el proyecto de “Palmares” fue presentado a las

autoridades provinciales (Consejo de Loteos) para su aprobación según lo establece la Ley de Loteos (Ley Provincial N° 4341/79). Según esta ley, en los casos en que el proyecto habitacional excede las 20 hectáreas, debe donar a la municipalidad todas las calles, que de esta manera se transforman en espacio público, y además un terreno destinado a infraestructura social. También es posible que siguiendo la Ley Nacional de Propiedad Horizontal N° 13.512/48, el desarrollador urbano compre las calles dentro de la urbanización y por lo tanto éstas se conviertan en terrenos privados, que forman parte de una propiedad en condominio entre los propietarios de viviendas de esa urbanización cerrada. En el caso de “Palmares”, su desarrollador presentó el proyecto a las autoridades municipales para ser considerado bajo la figura de la Ley de Loteos. Una vez que el proyecto fue aprobado, se presentó la documentación para ser aprobada por el gobierno local, quien siguiendo la Ley de Loteos, aceptó la donación de las calles como espacio público. Así, ambos gobiernos provincial y municipal aprobaron el proyecto de esta urbanización como un barrio abierto. Sin embargo, desde su construcción Palmares cuenta con cierre perimetral y sofisticados dispositivos de seguridad (ROITMAN; 2008).

Los residentes de “Palmares” desconocían estas contradicciones entre vivir en una urbanización cerrada, donde el acceso está restringido a los no residentes, pero que legalmente es considerado un barrio abierto y sus calles son públicas, por lo que todos los ciudadanos tendrían derecho a transitar por ellas. Para resolver esta contradicción el gobierno local (Municipalidad de Godoy Cruz) sancionó una ordenanza especial para “Palmares” en enero de 1998 (Ordenanza N° 4217/98). Según esta ordenanza, la municipalidad acepta la donación de las calles realizada por el desarrollador urbano, pero reconoce que estas calles son de “circulación restringida”, aun cuando no especifica en qué consiste esta restricción (ROITMAN; 2008).

Posteriormente dice ROITMAN (2008), en 2001 en el contexto de una campaña electoral algunos concejales de la Municipalidad de Godoy Cruz que pertenecían a un partido político diferente al del intendente municipal, amenazaron con sancionar una nueva ordenanza para “Palmares” que autorizara el acceso y el uso público de sus calles. Para esto argumentaban que los vecinos de las zonas aledañas, que vivían ahí con anterioridad a la construcción de la urbanización cerrada, tenían derecho a utilizar esas calles como vías de circulación vehicular y peatonal. Esto creó un debate público en los medios de comunicación durante la época pre-electoral. Tanto el desarrollador urbano como otros concejales municipales consideraban que de sancionarse esta nueva ordenanza, se estaría perjudicando los intereses de los residentes de “Palmares”, quienes habían comprado su lote creyendo de buena fe de que se trataba de una urbanización cerrada. Por otro lado, los residentes de “Palmares” amenazaron con llevar a juicio a la municipalidad, a quien consideraban responsable de la situación por no contar con normas adecuadas. Finalmente, en agosto de 2002, la Municipalidad de Godoy Cruz sancionó una nueva ordenanza particular para “Palmares” en la que se establece que si bien las calles fueron donadas a la municipalidad, el acceso y circulación por las mismas está restringido y a cargo de A.Pro.CUP. (Asociación de Propietarios Conjunto Urbano Palmares, según la Ordenanza N° 4829/02, de agosto de 2002). Luego en setiembre del mismo año, el intendente municipal sancionó un decreto (Decreto N° 0993/02) que establecía que el acceso y la circulación restringida en “Palmares” significa que el acceso vehicular y peatonal es restringido para todas aquellas personas que no sean residentes. Este acceso deberá ser autorizado por el personal de seguridad, que actúa bajo las órdenes de A.Pro.CUP. Esta asociación se hace responsable legalmente de los daños y accidentes ocurridos dentro de esta urbanización cerrada. Este decreto fue ratificado por la ordenanza municipal N° 4879/02 (octubre de 2002). Este es el carácter actual de “Palmares” que legalmente es un barrio abierto con acceso restringido pero que fue creado como una urbanización cerrada (ROITMAN; 2008).

Entrada oeste de Palmares, Mendoza, Argentina¹⁹



33

Lo ocurrido en relación al desarrollo y proceso de legalización de esta urbanización cerrada deja varias lecciones respecto a cómo se están desarrollando estos asentamientos residenciales y cuál es el rol de la planificación urbana, tanto en Mendoza como en Argentina. En primer lugar, la falta de legislación apropiada, deja grandes vacíos legales, que dan lugar a especulaciones de tipo inmobiliarias, políticas y económicas y prácticas discrecionales y clientelismos políticos. Además, da lugar a que se utilicen instrumentos legales que no han sido creados a tales fines, produciendo contradicciones y confusiones. Sin embargo, este vacío legal debe de ser cubierto y por lo tanto el Estado recurre a la estrategia de creación de normativa ad-hoc que más que regularizar, trata de poner orden al caos existente, aún cuando se trate de un orden transitorio. Esto hace que cada situación requiera un tratamiento particular. Esto no sólo es consecuencia del vacío legal a nivel nacional y municipal respecto al desarrollo de urbanizaciones cerradas, sino de la lógica burocrática del aparato estatal que no parece responder a las necesidades del mercado que maneja tiempos más rápidos y necesita soluciones más inmediatas. Sin embargo, la responsabilidad sobre si aceptar o no un proyecto inmobiliario y controlar su construcción está en manos de los gobiernos locales quienes, presionados por el sector privado, muchas veces hacen caso omiso a sus propias regulaciones (ROITMAN; 2008).

Puede observarse cómo esta urbanización cerrada ha generado diferentes problemáticas legales y sociales, sin ser la primera ni la última que las tiene, dado que la mayoría de estas urbanizaciones, está limitando un espacio que antes era público al privatizar calles y accesos al complejo residencial, siendo una decisión controvertida para los gobiernos municipales si de entrada, es una urbanización con problemas legales de aprobación y no aceptada por la comunidad.

1.5.2 Buenos Aires y su expresión máxima de urbanización: el caso Nordelta.

Como se ha explicado en su momento en el Marco referencial, VIDAL (2008)²⁰ dice que las motivaciones económicas de determinados actores, y las carencias propias de una **región urbana hipertrofiada y con altos índices de violencia**, han sido, probablemente factores de peso para impulsar el proceso de "urbanización privada". Así como sucede en España, Canadá, Costa Rica y Chile, en Argentina y en particular en esta provincia, el negocio inmobiliario está presente y de alguna forma encubierto, aprovechando situaciones como la inseguridad urbana, la cual justifica el crecimiento de los conjuntos

residenciales cerrados. En el caso de Buenos Aires, hay una ciudad pueblo que no pretende demostrar que todas las urbanizaciones cerradas son de tales dimensiones, pero sí al nivel que ha llegado la **“necesidad de recluirse y protegerse del afuera**. Acá la distinción y diferenciación social está perfectamente marcada. Para el apartado referente a la capital de Argentina, el autor JANOSCHKA (2004)²¹ cita principalmente a Buenos Aires como una de las ciudades latinoamericanas que tiene muchos centros o ciudades amuralladas que representan la forma de vida de barrios cerrados, teniendo a Nordelta como el desarrollo cerrado más extenso de Latinoamérica.

Nordelta es una ciudad pueblo que contrasta con los catorce millones de habitantes que viven en la ciudad y viven con menos de un euro al día. El autor, describe este desarrollo como una avenida rodeada de palmeras, parques y áreas verdes grandiosas, arboles de lima, magnolias y sauces, un enorme y silencioso cuerpo de agua artificial, y todo lo que la comodidad actualmente facilita para alcanzar una mejor vida. Se denomina la Isla y tiene 1600 has, un emprendimiento para más de 80000 personas con un complejo de deportes, sus propias escuelas privadas, una escuela técnica u una universidad privada, y pese a su cercanía con centros comerciales de los alrededores, Nordelta tiene sus propios paseos de compras y un centro cívico. Es importante destacar cómo funciona este espacio. Las áreas comunes están disponibles para los residentes de la Isla y ayuda a crear un sentido de comunidad local e interacciones sociales. Existe una seguridad dentro de la Isla que presenta controles en los 30 barrios internos planificados. Todos los espacios comunes y dentro de Nordelta están vigilados por cámaras y cualquier movimiento anormal dentro de los mismos es atendido en vehículos con una respuesta de 90 segundos de rapidez.

El autor menciona que no es solo una **estrategia de las empresas del mercado inmobiliario para mejorar la venta de propiedades**. Esto es una estrategia para obtener una forma de vida personal al mudarse a lugares como este. Este es el desarrollo inmobiliario urbano más grande y complejo en Latinoamérica pero no el único. En Cuba, los barrios cerrados con acceso restringido se han vuelto claves en el mercado inmobiliario a lo largo de todo el continente.

Los habitantes de la megaestructura de Nordelta, en Buenos Aires manifestaron que las razones para elegir vivir en este complejo fueron:

- ✓ Inseguridad política y económica en la gran ciudad, acompañada por una incapacidad del Estado de proveer servicios urbanos e infraestructura social.
- ✓ El extenso ambiente urbano en la ciudad cerrada, creado por altos niveles de inversión privada. Por un lado, los espacios residenciales fueron vistos más atractivos por la calidad de infraestructura (autopistas, escuelas privadas, facilidades de entretenimiento y shoppings). Por otro lado, el ambiente “de afuera” es visto como algo degradado por la creciente densidad, el tráfico y el abandono del mantenimiento en espacios públicos.
- ✓ El deseo de un cambio personal de estilo de vida y una búsqueda de un ambiente más sociable y homogéneo. La compra del “paquete” no es para acceder solo a un barrio cerrado, sino también para acceder a un alto nivel de educación y futuros conexiones para los niños, para asegurar así el estándar social a largo plazo de la familia.
- ✓ La propaganda, conocimiento personal y el comportamiento de las personas también son factores para elegir vivir en barrios residenciales. En ciertos grupos sociales, estás “fuera” si no te mudas a un barrio residencial cerrado.

A pesar de las enormes diferencias en cambios urbanos, el comportamiento social y el desarrollo socio- económico entre los diferentes países latinoamericanos, la importancia de la inseguridad es mucho más baja de lo esperado, y en muchos casos irrelevante.

Con la excepción de Brasil y Colombia, la inseguridad urbana es promovida por las empresas medianas y grandes para atraer a las personas a vivir en estructuras urbanas residenciales, ambas ganan “exagerando” el miedo, menciona JANOSCHKA (2004) en su conclusión. Es importante un aspecto que menciona el autor respecto a estos barrios o ciudades. Agentes inmobiliarios, inversores, y un ejército de predispuestos consumidores han manejado suficiente poder económico para prevenir intervención local y regional que atente con regular los barrios residenciales. Las políticas en América Latina no están siendo movilizadas por los deseos de los ciudadanos sino más bien por intereses personales, y los barrios residenciales representan a la perfección las tradiciones aplicadas por elites regionales de Latinoamérica. Solo recientemente, y a la luz de la crisis económica, comienza una reconsideración, en el cual las consecuencias negativas de la desintegración urbana a través de los barrios cerrados han estado emergiendo. El anuncio por parte del gobierno en la Paz, Bolivia, de abrir a la fuerza una docena de barrios cerrados, demuestra que los cambios en las políticas son posibles en el futuro. Políticos de confianza y una participación cívica activa son necesarios para incrementar una conciencia pública de los problemas sociales urbanos y los problemas que han sido acumulados por una clase urbana fragmentada, no han tenido en América Latina el debate político que merecen JANOSCHKA (2004).



IZQ: Vista aérea ciudad pueblo Nordelta. Tigre, Buenos Aires²². DER: Departamentos dentro de la ciudad pueblo²³.

1.5.3 Neuquén.

En esta provincia los desarrollos inmobiliarios relacionados a los barrios privados se pueden observar tanto en la capital de la provincia como en los destinos turísticos de la misma, los que limitan al Oeste con el vecino país de Chile. En la ciudad las urbanizaciones cerradas tienen la misma función que en otras provincias de Argentina y acá se intenta aprovechar espacios verdes en zona de chacras o lotes que estén cercanos al río, y si no se crean cuerpos de agua artificiales como en el caso de la urbanización Los Canales de Plottier. La amenity principal en la ciudad de Neuquén es el ambiente natural y siempre en un espacio protegido por casillas con guardia las 24 hs.

En el caso de los destinos de la cordillera, el discurso sería el mismo, salvo que el ámbito natural es mucho más atractivo y contrae problemáticas más serias que en la ciudad de Neuquén. **Problemas de avance sobre áreas protegidas, privatización de espacios y lugares públicos, fragmentación territorial de los destinos, aumento desmedido del valor de las tierras, deficientes herramientas de regulación y organización del desarrollo urbano.**

Es dable mencionar que estos destinos con sus características naturales son un producto turístico en sí mismos y el destino es el que con todas las decisiones, y entre ellas las que tienen que ver con los desarrollos inmobiliarios, se ofrece como producto para atraer gente y que la actividad turística haga aportes a la economías locales. Aquí aparece la **dualidad turística- inmobiliaria**, que se presenta en destinos turísticos de montaña, porque en realidad hay que averiguar si es el turismo o la venta de tierras lo que realiza verdaderos aportes a la economía de los destinos.

A continuación se citarán dos destinos principales con desarrollos inmobiliarios urbanos.

1.5.3.1 San Martin de los Andes

Este destino turístico se podría decir que tiene la modalidad de desarrollos urbanos cerrados consolidado. Se pueden encontrar **16 urbanizaciones las que se dividen en tres grupos según trilogía de las "gated communities": Por estilos de vida, por prestigio y por seguridad**²⁴. SMA tiene herramientas de regulación muy deficientes para el desarrollo inmobiliario, estas urbanizaciones en casi su totalidad no se permite el acceso a su interior, tienen amenities relacionadas al golf, el polo, cabalgatas, trekking, mountain bike; y la mayoría de las urbanizaciones están esparcidas alrededor del ejido de la ciudad enmarcados en un territorio totalmente natural. Si hay oferta es porque existe demanda, entonces estos desarrollos urbanos se dan porque hay una necesidad de vivienda imperante, con gente de Buenos Aires, Neuquén, Córdoba, y destinos de Argentina que buscan comprar su parcela y hacer de su vida una recreación constante, esto que forma parte del Post Turismo como explica HURSTEL (2013).

36

Casa en los Faldeos del Cerro Chapelco²⁵



Espacio de El Desafío²⁶



15.3.2 Villa La Angostura destino de migraciones y negocio inmobiliario.

Conociendo los inicios fundacionales.

Siendo Villa la Angostura el caso de estudio de esta tesina es apropiado realizar una breve reseña histórica desde que el destino empieza a formarse como aldea hasta la actualidad. Serán tocados varios puntos de interés para conocer y entender cuestiones relacionadas con la Migración por Estilos de Vida, el Negocio Inmobiliario y las consecuencias tanto positivas como negativas que pueden llegar a generar dentro de la economía de un destino de montaña como la villa. Este apartado será construido en base a

algunos sitios web²⁷ y enriquecido con información obtenida a través de informantes clave que hace mucho tiempo que viven en La Angostura.

Monica Hunko, Ex Directora de Turismo de Villa La Angostura, comenta que la villa tiene etapas en las que vino gente a vivir y que en cada una hay un paradigma y objetivos que mueven a la gente.

“Hacia fines del siglo XIX y principios del XX se asentaron en esta región los primeros pobladores. El medio de vida de estos pioneros era la agricultura y la ganadería en pequeña escala. Para comunicarse y abastecerse debían realizar largos viajes a caballo a Chile, por el paso de Puyehue, o a Bariloche, siguiendo la huella que bordeaba el Nahuel Huapi”, aporta Hunko.

En 1902 aproximadamente, al definirse la cuestión de límites con Chile, toda esta zona quedó bajo soberanía argentina. Para fomentar el asentamiento de pobladores y afianzar la soberanía nacional, la Nación empieza a subdividir lotes alrededor del perillago Nahuel Huapi porque quería propiciar la colonización de la villa, creando la colonia Nahuel Huapi, los colonos recibieron estas tierras bajo ciertas condiciones:

*“La mayoría de las personas que compró lotes (se vendieron por remate) provenían de Chile y el Estado les otorgaba un permiso precario a los que ya estaban y muchos compraron lotes sobre todo de la parte norte del lago. El paradigma de esta época -asegura Hunko-, era la **explotación de los recursos naturales**, el bosque, principalmente la madera y habían muchos proyectos de hacer presas, ciudades. Otorgando el permiso precario, que daba por 30 años la tenencia con opción a compra del terreno, la condición era que los que se instalaban en la villa tenían que realizar ciertos tipos de trabajo como limpiar la huella que pasaba por su predio, hacer corrales, etc. Toda la comunicación era por el lago y la gente tenía vida de campo”.*

Llegó a la zona el italiano Primo Capraro, un hombre de gran empuje y visión, que se convertiría en el principal promotor del desarrollo regional. Hunko cuenta que

*“Primo Capraro fue uno de los pioneros de la villa que marcó la historia, vino desde Chile como así también otros inmigrantes venidos desde Italia, los Colletti. Capraro compró el lote N° 8 que sería la zona de Arauco^a y se dedicó a trabajar la tierra, montó un aserradero y el primer emprendimiento turístico con un hotelito en las inmediaciones del río Correntoso”; el primer contingente de turistas visitó esta zona alrededor del 1924. Se había empezado una especie de Colonia Suiza porque era todo lo mismo, hasta hubieron intentos de sembrar trigo con buenas cosechas, **la mentalidad era de explotación agrícola ganadera.***

Poco a poco aumentaba la población y también sus necesidades. Así, en 1928, visitó la comarca el entonces Ministro de Guerra, General Agustín P. Justo, quien haciéndose eco de las necesidades de los habitantes de la zona, elevó un informe al Poder Ejecutivo Nacional y obtuvo la tan ansiada línea telegráfica Bariloche-Puerto Blest y asentó la necesidad de dotar al paraje denominado "Correntoso" (como se lo conocía en esos días) de una línea telegráfica, para mitigar el aislamiento que sufrían los habitantes de la comarca.

^a Ver mapa de Villa La Angostura en anexos

El 15 de mayo de 1934, se firmó el acta de fundación de Villa La Angostura, en ocasión de inaugurarse la oficina de correos y telégrafos, primer servicio público a la comunidad. En esos años se hizo sentir duramente la crisis originada en la gran depresión mundial.

Fue sancionada la Ley 12.103 de creación de los Parques Nacionales. A partir de allí y bajo la presidencia del Dr. Exequiel Bustillo, la institución concretó un ambicioso plan de desarrollo, que dio gran impulso a esta región. Se hicieron muchas obras públicas y surgieron emprendimientos privados, se dio prioridad al turismo, y se adoptó para las construcciones un estilo de montaña creado por el arquitecto Alejandro Bustillo. Fue una época de bonanza y febril actividad.

Tiempo después, mediante decreto del Poder Ejecutivo Nacional, se trasladó la Capital del Departamento de los Lagos de la Gobernación del Neuquén, desde el paraje Nahuel Huapi a Villa la Angostura.

Un par de años después se realizó el primer loteo en el paraje denominado "El Cruce ", ubicado precisamente en el cruce de la ruta "F" con el camino vecinal de "La Villa", a tres kilómetros de ésta. Por diversas razones urbanísticas y sociales, la zona "Cruce" fue creciendo espontáneamente a un ritmo mucho más acelerado que La Villa propiamente dicha, hoy es el centro administrativo y comercial de Villa la Angostura, "La Villa" se convirtió en zona residencial y portuaria.

La primera comisión de fomento se formó en 1947 y en 1955, al transformarse el antiguo territorio del Neuquén, fueron fijados los límites del ejido de la localidad.

Villa La Angostura, por sus especiales características, fue desde siempre destino de un turismo de nivel, al que contribuían los establecimientos hoteleros, las numerosas residencias de veraneo y **Cumelén**, el prestigioso country club ubicado en la que fuera propiedad del benemérito Dr. Bustillo. La construcción del camino carretero a Chile por el paso Puyehue, caro anhelo de toda la población, comenzó en 1956 y demoró 10 años en terminarse. En este sentido, Hunko menciona que teniendo en cuenta esto,

“La historia de Villa La Angostura está ligada a la visión country, fue durante mucho tiempo Cumelén y el resto. La gente que vivía acá durante todo el año en el verano se empleaba como doméstica para mantener las casas de Cumelén. La gente que visitaba la villa por pesca por ejemplo, venía porque eran conocidos de las personas que tenían casa de verano en Cumelén”.

La villa entonces, se puede decir, que empezó a ser turística a partir de este country club, dado que las pocas personas privilegiadas que vivían en él invitaban a sus amigos a que pasaran tiempo en la villa, para pescar, para disfrutar del lago, de las grandes extensiones de tierras en ese momento, y de lo que sería más adelante el Cerro Bayo. Los inicios de una etapa de ocio y vacaciones comenzaron a partir de un proyecto de club de campo para descanso de las personas adineradas.

En 1973 se creó la escuela secundaria y se pavimentó la avenida de acceso al puerto. Después llegaron el teléfono y la televisión, mientras empezaba a desarrollarse el centro de esquí del Cerro Bayo, que junto con Jean Pier otro pionero de la villa generaron el cerro que era de uso exclusivo para él y los veraneantes de Cumelén, cosa que después empezó a promoverse y a crecer en visitas. Agrega Hunko:

*“En este momento Angostura empezó a recibir visitas en invierno pero siempre a través del country Cumelén y se mantuvo así hasta los '80 que empezó a venir gente **onda Ingalls**, no tanto como en El Bolsón*

pero llegaban con onda de no querer cambiar, de todo amor y paz, por ahí eran hijos de gente de mucho dinero de Buenos Aires o porque tenían un terreno acá o lo compraban pero con una onda de no modificar el paisaje, de vivir en contacto con la naturaleza, vivir de artesanías”,

En el '85 comienza la segunda etapa histórica de gran crecimiento, en coincidencia con el inicio de la pavimentación de la ruta a Bariloche. Mucha gente se radicó desde entonces, llegando a la población a más de 6000 personas. Se invirtió en obras públicas como la nueva usina eléctrica, la red de gas y en barrios de viviendas. La construcción de cabañas y edificaciones de todo tipo experimentó un auge realmente importante. A causa de este crecimiento de magnitud impensada, empezaron a surgir serias preocupaciones acerca de la preservación del medio ambiente, el magnífico y frágil entorno natural, invalorable patrimonio de la región, por cuanto constituye uno de sus mayores atractivos. En esta etapa había solo dos inmobiliarias, Inamot y Pincemín.

A partir del '94 explica Hunko, empieza a llegar gente a La Angostura que compra lotes y **quiere cambiar de vida.**

*“Se hacen las primeras jornadas de Desarrollo donde se proclama si la villa sigue como una aldea de montaña, con un turismo de bajo impacto, etc. En este momento no estaban tan caras las tierras, ni tan cara la construcción, se generaron hosterías chicas porque era gente que quería venir a instalarse entonces hacían una, cero estudio de mercado, cero nada, era hago una hostería a la medida que yo pueda manejarla por eso es que se generaron hosterías tan chiquitas con atención personalizada, etc. Que con el tiempo empezaron a darse cuenta que no eran rentables económicamente pero en su momento el objetivo era otro, era trasladarse y tener de qué vivir. En el '98 se hace una gran promoción y empezaron a llegar más inversores, fue el boom y empezó a verse masiva a la Angostura, mucha gente. Llegaban inversores y turistas, y los turistas esos se transformaron en los años subsiguientes en inversores, porque en el '99, 2000 y 2001 hay una explosión de habilitación de hoteles que fueron los que llegaron y compraron terreno en el '98. Y ahí apareció el que heredó un terrenito que no sabía que la abuela lo había comprado, y ahí empezaron los alambrados, era, cada vez menos terreno y costas para más gente y todo lo que había era la cascada Inacayal, el cerro Belvedere, empezamos a ver alambrados, **propiedad privada**. Pero siempre desde el tema del barrio, lotes grandes. En el 2004 empezaron a notarse **intenciones de countrización y de barrios cerrados**”*

39

Es muy importante la visión de Hunko dado que ella intenta explicar que detrás de cada hecho histórico en el desarrollo de la villa y hasta la actualidad, hay una explicación y todo está encuadrado en un comportamiento bajo un **paradigma social**. Algunos comportamientos responden a objetivos que están regidos bajo un pensamiento común y avalado por la mayoría de las personas, el cual puede generar fenómenos que más o menos se repiten a lo largo de muchos países y lugares con características similares, como los centros turísticos. Tal es el caso de la Migración de Amenidades (M.A), que como se viene mencionando en otros apartados de la presente investigación, es un fenómeno que responde a una “necesidad” por parte de las personas de cambiar su actual lugar de residencia por otro que se encuentre ubicado en un entorno natural como algunos destinos turísticos de montaña o playa les ofrece. Una de las consecuencias del fenómeno y consecuencia del paradigma social reinante, es el deseo por vivir en las urbanizaciones cerradas, cuestión que como se mencionó más arriba empezó a notarse cerca del año 2004. En VLA no hay demasiadas urbanizaciones cerradas como en San Martín de los Andes, aquellos proyectos que se han presentado se han desestimado gracias a la ONG Alerta Angostura liderada por Emilia Edelstein en la actualidad con unos pocos seguidores que organizan conjuntamente. Por ahora no son graves los

conflictos por la venta de tierras ilegales o grandes loteos que después sean privados al acceso público, pero no quiere decir que no haya habido conflictos relacionados a esto. El último conflicto con una empresa por venta de tierras en el bosque fue noticia a nivel país y por suerte pudo evitarse.

En Villa La Angostura no existen tantas urbanizaciones cerradas como en San Martín de los Andes, el territorio para el crecimiento de urbanizaciones es menor que en ese destino y existe el Código Urbano de Edificación con sus ordenanzas, que pese a que se le efectúan algunos cambios para aumentar el número de superficie construida, es la norma que protege, regula y organiza el crecimiento urbano y los desarrollos inmobiliarios. Como se contó en el Marco referencial, el primer Country Club que se hizo en la villa fue el denominado Cumelén, que en la actualidad no es barrio privado pero la calle pública principal, Osa Mayor, se ha bloqueado de diferentes formas para el paso de la gente que no reside en el mismo. La urbanización Muelle de Piedra si es privada, y en el mismo vive gente de muy buen pasar económico, entre ellos se encuentra la Reina de Holanda, Máxima Zorreguietta. El resto de las urbanizaciones están en las afueras del ejido y no son cerradas aunque al estar tan alejadas solo se acerca la gente que vive en ellas o conocidos y amigos que van de visita. Otros desarrollos inmobiliarios importantes que serían del tipo de los que se encuentran en San Martín de los Andes (de hecho, Valle Escondido Club de Campo la realizó la misma empresa que tuvo inconvenientes en VLA), han podido ser frenadas debido a la alta fragilidad del lugar donde quería hacerse el loteo, la empresa EIDICO ha intentado llevar a cabo loteos con predio de Golf y algunas otras que no se han podido concretar. En palabras del Subsecretario de Turismo de Villa La Angostura Pablo Bruni²⁸:

“El destino empieza a ser un destino habitacional y la gente quiere tener una casa en el destino, o un proyecto en el destino”

Lo que evidencia que la necesidad de urbanizar y llevar a cabo desarrollos inmobiliarios es una realidad y la gente busca mudarse a destinos como VLA para seguir con su vida normal. De todas formas, la mayoría de las urbanizaciones tienen intenciones o fachada de ser privados pero son contados con los dedos de una mano las urbanizaciones que son cerradas al público general. No hay tantas como en San Martín, como en Buenos Aires o como en Estados Unidos. Por ahora, el destino es incipiente en materia de barrios cerrados y eso se debe a que existe todavía un compromiso por mantener los espacios que existen en una ciudad tan chica. De todas formas, esto no quita a los problemas existentes con la privatización de espacios y cuerpos de agua, que son para particulares en su mayoría y que generan un malestar entre los residentes y los turistas que se ven afectados por este cerramiento para algunos. Para afirmar lo que se dice, en palabras de Emilia Edelstein, Directora de la ONG Alerta Angostura dijo durante la entrevista:

¿Entonces no es necesario vivir en un barrio cerrado para privatizar el espacio? *Noo no no, acá no hay mucha gente viviendo en barrio cerrado si puedes vivir en cualquier lado. ¿La mina ésta de Peralta qué tiene? Tiene al lado del hotel Angostura, tiene la casa de los dueños del Hotel Angostura una casa hecha por Parques desde la calle hasta el lago [...] Después hay un barrio muy interesante que se llama Rincón de*

Ingreso a Country Club Cumelén.



Propiedad Privada en el Casco



Lynch, detrás del loteo Maikena, ahí hay un tipo que se está haciendo una casa no sé muy bien quién es, el paredón de la puerta vale lo que cualquier casa de estas nuestra común, el paredón nomás. ¿Y no es Cerrado? ¡No es cerrado! Vos entras, pero no va nadie es un lugar muy aislado no se mete nadie no va a ningún lado, si no conocés, no te metes. Vos vas derecho al lago, si entras a Maikena, o entras a Rincón de Lynch, o entras a este que es la continuación cómo se llama, Selvana, ese si va a ser cerrado [...]

“PROPIEDAD PRIVADA”: Villa La Angostura y el conflicto con EIDICO S.A – Cerro Bayo S.A.

El conflicto que se generó en el año 2012 por el proyecto de las empresas Cerro Bayo S.A. y EIDICO S.A. respecto de realizar un loteo y un golf en las laderas del Cerro Bayo, significó un conflicto entre las empresas y el gobierno municipal, provincial y la ONG Greenpeace, convocada por la ONG local Alerta Angostura. Este último es un grupo muy reducido de personas que intentan defender a capa y espada el ámbito natural en el que viven, evitando que un destino aun pequeño como la Angostura caiga en una venta total e indiscriminada de tierras para grupos reducidos de personas, o en cualquier proyecto que signifique poner en peligro el bien común de los residentes, situación que se vive hace 16 años desde que el negocio inmobiliario no deja de crecer.

Este conflicto generó toda una situación de alerta dado que el proyecto atentaba directamente **contra la Ley Nacional de Presupuestos Mínimos de Protección ambiental de los Bosques Nativos N° 26.331**. A mediados del año 2012 se recogió información de la página de la empresa EIDICO, que era el momento en el que se estaba promocionando en todo su esplendor, respecto de su oferta de loteo en el Cerro. En la misma especificaba, que el proyecto se desarrollaba en las laderas del Cerro Bayo, era un loteo del centro de esquí con una superficie aproximada de 180 hectáreas y lotes de 3400 m2. En la página la empresa fomentaba que los clientes podían comprar *“lotes de los que se podrá entrar y salir con los esquíes puestos”* también constaba de una cancha de golf de 18 hoyos, estacionamiento y un club house, todo con *“profundo respeto por el medio ambiente”* adaptando *“las áreas naturales logrando que cada lote tenga magníficas visuales de la cancha y los arroyos”*.²⁹

41

A finales de julio del año 2012 el gobierno intimó a la empresa Cerro Bayo S.A. A que “cesara con la promoción y venta de unos 100 lotes y el desarrollo de un proyecto de cancha de Golf dentro del centro, porque avanzaba sobre tierras protegidas por la Ley de Bosque”³⁰.

En el **Artículo 9 de la Ley 26.331** se especifican los colores en que los bosques deben estar ordenados para delimitar sus usos y preservarlos a posteridad^b:

- **Categoría I (rojo):** sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Incluirá áreas que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, ameritan su persistencia como bosque a perpetuidad, aunque estos sectores puedan ser hábitat de comunidades indígenas y ser objeto de investigación científica.

- **Categoría II (amarillo):** sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de

^b Ver fragmento de la Ley en Anexos.

actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.

- **Categoría III (verde):** sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad aunque dentro de los criterios de la presente ley.

Cabe destacar que “la mayor parte de las zonas donde pretenden desarrollarse los proyectos urbanísticos están clasificadas, por la Ley 2.780 en la Categoría I (Rojo) y Categoría II (Amarillo), en las cuales según la Ley Nacional 26.331 [...] no podrán autorizarse desmontes de bosques nativos para conversión a otros usos del suelo tales como, entre otros: la agricultura, la ganadería, la forestación, la construcción de presas o el desarrollo de áreas urbanizadas”³¹. El proyecto de las empresas no era considerado viable dado que lo querían hacer estaba ubicado en una zona que de acuerdo a las categorías que se acordaron a partir de la Ley de Bosques no permite realizar **NINGUNA O POCA** actividad de las mencionadas.

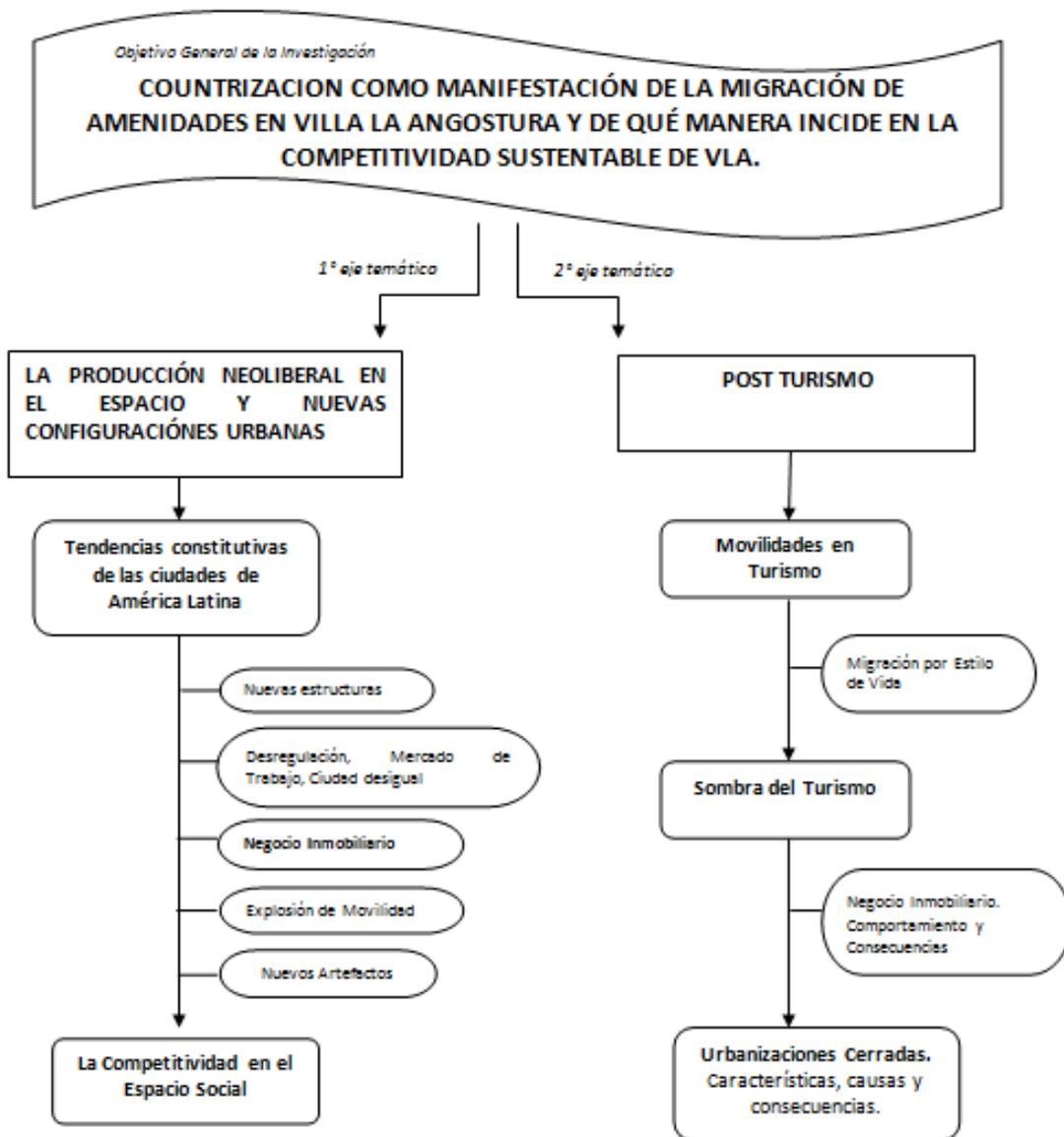
La ONG Greenpeace realizó campañas en defensa de los bosques, a través de escraches y distribución de información junto con la población local de VLA, para intervenir en el desarrollo de las empresas y que dejen de atentar contra los recursos naturales cumpliendo con la ley nacional de Bosques establecida. Fueron algunos meses de pelea entre las empresas privadas, la ONG y los gobiernos municipales y provinciales respecto de la falta de cumplimiento a la reglamentación que preserva a los bosques nativos, reviendo la zonificación y donde estarían ubicados los proyectos, es decir, si estaban o no encuadrados dentro de las categorías que prohíben la explotación de áreas a preservar. Finalmente en octubre del 2012, “la Ley Provincial 2.780 de ordenamiento Territorial de Neuquén confirmó la ilegalidad de los proyectos urbanísticos de EIDICO S.A. y Cerro Bayo S.A, que implicaban el desmonte de 1.100 hectáreas de bosques”³².

El ejemplo citado es claro para demostrar el **avance del negocio inmobiliario** en un destino turístico como Villa La Angostura, donde el gobierno municipal tiene poca intervención, u omite políticas y herramientas de aplicación en la acción inmobiliaria. El conflicto de intereses está presente en este caso en particular. Hubo intervención de una organización no gubernamental como Greenpeace que tiene mucho peso para la lucha, la comunidad local, y el gobierno provincial. Es muy importante dejar en claro que una ONG como Alerta Angostura tiene un peso enorme dentro de algunas decisiones, acciones, proyectos que se quieren llevar a cabo en la villa, porque tienen capacidad de acción y convocatoria, son capaces de juntar muchas firmas para poder hacer frente al municipio y a grandes empresas privadas como EIDICO S.A.

De todas formas, aunque se haya publicado como noticia que todo se había resuelto, también se dijo en febrero del año 2013, que se estarían realizando “ajustes del mapa local de protección de Bosques Nativos”³³. Esto puede significar que se siga reviendo el tema para seguir modificando las categorías a favor del negocio inmobiliario porque como menciona Hunko, “pareciera que sin un GOLF la economía de la villa no funciona”, o que fuera el único producto que posicionaría a la villa como un destino competitivo cuando se puede pensar en hacer otros para diferenciarse, o mejorar los que hay, agregar valor al producto de base. Un proyecto como el loteo del Bayo y el Golf no es necesario en La Angostura, hay aspectos menores a trabajar para mejorar el destino (tendidos de gas y luz, cloacas, infraestructura, actividades recreativas y de ocio) y no es necesariamente una inversión millonaria para ocupar tierras de bosque.

TEORÍA SUSTANCIAL

2. MAPA CONCEPTUAL ORIENTATIVO



Para poder abordar el tema de investigación, el marco teórico se divide en dos grandes bloques temáticos con sus respectivos subtemas lo cual se ha utilizado para el desarrollo de la presente investigación. Esos bloques son: La Producción Neoliberal en el Espacio y las nuevas Configuraciones Urbanas; y el Nuevo Enfoque de la Modernidad: El Post Turismo.

En el primer eje temático es necesario comprender algunas cuestiones relacionadas a fenómenos mundiales respecto del desarrollo y crecimiento en el mundo. Hubo aspectos y tendencias que impulsaron cambios en la economía, la política y la sociedad de los países de Latinoamérica puntualmente, incidiendo en la configuración del espacio y en la forma en la que procesos sociales se desenvuelve dentro del mismo.

En el segundo eje hay grandes tópicos relacionados al nuevo Turismo que deviene de transformaciones mundiales dentro de la era neoliberal, que da origen a fenómenos con una serie de consecuencias y efectos son necesarios describir para el entendimiento del tema bajo estudio.

Sin embargo no se intenta ser exhaustivo en el tratamiento teórico necesario para abordar la presente investigación, sino tocar los puntos principales y fundamentales de la temática relacionada a la Migración de Amenidades o por Estilos de Vida y una de sus tantas consecuencias, la Countrización en el mundo y puntualmente en Villa la Angostura, dado que es el caso de estudio.

2.1 LA PRODUCCIÓN NEOLIBERAL EN EL ESPACIO Y LAS NUEVAS CONFIGURACIONES URBANAS.

En este marco teórico es necesario tener en cuenta el punto de vista de JANOSCHKA Michael (2011)³⁴, dado que el autor relaciona la era del neoliberalismo con las consecuencias que este modelo genera. Consecuencias generadas a través del rol del Estado, basado en políticas neoliberales y su relación con el ámbito privado; en la configuración de los espacios y en la población. Este modelo es el que está vigente en el mundo y sus orientaciones políticas y de gestión, encierran distintas repercusiones que distinguen al Estado en cooperación con el sector privado, aplicando políticas de gestión que promueven un patrón de comportamiento que se repite a lo largo y a lo ancho del mundo occidental. Algunas consecuencias de dichas políticas neoliberales aplicadas, pueden observarse específicamente en el comportamiento de los migrantes de amenidad y la *countrización* de los destinos, dado que la globalización permite extenderse en el espacio y aún así seguir funcionando y contribuyendo dentro del modelo (trabajo, estudio).

La era del neoliberalismo representa la abolición de lo social, porque independiza los actores de todas las restricciones sociales y políticas para facilitar la maximización de cada individuo o sujeto económico. Se destaca que la propiedad privada tiende a ser liberada de derechos colectivos, obligaciones y particularmente de la interferencia estatal, mientras que éste teóricamente se limita tan solo a proteger la propiedad de las posibles infracciones por terceros. El autor cita a David Harvey para caracterizar la era del neoliberalismo por fenómenos globales subsumidos en los cuatro términos siguientes JANOSCHKA (2011: 119):

✓

La

privatización de los activos públicos: la asistencia social, la educación, la defensa, la seguridad, de formas culturales, aspectos históricos y arquitectónicos.

- ✓ *La financiarización de la economía:* desarrollo de un sistema financiero más potente que la economía real, especulación inmobiliaria, acceso fácil a créditos y endeudamiento creciente de la población.
- ✓ *La administración y manipulación de la crisis:* regularmente a favor de las propias ideas neoliberales como en el caso de las crisis en México e incluso la actual crisis financiera.
- ✓ *La redistribución estatal inversa:* el aumento de impuestos que afectan a personas de menor ingreso como el IVA, destinación de apoyo social a las clases medias, desgravación por la compra de viviendas.

Un aspecto central de la política urbana en la era neoliberal son las nuevas reglas, regulaciones, programas y micro- políticas que, siempre desde una perspectiva económica, ponen la ciudad en valor. La consecuencia de esa gestión es una reorganización de la política urbana según los principios y las dinámicas de la administración privada y capitalista que incluye la liberalización de regulaciones y la privatización de servicios urbanos básicos (JANOSCHKA; 2011). El autor cita a Harvey y conceptualiza los espacios urbanos, los lugares construidos y las aglomeraciones en sí mismos como un resultado de las estrategias de poder, de discursos y luchas que se transmiten de forma materializada y simbólica a la vez. Por otro lado, el autor también cita a LEFEBVRE (1991) quien distingue tres diferentes dimensiones de la producción neoliberal del espacio y de las nuevas configuraciones urbanas (JANOSCHKA; 2011: 121):

- ✓ *La dimensión de los discursos:* debates, acontecimientos y procesos de negociación que ocurren durante la introducción de nuevas políticas urbanas. Las negociaciones discursivas son las que establecen las bases para cualquier tipo de pensamiento que a posteriori se presenta como una idea hegemónica.
- ✓ *Las estrategias urbanas:* nivel administrativo, técnico, y financiero de las políticas neoliberales. Se incluyen todo tipo de programas, planes, instrumentos de actuación o planes estratégicos cuya elaboración e implementación parte de la aspiración (explícita o implícita) de las autoridades oficiales de introducir nuevas formas de políticas urbanas.
- ✓ *Las prácticas y procedimientos:* de implementación administrativa de las estrategias generales, por ejemplo, a través de nuevas directivas o nuevos instrumentos jurídicos que puedan cambiar la gestión en sí misma.

Estas tres dimensiones son utilizadas y aplicadas por el neoliberalismo para instaurar sus políticas y su accionar en todo el mundo, configurando una situación similar en la mayoría de los destinos. JANOSCHKA (2011) destaca con PRADILLA (2009), que la globalización se puede interpretar como un nuevo avance imperialista de algunos sectores económicos- productivos y no productivos, que restringe la autonomía política en la mayoría de los países. En este modelo económico global todo se reduce a un valor monetario en el mercado y los beneficiados son de cierta clase social, una minoría.

JANOSCHKA (2011) menciona que el resultado de la política neoliberal es la creciente polarización económica, y ese desarrollo de un mundo bipolar se refleja en unas formas y prácticas capitalistas que cimientan la “especialización” de los espacios urbanos, e implica que hay un aumento de la “distancia” relativa a los espacios que no puedan conectarse a las redes de poder global.

La producción de la ciudad neoliberal se inscribe en una extensa gama de políticas. Como ser, los principios de gobernanza urbana, se enfocan en la difusión de reglas, procedimientos y comportamientos que caracterizan la actitud estatal, especialmente cuando se refiere a la inclusión de un modo cooperativo entre actores estatales y privados, para desarrollar supuestas soluciones (JANOSCHKA; 2011). El concepto de *governance*, menciona el autor, esconde bajo la apreciación positiva de un proceso supuestamente democrático en la toma de decisiones, el creciente poder de los grupos industriales y financieros o, de forma más abstracta, los lobbies relacionados con el desarrollo urbano- regional, en influir en las sentencias de los dirigentes políticos. De esto surge, la sospecha de hasta qué punto se esconde bajo el modelo cooperativo de la gobernanza urbana solamente una estrategia política poderosa con el único fin de legitimar la toma de decisiones predeterminadas y pactadas (JANOSCHKA; 2011: 122).

El discurso de un modo de gestión político es utilizado a favor de determinados sectores de la administración pública y privada para ocultar ciertas decisiones y accionares que no serían bien vistos o aceptados por el común de la población si se las comentara abiertamente. A través de la cooperación político- privada se crean proyectos de reconversión de espacios obsoletos y son una expresión y una aplicación de nuevas políticas y lógicas urbanas de índole neoliberal (JANOSCHKA; 2011). Además el autor afirma que no solo establecen nuevas formas de poder político o económico, sino que también para su realización, se suprimen o transforman explícitamente algunas de las reglas generales de planificación urbana. Dentro de esta situación, el estado local transfiere algunas autoridades de soberanía a una corporación privada, es decir, el Estado legitima una administración de los espacios y de ciertas prestaciones en manos del ámbito privado (JANOSCHKA; 2011). Esto sucede por ejemplo, en las urbanizaciones privadas y los fraccionamientos cerrados, donde algunas de las funciones esenciales de la administración local, como lo son servicios urbanos básicos como la seguridad de sus residentes, los servicios de infraestructura, la educación, construcción de calles, son llevadas a cabo por las empresas privadas.

En la era del neoliberalismo y la globalización, el poder de los discursos, las nuevas políticas de apropiación de espacios, la economía que se apodera de prácticamente todo lo que pueda tener un valor en el mercado, hace posible entre muchas otras cosas, la privatización de espacios para apropiarse de los mismos. Esta apropiación es un aspecto principal del neoliberalismo, la puesta en valor de los paisajes y espacios como *mercancía de consumo*³⁵ para sectores de la población que son de clase media o media- alta.

Un discurso muy importante que aplica JANOSCHKA (2011: 124), es la gobernanza de la seguridad, el cual se ha vuelto igualmente muy poderoso para la reproducción de las geografías en la era del neoliberalismo. El autor, explica que es una supuesta política de prevención la cual incluye vigilancia, nuevos diseños de espacios urbanos, y la organización del control social, en la cual participan tanto administraciones públicas como muchas empresas privadas. JANOSCHKA (2011) plantea que este binomio seguridad- inseguridad es otro discurso del modelo neoliberal para poder tener rédito económico a través del negocio inmobiliario, y para manejar a la población, siendo la realidad distinta de aquella percepción de inseguridad que reciben a través de la información mediática (a través de una institución como los medios de comunicación, quienes intentan reproducir una sociedad totalmente fuera de control y con crímenes a la vuelta del hogar).

Los términos utilizados de la globalización, el neoliberalismo urbano, y el binomio seguridad- inseguridad forman parte de un set de estrategias conjuntas que logran eficazmente esconder que la

violencia es un producto social del capitalismo, inherente a la dominación de clase que se va restaurando en el marco de las políticas neoliberales (JANOSCHKA, 2011: 126).

Todas aquellos discursos que se manejan en esta era neoliberal son, como se mencionó en algún momento, para disfrazar decisiones, acciones u omisiones, que perjudican a la sociedad y a la mayoría de la población que se ve afectada por la mala administración de los espacios y la ambición por obtener más poder.

En el apartado siguiente y enmarcado dentro del proceso neoliberal y global del mundo actual, se describirán un poco las tendencias constitutivas de las ciudades latinoamericanas que DE MATTOS (2006)³⁶ ha realizado, para entender un poco el proceso general que atraviesan las mismas durante su construcción, para comprender después porqué existen algunos patrones en la configuración de nuevos espacios, la urbanización y el desarrollo de las relaciones sociales, políticas, económicas y culturales.

2.1.1 TENDENCIAS CONSTITUTIVAS DE LAS CIUDADES EN AMERICA LATINA

Teniendo en cuenta a DE MATTOS (2.006), se describirán las cinco tendencias constitutivas de las ciudades latinoamericanas en la nueva fase de modernización capitalista que se viene produciendo hace tres décadas. La formación de un *nuevo sistema tecnológico y la aplicación de un nuevo enfoque de política económica*, ha fortalecido un proceso de reestructuración productiva que desemboca en esa nueva fase capitalista.

Esta modernización influye directamente en la morfología, la organización, el funcionamiento, y la propia apariencia de las ciudades. La nueva dinámica se ha propagado progresivamente bajo el impulso de la globalización, habiendo alcanzado ya a la mayor parte de los países del mundo, si bien con diferente grado de penetración y no siempre con idéntico tipo de impacto. Es una respuesta al agotamiento del modelo de acumulación y crecimiento, conocido generalmente como fordismo, famoso a partir de la crisis del '29, por lo que empezó a imponerse un enfoque cuya intención explícita era afirmar las condiciones más adecuadas para el despliegue de la dinámica capitalista³⁷: generación de excedente, elevación de la ganancia, el desarrollo de mercados en forma equivalente, y la regulación del ciclo económico y las condiciones generales de producción, mientras se mantienen condiciones de circulación del capital que no perturben la apropiación e inversión de los beneficios.

Es importante mencionar que la tecnología de la información y la comunicación (TIC) suministró un soporte tecnológico mucho más potente para una proyección y ampliación ilimitada de la cobertura económico- territorial en un espacio de acumulación de incesante expansión y para su funcionamiento a escala planetaria en tiempo real. (DE MATTOS, 2.006: 44)

Lo que comenzó a imponerse fueron condiciones más propicias para una profundización a escala planetaria de la dependencia estructural de la sociedad en su conjunto con respecto al capital, lo que implica una menor posibilidad de aplicar políticas capaces de lograr objetivos sociales comunes *si estos no son compatibles con los objetivos de los propietarios y/o gestores del capital* que son quienes tienen la prerrogativa de invertir o no invertir, de producir o no producir. (DE MATTOS, 2.006)

Los principales impactos urbanos de los procesos antes mencionados están relacionados a la desaparición o el debilitamiento de algunos rasgos propios de la época de la industrialización, al mismo tiempo que han empezado a esbozarse algunos enteramente nuevos. La nueva modernización capitalista

produjo una transformación en la organización, el funcionamiento y la modalidad de expansión de cada metrópoli, en una evolución que en general tiende a seguir una dirección semejante a la observada en otras ciudades en proceso de globalización. Esto significa que es posible identificar algunas tendencias generales inherentes a esta fase, que más allá de los específicos rasgos identitarios de cada ciudad, los afecta en forma similar desde el momento en que empiezan a involucrarse en este proceso. Con la periurbanización y la ciudad difusa los modelos de suburbanización de tipo latino- mediterráneo y de tipo anglosajón, tienden a converger ahora en un modelo único común a toda Europa de “ciudad sin centro” de estructura reticular, cuyos “nodos” conservan y acentúan su identidad a través de procesos innovadores de competición y cooperación. Es decir, por un lado, las ciudades que hasta ahora habían evolucionado siguiendo dos modelos básicos distintos, ahora tienden a converger en un modelo único de ciudad, y por otro lado, los sistemas urbanos singulares que componen esta nueva estructura reticular, conservan y acentúan su identidad específica. Sin embargo, la hipótesis de modelo único se refiere a la irrupción y afirmación de ciertas tendencias generales que modelarían la expansión urbana, afirmando algunos rasgos inherentes a esta fase (como, por ejemplo, la policentralidad o la fragmentación urbana), siendo obvio que ello no implica la desaparición o el debilitamiento de la identidad específica de cada ciudad en particular, sino que, inclusive, en buena parte de los casos tiende a fortalecerse. (DE MATTOS, 2.006: 46)

Es importante poder identificar cuáles de los cambios que se observan en la estructura, organización, funcionamiento y apariencia metropolitana en América Latina siguen la misma dirección señalada para las ciudades en globalización en otras partes del mundo y cuáles son los factores asociados específica y concretamente a esta nueva fase de modernización capitalista que puedan explicarlos. Existen cinco tendencias principales que en la mayor parte de los casos ya están presentes en la evolución actual y cuya presencia debe ser asociada concreta y específicamente a mutaciones inherentes a esta fase. (DE MATTOS, 2.006: 46)

49

2.1.1.1 Nuevas estructuras productivas, nueva dinámica urbana.

Aquí lo que es más importante para mencionar es el cambio de estrategias productivas de las empresas, dado que son de descentralización de los principales nodos hacia diversos lugares del espacio mundial de acumulación, las cuales al localizarse en un número creciente de grandes aglomeraciones urbanas, incidieron en una radical transformación tanto de la estructura básica, como de la organización, funcionamiento y paisaje de las mismas. Los cambios en el modelo de acumulación y crecimiento, que genero un debilitamiento de las empresas verticalmente integradas para el consumo de masas, genero que a partir de la década de los '70 las empresas enfrentaran una crisis relacionada a la pérdida de productividad y de competitividad. Esta situación llevo a las mismas a reestructurarse para mejorar sus niveles de productividad y enfrentar más adecuadamente las nuevas condiciones de competitividad. Lo que se busco fue encontrar un tipo de organización capaz de sustentar un aumento de su presencia productiva y comercial en el mayor número posible de lugares de ese espacio en expansión. (DE MATTOS, 2.006).

El autor manifiesta que las principales consecuencias territoriales de esos cambios son dos: Por un lado, la evolución de las empresas dio un impulso nuevo y definitivo al proceso de urbanización de la economía en todo el mundo y por otro lado, las grandes ciudades se transformaron en los focos dominantes en la atracción de los nodos y los flujos transnacionales. En consecuencia de ciertos factores, las grandes aglomeraciones se ubicaron ventajosamente en relación a las ciudades medias y pequeñas y fueron percibidas como los lugares que ofrecían mejores condiciones para la valorización de los capitales en movimiento. Estas ciudades se constituyeron en los focos articuladores de la nueva dinámica económica

globalizada. Así, estas unidades geográficas en tanto componentes de una red de ciudades transfronterizas, se convirtieron en el lugar preferido para la localización de un conjunto de actividades y de funciones cuya mayor o menor presencia determinaba la ubicación jerárquica de cada ciudad (DE MATTOS, 2.006):

- ✓ Funciones de dirección, gestión, coordinación y control de las principales estructuras empresariales globalizadas: conglomerados económicos y financieros, empresas multinacionales, grandes empresas oligopólicas;
- ✓ Servicios a la producción: financieros, jurídicos, consultoría, publicidad, marketing, informática, ingeniería y arquitectura, inmobiliarios, etc.,
- ✓ Las actividades más dinámicas e innovadoras de la nueva industria; y
- ✓ Actividades relacionadas con la distribución y comercialización de productos globales.

La presencia de estas actividades en una metrópoli fue lo que determino que fuese allí donde se registrase la mayor concentración relativa de riqueza y de poder de cada espacio nacional, lo cual a su vez tuvo una decisiva influencia en la retroalimentación del crecimiento metropolitano. (DE MATTOS, 2.006)

En ciudades donde la movilidad llego a niveles nunca antes conocidos, pueden considerarse dos planos en persistente interacción desde el punto de vista analítico: el *relacional* resultante de la densificación y entrecruzamiento de distintos tipos de flujos (la ciudad invisible) y el *material*, donde cristalizan físicamente los distintos tipos de relaciones (la ciudad visible). La interacción entre la ciudad invisible y la ciudad visible genera un territorio urbano fragmentado, que se materializa en una estructura urbana policéntrica en la que los términos “centro” y “periferia” pierden pertenencia. (DE MATTOS, 2.006)

El autor asegura que el modelo de ciudad aparece como resultado de la transición desde la ciudad compacta, que aparecía como expresión culminante de la fase industrial- desarrollista, hacia una ciudad modulada por el entrecruzamiento de redes múltiples, que ha llegado a ser calificada como post- ciudad o como no- ciudad. Vale decir que lo que se ha modificado es *la naturaleza misma de la ciudad*. (DE MATTOS, 2.006).

2.1.1.2 Desregulación, mercado de trabajo, ciudad desigual.

Las políticas de liberalización, desregulación y flexibilización, junto a la terciarización de la base económica, impulsaron procesos de desestructuración- reestructuración de los regímenes laborales existentes, lo que incidió en una creciente des- salarización y precarización de la fuerza de trabajo y, con ello, en una acentuación de las desigualdades sociales, bajo nuevas formas de exclusión, segregación, fragmentación y tugurización, que han afectado negativamente la vida social de la mayoría de las grandes aglomeraciones urbanas. (DE MATTOS, 2.006: 51)

Fundamentalmente, dos dinámicas permiten explicar el desencadenamiento y afirmación de esta segunda tendencia, (DE MATTOS, 2.006):

1. La que desde mediados de la década de los años '70 mediante la aplicación de políticas de liberalización económica, desregulación y flexibilización, se propuso impulsar una reestructuración de los

mercados de trabajo orientada a atenuar, o eliminar, los mecanismos de regulación social que habían formado parte de los arreglos institucionales posguerra

2. La que corresponde a la evolución desde una economía básicamente industrial hacia una estructurada en torno a un diversificado y heterogéneo sector terciario, evolución que afecta especialmente a los grandes centros urbanos.

El autor menciona que independientemente del nivel del país en cuestión, e, incluso, de la mayor o menor ortodoxia del tipo de "ajuste estructural" implementado, esta tendencia se manifiesta inevitablemente a medida que comienzan a implementarse las políticas respectivas. Tiende a haber un consenso en cuanto a que la mayoría de estos países estaría evolucionando hacia un destino en el que o que se impondría sería una situación marcada por el "fin del trabajo asalariado estable y bien remunerado". (DE MATTOS, 2.006)

Diversos estudios realizados sobre los cambios en los países latinoamericanos durante la década de los años noventa, muestran un conjunto de tendencias que van en esta dirección: a) La evolución del empleo ha sido desfavorable en comparación con las décadas anteriores a 1980, siendo el principal quiebre la debilidad en la generación de empleo manufacturero; b) El empleo nuevo se concentró casi exclusivamente en el sector terciario, en gran parte en actividades de baja productividad; c) la creación de puestos de trabajo ha sido insuficiente en relación al rápido crecimiento de la población económicamente activa; d) Al desarrollarse los procesos de privatización y de terciarización ha tendido a aumentar la informalización y la precarización; y, e) el desempleo afecta más a las mujeres y a los jóvenes pues mientras la tasa de desempleo de las mujeres es aproximadamente un 30% más alta que el promedio, la de los jóvenes habitualmente duplica el nivel nacional. (DE MATTOS, 2.006)

¿Cómo han afectado estas tendencias a las grandes ciudades? DE MATTOS (2.006) afirma que la persistencia de las desigualdades constituye un rasgo inseparable del escenario urbano resultante de esta metamorfosis en el cual riqueza, pobreza y exclusión social aparecen como componentes inseparables. Algunas tendencias comunes en países de latinoamérica se ven reflejadas en la creciente homogeneidad social de los barrios ricos, *producto de la preferencia de sus habitantes por vivir lo más alejado posible de los diferentes (clases peligrosas), y lo más próximo a sus iguales*. En estas unidades cerradas una de las principales expresiones de la estructuración social de la ciudad de nuestro tiempo representa la fragmentación social urbana como expresión de una discontinuidad o discontigüidad del tejido urbano derivado de un crecimiento marcado por un estallido y una dispersión de nuevas implantaciones con vacíos no urbanizados y no urbanizables entre ellas.

El autor agrega a lo anteriormente dicho, que las peculiaridades de las áreas ocupadas por los sectores medios, donde la periurbanización y la gentrificación aparecen como dos modalidades residenciales que influyen de manera importante en la nueva morfología urbana: por un lado, una parte importante de los nuevos grupos medios en ascenso que promueven la recuperación y la reconversión de una parte de las antiguas partes centrales (DE MATTOS; 2.006). Y por otro, una parte muy significativa de los sectores medios más tradicionales motivados por su preferencia por la vivienda individual y por su aspiración a condiciones de vida diferentes a las que pueden tener en las partes más inseguras, congestionadas y contaminadas de la ciudad, por lo que se desplazan hacia un periurbano semi-rural, que por esta misma razón tiende a crecer de manera incontrolada. DE MATTOS (2.006) menciona que estas dos tendencias marcan dos de las velocidades que caracterizan la transformación de la ciudad actual. La tercera

velocidad, y que se encuentra en contraposición a estos mundos de la riqueza, es la ciudad de los tugurios. Los tugurios son tan invasivos que los ricos han tenido que segregarse en pequeños enclaves amurallados. La conclusión lógica que se deriva es que en lugar de ser un foco de crecimiento y prosperidad, las ciudades se han transformado en una tierra inundada por un excedente de población trabajando en servicios industriales y comerciales no calificados, desprotegidos y de bajos salarios.

2.1.1.3 Negocios inmobiliarios, nuevos criterios urbanísticos.

El autor plantea que algunos cambios que se produjeron con la aplicación de las políticas de liberalización y desregulación permiten explicar por qué y cómo desencadenó la tercera tendencia en las ciudades:

1) En primer lugar, el sustantivo cambio en el enfoque de la gestión pública en todos sus niveles y, en particular, en el relativo a la gestión urbana, fue uno de los pilares en que se sustentó buena parte de las transformaciones que caracterizan la actual revolución urbana. En esta etapa, la intervención y la inversión pública se redujeron y aumentó el protagonismo del capital privado. A finales del siglo XX ya se había empezado a cuestionar las propuestas de la planificación normativa centralizada y la planificación urbana, dado que resultaban inoperantes como instrumento para conducir y o regular los procesos de cambio tanto a nivel nacional como urbano. En este sentido, tomaron preponderancia las concepciones de *governance* y planificación estratégica, que revalorizan el papel central del mercado en la regulación de la vida económica. Entonces, como menciona DE MATTOS (2.006), esta evolución está marcada desde un enfoque gerencial de la gestión urbana, hacia otro de corte empresarialista. En este contexto, era necesario remover, debilitar y/o neutralizar las regulaciones establecidas en la época en que el urbanismo racionalista se había propuesto. Con esto se logró consolidar una situación en la que cobraron mayor importancia las preferencias y los intereses de los propietarios y administradores del capital, con lo que los negocios inmobiliarios pasaron a jugar un papel más importante aun que el que habían logrado tener hasta entonces en la organización y el funcionamiento de la ciudad, así como también en la transformación de su morfología y su imagen. Uno de los principales efectos de la aplicación de políticas concebidas según este enfoque alternativo fue que afloraron con mucha mayor fuerza ciertas tendencias compatibles con la lógica de la urbanización capitalista, que si bien habían estado presentes en la fase anterior, habían sido objeto de mayor regulación. (DE MATTOS, 2.006)

2) Esta tendencia, el autor la describe enfocada en el sostenido proceso de financiarización de la economía mundial que se impuso con las políticas de liberalización, desregulación y apertura externa. Este proceso que estuvo marcado por una creciente automatización del capital y por un aumento continuado de su movilidad por encima de fronteras nacionales que se fueron haciendo cada día más permeables, derivó rápidamente en un significativo aumento de los flujos de capital hacia los negocios inmobiliarios. Los inversionistas encontraron oportunidades especialmente atractivas para la valorización del capital en grandes ciudades de países globalizados con tasas de crecimiento elevadas o estables. En síntesis, bajo la vigencia efectiva de la subsidiariedad estatal y el consiguiente repliegue de la intervención gubernamental en la gestión urbana, se consolidó una situación muy favorable para que un volumen ascendente de capitales móviles pudiese encontrar condiciones atractivas para mejorar su valorización en numerosas áreas metropolitanas de expansión. (DE MATTOS, 2.006)

3) Basada en el importante estímulo adicional que recibió la preferencia de los capitales móviles por las grandes ciudades cuando numerosas administraciones urbanas comenzaron a competir por inversión externa, bajo el supuesto de que ello era una condición necesaria para elevar los niveles de crecimiento de empleo de las ciudades respectivas. La competitividad interurbana se ha constituido en un punto central explícito de la gestión urbana. Es importante mencionar que por un lado están los inversores buscando condiciones favorables para invertir sus capitales y por el otro están las ciudades aplicando estrategias orientadas a mejorar las condiciones que atraen a dichos inversores. Las estrategias de *city marketing* que comenzaron a imponerse en todo el mundo al avanzar la globalización, se propusieron construir atraktividad en cada ciudad, suponiendo que la presencia de las firmas y los visitantes globales permitiría generar nuevas actividades productivas en sectores como servicios, construcción, comercio, etc. Estas estrategias aplicadas se sustentan en el supuesto de que ello permitirá impulsar nuevos encadenamientos productivos que traerán aparejados aumentos de la actividad económica, del empleo y del ingreso, lo cual por último redundaría en una mejor calidad de vida de los ciudadanos respectivos. (DE MATTOS, 2.006)

Aquellas personas que invierten respondiendo a estrategias de competitividad lo hacen motivados por la posibilidad de aprovechar ventajas que esas ciudades ofrecen para los negocios inmobiliarios y no para generar empleos o mejorar la calidad de vida de las ciudades de destino. De esta manera, se han consolidado y fortalecido condiciones más favorables para la afirmación de una lógica estrictamente capitalista en el desarrollo metropolitano, lo que ha transformado a las ciudades en un campo de operaciones privilegiado para los negocios inmobiliarios. (DE MATTOS, 2.006)

2.1.1.4 EXPLOSION DE MOVILIDAD, NUEVA MORFOLOGIA URBANA.

En esta tendencia, el autor menciona que el impacto simultáneo y combinado de la generalizada difusión y adopción de nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones y de un explosivo aumento de la movilidad, impulsó una sostenida ampliación territorial del campo metropolitano de externalidades, así como importantes cambios en el comportamiento locacional tanto de las familias como de las empresas, provocando una radical mutación de la morfología urbana, marcada por incontrolables procesos de periurbanización y policentralización. (DE MATTOS, 2.006)

La generalización y difusión a escala mundial de las TIC y la explosión de la movilidad, cuyos efectos impulsaron una reconfiguración y ampliación del campo metropolitano de externalidades, son los cambios que están directamente relacionados con el nuevo paradigma y que mayor incidencia han tenido en esta cuarta tendencia. Esto significa, que actualmente los campos de externalidad no tienen ya una forma de área compacta, ni un radio limitado sino que se configuran como retículas articuladas en centros y sistemas urbanos pequeños o grandes, en extensiones territoriales macrorregionales. Esta evolución, incidió desde su inicio en una transformación crucial en la organización y transformación de las ciudades, provocando una progresiva reducción de la incidencia del factor distancia e las decisiones de localización tanto para las familias como para las empresas, permitiendo optar por lugares alternativos a mayor distancia de los que habitualmente podían escoger en la ciudad industrial. Es importante dice el autor, tener en cuenta que estas transformaciones se dieron en el marco de una dinámica regida por un Estado subsidiario, con regulaciones débiles, con mayor libertad en el juego de las fuerzas del mercado y con una intensificación de la tendencia a la urbanización de la economía y de la población. (DE MATTOS, 2.006)

Lo que se desdibuja con rapidez es una forma urbana que se había impuesto como expresión generalizada de la época de la revolución industrial, caracterizada por la existencia de un gradiente densimétrico en sentido centro- periferia, tanto en términos de población, como de actividad y empleo, junto a la identificación de unos límites externos bastante netos respecto al entorno rural. (DE MATTOS, 2.006)

Lo que aparece como nuevo entonces, es *una nueva forma urbana*, mucho más compleja, más difícil de identificar, caracterizar y limitar, que hace que la misma definición de “lo urbano” que se había impuesto en el pasado comience a ser puesta en cuestión. Esta nueva forma urbana, configurada junto con la implantación del nuevo paradigma tecno- económico, implica una “arquitectura organizacional” articulada en torno a sistemas productivos centrales, que desde entonces se constituyeron en los focos de la organización territorial emergente (DE MATTOS, 2.006).

La gestión y servicio de gran parte del sistema económico global tiene lugar en una red cada vez mayor de ciudades globales, o de ciudades que son más bien poseedoras de funciones globales. (SASSEN, 2003:6 citado en DE MATTOS, 2006). De hecho, en el caso latinoamericano, estos sistemas productivos centrales, estructurados con base en las ciudades principales de cada economía nacional o regional, fueron los lugares donde primero se produjeron los cambios requeridos por las funciones globales que cada una de ellas pudo y/o debió cumplir. La movilidad se acentuó hacia un territorio cada vez más extenso y se produjo una progresiva articulación al sistema productivo central de diversos centros urbanos aledaños. Al avanzar estos procesos de articulación a la dinámica del sistema productivo central, dichas ciudades pasaron a formar parte integral de la respectiva macro- región metropolitana, con lo que se atenuó su autonomía productiva y comenzaron a modificarse de manera irreversible sus estilos cotidianos de vida (DE MATTOS, 2.006).

Con los cambios que se procesaron en la ciudad estructurada como entrecruzamiento de redes múltiples, se afirmaron nuevos patrones de urbanización que se manifestaron en una trama continua de asentamientos alrededor de un gran número de focos nodales especializados en una vasta región multicentrada, cuyo modelo ideal podría ser definido “como una ciudad sin centro o como una región urbana organizada alrededor de los fragmentos desparramados de la explosión del centro” (DEMATTEIS Y GOVERNA 2001: 29 citados en DE MATTOS, 2.006).

¿Cómo se ha observado este tipo de mutación en las grandes ciudades latinoamericanas? La mayor parte del crecimiento ya no se da dentro del perímetro urbano, sino que se ha trasladado a un número importante de ciudades medias y pequeñas dentro de una amplia región metropolitana a una distancia considerable del núcleo central de la mega- ciudad (AGUILAR 1999:148 citado en DE MATTOS, 2006).

La periurbanización tiene otras causas y se despliega bajo otras modalidades. En efecto, ya no es una elevada tasa de crecimiento demográfico metropolitano lo que la origina, puesto que en la mayoría de estas ciudades el aumento de la población se ha ralentizado. Este fenómeno, es ante todo el resultado de la elección voluntaria de una multitud de actores que deciden instalarse fuera de las aglomeraciones morfológicas. (LEVY 2005:68 citado en DE MATTOS 2.006).

Las principales razones por las cuales las familias decidieron establecer sus residencias en el periurbano, distingue dos situaciones extremas según DE MATTOS (2.006):

✓ Por una parte, la relativa a los sectores de ingresos altos y medios, que en general muestran una fuerte preferencia por la vivienda individual y que, a medida que aumentan su ingreso medio, también aumentan su demanda de suelo urbanizable per cápita, dando impulso a la metropolización expandida.

✓ Por otra parte, lo que concierne a los sectores de menores ingresos, los cuales, en la mayor parte de los casos, fueron empujados hacia la periferia más pobre, muchas veces no urbanizada, donde el precio de la tierra es más bajo, originando vastas áreas de tugurios, resultantes de los programas de vivienda social.

Otro efecto del crecimiento periurbano, es la aparición de nuevas formas de barrios externos, destinados principalmente a sectores de ingresos medios y medios altos, lo que incluye desde barrios cerrados amurallados y clubes de campo, hasta las ciudades valladas. (HIDALGO 2004 citado en DE MATTOS 2.006), verdaderas ciudades satélites privadas (Alphaville en San Pablo, "Ciudad Pueblo" Nordelta en Buenos aires, Piedra Roja en Santiago, entre otras). Si bien los barrios cerrados ya existían en la fase anterior (En Bogotá y Ciudad de México, por ejemplo), ahora han alcanzado una magnitud entonces desconocida bajo el estímulo del automóvil y las TIC y como respuesta a la agudización de fenómenos como la delincuencia, la conflictividad, la violencia urbana, la contaminación, la congestión (DE MATTOS, 2.006).

En palabras de DE MATTOS (2.006), esta transformación tuvo sus principales fuerzas impulsoras, por una parte, en el despliegue de las empresas organizadas en red que buscaban mejorar su accesibilidad a las diferentes partes del mercado metropolitano; y por otra parte, en ciertos cambios en las preferencias locacionales de las principales actividades productivas inducidas por los nuevos sistemas y condiciones en transportes y comunicaciones y por el costo de la tierra. Esta tendencia a desplazarse desde la ciudad central hacia el periurbano afectó tanto a los establecimientos productivos industriales, en busca de terrenos más grandes y baratos, como a las sedes corporativas y oficinas centrales de las grandes empresas.

Siguiendo esta movilidad hacia la periferia, diversos servicios personales, como los relativos a la salud, educación, administración pública y privada, comercio, etc., tendieron a seguir los desplazamientos de las familias, especialmente las de ingresos medios y altos. En ese sentido, siguiendo una evolución similar a la observada en las grandes ciudades norteamericanas, una creciente dispersión de distintos tipos de comercios y otros servicios también influyó en la formación de una estructura urbana más expandida y descentrada, funcional a la creciente difusión y utilización del automóvil. (DE MATTOS, 2.006). Para algunas dimensiones de la vida cotidiana el centro tradicional ha perdido gravitación y su utilización ha ido decreciendo, salvo en el caso de Buenos Aires que entre mediados de los 80 y 90, "continuó su proceso de crecimiento metropolitano con concentración en el centro" (PIREZ 2005:37 citado en DE MATTOS, 2.006).

2.1.1.5 Nuevos artefactos, uniformización del paisaje urbano.

Siguiendo con DE MATTOS (2.006), en esta tendencia el autor menciona que la dinámica urbana impulsada por los negocios inmobiliarios, aunada a la implementación de nodos de firmas globales y a los efectos de las políticas de *city-marketing*, redundaron en la aparición y proliferación de artefactos arquitectónicos emblemáticos de esta fase en las grandes ciudades en proceso de globalización los cuales, más allá de la identidad específica de cada ciudad, caracterizan un tipo de paisaje urbano representativo de la ciudad globalizada que coexiste con extensas áreas tugurizadas, donde la miseria, el desorden, y la fealdad alcanzan niveles indescriptibles.

Las ciudades en vías de globalización han sido promocionadas generalmente mediante la difusión de ciertas imágenes emblemáticas que se consideran representativas de su modernidad. Tanto las actividades como los artefactos de la globalización, a medida que van siendo inventados y/o implantados exitosamente en sus lugares originarios, tienden a ser exportados y replicados a impulso fundamentalmente de las respectivas empresas globales en todos los lugares donde ellas se han establecido. Las intervenciones urbanas, tienen un impacto en el funcionamiento y en la organización de la vida cotidiana de las ciudades respectivas; y al mismo tiempo también contribuyen a destacar partes de la metrópoli, a generar y/o reforzar su estructura policéntrica y a revalorizar su imagen metropolitana, jugando un papel relevante en el respectivo *city-marketing* (DE MATTOS, 2006).

DE MATTOS (2.006) menciona que, de la misma forma como las catedrales marcaron la importancia y la posición de la iglesia en la ciudad románica y medieval, estos artefactos pueden observarse ahora como la expresión simbólica del principal nuevo protagonista de la sociedad capitalista global: a corporación multinacional. La presencia de las configuraciones edilicias en una determinada ciudad depende de la importancia de la respectiva economía nacional o metropolitana y del grado de inserción de la misma en la dinámica global, como por ejemplo: Espacios comerciales, edificios corporativos, hoteles de lujo, nuevas configuraciones para el esparcimiento. Aunque a esta parte glamorosa de la ciudad se contraponen la ciudad de los pobres y de los tugurios, consecuencia de la persistencia de una estructura extremadamente desigual, especialmente en el caso latinoamericano. La promoción turística o económica de las principales ciudades latinoamericanas en general se hace especialmente en base a ciertas imágenes seleccionadas de algunas partes cuidadosamente escogidas. Generalmente, esas imágenes registran algunos edificios o monumentos en particular, ciertas partes del paisaje natural y los lugares que han sido objeto de un tratamiento especial de cosmética urbana. Es el paisaje de la nueva modernidad (DE MATTOS; 2006).

56

En palabras de DE MATTOS (2.006: 65), este análisis permite concluir que estas tendencias, que definen una nueva forma urbana, pueden considerarse como constitutivas de la modernización capitalista en curso y que, bajo la dinámica impuesta por la globalización y la informacionalización, se están desplegando a escala planetaria, afectando prácticamente a todas las grandes ciudades del mundo, más allá de la persistencia y/o fortalecimiento de la específica identidad e individualidad de cada una de ellas.

En el siguiente apartado, y teniendo en cuenta otro trabajo del autor SEQUERA, Jorge; con JANOSCHKA, Michael (2.012), se hará una descripción de los conceptos de Ciudadanía y su relación con el Espacio Público, lo que dará un pantallazo más claro de la relación entre ambos conceptos, teniendo en cuenta que así existe un modelo global neoliberal que determina la formación de nuevas ciudades y nuevas configuraciones espaciales, también existe un replanteo del término dado que los valores también han ido transformándose junto con estos.

2.1.2 RECONSIDERANDO EL TÉRMINO CIUDADANÍA EN SU ROL DENTRO DEL ESPACIO PÚBLICO.

La globalización y el modelo neoliberal también contribuyen a reconsiderar el concepto de *ciudadanía*, dado que las profundas reformas en las condiciones económicas, sociales y políticas están afectando gravemente el alcance de los derechos civiles, sociales y políticos de las personas JANOSCHKA (2012)³⁸.

El nuevo modelo global se caracteriza por la transnacionalización de las relaciones y donde los sujetos están atravesados por múltiples territorialidades: el Estado, la ciudad, los derechos humanos universales; sus lógicas mercantilistas, políticas de administración privadas y capitalistas, las cuales promueven una transformación de las personas y de la ciudadanía que es necesario conocer para entender cómo se conforma el espacio público y la importancia que la relación Ciudadanía- Espacio Público presenta JANOSCHKA (2012).

El concepto de ciudadanía es atravesado por las lógicas neoliberales de producción del espacio público así como por la lógica histórica *Derecho- Deber- Estado* (JANOSCHKA; 2012). El autor propone superar la antigua y simple definición de ciudadanía, basada en el Estado- Nación o relacionada a una comunidad espacialmente delimitada por la secuencia gobierno- territorio- población, por otra más abarcativa y acorde al contexto mundial actual. El término puede ser analizado desde tres aspectos teóricos que amplíen la dimensión y superen las definiciones anteriores (JANOSCHKA; 2012: 515):

- ✓ La ciudadanía como *relaciones de poder* expresadas mediante políticas de escala,
- ✓ La ciudadanía como *mecanismo discursivo* que articula identidad y lugar a través de políticas de pertenencia, y
- ✓ La ciudadanía interpretada a través de *actos* que desafían las múltiples relaciones de dominación.

Así como la globalización y el modelo neoliberal expanden su lógica capitalista a lo largo y lo ancho del mundo, con ella también **deviene un cambio social** que se levanta contra todas aquellas políticas que se consideran invasivas, destructivas o con las que simplemente no se logra una armonía o escapan del orden social deseado por la ciudadanía (JANOSCHKA; 2012).

JANOSCHKA (2012) plantea que dentro de la transformación conceptual del término, se encuentran las reivindicaciones de participación como aspectos fundamentales de las políticas democráticas y democratizadoras. El autor busca construir el concepto desde el termino de *lucha política* definida como resistencia social organizada contra las normas hegemónicas, en el que participantes de diferente condición se unen para desafiar a los sistemas dominantes, a la autoridad, con el fin de promover imaginarios alternativos. En ese sentido, el espacio de la ciudad, funciona como escenario predilecto de las luchas, mucho más completo y complejo para la política que el del Estado.

El autor (JANOSCHKA; 2012) plantea tres debates en torno al concepto. El primero es considerar a la ciudadanía como status o como práctica, el término responde a la perspectiva tradicional centrada en el Estado, donde los teóricos del Estado definen los derechos de ciudadanía. El segundo, se centra en cuestiones tales como las políticas de integración, diversidad, participación, educación y transnacionalidad. El segundo debate evalúa la ciudadanía como elemento de dominación o elemento de empoderamiento. En la primera perspectiva, el centro son las relaciones de poder y la hegemonía de clase que se reproduce a través de la ciudadanía, limitando el concepto a una estrategia de dominación aplicada desde las clases dominantes para expresar las prácticas de estratificación social a través de la institución Estado (JANOSCHKA; 2012). Como elemento de empoderamiento, es la capacidad de los individuos y grupos de criticar y emanciparse de la política mediante acción colectiva, como expresión del poder transformador de normas y políticas. El tercer debate ya se mencionó y gira en torno al papel de la globalización neoliberal,

dado que genera transformaciones en el entorno de los sujetos ampliando el abanico de discursos y reivindicaciones sobre los derechos de ciudadanía (JANOSCHKA; 2012).

Han surgido nuevos actores, lugares y escalas que complejizan el estudio de la ciudadanía. El nuevo enfoque del término transforma la concepción de la política, así como las políticas de ciudadanía, pudiendo cambiar la manera en que se comprenden las leyes, las reclamaciones, las herramientas de construcción de la nación y los ideales democráticos. La ciudadanía debe ser entendida como una categoría práctica que se expresa a través de sitios y actos específicos y que por tanto debe ser constantemente actualizada (JANOSCHKA; 2012).

A partir de las nuevas reglas, regulaciones, programas y micro- políticas mercantilistas del modelo neoliberal, las relaciones de poder se han redefinido (JANOSCHKA; 2012). Como ya fue mencionado anteriormente, los espacios urbanos, los lugares construidos, y las aglomeraciones son un resultado de las estrategias de poder, de discursos y luchas que se transmiten de forma materializada y simbólica a la vez. A esta interpretación se le suma la relación cada vez más estrecha entre consumo y vida urbana, donde las distintas prácticas de consumo en la metrópolis son el nuevo eje principal del proceso de producción y reproducción social; un consumo por tanto de los espacios públicos que se construye de manera desigual y conflictiva, generado por una *apropiación específica de grupos sociales con distintos capitales* (culturales, simbólicos, económicos). Estas lógicas mercantilizadoras son simultáneamente productoras y reproductoras de la estructura social, capaces de segregar tanto en tiempos como en espacios similares (JANOSCHKA; 2012).

Es muy importante a los fines de la presenta tesis, la consideración por parte del autor utilizado del rol del espacio público en el mundo neoliberal globalizado. JANOSCHKA (2012) cita a ARAMBURU (2008) para definir que el espacio público es un concepto urbano, configurado por calles, plazas, y parques de una ciudad, y político al mismo tiempo, la esfera pública en la cual la deliberación democrática es posible. También utiliza a BORJA (2003) para definirlo por su utilidad social de uso y acceso, con paradojas tales como el acceso restringido a lugares públicos o viceversa, el acceso abierto a establecimientos privados. Dentro de este espacio, existen diferencias de uso y restricciones a determinados grupos sociales, por lo que las relaciones de sociabilidad quedan determinadas por el tipo de acceso y uso que se den en las plazas, y calles y por la delimitación de estos encuentros sociales cada vez más, a lugares privados o privatizados (JANOSCHKA; 2012: 517).

Para JANOSCHKA (2012), El espacio público se ha convertido en un vacío que existe entre construcciones y que debe llenarse de acuerdo con objetivos de promotores y gobiernos, es decir, como espacios asépticos que aseguren su utilidad, seguridad y control. El espacio público deja de serlo un poco más cada día que pasa. El paisaje urbano puede estar lleno de herramientas capaces de limitar y hacer exclusivo el uso de lo público. La maquinaria urbana tiene maneras muy sutiles de aplicar políticas de expulsión mediante segregación de uso o el control de los movimientos de dichos espacios. El espacio público en los países europeos está siendo cada vez más regulado, tratando de evitar usos "alternativos" o en muchos casos los que hasta ahora eran usos tradicionales y culturales del mismo y creándose o afianzándose espacios excluyentes, espacios públicos "privados" o espacios semipúblicos. Estos intentos de desplazamiento o prohibición de usos se realizan mediante la potestad regulativa de las administraciones públicas (JANOSCHKA; 2012: 517).

En este análisis del espacio público, se pueden identificar dimensiones claves que se repiten en gran parte del mundo occidental. La primera de ellas es la *destrucción de espacio “público” por la implementación de políticas espaciales neoliberales*. La toma del poder es por parte de las nuevas clases medias e implica la implementación de mecanismos que causan una cada vez más profunda exclusión. Hay una proliferación de leyes que literalmente destruyen el espacio público. Es el cuerpo disciplinario que bajo la serie cuerpo- disciplina- instituciones, desarrolla una *tecnología de adiestramiento* capaz de distribuir a los individuos y a sus actividades en el espacio, fomentándose determinados modelos de conducta ciudadana. La segunda dimensión está compuesta por las *nuevas formas de vigilancia*. Por ejemplo, a través del uso de videocámaras para observar los comportamientos de los ciudadanos, el poder público vigila, castiga, normaliza el lugar, genera una sensación de seguridad falseada, por un lado, al mismo tiempo que un sentimiento de desconfianza, pánico o miedo por el otro; situación que ya se mencionó con la descripción del modelo neoliberal, cuando el autor menciona el discurso de la ciudad neoliberal y la inseguridad. La tercer dimensión es la *proliferación de una estética aséptica*, ya mencionada anteriormente en el análisis del modelo neoliberal, la cual precisa que el espacio está definido por el gusto de las clases medias y medio- altas reconfigurándolo desde un aspecto lúdico, comercial y estético, generando más exclusión social a los habitantes del mismo que no puedan o quieran acceder al mismo desde ese sentido (JANOSCHKA; 2012).

No solo es el espacio el que se va transformando, sino que la figura del ciudadano, como espectador, como consumidor, hace de la calle un espectáculo en el sentido más literal. JANOSCHKA (2012) menciona los sesgos que encuentra en las políticas mencionadas anteriormente, y las define como *disciplinarietà*, porque de esta forma se regula al ciudadano, haciéndole entender cómo está bien usado el espacio público y como no; *economicismo* porque cada parcela de la vida es mercantilizable, y ambas logran hacer de la ciudad *un proyecto de clase*. Es en estos espacios donde los actores expresan su posición en el sistema social, donde se produce la estratificación social materializada en una fuerte segregación urbana. Es importante destacar cuando el autor menciona que el ciudadano es un consumidor de signos y cuando aparecen formas de consumo privadas, es su **carácter excluyente** lo que precisamente lo convierte en producto comercializable. Esta lógica no es otra que la perseguida por el neoliberalismo, esto es, el uso de la mercancía como eje reproductor de todas las parcelas de lo social, haciendo del consumo la primera referencia de un campo, el social, hedonista y narcisista (JANOSCHKA; 2012).

Dentro de la lógica del neoliberalismo, los ciudadanos pueden ser sometidos al gobierno de comportarse de cierta manera o rechazar o una rebelión en potencia. Los individuos utilizan el espacio público para reconstruir unas relaciones sociales densas, logrando la reapropiación de lugares de los cuales han sido expulsados de forma explícita o por lo menos simbólica. El autor destaca que lo que se desea es poner en juego un tipo de ciudadanía- participativa que implica sobre todo la articulación de identidades colectivas y la transformación del concepto desarrollado a través de la participación activa de la sociedad y la expresión de reivindicaciones. Se definen a continuación algunos conceptos importantes para comprender y reformular el concepto la ciudadanía (JANOSCHKA; 2012).

✓ *Políticas de escala y ciudadanía*: es una construcción relacional de las identidades políticas a través de las relaciones dinámicas de la actividad política basada en el lugar. Los actores la utilizan estratégicamente con el fin de legitimar o cuestionar las relaciones de poder existentes. En el curso de estas luchas se construyen nuevas escalas, reconfigurándose la importancia de las diferentes escalas. La escala como construcción específico que se relaciona con el actor y que lo articula a través de la acción

social. Las representaciones y prácticas escalares relacionan el poder y las luchas políticas. En estas políticas se aplican los siguientes 3 aspectos:

- a) Por medio de la participación activa se puede relativizar el peso de las escalas y en ocasiones motivar la creación de otras nuevas.
- b) Los movimientos de protesta emplean con frecuencia una variedad de estrategias haciendo uso de diferentes escalas: saltos de escala para lograr por un lado una adhesión local y conectar por otro con un público a la vez local, regional o global.
- c) Las políticas de escala pueden ser examinadas como un proceso que necesita “marcos” y esquemas de interpretación para legitimar las actividades y campañas de un movimiento político determinado.

✓ *Políticas de identidad y ciudadanía:* las identidades personales, colectivas y políticas son un constructo social y un posicionamiento relacional que de manera permanente sufre procesos de desestabilización. Las identidades se crean a través de las prácticas relacionales, las no- relacionales, de las ausencias, de los intersticios y de otras localizaciones continuas en el mundo social, de forma más o menos consciente. Deben ser evaluadas como una representación motivada por el interés político basado en un fundamento emocional compartido para activar los procesos de integración del grupo mismo. El entorno globalizador está permitiendo que las actividades políticas generen una gran variedad de apropiaciones y significantes de carácter transnacional, donde las cuestiones de la identidad cultural juegan un papel decisivo. Los actores que participan en la política y en sus conflictos habituales proyectan identidades esenciales que silencian la multitud de diferencias internas que puede provocar su participación. La identidad política incluye dos nociones distintas: por un lado, la manera en que la acción política y las instituciones contribuyen al proceso de identificación y diferenciación, abriendo la posibilidad de extender el sentimiento de pertenencia simultánea a diferentes grupos y formaciones sociales; y por el otro abarcando el sentido de lealtad hacia la comunidad política para facilitar la identificación y la defensa del grupo contra amenazas externas. En este sentido, las políticas de escala se construyen mediante las políticas de identidad.

✓ *Ciudadanía y constitución del ciudadano activista:* hay un proceso paulatino que insta a reemplazar las inherentes relaciones de poder entre ciudadano y Estado, mediante una ciudadanía que ahora también se puede entender e interpretar a partir de los actos reivindicativos que efectúan los individuos. Entender los procesos y los actos de los cuales los sujetos se constituyen como ciudadanos y se definen los “actos de ciudadanía” como la expresión de los individuos que necesitan ser oídos por su condición de desigualdad estructural. Es un proceso continuo de formulación y reformulación, los actores, las escalas y los sitios de ciudadanía emergen mediante reivindicaciones de reconocer construcciones de identidad distintas de las hegemónicas. Hay que examinar la ciudadanía a través de la constitución de nuevos actores y enfocarla desde tres enfoques fundamentales:

- a) Interpretar los actos desde sus consecuencias, en el que los sujetos devienen, a partir de los nuevos escenarios creados, ciudadanos activistas.
- b) Relacionar los actos de ciudadanía con las demandas urbanas, por ejemplo mediante los distintos mecanismos con los que los actores cuestionan simultáneamente las reconfiguraciones del espacio urbano en el capitalismo neoliberal.

c) Como los actos de ciudadanía no respetan necesariamente las leyes ni necesitan registrarse por la aplicación de las reglas jurídicas, se pueden analizar las apropiaciones subversivas de los espacios como cuadro analítico para la interpretación de los actos no conformistas de protesta y contestación.

Como manifiesta JANOSCHKA (2012), este cuadro teórico puede resultar como programa analítico para el estudio de las relaciones conflictivas en las sociedades globalizadas, con múltiples procesos de reconfiguración social, económica y política, que contienen procesos de expulsión, por una mala, intencionada o vaga interpretación del concepto de ciudadanía.

En este primer bloque se abordó un encuadre teórico relacionado al modelo neoliberal global que impera y que da marco a temas tan principales como Espacio Público y Ciudadanía, y Transformaciones Metropolitanas en América Latina. El modelo global que está dominando el accionar de los países y de sus pueblos es importante porque teniendo de base el término SISTEMA aplicado al mundo y a la población, los espacios (países, ciudades, pueblos, destinos turísticos) están en una red de interrelaciones y dependencia (mundo global) que generan efectos dominó en el resto de los espacios (el resto de los países, ciudades, pueblos, destinos turísticos) con los que se relacionan, y tomando como base la globalización y el modelo neoliberal de la forma que lo ve JANOSCHKA (2008), estas relaciones generan procesos, fenómenos, consecuencias y transformaciones que no pueden ignorarse para entender muchas situaciones actuales del mundo globalizado de hoy.

Para finalizar con este primer bloque temático, es importante considerar que dentro del espacio público y su ciudadanía, existen factores que hacen que ese espacio sea competitivo dentro del mercado. Esto apunta a que con todas las decisiones de acción u omisión que se toman en una ciudad o destino turístico (para mayor precisión), contribuyen o debilitan factores que hacen que un destino tenga características que determinan ventajas competitivas y comparativas. Esa imagen que se crea continuamente en el espacio³⁹, en base a distintos aspectos, es lo que permite a un destino poder estar mejor o peor posicionado en el mercado, afectando la actividad turística que en el mismo pueda desarrollarse y contribuir a su economía local.

61

2.1.3 LA COMPETITIVIDAD

El mundo global permite interrelaciones entre países, regiones, y destinos donde existe una dependencia económica y política que lleva aparejados factores y procesos que se desarrollan dentro de los mismos. Cambios en el entorno económico internacional en el marco de la nueva división internacional del trabajo, las políticas de desconcentración territorial y las acciones del gobierno locales juegan un gran papel en la competencia por atracción de inversiones (GONZALEZ, MENDIETA; 2009)⁴⁰. Con esto se quiere decir, que al haber una dependencia, también hay una competencia que se genera para poder tener una posición privilegiada a la hora de hospedar grandes multinacionales generadoras de capital y empleo en el destino, políticamente también es útil ser un país, región o destino turístico fuerte, porque tener ciertas características dan poder y posicionamiento, aspectos muy importantes para poder estar al frente en el mundo global capitalista de la actualidad.

En este sentido, las características de los territorios dada su ubicación geográfica y sus recursos naturales, generan una posición del mismo respecto de otros que permite estar con mayor ventaja o menor ventaja para atraer inversiones y capitales, ventajas que permiten al territorio competir para obtener capitales de inversión y dar impulso. Un territorio competitivo es un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza

y empleo. Las ciudades, y en turismo los destinos turísticos, son espacios claves para la promoción y creación de condiciones y factores de competitividad (GONZALEZ, MENDIETA; 2009: 113).

Las regiones y las ciudades al igual que un país en su conjunto, enfrentan dos imperativos en el mundo capitalista: crear empleos y desarrollar su economía. Estos elementos establecen una diferencia conceptual entre crecimiento y desarrollo económico territorial: El *crecimiento* refiere a un aumento en las variables macroeconómicas como el empleo, el producto y la inversión, y el *desarrollo* incluye un cambio estructural, un aumento en la productividad y una mejoría en las condiciones de vida de la población. Es importante esta distinción porque ambos aumentos deben poder lograrse, crecer tanto en las variables macroeconómicas como en el bienestar de los habitantes de los destinos. La región, país, territorio, o centro turístico que logre la mejor combinación entre crecimiento y desarrollo territorial tendrá ventajas competitivas que lo coloquen en una posición estratégica para competir (GONZALEZ, R; MENDIETA; 2009).

La capacidad de un país para crear valor añadido e incrementar, de esta forma, el bienestar nacional mediante la gestión de ventajas y procesos, atractivos, agresividad, y proximidad, integrando las relaciones entre los mismos en un modelo económico y social. (CROUCH Y RITCHIE; 2000 citados en GONZALEZ Y MENDIETA; 2009: 122).

La competitividad territorial también está presente en la literatura de manejo del crecimiento de los destinos turísticos, definido como un proceso dinámico en el que los gobiernos se anticipan y buscan adecuar el desarrollo de la comunidad de manera que sea posible equilibrar los objetivos de uso del suelo competitivos y compatibilizar los intereses locales con los regionales (PORTER; 1997 citado en GONZALEZ Y MENDIETA; 2009: 125).

De todas maneras, y volviendo sobre las reflexiones que ya se han mencionado de JANOSCHKA (2011) para referirse a la forma neoliberal de manejarse el mundo, la competitividad que tengan los espacios no siempre se construye teniendo en cuenta el efecto derrame sobre la población, la mayoría de los países poderosos y no tanto dan espacio a multinacionales que quizás arrojan enormes cantidades de desechos tóxicos a cursos de agua pero las ganancias para el país y la empresa son enormes, no midiendo consecuencias para un futuro próximo en ese mismo territorio, es más, muchas veces, ni siquiera dejan regalías significativas en el destino. Los factores competitivos que se tienen que aprovechar deben contar con recursos de apoyo, una muy buena organización y gestión del destino, para que ese crecimiento y desarrollo vayan de la mano, sin socavar el bienestar de su sociedad en relación a factores económicos y financieros que no se redistribuyen equitativamente.

A los efectos de citar para su conocimiento, se mencionaran las teorías o modelos⁴¹ que más se ajustan a la realidad y que de manera complementaria generan un análisis de la realidad competitiva ya sea de territorios o empresas:

1. Diamante de Competitividad (PORTER; 1991): este modelo identifica factores determinantes de las ventajas competitivas de las naciones, ya sea en determinados sectores de la economía o bien en segmentos determinados.

2. Rivalidad ampliada (PORTER; 1985): en este modelo el autor sostiene que el éxito empresarial depende del efecto posicionamiento, referido a la posición relativa que la empresa ocupe en el mercado y del efecto industria, que recoge la influencia de las características estructurales del sector.

3. Competitividad (1997): Según este modelo, la competitividad depende principalmente de la presencia de dos tipos de factores, los de *atracción* y los de *soporte y recursos*, a los que se debe añadir la existencia de una dirección del destino y tener presentes las restricciones a las que se enfrenta.

El siguiente bloque o eje temático de la investigación, sigue describiendo y citando procesos propios del mundo global y que están directamente relacionados con realidades del Post Turismo, fenómeno que comenzó a crecer a partir de 1970 y que deviene de las sociedades actuales al punto de confundir al turismo con los hábitos comunes de la vida rutinaria, porque hay una “búsqueda de continuidad entre las practicas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana” GONZALEZ (2.013)⁴².

2.2 NUEVO ENFOQUE DE LA MODERNIDAD: EL POST TURISMO.

A lo largo de los años, el turismo ha tomado una importancia fundamental en las personas, hasta el punto de confundir al turismo con los hábitos comunes de la vida rutinaria, lo que se denomina post- turismo. Hurstel (2013)⁴³ lo menciona y define basándose en Bourdieu (2008) citado en Otero et al (2009)⁴⁴, como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos.

Según GONZALEZ (2.013)⁴⁵ el post turismo como proceso de transición, incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada. El autor menciona que el post- turismo en sentido amplio implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de globalización y la posmodernidad. La búsqueda de continuidades entre las practicas recreativas, sociales, culturales, espaciales de las vacaciones y de la vida cotidiana, la “turistificación de los lugares comunes”, el turismo experiencial, el salirse de los límites tradicionales del turismo a través de prácticas híbridas que mezclen cuestiones profesionales, humanitarias y viajes entre otras (GONZALEZ; 2.013).

Es notorio que al mismo tiempo que el mundo va experimentando cambios globales en todos los sentidos, los fenómenos que han sido definidos con una teoría específica en su momento histórico, cambien y tomen otra forma, adaptándose nuevamente a los cambios contextuales de cada país y destino turístico en el caso de la actividad turística, para poder entender su comportamiento y desarrollo. En este caso, el post- turismo es propio de la post- modernidad y por ello cabe mencionar y describir algunas situaciones propias de esta nueva etapa del turismo. En palabras de GONZALEZ (2.013), la aceptación de un escenario de post- turismo por lo tanto señala lo trascendente de una visión que modifique cómo se entiende al turismo y sus prácticas cuando tanto la sociedad como las practicas recreativas han evolucionado. Se señala que en las sociedades “desarrolladas” a medida que se consolidan estos procesos, el turismo en su formato tradicional se disuelve como una práctica y un objeto autónomo. La “buena vida” es entendida como una vacación continua (URRY, J. 2002; en GONZALEZ, R; 2.013), y la jubilación como “las vacaciones más largas de la vida” (RODRIGUEZ; 2.001; EN GONZALEZ; 2.013).

Teniendo como base teórica los conceptos anteriormente descritos hasta el momento, es momento de comenzar a afinar el lápiz hacia ideas y términos que están relacionados con el fenómeno mundial que empezó a crecer a partir del año 1970. Las movilidades en turismo son variadas, y entre ellas se encuentra la migración por amenidades que junto a sus consecuencias ha configurado espacios públicos de tal forma, que los análisis ya realizados de la misma, permitirán una base teórica substancial para la presente tesis.

GONZALEZ (2013)⁴⁶ menciona que la teoría de la migración de amenidad se aprecia ahora un tanto rígida para explicar la complejidad del fenómeno y por tanto comienza a plantear dificultades en su utilidad para dar cuenta de la diversidad de los motivos de la migración. Este autor cita a Mc INTYRE (2009; 2012) como el autor que propone una definición y un desarrollo conceptual inclusivo de las variadas formas que asumen estas movilidades y prefiere denominar al fenómeno *migración por estilos de vida*. La definición no solo remite a los objetos de atracción –amenidades-, sino también y sobre todo a los objetivos finales de la reubicación, en definitiva a la búsqueda de una mejora o el cambio de estilo de vida y posiblemente la redefinición de su mismo (MC INTYRE, 2009:4 en GONZALEZ, R; 2013).

2.2.1 MOVILIDADES EN TURISMO.

El término *migración* se centra en el debate sobre la movilidad de personas, lo que deja de lado la amplia gama de otras movilidades (URRY, 2000; SELLER Y URRY; 2006 en GONZALEZ, R; 2013) o flujos (CASTELLS, 2000; APPADURAI en GONZALEZ, R; 2013) asociadas con esta reubicación voluntaria, incluyendo los movimientos de capital, información, conocimientos, y habilidades que acompañan a la migración (GONZALEZ, R; 2013).

Siguiendo con GONZALEZ (2.013) los lugares no son tales solo por sus propias asociaciones y significados para aquellos que residen e incluso para los que visitan un sitio, sino también una combinación de características abstractas que lo distinguen por su carácter escénico, cosmopolita o exótico. Las movilidades del turismo se refieren a las diferentes movilidades que, en la forma de distintas actividades turísticas, terminan dando forma a los lugares donde se desarrolla la actividad, y que en consecuencia son responsables de la construcción, y también del desmantelamiento de los destinos turísticos. El desarrollo del turismo también implica movilidad de personas y objetos, de emociones y de ambientes. (GONZALEZ; 2.013).

Con el aumento de la movilidad y las telecomunicaciones y con la aparición de nuevos medios y el ciberespacio, la experiencia del tiempo, espacio e identidad con el lugar ha cambiado. Las movilidades son una manifestación transnacional del capital social que se centra en el significado que existe detrás del movimiento y de los potenciales movimientos (DUVAL, D: 2.008: 89; en GONZALEZ: 2.013). si bien la migración es un componente esencial de la movilidad, es sin embargo solo una entre variados tipos de movilidades (URRY en GONZALEZ: 2.013) o flujos (APPADURAI: 2008; CASTELLS: 2.008; en GONZALES: 2.013) que caracterizan a la movilidad reflexiva (BONSS Y KESSERLRING: 2004 en GONZALEZ: 2.013).

Los destinos turísticos solo pueden y deben ser analizados e interpretados como sistemas complejos donde se produce una intersección de múltiples movilidades. Son lugares en los que el desarrollo turístico construye puestas en escena que promueven otras movilidades y desmovilizaciones. Por esto, es dable identificar en los destinos [...] superposiciones entre las movilidades propias del turismo y aquellas generadas por otras actividades económicas, profesionales o bien por los propios movimientos migratorios desde y hacia los destinos turísticos (SELLER Y URRY: 2.004 en GONZALEZ 2.013). Los destinos turísticos, lugares puestos en juego, pueden ser concebidos como lugares económicos, políticos y culturalmente producidos a través de la red de múltiples movilidades de capitales, personas, objetos, signos, y también de información (GONZALEZ: 2.013).

El carácter global de las movilidades del turismo implica un movimiento consumista de cuerpos, imágenes, e información. Como resultado de estas movilidades, los lugares comienzan a ser consumidos a medida que son visitados o elegidos como nichos de mercado, uno tras otro en un proceso continuo de consumo de cuerpos, imágenes e información, hasta que finalmente resultan agotados, en el camino a la necesaria adquisición de características cosmopolitas, donde los lugares se alistan para reencarnarse en otros juegos, otros lugares, y otras puestas en escena. En muchos casos, estos destinos turísticos se convierten en lugares llenos de sentimientos de decepción y frustración, cuando las expectativas de desarrollo personal, las puestas en juego previamente imaginadas, no pueden cumplirse (SHELLER Y URRY: 15 en GONZALEZ: 2.013).

Las movilidades del turismo están siempre localizadas y materializadas. Los lugares para jugar, y por ende los lugares que se ponen en juego, solo se estabilizan de manera contingente, a los fines del consumo turístico. Este proceso de estabilización requiere de una amplia gama de otras desmovilizaciones y re movilizaciones: de trabajo y de mano de obra, de capitales, de migrantes y de ciudadanos, así como también de imágenes, de información, de bienes físicos, y también, de realidades virtuales (SHELLER Y URRY: 15, en GONZALEZ: 2.013).

La migración es motivada para la “producción”, a los efectos de involucrarse en algún tipo de trabajo o negocio y para el “consumo” por algunas consideraciones de estilo de vida (WILLIAMS Y HALL; 2000 en GONZALEZ, R; 2013). En el desarrollo de una tipología de migrantes por estilo de vida, es necesario en primer lugar, reconocer que la migración puede ser temporal, cíclica o permanente, y en segundo lugar, que es probable que sea motivado por alguna combinación de intereses económicos y de estilo de vida (MC INTYRE, 2012 citado por OTERO Y GONZALEZ, 2012; en GONZALEZ, R; 2013).

A partir de ese reconocimiento, dice GONZALEZ (2013), Mc Intyre reconoce una tipología de migrantes por estilos de vida, que comienza con una distinción entre el carácter temporal o cíclico y permanente de la migración. Para ambos caracteres, Mc Intyre reconoce tanto motivaciones económicas (productivas), como de estilo de vida (consuntivas) y luego para cada motivación identifica una tipología de migrantes. Para aquellos motivados principalmente por el estilo de vida (motivación consuntiva) las consideraciones incluyen dos grandes grupos: en primer lugar, aquellos que deciden mudarse de forma *permanente*, tal vez cercanos a la jubilación (WILLIAMS, KINGS Y WARNES, 1997; WILLIAMS et al, 2000 en GONZALEZ, R; 2013), a un lugar que promete un estilo de vida deseado, y en segundo lugar, los migrantes *cíclicos/ temporales*, como los turistas y propietarios de segundas residencias (HALL Y MULLER, 2004; MC INTYRE, et al, 2006 en GONZALEZ, R; 2013). Esta tipología simplifica lo que es a menudo una mezcla compleja de movimientos, ya que se argumenta, es evidente que muchos jubilados y otros migrantes permanentes circulan entre el nuevo hogar y su antigua región o país donde vivían, para visitar familiares y amigos y/o para escapar de las inclemencias cíclicas del tiempo (WILLIAMS et al, 2000: TATE- LIBBY, 2010; en GONZALEZ, R; 2013). El turista de segunda residencia acumula una historia de propietario a través de las repetidas visitas a un destino específico. Algunos autores (por ejemplo, STEWART, 2001; TUULENTIE, 2006, citado por MC INTYRE, 2012, en GONZALEZ, R; 2013), han indicado que las experiencias turísticas pueden llevar a la compra de una segunda residencia y quizás con el tiempo a residir de forma permanente (GONZALEZ, R; 2013). La investigación en el campo del turismo en particular ha descubierto un tipo particular de emprendedor- el emprendedor por estilo de vida (ATELJEVIC Y DOORNE, 2000; DEWHURST Y HOROBIN; 1998 citado por MC INTYRE, 2012 en GONZALEZ, R; 2013).

2.2.2 MIGRACIÓN POR ESTILOS DE VIDA.

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

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

De todas formas, el mundo ha ido cambiando, las obligaciones y responsabilidades han ido mutando y con ello también las exigencias para disfrutar o tomarse unas vacaciones. Lo raro de estos cambios, es que un gran grupo de personas, que se encuentran con posibilidad económica de hacerlo y la iniciativa para tomar decisiones; en lugar de alejarse por un tiempo determinado de esos lugares que le generan estrés, decide emprender una nueva vida en un destino que ha sido parte de su itinerario vacacional. Este grupo de personas, se muda hacia ciertos destinos turísticos que cumplen y creen que podrán satisfacer necesidades que comenzaron en algún momento durante sus vacaciones.

Al movimiento de personas hacia destinos turísticos que no es temporal, sino permanente, se le denomina migración por amenidades o por estilos de vida, dado que las personas buscan ciertos aspectos o factores que en algún momento motivaron su decisión de mudarse desde su antigua residencia y ciudad, hacia lugares con paisaje y clima que les permita tener su rutina en permanentes “vacaciones”.

La Migración de amenidades está definida por MOSS (2006) en GONZALEZ (2013) como “la migración llevada a cabo por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo”⁴⁷. La migración de amenidades obedece a la movilidad de personas hacia los destinos turísticos de montaña, algo así como “migración inversa”⁴⁸, dado que en la actualidad, las personas que migran lo hacen desde las ciudades populosas y urbanizadas hacia destinos rurales o de montaña.

Los destinos turísticos de montaña son elegidos por las personas que deciden migrar de la ciudad a las villas, pueblos, o zonas rurales que presentan “amenidades” que las áreas urbanas no les ofrecen. Los migrantes por amenidad buscan residencias temporales o permanentes en sitios donde pueden elevar su calidad de vida, y son atraídos principalmente por lugares con cualidades medioambientales y culturales propias GONZALEZ (2013). La migración por estilos de vida responde a un fenómeno que llevan a cabo personas que tienen sus necesidades fisiológicas satisfechas en su lugar de residencia habitual, pero buscan amenidades basadas en un ritmo de vida con mayor tranquilidad, entorno de pequeños pueblos, menos tráfico y ruido, menos crimen y más seguridad, bajos impuestos, contacto con la naturaleza, aire y agua más limpios, más espacios abiertos, contacto con personas más cálidas y un lugar que promete un sentimiento de comunidad amistosa y desarrollo personal ⁴⁹. Esta imagen que tienen los turistas cuando visitan los destinos, es el motor que ellos tienen para decidir buscar una nueva calidad de vida en los

mismos. Los migrantes, deciden tener su nueva vida en lugares totalmente opuestos a las ciudades urbanas, con el fin de ser pobladores y al mismo tiempo, emprendedores.

La definición de MOSS en GONZALEZ (2013) aporta elementos valiosos para identificar condiciones que identifican y caracterizan el proceso de migración de amenidad o por estilos de vida (NAKAYAMA Y MARIONI: 2007; en GONZALEZ, R; 2013):

✓ Es *migración*, en tanto existe un abandono de su lugar de residencia habitual para adoptar uno nuevo;

✓ *Los migrantes fueron antes turistas*, que vivenciaron por unos días el ambiente del lugar y decidieron en memoria de esas vivencias.

✓ *Los migrantes se asientan en su nuevo destino con la idea de permanecer.*

Los componentes de la definición, dan lugar a describir otras características de este fenómeno migratorio.

La elección del destino recae generalmente sobre una localidad bastante conocida, situada dentro del país (otra localidad de la misma provincia u otra provincia). Son raros los casos de personas que han atravesado el océano para migrar, en esto se diferencian notoriamente de quienes vinieron hacia América en el Siglo XIX y primera mitad del Siglo XX. La elección de una localidad turística connota fuertemente la actividad de los migrantes en el destino: si reciben fondos de sus lugares de origen, viven como si fueran turistas permanentes; si deben generarlos en el lugar de destino, se dedican a actividades relacionadas con el comercio o los servicios turísticos. La fortaleza relativa de sus capitales económico y social, les permite aspirar a jugar, casi inmediatamente, roles protagónicos en los destinos. Este atributo tiene consecuencias muy significativas en la gestión del desarrollo local (MOSS, L; 2006 en GONZALEZ, R; 2.013)

Además de los factores motivacionales, existen agentes facilitadores claves en este proceso, tales como el aumento de la disponibilidad de tiempo y una riqueza discrecional, el incremento en el acceso a tecnología de información, comunicación y otros sistemas de servicios ahora presente en áreas lejanas, debido a las mejoras en los sistemas de transporte aéreo y terrestre, y los avances tecnológicos que permiten nuevas formas de comunicación e información; facilidades públicas, infraestructura y servicios como rutas pavimentadas, agua, electricidad, sistemas de manejo de basura, hospitales, bibliotecas, protección de incendios, etc. y otros servicios privados complementarios (MOSS, L. 2006:12,14. en GONZALEZ, R ; 2.013).

Los procesos de migración por estilos de vida siguen ciertos patrones comunes en áreas de montaña en todo el mundo. En ese sentido, MOSS (2006) reconoce dos configuraciones diferenciadas: a) una predominante en las áreas de montaña, y b) otra que integra estas áreas con áreas urbanas circundantes, que se da sobre todo en los Alpes en los que los buscadores de amenidades son por lo general residentes de áreas urbanas de alta calidad en las áreas cercanas a este cordón montañoso (MOSS, L; 2006 en GONZALEZ, R; 2013).

Siguiendo con GONZALEZ (2013), el patrón de desarrollo de migración de amenidades se caracteriza en términos generales por un rápido crecimiento aunque con baja densidad. Se localiza sobre todo en pequeños pueblos o villas, junto con asentamientos humanos esparcidos en los valles y en las laderas de montaña circundantes. La migración de amenidades sigue en estos casos un proceso que es

bastante similar al del poblamiento original de los espacios de llanura, promoviendo cambios en los valores culturales en consonancia con aquellos predominantes en las grandes ciudades.

Se pueden identificar cinco elementos estratégicos de la vida cotidiana en los lugares típicos con alta dotación de amenidades (MOSS, L; G.ROMELLA, 2010 en GONZALEZ, R; 2013), de los cuales solo se tomarán como importantes para la presente tesis los primeros cuatro.

a) Se observa en principio una *difusión de la especialización urbana*, o tal vez una nueva amalgama que no es “rural” ni “urbana”, acompañada de importantes transformaciones socio- culturales y discursos que son resistidos por algunos y aceptados por otros. Hay cierta competencia entre migrantes de amenidad, retratada según los medios de comunicación como una competencia entre nuevos migrantes ricos y pobladores locales.

b) *Los lugares con alta dotación de amenidades han experimentado considerables cambios físicos, económicos, y socio- culturales.* Los antiguos residentes deben usualmente hacer frente al impacto desigual del aumento del costo de vida, especialmente en lo relativo al acceso a la vivienda y a la tierra (ya sea para comprar o alquilar), la exclusión física y social y la apropiación y el menor acceso a bienes públicos percibidos y reales. Normalmente, el sector servicios crece hasta ser el predominante en estas comunidades. Se caracteriza por sus bajos ingresos, el subempleo y el empleo inadecuado para las habilidades disponibles, tanto en los residentes oriundos y de los migrantes de amenidad que necesitan ingresos locales. El empleo promovido por el sector turismo en estas comunidades es caracterizado de bajo impacto en términos de generación de empleo, sino también típicamente estacional, de bajos salarios y desiguales requisitos de habilidades y capacidad en relación al salario percibido. Todo esto lleva a la pauperización laboral y por ende a alta rotación de empleo, con impactos sobre la calidad de los servicios. Esta situación se ve agravada por un elevado costo de vida.

c) *El valor antropocéntrico y biocéntrico, y el comportamiento y las intenciones, están en disputa, cruzan y dificultan las definiciones comunes de “recién llegado” y “antiguo poblador”.* Hay nacidos y criados, primeros pobladores y los nuevos migrantes de amenidad. La arena política local parece haberse convertido en un escenario de lucha en el que el premio más buscado parece ser las amenidades medioambientales, por lo general bajo la forma del control del territorio y su desarrollo. Los actores con poder dominante en el proceso político son los promotores inmobiliarios tanto a nivel local como global, y los políticos locales. Los planificadores municipales o regionales son también muy relevantes para el proceso político, pero se caracterizan por desempeñar un papel confuso y desconcertante como protectores, y facilitadores del consumo de estas amenidades.

d) Se presenta una *compleja red de comportamiento referido al uso permanente de las viviendas, cuyo particular patrón desafía al concepto de “permanencia”.* Los llamados residentes permanentes suelen estar ausentes por largos periodos de tiempo. Un número significativo de los migrantes de amenidad permanentes se movilizan a otros lugares a través del tiempo, incluyendo un retorno a la vida metropolitana (BARTOS 2011; GLORIOSO Y MOSS 2010; JOBES 2000; MOSS 2006 Cap. 1, citados por MOSS Y GLORIOSO, 2012; en OTERO Y GONZALEZ, 2012; citado en GONZALEZ, R; 2013).

La mezcla de movilidad personal y riqueza, combinada con las estrategias de comercialización de los destinos y de una “pornografía de la propiedad” (BENSON & O’REILLY, 2009: 613 en GONZALEZ, R; 2013) alimentan la creación de “mundos imaginados”, que son fundamentales para promover la migración por estilos de vida. Sobre este punto es clave el rol de los medios de comunicación para soportes

promocionales que son empleados por el sector turismo en la comercialización de los destinos y se acerca al concepto de sombra de turismo, en tanto están diseñados para comunicar un mundo que atrae a individuos presentando una mezcla de narrativas visuales e impresos que retratan un sentido idealizado, tal vez un sentido ideológico para atraer a los migrantes por estilo de vida (WILLIAMS Y MC INTYRE, en edición; en GONZALEZ, R; 2013) y que por ende siembran el campo para la libre actuación de la especulación del mercado inmobiliario. (GONZALEZ, R; 2013).

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

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

2.2.3 LA SOMBRA DEL TURISMO: EL NEGOCIO INMOBILIARIO.

El turismo como actividad que promociona y vende a los destinos para “consumirlos”, es una especie de pantalla a otro tipo de negocios, como el del negocio y la especulación inmobiliaria. “Los lugares empiezan a ser consumidos a medida que son visitados o elegidos como nichos de mercado, uno tras otro en un proceso continuo de consumo de cuerpos, imágenes e información.”⁵⁰ Por ello también se dice que la “migración de amenidades puede considerarse como una *sombra del desarrollo turístico*, porque las movilidades que genera (de personas, objetos, imágenes, sentimientos, costumbres), provocan una regresión en términos de desarrollo local”⁵¹.

Las movilidades que implica el desarrollo turístico, de imágenes, de personas, de objetos, de emociones y ambientes, generan consecuencias en los destinos turísticos, específicamente en sus comunidades. Los destinos turísticos responden a todas esas nuevas cuestiones que genera el turismo, a través de su “puesta en valor como lugares en juego” (GONZALEZ, R. et al; 2009) los cuales son el negocio y la especulación inmobiliaria. Esta última lleva problemáticas agravantes al desarrollo de los centros turísticos dado que en general, se exponen a los destinos turísticos como atracciones para realizar inversiones a cualquier costo, sin tener en cuenta las consecuencias. En palabras de GONZALEZ, En estos destinos se entiende al crecimiento en metros cuadrados construidos, como crecimiento positivo en el destino.

El negocio inmobiliario traducido en la construcción de asentamientos turísticos y residenciales como complejos privados, casas de segunda residencia, hoteles y todo tipo de edificaciones relacionadas al aumento de la oferta de alojamiento, y algunas en relación al sector gastronómico, forma parte de la imagen turística de los destinos turísticos de montaña que se proyecta en la demanda actual y potencial de los destinos.

Teniendo como base un paper de GONZALEZ (2013) realizado este año sobre la lógica inmobiliaria, es que se van a extraer fragmentos para poder entender un poco de qué trata el negocio inmobiliario y como actúa en consecuencia el Estado, a modo de políticas de acción u omisión del espacio público que de este depende.

Para comenzar, es dable identificar algunas características del mercado del suelo urbano, que se dan a partir de ciertas peculiaridades que posee el suelo como mercancía en las ciudades latinoamericanas (MORALES SCHECHINGER; 2007 citado en GONZALEZ; 2013).

La primera y tal vez más importante característica es su relativa irreproductibilidad, dada por la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad. Asociado a esto, también es característica la concentración de la preferencia de la demanda de suelo por unas pocas ubicaciones, resultando de ello la dificultad de creación de ubicaciones similares o elegibles, que sólo puede darse a partir de un esfuerzo colectivo que siempre es lento y costoso (MORALES SCHECHINGER; 2007 citado en GONZALEZ; 2013).

De ello se deriva la tercer característica: la naturaleza inelástica de la oferta de suelo, lo que la configura estructuralmente escasa. Adicionalmente, las características de ubicación son muy difíciles de destruir pues su duración es de muy largo plazo; aún y cuando éstas se deterioren con el tiempo sin que el propietario haya tenido nada que ver con ello (MORALES SCHECHINGER; 2007 citado en GONZALEZ; 2013).

EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE SUELO.

Se pueden destacar dos circunstancias que definen el comportamiento del mercado de suelo y que resultan en problemas críticos para la gestión del espacio urbano en nuestras ciudades MORALES SCHECHINGER (2007:1) citado en GONZALEZ (2013):

a) En primer lugar, la extensión del mercado abarca toda la ciudad, los usos compiten fuertemente entre sí, y en esa competencia, los usos sociales, públicos y ecológicos, siempre se encuentran en desventaja y desplazados.

b) En segundo lugar, un primer círculo vicioso por la competencia por el uso del suelo lleva a un segundo círculo vicioso de informalidad del mercado del suelo.

El mercado del suelo se encuentra conectado en toda la extensión de la ciudad. Por un mismo terreno compiten usos del suelo muy diversos. Por un lado, los propietarios persiguen siempre el máximo y mejor uso, privilegiando ciertos usos por encima de otros, según el deseo y la aptitud de cada uno de los usuarios. Si se pudiera trazar una escala de accesibilidad en esa competencia por el suelo, en la cima se ubicarían las empresas corporativas y los comercios; mientras que la vivienda social se ubicaría hacia el extremo inferior de la escala, aún por debajo de la vivienda se encontrarían los usos públicos y ecológicos con una rentabilidad directa muy baja. La baja aptitud para pagar precios " de mercado" hace que los usos sociales, públicos y ecológicos no sean competitivos, resultando en bajas tasas de ganancias si se comparan con las que se lograrían con otros usos (MORALES SCHECHINGER; 2007; citado en GONZALEZ 2013).

En efecto, la informalidad en los usos con menos rentables se está volviendo cada vez más una estrategia de maximización de la ganancia en países con amplios sectores pobres como sucede en América Latina. Los propietarios e inversionistas acuden a esos mercados ofreciendo una mercancía de menor calidad, para bajar costos y aumentar la tasa de ganancia. La reducción de calidad se logra al menos en

cuatro sentidos: a) mala ubicación, b) sin servicios, c) riesgoso e d) inoportuno, es decir, una provisión que llega tarde para la familia que lo necesita. Así, se reducen los costos de creación de suelo urbano, pero no sólo se iguala la ganancia sino que hasta se rebasan las tasas de ganancia. Pero sucede que esa reducción de costos no se termina traduciendo en precios más bajos y por tanto no se aligera la carga a los adquirentes; en cambio se venden en precios altos que se adaptan y capturan la máxima capacidad de pago del adquirente. En virtud de la escasez del suelo, la competencia de la oferta es baja, y esencialmente inelástica. El resultado es que la tasa de ganancia termina siendo aún mayor (MORALES SCHECHINGER; 2007; citado en GONZALEZ 2013).

El corolario de toda esta operatoria es que se vuelve más rentable la tierra mal ubicada, sin servicios, con riesgos e inoportuna, y atrayendo al mismo tiempo a un mayor número de propietarios e inversionistas a este mercado informal. Esto explica el crecimiento de los mercados informales y el hecho de que recientemente alcanza no sólo a las clases menos aptas sino también a las clases medias que en décadas anteriores acudían sólo a mercados formales de la propiedad. Entonces, aparece el rol del Estado nuevamente como una de las claves para que esto suceda así. Para que esta tendencia avance es necesario que las leyes y las autoridades reduzcan las obligaciones a la propiedad para que no se ocupen los terrenos *bien ubicados* (por ejemplo: vía la cancelación de la frontera del plan urbano o la flexibilización de las normas de zonificación), *con servicios* (por ejemplo: vía la reducción de anchos de calle, de redes de servicios, de cesiones- donaciones para usos públicos y ecológicos), *en riesgo* (tanto tolerando y regularizando tierras inundables o colapsables como regularizando títulos turbios) y *oportunos* (por ejemplo: sin obligación a desarrollar en tiempo específico o sin castigos fiscales por no liberar al mercado tierras a usos demandados en el presente, en espera de uno más rentable a futuro). (MORALES SCHECHINGER; 2007:5; citado en GONZALEZ 2013).

71

CONSECUENCIAS DE LA LÓGICA INMOBILIARIA Y LAS DECISIONES DEL ESTADO

Retomando las características de la era neoliberal y globalizada, la cooperación público- privada parte de ciertas decisiones que por ejemplo se observan cuando el estado local transfiere algunas autoridades de soberanía a una corporación privada, es decir, el Estado legitima una administración de los espacios y de ciertas prestaciones en manos del ámbito privado (JANOSCHKA; 2011). Este tipo de decisiones, aplicadas específicamente a la relación negocio inmobiliario- Estado, permite identificar contradicciones, que explica GONZALEZ et al (2009)⁵² entre el discurso oficial y las consecuencias negativas de la migración de amenidad en destinos turísticos de montaña.

PRIMERA CONTRADICCIÓN: EL DISCURSO OFICIAL Y SUS EFECTOS.

En primer término, se puede identificar una contradicción manifiesta entre el discurso oficial a cargo de los agentes de desarrollo turístico en destinos de montaña, que promueven y fomentan siempre que sea posible la llegada de nuevas inversiones y con ella la aparición de nuevos migrantes por amenidad como aspectos siempre positivos del desarrollo; y los efectos negativos cruciales para estos destinos en términos de su crecimiento social y económico, casi siempre ocultados por las políticas y acciones públicas en la materia.

Aunque no son observables políticas migratorias nacionales o provinciales que alienten efectivamente los procesos migratorios, se reconoce una voluntad favorable de la mayoría de las administraciones gubernamentales hacia el asentamiento de nuevos inmigrantes, a través de instrumentos de fomento, tales como líneas crediticias o políticas de exenciones positivas (GONZALEZ et al; 2009). MOSS (2006) menciona la frase “el crecimiento es bueno” (MOSS, 2006 citado en GONZALEZ et al; 2009), como el pensamiento predominante en la mayoría de los destinos turísticos. Cada año se presenta una velada competencia entre destinos para tener la mayor cantidad de crecimiento en metros cuadrados construidos, el mayor número de camas turísticas ofertadas, la mayor cantidad de turistas recibidos y el mayor porcentaje de ocupación, como sinónimo de crecimiento positivo y desarrollo. (GONZALEZ et al; 2009).

El Estado alienta el proceso de desarrollo basado en la visión de la función macroeconómica en donde los niveles de inversión más altos se corresponden con mayor nivel de productividad, mayor generación de ingresos y, por ende, también con tasas de empleo superiores. En los destinos de montaña se desarrollan procesos de migración de amenidad donde el ejercicio del poder es muy complejo, atrayendo a una diversidad de flujos de intereses y de personas, turistas, migrantes y trabajadores con un espectro de necesidades muy diferentes. Es claramente un problema de las instituciones del Estado, que se muestran incapaces de regular un aspecto clave del turismo: el desarrollo de la oferta turística y su cercana relación con el negocio inmobiliario (GONZALEZ et al; 2009).

SEGUNDA CONTRADICCIÓN: EFECTO ESPEJO Y CIUDAD DIFUSA.

Siguiendo con GONZALEZ et al (2009), una segunda contradicción está relacionada con la imagen del destino que se proyecta en los turistas y en los habitantes de las grandes ciudades y las consecuencias que tiene posteriormente esa imagen en la conducta de los migrantes por amenidad, una vez que se trasladan a esos lugares. Los migrantes se desplazan a las áreas de montaña, motivados por una imagen idílica que han ido construyendo de esos espacios pero llevando rezagos activos de su anterior vida citadina, lo que termina conformando lo que se denomina *efecto espejo*: la reproducción del antiguo modo de vida urbano, pero ahora dentro de un ambiente de montaña. Las imágenes, valores, y formas sociales vividas y sentidas una vez en la ciudad, están destinadas ahora a ser reproducidos en el nuevo entorno. Aquellas amenidades o facilidades que los residentes no encuentren cuando se mudan de la ciudad a los centros turísticos de montaña o que consideren que son regulares o deficientes, serán necesitadas y requeridas ahora, ejerciendo “presión sobre los recursos locales, en busca de condiciones de confort y calidad de vida que incluyen disponibilidad de recursos tecnológicos, condiciones y equipamiento de seguridad, facilidades y servicios recreativos y acceso a niveles elevados de educación formal” (GONZALEZ et al; 2009).

De acuerdo a URRY (2004) cada vez hay más similitudes entre las conductas en casa y fuera (URRY, 2004 citado en GONZALEZ et al; 2009). Hay un hecho que los administradores de estos destinos deben poder reconocer y entender: estas nuevas inversiones que llegan a las comunidades de montaña son, en realidad y en la mayoría de los casos analizados, formas de respuestas a esas exigencias de estos nuevos habitantes (GONZALEZ et al; 2009).

El negocio inmobiliario responde a las exigencias de los migrantes utilizando y apropiándose del territorio de los destinos como una *mercancía de consumo*⁵³, realiza inversiones relacionadas a la vivienda como principal necesidad a cubrir, con distintas características, lo cual comienza a conformar un nuevo

modelo de *ciudad difusa*. Según GONZALEZ et al (2009), este modelo está caracterizado por la sucesión de espacios anónimos, en contraposición a la de centro de la ciudad. Son lugares que conforman sistemas morfológica y funcionalmente aislados, lugares sin historia, y por tanto, carentes de sentido de pertenencia. Son no lugares, espacios con servicios urbanos de baja calidad, baja densidad de población y que tienen muy débiles vínculos con el medio ambiente urbano (AUGE; 1992. Citado en GONZALEZ et al; 2009). Son lugares de nuevos conflictos y nuevas formas de interacciones sociales (GONZALEZ et al; 2009). Algo relacionado a la ciudad difusa, es la segregación social, que nace de esta fragmentación territorial que caracteriza a las nuevas ciudades.

En palabras de ROITMAN (2003)⁵⁴ la desigualdad social, referida a la existencia de profundas e injustas diferencias entre los distintos grupos socioeconómicos en cuanto al acceso a recursos y oportunidades, es una de las características de las sociedades capitalistas. Ella conduce a una situación de fragmentación social, entendida como divisiones en el tejido social y el debilitamiento e incluso desaparición de lazos sociales entre los diversos grupos socioeconómicos, como así también una escasa movilidad social (ROITMAN, S; 2003). La segregación residencial es uno de los resultados de este proceso de fragmentación social urbana. Según Marcuse y van Kempen (2000) citado en ROITMAN (2003), las divisiones entre los diferentes barrios, estando cada uno de ellos más aislado de sus alrededores, y la tendencia a que cada barrio satisfaga sus necesidades cotidianas dentro de sus propios límites, son dos de las características que exhiben hoy las ciudades (ROITMAN; 2003). Sin embargo, el fenómeno de la segregación no es nuevo; por el contrario, ella es inherente a la historia de las ciudades. La segregación social urbana puede entenderse como la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc. De esta forma, es posible visualizar en una ciudad los diferentes barrios donde cada grupo social tiene su propio espacio determinado. En el caso de la segregación basada en diferencias de ingresos, las relaciones de poder y subordinación se tornan evidentes. Los grupos de altos ingresos tienen la posibilidad de elegir su localización residencial, mientras los grupos más empobrecidos son segregados en las zonas más desfavorecidas (ROITMAN, 2003). En este juego de palabras, que se están mencionando como fragmentación territorial y segregación social urbana, entra en juego la cooperación pública- privada dado que la primer parte coopera para que dentro del espacio público que sería la ciudad, tenga lugar la oferta y creación de productos urbanos que “atiendan” las distintas necesidades de las personas, contribuyendo a esta ciudad difusa con las consecuentes diferencias sociales dentro del mismo espacio.

Las urbanizaciones cerradas constituyen un caso extremo de segregación social urbana, al ser ésta explícita y evidente. Los dispositivos de seguridad se convierten no sólo en barreras físicas, sino también sociales, estableciendo claramente los límites y las diferencias existentes en el tejido social. En este sentido, lo nuevo de la segregación social urbana es su intensidad, visibilidad y explicitud (ROITMAN, S; 2003).

Es por esto que dentro de esta nuevo tipo de ciudad y fragmentación territorial, y de la cooperación estado- empresa inmobiliaria, es posible encontrar algunos productos inmobiliarios que en Villa La Angostura, se ofrecen desde sus principios fundacionales: los barrios cerrados, club de campo o countries, gated communities en palabras de Janoschka, o urbanizaciones cerradas.

2.2.4 URBANIZACIONES CERRADAS.

Desde hace varias décadas, en Argentina comenzó a existir una esta tendencia por parte de las personas a vivir en barrios cerrados con facilidades internas, espacio privatizado y cerrado a las personas que no residen allí. Es necesario entender un poco a qué se llama barrios cerrados y cómo es que se distribuyen espacialmente. Este fenómeno es parte del modelo neoliberal que plantea el señor Michael JANOSCHKA (2009): *Apropiarse de espacios como una mercancía de consumo es una actitud neo-colonial por parte de los migrantes que están interesados en crear y dominar de forma artificial el espacio*⁵⁵.

Según ROITMAN (2003), la aparición de barrios cerrados constituye un fenómeno urbano que ha tomado gran relevancia en las últimas décadas en diversos países. Tal es el caso de los países de América Latina, donde estos nuevos emprendimientos se encuentran muy relacionados con un proceso de polarización social que se torna cada vez más evidente.

El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas, las ganas de tener todos los servicios incluidos en un espacio reducido no abierto al público en general, la distinción por vivir en un barrio privado y en un espacio organizado que no sea la gran ciudad, la violencia y la inseguridad urbana, entre otros. Para el autor, las características que distinguen a los barrios cerrados como fenómeno residencial emergente de los sectores medios-altos y altos de la sociedad se pueden enmarcar dentro de un proceso de segregación y fragmentación de la ciudad.

CARACTERÍSTICAS DE LOS BARRIOS CERRADOS

Los barrios cerrados son áreas residenciales cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día y los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes. Estos nuevos emprendimientos urbanos han sido diseñados con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada a personas desconocidas a los mismos. La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano. Esta privatización se encuentra avalada por legislación ad-hoc (ROITMAN, S; 2003). La mayoría de ellos están situados en las áreas suburbanas, donde hay tierra disponible para la realización de este tipo de emprendimientos. Esto ha generado un importante cambio en los patrones de uso del suelo urbano, ya que anteriormente eran los barrios construidos con subsidios estatales, destinados a los grupos sociales de menores ingresos, los que se ubicaban en la periferia de la ciudad (ROITMAN, S; 2003). Por otra parte, los barrios cerrados generalmente se encuentran ubicados cerca de vías rápidas de circulación para facilitar el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales de la ciudad donde se desarrollan las actividades cotidianas. Asimismo, al estar localizados en zonas periféricas de la ciudad, en muchas ocasiones, los barrios cerrados se encuentran cerca de barrios carenciados, lo que hace que los contrastes sociales se tornen más evidentes (ROITMAN, S; 2003).

Los barrios cerrados no están dirigidos hacia un grupo socioeconómico homogéneo. Sin embargo, en el caso de los países latinoamericanos, generalmente sus residentes pertenecen a los sectores sociales medio-altos y altos y, finalmente, se trata de ambientes bastante homogéneos. Por otra parte, los barrios cerrados tampoco constituyen un producto homogéneo. La primera gran división que debe realizarse es la que distingue los barrios cerrados, de los countries o clubes de campo y de las chacras (ROITMAN, S; 2003):

✓ Los barrios cerrados son urbanizaciones cerradas, de tamaño variable, cuyo principal rasgo es la vigilancia y seguridad permanente. En algunos casos pueden existir dependencias de uso colectivo, tales como club- house, o instalaciones deportivas (gimnasios, piscina, canchas de tenis), pero ellas no constituyen el elemento esencial del conjunto.

✓ Los clubes de campo se caracterizan por las destacadas instalaciones deportivas que poseen, convirtiéndose las actividades deportivas (principalmente polo y golf) en un eje esencial de la vida del barrio. El ingreso al barrio y la posibilidad de residir en el no es tan sencillo, ya que debe contarse con la membrecía y la aceptación de los demás socios. Además las expensas y cuotas sociales que deben abonarse hacen que la residencia en estos complejos urbanos sea más costosa en términos financieros que los barrios privados.

✓ Las chacras son una nueva modalidad relacionada con un estilo de vida menos urbano, en donde se busca tener mayor contacto con la naturaleza, y en consecuencia, los terrenos son lo suficientemente más amplios como para poder realizar cultivos en su interior.

Respecto al tamaño de los lotes, los barrios cerrados difieren en gran medida: aquellos destinados a los sectores medios y medio-altos cuentan con lotes amplios, pero sólo los destinados a los sectores más altos de la sociedad poseen lotes de grandes dimensiones que les permiten diferenciarse de un barrio no cerrado. Sólo en estos últimos puede lograrse un mayor contacto con la naturaleza (ROITMAN, S; 2003).

Las murallas y los dispositivos de seguridad actúan como símbolos de status y distinción. Según algunos autores, cuanto más segura y cerrada es la propiedad, más alto es el status de la familia que la habita (CALDEIRA, 2000 citado en ROTIMAN, S. 2003). Algunas personas deciden vivir en un barrio cerrado porque buscan tener relaciones más cercanas con gente perteneciente al mismo grupo socioeconómico y, además, buscan evitar la heterogeneidad social que suele darse en los barrios "no cerrados", como así también, todo contacto con situaciones de pobreza y extrema miseria, tan usuales actualmente en Latinoamérica (ROITMAN, S; 2003).

Los barrios cerrados constituyen un verdadero proyecto inmobiliario de alta rentabilidad. La mayoría es impulsada, dentro del sector privado, por desarrolladores urbanos, quienes normalmente llevan adelante diversos proyectos en diferentes localizaciones dentro de la ciudad destinados a distintos grupos socioeconómicos (ROITMAN, S; 2003). El Estado promueve la actividad del negocio inmobiliario, permitiendo la venta indiscriminada de tierras y sin suficientes regulaciones que eviten el crecimiento desmedido de estas urbanizaciones y el consecuente avance sobre zonas frágiles, faltando inclusive a leyes nacionales como lo es la Ley Nacional de Bosques.

Estos nuevos proyectos residenciales privatizan el espacio público al impedir que las calles y lugares de recreación sean usados libremente por todo aquel que lo desee. Asimismo, los servicios y las regulaciones públicas son reemplazados por servicios brindados por parte de empresas privadas y por reglamentaciones privadas que surgen del accionar de las asociaciones de propietarios o residentes de estos barrios cerrados.

ROITMAN (2003) menciona que se trata de un nuevo estilo de gobernabilidad y de nuevas formas de control de la vida cotidiana, emanados no ya desde el Estado, sino desde los mismos individuos. Una de las paradojas de los barrios cerrados es que ellos promueven no sólo la desregulación por parte del Estado

sino que, por otra parte, impulsan la hiperregulación dentro de los límites del barrio (LANG Y DANIELSEN; 1997, citados en ROTIMAN, S: 2003).

CAUSAS DE LA APARICIÓN DE BARRIOS CERRADOS

Según ROITMAN (2003), distintos autores han estudiado las diversas causas del surgimiento de los barrios cerrados en todo el mundo. Entre las principales pueden citarse las siguientes:

- ✓ Aumento de la inseguridad y la violencia urbana
- ✓ Incapacidad del Estado para asegurar ciertos servicios considerados básicos, como es la seguridad ciudadana;
- ✓ Progresiva desaparición en la ciudad del sentimiento de comunidad;
- ✓ Aumento de la desigualdad social y el acrecentamiento de la brecha entre pobres y ricos, sumado al deseo de lograr status y cierta homogeneidad social por parte de algunos grupos sociales;
- ✓ Deseo de mayor contacto con la naturaleza o de un "estilo de vida diferente"
- ✓ Impulso, por parte de los desarrolladores urbanos, de una nueva "moda" urbana, influenciada por el "American way of life".

Estos nuevos emprendimientos urbanos pretenden ser asociados con lo que fue hace algunas décadas atrás el barrio y la vida social y las actividades que en él podían desarrollarse (ROITMAN, S. 2003). Sin embargo, según algunos investigadores, el desarrollo de un mayor sentimiento de comunidad no parece ser un valor prioritario para decidir residir en un barrio privado (BLAKELY Y SNYDER, 1997, citado en ROTIMAN, S. 2003) Una posición intermedia respecto a este tema está dada por aquellos autores que reconocen que los barrios cerrados tienen una importante función socializadora (SVAMPA, 2001. citado en ROITMAN, S. 2003), aún cuando no en todos los casos sus residentes estrechan vínculos sociales y afectivos hacia el interior del barrio por el hecho de residir en el mismo lugar, ni realizan actividades sociales comunes (ROITMAN, S. 2003).

Por otra parte, dice ROITMAN, (2003) la desigualdad social e inequidad han sido características de casi todas las sociedades occidentales. Sin embargo, en los últimos años ellas han aumentado drásticamente y se han hecho más evidentes, principalmente en los países en desarrollo, debido a la implementación de políticas neoliberales, cambios en la estructura laboral y el retiro del Estado de sus antiguas funciones relacionadas con educación, salud, vivienda y empleo y las privatizaciones de sus empresas. El tejido social se ha visto no sólo dividido, sino que tiende a una cierta polarización. La brecha entre los ingresos percibidos por los más ricos y los más pobres se acrecienta cada vez más. Los ricos buscan evitar el contacto con la pobreza y así, frecuentemente, se recluyen en barrios cerrados (THUILLIER, 2000 citado en ROITMAN, S. 2003).

Los barrios cerrados aparecen también como una "moda" impulsada por los desarrolladores urbanos, guiados por la lógica del mercado y la obtención de mayores beneficios económicos. Por el lado de la demanda se trata también de una inversión inmobiliaria para algunas familias, aún cuando éste no sea el motivo principal de la adquisición de una vivienda en un barrio cerrado (ROITMAN, S. 2003).

Este nuevo tipo de emprendimiento urbano representa una solución para cierto grupo social que tiene ingresos altos y exige mayor seguridad y cuya demanda habitacional no se encontraba anteriormente satisfecha. Asimismo, los countries constituyen un producto muy conveniente para aquellos que buscan

instalaciones que posibiliten la realización de actividades sociales y deportivas sin salir de los límites del barrio.

CONSECUENCIAS SOCIALES Y ESPACIALES DE LOS BARRIOS CERRADOS.

Siendo los barrios cerrados un nuevo fenómeno urbano, resulta importante considerar no sólo las causas de su surgimiento, sino también las consecuencias de los mismos en el espacio urbano y en el tejido social (ROITMAN, S. 2003).

En lo que respecta al espacio urbano, las principales consecuencias se refieren a la fragmentación del espacio urbano producido, en donde los barrios son fácilmente identificables a partir de la existencia de elementos que marcan claramente los límites de estos barrios: barreras, murallas, cercos de alambre y garitas de seguridad, entre otros. La privatización del espacio público y su apropiación es uno de los efectos más importantes de los barrios cerrados (THUILLIER, 2000; CALDEIRA, 2000 citados en ROITMAN, S. 2003). Ella significa no sólo la apropiación de unos pocos de algo que fuera anteriormente de todos (calles, veredas, plazas, bosques, accesos a cuerpos de agua), impidiendo el libre acceso a ellos, sino además, la pérdida de significación social de los espacios públicos y el desprecio de todo lo que es público en la ciudad abierta (Caldeira, 2000 citado en ROITMAN, S. 2003). Por otra parte, en muchas ocasiones, se localizan en tierra con alta capacidad agrícola, que sin embargo es destinada a la actividad inmobiliaria por ser esta última más rentable para los desarrolladores urbanos (ROITMAN, S. sin fecha).

En contraposición, una consecuencia positiva de la instalación de barrios privados en la periferia de las ciudades es que ellos facilitan la instalación de infraestructura y servicios básicos en la zona circundante. Por otra parte, frecuentemente su localización produce un aumento en el valor del suelo y de las residencias de la zona y, además, impulsan la actividad comercial del área que los rodea (ROITMAN, S. sin fecha). La creación de empleos que implica este tipo de emprendimientos (jardineros, guardias y servicio doméstico, entre otros); (ROITMAN, S. sin fecha).

En términos generales, los barrios cerrados benefician a sus residentes brindándoles mayor seguridad y privacidad; a los desarrolladores urbanos, quienes obtienen importantes ganancias económicas; y a aquellos para los que los barrios cerrados constituyen una fuente laboral. Pero, como ya se ha mencionado, perjudican a los ciudadanos en general, privatizando el espacio público, y a los agricultores que desarrollaban actividades en esa zona. Asimismo, constituyen una solución individual a un problema social, sin actuar sobre sus causas, sino sobre sus efectos.

Según se ha demostrado, las barreras no proporcionan mayor seguridad y no se ha producido una disminución de la tasa de delincuencia a partir del surgimiento de barrios cerrados (BLAKELY Y SNYDER; 1997 citados en ROITMAN, S. 2003). Sin embargo, sí se ha verificado un menor sentimiento de inseguridad por parte de los habitantes de estos nuevos emprendimientos urbanos (ROITMAN, S. 2003). En consecuencia, los residentes admiten que si se vieran en la necesidad de cambiar su lugar de residencia, volverían a elegir un barrio cerrado, aún cuando el tema de la seguridad no haya sido una de las razones para haber tomado anteriormente la decisión de residir en uno de ellos (LOW; BLAKELY Y SNYDER; LANG Y DANIELSEN citados en ROITMAN, S. 2003).

Entre sus efectos sociales más negativos se encuentra el tema de la segregación social que ellos generan al constituir enclaves exclusivos que se aíslan de la ciudad y transforman barreras físicas en barreras sociales. Las puertas, barreras y dispositivos de seguridad refuerzan la segregación social urbana y

establecen claramente la división entre "los de adentro" y "los de afuera". Este es el efecto más importante en el tejido social. Además, tiene implícito un cierto sentimiento de intolerancia (CALDEIRA, 2000 citado en ROITMAN, S. 2003), hacia la ciudad abierta y los problemas sociales que se dan en ella (ROITMAN, S. 2003).

RESULTADOS

Si partimos de la explicación al principio de esta investigación, sobre los Antecedentes de Countrización en el Mundo, La Angostura no es un destino que se caracterice por tener urbanizaciones cerradas del tipo country, retiros, barrios cerrados, o gated communities. En la villa los espacios y muchas de las tierras están fragmentadas ya sean en una casa, un loteo, o un barrio al cual no se puede acceder porque se clasifican como propiedad privada, lo cual cumple la función de la garita con un guardia las 24 horas permitiendo o no el acceso al público ajeno, como por ejemplo el característico Country de Madrid. Teniendo en cuenta la cercanía geográfica con San Martín de los Andes se puede distinguir una gran diferencia en cuanto a esta forma de urbanizar en uno y en otro destino.

Inferir como será Villa la Angostura respecto de las urbanizaciones cerradas desde ahora a diez años, significaría tener que ahondar en otros factores y aspectos muy importantes para definir si luego será un problema que hay que atender o los conflictos están puestos en otro lado.

Para el caso de estudio de la presente investigación se plantearon objetivos que permitirán tener un panorama bastante amplio de la situación del destino respecto de fenómenos que surgen a partir de la migración de amenidades o por estilo de vida, que como ya se irá explicando es algo recurrente y una necesidad a cubrir por parte del gobierno de Villa La Angostura. Puntos críticos que tienen que ver con el Negocio Inmobiliario y la visión privada por un lado, el comportamiento y las percepciones de los residentes permanentes por el otro, y por último, la visión y el comportamiento del Estado como figura intermediaria y ejecutoria de políticas de gestión, que intentan servir a la población, y al fomento de la actividad inmobiliaria y la actividad turística.

Se expone en una primera instancia la segmentación del Producto Inmobiliario de la villa para entender primeramente el punto de vista de los privados dentro del destino, como ofertan sus productos y qué características tienen. Luego se completa este apartado explicando de manera un poco más extensa, cómo funciona el Negocio Inmobiliario en relación a la actividad turística, qué rol o papel cumple el Estado en función de esas actividades, las regulaciones y herramientas que existen al desarrollo urbano y cómo se ve la competitividad sustentable del destino. Por último, y enmarcado dentro de toda esa situación económico política, el punto de vista de las personas que residen en la villa respecto de la situación creciente que se genera a partir de los turistas que buscan mudarse al destino para emprender su nueva vida, y si existe alguna consecuencia en la configuración de la demanda turística del destino.

80

3. PRODUCTO INMOBILIARIO EN VILLA LA ANGOSTURA.

La descripción del producto inmobiliario en Villa La Angostura, comienza a partir de seleccionar las inmobiliarias que se muestran en dos páginas web del destino⁵⁶ y de constatarlo en el lugar mediante entrevistas a las inmobiliarias que tienen más presencia en la oferta de VLA, entre las más antiguas y las instaladas recientemente. A través del trabajo de campo pudieron encontrarse evidencias que demuestran el protagonismo que tiene el sector inmobiliario en la economía de este *destino turístico*.

En primer lugar, se representa mediante tablas la cantidad de productos inmobiliarios en tan pequeño destino, lo que refleja gráficamente la importancia que tiene el negocio como movimiento económico de la villa, entre aquellos productos que están relacionados a la vivienda y los que se buscan

por turismo o por alquiler permanente. Serán destacadas las características de estas inmobiliarias y el producto en particular que ofrecen al público.

En segundo lugar, se describe lo que el negocio inmobiliario significa para Villa La Angostura en relación a la actividad turística significando un gran aporte para conocer cómo se comportan ambas actividades en Villa La Angostura.

OFERTA INMOBILIARIA: SEGMENTACIÓN DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.

El negocio inmobiliario comienza en los años '80 aproximadamente, la venta de los primeros lotes a extranjeros que buscaban vivir en la villa y cerca de los lagos. Pero el boom inmobiliario comenzó en los '90 después de la llegada del asfalto y algunos servicios básicos como el gas y la telefonía creció y cambió notablemente. En 1998 ya el destino era masivo y se promocionaba para atraer inversores y gente para instalarse e invertir en loteos o mini emprendimientos.

En la actualidad, el negocio relativo a la venta de propiedades y alquiler de viviendas, tiene una oferta muy amplia y variada. La misma, puede ir desde el alquiler temporal de departamentos, cabañas, emprendimientos turísticos, o alquiler permanente de oficinas y locales comerciales en la zona céntrica de VLA, hasta la oferta de grandes extensiones de terreno para comprar lotes, y varios están en propiedad privada. También existe una gran, por no decir enorme, venta de casas en todos los lugares imaginados y siempre destacando el entorno natural en el que se encuentran.

Es importante destacar, que 14 de las 16 inmobiliarias relevadas, tienen sede en Villa la Angostura, una en Buenos Aires, y otra en Bariloche. Algunas empresas tienen oferta de productos inmobiliarios en otros lugares como Villa Pehuenia, Chubut, Bariloche indicando **que no concentran la oferta en un solo destino**. La venta de todo tipo de productos inmobiliarios es importante para tener en cuenta. Varias son las empresas que están presentes en la web y debe haber muchas que operan desde otras provincias, vendiendo productos dentro de la villa pero que no han podido ser relevadas. Las más importantes están presentes en el destino y operan durante todo el año a través de la web y con publicidad en distintos sitios de internet donde ofrecen los productos para que lleguen a distintos grupos de personas que se encuentren alejados del destino-que pueden estar interesados en comprar o alquilar alguna casa o departamento por temporada o ya para quedarse a vivir.

Las empresas inmobiliarias son muy grandes considerando la cantidad de productos inmobiliarios que ofrecen al público interesado. Hay varias y entre ellas en general el tipo de producto es el mismo, lo que difiere es la cantidad de cada uno que está puesta en el mercado. Es importante mencionar, que son **831 productos inmobiliarios** los que se están ofreciendo únicamente entre las empresas que se tuvieron en cuenta para este análisis. Como primer evidencia es este número muy importante, que demuestra que de una población de 11.063⁵⁷ habitantes, la relación producto/habitante es de **1 (un) producto inmobiliario por cada 13 habitantes**, lo cual es monumental para un lugar de tan pequeñas dimensiones, el negocio inmobiliario tiene muchísima oferta de productos.

Todos los productos inmobiliarios que son ofrecidos en VLA tienen ubicación en el paisaje. Obviamente algunos lotes, casas, cabañas o complejos turísticos están más insertos dentro de un ambiente únicamente boscoso, y otros tienen acceso a sectores del lago, o las montañas. Los productos

inmobiliarios se encuentran dentro del ejido municipal dado que la villa limita con dos parques nacionales asique no hay mas tierra para expandirse dado que los requerimientos para ello son mucho más altos y los impone la administración de Parques Nacionales.

En relación a la venta de productos inmobiliarios para residencia temporal o permanente con los productos relacionados al turismo, es preponderante el **volumen de oferta y demanda** de casas y lotes, para todas aquellas personas que formen parte de ese grupo de migrantes por amenidad, por estilos de vida o en menor medida migrantes retirados que elijan VLA para iniciar su modelo de vida buscado. La venta de los productos, a veces tiene un **rótulo que busca atraer a las personas**. En el caso de las casas o cabañas, o los lotes que tienen acceso al lago Correntoso por ejemplo, la empresa inmobiliaria destaca estos detalles:

- ✓ *“Tierras en Selvana "Corazón de bosque". Para tener su residencia en un área muy privada en la montaña o una casa de vacaciones, su segundo hogar en un espacio residencial exclusivo.”* Barrio Privado: Selvana, un espacio de vida. Pincemín Inmobiliaria.
- ✓ *“Hermosas vistas al lago Correntoso y Nahuel Huapi”.* Casa en Lomas del Correntoso. BKS Propiedades.
- ✓ *“Casa con costa de lago Nahuel Huapi. Oportunidad única”.* Casa en Barrio Puerto Manzano. Nito Fanelli Inmobiliaria
- ✓ *“En la punta de la Península, ubicamos un lugar UNICO, por su naturaleza, vistas, costa, mucha privacidad. En exclusividad se ofrece éste chalet de 13 años en muy buen estado”.* Casa en venta. Inamot Propiedades.
- ✓ *“Excelente propiedad enclavado en el corazón del barrio privado. logrando inmejorables vistas a cerros, bosque y lago. posee parqueizado y en armonía con el entorno.- posibilidad única. ideal para inversión”.* Casa en venta. Inamot Propiedades.
- ✓ *“Excelente lote con COSTA DE LAGO, con vistas espectaculares”.* Venta de Lote en Costa Lago Nahuel. Zona laguna Verde. Patagonik Bienes Raíces.

En algunos casos se destacan ciertas características de la ubicación o del acceso que tienen esos productos inmobiliarios a los atractivos naturales de la villa en mayúscula para darle énfasis, ya que es el principal aspecto que las personas (turistas o potenciales residentes) están buscando en este destino. Dado que Villa La Angostura es un destino que se caracteriza por su paisaje, las inmobiliarias pueden jactarse de esto para ofrecer en el mercado, el paisaje de la villa se vende solo, lo único que tienen que hacer las inmobiliarias es buscar formas atractivas de ofrecerlo. La descripción en tres renglones de la vida soñada en entorno natural, la accesibilidad hacia los terrenos, casas, departamentos y su conexión con el centro de la villa o lugares aledaños, las comodidades de los productos inmobiliarios y las fotos de la estética; conforman el mensaje de venta en las páginas web al público interesado.

Las empresas inmobiliarias seleccionadas para conocer el producto inmobiliario de la villa son 16, de las cuales 13 pudieron ser analizadas en los aspectos de interés: Cantidad de Productos Inmobiliarios ofrecidos, Tipo de Desarrollo, Localización del Producto Inmobiliario, Producto Inmobiliario y

Urbanizaciones Privadas, y Datos de las Empresas, que serán mostrados en la segunda tabla con la información un poco más amplia de la segmentación (ver Tabla N°2. Pág. 99).

En todas ellas se realizó un conteo de cada uno de los productos inmobiliarios que se ofrecen, para luego conocer su peso relativo dentro del total de productos de cada inmobiliaria. Por otro lado, se observó cuáles fueron los barrios más populares en los que cada una de las inmobiliarias concentran su oferta, destacando en otro apartado lo que las inmobiliarias ofrecen como barrios, loteos y/o urbanizaciones cerradas, y la forma legal que toman algunos loteos o fracciones son de Propiedad Horizontal.

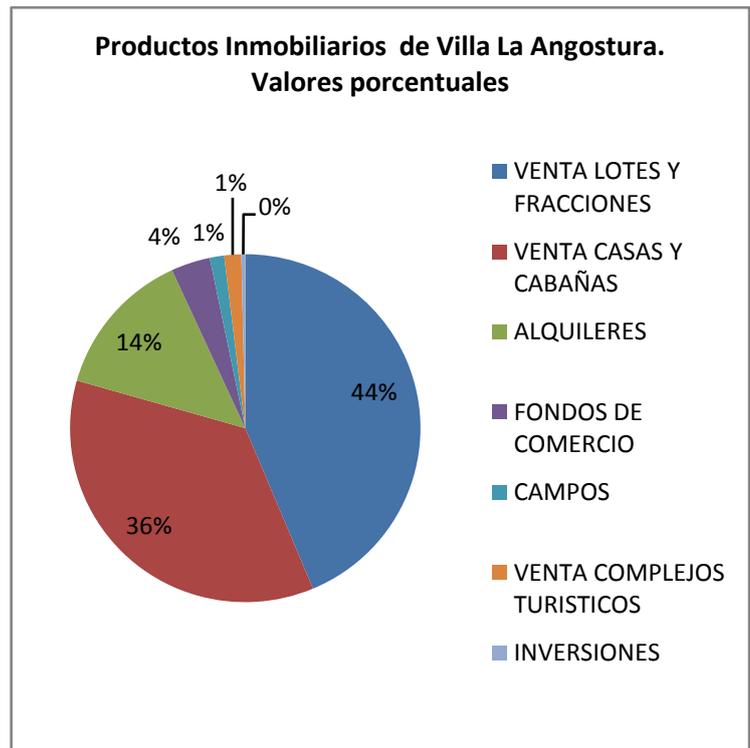
A continuación, se exponen las tablas que recogen los datos mencionados de cada una de las inmobiliarias analizadas, la primera resume el total de los productos inmobiliarios y el peso relativo de cada uno de ellos en total. Por razones de similitud en cuanto al producto se han agrupado la venta de casas con la venta de cabañas; y a la venta de lotes con la venta de fracciones.

CANTIDAD TOTAL DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS.

TABLA N°1: Total Producto Inmobiliario en VLA.

GRÁFICO N°1

PRODUCTO INMOBILIARIO	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS
VENTA LOTES Y FRACCIONES	363	43,68%
VENTA CASAS Y CABAÑAS	297	36%
ALQUILERES	114	14%
FONDOS DE COMERCIO	30	4%
CAMPOS	11	1%
VENTA COMPLEJOS TURISTICOS	13	2%
INVERSIONES	3	0,36%
TOTALES	831	100%



FUENTE: Elaboración Propia (2014)

Como se puede observar, la cantidad total de productos inmobiliarios que se relevaron de las inmobiliarias analizadas, asciende a 831.

La **oferta de lotes y fracciones** en este destino turístico es protagonista con el **casi 44% del total de la oferta de productos**. Es decir, de los distintos tipos de productos que se ofrecen para los distintos segmentos de mercado, los lotes y las fracciones conforman casi la mitad de esa oferta total, dado que son los más buscados y los que se ajustan a ese gran segmento de personas que se mudan buscando encontrar la nueva vida, empezando por la compra de un terreno en VLA.

A la oferta de lotes y fracciones le siguen en importancia la **oferta de venta de casas y cabañas con el 36 %**. Esto también está relacionado con las mismas razones por las que las personas que buscan una nueva vida migran a destinos turísticos como Villa La Angostura, buscando **productos inmobiliarios como las casas y los lotes que están relacionados a la vivienda, la mudanza, el nuevo hogar**. Estos grandes porcentajes justamente en estos tipos de productos, sirven como indicador para entender que la villa tiene gran cantidad de demanda de personas que desean formar parte de la “comunidad aldeana”. Nótese, que el porcentaje de los **alquileres ya sean turísticos o permanentes** (locales comerciales en el centro), **sólo ocupa un 14 % en la oferta total** de productos del destino. Es muy grande la cantidad de personas que desean quedarse permanentemente en el destino. La demanda actual y potencial para esos tipos de producto existe, derivando en una oferta de venta de casas y lotes, constante y en aumento. Por lo que se puede decir que como la demanda de esos productos inmobiliarios es alta, la oferta de los mismos también debe serlo, satisfaciendo tales requerimientos y haciendo crecer el negocio inmobiliario aún más, con todo lo que eso conlleva: **Más lugares urbanizados, más espacios privatizados, más conflictos entre los antiguos residentes y los migrantes, mayor necesidad de infraestructura, extendidos de servicios básicos, etc.**

Respecto del resto de los productos inmobiliarios como ser, venta de campos (1 %), venta de fondos de comercio (4 %), inversiones (0,36%); están en la oferta de las inmobiliarias pero en mucha menor medida. El fuerte de las empresas está relacionado con un fenómeno que empezó hace dos décadas, débil en un principio y mas fuerte después.

La migración de las personas a la villa, ha generado que las inmobiliarias tengan una oferta basada en productos que den respuesta a la gran demanda de vivienda, en forma de casas, cabañas, lotes y fracciones. En el bosque, a la orilla del lago, con vista al cerro, en el centro de la villa, en urbanizaciones cerradas, loteos sociales, entre otros.

COMPOSICIÓN DE LA ESTRUCTURA DE MERCADO

Sumando a la primera tabla que enseña la importancia en particular de cada producto, se suma la siguiente, la cual arroja algunos datos más específicos discriminando por producto inmobiliario en cada una de las empresas inmobiliarias, logrando de esta manera un análisis que permite en la primera tabla, una mirada de aproximación a la segmentación y en la segunda destacar otros aspectos de interés de la oferta inmobiliaria en Villa:

TABLA N°2: INMOBILIARIAS DE VILLA LA ANGOSTURA Y SUS PRODUCTOS INMOBILIARIOS EN DETALLE

	Cantidad productos Inmobiliarios. (Volumen de venta)	Tipo de desarrollo	Localización del P.I (mayor cantidad de oferta)	P. I. y urbanizaciones privadas.	Datos
Tomas Smart					EMPRESA BARILOCHE. SUCURSAL: Cerro Belvedere 38 CP 8403 Teléfonos : (0294) 4495500 angostura@tomassmart.com
Lepore Propiedades					EMPRESA BUENOS AIRES. SUCURSAL: Av. Arrayanes 295 449-5333 e-mail
Inamot Bienes Raíces	48	Venta Casas 23% Alquileres varios 46% Lotes 29 % Fondo De Comercio 2%	Loteo Bandurrias- Rincón de Lynch- Puerto Manzano	Alquiler Turístico en Bºprivado Los Redondedros, venta de lote en Bº Privado	Galería Arrayanes - Loc.2 449-4151E- mail repcion@inamotpropiedades.com Ventas: edgardo@inamotpropiedaes.com
Frixione Propiedades	105	Venta Casas y cabañas 37 % Alquileres 11% Lotes 41% Fondo de comercio 4% campos 5% Locales comerciales 1% Complejo Hotelero 1%	Las Balsas- Puerto Manzano- El Once	Bº Privado Epulafquen y Bº Privado Rincón de Lynch	Los Notros 6 449-5437
Franco Ferrari Propiedades	REMODELANDO SITIO				Av. Arrayanes 305 449-4534 / 449-5066
Campos Haedo Propiedades	45	Venta casas 51% Lotes 38% Fondo de Comercio 4% Venta hostería 4% Fracciones 2%	Barrio Las Balsas; Centro; Barrio Norte, Fei Curam y Puerto Manzano. (Amplia oferta de Localización del PI)	Barrio cerrado Dos Lagos; Rincón del Bosque; Rincón de Lynch y Fei Curam.	Cerro Bayo 65 Loc. 1 449-5078 e-mail
BKS Propiedades	29	Venta de casas 41% Venta de lotes 55% Fracciones 1%	Las Balsas- Barrio Norte- Tres Cerros	Desarrollo privado Terrazas del Bayo	Av. 7 Lagos 118 - Local 4 448-8342 15-4604562 e-mail bkspropiedades@hotmail.com
Nito Fanelli	40	Venta casas 29 % Alquileres varios 29 % Venta Lotes 33 % Fondo de Comercio 2% Venta Complejos Tcos. 5% Venta Local Comercial 2%	Puerto Manzano; Epulafquen; Las Balsas	Bº Cerrados: Fei Curam, Rucahue, Cartemu, Los Redondedros. Las Balsas.	Av Arrayanes 235 Planta Alta Oficina 3 // Tel: (0294) 4825600 Cel: (0294) 15 4650165 nito@fanellipropiedades.com.ar - nitofanelli@gmail.com
Angostura Propiedades	77	lotes en venta 83% alquileres temporarios 17%	Altos de Cumelén Cumelén Club	Cumelén Club	Av. Arrayanes 310 (02944) 494 927 http://www.angosturapropiedades.com/ angoprop@gmail.com CONSTRUCCION DE PROPIEDADES

Pincemín Propiedades	80	Venta de casas 29% Venta de lotes y fracciones 27% Alquileres varios 28%; Fondo de Comercio 7% Cabañas 4% Complejos Cabañas y Hostería 4% Departamento 1%	Puerto Manzano	2 barrios privados: Los Redondedros y Selvana	Las Frambuesas 224 -Gal. 3 Cerros Loc. 2 449-4451 / 5066 e-mail info@pincemin.com.ar
Ariel Martin Propiedades	92	Venta de Casas 45% Venta de Lotes 33% Alquileres Turísticos 17% Campos 5%	Barrio El Once, Puerto Manzano, Lomas del Correntoso, Barrio Norte.	2 barrios privados: Cumelén y Rincón de Lynch.	Av. Arrayanes 121 - Local 1 y 2 - Tel.: 0054 (0294) 4495 547 www.ampropiedades.com.ar - info@ampropiedades.com.ar
Vilaterra Bienes Raíces	49	Venta casas 33% Alquiler Turístico 18 % Lotes y Fracciones 34 % Emprendimiento Turístico 2% Alquiler Permanente 12%	Puerto Manzano, Lomas del Correntoso, y Cumelén.	2 barrios privados: Cumelén y Rincón de Lynch.	Av. Arrayanes 282 Loc 1, 3 y 5 449-4415 e-mail
Puente Inmobiliaria & Arquitectura	56	Venta casas 20% Lotes 77% Venta Hosterías 4%	Faldeo del Cerro Bayo y Las Balsas.	3 Barrios Privados: Cumelén, Rucahue y Rincón de Lynch.	EMPRESA BUENOS AIRES Y EE. UU. SUCURSAL: Av. Arrayanes 295 Piso 1 449-5953 15-4552530 / 15-4560202 e-mail
Patagonik	164	Venta de casas 34 % Alquileres 3% Lotes 50% Fondos de Comercio 4% Establec. Hoteleros 2% Departamentos 1% Venta de Locales comerciales 6%	Puerto Manzano/ Tres Cerros/ El Once	Barrio Privado Puerto Nahuel; Ruca Hue Las Balsas y Country Club Cumelén.	Cerro Bayo 65 Loc. 4 448-8182 15-4536942 e-mail info@patagonikbienesraices.com
Fernández Barrio Propiedades	22	Venta casas 64%, Venta Lotes 32% Venta Fondo de Comercio 5%	Barrio Norte y Rincón de Lynch	Barrio privado Cumelén y Rincón de Lynch.	Av. Arrayanes 305 449-4534 15-4552242 e-mail
Choy y Asociados Bienes Raíces	24	Venta casa 25% Alquiler Temporario 4% Lotes 38% Fondos de comercio 17% Inversiones 13% Venta Campo 4%	Loteo Maikena- Bandurrias- Epulafquen- Rincon de Lynch	Bº Privado Epulafquen y Rincon de Lynch.	Cerro Inacayal 80 449-5577 15-4585238 e-mail http://www.choybienesraices.com.ar/consultas.html

FUENTE: Elaboración Propia (2.013)

De la tabla se desprenden varios datos de cada una de las empresas inmobiliarias del destino. Por ejemplo, las empresas inmobiliarias **Patagonik (164) y Frixione (105) Ariel Martin Propiedades (92)** tienen un peso muy importante dentro de la actividad económica, son las que mayor **cantidad de productos inmobiliarios ofrecen**, principalmente casas y lotes.

Patagonik es una empresa que además de tener gran cantidad de oferta, tiene amplitud en sus **tipos de desarrollos inmobiliarios (7)**, es decir, variedad y cantidad, concentrando el mayor volumen en la venta de lotes (50 %). Por el contrario, Ariel Martin Propiedades, tiene gran cantidad de oferta también, pero poca variedad de tipos de desarrollos inmobiliarios (4), y Frixione tiene la misma variedad de productos que Patagonik, gran cantidad de oferta y ambas concentran su oferta en la venta de lotes y venta de casas.

Hay inmobiliarias que no ofrecen gran **cantidad de productos**, pero tienen gran trayectoria, posición en el mercado, amplios aportes en la economía y bastante demanda de productos inmobiliarios. Por ejemplo, Fernández Barrio Propiedades, tiene solo 22 productos ofrecidos pero se puede inferir que, dados los barrios en los cuales **localizan su producto inmobiliario** los cuales están bien posicionados en el destino (Rincón de Lynch y Cumelén), la empresa se dirige hacia un segmento de mercado que busca otro tipo de comodidad para vivir en la villa, una comodidad selectiva, exclusiva y de elite, con buena ubicación y a altísimos costos. Barrios como Rincón de Lynch están alejados del centro, en un área denominada La Villa, más cerca de la Península que de las comodidades de la ciudad o de la concentración de actividades de la villa. Esta lejanía indica esa **exclusividad** y deseos por la tranquilidad que, por ejemplo, un segmento de personas con alto poder adquisitivo que vienen de Buenos Aires busca cuando quiere vivir en la villa. Cumelén no es un barrio privado, tiene forma de serlo pero no lo es legalmente. Cumelén fue el primer barrio con forma de country y hasta el día de hoy conserva dicha forma y es para un segmento elitista. En este sentido, Fernández Barrio Propiedades (22) puede tener menos cantidad de oferta que Patagonik (164) pero dirigida a un segmento exigente con su búsqueda, y económicamente muy bien posicionados, obteniendo grandes márgenes de ganancia de todas maneras.

87

Los Segmentos de Mercado se definen según Producto Inmobiliario, y quedan conformados de la siguiente manera:

- ✓ **FUTUROS RESIDENTES:** Lotes y Fracciones/ Casas y cabañas/ Campos
- ✓ **INVERSIONISTAS:** Inversiones/ Complejos Turísticos
- ✓ **TURISTAS:** Alquileres temporarios
- ✓ **RESIDENTES:** Fondos de Comercio

La **localización de la oferta de los productos inmobiliarios** es en distintas zonas y barrios, pero la mayoría de las empresas se mueven dentro de los mismos lugares. Los barrios que las empresas inmobiliarias eligen para sus productos son en su mayoría *Las Balsas, El Once, Tres Cerros, Puerto Manzano, Barrio Norte, Faldeo Del Cerro Bayo, Lomas del Correntoso, y área centro de la villa.*

En cuanto a los **productos inmobiliarios y las urbanizaciones privadas**, las inmobiliarias concentran su oferta dentro de barrios exclusivos como el Rincón de Lynch, Puerto Manzano, Fei Curam, Cumelén, Epulafquen, Puerto Nahuel, Ruca Hue, Las Balsas, Los Redondedros, Dos Lagos, Rincón del Bosque, y Terrazas del Bayo. En estos barrios los productos que se venden son principalmente casas y lotes, y algunos pero muy pocos alquileres de casas para el turismo. Es dable destacar, que en la mayoría

de los casos, las inmobiliarias ofrecen a los productos dentro de “barrios privados” que no lo son legalmente, sino que tienen algunas características, como ser, estar lejos del centro de la villa, tener una sola entrada de acceso con guardia, lindas casas con vista al lago, pero no estarían cumpliendo con todas las amenidades que un barrio o urbanización cerrada tiene para tener carácter de privado. **Villa la Angostura es un destino elegido por personas con alto poder adquisitivo** para vivir, y por ello se han creado loteos pintorescos, pero no por ello son todos barrios privados.

Urbanizaciones como Muelle de Piedra y Cumelén, son loteos muy exclusivos para gente adinerada, con poco o nulo acceso a los mismos, que funcionan como espacios privatizados. Cumelén es el primer club de campo de VLA donde la gente vacacionaba en su segunda residencia y traía amigos y parientes en temporada como diversión. En el Muelle de Piedra, se pueden encontrar celebridades como la Reina de Holanda y Máxima Zorreguieta.

En el caso del barrio Las Balsas, se había cerrado su acceso, pero de modo turbio, dado que, cuenta Edelstein, Directora de la ONG Alerta Angostura:

“La calle principal Osa Mayor tiene una servidumbre de paso, para poder acceder ¡Le han puesto piedras, le han puesto mosqueta, le han puesto una montaña! Hasta que se dieron cuenta que la tenían que dejar abierta a la calle y que la gente iba a entrar, pero han hecho de todo para que la gente no entre y esa misma calle, es una calle pública que entra en el barrio Cumelén, que no es barrio cerrado y funciona como barrio cerrado. Ellos cortaron la calle cerraron la puerta de Osa Mayor, antes tenían abierto y vos entrabas, no tenían vigilancia en ningún lado, después podías acceder por atrás, después te preguntaban en algún momento, y después pusieron la montaña y cerraron la tranquera, le metieron una montaña adelante y la calle se cortó ahí, ¡SIN PERMISO! no tiene los papeles de barrio cerrado, funciona como pero no es”.

88

En estos dos hay poca oferta, el resto de los productos inmobiliarios están ofrecidos en loteos con características de barrio privado y se venden al público como tales, pero en realidad no cumplirían con el requisito de tener el acceso limitado o nulo a las personas que no son del mismo y quisieran entrar.

Un barrio que será privado es *Selvana* muy cerca del centro de la ciudad, ubicado en la calle principal en dirección al Casco Histórico y las Bahías, que por cierto Edelstein cuenta que no tiene realizado el cambio de uso del suelo, situación que se tiene que cambiar para poder vender y comprar sin tener ningún problema legal después con el terreno.

Entonces, la mayoría de las inmobiliarias tienen productos inmobiliarios ofrecidos en barrios pintorescos y con apariencia de barrio cerrado, aunque legal y socialmente aceptados como urbanizaciones cerradas, son Muelle de Piedra y Cumelén hasta ahora.

Ya expuestas algunas de las características más relevantes de los productos inmobiliarios de las empresas que se encuentran vendiendo en Villa la Angostura, es muy significativo a los fines de entender e informar, evidencias de la relación del negocio inmobiliario con el desarrollo de la villa que han podido ser obtenidas a través de entrevistas a informantes claves y observación participante y no participante.

4. EL ROL DEL ESTADO.

Teniendo en cuenta el Modelo de Competitividad de Crouch y Ritchie (2000) se sabe que para que un destino turístico funcione debe estar enmarcado en una serie de factores, recursos, y gestiones que complementariamente lleven el destino en una dirección deseada. La Angostura tiene factores de atracción que están relacionados directamente con **atractores naturales y atractores culturales** que están, pero no generan por si mismos un movimiento de la gente para ir al destino, sino que complementan la oferta turística pero no motivan a la visita.

La infraestructura ha mejorado bastante en los últimos veinte años, y siguen habiendo cambios muy importantes en la actualidad que significan una buena decisión para el destino, como por ejemplo el nuevo hospital, el tan deseado Corredor Bioceánico que comprende el desvío del tránsito pesado por el Paso Pino Hachado que no genere tráfico por la Av. Arrayanes con todos los problemas que eso acarrea. El problema básico de infraestructura lo sigue teniendo el barrio Mallín el más carenciado en el destino, pero no sería un problema exclusivo de la villa, sino que hay en todos los lugares y destinos del mundo.

Para que sea más explícito, **el destino no tiene grandes problemas a nivel estructural** que definan al destino como un centro problemático para competir porque es débil en muchos aspectos o porque los principales factores de soporte son deficientes, o que tiene que formar atractivos para generar demanda turística. Nada de eso le pasa a La Angostura. La villa es un destino que desde siempre ha tenido visitantes y que es hermosa en cuanto a calidad paisajística, localización en la provincia, oferta de actividades. Es un destino que ha estado en un desarrollo constante desde sus inicios fundacionales y que si bien no es el destino mejor posicionado del Corredor de Los Lagos, es un centro turístico que tiene su **demanda permanente y potencial en crecimiento**. Los problemas aparecen por distintos motivos: actividad turística en despegue, desarrollos inmobiliarios constantes y acaparadores, modificación de normas y ordenanzas que legislan el crecimiento y desarrollo urbano del destino, individualidad de la población para defender problemáticas comunes, primacía del sector alojamiento por sobre otros servicios (derivados de los emprendimientos privados familiares). Lo que hay que destacar es el **protagonismo del negocio inmobiliario por sobre la actividad turística**. Esta última tiene aspectos de destinos turísticos que buscan consolidarse pero que faltan algunas cosas por pulir, y está en puja constante con el negocio inmobiliario que busca avanzar sobre las tierras “disponibles” para urbanizar, debido a la fuerte necesidad habitacional y la consecuente demanda de lotes, casas, cabañas, alquiler permanente y todo lo que sea para quedarse a vivir en la villa.

La importancia del negocio inmobiliario no se ignora por parte del municipio. A partir de octubre del año pasado en las Jornadas Diarias de Turismo que se llevaron a cabo en el Centro de Convenciones, se comenzaba a hablar de trabajo conjunto de las dos actividades, Turismo y Negocio Inmobiliario, teniendo en cuenta que el destino también se está convirtiendo en destino habitacional. Pablo Bruni, Subsecretario de Turismo de la villa explica que

*“Potenciar el desarrollo del turismo mas allá de lo existente es vital, porque la economía local se mueve en base a toda esta situación. Tenemos una economía que depende del estado y que depende de un sector que es la construcción, pero esa construcción se da a partir de que **el destino empieza a ser un destino habitacional** y la gente quiere una casa en el destino o un proyecto en el destino”.*

Las palabras de Bruni son muy importantes para entender que el sector público ya sabe las dimensiones del sector de la construcción y de la tendencia a querer vivir que traen los nuevos habitantes, que seguramente han sido turistas en algún momento. El subsecretario de Turismo agrega:

*“Hoy damos por finalizada la etapa de la recuperación de la demanda y nos ponemos a trabajar en los problemas cotidianos que tenemos en común con todos los destinos y este es un tema que tenemos que abordar justamente: **Cómo generamos condiciones para que vaya de la mano el desarrollo turístico con el desarrollo inmobiliario**”.*

El Estado de la villa fomenta el negocio inmobiliario de manera continua, es la principal actividad del destino y las decisiones que se toman o aquellas que se omiten es para continuar con el modelo de reproducción de la industria de ladrillos. En la última década las normativas vigentes se han intentado modificar, algunas con éxitos y otras no, para poder llevar a cabo megaproyectos que en teoría son necesarios para aportar a la economía. Esas normativas han sido El Código Urbano de Edificación y la Ley Nacional de Bosques. Para explicar un poco más en palabras de Hunko,

*“Empezamos a poner **normas que después se quieren violar o modificar** con la excusa del desarrollo Turístico que no está, sino que es el Desarrollo Inmobiliario. En realidad lo turístico, económico y de aprovechamiento turístico que es lo que viene a ver la gente, es esa ladera, que si vos la miras tiene todo verde, que es lo que la hace diferente a Angostura de San Martín, de El Bolsón, es **ese verde que prácticamente no está intervenido** y ese es el atractivo. Entonces nos encontramos con que **lo que vendemos es supuestamente donde tenemos que hacer las casas para desarrollar**.”*

90

En palabras de Hunko, Angostura tiene mentalidad inmobiliaria. **Nunca se pudo desplazar al negocio inmobiliario, el turismo vino después:**

“Lo que pasa es que hay un doble mensaje, somos una cosa, decimos otra, hacemos otra totalmente diferente y aspiramos a ser otra, entonces no nos ponemos nunca de acuerdo, y hablamos de la ecología, del desarrollo turístico, y de que quiero que mi propiedad valga más y hablamos de desarrollo inmobiliario”.

“En un primer momento se hicieron ordenanzas exageradas por el miedo a que se llene, a que se poblara demasiado y hubiera mucha competencia, lo que en unos años quedó obsoleto, y ahora se hace todo lo contrario, se permiten demasiadas cosas”.

La problemática del exceso con la industria del ladrillo en el destino, es porque esa situación es aprobada a nivel nacional, a nivel provincial y en la sociedad misma. Villa La Angostura es un lugar más en el que se reproduce una forma de pensar y de actuar que conlleva problemas a nivel poblacional, el hecho que las personas busquen mudarse a este destino porque les gustó su naturaleza, es algo normal. El problema llega cuando a partir de esa necesidad habitacional, las empresas privadas y el Estado comienzan a tener una actitud frente a esta necesidad de acción u omisión que beneficia a pocos.

La industria del ladrillo en Villa la Angostura se guía con el Código de Edificación que contiene ordenanzas que delimitan su accionar definiendo la cantidad de metros cuadrados que se debe construir por lote y barrios o zonas. Se tiene en cuenta el Factor de Ocupación del Suelo (FAS) y el Factor de Ocupación Total (FOT), cantidad de volúmenes y personas permitidas de acuerdo a ello en los complejos

turísticos, tipo de materiales de construcción y espacios verdes obligatorios que recubran el lote. Hunko cuenta respecto del Código de edificación

*“Eso es lo que tiene de bueno Angostura, que como Boullón vino acá en el '89 e hizo un Plan de Desarrollo que estaban de moda, uno de los primeros y como todavía no había nada en La Angostura, tuvimos el Plan de Desarrollo de Boullón antes, entonces hizo la Ordenanza 1314 que fue la primera del Código Urbano y la tuvimos antes que se empezara a urbanizar. Angostura tiene ese privilegio, **se empezó a cuidar desde un principio**, no todo está mal, lo que estamos ahora es en peligro de perder lo que en su momento ganamos”.*

Ese peligro es porque ese Código, esa norma junto con las ordenanzas se modifica de acuerdo a las necesidades de la actualidad, y el año pasado se han modificado ciertos puntos que permiten ampliar las medidas de construcción por metro cuadrado, lo que permite a las inmobiliarias hacer construcciones más grandes dentro de los lotes. Ruth Roman, la dueña de la inmobiliaria Frixione, opina:

[El Código de Edificación] *“**Limita un montón**, ahora lo han hecho más flexible y está bueno. También tenemos **el problema de la Ley de Bosques**, la ley de Bosques limita todo lo que es el bosque viste, es ley nacional, pero eso está bien, pero tendría que, se está flexibilizando, pero tendría que ya que hay lugares intangibles, buscar lugares donde pueda vivir la gente, porque donde hay un hotel hay un empleado, y tiene que vivir en algún lado”.*

Edelstein cuenta que el Código tenía un Número verde:

*“**El problema es porque lo cambian como quieren**, tienen mayoría en el Concejo Deliberante, cambiaron el N° Verde, es una cosa muy interesante que tenía Villa La Angostura, un coeficiente no sé, cosa de ingenieros, donde te decía que por cada parada, eso creo que era la 1416, que por cada pasajero, la hostería tenía que tener tantos metros cuadrados. Lo estuvieron trabajando para modificarlo en el COMPLADE todo el año pasado y este año en marzo (2012 y 2013), en una sesión cambian el N° Verde y chau, lo dejaron ahí”.*

Estas citas son a modo de ejemplo, y si se aclara que está la mirada del Municipio de VLA, de las inmobiliarias, y de una ONG, es más interesante todavía, porque uno puede observar cómo para unos es un aspecto positivo que se haya inventado una normativa que ordene la construcción inmobiliaria en el destino, para los privados es algo negativo porque los limita, y para los opositores al negocio de la construcción es un problema porque se lo cambia, readapta y modifica según los intereses de turno.

Los problemas de la villa vienen en forma de urbanizaciones cerradas, con cartel de Propiedad Privada: Prohibido Ingresar, paredones y casillas con guardias. La privatización de espacios y lugares genera irritación por parte de muchas personas que sienten que su lugar y el lugar de todos ya es de alguien que no tiene porqué disfrutarlo solo, persona que puso un capital que se quedó la inmobiliaria y los dueños de la propiedad, dejando un estado de Aquí no pasó nada que no agrada a nadie. Como dice Hunko

*“Angostura es un municipio pobre que administra bienes de ricos pero como Estado no tenemos plata ni para las infraestructuras, entonces terminamos en **bueno que lo haga un privado pero que lo haga”.***

El negocio inmobiliario es la actividad primaria en Villa La Angostura. El turismo es una actividad que se ha ido desarrollando muy de a poco y dadas las características de un destino de montaña con mucho atractivo natural, pero no es que sea un centro con variedad de productos turísticos, o que se esté innovando continuamente para ubicarse de manera competitiva en el corredor de Los Lagos. Recién a partir de Octubre del 2013, se realizaron unas jornadas de Turismo en donde se presentaba oficialmente que VLA comenzaba a trabajar con los actuales problemas para atender la demanda turística y comenzar a presentarle mayor atención a esta actividad. Ya teniendo en cuenta el gran numero de productos inmobiliarios por habitante de la villa, es un resultado evidente del lugar que ocupa esta actividad y que no es cierto si se dice que la villa vive del turismo únicamente, sino que también se relaciona y complementa con otras actividades.

Si releemos un poco la historia, Villa la Angostura se fundó partiendo de atraer migrantes para trabajar la tierra y hacer trabajos de explotación de recursos naturales, desde principios de la fundación siempre hubo algún visionario con terrenos para vender y comenzar incipientes urbanizaciones, o solamente venta de tierras a extranjeros adinerados con la idea de hacer una colonia suiza. Y es a partir de los '90 que explota el negocio inmobiliario desde pequeños inversores que buscan el cambio de vida, hasta grandes inversores de complejos de alojamiento, proyectos de golf y loteos magníficos que por suerte se han ido regulando y controlando. Mónica Hunko explica que

“El negocio inmobiliario no desplazó al turismo, sino que este ultimo nunca pudo desplazar al inmobiliario. Angostura siempre fue una villa inmobiliaria, tiene una mentalidad inmobiliaria”.

El turismo es una actividad que como ya se mencionó, se dio naturalmente por las condiciones del paisaje y del destino, era inevitable que el lugar no fuera buscado para vacacionar, y más, después que llegara el asfalto, el gas y algunas comodidades que se lograron en los últimos 20 años.

Lo que también es para destacar, es que en el círculo de venta de enormes extensiones de tierras, privatización de espacios, loteos y urbanizaciones abiertas o cerradas, proyectos de Golf (que hasta ahora pudieron ser evitados), solo beneficia a los propietarios de esas tierras, que son siempre los mismos, y a los políticos que tienen inmobiliarias o están asociados a ellas. **El efecto multiplicador de la economía con este tipo de actividad no es considerable** si se tiene en cuenta por ejemplo, que la mano de obra que se utiliza para la construcción, loteos, extendidos de cableados, pozos ciegos, es toda gente extranjera que una vez terminado ese trabajo temporal queda a la deriva hasta encontrar una nueva oferta laboral.

Las personas que desde los '90 han levantado hosterías, hostels, albergues o cabañas, son las propias administradoras de su proyecto. La mayoría de los productos turísticos en la villa son de alojamiento, y son atendidos por sus propios dueños o familiares, por lo que la toma de **personal calificado e idóneo es poca o casi nula en el destino**, sin mencionar que las personas que están atendiendo al público saben lo que saben respecto de la atención al huésped por el solo hecho de vivir en el lugar y conocer de la experiencia, comentarios, o desde talleres y jornadas de turismo que a veces se realizan para capacitación. En las jornadas de Turismo a las que se asistió en octubre del 2013, de las 120 personas que se presentaron en ambos días, se pudo observar que la mayoría de los prestadores presentes, formaban parte del sector alojamiento, habían dos o tres agencias de viaje, un prestador que realizaba salidas ecuestres y ningún prestador del sector gastronómico. Si bien esto no es taxativo, es una situación indicadora de quienes son los que forman la mayoría en cuanto a prestadores de servicios

turísticos y los más interesados. No resaltaba un trabajo en conjunto, como ser, de los hoteles con las agencias. No destacaba el uso de redes sociales, o páginas web para la promoción de los productos. **Todo se veía muy incipiente y aun aprendiendo de la teoría básica y lo principal para un destino turístico.**

Para poder entender el lugar que ocupa el Negocio Inmobiliario en La Angostura, se observa a la cantidad de productos inmobiliarios en total, que asciende a 831, y de los cuales **casi el 44 % es por venta de lotes y fracciones y el 36 % por venta de casas y cabañas.** La emergencia habitacional es evidente, las personas demandan muchísimo más productos para quedarse a vivir en el destino que para vacacionar. Es más, **los alquileres** en general, dentro de los cuales están los relacionados con el turismo, ocupan **solo el 14 % del total** de los productos que se ofrecen en el destino.

Por el contrario, **los productos turísticos no tienen tanta dinámica y siempre son los mismos.** Si bien es un rubro que necesita de mayor conocimiento y con el que puede obtenerse mayor variedad de productos con valor agregado, en la villa el producto principal que prima es **la naturaleza**, y el servicio de alojamiento ocupa un lugar principal. Hunko menciona que para poder generar subproductos y agregarle valor al producto de base, es necesaria una fuerte inversión en infraestructura, pero nadie lo quiere hacer porque es más cómodo que lo haga el privado, entonces el estado prefiere aprobar un proyecto que genere infraestructura y mano de obra. De este modo, el sector público invierte poco en variar los productos turísticos o agregarles valor, porque según su visión, el derrame grande lo hace el sector de la construcción. Hunko dice,

*“Acá tenemos de todo, solamente tenemos valor que agregar, es una jerarquización del atractivo. El atractor principal sigue y va a seguir siendo la naturaleza, todo lo que es cultural es secundario; lo que tenes que hacer es **generar valor agregado al producto de base**, pero siempre desde lo turístico no de lo inmobiliario. Entonces, ¿Cómo hacemos para ponerle subproductos a la montaña, al lago, al bosque de arrayanes, a los ríos? ¿Cómo le ponemos valor agregado para hacer más cosas y que venga más gente? Pero eso sabes qué, implica pensar, trabajar y plata, ninguna de las tres cosas. Significa riesgo, el inmobiliario lo vendes, no tiene riesgo”.*

Según Edelstein la economía de la villa vive del empleado público, de las temporadas de turismo, de los profesionales (psicólogos, kinesiólogos, médicos) que gastan en el destino, porque la plata de la construcción *“se va afuera”*.

Con esto se quiere demostrar que el **turismo es una actividad naciente** en la que se está comenzando a apostar y que para nada está ubicado en primer plano dentro de la economía de la villa. El sector inmobiliario lo supera en millones y en confianza por parte del municipio. Gracias a que se ha luchado contra algunos proyectos de gran magnitud, es que no se ha desmontado la ladera más importante de bosque que tiene VLA, aquella donde la mayoría de las grandes empresas y empresarios como Cerro Bayo y EIDICO S.A. han querido desarrollar sus imponentes proyectos de golf y de lotes para salir con los esquís puestos.

Angostura no es un lugar que esté exento a los problemas políticos y sociales de las grandes ciudades. La Villa tiene los problemas propios de un lugar con paisajes extraordinarios y es **víctima del Post Turismo, donde muchas personas quieren vivir y gozar de estar de vacaciones continuamente.** El Municipio se ha ido adaptando a todos los cambios que el destino ha ido experimentando, salvo que en este lugar hay mucho que proteger. El dilema de los centros turísticos está en que lo que se oferta a los

turistas es la naturaleza y el mismo lugar donde vive gente durante todo el año, ese paisaje es el que hay que cuidar y proteger para las comunidades actuales y futuras. **El conflicto comienza cuando las empresas inmobiliarias quieren avanzar sobre espacios públicos y el Estado apoya dejando actuar o aprobando esos proyectos** (El Municipio de La Angostura, El Concejo Deliberante y el Gobierno de la Provincia de Neuquén).

“En La Angostura se pelea contra el pensamiento, el status, contra la privatización del paisaje y de los espacios, hay una gran crisis respecto del bien público a nivel social, lo público está desvalorizado, todo lo que vale es lo que se puede privatizar, entonces todo lo que se ve en la villa es un reflejo del paradigma. ¿Por qué se sostiene? Porque están todos convencidos, pueden haber algunos que no pero en la sociedad en si está bien visto que seas dueño del paisaje entonces es muy difícil romper con eso, tenes que empezar a cambiar el paradigma”, comenta Mónica Hunko.

A modo ilustrativo de lo anteriormente dicho, se mostrará la evolución de la plaza hotelera de Villa la Angostura en valores relativos, la evolución anual de plazas según categoría y por último cantidad de servicios relacionados al turismo y la recreación, comparando lo que ha sido el crecimiento turístico junto con la migración de amenidades, basándose en el negocio inmobiliario.

EVOLUCIÓN DE PLAZAS EN PORCENTAJE.

En esta tabla se pueden ver los valores respecto de la evolución de la cantidad de plazas del destino desde 1964. Un valor preponderante a destacar es el que va desde el **1989 al 1990**, cuyo incremento es de casi el 100 %, coincidiendo con las etapas de urbanización de parte de los migrantes de amenidad y de las personas que quisieron a VLA como su nuevo hogar, procurándose algún medio de subsistencia y en el mayor de los casos era un complejo de alojamiento. 5 años después, las plazas se duplicaron.

Es para destacar, que a partir del 1994 la llegada del asfalto y el gas a muchos sectores de la villa propiciaron la mudanza de las personas, sumado al bienestar económico que se estaba teniendo en la clase media. El sector de la construcción es fuerte en este momento, todos empiezan su proyecto para recibir visitantes y vivir del turismo, lo que alguna vez los incentivó a visitar la villa y elegirla luego como destino para instalar su vivienda.

Nótese cómo **después de la crisis del 2001 la cantidad de plazas disminuyen o ya no hay tanto porcentaje de crecimiento de un año a otro**, las personas ya han inaugurado sus obras para alojamiento y el problema con la desvalorización de la moneda respecto del dólar genera un impacto para las inversiones que se venían sucediendo en la última década.

TABLA N°3: EVOLUCION DE PLAZAS

AÑOS	Nº de Plazas	Incremento
1964	175	--
1975	253	44,6 %
1986	241	-4,7 %
1987	238	-1,2 %
1988	136	-42,8 %
1989	190	39,7 %
1990	379	99,4 %
1991	384	1,3 %
1992	626	63 %
1993	804	28,4 %
1994	868	7,9 %
1995	1205	38,8 %
1996	1322	9,7 %
1997	1369	3,5 %
1998	1692	23,6 %
1999	1857	9,8 %
2000	2266	22 %
2001	2465	8,8 %
2002	2636	7 %
2003	2811	6,7 %
2004	3201	13,9 %
2005	3591	12,2 %
2006	3782*	5,3 %
2007	3893*	2,93 %
2008	3954*	1,6%
2009	4059*	2,6%
2010	4177*	2,9%
2011	4113*	-1,5%
2012	4161*	1,2%
* 2013	4313*	3,6%

mes

de enero ⁵⁸

EVOLUCION ANUAL DE PLAZAS SEGÚN CATEGORÍA. AÑOS DE MAYOR CRECIMIENTO Y DECRECIMIENTO.

De la siguiente tabla se pueden identificar varias cosas. Como complemento de la tabla anterior donde se muestra la evolución de cantidad de plazas por año, esta tabla muestra las categorías de alojamiento y sus respectivas plazas por año desde la década de los 90, donde se sigue coincidiendo en que es la etapa del boom inmobiliario por las mudanzas de las personas y las nuevas urbanizaciones.

La evidencia que más resalta de estos datos, es que los hoteles, ya sean de dos a cuatro estrellas, son pequeños, de pocas plazas, situación que sucede en Villa La Angostura, dado que la mayor cantidad de emprendimientos son pequeños, de administración y atención personalizada atendidos por sus dueños. Dadas las condiciones del Código Urbano de Edificación hasta el año 2013, los metros cuadrados de construcción estaban limitados en determinado valor, entonces los grandes inversores estaban limitados a construir establecimientos hoteleros de grandes dimensiones o gran cantidad de plazas, por lo que las categorías más pequeñas son las que priman. Hasta fines del año pasado, estos metros cuadrados habían sido modificados y se podía construir un poco más en la superficie, pero tampoco son valores alocados que permitan un hotel de 5 estrellas de 30 habitaciones. Aquellos valores que están pintados de amarillo significan un salto en cantidad de plazas dentro de esa categoría como ser, en el año 97 la cantidad de plazas de *Cabañas* de una estrella, pasaron de ser 20 a 112 en un año, lo que representa un incremento del 560%. En el caso de los *Apart Hotel* de dos estrellas, el crecimiento es también impresionante, pasaron de ser 140 plazas en 2001 a 504 en el 2002, lo que arroja un crecimiento del 360 %, siendo las dos categorías que mayor crecimiento han experimentado en las últimas dos décadas.

96

Por otro lado, los valores marcados en rojo, son aquellas categorías de alojamiento que han disminuido la cantidad de plazas abruptamente, tal es el caso de la baja de plazas en las categorías de alojamiento como los Hoteles una estrella en el año 1998, que pasaron de 138 a 48 (288%), las Hosterías sin categorizar de 189 a 36 (525%) en el 2005, y cabañas sin categorizar de 182 a 53 (343%) en el 2005. Ya sea porque sus negocios no han funcionado, o porque han vendido para comprar e involucrarse en otros proyectos. Las siguientes citas denotan razones muy reales por las que pueden haber ocurrido esas bajas en la cantidad de plazas.

Emilia Edelstein, Líder de la ONG Alerta Angostura:

“Yo les dije no lo pongan porque les va a ir mal, yo creo que ya a mí me había ido mal, y se creen que bueno, que vos le decís porque bueno, quieres cerrar la tranquila frase célebre de Villa La Angostura, pero vos le decís no lo hagas porque te va a ir mal lo hacen y chau, pero porque vienen sin tener idea, ¡Se creen que porque vinieron acá en enero y vieron todo divino ya está!”

Ruth Roman, dueña de la Inmobiliaria FRIXIONE:

“Nosotros cuando vinimos hicimos una hostería [...] y fue la primera que se hizo, que trabajó todo el año, porque la hicimos sobre la ruta viste más cerca, porque era lo que faltaba acá tenías que rebuscártela. La tuvimos 6 años y después pusimos la inmobiliaria”;

TABLA N°4: EVOLUCION ANUAL DE PLAZAS.

Clases	Cat	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 *	2005 *	2006 *	2007 **	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Albergue							74	74	74	94	112	138	100	148	130	130	130	130	130	130	170	195
Apart-hotel	*	55	55	45	51	51	51	51			20	40	40	58	76	64	64	64	64	72	72	72
Apart-hotel	**	90	90	90	90	90	90	90	140	140	504	546	639	663	646	661	661	695	671	671	671	674
Apart-hotel	***						48	48	48	48	48	94	94	94	136	176	202	202	226	226	246	198
Apart-hotel	****														18	18	18	18	18	18	46	46
Apart-hotel	s/c	216	216	216	216	208	291	324	324	380	112	39	24									
Cabañas	*	15	12	32	36	20	112	112	123	137	167	208	199	273	258	265	240	240	240	240	240	224
Cabañas	**	41	57	81	120	133	112	102	233	241	279	319	333	392	369	387	395	412	416	334	334	375
Cabañas	***	25	25	49	102	126	164	176	225	283	341	371	457	536	601	679	700	719	719	751	751	761
Cabañas	****														19	19	19	49	49	49	49	49
Cabañas	s/c	4	4	4	22	37	52	130	118	234	203	248	182	53								
Cabañas 1648															61	61	61	52	42	42	42	42
Hosterías	s/c								37	17		56	189	36	64	38						
Hosterías	*								29	14	14	14	14	14	40	50	50	50	50	50	50	50
Hosterías	**	12	12	32	36	18	36	36	70	105	103	103	137	179	195	219	261	261	267	267	267	291
Hosterías	***	102	108	140	140	187	216	243	283	329	344	388	368	499	582	662	662	650	604	596	596	572
Hosterías	****												38	94	168	198	222	222	284	280	280	284
Hoteles	*	118	118	118	138	138	48	48	48	48	48								89	89	89	89
Hoteles	**								26	26	26	74	74	74	74	74	69	89				
Hotel s/c												54	54	72	72	72	72	72	72	96		
Hotel	****																	62	82	178	178	178
Residenciales		76	81	90	81	82	53	53	76	76	76	76	77	75	75	78	78	78	78	78	38	38
V.A.T.		123	132	159	275	260	207	227	243	234	181	20										
Motel												28	28	28	42	42	42	42	42	42	42	42
TOTAL		877	910	1056	1307	1350	1554	1714	2097	2406	2578	2817	3047	3318	3626	3893	3946	4107	4177	4113	4.161	4.180

FUENTE: SECRETARIA DE TURISMO Y DESARROLLO DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (2013). *Guía de Inversores*. Villa La Angostura.

REFERENCIAS:

Crecimiento abrupto de plazas.

 Decrecimiento de plazas.



AGENCIAS Y SERVICIOS EN TURISMO.

TABLA N°5: AGENCIAS Y SERVICIOS EN TURISMO.

RUBRO	CANT	RUBRO	CANT
Turismo		Turismo	
Empresa de Viajes y Turismo	12	Bar/pub/Disco Cervecería	10
Taxis y Remisses	35	Confiterías Bailables	2
Actividades de Montañas	1	Confiterías/Pizzerías/Cafeterías	19
Alquiler de Bicicletas	6	Restaurantes/Parrillas	28
Alquiler de Caballos	2	Restaurantes en Hoteles	9
Alquiler de equipos de Esqui	7	Rotiserías	6
Alquiler de Autos sin Chofer	10	Transporte Terrestre	10
Artículos Deportivos/Pesca/Náutica	8	Guardería Náutica	1
Artículos Regionales	24	Guías de Caza Deportiva	2
Banco y Cambio de Moneda	4	Guías de Montaña	4
Camping	5	Guías de Pesca Trolling	9
Cancha de Golf	3	Guías de Pesca con Mosca	11
Fotografías	3	Guías de Turismo de P.N.N.H	21
Guardería Esquí	1	Guías de Rafting/Kayac	10

FUENTE: SECRETARIA DE TURISMO Y DESARROLLO DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (2013). *Guía de Inversores*. Villa La Angostura.

De la tabla anterior se desprende que la cantidad aproximada de servicios turísticos, entre agencias de viajes y aquellas que pueden considerarse como servicios que facilitan y permiten la recreación durante la estadía y vacaciones de los turistas en la villa, es de un total de 263. Nótese que la cantidad de agencias de viajes es solo 12, constatándose en las Jornadas de Turismo en Octubre del año pasado, que los prestadores de servicios turísticos de alojamiento y gastronomía, no trabajan en conjunto con las mismas para promocionar al turista el producto, ya sea por las comisiones que hay que pagar, como por el propio pensamiento de *mejor lo atiendo y promociono yo mismo*, dado que la mayoría de las empresas son familiares. Esta tabla más que nada sirve para tener una mirada aproximada de otro tipo de servicios que hay en Villa La Angostura, que pueden estar directa o indirectamente relacionados con el turismo (tal es el caso de taxis y remisse) y que forman parte de la oferta del destino junto con los servicios de alojamiento.

Luego de haber expuesto un poco cómo se observa el negocio inmobiliario en la villa en relación al turismo, es necesario enmarcar esta situación en un lugar donde hay personas que conviven y que han poblado el destino en distintas épocas y con distintos objetivos como se explicó en un principio de la

investigación. **El negocio inmobiliario comenzó antes que la actividad recreativa y turística de la villa**, sin embargo ambas actividades han sido las que permitieron y fomentaron la población de este lugar, y que han iniciado un intercambio socio- cultural entre sus habitantes.

Estos aspectos no son menores si se quiere entender de qué manera las personas se relacionan entre sí, tanto las que residen hace décadas como las que están llegando para instalarse y cambiar la ciudad por la “aldea”. Todas estas personas conviviendo en un mismo momento y con distintos valores, pensamientos, paradigmas, necesidades, usos y costumbres y bajo el orden político- social del estado municipal, provincial, nacional y el sector privado.

5. MODO DE VIDA URBANO: ¿DE QUÉ MANERA SE REPRODUCE? ¿TIENE ALGUNA CONSECUENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DE LA DEMANDA TURÍSTICA DEL DESTINO?

Las personas que han ido formando parte de la población de la villa han poblado el destino en distintos momentos y bajo diferentes circunstancias, con distintos objetivos y otra ideología. Como ya se explicó en un principio de la investigación, se vuelven a tener en cuenta las palabras de Mónica Hunko respecto de estos momentos de **mudanza**, y los paradigmas u objetivos que movieron a las personas a poblar la villa.

✓ **Explotación agrícola ganadera.** Hacia fines del siglo XIX y principios del XX se asentaron en esta región los primeros pobladores. El Estado les otorgaba un permiso precario a los que ya estaban y muchos compraron lotes sobre todo de la parte norte del lago. El paradigma de esta época asegura Hunko, era la **explotación de los recursos naturales**, el bosque, principalmente la madera y habían muchos proyectos de hacer presas, ciudades. Primo Capraro pionero de la villa, se dedicó a trabajar la tierra, montó un aserradero y el primer emprendimiento turístico con un hotelito en las inmediaciones del río Correntoso; el primer contingente de turistas visitó esta zona alrededor del 1924.

✓ **Onda Ingalls** En 1973 se creó la escuela secundaria y se pavimentó la avenida de acceso al puerto. Después llegaron el teléfono y la televisión, mientras empezaba a desarrollarse el centro de esquí del Cerro Bayo, que junto con Jean Pier otro pionero de la villa generaron el cerro que era de uso exclusivo para él y los veraneantes de Cumelén, cosa que después empezó a promoverse y a crecer en visitas. En este momento Angostura empezó a recibir visitas en invierno pero siempre a través del country Cumelén y se mantuvo así hasta los '80 que empezó a venir gente, *“no tanto como en El Bolsón pero llegaban con onda de no querer cambiar, de todo amor y paz, por ahí eran hijos de gente de mucho dinero de Buenos Aires o porque tenían un terreno acá o lo compraban pero con una onda de no modificar el paisaje, de vivir en contacto con la naturaleza, vivir de artesanías”*.

✓ **Cambio de vida.** A partir del '94 explica Hunko, empieza a llegar gente a La Angostura que compra lotes y se hacen las primeras jornadas de Desarrollo donde se proclama si la villa sigue como una aldea de montaña, con un turismo de bajo impacto, etc. *“En este momento no estaban tan caras las tierras, ni tan cara la construcción, se generaron hosterías chicas porque era gente que quería venir a instalarse entonces hacían una, cero estudio de mercado, cero nada, era hago una hostería a la medida que yo pueda manejarla por eso es que se generaron hosterías tan chiquitas con atención personalizada, etc. Que con el tiempo empezaron a darse cuenta que no eran rentables económicamente pero en su*

*momento el objetivo era otro, era trasladarse y tener de qué vivir". En el '98 se hace una gran promoción y empezaron a llegar más inversores, fue el boom y empezó a verse masiva a la Angostura, mucha gente. Llegaban inversores y turistas, y los turistas esos se transformaron en los años subsiguientes en inversores, porque en el '99, 2000 y 2001 hay una explosión de habilitación de hoteles que fueron los que llegaron y compraron terreno en el '98. **Y ahí apareció el que heredó un terrenito que no sabía que la abuela lo había comprado, y ahí empezaron los alambrados, era, cada vez menos terreno y costas para más gente y todo lo que había era la cascada Inacayal, el cerro Belvedere, empezamos a ver alambrados, propiedad privada.** Pero siempre desde el tema del barrio, lotes grandes. En el 2004 empezaron a notarse intenciones de countrización y de barrios cerrados.*

Para citar también el punto de vista de Emilia Edelstein y mostrar que en general tiene la misma idea que los paradigmas de Hunko, y se puede decir que las personas que se han mudado a Villa La Angostura lo han hecho **porque les gusta el paisaje**, *"Hay como distintos grupos de gente, tenes los pobladores que era la gente que estaba acá que tiene muy poco contacto con nosotros y con los que vinieron después, que también son diferentes, porque hay como una división en el tiempo o de ideología también" [...] "Y hay gente que cree que puede vivir del turismo sin, no sé si es porque no tienen un capital o porque no tienen en claro, no saben qué es, y vienen y se creen que pueden y no pueden, ese es el grupo de los que se van"; **o por negocios** " después vinieron los que querían hacer plata, los que empezaron con la especulación inmobiliaria, compraban un lote por \$2 y lo vendían por \$200 y así hicieron mucha plata".*

Teniendo en cuenta que las personas que habitan Villa La Angostura se han mudado en distintas épocas y con distintos objetivos, es innegable que el destino está conformado por distintas ideas y costumbres, como en varias ciudades que tienen mucha mezcla de pobladores. Lo que interesa en este apartado, es saber en qué situaciones se evidencian esas diferencias que a veces significan un rechazo por algunas actitudes que son propias del constante crecimiento poblacional de la villa. De todas formas, no existen grandes consecuencias entre *los nuevos y los viejos* por decirlo de alguna manera, aun hoy se pueden sobrellevar las diferencias entre la población común (que no está dentro del municipio o de los organismos que aplican la gestión y la política) aunque "la aldea" haya crecido bastante los últimos años. Las consecuencias más graves de este crecimiento se dan por un choque socio- cultural entre residentes y turistas/migrantes, y a partir de las decisiones políticas de gestión u omisión que toman algunos sectores públicos junto con privados y que implican problemas a veces evitables, a veces no.

Para empezar, el problema más evidente e importante, es que se ha formado una **disgregación poblacional** por la cantidad de loteos que se han hecho en un principio cuando se buscaba urbanizar el destino, y actualmente debido a la creciente demanda habitacional que experimenta la villa. Las personas se asientan en distintos barrios que no necesariamente son cerrados al público en general (cual urbanización cerrada), pero que sin embargo se instalan y se ponen carteles de propiedad privada, y que van marcando cada vez más los lugares a los que no se puede acceder de los pocos que si permiten el paso a los habitantes y/o turistas. Hunko habla de políticas que permitan contrarrestar las ideas en base a urbanización y countrización, esa visión de lo urbano con apropiación del paisaje trasladarla a una visión de desarrollo turístico flexible, integrado donde circula la energía:

"Evitar las crisis que se generan en los lugares donde se forman guetos y terminar con sea Angostura un lugar como tantos otros donde es el turista circula por las rutas, va a los parques y el resto es Propiedad Privada".

Algo muy interesante que menciona Hunko, que recuerda a las ideas de Janoschka, es que el paisaje pasa a tener una connotación privada y mercantil, y de a poquito se va perdiendo lo público:

“eso propiciado en el caso de VLA por una política o si se quiere a su vez por una falta de política pública de defender los espacios públicos”.

*“Lo que sucedió es que cuando se delimitó el ejido en los años '50, la mirada al no ser ecológica, dejó a Angostura urbanizable hasta cierta cota, que después con los estudios de la ecología que comenzó a principios de los '90 y las dos décadas del 2000, hubo una cuestión de preservación del bosque que se contradice con lo que legalmente se puede hacer porque todos esos loteos tienen dueño y son urbanizables. Entonces “¿Cuál es el gran problema, el punto débil de Angostura? Que es una ciudad que tiene sobre sus hombros el desarrollo turístico y que sea rentable turísticamente, pero tiene que **hacerlo en base al aprovechamiento de unos recursos sobre los que no tiene acceso la gestión, porque o están en propiedad privada porque son de Parques Nacionales, o están en propiedad privada**”.*

¿Por qué es importante este punto? Porque si Villa La Angostura tiene tanta tierra en condición de propiedad privada, ya sea de Parques como explica Hunko o de la venta de las inmobiliarias en forma de producto inmobiliario, el Estado tiene poco margen de actuación para desarrollar el destino turístico, dado que hay accesos a lagos, porciones de bosques, o paisajes que ya son *propiedad* de alguien más, a los que no puede accederse para visitar y pasar un rato. Al preguntarle al dueño de una de las inmobiliarias más antiguas de la villa, sobre urbanizaciones cerradas como un producto inmobiliario que ofrece, nos comenta

100

*“No, no hay muchas, en realidad no son muchas, porque este loteo digamos (por Muelle de Piedra) fue una figura de barrio cerrado porque justamente la municipalidad no quiso permitir una urbanización simple en aquel lugar, y lo quería apropiar y que hubiera entrada de la gente común a la playa, y vos no puedes hacer una urbanización cerrada donde está la Zorreguieta, **no puedes dejar entrar a cualquiera**. O sea, vos me vas a decir, pero es demasiado exclusivo y demasiado elitista, y sí, es como un barrio cerrado de Buenos Aires”.*

Esta situación de propiedades privadas tanto para turistas como para los residentes genera molestia entre los que no pueden acceder y los dueños de esas propiedades, llevando el enojo hacia el municipio, figura que permite que esto suceda, porque como ya se dijo anteriormente, no hay una mirada de protección sobre los espacios públicos, porque es más conveniente y rentable vender terrenos, aunque solo sea para los beneficiados directamente del negocio.

Por otro lado, algunas formas en las que se reproduce el modo de vida urbano que traen consigo los nuevos pobladores (última década), se ven en la cotidianeidad de la villa. Hunko explica:

*En el tema de los usos de la tierra está clarísimo, lo que durante años se guardo como parque industrial porque en algún momento se quería usar, ahora se quiere canjear por tierras con la excusa de la necesidad de vivienda para la clase media [...] Porque la gente venía con la idea de “Ay menos de 1000 mts no” Y venían de un departamento, entonces hay un poco de delirio también. O los usos, “Ay no en mi barrio no quiero que pasen los camiones, no quiero que hayan negocios”, **entonces los que primero llegaron, empezaron a imponer un poco el tema de los usos**.*

Respecto de esto último, es para destacar algunas de las exigencias que pueden llegar a manifestar las personas que vienen a vivir a Villa La Angostura. La mayoría son personas que vienen de una ciudad grande como Buenos Aires, donde pocos tienen una gran extensión de su terreno, pero que ante la oportunidad de vivir en un lugar que vende grandes lotes, y que están insertos en el paisaje, comienza a pedir cosas irrisorias que pueden llegar a tener que ver con contaminación visual con los carteles de los negocios, destrucción de las calles y caminos si entrara el camión de la basura, por ejemplo.

También está la situación que se genera para ese nuevo residente que vino en un momento como turista y decidió volver a vivir a la villa, que ahora trabaja del turismo y donde todo no es ideal o soñado como lo planeaba. Ahora ese residente ya no puede vacacionar en enero como lo solía hacer porque ahora tiene que trabajar del turismo y le molesta que vengan tantas personas, que haya mucho tráfico, que no hayan lugares para estacionar o mucho movimiento a la noche.

“Los turistas vienen después como él y les molesta porque vinieron a Angostura para tener paz, entonces querés paz y te molesta el turista que vacaciona, que estacione, esa neurosis que se genera con el turismo. No puedes no aceptar que en algún momento tienen que asfaltar, a mí no me molesta si la avenida está llena de autos bueno estaciono cinco cuadras más para allá si tengo todo el tiempo para estacionar ¿Cuánto más lejos vas a estacionar? Ese tipo de exigencia, o la de vengo yo y ahora tengo más derechos”.

Luego Hunko agrega que ese tipo de actitudes, es propio de los centros turísticos donde hay turismo, donde el propio espacio de los residentes es cedido para trabajar y prestar servicios relacionados al turismo,

101

“No es lo mismo que una zapatería, que el vendedor vende un zapato y no sabe más nada del que usa esos zapatos, entonces lo que decía Boullón ¿Para quién se planifica un centro turístico? ¿Para los turistas o para los residentes?”

“¡La gente que vino en los 90 en su vida había vivido del turismo! Vienen de otro ritmo, de los lunes a viernes, que los sábados y domingos querían salir a pasear y ahora se vienen a un lugar turístico donde se les cambia esa vida, donde ya no pueden ir al algo ese que conocieron y que los convenció y que los convenció de estar en La Angostura, empiezan a tener su crisis propias y el no quiero que cambie, quiero el asfalto pero a su vez no vienen por el asfalto y hay que buscar un punto de equilibrio para nunca perder de vista que estemos bien los residentes”.

Este último punto es difícil de lograr si se tiene en cuenta que hay servicios y situaciones propias del crecimiento poblacional y de una ciudad o centro turístico que hay que llevar a cabo para poder ir cubriendo las necesidades nuevas que surgen, como ser viviendas, asfalto, extensión de redes cloacales, cableados eléctricos, más negocios y supermercados, estaciones de servicio, entre tantos otros.

Las personas que se mudan a los centros turísticos, ya sean de playa como en España, o de montaña como en Canadá y en Argentina, se sienten atraídas por distintas razones pero la razón en común es el paisaje y la tranquilidad. La posibilidad de vivir en un lugar donde se pueden sentir de vacaciones todo el año -porque a diferencia de Canadá y España, que las personas se mudan a los centros turísticos una vez que se jubilan y tienen mucho tiempo libre, en Argentina la mayoría de las personas se mudan en **edad económicamente activa**, donde tienen que seguir procurándose los medios para

subsistir-, se ve afectada y arruinada por estos descontentos que se producen con el crecimiento demográfico y con aquellas personas que vienen de vacaciones (como ellos lo hicieron en su momento) o a vivir. En el destino comienza a cambiar *esa paz* que les transmite un lugar con lagos, montañas y bosques con construcciones de piedra y madera, y si no se mantiene la idea de aldea de montaña - situación poco posible de mantener-, el estado puro o prístino se empieza a perder, y en muchos casos las personas vuelven a migrar. En este último punto, refiere a las personas que ya no se sienten cómodas en el lugar por esa naturalidad que buscan, y venden sus propiedades o lo que tengan en la villa y se van hacia otros destinos donde si pueden encontrar eso, como ser Moquehue, Villa Traful, Meliquina, y **todo vuelve a empezar**. También es para destacar, que las personas que vienen a formar su vida a la villa tienen hijos, esos hijos crecen, y el 80 % de ellos no se queda en este lugar para seguir estudiando y profesionalizándose, sino que vuelven a migrar a las grandes ciudades en busca de la *vida activa* de las grandes urbes. Finalmente, **la migración es inversa en estas generaciones**, del pueblo a la ciudad y vuelven de vacaciones a la villa donde viven sus padres. Ruth Roman cuenta

“Acá es como que de golpe ya están en 4° año pensando a ver a donde pueden ir a estudiar si pueden ir a Canadá, porque para colmo con el tema del esquí conocen mucho porque conocen alguno que dice yo estuve allá. Tienen una apertura aunque parezca insólita de un lugar así chiquito, más grande. Por ejemplo mi hijo más chico se fue a estudiar tres meses a Londres, que si hubiera estado en Buenos Aires no sé si lo hubiera hecho”.

Como muchas personas que vienen de grandes ciudades como Buenos Aires y Córdoba vienen espantadas por el ritmo urbano y la inseguridad. Existe a partir de esto una especie de delirio socio-cultural en el que los nuevos residentes buscan delimitar lo privado de lo público con muros (de rosa mosqueta, de piedra, de madera), puentes u otros medios, pagando un lote en un barrio privado, **“para sentir seguridad” en un lugar donde no lo necesitan**, porque esas situaciones estresantes de Buenos Aires, en la villa no pasan. Mónica Hunko cita varios ejemplos de situaciones que remiten a esa necesidad de apropiación de un lugar y de aspirar status disfrazado de temor, miedo, inseguridad.

102

“[...] Si trasladas el concepto que surge en las ciudades por un hecho concreto y real que es el tema de la inseguridad, pero acá con un concepto de status. Vos ves las propagandas de los barrios privados y el mensaje es Distinquire, Se Diferente, Esto es para Vos; que va más allá de una protección real de seguridad que acá no es necesario, es decir, se traslada el objetivo”.

Hunco contaba que yendo para Bariloche al Chalhuaco y en la entrada al refugio Neumayer, expresa con efusividad:

*“¡Encima esas entradas faraónicas que hacen con un guardia! ¡A la nada! ¿O sea qué está cuidando el guardia? Ese tipo al que le pagan por cuidar kilómetros y kilómetros de campo para decir esto es mío, el paisaje es mío, ¡Para no usarse! Es de status, es esa cosa que venimos de apropiarse y va más allá de lo turístico, una cosa como La Angostura, **estos lugares son ideales para esa mentalidad**”*

Hunco cuenta que tiene amigos que tienen un capital y lo han invertido en Las Grutas en un country, y que reniegan de la villa porque hay lugares privatizados a los que no se puede acceder por ser propiedad privada, pero que ellos tuvieron la oportunidad de invertir y lo hicieron también en un destino de playa. Es algo social como la clase media va copiando y readaptando los deseos, aspiraciones y delirios de la clase alta, **por una cuestión de pertenecer y de mostrar el yo también puedo que hace que pertenezcan o no a un grupo social**. La Angostura no es ajena a todos estos fenómenos, y sucede porque

también es un centro elitista, hay mucho dinero y mucha clase alta. Edelstein por el contrario, refiere a esta cuestión de vivir en urbanizaciones privadas como algo que actualmente no se ve acentuado, porque con Alerta Angostura han podido evadir algunas que podrían haber significado pérdida de porciones de bosques o privatizaciones de espacios con acceso a lagos y paisajes, además, afirma algo muy importante que es, **que en La Angostura no es necesario vivir en un barrio privado porque en realidad se puede vivir como tal, en cualquier lado.**

“Hay un barrio muy interesante que se llama Rincón de Lynch, detrás del loteo Maikena, ahí hay un tipo que se está haciendo una casa no sé muy bien quién es, el paredón de la puerta vale lo que cualquiera de estas nuestra común, el paredón nomás [...] No es cerrado, vos entras no va nadie es un lugar muy aislado no se mete nadie si no conoces no te metes”. T

Teniendo en cuenta este ejemplo que cuenta Emilia, para poder distinguirse, o “protegerse” contra la inseguridad, no es necesario tener un guardia con vigilancia las 24 horas, se pueden tener muchas amenities propias de las urbanizaciones privadas pequeñas en cualquier lugar del ejido. Ruth Roman, Inmobiliaria Frixione, dice:

“No hay problema con la inseguridad, podemos estar contando plata lo que sea y yo, no se me mueve nada, está todo abierto y no pasa nada [...] Acá no hay robos de autos, ¿A dónde te vas? Estás entre dos parques nacionales entonces es como que para salir y entrar tenes que pasar por policías”.

Entonces, la excusa por parte de las personas que buscan vivir encerradas por muros, rejas o delimitaciones del terreno y de su propiedad es por otras cuestiones sociales propias del siglo del consumo y la distinción económica, porque como las tierras y el paisaje es tan lindo y disfrutable, tiene que haber una especie de apropiación del mismo y que a diferencia del turista que pasea por el lugar, ese es personal y privado.

103

Otro aspecto interesante para contar es que **Villa La Angostura, siempre fue un destino elitista y exclusivo**, y teniendo en cuenta la creación del Club de Campo Cumelén se puede afirmar que

“La historia de Villa La Angostura está ligada a la visión de country, me gusta decir que La Angostura es una especie de megacountry, fue durante mucho tiempo desde el punto de vista turístico, Cumelén y el resto”, comenta Hunko.

Con esto se quiere decir que los hábitos de hoy no determinan el tipo de demanda turística, el destino siempre tuvo marcado el segmento al que atraer ejemplificado con Cumelén, Puerto Manzano y Muelle de Piedra:

“Las características y fenómenos de hoy, forman parte de La Angostura de siempre, o sea, es una versión moderna de lo que siempre fue este centro, por eso encaja. Porque salvo los de los '80 y los '90, en la historia de La Angostura, están convencidos de que ese es el estilo de La Angostura que siempre quisieron, si no se conoce otra cosa”, dice Hunko.

Los segmentos que visitan la villa son de clase media y media alta, desde siempre, con la pesca, los paseos ecuestres y lacustres, el producto nieve, por más que hayan algunos barrios pintones o urbanizaciones como Cumelén y Muelle de Piedra, los segmentos de mercado que atiende este destino siempre fueron iguales, **no hay cuestiones que condicionen el tipo de actividad que realizan los turistas,**

como para tener en cuenta un cambio de segmento y readaptación de productos, de todas formas, esta situación no quita que se puedan mejorar los existentes, poner en valor los productos culturales y agregar valor al producto de base como ya se mencionó.

Por último pero no algo menor, es que producto de esas etapas de afluencia de visitantes y nuevos residentes, se ha formado un **destino que no tiene unidad para la acción**. Alerta Angostura como ya se mencionó en algún momento es una Organización sin fines de Lucro que lucha contra proyectos y megaproyectos que significan un peligro para los bosques y la sociedad de la villa, y son pocas personas actuando en esto, cada vez menos, y sin embargo la gente participa poco de los intereses generales. Únicamente hubo muy buena convocatoria luego del conflicto EIDICO S.A. donde se juntaron bastantes firmas para conseguir la pre-factibilidad del Cerro Bayo y en los talleres donde tuvieron que marcar las áreas delimitadas por La Ley de Bosques (ambas situaciones fueron exitosas). Emilia Edelstein, directora de la ONG, sostiene:

“Este es un pueblo careta, no le importa nada, nada, nada. O el que está en el Ohm, o es hippie y no le importa nada, o viene por la guita. Es muy poca la gente que se ocupa. O sea justamente es la diferencia que yo veo con San Martín, que hay un montón de asociaciones los Sin Casa, Barrios de pie no sé como se llaman, hay montones de grupos de gente laburando, el foro de San Martín Sustentable que se yo Los Patagónicos estos de Conservación Patagónica, hay un montón de grupos. Nosotros estamos con el No a todo, y somos el NO A TODO, Pero la gente no, no, o por ahí o vas al negocio y le decís a uno, ¡Uy! ¿Viste que horror lo de la circunvalación? Sí que horror, te dicen, pero de ahí no pasó, hacerte un comentario. Nuestro problema es que no hay gente joven, en San Martin hay gente joven y acá somos todos viejos. Bueno tienen que convocar por el facebook, vayan a las escuelas (les dicen). No, a los colegios no podemos ir, ¿Cómo que no pueden ir? Y no, no nos dejan entrar porque estamos en contra de los negocios inmobiliarios, ¿Viste? Y tengo sentada al lado a la guacha que es la testaferra de Peralta (risas) que tiene carguito público en la villa porque es testaferra de Peralta”.

104

Esta cita representa claramente con lo que se encuentra la ONG para poder luchar o hacerse oír ante situaciones de riesgo y acciones deshonestas. Al ser un grupo que está en contra de los negocios inmobiliarios millonarios -innecesarios a veces-, no deja margen de actuación en muchos sentidos, porque no son escuchados, se los critica de negativos, implica mucho poder de convocatoria, participación, tiempo y trabajo, y que al ser una sociedad con intereses muy definidos y contrapuestos, **a veces es complejo poder ir contra formas de gestión y política que están naturalmente aceptadas**.

CONCLUYENDO

Después de haber expuesto ideas de Urbanizaciones Cerradas y Negocio Inmobiliario, citando ejemplos como España, Canadá, Brasil, Estados Unidos, Argentina, y la Región de Los Lagos con San Martín de los Andes y Villa La Angostura, queda demostrado que cada uno de estos espacios tiene características intrínsecas que determinan la forma en la que la mudanza de las personas ha tenido lugar. El contexto económico neoliberal, la historia de las comunidades o la acción y el posicionamiento político de los países y destinos, coadyuvan a que las personas ejerzan el derecho a vivienda en cualquier lugar que deseen y por las razones que gusten. La *Countrización* está contextualizada económica, política, social, histórica y funcionalmente en cada lugar, destino, país o región. La combinación del comportamiento de la migración, el consecuente negocio inmobiliario oportunista y la nueva modalidad de vivienda en barrios cerrados, genera conflictos, diferencias y características fascinantes dentro de las sociedades. De todas formas y habiendo diferencias en cuanto a “público” que busca la urbanización cerrada en costa o montaña, las similitudes respecto a la inseguridad imperante en los ejidos urbanos es una de las principales motivaciones en Latinoamérica para esta forma de vivir. En Europa y Estados Unidos, prima mayormente el sentido de distinguirse y diferenciarse del suburbio o de aquellos grupos sociales que no pueden acceder a un espacio privado para elegir su residencia. El **Negocio Inmobiliario** en América Latina, cubre **necesidades de primer nivel**, lo que sucede en forma contraria en Canadá o España, donde las necesidades que buscan cubrir son las relacionadas a la **estima y la autorrealización**. Todo el movimiento inmobiliario que llega de la mano con la Migración por Estilos de Vida, promueve de manera exclusiva el crecimiento inmobiliario en los destinos, generando islas de riqueza, siendo la actividad principal dentro de la economía y mostrando un crecimiento desmesurado como en el caso de Villa La Angostura donde al cabo de un año (2004- 2005), el precio de las tierras aumentó un 50%, provocando una sobredimensión de la oferta de productos inmobiliarios y un avance del sector por sobre otras actividades económicas como el Turismo. De todas formas, como ya se ha mencionado, En España el lugar que ocupa el Negocio inmobiliario es tan grande que también provoca distintos inconvenientes con la expansión urbanística y puede calificar de incompatible con la actividad turística, algo muy parecido que sucede en Latinoamérica también.

106

Dentro de esta nueva forma de vivir trabaja el Negocio Inmobiliario con la consecuente especulación inmobiliaria del destino, los aumentos en los valores de la tierra, el constante fraccionamiento territorial y la expansión del ejido urbano hacia las periferias, porque cuánto mayor espacio verde y lejanía del caos de la ciudad, mucho mejor. Los mensajes de venta están pensados estratégicamente para hacer creer a los potenciales clientes que ese lugar cerrado, único, con los servicios que necesita y más, es lo que necesita y lo indicado para vivir con la familia. Este negocio está siendo el más importante en muchos países y en muchos casos, no genera un efecto multiplicador muy grande en los lugares bajo su lupa. Algunos destinos turísticos se ven afectados por la constante venta de tierras y de espacios, ya sean áreas protegidas o lagos, ríos, playas.

Respecto al estudio del Negocio Inmobiliario y las urbanizaciones cerradas en Villa La Angostura, se ha podido arribar a resultados que permiten afirmar que la actividad inmobiliaria es la principal en el destino, y está por encima del Turismo, entorpeciendo un desarrollo más óptimo de la actividad. La cantidad de inmobiliarias y de oferta de productos inmobiliarios es muy grande, y responde a una a una demanda y segmentos de mercado. La mayoría de los productos que buscan las personas están relacionados a la vivienda permanente del destino (80 %), lo cual es lógico si lo pensamos desde el punto de vista de la constante Migración por Estilos de Vida, personas que visitaron a la villa quedando enamorados de los paisajes buscan su terreno, su casa o cabaña cerca del lago, para cumplir con el deseo de una mejor calidad de vida para ellos y su familia. Estos productos se ofertan y se venden

continuamente: **más lugares urbanizados, más espacios privatizados, más conflictos entre los antiguos residentes y los migrantes, mayor necesidad de infraestructura, extendidos de servicios básicos, menos lugares públicos para el desarrollo del turismo.**

Las urbanizaciones privadas en la villa no presentan la forma que se ha explicado a lo largo de la investigación, aunque significan un problema de todas formas. Las urbanizaciones no son cerradas al público con estructura legal fundada en barrio privado, country o country club, salvo Muelle de piedra (hasta ahora) que sí es una urbanización cerrada al acceso del público general históricamente. Las urbanizaciones están alejadas, y es problemático el acceso hasta las mismas, no se las visita como una atracción turística, si no se tienen una vivienda allí, no se acerca la gente. No existe la forma comúnmente encontrada en la ciudad de Buenos Aires por ejemplo, o muy cerca de la villa, en San Martín, los loteos o urbanizaciones apuntan a personas con alto poder adquisitivo, quizás hasta las inmobiliarias las ofrecen como barrios privados, pero en realidad no lo son, hay que tener en cuenta que Villa La Angostura **siempre fue un destino elitista y exclusivo**. La Organización sin fines de lucro Alerta Angostura, liderada por Edelstein Emilia, ha logrado por su poder de convocatoria, evitar muchas urbanizaciones como las de EIDICO en el Cerro Bayo. Hay casas que no se ubican en barrios privados pero que igualmente están en propiedad privada a la que turistas y residentes no pueden acceder, es decir, no es necesario que haya una casilla con un guardia las 24 hs y que la gente deba anunciar su llegada registrando que es familiar o amigo, las propiedades privadas si son un hecho y ese es el gran problema: prohíben el acceso al público porque “compraron casa y también una porción de Lago”. Estas situaciones son las que confunden, molestan y entorpecen actividades libres tanto para residentes como para turistas, lo que puede llegar a ser en un futuro, un conflicto mucho más grande si **el Estado sigue aprobando esos proyectos y las empresas inmobiliarias siguen avanzando sobre espacios públicos**. El Municipio de la villa debería buscar evitar esta situación, teniendo como modelo a países o destinos que ya han experimentado esta situación como España o San Martín de los Andes, respetando las ordenanzas actuales y generando ideas de crecimiento y desarrollo conjuntas para poder lograr ese avance económico sin poner en riesgo atractores naturales y culturales de los cuales se valen.

107

El turismo es una actividad que se ha ido desarrollando muy de a poco y dadas las características de un destino de montaña con mucho atractivo natural, pero no es que sea un centro con variedad de productos turísticos, o que se esté innovando continuamente para ubicarse de manera competitiva en el corredor de Los Lagos. El personal calificado e idóneo es poco o casi nulo en el destino. La capacitación está comenzando, el Municipio está empezando, el Turismo también está empezando a tener más lugar e importancia, siempre y cuando el sector inmobiliario no siga avanzando sobre el producto principal de la villa para desarrollar el turismo: **La naturaleza**.

Los aspectos buenos a destacar, son que el Municipio no ignora la importancia del Negocio Inmobiliario y del Turismo, sabe que el primero prima sobre el segundo, pero que hay que dar impulso a ambas actividades, sabiendo que además de intentar ser un destino turístico, Villa La Angostura es un destino con necesidades habitacionales en constante crecimiento, y a conocer la situación es un gran avance para la actuación. Y es muy poco probable que termine siendo un centro turístico de las magnitudes de Bariloche, hay que tener en cuenta características geográficas, la villa es un destino bastante nuevo, que todavía tiene desarrollos de infraestructura por armar, queda mucho trecho que recorrer como destino turístico aún. Que sea un destino bastante elitista dadas sus características paisajísticas y su historia fundacional, no implica que la villa vaya a tener urbanizaciones cerradas por doquier o que sea una característica propia como sucede en San Martín. No obstante esto, no significa

que los intereses contrapuestos, la individualidad comunal que existe y la necesidad habitacional imperante no confluyan en loteos y urbanizaciones para clases media alta de personas que ya hayan visitado el destino y que signifiquen menos espacio disponible para el disfrute de residentes y actuales y potenciales turistas.

BIBLIOGRAFÍA.

- ✓ ARIZAGA, María Cecilia (2000). *Murallas y barrios cerrados. La morfología espacial del ajuste en Buenos Aires*. Nueva Sociedad 166, 22- 32. Buenos Aires.
- ✓ DE MATTOS, CARLOS A. (2.006). *Modernización Capitalista y Transformación Metropolitana en América Latina: Cinco Tendencias Constitutivas*. Ed. Lemos. San Pablo.
- ✓ DOMINGUEZ DE NAKAYAMA, Lía; MARIONI, Susana (2.007). *Migración por opción: El fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña*. CEPLADES IX Jornadas Argentinas de estudios de Población Huerta Grande. Córdoba. Pp n° 1.
- ✓ DOYLE, Demian. (2005). *Tendencias: el Boom inmobiliario de los 90. Un mercado que cambió de rumbo*. Diario Clarín.
- ✓ GONZALEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S (2.009). *Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*. Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo-CEPLADES. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.
- ✓ GONZALEZ, R; MENDIETA, M. (2009). *Reflexiones sobre la conceptualización de la Competitividad de Destinos Turísticos*. Centro para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo (CEPLADES).Universidad Nacional del Comahue. Argentina.
- ✓ GONZALEZ, R. (2.011). *Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del oeste canadiense y de la Norpatagonia Argentina*.
- ✓ GONZALEZ, R; SANCHEZ, L. (2.011). *Destinos turísticos de montaña con migración de amenidad. Implicancias en el desarrollo turístico local- Caso Caviahué, Argentina*. CEPLADES Turismo. Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, Argentina.
- ✓ GONZALEZ, R (2013). *Reflexiones en torno a la conceptualización de las movilidades del Turismo y las Migraciones de Amenidad y Por Estilos de Vida*. Paper. Argentina
- ✓ HIDALGO, Rodrigo; ZUNINO, Hugo (2011) *Negocios Inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la Comuna de Pucón- Chile*. Publicado en Estudios y Perspectivas en Turismo. Vol 20. Pp. 307 – 326. Buenos Aires.
- ✓ JANOSCHKA, M; BORSODORF, A (2004). *Condominios Fechados and Barrios Privados*. The Rise of private residential neighbourhoods in Latin América. Pp 92- 108. Londres.
- ✓ JANOSCHKA, Michael. (2.009). *Imaginario del Turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva*. Departamento de Ciencia Política y Relaciones internacionales. Universidad Autónoma de Madrid. Madrid, España.
- ✓ JANOSCHKA, Michael (2.011). *Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia a través de la participación y la ciudadanía urbana*. Investigaciones geográficas, Boletín del Instituto de Geografía. UNAM. Núm. 76, 2.011, pp. 118- 132.
- ✓ MAZON, T; ALEDO, A (2005). *Turismo Residencial y Cambio Social. Nuevas Perspectivas Teóricas y Empíricas. Cap. El dilema del Turismo Residencial: ¿Turismo o Desarrollo Inmobiliario?* Editorial Agua Clara. Universidad de Alicante, España.
- ✓ RAMÓN LEOPOLDO MORENO MURRIETA (2008). Tesis. *Condicionamiento social en el espacio físico de las urbanizaciones cerradas de Nogales*. Doctorado en Ciencias Sociales en el Área de Desarrollo Regional. Director de tesis: Dr. Eloy Méndez Sainz. Hermosillo Sonora. Extraída de <http://topofilia.net/tdmoreno.pdf>
- ✓ NAKAYAMA, Lía, DIEZ, Romina; RODRIGUEZ, Mariana (2.009). *Turismo y Migración de Amenidad. Percepción de los actores sociales en dos destinos turísticos de la provincia de Neuquén*.

Encuentro Académico Binacional "Turismo de montaña y Grandes Lagos: Implicancias para la gestión territorial". Universidad de la Frontera en Pucón, Chile.

✓ OTERO, A; GONZALEZ GALLEGOS, E; MORETTO, P; MARIONI, S; NAKAYAMA, L (2009). Urbanizaciones de Migración de Amenidad en el Corredor de Siete Lagos. Neuquén Patagonia Argentina. Amenazas para un futuro cercano. Foro Internacional Saberes, Sabidurías e Imaginarios. Provincia de Córdoba, Argentina.

✓ ROITMAN, Sonia (2003). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. University College London, Reino Unido.

✓ ROITMAN, Sonia (2008). *Planificación urbana y actores sociales intervinientes: El desarrollo de urbanizaciones cerradas*. X Coloquio Internacional de Geocrítica: DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008. Universidad de Barcelona. Bartlett School of Planning - University College London. Barcelona.

✓ SECRETARIA DE TURISMO Y DESARROLLO DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (2013). *Guía de Inversores*. Villa La Angostura.

✓ SEQUERA, Jorge; JANOSCHKA, Michael (2012). *Ciudadanía y Espacio público en la era de la globalización neoliberal*". *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura*. Vol. 188- 755 mayo- junio.

✓ STEFANICK, Lorna (2012). *En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense*. Universidad de Athabasca.

✓ VIDAL, Sonia (2008). *Mutaciones metropolitanas: De la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: Balance de una Década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires*. Dto. De Investigaciones Geográficas. Centro de Información Metropolitana. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina.

110

PÁGINAS WEB

✓ <http://www.pincemin.com.ar/venta/urbanizaciones.html>

✓ http://www.fanellipropiedades.com.ar/index.php?option=com_properties&view=property&id=2&Itemid=19

✓ <http://inmobiliariabks.com.ar/casas.html>.

✓ <http://www.estadisticaneuquen.gob.ar/DatosCenso2010.html>

✓ http://www.laangosturadigital.com.ar/v3.1/home/interna.php?id_not=34205&ori=web fecha de Consulta 25/9/2013

✓ <http://www.villalaangostura.com.ar/inmobiliarias/inmobiliarias.html>

✓ <http://www.interpatagonia.com/villalaangostura/inmobiliario.html>.

✓ <http://www.estadisticaneuquen.gob.ar/DatosCenso2010.html>

✓ http://www.scielo.org.ar/scielo.php?pid=S1851-17322011000200003&script=sci_arttext Fecha de consulta: 23/04/2012

✓ <http://www.scielo.org.ar/pdf/eypt/v20n2/v20n2a02.pdf> 23/04/2012

✓ <http://www.ibeteta.com/AUGEINMOBILIARIOENDESTINOSTUR%C3%8DSTICOS.asp>

✓ www.eidico.com.ar/eidico_inversiones/villa_laangostura/golf.html

✓ <http://www.8300.com.ar/2012/08/09/eidico-sigue-promocionando-el-loteo-en-villa-la-angostura/>

Fecha de consulta: 18 Abril 2013.

✓ <http://www.greenpeace.org/argentina/es/noticias/Greenpeace-celebra-la-inhabilitacion-de-los-proyectos-urbanisticos-de-EIDICO-y-Cerro-Bayo/> Fecha de consulta: 18 Abril 2013.

- ✓ <http://www.monografias.com/trabajos94/servicio-guiado-competitividad-y-sostenibilidad-destinos-turisticos/image003.jpg> Fecha de Consulta: 21 agosto 2013.
- ✓ http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Canada
- ✓ <http://descriptivasnarrativasurbanas.blogspot.com.ar/2012/04/vueltas-con-las-urbanizaciones-cerradas.html> fecha de consulta 01/04/2014
- ✓ <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/78.htm> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://4.bp.blogspot.com/-knTvn7VhOGU/UMuQaNSFOJI/AAAAAAAAAbpA/a0VrGJCnmqU/s1600/11-gate+2.jpg> fecha de consulta 2/4/2014
- ✓ <http://9gag.com/gag/141149/favela-paraisopolis-sao-paulo> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://www.urbanizacion.com/> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://www.diarioandino.com.ar/diario/wp-content/uploads/2011/04/cumelen.jpg> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://www.minutouno.com/notas/306845-un-vecino-nordelta-repele-un-asalto-golpes-karate> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://contintanorte.com.ar/2012/05/17/real-estates-yoo-nordelta-inaugura-amenities-y-presenta-ultimas-unidades-disponibles-en-edificios-1-y-2-con-el-sello-de-philippe-starck/> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://www.elmundo.es/elmundo/2013/03/13/madrid/1363171050.html> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://www.taringa.net/posts/info/9840489/La-zona-residencial-mas-segura-de-Europa.html> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ <http://osborne-realty.com/arbutus-ridge-real-estate-news/> fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Canada fecha de consulta 02/04/2014
- ✓ http://www.elinmobiliario.com/mexico/desarrollos/mexico_df/barrios_cerrados/grupo_frisa/la_floresta_9073.html fecha de consulta 05/04/2014
- ✓ <http://www.faldeosdelchapelco.com.ar/galeria-fotos.html> Fecha de consulta 06/04/2014
- ✓ http://www.reynoldspropiedades.com/real_estate_developments/contenidoEmp.php?ide=70&solapa=home Fecha de consulta 06/04/2014

NOTAS

¹ Leer: GONZALEZ, R. (2.011). *Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del oeste canadiense y de la Norpatagonia Argentina*. // HIDALGO, R. *Negocios Inmobiliarios en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la comuna de Pucón, Chile*. Universidad de la Frontera. Temuco, Pucón; Chile. // JANOSHKA, Michael. (2.011). *Imaginario del Turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva*. Departamento de Ciencia Política y Relaciones internacionales. Universidad Autónoma de Madrid. Madrid, España. // MAZON, T; ALEDO, A (2.005). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Editorial Agua Clara. Universidad de Alicante. España.// STEFANICK, Lorna. *En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense*. Universidad de Athabasca. // En anexos: entrevistas realizadas en Villa La Angostura durante Octubre del año 2.013.

² Ob. cit. Pp 85.

³ JANOSCHKA, Michael. *Imaginarios del Turismo Residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva*. Universidad Autónoma de Madrid. Departamento de Ciencia Política t Relaciones Internacionales. España, Madrid.

⁴ MAZON, T; ALEDO, A (2.005). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Editorial Agua Clara. Universidad de Alicante. España. Pp 16.

⁵ Ob. Cit.

⁶ RAMÓN LEOPOLDO MORENO MURRIETA (2000-2006). Tesis. *Condicionamiento social en el espacio físico de las urbanizaciones cerradas de Nogales*. Doctorado en Ciencias Sociales en el Área de Desarrollo Regional. Director de tesis: Dr. Eloy Méndez Sainz. Hermosillo Sonora, 2008. Pp 7. Extraída de <http://topofilia.net/tdmoreno.pdf>.

⁷ <http://descriptivasnarrativasurbanas.blogspot.com.ar/2012/04/vueltas-con-las-urbanizaciones-cerradas.html>

⁸ Fuente: http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Argentina

⁹ STEFANICK, Lorna (2012). *En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense*. Universidad de Athabasca.

¹⁰ http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Canada

¹¹ http://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community#Canada

¹² JANOSCHKA, M; BORSODORF, A (2004). Ob.Cit.

¹³ <http://9gag.com/gag/141149/favela-paraisopolis-sao-paulo>

¹⁴ GONZALEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S (2.009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. Centro de Estudios para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo-CEPLADES. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.

¹⁵ VIDAL, Sonia (2008). *Mutaciones metropolitanas: De la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: Balance de una Década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires*. Dto. De Investigaciones Geográficas. Centro de Información Metropolitana. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina.

¹⁶ DOYLE, Demian. (2005) *Tendencias: el Boom inmobiliario de los 90. Un mercado que cambió de rumbo*. Diario Clarín. Buenos Aires.

¹⁷ ARIZAGA, María Cecilia (2000). *Murallas y barrios cerrados. La morfología del ajuste en Buenos Aires*. Nueva Sociedad 166, 22- 32. Buenos Aires.

¹⁸ ROITMAN, Sonia (2008). *Planificación urbana y actores sociales intervinientes: El desarrollo de urbanizaciones cerradas*. X Coloquio Internacional de Geocrítica: DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008. Universidad de Barcelona. Bartlett School of Planning - University College London. Barcelona

¹⁹ Fuente <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/78.htm>

²⁰ VIDAL, Sonia (2008). *Mutaciones metropolitanas: De la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: Balance de una Década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos*

Aires. Dto. De Investigaciones Geográficas. Centro de Información Metropolitana. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina.

²¹ JANOSCHKA, M; BORSODORF, A (2004). *Condominios Fechados and Barrios Privados. The Rise of private residential neighborhoods in Latin America*. Pp 92- 108. Londres.

²² <http://www.minutouno.com/notas/306845-un-vecino-nordelta-repele-un-asalto-golpes-karate>

²³ <http://contintanorte.com.ar/2012/05/17/real-estates-yoo-nordelta-inaugura-amenities-y-presenta-ultimas-unidades-disponibles-en-edificios-1-y-2-con-el-sello-de-philippe-starck/>

²⁴ HURSTEL, S (2013). *“Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de Los Andes”*. Universidad Nacional del Comahue, Facultad de Turismo. Tesina de Grado, Dir. Otero Adriana. Neuquén. Pp. 35.

²⁵ <http://www.faldeosdelchapelco.com.ar/galeria-fotos.html>

²⁶

http://www.reynoldspropiedades.com/real_estate_developments/contenidoEmp.php?ide=70&solapa=home

²⁷ <http://www.villalaangostura.com.ar/historia-de-la-villa.html>

²⁸ Entrevista al Subsecretario de Turismo de Villa La Angostura Bruni Pablo, durante las Jornadas de Turismo. Octubre 2013. Villa La Angostura.

²⁹ www.eidico.com.ar/eidico_inversiones/villa_laangostura/golf.html . Ver ley en Anexos.

³⁰ “EIDICO sigue promocionando el loteo en Villa La Angostura”. Diario 8300. 9 Agosto 2012.

³¹ “1.100 hectáreas de bosques patagónicos a salvo”. Página oficial de Greenpeace. 26 de octubre 2.012.

³² “1.100 hectáreas de bosques patagónicos a salvo”. Página oficial de Greenpeace. 26 de octubre 2.012.

³³ “Ley de Bosques”. Diario río negro. 6 Febrero 2.013. Fecha de consulta 18 Abril 2.013.

³⁴ JANOSCHKA, Michael (2.011). *Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia a través de la participación y la ciudadanía urbana*. Investigaciones geográficas, Boletín del Instituto de Geografía. UNAM. Núm. 76, 2.011, pp. 118- 132.

³⁵ JANOSHCKA, MICHAEL (2011). *Imaginario del Turismo Residencial en Costa Rica. Negociaciones de Pertenencia y Apropiación Simbólica de espacios y lugares: Una relación conflictiva*. Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Autónoma de Madrid. Madrid, España.

³⁶ DE MATTOS, CARLOS A. (2.006). *Modernización Capitalista y Transformación Metropolitana en América Latina: Cinco Tendencias Constitutivas*. Ed. Lemos. San Pablo.

³⁸ SEQUERA, Jorge; JANOSCHKA, Michael (2.012). *Ciudadanía y Espacio público en la era de la globalización neoliberal*”. ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura. Vol. 188- 755 mayo- junio.

³⁹ De ahora en más región, territorio, país o destino.

⁴⁰ GONZALEZ, R; MENDIETA, M. (2009). *Reflexiones sobre la conceptualización de la Competitividad de Destinos Turísticos*. Centro para la Planificación y el Desarrollo Sustentable del Turismo (CEPLADES).Universidad Nacional del Comahue. Argentina.

⁴¹ Extraídos de (GONZALEZ, R; MENDIETA; 2009). Op. Cit.

⁴² GONZALEZ (2013) Op cit.

⁴³ HURSTEL, S (2013). *“Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de Los*

Andes". Universidad Nacional del Comahue, Facultad de Turismo. Tesina de Grado, Dir. Otero Adriana. Neuquén.

⁴⁴ Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación **"Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos"**. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

⁴⁵ GONZALEZ (2.013) op cit.

⁴⁶ GONZALEZ, R (2013). *Reflexiones en torno a la conceptualización de las movilidades del Turismo y las Migraciones de Amenidad y Por Estilos de Vida*. Paper. Argentina.

⁴⁷ DOMINGUEZ DE NAKAYAMA, Lía; MARIONI, Susana (2.007). *Migración por opción: El fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña*. CEPLADES IX Jornadas Argentinas de estudios de Población Huerta Grande. Córdoba. Pp n° 1.

⁴⁸ GONZALEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S (2.009). *Las movilidades del Turismo y las migraciones de amenidad: Problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*. Revista Norte Grande N° 44. Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Pp 76.

⁴⁹ Ob. Cit. Pp 81.

⁵⁰ GONZALEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S (2.009). *Las movilidades del Turismo y las migraciones de amenidad: Problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*. Revista Norte Grande N° 44. Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Pp 79.

⁵¹ Ob. Cit. Pp 75.

⁵² GONZALEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S (2.009). *Las movilidades del Turismo y las migraciones de amenidad: Problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña*. Revista Norte Grande N° 44. Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Pp 82.

⁵³ JANOSCHKA, Michael. (2.009). *Imaginario del Turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva*. Departamento de Ciencia Política y Relaciones internacionales. Universidad Autónoma de Madrid. Madrid, España.

⁵⁴ ROITMAN, S (2003). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. University College London, Reino Unido.

⁵⁵ JANOSCHKA, M (2009). Op cit.

⁵⁶ <http://www.villalaangostura.com.ar/inmobiliarias/inmobiliarias.html>

y <http://www.interpatagonia.com/villalaangostura/inmobiliario.html>.

⁵⁷ <http://www.estadisticaneuquen.gob.ar/DatosCenso2010.html>

⁵⁸ SECRETARIA DE TURISMO Y DESARROLLO DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (2013). *Guía de Inversores*. Villa La Angostura.

ANEXOS



(*) Continúa el Mapa.
Barrio Arauco, Bandurrias,
Villa Correntoso.

← Camino Siete Lagos.
Lago Espejo.
Lago Espejo Chico.
Villa Trafal.
San Martín de los Andes.
Junín de los Andes.
Chile (Paso Cardenal Samoré).

(*) Barrio Arauco.
Bandurrias.
Villa Correntoso.

AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO
Angostura Turismo. Av. 7 Lagos 118 1° C. / 4494405/004 / angosturaturismo@netpatagon.com
Huilén. Av. Arrayanes 121 Piso 1° Of. 5 / 4495265/154311079 / info@turismomessidor.com.ar
Messidor. Av. Arrayanes 21 Piso 1° Of. 5 / 4495265/154311079 / info@turismomessidor.com.ar
Panguinal Viajes y Turismo. Huiliches 41 / 488240 / info@turismopanguinal.com
Quetrihue Viajes y Turismo. Inacayal 13 1° Of. 3 / 4494803 / quetrihueviajesyturismo@gmail.com
Rucán Turismo. Aljaba 205 (Apart Hotel Bahía Manzano)/4475263 / info@rucanturismo.com

CABALGATAS
Cabalgatas Correntoso. 154510559 / terocab@hotmail.com
Cabalgatas Montañue. 154511345 / cabalgatasmontañue@yahoo.com.ar

KAYAKS Y CANOAS
Agu Mansa (Canoas). 154312628
Langosta Náutica (Kayak). 4475306
Patagonia Infinita (Kayak). 154553954 / 154569481 / info@paragoniainfinita.com.ar
Alma Sur (Kayak). 154564724 / info@almasur.com

PASEOS LACUSTRES
Antú Patagonia Outdoors (Kayak & Sit and Top) 154588911/4495586 / antupatagonia@speedy.com.ar

Crucero Siempre (Barco) 4494-342 camilopesca@yahoo.com.ar
Huemul II. Bv. Nahuel Huapi 2159 / 4494224 / info@hotelangostura.com
Luli de Lorenzo (Barco) Tel. 02944634550, luli@lulirento@gmail.com
Martika (Barco) Bahía Mansa 154347340 / crucerosmartika@hotmail.com
Max Fishing (Semirigido) 154311184 / smeji@hotlmail.com
Nicolás Olivieri (Barco) 154217715 / info@bahiaabrava.com
Patagonia Infinita (Kayak). 154553954 / 154569481 / info@patagoniainfinita.com / TODO EL AÑO.
Alma Sur. 154564724 / info@almasur.com

VELEROS
Vela Aventura (velero). 154512460/4494834/154554153 / info@vela-aventura.com.ar

CATAMARANES
Catamarán Futaleufú. Bahía Mansa. 4494405/004 / angosturaturismo@netpatagon.com
Catamarán Patagonia Argentina. Bahía Brava. 4494463/4494523/154318445 / catamaranpatagonia@netpatagon.com

BICICLETAS
Aquiles Aventura Av. Arrayanes 150 L. 4 / 4494303
Aquiles Running/MTB. Av. Arrayanes 96 / 4494303 / aquiles_vla@hotmail.com
Bayo Abajo. Av. 7 Lagos 84 L. 8 / 4488383/266/154508999 / bayoabajo@argentina.com
Puerto Luis Mountain Bike. Bv. Nahuel Huapi 2159 / 4494419/154560496 / info@hotelangostura.com
Rental MotosBicis. Av. Arrayanes 305 / 02944728161
Tacuari. Av. Arrayanes 282 L. 21 y 22 / 4488415 / fabioangostura@yahoo.com.ar

TURISMO AVENTURA Y OTROS
Canopy. Base Cerro Bayo / 154776588
Cerro Bayo Centro de Esquí y Club de Montaña. Gal. Poichue PB Of. 2 / 4494189 / inform@cerrobayoweb.com
La Piedra. Ruta 66 - Acceso Cerro Bayo / 154562314 / sergio@netpatagon.com.ar
Patagonia Squash Club. Av. Arrayanes 1050 / 154728151 / patagoniasquash@netpatagon.com
Ruca Kuyen Golf. Cruz del Sur 203, Las Balsas / 4495099

ALQUILER DE AUTOS
100 x 100 Rent a Car. Bv. Nahuel Huapi 20 / 4494837/154536280/154699585 / info@100x100rentacar.com.ar
Andes Rent a Car. Bv. Pasco 133 / 4488354 / andes@andesangostura.com.ar
Angostura Rent a Car. Av. Arrayanes 21 1° P° Of. 2 / 4494921 / 154572299 / info@angosturarentacar.com.ar
Antares Rent a Car. Los Notros 41 / 154550966 / antaresrentacar@gmail.com
Messidor Rent a Car. Av. Arrayanes 21 1° P° Of. 5 / 4495265/154556527 / info@turismomessidor.com.ar
Quetrihue Viajes y Turismo. Inacayal 13 1° Of. 3 / 4494803/154312962 / quetrihueviajesyturismo@gmail.com
Relem Las Fucias 64 L. 4
Ruta 40 Rent a Car. Ruta 40 km 2109 / 154776936 / 154728162
Sur del Neuquén. Las Retamas 240 / 494551 / turinturismo@netpatagon.com
Tehuelche Rent a Car. Av. Arrayanes 66 2° P. Of. 12 / 4495860/154552681 / tehuelcherentacar@hotmail.com
Vidal Rent a Car. C/Inacayal 80

→ Buenos Aires.
Neuquén.
Aeropuerto.
San Carlos de Bariloche.
El Bolsón.
Esquel.

Villa La Angostura
Secretaría de Turismo

MAPA MERAMENTE ILUSTRATIVO. NO POSEE DISTANCIAS NI ESCALAS REALES.
 PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL. LA MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA
 NO SE RESPONSABILIZA POR CUALQUIER INCONVENIENTE O PERJUICIO QUE PUDIERA SURTIR
 POR MOTIVOS DE ERRORES, OMISIONES, MALAS INTERPRETACIONES O INFORMACIÓN ERRÓNEA
 QUE CONTenga ESTE PLANO.

© 2014. www.villalangostura.com | 0294 15433702

ENTREVISTAS REALIZADAS EN VILLA LA ANGOSTURA. OCTUBRE 2013.

• **SECTOR PÚBLICO**

MUNICIPIO VILLA LA ANGOSTURA.

¿Podes identificar etapas en las que se notó mayor afluencia de personas de otros lugares para quedarse a vivir?

En realidad la historia de Villa la Angostura es que de toda la gente que hay vino alguna vez. Lo que pasa que lo que las diferencia son las intenciones y los objetivos con los que venían y que tiene que ver con las etapas, es decir las personas no son ajenas a las realidades y los paradigmas de las épocas en las que migraron entonces los paradigmas que había en cada una de las épocas fue también determinando y moldeando los objetivos con los cuales venía la gente acá. Entonces si vamos a empezar a hacer historia a partir de que este territorio paso a ser de la Nación Argentina que fue a principios del siglo pasado, cuando en 1912 se dirime el tema de los límites con Chile, por el trabajo que hizo Perito Moreno, la Nación lo que hizo fue propiciar todo lo que era la colonización acá y lo que creó fue la colonia Nahuel Huapi alrededor del perillago del Lago Nahuel Huapi donde subdividió en forma radial, lotes de 625 Has. Que partían del lago hacia el bosque, como si fuera un radio. Esos lotes se vendieron por remate otros que eran de gente que venían que había venido desde Chile sobre todo de la zona norte del lago, acá las primeras migraciones vinieron del lado de Chile, entonces se les dio un permiso precario a los que ya estaban y muchos compraron lotes sobre todo del lago de allá de Bariloche por ejemplo, los Barballelata, los Tierno, gente que hace añares que vive acá y del otro lado del lago habían otros pobladores. El paradigma de esa época era *la explotación de los recursos naturales* o sea, el bosque, principalmente la madera, y habían muchos proyectos de hacer presas, ciudades, estuvo Primo Capraro que de los personajes de la época fue el que marcó digamos, el pionero Capraro que vino desde Chile compró el lote N° 8 que sería donde está Arauco, que ahí tenía el Aserradero, y después compró donde está el hotel Correntoso que fue el primero que hizo un hotel y toda la explotación era agrícola-ganadera porque los que venían a instalarse el gobierno le daba por 30 años la tenencia precaria con opción después a compra a pasar a ser propietario, pero la condición era que tenían que limpiar el tramo de la huella que pasaba por su predio, hacer corrales, una casa. Toda la comunicación era por el lago y la explotación era: la gente tiene una vida de campo (Capraro, y otros inmigrantes que habían venido de Italia como los Colletti) habían empezado lo mismo que en Colonia Suiza, porque era todo la misma cosa, habían empezado una incipiente prueba de lo que era sembrar trigo, que parece que también hubo buenas cosechas, pero la mentalidad era la explotación agrícola ganadera porque era el paradigma de la época.

La otra etapa es a partir del '34 donde la parte de Cumelén la compró Bustillo el otro referente donde se genera Parques Nacionales, sería la primer etapa de lo que sería hotelería, el primer incipiente turístico donde habían grandes residencias de verano, habían hecho la parte comercial. Cumelén vino en el '55, el era dueño de Cumelén, donde ahí se diseño todo lo que es infraestructura, la villa como villa, se había diseñado la parte de las cinco villas que era la parte comercial, el Casco Histórico, la residencial y lo agrícola-ganadero. Con las obras de parques vinieron muchas personas que no podían vivir en la parte residencial se intereso el conde Disagro que era el dueño del lote 11 para lotear toda esta parte para obreros que necesitaban instalarse y que no tenían la plata para comprar los lotes que vendía parques entonces es así como nace el cruce. Y así está estable esa vida, con la poca gente que venía a los pocos hoteles que habían estaba el Hotel Angostura, El Correntoso, el Hotel de Ruca Malén digamos eran cosas muy puntuales y la gente de Cumelén que venían acá, venían a vacacionar y se volvían. Quedaba la gente que se dedicaba al campo cuando en el '55

creo que fué cuando Perón dijo que iba a expropiar los latifundios, ahí es donde Bustillo hace la subdivisión de Cumelén y *genera el primer country argentino, osea que la historia de Villa La Angostura está ligada a la visión de Country*, porque me gusta decir que la angostura es una especie de *megacountry*, fue durante mucho tiempo, desde el punto de vista turístico, *Cumelén y el resto*. La gente que vivía aca durante todo el año en el verano se empleaba como empleada domestica o los hombres para mantener las csas de Cumelén. La gente que venía a pescar venían porque eran conocidos de Cumelén o iban y venían pero a La Angostura era muy difícil de llegar porque era todo ripio entonces esa era la vida turística entonces por eso no había tanta gente que se instalaba así se mantuvo, hasta finales de los '70 donde desde el mismo Cumelén, se propició con Jean Pier, que es otro pionero de acá que fue el que generó todo lo que fue el Cerro Bayo, y generaron el cerro que era como para ellos y después fue creciendo. Ahí Angostura fue empezada a ser visitada en el invierno pero siempre desde el Country Cumelén, y así se mantuvo hasta los '80 y empezaron a venir personas con la *onda Ingalls*, a venir a instalarse a acá, no tanto como en El Bolsón pero con esa onda de no cambiar, de todo amor y paz, por ahí eran hijos de gente de mucho dinero de Buenos Aires o porque tenían un terreno acá o lo compraban pero con una onda de no modificar el paisaje de vivir un poco en contacto con la naturaleza, de artesanías. Y seguían estando los proveedores de antes, y venía gente a pescar y un poco era esa la movida.

En el '84 llega el asfalto y ahí se produce el primer cambio. Entonces empieza a estar Angostura, no había mucha movida inmobiliaria. Había una sola que era Inamot y Pincemín y había otra que se dedicaba más a vender dentro de Cumelén. Pero estaba muy estable, en ese momento Parques Nacionales, que no había mucha mirada desde lo ecológico y demás, había hecho un loteo un famoso, un tal Vinelli, había hecho lotes muy chiquititos de 300 mts donde es la villa Correntoso que mirado desde la óptica de ahora es una barbaridad un loteo así pero bueno en ese momento... hay que mirar las cosas con la perspectiva de la época y no se tenía esa mirada ecológica.

A partir del '94 empieza a venir gente que compra lotes y a querer *cambiar de vida*, se hacen las primeras jornadas de Desarrollo de Angostura donde se proclama si Villa La Angostura sigue como está como una aldea de montaña, con un turismo de bajo impacto etc etc. Como una especie de aclamación de lo que la gente quería en ese momento que fuese La Angostura. Tiene sus pro y sus contra, por un lado era *llegué yo cierren la tranquera...* **¿Tenían esas personas alto poder adquisitivo?** No, en ese momento no estaban tan caras las tierras ni tan cara la construcción, entonces se generaron hosterías chicas, porque era gente que quería venir a instalarse entonces hacían una, cero estudio- de mercado cero nada, era *hago una hostería a la medida que yo pueda manejarla* por eso que se generaron hosterías tan chiquitas atención personalizada etc. Y con el tiempo empezaron a darse cuenta que no eran rentables económicamente pero en su momento el objetivo era otro, era trasladarse y tener de qué vivir.

¿La idea entonces era trasladarse, poner un negocio y vivir del mismo?

Claro, sin que se modifique demasiado el entorno. En el 98' se hizo una gran promoción de Angostura y empezaron a venir mas inversores, fue el boom que empezó a verse como masivo Angostura, mucha gente. Venían inversores y turistas, y los turistas esos después se transformaron en los años subsiguientes en inversores por eso si vos te fijás en el 99, 2000, 2001 hay como una explosión de habilitación de hoteles que fueron los que vinieron y compraron terreno en el 98' 99' hasta que lo hicieron... entonces ahí aparecía el que heredó el terrenito que no sabía que la abuela lo había comprado y ahí empezaron los alambrados y ahí se empezó a sentir donde se invirtió la ecuación, era, cada vez menos terrenos y menos costas para más gente y todo lo que era ir a la cascada Inacayal al cerro Belvedere, empezamos a ver alambrados, propiedad privada. Pero siempre desde el tema del barrio, lotes grandes, etcétera. Así nos mantuvimos hasta el 2000, 2003. Y ya en el 2004 empezaron a aparecer las intenciones de Countrización y de barrios cerrados, y que responden a todo un paradigma que se está viendo de las ciudades, o sea no estamos ajenos, todo esto tiene que ver con el paradigma que está vigente a nivel nacional e internacional de los fideicomiso, bueno, lo que está estudiando el CEPLADES todo lo que es la teoría de los espacios que pasan con todo una movida social, económica a nivel internacional donde el consumidor viene se instala ayudado por la tecnología en lugares vírgenes y centros turísticos pasan de ser temporales a tener gente permanente donde por las ventajas de la tecnología se instalan en el paisaje, y pasan a querer apropiarse, pasa el paisaje a tener una connotación privada y mercantil, y de a poquito se va perdiendo lo público. Eso, propiciado en el caso de VLA, por una

política o si se quiere a su vez por una falta de política pública de defender los espacios públicos. Por un lado, desde lo comunitario sí se reclama lo público pero desde lo público político, la mirada está muy teñida de toda esta cuestión de *countrización* y de la movida del momento, el formato del momento, que son fideicomisos, countrización, barrios privados que, si trasladas un concepto que surge en las ciudades, por un hecho concreto y real que es el tema de la inseguridad trasladado acá ya con un concepto de status. Vos ves las propagandas de los barrios privados, y el mensaje es *distingúite, se diferente, esto es para vos*. Que va mas allá de una protección real de seguridad que acá no es necesario, es decir, se traslada el objetivo.

¿Las personas de donde vienen a vivir a los barrios privados?

Principalmente de Buenos Aires. Los que no venimos de Bs As, buscábamos otra cosa, no la cuestión de la seguridad, sino vivir en espacios y barrios abiertos. El gran drama ahora es, como por ejemplo Alerta Angostura, que cumple la función de contraposición de mantener el tema de determinada mirada de lo público, de los espacios públicos, y de que no se avance sobre la ladera con urbanizaciones. Tene el gobierno que, en realidad angostura tiene la particularidad a diferencia de otros centros turísticos de Neuquén que se generó desde la inversión privada. La parte gubernamental y lo público fueron desde mi mirada simples escribas de lo que el privado proponía, entonces no hubo una política firme sino que fue acompañando al privado, el privado manda. **¿Se promovía ese tipo de desarrollo?** No fue necesario! Angostura se vendió sola no hubo necesidad de hacer como en Pehuena, Caviahue, Copahue, que tene que incentivar a los inversores. Acá no hubo necesidad, entonces el privado hizo y el sector público quedó atrás sin tener bien en claro las cosas, y el inmobiliario fue el que se vendió. Ahora si miras el diario, tene todos los puntos de vista de lo que está pasando, lo lees en el de hoy en el de ayer en el de anteayer con el loteo de tierras. Se empezó tarde a decir que si hay un loteo que se deje un espacio público, pero todas las casas que se vendieron sobre el lago fueron antes de esta cosa, los que vinimos hace mucho década del 80 y 90, no vinimos con la idea de hacernos ricos sino de venir y disfrutar, y empezamos a reclamar los espacios públicos.

¿Qué otras cuestiones se pueden observar?

El tema de los accesos a los atractivos, porque cual es el tema principal de la Angostura, cuando se delimitó el ejido en los años 50, la mirada no era ecológica, entonces se quedó potencialmente urbanizable hasta determinada cota que después, con los estudios, con el tema de la ecología que empezamos principios de los 90 y estas dos décadas del 2000, a verlo de otra manera, hay una cuestión de preservación del bosque que se contradice con lo que legalmente se puede hacer porque todos esos loteos tienen dueño y son urbanizables entonces empezamos a poner normas que después se quieren violar o modificar con la excusa de el desarrollo turístico que no está, sino que es el desarrollo inmobiliario, en realidad lo turístico, económico, y de aprovechamiento turístico que es lo que viene a ver la gente es esa ladera que está acá, que si vos la miras tiene todo verde que es o que la hace diferente a Angostura, de San Martin, del Bolsón, es ese verde que tenemos que prácticamente no está intervenido y eso es lo que es el atractivo. Entonces nos encontramos con que lo que vendemos es supuestamente donde tenemos que hacer las casas para desarrollar.

¿Puede ser que el Negocio Inmobiliario haya desplazado al Turismo y que La Angostura tenga que adaptarse a lo que le deja el N.I.?

A ver, el negocio inmobiliario no desplazó al turístico, sino que este último nunca pudo desplazar al inmobiliario. O sea, Angostura siempre fue una villa inmobiliaria. Intentamos ser turísticos pero no podemos, o sea, Angostura tiene una mentalidad inmobiliaria. Porque lo turístico vino después, lo que pasa es que hay un doble mensaje, somos una cosa, decimos otra y hacemos algo totalmente diferente, y aspiramos a ser otra, entonces no nos ponemos nunca de acuerdo, entonces hablamos de la ecología, del desarrollo turístico, pero hablamos de que *quiero que mi propiedad valga mas* y hablamos de desarrollo inmobiliario. Estos fenómenos, de la contradicción, de tensiones, son fenómenos que se han dado en otras partes del mundo, o sea, lo que yo lamento es que no hayamos podido evitarlo lo que terminamos siendo es *descriptores de la realidad*, es decir, paso lo que pasó allá. Yo estoy acá desde el 94 hace 19 años que vivo lo que te cuento a vos, lo vi todo el tiempo, vine acá queriéndolo evitar y ¿no se puede evitar? Te agarra una impotencia, yo hoy abro el diario y es una historia que se repite y no sé de qué lado de la profesion se puede hacer para evitar. Son movidas que superan, desde mi humilde lugar, siempre muy participativa, intentando plantear esa voz, *no pero tenemos*

que verlo desde otro lugar no todo tiene que ser turístico y generar otras actividades ¡Me miraban como una hereje! Esto ya lo vi, ya me lo contaron, y no sirvió, siento que algunas cosas se lograron hacer, pero no se pueden evitar estas movidas, estos pensamientos, y estas tendencias, que se generan a nivel social e intereses que vos lo ves y escuchas y te llevan a todo el desarrollo de tu pueblo y es poco lo que haces. La movida social que se genera y la presión que se genera sobre los centros turísticos, siento como si fuera una película que ya vi y que sabía lo que iba a pasar, veo los personajes, los argumentos, así como si fuera un roleplay, darlo vuelta para ponerle otro final. En lugar de decir, tenemos los pantalones largos y el Estado empiece a mandar línea, y empezamos a desarrollar lo turístico, es más difícil que se logre y da más trabajo e inversión. En cambio lo que se hizo fue aprobar, cosas que no se querían aprobar de lo privado para dejar que el privado haga y es mas cómodo, y esperar que el privado traiga gente y de trabajo temporario. Todo lo que te cuento ¡Es una experiencia real sobre todo lo que ya está escrito!

Osea, desde mi lugar, opino que es: los desarrollos en base a urbanización y countrización, trasladar esa visión de lo urbano a los centros turísticos con apropiación del paisaje etc, versus la posibilidad del desarrollo turístico integrado, flexible, donde circula la energía y estamos mezclados los habitantes que es donde está Angostura hasta ahora; donde tenes mezclado un hotel con una vivienda, es muy integrado desde el punto de vista social y evitas las crisis que se generan en los lugares donde hay guetos. Terminar que sea Angostura un lugar como tantos otros, que es, una ruta donde el turista circula y va a los parques y listo, el resto es todo *Propiedad Privada*. La particularidad de La Angostura cuando se hizo el ejido no solamente el tema que es urbanizable, sino que quedó un cinturón privado entre lo que es la parte del centro, la vida diaria y de los servicios turísticos, con Parques Nacionales donde tenes que pedir permiso, y negociar con todos los privados que te dejen pasar, salvo Parques Nacionales que tenes el Istmo. Entonces, ¿Cuál es el gran problema, el punto débil de La Angostura? Que es una ciudad turística que tiene sobre sus hombros el desarrollo turístico y que sea rentable turísticamente, tiene que hacerlo rentable en base al aprovechamiento de unos recursos sobre los que no tiene acceso a la gestión, porque o están en propiedad privada pero de Parques o están en propiedad privada. Ese es el gran punto débil. Entonces tenes como estado como municipio una presión de que los hoteles tienen que ser rentables pero no podes generar subproductos. Porque además de la excursión al Bosque de Arrayanes, tenes un producto de base que es montaña, lago, pesca, pero los subproductos, ponerle valor agregado al producto de base, y no podes porque para eso tenes que generar infraestructura, pero para eso necesitas inversión pero nadie lo quiere hacer porque es más cómodo el inmobiliario, entonces es mas cómodo aprobar, un country, otro barrio privado donde yo veo que hay un obrero haciendo las cosas entonces me quedo tranquilo. Entonces pienso que eso es desarrollo turístico, NO, eso es desarrollo inmobiliario, porque desarrollo turístico implica hoteles, que se ocupe gente en los hoteles, implica que haya actividades, para que haya actividades se tiene que poder pasar a los lugares con la particularidad por ejemplo el bosque, y que no diga se está transformando en Bariloche, porque ¿Cuáles son los elementos que diferencian a Angostura, desde el punto de vista del posicionamiento? Son la naturaleza al alcance de la mano, la naturaleza prístina, entonces si vos cedes eso por una cosa más rápida que es hacer un country y hagan casas entonces me quedo cómoda porque la población tiene trabajo (los del Mallín)

Con respecto a que los lugares cerrados van acaparando el paisaje público ¿Las personas que viven acá y las nuevas personas que vienen a vivir ahora, tienen alguna exigencia en el destino, más allá de autopistas, tecnologías, infraestructura, entre otros?

En el uso de la tierra está clarísimo, lo que durante años se guardó como parque industrial porque en algún momento se quería usar ahora se quiere canjear por tierras con la excusa de la necesidad de vivienda para la clase media. Porque en su momento no se reservó para la clase media, entonces terminan haciéndole el favor a un loteo social de cualquier manera en vez de haberlo pensado bien, y de haberlo hecho integrado, porque la gente venía con la idea de *Ay menos de 1000 mts no*, venían de un departamento, y entonces hay un poco de delirio también. El tema de los usos, *ay en mi barrio no quiero que pasen los camiones, no quiero que haya negocios* entonces, los que primero llegaron empezaron a imponer un poco el tema de los usos, los que estaban en el medio que invirtieron todo y no tenían acceso a la tierra, entonces ahí se generaba el problema porque no tenían terreno donde ir a comprar que les alcanzara entonces ahí salió otra inmobiliaria diciendo de un terreno de 1000 mts o loteos mas chicos, y ahora se instalo el termino de loteo social porque

parece que le hacen el favor de tener algo al que todos deberíamos tener acceso, y con un terreno razonable. Entonces es todo como una cosa muy perversa, nos terminamos engañando, les queremos cambiar el golf por ese terreno que parece que nos va a traer más trabajo. La gente nueva, que viene con la idea de hacer country que traen ese paradigma y pasan a ser concejales porque creen que esa es la solución, concejales o lo que fuera o los que no se opongan. Porque hay mucha gente que mira de costado y no se oponen porque no está del todo convencida, porque eso también es importante analizar, de los que vienen, que no se involucran mucho no es que vayan a apoyar pero están ahí, no quiero que cambie pero quiero asfalto, tecnología. Hay un profesor Juan Carlos Mantero que desarrolló sobre las tensiones que se generan en los centros turísticos, del individual contra lo social, la gente que elige Angostura, se instalaba porque era todo rústico pero una vez que estaba acá quería servicios entonces la tensión entre mi bienestar particular y el turismo que es de lo que vivo y con las personas que están acá. Te doy un ejemplo, vino un turista en enero, la pasó bomba, puso un negocio ahora no vacaciona en enero, porque tiene que trabajar, los turistas después vienen como él, y le molesta porque vinieron a Angostura para tener paz, entonces, querés paz y te molesta el turista que vacaciona, que estacione, esa neurosis que se genera con el turismo.

Esas personas que se molestan cuando “la paz se interrumpe” ¿Migran a otro lugar?

Si hay muchos que dicen ya no es lo mismo, pero hay que adaptarse. Vine justo en la bisagra de alerta Angostura y ahora. No puedes no aceptar que en algún momento tienen que asfaltar. A mí no me molesta si la avenida está llena de autos, bueno estaciono 5 cuadras más allá, si tengo todo el tiempo para estacionar, cuánto más lejos vas a estacionar? Ese tipo de exigencia de, *vengo yo y ahora tengo más derechos*. Eso es un fenómeno social y psicológico de los centros turísticos, una especie de neurosis cuando solamente se vive del turismo. Porque cuando hay otras actividades importantes mas o menos con el mismo peso, se distribuye un poco la mentalidad, entonces no está permanentemente esa presión. ¿La presión cuál es? Porque tengo que vivir del turismo, cedo mi propio espacio, no es como el que vende zapatos y los vende y no sabe más nada de la vida del que usa esos zapatos, entonces lo que decía Boullón, ¿Para quién se planifica un centro turístico? ¿Para los turistas o para los residentes? Mi postura es obviamente para los residentes, el turismo tiene que ser un instrumento para los que residimos pero para eso tenemos que brindar satisfacciones a los turistas, que si no lo ves desde afuera, no te das cuenta. Uno por ahí por la profesión toma distancia un poco de la situación, pero la gente que hace vida diaria se enrolla viste, porque la gente que vino en los 90 ¡En su vida había vivido del turismo! Vienen de otro ritmo, venían de los lunes a viernes, que los sábados y domingos querían salir a pasear y ahora se vienen a un lugar turístico donde se les cambia esa vida, donde ya no pueden ir al lago ese que conocieron y que los convenció de estar en La Angostura, empiezan a tener su crisis propias y el *no quiero que cambie, quiero el asfalto pero a su vez no viene por el asfalto*, hay que buscar un punto de equilibrio pero nunca perder de vista que estemos bien los residentes. Estar bien los residentes es sentirnos dueños de nuestro propio espacio, y si vamos a acceder por comodidad a este paradigma nuevo de los desarrollistas, que empezas a tener guetos dentro de tu propia ciudad y se empiezan a generar desestructuraciones sociales y urbanística, ahí estamos en un problema. Si no tenemos la suficiente visión, desde lo público, de empezar a exigir y garantizar que las arterias no se desarticulen, que la gente no sienta que no puede acceder a determinado lugar. Tenemos a Cumelén pero como el resto se generó después de Cumelén, pero bueno, un Cumelén nos lo bancamos, un Muelle de Piedra... Pero el tema es que si vos aprobás uno, toda esa ladera que ves ahí, todo puede ser plausible, porque ¿Porqué le vas a decir a uno que si y a otro que no? No es uno, es que todos pueden llegar a transformarse en privado, eso es lo grave. Entonces estamos en situación crítica, donde hay por un lado la puja por la Ley de Bosques, otra es la mirada política de los gobiernos que van pasando. Yo cuando estuve en Pehuénia hace unos años que estuve por lo de Buenas Prácticas, que me llamaron para dar una charla, el tema que estaban teniendo es que iban a hacer una urbanización en una estancia, ¿Qué le vas a decir al dueño que no? Y después la necesidad de infraestructura. El problema de acá es que quieren hacer eso sobre el mismo atractivo. San Martín, tiene otra realidad es que se extendió para el lado de Junín, los terrenos son más asequibles, hay una cuestión más social de apropiación del paisaje y de accesibilidad, no hay tanto riesgo ecológico de bosque, porque donde quieren construir no es el bosque. Tienen sus problemas también igual. El otro día yendo para Bariloche fui al Chalhuaco y a la salida ahí sobre lo que es la circunvalación y la entrada al refugio Neumeyer, tenes un... Encima esas entradas faraónicas que hacen, ¡Con un guardia! ¡A la nada! ¿O sea que está cuidando el guardia? Ese tipo al que le pagan por cuidar kilómetros y kilómetros de campo para decir *esto es mío, el paisaje es mío*, ¡Para no usarse!

Es de status, es esa cosa que venimos de apropiarse, y va mas alla de lo turístico. Una cosa como Angostura, estos lugares son ideales para esa mentalidad, y ¿Cómo hacemos? Es complejo, no es fácil luchar contra ese pensamiento. Algo que ya vimos, leímos, Europa, El Caribe, año 84 yo me acuerdo. Porque es como los chicos, lo vemos pero tenemos que pasar la experiencia. Por ejemplo, esa propaganda de acá que salís de tu casa con los esquís puestos, es del paradigma de los modelos europeos, y lo hicieron en los años 80, pero acá en el 2010 estás escuchando el mismo argumento.

Mira como yo veo, que interesante esto como se va corriendo el status de la clase alta a la clase media, porque ahora yo tengo gente, comerciantes que han venido a vivir en la misma época que yo que hicieron su dinero y que tienen para invertir en Las Grutas y si bien reniegan de que acá no tienen espacios públicos, ellos vienen contentos a contarte que se compraron terreno en un country en Las Grutas cerca de los pulperos, y *tenemos guardia*, como se va corriendo el tema de los valores de status a la clase media. El vivir en un country está pasando a ser de status, y socialmente se apoya. ¿Cuál es el problema del country? El problema es porque los gobiernos manifiestan el inconsciente de la sociedad, ¿Porqué los gobiernos hacen eso? Porque hay una anuencia desde el silencio de las sociedades que lo aceptan, porque si no lo tienen lo aspiran. Con los sindicalistas pasa algo similar, la campera de cuero era de los hacendados, y ellos luchaban contra la oligarquía y después se ponían la campera de cuero. En realidad no es que se quiera cambiar, sino que es un resentimiento, apropiamos esos miedos, la inseguridad y justificamos el vivir en el country, mis amigos que tienen una linda casa en un barrio abierto, ya compraron casa en un country.

Más allá de analizar estos fenómenos descriptivamente, porque son sociales y el turismo un reflejo de un problema social más grande, es como difícil.

Teniendo en cuenta este tipo de desarrollo económico en La Angostura desde sus comienzos como aldea de montaña, ¿Es posible que la demanda turística haya cambiado o se torne a una demanda del destino elitista y/o exclusiva?

La angostura siempre fue exclusiva, en realidad siempre fue elitista, porque nació como destino elitista y *countrista*. Estas características y fenómenos de hoy, forman parte de La Angostura de siempre, o sea, es una versión moderna de lo que siempre fue este centro, por eso encaja. Porque salvo los de la historia de los 80 y 90, la historia de La Angostura, están convencidos de que ese es el estilo de La Angostura que siempre quisieron, si no se conoce otra cosa.

Entonces, ¿Si La Angostura se vende sola cómo maneja la competitividad respecto de otros destinos cercanos?

No se vende sola, se vende sola desde el punto de vista inmobiliario, el tema competitividad es toda una historia nuestra desde el Turismo, pero la realidad económica pasa por lo inmobiliario. La Angostura no está ni mejor ni peor que San Martín o Bariloche. Entonces tenes a los hoteleros que en realidad tienen doble inversión porque por un lado tenes el negocio de la tierra y por el otro la unidad de negocio del turismo, y se quejan porque no les da el porcentaje de ocupación y cómo hacen para tener más gente... Pero la realidad es que, que el turismo no sea rentable, no quiere decir que no sea rentable el destino, la economía del lugar. Y encima tenemos negocios chiquitos, tenemos cosas que no dan, queremos negocios con ganancias grandes pero a la vez como no queremos que esto cambie, no quiero que venga nadie a hacerme competencia. No generamos, como en su momento fue Bahía Manzano, no generamos establecimientos o emprendimientos hoteleros turísticos TURÍSTICOS te estoy hablando, y que por el derrame llegue al resto de los hoteles chicos. Pasa que cuando el gobierno legisla y la sociedad apoya esa legislación que está basada en el egoísmo y la ignorancia, en el miedo y en la mediocridad, no se llega a buen puerto. Se legislaba sobre el fantasma, hicimos un montón de ordenanzas exageradas, se presionó tanto para que no, porque el miedo a que vengan, a que se llene, que ahora se hace todo lo contrario, nos fuimos al otro extremo y se permite todo en vez de haber analizado fríamente todo y permitir determinadas cosas que pueden ser promotoras, determinadas plazas. Bahía Manzano a principios de los 90 que estaba de moda, en ese momento fueron los tiempos compartidos que es una cosa intermedia con los countries, todo el mundo tenía por todos lados, cuando yo vine estaba el boom, en San Martín en Bariloche, todo el mundo tenía tiempos compartidos. Tal es así que la gente venía a conocer con el tiempo compartido y después quería comprar terreno, fue como un puente, pero Bahía Manzano tenía su propio potencial, hay hoteleros que opinan que a Bahía Manzano hay que contarle dentro

de las plazas hoteleras pero los que viven en Manzano también hacen uso del espacio y también compran cosas tienen pago el alojamiento, *no pero van a pensar que estamos bien y ¡A mí no me vino gente al hotel!*

Yo siempre cuento un cuento con moraleja, sobre el tema este de sacar conclusiones apresuradas en función de partir de una premisa equivocada, dice:

Un alemán estaba estudiando como amaestrar una arañita, a ver qué pasaba con la arañita. Entonces la llamaba, le decía arañita ven, y la arañita venía. Anotaba. Tardo tanto, la arañita me hizo caso. Entonces le arranco una patita. Llamaba nuevamente a la araña, y ella venía costándole un poco más y tardando más tiempo. Anotaba. Le siguió sacando patas hasta que le dejo una sola, la llamaba y ella no venía.

Conclusión del alemán: arañita con una pata PRODUCE SORDERA.

Esto es lo que pasa acá, en realidad el problema es otro pero gritamos como los teros, y no somos sinceros con nosotros mismos porque nos estamos engañando, y buscamos soluciones a cosas que no son el problema. No nos ponemos a fijarnos en lo que se puede, ahí está el meollo. Si no resolvemos esto, seguimos encaminados a un gobierno que refleja el inconsciente de una sociedad a que de a poquito todos quieren su country "porque tienen miedo", ¿A qué? Pero hasta tener miedo es de status porque si tengo ese miedo es porque tengo algo.

Respecto a los countries específicamente, barrios cerrados, urbanizaciones, ¿Dónde se asentaron los primeros? ¿Siempre fue el mismo segmento de personas que venían a vivir?

En realidad el primero fue Cumelén, y hará 8 años estuvo Muelle de Piedra pero allá lejos. Pero acá en el centro en realidad todavía no se concretó ninguno, están todos en proyectos, ninguno se aprobó.

¿Y Rincón de Lynch?

Están lejos, fuera de la parte urbana. Por ejemplo Muelle de Piedra está allá saliendo. El problema latente por la que no se aprobó ninguno es esto del Golf Angostura, que si se aprobaba era el devenir de los otros, pero no fue aprobado. Todavía no se le está dando lugar, lo único que hay ahora ponele es arriba del Correntoso que hay una tranquera, es un PH que se hizo que se llama Dos Lagos que ahí se quería hacer una parte y lo frenamos, ahí en la subidita del Correntoso. ¿Sabes donde han hecho mucho de eso? Todo el Limay que eso encima es Parque Nacionales. El Limay fijate porque desde el punto de vista del paisaje como todo el mundo que planta el arbolito, planta el álamo para el viento, vamos a dejar de ver el río como lo vemos desde la ruta, porque no se ha previsto preservar el paisaje, eso se armó un lío bárbaro pero lo permitió Parques, porque es toda zona de reserva, está todo loteado.

¿Eso no genera ningún problema?

No acá en La Angostura pero sí es un problema de la zona, el turista viene a la zona. Hay otro que no sé cómo se llama que está ahí en la entrada del Chalhuaco es la zona. En San Martín ya están más concretos, hay uno que se llama El Desafío. Acá en La Angostura todavía no se lograron concretar, acá en la ladera estamos tratando de preservar, pero en los otros lados sí. Pero el turista viene a disfrutar de toda la zona, asique por más que no lo hagan acá en la entrada de LA Angostura, es preocupante en cierto nivel.

¡Ah! El otro día fui a Meliquina al Filo Hua Hum en semana santa, todo el río alambrado. Y eso te genera odio, ahora te digo, la gente que iba conmigo que se puso como loco porque no podía bajar a pescar, tienen un lote en Las Grutas en un country. La paradoja. Pero yendo para San Martín está todo más concreto. Allá por ejemplo, cosas que no logramos prever, en la boca del Correntoso, en un terreno privado, no es un country es un terrenito pero como acá es todo chiquitito parece que fuera enorme todo, si te fijas la bajada del Correntoso está todo alambrado porque ese terreno en su momento no se hicieron las medidas ni la legislatura provincial lo expropió entonces paso a ser del mismo dueño del Correntoso con un proyecto de cabañas con alambrado. El alambrado genera cierto escozor un cierto *acá no pasas*, y los carteles de Propiedad Privada que todos detestamos, en ese lugar nos apiolamos y logramos que aprobaran un senderito para garantizar una pasada publica a la boca del Correntoso, y el Concejo provincial aprobó el proyecto pero con esa condición, que hubiera un acceso público. Son cosas de a poquito, no pudimos evitar que se hiciera, pero si no estás atenta.

¿Se fomenta el Negocio Inmobiliario desde el sector público?

Sí claro que se fomenta. Es LA actividad.

Pero ¿Tiene regulaciones, límites?

Si el Código Urbano tiene límites de construcción y todo eso. La ordenanza 1414 que ahora se modificó no me acuerdo el número nuevo, se modificaron algunas cosas. Eso es lo que tiene de bueno Angostura que como Boullón vino acá en el '89 e hizo un plan de desarrollo que estaban de moda, uno de los primeros y como todavía no había nada en La Angostura, tuvimos el Plan de Desarrollo de Boullón antes entonces se hizo la ordenanza 1314 que fue la primer ordenanza del Código Urbano y lo tuvimos antes de que se empezara a urbanizar, Angostura tiene ese privilegio, se empezó a cuidar desde un principio, no todo está mal, lo que estamos ahora es corriendo el peligro de perder lo que en su momento ganamos. Estamos con ese riesgo. Después se fué modificando la 1314 se fue consolidando la que después fue la 1414. Hubo cosas que nunca se lograron concretar que estaban en ese plan por ejemplo que hubiera toda una costanera desde el istmo hasta el Correntoso, no se logró eso porque se privatizó antes y quedó en la nada pero muchas cosas que sí. Muchas cosas sí, eso tiene de bueno Angostura, es una ventaja.

Por suerte hay un grupo como Alerta Angostura, que si bien es en algunos casos muy fundamentalista, fue el que protegió y la única voz que se hizo oír para evitarlo, yo lo respeto mucho. Hay cosas en las que estoy en desacuerdo pero valoro eso viste, muchos dicen *todo no todo no* y muchas veces si es mucho no pero es la polaridad, pero a veces hay mucho no por el riesgo de demasiado sí entonces tenemos que buscar un punto de equilibrio.

¿Para ese equilibrio o límite se ponen algunas trabas, límites a la venta de tierras? Por ejemplo, tasas altas de impuestos en los lotes.

Lo que hay es lo que te permiten construir o no, el mercado está bastante libre, no hay muchas limitaciones. Siempre se charlo y se acordó con las normas la construcción por ejemplo de la cota 1000 y muchas veces la quisieron cambiar porque dicen que hay muchos lugares urbanizables que no es todo parejo, pero lo que se trata siempre es de hacer exenciones a las normas que ya tenemos. ¿Porque en La Angostura no tenemos incendios? Porque la ladera no está intervenida prácticamente, si vos la intervenís mucho empieza a surgir la zona de lo que se llama a nivel de incendio, las zonas intermedias que están urbanizadas y son bosque, son las de mayor riesgo y como no está urbanizada la ladera no hay zona de incendio. Entonces si vos decís no es toda la ladera mil y empezás a urbanizar y empezás a hacer y a transformar lo que ahora es una ladera prácticamente no intervenida, la transformás en esa zona que no me acuerdo como se llama queda el mayor riesgo de incendio, la zona de interface se llama. Donde tenes la gente que se mete a vivir, un incendio te genera estragos. Y no es que a uno se le ocurre, porque una vez que empezaste fuiste.

¿Contra quién peleas por esto? No con nombre sino contra qué ideas.

Contra el pensamiento, el paradigma, el status, peleamos contra la privatización del paisaje y de los espacios. Acá hay una gran crisis del concepto del bien público a nivel de la sociedad, lo público está desvalorizado, el bien común no está valorizado, está muy desvalorizada la cosa entonces todo lo que vale es lo que yo puedo privatizar y es mío mío mío. No está el concepto del uso público. Pero eso es a nivel sociedad, entonces todo lo que vemos es un reflejo del paradigma, de esa mirada de la sociedad, y ¿Por qué se sostiene? Porque están todos convencidos, podemos haber algunos que no pero la sociedad en sí está bien visto de que seas dueño del paisaje, entonces es muy difícil romper eso, tenes que empezar a cambiar el paradigma y que realmente se valore lo público y que tiene un valor y es de todos, entonces para eso el estado tiene que tener plata cosa que no tiene, entonces la fácil es se la dejo a un privado porque yo no puedo, y no es así. Angostura es un municipio pobre que administra bienes de ricos pero como Estado no tenemos plata ni para las infraestructuras, entonces terminamos en *bueno que lo haga un privado pero que lo haga* y no es así, pero es un problema a nivel nacional. ¿Por qué invadió la soja? Y porque no hay política agraria que fomente la diversidad de cultivo, o sea, ¿Por qué se da lugar a los countries como una solución?

Porque no hay una política de desarrollar turística y económicamente de una manera rentable, entonces los espacios vacíos los llena otra actividad. Y no se va a desarrollar otra actividad turística mientras siga siendo rentable la actividad inmobiliaria, es ver en tiempo real situaciones que en otro lugar ya pasaron y se necesita a veces tocar fondo para ver el tema de la diversidad y no solamente lo que tenga que ver con lo turístico, es todo muy complejo.

¿Cómo es el derrame del Negocio Inmobiliario respecto de la actividad turística?

Y ahí no te sé decir, pero como a veces lo inmobiliario está camuflado de la actividad turística. Generación de mano de obra para la construcción, muchas de las cuales queda acá reclamando que se hagan más obras porque se quedaron acá y después algo de turístico pero si lo que se hace inmobiliario son casas de segunda residencia y hoteles chicos, lo que es realmente mano de obra semi o calificada relacionada al turismo, no tiene lugar, si atienden los dueños. **¿Y eso como está?** Y eso es lo que pasa tenes uno que se queja que no le da por eso no toma empleados pero si le da tampoco toma empleados, *no si esto lo hago con mi señora*, en promedio son dos empleados en temporada alta, esa es la media, no más. Son escasos los que tienen muchos empleados, mentalidad empresarial. Está todo relacionado.

Yo no creo que todo está perdido porque estamos hablando con vos pero llegamos a la conclusión de que no está todo aprobado todavía asique está. Contra lo que se lucha es contra un paradigma y contra aspiraciones sociales. No es que estén locos los políticos, los políticos reflejan a la mayoría de la gente.

Llama la atención el crecimiento de establecimientos relacionados al alojamiento en los últimos años.

No son muchos, lo que pasa es que los que se hicieron se volvieron poco rentables. Porque los hicieron chiquitos, grandes hay muy pocos.

Con el turismo se pueden hacer un montón de cosas no un golf, te creo eso para un lugar que no tiene nada y hay que generar producto pero acá, tenemos de todo, solamente tenemos valor que agregar. Es una jerarquización del atractivo. El atractor principal sigue y va a seguir siendo la naturaleza, todo lo que es cultural acá es secundario, lo que tenes que hacer es generar valor agregado al producto de base hacer accesible el pero siempre desde lo turístico no de lo inmobiliario, entonces ¿Cómo hacemos para ponerle subproductos a la montaña, al lago, al bosque de arrayanes, a los ríos? ¿Cómo le ponemos valor agregado para hacer más cosas y que venga más gente? Pero eso sabes qué, implica trabajar, pensar y plata. Ninguna de las tres cosas. Riesgo, significa riesgo. El inmobiliario lo vendes, no tiene riesgo.

¿Cumelén se usa como producto turístico?

Naa, Cumelén ya está. Lo que pasa que Cumelén solo no molesta, el tema es cuando lo haces parte de todo el desarrollo urbanístico, esto de que pase a ser una cuestión social, el corrimiento de valores. Mientras sea algo elitista para pocos está bien, ahora cuando queremos que lo elitista sea para mucho la pasamos a "macanear" y ¿Después qué vamos a inventar para diferenciarnos? Porque además cuando se trata de definición de la propiedad de la tierra son cosas muy fijas, no son elásticas. Una vez que vos definís los usos de la tierra con aprovechamiento de los bosques, no es tan flexible, las propiedades de la tierra no, hoy hago esto mañana lo cambio y hago otro. ¿Porqué tenemos todo esto? En su momento estuvo Parques Nacionales como una visión pública, tenía la parte privada pero no era en cantidad y siguen habiendo quienes en Parques tienen alguna propiedad privada pero el objetivo general era mantenerlo público. Y gracias que hoy esta Parque sino sabes qué, no queda nada de todo esto, muy modificado estaría.

¿Qué importancia tiene el turismo para la economía de Villa La Angostura?

Si, para la economía de VLA que se potencie el desarrollo del turismo mas allá de lo existente, es vital, porque la economía local se mueve en base a toda esa situación, ¿Qué quiero decir? Tenemos una economía que depende del estado también, tiene fuerza el estado en la localidad a partir de que la localidad crece en base al turismo. Tenemos una economía que también depende de un sector que es la construcción, pero esa construcción se da, a partir de que el destino empieza a ser un destino habitacional y la gente quiere tener una casa en el destino, o un proyecto en el destino. O sea que la célula madre de esta situación es justamente el desarrollo turístico que está muy bien dado porque Angostura ha tenido en los últimos diez años, el asfalto hasta acá, o sea el estado se ha ocupado de que llegue el asfalto, la salud, el gas, y hoy se está ocupando de que llegue la energía para estar conectado. Son condiciones reales de desarrollo turístico.

Junto con el negocio inmobiliario, ¿Se trabaja de manera conjunta con el turismo? ¿Se fomentan las dos actividades para el desarrollo de la economía?

Se fomentan las dos actividades..... Estamos en pleno proceso, como habrás escuchado recién, nosotros hablamos que hoy damos por finalizado la etapa de la recuperación de la demanda y nos ponemos a trabajar en los problemas cotidianos que tenemos en común con todos los destinos y este es un tema de los que tenemos que abordar justamente, cómo generamos condiciones para que vaya de la mano el desarrollo turístico con el desarrollo inmobiliario también, y que juntos se combinen para que sea un buen negocio para todos. Villa La Angostura tiene un muy buen trabajo hecho desde la normativa en ese sentido, tiene una identificación de pueblo en lo que hace a la implantación de edificios en sus tierras que le da la estética que tiene hoy esto es un trabajo que se hizo hace 10 años, en el año 2003 se definió y hoy se esta ayornando, y enfocando para que sea cada vez más fuerte. Bueno, tiene su proceso recorrido, tiene su normativa, tiene su administración pública, podrá ser más o menos de acuerdo a los ojos con que se vean pero la realidad es que la tiene y lo que hay que, hay que aprovecharlo, y lo que falte hay que salir a buscarlo y gestionarlo.

- **HISTORIAS DE VIDA**

FRIXIONE INMOBILIARIA.

Ahora falta de nuevo otra vez inversión pública para que después vuelva la inversión. Otra gran cosa es el aeropuerto de Bariloche, trajo un cambio impresionante, el Centro de Convenciones también.

Ud. Vino hace 20 años a vivir acá, y ¿Cómo vio este cambio de los 90 y los 2000 en relaciona los residentes antiguos? Porque hay gente que viene con hábitos nuevos.

A diferencia de que te vas a vivir a otros lados, acá es muy abiertos, porque éramos muy pocos. Por ejemplo, el dueño de esta galería y de algunos locales son los Barbajelata que son muy conocidos acá que también venían de Italia. Porque no había colonias como en Bariloche, con una sociedad más bien cerrada. Acá eran, habían 300 personas y si las había, asique imagínate, pero está muy mezclado. Los antiguos pobladores se han casado con personas que venían después. Pero te vas dando cuenta y lo vas a aceptando, a partir del 2002 se hicieron más colegios, se hizo el hospital, es como que te vas acostumbrando. Sí, me causa

gracia ver esta cantidad de tráfico. Y nosotros cuando vinimos hicimos una hostería, porque también tenías que venir y procurarte tu medio de vida viste porque no había nada. Y fue la primera que se hizo, que trabajó todo el año, porque la hicimos sobre la ruta viste más cerca, porque era lo que faltaba acá tenías que rebuscártela. La tuvimos 6 años y después pusimos la inmobiliaria, era rentable vivís bien de eso. Bueno eso, *la parte inmobiliaria es la que manda* es un negocio todo inmobiliario, finalmente, se crean los negocios para venderlos también.

Y los locales chiquititos en las galerías, ¿Son rentables?

Todos hemos hecho las mismas cosas viste, haces una cuenta que no existe pero también gastas menos acá los colegios son públicos en general, hay algunos privados, y funciona. Porque a diferencia de la costa que tenes dos meses y medio, acá mal que mal se vive todo el año con lo que se hace. Otra cosa que se hizo acá, eso sí, a nivel turístico que antes no existía, es todo lo que son las carreras, el K42, todas esas carreras que producen una entrada a lo largo del año entonces se vive. A parte todo lo que es de las Convenciones, que nosotros insistimos mucho en tener el centro de Convenciones y se hizo, porque en su momento también armamos la Asociación de Hoteles porque no había nada, y había que traer gente, insistimos con el Centro de Convenciones porque habíamos hecho cursos y un Centro de Convenciones te trae por ejemplo, 4 personas que no son familia, esa persona trae a su vez 2 o 3, pero si viene sola a su vez gasta 4 veces más que si viene con la familia porque no está tan limitado, y si son mujeres más todavía (risas). Si eso se pudiera, que se ha logrado bastante, que vinieron convenciones de los jueces que encima tienen buen sueldo entonces han generado muy buen movimiento, si se pudiera lograr durante todo el año que está bastante armado, en un lugar como éste, se vive, se vive. Pero ya te digo, todo es en base al negocio inmobiliario y construcción.

Es un destino que se puede decir que es en base a la industria de los ladrillos más que del turismo.

Ambas cosas. Acá hay, mira, si vas a un estudio de arquitectura, la cantidad de arquitectos, ya cuando vinimos imagínate, eran 3000 personas habían 20 arquitectos, ahora deben haber 40 cómodos viste. Y eso que está un poco parado, pero donde se reactiva se trabaja mucho con la parte de construcción. Aparte acá todo el mundo quiere dice wow mira, hagamos no sé. La gente aparte se enamora de este lugar entonces viene y lo primero que hace, pregunta, nosotros nos reímos, pero la pregunta es primero entran acá y después van a un estudio de arquitectura: *¿Cuánto está el metro?* Y vienen con la costa de lago que es lo que nos pasa a todos si vamos a lugar así viste, *te enamoras del lugar decís wow esto está bueno para vivir*, por ahí después te das cuenta que no, que no te adaptas al clima o un montón de cosas.

¿Qué serían ese montón de cosas? Es muy seguro, es muy agradable para los chicos, pero se conviven mucho con las parejas, se convive mucho con todo el mundo y por ahí hay problemas de relación que por ahí no están resueltas. A mi lo que me afecta acá es la lluvia, pero tampoco es tan grave viste, no es grave porque en Buenos Aires también llueve, pero hay un período de tiempo que yo me pongo más que en otros lados, que es donde todo el mundo se va de vacaciones. Después no, en general, yo creo que toda persona que se va del lugar de su nacimiento a vivir a otro lado cualquiera que sea te afecta un poco. Cuando vinimos fue como venir de 100 km por hora y frenar a cero, no había gas.

¿Y eso estuvo bueno? Estuvo bueno porque duró poco, si hubiera durado mucho no se viste. Estuvo bueno porque era una experiencia inédita.

¿Buscaban eso? Si. Yo más o menos. Mi marido sí. Todo está bueno pero después quieres confort en general, pero se dio o sea, enseguida eso es lo que te digo, no se si hubiera estado en el tiempo como otros lugares por ejemplo Trafal no creció, por ejemplo. Entonces ahí yo no se si me hubiera quedado, pero acá se fué dando como un crecimiento rápido como con uno viste.

¿Uds. tenían alguna oportunidad laboral por eso vinieron? No porque mi marido, siempre nos gustó el sur y vinimos de luna de miel a Bariloche, que era otro Bariloche, era como esto. Y dijimos *uh mirá, si algun día* y bueno teníamos los chicos chiquitos y dijimos bueno es ahora, ya en Buenos Aires estaba empezando a ser inseguro, tuvimos la oportunidad de comprar acá bien,. A buenos precios y con un proyecto ya armado y bueno era medio lo que queríamos. Podría haber sido en otro lado, pero bueno, la idea era tener otro estilo de vida, y de hecho se tiene, se tiene. Aca por ejemplo fijate, estamos charlando y no hay problema de inseguridad podemos estar contando plata lo que sea y yo, no se me mueve nada, esta todo abierto y n o pasa nada. O sea eso es muy importante. Ayer mirá, vinieron dos chicos, que me causaron mucha gracia, porque dejaron la bici, estaban afuera, me estaban esperando yo entré y eran de Neuquen. Entonces entró uno, y le hablaba al otro de allá entonces lo llama y le dice ¡Pasá! Y le contesta Bueno si me roban la bicicleta la culpa es tuya. Y les digo ¿Y quién les va a robar? No, porque en Neuquén estas asdi con la bici afuera, viene uno y se sube y. Olvidate, ¿Acá donde van a ir? No, no. Si la dejás dos días tirada pero viste. ¡Un auto! Acá no hay robos de autos, ¿A donde te vas? Es más los dejan con llave, y les hacen chiste que se los llevan y a dónde se lo van a lleva, ya te digo, estás entre dos parques nacionales entonces viste es como que para salir y para entrar tenes que pasar por policías, de todo.

¿Sus hijos ya son grandes están estudiando?

Yo tengo cuatro. Uno es biologo y el otro es chiquito está estudiando acá en el secundario.

¿Los mayores se fueron?

Claro, finalmente se van a estudiar. Después volverán, algunos no vuelven. Ese es un problema, para los que vive acá. Los hijos este, ahora te digo, los que se quieran quedar no va a ser tan dramático porque en Bariloche está la Universidad de Rñio Negro, es relativo. Pero la mayoría como son de Buenos Aires, los padres , vuelven a Buenos Aires a estudiar, o Córdoba o Mendoza.

¿Y para las vacaciones vienen a la casas de los papás?

Claro, es así. Está bueno también, no te creas que sufro mucho porque no estén. Y el mas chico tomo posesion de la casa, y le molesta cuando vienen viste. Pero no, está buenoe so viuste. De paso, se van antes, por ahi se van muy chicos. Ademas se van, y se les abre mucho la cabeza en el sentido que unos se van a Canadá, no es como en Buenos Aires que te quedás en lo de tus papas hasta que te casas viste que terminas de estudiar o en las ciudades en general viste, se me ocurre. Acá es como que de golpe, ya están en cuarto año pensando a ver a donde pueden ir a estudiar si pueden ir a Canadá, si pueden; porque para colmo con el tema del esquí conocen mucho viste porque conocen a alguno que dice yo estuve allá, viste. Tienen una aperttura aunque parezca insolitude un lugar así chiquitito, más grande. Por ejemplo mi hijo el más chico se fue a estudiar a Londres 3 meses, que si hubiera estado en Buenos Aires no se si lo hubiera hecho.

DIRECTORA DE ALERTA ANGOSTURA.

¿Ud. de donde vino a VLA?

De Buenos aires.

¿Hace cuántos años?

23 años.

¿Ud.? Que hace tanto tiempo llego a VLA, ve algún choque de las personas que vinieron hace mucho tiempo viendo a la angostura como lugar prístino, con aquellas recién llegadas que traen sus costumbres, por las exigencias que demandan?

Y sí. O sea hay como distintos grupos de gente, vos tenes los pobladores que era la gente que estaba acá que tienen muy poco contacto con nosotros y con los que vinieron después, que también son otros diferentes, porque hay como, no sé si es una división en el tiempo solamente o es una división de ideología.

Yo vine para acá porque me gusta, me gusta la vida y dije que quería ir a la Patagonia y que quería poner una casa de té y que quería vivir en la montaña. Hay gente que viene a hacer plata, o sea que son lugares donde se nota, que está clarísimo quien vino a hacer plata y quien vino por lo que le gusta. Después hay gente que Cree que puede vivir del turismo sin , no sé si es porque no tienen un capital, o porque no tienen claro , no saben qué es, y vienen y se creen que pueden y no pueden , *ese es el grupo de los que se van.*

¿Por qué no pueden, con qué se encuentran?

Y que se yo, yo te puedo contar de cosas puntuales, a ver ¿Quién fue el otro día...? Ah! Una panadería que se acababa de abrir, no sé dos o tres meses duró, y ya está, no sabes la plata que te cuesta y ya está. Yo me acuerdo hace mucho hace mucho pero mucho cuando todo esto no existía, supónete en el noventa y... ¿Qué sería? ¿93'/94'? Yo había alquilado para poner una especie de sucursal, una heladería sobre la avenida donde está ahora parrilla Pioneros, que era un ranchito lo acomodamos, lo acomodamos divino y que se yo, íbamos a poner helados y un barcito, lo hice con un amigo pero no funcionó porque el tipo no puso pila y habrá durado dos inviernos y un verano, dos veranos y un invierno, una cosa así, nada. No había nada, el centro no existía, porque esto empezó a desarrollarse muchísimo después que se llenó toda la avenida de locales, no había nada. Mira, cuadras enteras con cerquito de pino.

¿Y todos esos eran también migrantes de amenidad que venían y hacían su negocio?

No no, esos terrenos tenían dueño, los de la avenida te digo, tenían dueño, estaban ahí, no pasaba nada porque no había movimiento, además tampoco había un boom inmobiliario como después. Estaba la galería Arrayanes al lado del Automóvil Club, lo que es ahora la galería Arrayanes, el Rincón Suizo que es La caballeriza después no había nada más en esa cuadra. Enfrente había lo que no me acuerdo muy bien que es que ahora también ya lo llenaron con todos locales, había una carnicería, una especie de mercadito, estaba El Turista, eso sí estaba. En esta cuadra de acá no había nada, o sea era todo baldío, entonces tampoco había tanto movimiento. Bueno, yo puse una heladería, aparecieron unos pibes que vinieron a tomar el té y me cuentan que ponen una heladería adentro de la galería Inacayal, yo ya había cerrado eso, o no me acuerdo si ya lo había cerrado, no me acuerdo. Maestros de no sé de donde de la provincia de Neuquén, que se venían con dos mangos a poner una heladería. Acá significa alquilar un local, y alquilar una casa para vivir yo creo que no duraron ni enero cuando yo les dije *no lo pongan porque les va a ir mal*, yo creo que ya a mí me había ido mal, pero la gente no te escucha se creen que bueno, que vos le decís porque bueno, *querés cerrar la tranquera* frase célebre de Villa La Angostura, pero bueno, vos le decís no lo hagas porque te va a ir mal lo hacen y chau, pero porque vienen sin tener idea, *se creen que porque vinieron acá en enero y vieron todo divino ya está!*

Ese es un tipo de gente, después están los que vinieron a hacer negocios. Ya ahí para mi época ponele, los de antes no se si pensando en la plata porque la plata se hacía sola, los que vinieron ponele hace 30 años. Pero después vinieron los que querían hacer plata los que empezaron con la especulación inmobiliaria y todo eso. Compran un lote por \$2 lo venden por \$200 y así hicieron mucha plata. O sea entendés que es por épocas, y con objetivos. Por eso, la migración de amenidad no sé si junta las dos cosas *es por la plata o porque es lindo el paisaje*.

A partir del 2001 empezaron con los dólares negros, entonces por dos mangos se hacían todo y empezó a crecer el negocio inmobiliario y todo lo que es el sector de la construcción.

¿El estado opera modo *Laissez Faire*?

¿El Estado? ¡No! Pueden ser los que están entongados y los que tienen plata, el resto no, yo no puedo poner nada fuera de lugar, nada cerca de la línea de edificación. *El que tiene plata hace lo que quiere*.

Estuve hablando con las inmobiliarias, y las ordenanzas N° 1414, 1415 y 1416 es como la biblia para ellos.

Ah pero es el Código de Edificación, el problema pasa porque la cambian como quieren, tienen mayoría en el Concejo Deliberante, cambiaron el N° verde, no sé si te hablaron del N° verde, es una cosa muy interesante que tenía VLA que era un coeficiente, no sé, cosa de ingenieros, donde te decía que por cada parada, eso creo que era la 1416, que por cada pasajero, la hostería tiene que tener tantos metros cuadrados. Lo estuvieron trabajando para modificarlo con la asociación de hoteles, que la asociación de hoteles se portó muy mal con el pueblo, con la asociación, con los hoteleros, porque son unos imbéciles, nada más porque ni siquiera es que se llenan de plata. Estuvieron tratando en el COMPLADE de acomodar el N° Verde trabajaron todo el año pasado y este año en marzo en una sesión sacan el N° Verde y chau y lo dejaron ahí, y son unos imbéciles porque están alineados según ellos.

¿Entonces amplían la cantidad de metros cuadrados?

¡Podes hacer lo que quieras! Claro ya no hay más un numero ¿Entendés? No hay un número donde vos digas por cada pasajero vos tenés que tener un pastito alrededor, que es la gracia del asunto. Después están los tramposos como el Arquitecto Zidoni que él tiene un emprendimiento donde es el Río Correntoso, que está el Lago Correntoso, el Río Correntoso hay un loteo que se llama Dos Lagos, que es un curro, es un PH. Entonces el tipo como es un PH no tiene que pedir ninguna excepción y pensaba hacer un apart hotel inmenso, que nosotros en Alerta Angostura le objetamos el Estudio de Impacto Ambiental.

¿Los presentan los Estudios de Impacto?

¡Obvio! Lo que pasa que el estudio de impacto ambiental lo hace un tipo que vos le pagas, corta y pega de la manera más increíble. Ahora te voy a contar una de corte y pego que no lo podés creer. Bueno, nosotros le impugnamos eso, es un trabajo impugnar un estudio de impacto ambiental. El tipo hacía un apart hotel inmenso, parecía ¿Viste las fotos de Ibiza? ¿Todas esas cosas blancas contra el mar? Bueno, eso, contra el Lago Correntoso. Ahí está la pesca, ahí están las bombas de agua, y se supone que hacían una planta de tratamiento terciaria donde pasaban el agua de la cloaca por el mismo terreno para arriba o sea que habían

otros tipos que iban a comprar el terreno por el cual pasaba el caño de la cloaca y teóricamente iba al Nahuel, eso cuando funcione, cuando no funciona te jodiste. Pero bueno no importaba, el tema grave, era lo del Nº Verde. Para que le dé el terreno junto con el Nº verde, él le hace un anillito al lote sobre una pendiente enorme, todo ese terreno que no sirve para nada porque es la pendiente, pero como es un PH vos dibujas el lote como se te da la gana después los otros lotes eran todos cuadraditos comunes igual es un lugar muy preocupante todo. Nosotros lo que hicimos fue impugnar lo del hotel. Acá sabemos quiénes son los tipos que hacen los estudios de impacto ambiental, que son dos tipos, son todos truchos. El informe en la parte de geología, decía que el terreno sostiene a los arboles, cuando de verdad los arboles sostienen el terreno, y no estaba firmado, decía Licenciado no se qué matrícula número tanto, pero no estaba afirmado y se lo habían aceptado. Claro el tipo no lo firma cuando se venga abajo después dice *ah no yo no lo firmé, no existe, re fácil.*

¿Quién lo aceptó? ¿El municipio? No, El Concejo Deliberante.

Bueno, el Estado entonces...

El estado, es el estado neuquino, ¿Qué podés esperar? Es lo mismo, peor. Acá chismerío de pueblo el intendente le llevó a Bertoya el proyecto de Cerro Bayo del Golf y el de Sur Arte y Desarrollo y dice que Bertoya lo sacó volando, ¿Cómo puede ir el Intendente a ser cadete de la empresa? Es de vergüenza, Ahora ultimito te digo eh, que estaba el mapa cambiado y todo eso.

¿Las inmobiliarias acá y el negocio del ladrillo tapan todo?

Es una burbuja inmobiliaria, no es cierta. Es una especulación, o sea, acá los tipos te recortan la estadística, vos viste como es una estadística, vos podés mirar desde 1830 cuando se creó el pueblo hasta 2013 y ver la curva como se modificó, o cortarla en la punta del 2003 y ver para abajo. Es obvio que se acabó la guita negra, ya está no se construye más nada, ahora no se construye nada, no podés decir que el pueblo está parado porque esta la 1414 o que la ley, eso lo dijo el intendente. El intendente dijo que la ley de bosques era peor que el volcán para Villa La Angostura, en el diario.

Con esto que la mayoría de la gente es de Buenos Aires, de Chile o de otros lugares que hacen un mix de personas, ¿Cómo lo ve Ud. que está en Alerta Angostura, se interesa por proteger o directamente no se involucra?

Yo fui el finde pasado a San Martín al evento este que hacen los de Cristian González de las Costa Libres y ahí te tocaba el micrófono, y este es un pueblo careta no le importa nada, nada, nada. O el que está en el Ohm, o es hippie o no le importa nada, o viene por la guita. No, es muy poca la gente que se ocupa. O sea justamente es la diferencia que yo veo con San Martín que hay un montón de asociaciones que están los Sin Casa, Barrios de pie no sé como se llaman, hay montones de grupos de gente laburando, el foro de San Martín Sustentable que se yo Los Patagónicos estos de Conservación Patagónica, hay un montón de grupos. Acá no, acá nosotros tenemos un grupo de gente que es la gente que fue a la asamblea que va a las asambleas, que se mueve pero no se mueven, no se mueven, o sea, vos se supone que haces una asamblea, por el tema de la Circunvalación vienen 60 personas y nos parece una maravilla porque cayeron nuevos, que es la circunvalación que ya no es el bosque que no es como que vos le estás sacando el trabajo a nadie, la circunvalación es como que viene de arriba porque acá todos vinieron con el famoso verso de que le da trabajo a la gente. Nosotros estamos con el No a todo, y somos el NO A TODO, Pero la gente no, no, o por ahí o vas al negocio y le decís a uno, ¡Uy! ¿Viste que horror lo de la circunvalación? Sí que horror, te dicen, pero de ahí no pasó, hacerte un comentario.

Con respecto a las urbanizaciones cerradas, ¿Son un problema?

No son estas, porque paramos las otras. Las otras serían un problema, acá hay poquitas. **¿La de EIDICO?** Bueno EIDICO era de Cerro Bayo, eso era corredor turístico Cerro Bayo, que EIDICO entró al final pero que ¡fue la última gota que podían hacer para hacer todo mal! Porque todo Cerro Bayo estuvo mal hecho todo el tiempo. Mira es así, Pascotto era el dueño, en un momento quiso hacer el golf arriba en los 900 mts ahí armamos Auto convocados por el Bosque y ahí cuando terminamos con el tema del golf y del casino dijimos bueno, hagamos una ONG acá hay un lío cada cinco minutos y tenemos que auto convocarnos nuevamente. Entonces cuando terminamos con lo del casino y que se yo empezamos a armar la ONG y ahí salió lo de Cerro Bayo, al final del gobierno de Sobisch fue. Y ahí empezó lo de que Sobisch les regalaba las 100 has en las provinciales. Y ahí estaban todos entongados. Primero, empezó con las 100 hectáreas, después con el cerro, ya entongado con Sobisch no con Bertoya en ese momento era García Dotzel y *Cerro Bayo le dio \$400,000 a la campaña en blanco*, o sea que no sabes qué es todo lo otro, es mucha guita. Eso era lo que se decía, en ese momento se decía que Cerro Bayo era de la Gente de Macri, porque se llamaba PRO ideas. Después empezaron a vender, comprar, cambiar, viste que estaba este pibe no me acuerdo como se llama, venían con una soberbia que se creían que estaban hablando *con indios con pluma* los querías matar, porque te generaban un odio porque te decían ¡Dos más dos son cinco! ¿Cómo no me crees? Además iban a la asociación de hoteles y decían una cosa a la Cámara de Comercio y decían otra al COMPLADE iban y decían otra, a cada lugar que iban decían distinto discurso, no se daban cuenta que era la misma gente (risas), que yo puedo estar en la Asociación de Hoteles e ir al COMPLADE, no les importaba se creían que éramos pan comido, que con la guita que habían entongado Sobisch, ya estaba todo y ahí armaron el primer proyecto. Las de las provincias se les cayó, en ese momento, que les regalaba las 100 has. Ya habían comprado Cerro Bayo, después compraron las 400 has. Para abajo de Cerro Bayo, compraron donde terminan las tierras de Cerro Bayo lo que pasa que acá la tierra de Cerro Bayo es privada no es como otros lugares que son concesiones, acá es de ellos la tierra. Compraron todo para abajo de la ruta, terreno enorme. Del otro lado del río Bonito, terreno inmenso que no valía nada porque estaba dentro de la 1414 que dice que es banda bosque no se podía hacer nada con eso y, después de eso compraron, porque Pascotto después se vendió 20 veces, en un momento lo tuvieron gente de Cumelén, después compraron ellos una parte como en todo, y después compraron el borde del Lago Correntoso, había un proyecto que se llamaba Costanera Correntoso, *¡Rojo la ley de bosques! ¡No Amarillo!* Además era un terreno con conflicto porque se lo habían sacado a los mapuches, venía con historia, una venta rara y que se yo. Entonces ellos decían que conectaba, era mentira pero igual decían que conectaba el Correntoso con el Cerro y con el Nahuel Huapi, el Nahuel Huapi nunca llegaron a tenerlo porque estaban intentando quedarse con el Club Andino que tiene playas, o sea, siguen intentando quedarse con el Club Andino porque entonces ya tienen playa y directamente tienen todo conectado. **Bueno eso es un problema, porque privatizan, ponen alambrados, ¿No?** ¡Pero sí! Un día se mandaron una tranquera en la ruta que sube al Cerro, está la tranquera.

Bueno estos compraron todo, compraron todo y eran medios dueños del pueblo tienen el canal de tv, la radio, el diario digital el barco que va al Bosque de Arrayanes, se compraron la agencia, se compraron todo en un momento *¡la sensación era que de te habían comprado!* Y hay lugares que pasa eso, que viene alguien una empresa y te compra el pueblo porque si ellos hacían un barrio ahí arriba, ese barrio era más grande que todo esto, o sea todo ese terreno, o sea todo lo que está acá desde Lomas de Correntoso hasta Las piedritas *que son 130has. Ellos tenían 400 has ahí para comprar*, un disparate. Y la Asociación de Hoteles apoyándolos, que no podías entender, además los re jodieron, porque después los entramparon, también tienen agencia de turismo por supuesto, receptivo, entonces los han negreado con las reservas con la época del volcán o sea, medio que como para sacarles la guita de las reservas del volcán había que ponerles un revolver en la panza, no, fue terrible y siguen chochos de la vida los hoteleros, no entendés qué hacen. Bueno entonces ahí entró EIDICO a comercializar, es una empresa familiar EIDICO, es de lo peor, es lo peor de lo peor si vieras las cosas que han hecho en El Tigre (Buenos Aires), en todos lados tiene proyectos, en todo el país tiene, donde mires tiene y todo así, comprando y haciendo, acá no, acá nada mas comercializadores porque entonces los pistoleros ya eran estos (Cerro Bayo) vos leías la página de PRO ideas en inglés, y le faltaba la foto con el parche en el ojo, porque decía, *Somos Piratas, nosotros compramos tierras que tienen*

problemas y las acomodamos, Así eh! No te digo cual era la palabra exactamente pero era como conseguimos que se puedan eh vender. Tienen un edificio en Puerto Madero que consiguieron que Macri se los acomode.

¿Cómo enfrentas eso? ¿Cómo peleas contra eso?

¡Les ganamos! ¿Vos podés entender Noelia que les ganamos? Yo no lo puedo creer, no sé qué tenemos. **Tengo entendido que son poquitas personas.** ¡Somos poquitísimos! Encima el más importante de todos, el que pensaba el que leía las ordenanzas que leía la leyes que iba al COMPLADE que sabía hablar en público que era un señor, una pinta de ejecutivo porque era ejecutivo jubilado, se fue a vivir a Brasil y nos colgó, entonces estamos... Claro porque qué se yo, iba al COMPLADE, Y TENÍA QUE HABLAR EN LA RADIO Y HABLABA COMO UN SEÑOR, HABLABA en el idioma de los otros, fue un ejecutivo, bueno ese se fué. Sí, somos muy pocos, en este momento está Odette que está en Europa, Silvia que es la secretaria acompañando a otra que también es del grupo está viajando por el norte, y que fue a ver si se queda a vivir, estamos con la amenidad del sur acá y la otra está con la amenidad del norte (risas). Yo en este momento estoy prácticamente sola, los demás son los que están pero no hacen o sea si yo no arranco algo, no planifico algo, no digo bueno hagamos tal cosa y empiezo hacer, y bueno no se hace. Todo lo que demás hablan, nada. Yo miro al encantador de perros este en la tele, Cesar Millán, el tipo dice que hay que ser líder el perro te tiene que obedecer a vos, bueno, acá también, nosotros somos eso, somos el perro alfa, nosotros decimos vamos a hacer tal cosa, y la gente nos sigue qué se yo hemos juntado firmas para la pre factibilidad del Cerro Bayo donde la gente fue a votar el 3% del padrón a firmar en una escribanía y bueno, trabajamos, trabajamos, trabajamos y lo logramos, o sea cada vez que juntamos firmas, cuando vos arrancas y pones toda la fuerza, la gente te sigue. Cuando hicimos lo de la Ley de Bosques, eso fue increíble, hicimos talleres, eran obligatorios, el intendente no los quería hacer, porque él quería que todo le dé plata. Los que tienen el poder, ¡son poquitos! Nunca pensé que los talleres servían para algo, porque había que marcar el mapa y yo no tenía ningún drama, les decía, pone acá, esto allá, lo otro. Armaron ahí dijeron, bueno ponemos gris, eh nosotros decíamos que la entrada al pueblo tenía que estar en amarillo como área por el parque nacional, ellos no querían porque son loteos inmensos, querían hacer guita de todo y dijeron bueno un gris, que lo decida no se qué, Gris no existe, entonces ahora el año pasado o este año no me acuerdo, los del CoFeMa (Concejo Federal del Medioambiente), son los que organizan la Ley a nivel Nacional le devolvieron la ley de VLA porque se tenía que abstener a los colores de los talleres, eso fue increíble, y los tuvieron que poner, y por eso se pusieron amarillas las dos puntas y se acabó, no se jode más. O sea cosas que fueron pasando y que vos decís, acá me jodieron porque el cuarto no lo hicieron, porque claro cuando se vieron encima que éramos 90 tipos de los cuales ellos eran diez, en cada mesa, por ahí se juntaban los inmobiliarios con los arquitectos y decidían, y habían pocos de los nuestros, pero en total salía la asamblea, con las opiniones del pueblo, porque el taller es para eso cuando hicieron el plan estratégico, nos re caminaron porque al principio todos éramos verdes y ecológicos y en el primer taller todo era una maravilla, y después en el Plan estratégico quedó, en la última reunión, lo armaron, era obvio lo acomodaron, armo las mesas y salió que el golf y Cerro Bayo eran estratégicos, las cloacas no, no se habló de las cloacas. Y lo fueron manejando nos quedamos pero furiosos, nos hicieron perder el tiempo, no lo firmamos. O sea cuando ellos son poquitos tienen el poder, la manejan, cuando nosotros nos juntamos y somos muchos se acabó, no hace falta ser tantos. Porque como el resto no son, tampoco participan. Hoy está el tema de las jornadas estas en turismo, no sé si tengo ganas de ir, porque como no va nadie van ellos. Además no convocan, no saben convocar. No convocan, si total ya está., qué les importa si vos no vas. Nuestro problema es que no hay gente joven, en San Martín hay gente joven y acá somos todos viejos. *Bueno tienen que convocar por el facebook, vayan a las escuelas* (les dicen). No, a los colegios no podemos ir, *¿Cómo que no pueden ir?* Y no, no nos dejan entrar porque estamos en contra de los negocios inmobiliarios, *¿Viste?* Y tengo sentada al lado a la guacha que es la testaferra de Peralta (risas) que tiene carguito público en la villa porque es testaferra de Peralta. ¡Yo se los digo todo si total a esta altura de mi vida, ya a mi edad puedo decir lo que quiera! En otra charla de no me acuerdo que cosa me lo pusieron a Abate y al presidente de hoteles al lado mío en la mesa, para neutralizarme, porque como el resto son giles que no saben ni qué están hablando, yo no sé las dejo pasar. Y ahí me salvo mi vecinito que es un pibe común del pueblo de gente rica, que dijo lo que yo tenía que decir que esto es una *aldea de montaña* porque Abate

decía que hay que acostumbrarse a que hay que cambiar el perfil, ¿Porqué? si en el plan estratégico está, para no ser más aldea de montaña, y el pibe lo dijo el pero perfecto.

El Negocio Inmobiliario, ¿Qué papel tiene en la economía de VLA?

Todo es afuera, toda la guita se va afuera, no está acá. **¿Entonces de qué vive Villa La Angostura?** Y, vive de los mesecitos del turismo, hay mucho empleado público, como en todos los lugares, hay mucha gente que ya es como profesionales está lleno de médicos, psicólogos, kinesiólogos, de eso vive. Hay gente que vive muy bien, yo tengo amigos que son profesionales y viven muy bien. Hay gente que vive trabajando acá porque le gusta trabajar acá, conozco muchos que trabajan de internet. **¿Y los locales pequeños por ejemplo?** Ah ahí no sabes, o hay lavado de dinero, o es gente que se cree que gana plata y se da cuenta y lo cierra. **¿Qué mueve a la economía de la villa?** El empleado público mueve el negocio, está lleno de maestros, la municipalidad llena de gente la provincia está llena de empleados, entre los ñoquis y los que trabajan, el hospital, hay mucha gente trabajando, y el verano y el invierno. El turismo de verano e invierno. **¿Pero la gente que vive alejada en urbanizaciones cerradas, no gasta su plata acá?** ¡No! Lo que pasa que yo te digo, yo, voy a Osorno, voy a Bariloche, voy a Buenos Aires, en el pueblo no compro nunca nada, más que en el supermercado, no voy a salir a comprar ropa en el pueblo, en cuantos negocios voy a entrar para que me digan no tengo? Voy a un lugar donde me muestran 3. Este no lo tengo, ese color no lo tengo, tu talle no lo tengo, entonces no puedes comprar acá. Muchos son de lavado de dinero, muuuchas cosas son acá de lavado de dinero, otros son negocios que se mantienen, con esto que te digo del movimiento de empleados públicos.

Recién vengo de una inmobiliaria, estábamos hablando del Muelle de Piedra, y le pregunté qué sucedía con este tema de la privatización de espacios por la construcción de urbanizaciones cerradas.

Las Balsas, la calle Osa Mayor llega a Las Balsas y delante de la hostería es una servidumbre de paso, vos vas a la playa de Las Balsas, ¡la cantidad de veces que la han cerrado! Le han puesto piedras, le han puesto mosqueta, le han puesto una montaña hasta que en un momento se dieron cuenta que la tenían que dejar abierta a la calle y que la gente iba a entrar ahí pero han hecho de todo para que la gente no entre y esa misma calle, es una calle pública que entra en el barrio Cumelén, Cumelén no es un barrio cerrado, y funciona como barrio cerrado. Ellos cortaron la calle, cerraron la puerta de Osa Mayor, antes tenían abierto y vos entrabas, primero no tenían vigilancia en ningún lado, después podías entrar por atrás, después te preguntaban en algún momento, y después pusieron la montaña, y cerraron la tranquera, le metieron una montaña de tierra adelante y la calle se cortó ahí, ¡sin permiso! Cuando dicen que los mapuches no dejan subir al Cerro Belvedere, nosotros decimos, y Cumelén no deja entrar por la calle Osa Mayor, porque *no es un barrio cerrado* no tiene los papeles de barrio cerrado. *Funciona como, pero no es.*

Acá está Pierri, tiene una casa, Pierri quería hacer muelle de cemento, y se olvidó que Menem ya no estaba y Parques se lo hizo deshacer, este quería hacer muelle de cemento para que nadie pueda pasar por la playa de un lado al otro. Tiene cámaras sobre el muelle, en la puerta de la casa.

Entonces no es necesario vivir en un barrio cerrado para privatizar el espacio.

Noo no no, acá no hay mucha gente viviendo en barrio cerrado si puedes vivir en cualquier lado. ¿La mina ésta de Peralta qué tiene? Tiene al lado del hotel Angostura, tiene la casa de los dueños del Hotel Angostura una casa hecha por Parques desde la calle hasta el lago, obviamente, tiene una casa por ahí en no sé si en Barrio Norte o Lomas del Correntoso una casa común. Después hay un barrio muy interesante que se llama Rincón de Lynch, detrás del loteo Maikena, ahí, hay un tipo que se está haciendo una casa no sé muy bien quién es, el paredón de la puerta vale lo que cualquier casa de estas nuestra común, el paredón nomás.

¿Y no es Cerrado? ¡No es cerrado! Vos entras, pero no va nadie es un lugar muy aislado no se mete nadie no va a ningún lado, si no conocés, no te metes. Vos vas derecho al lago, si entras a Maikena, o entras a Rincón de Lynch, o entras a este que es la continuación cómo se llama, Selvana, ese si va a ser cerrado, que me contaron que no tiene el cambio de uso de suelo, no pueden pasarlo por alto, en algún momento va a saltar, por eso te digo, cuando hay mucha guita...

¿El estado se queda con la plata de los negocios inmobiliarios?

No, el intendente se lo queda. O sea, ¿Cuál es el negocio del intendente? El tiene una inmobiliaria, el que estaba con este tipo de acá, él primero estuvo con Bilaterra, con este de acá Choy y Asociados. Entonces ¿Porqué a Cacault le interesa y defiende la circunvalación? Cuando es un horror y se le va a venir la gente encima, Porque hay un negocio inmobiliario alrededor del proyecto. Está, dónde ponemos la terminal, un tema, pequeño tema; más cómo se valoriza el lote del tipo que va a poner la estación de servicio o el tipo que va querer poner el choripán.

En este último tiempo no hemos tenido nada, nada, que no sea un curro venido de la provincia.

- **SECTOR PRIVADO. INMOBILIARIAS**

INMOBILIARIA FANELLI.

¿Hace cuánto que está la inmobiliaria en la Villa?

Yo hace un año y medio casi, con la mía propia. Yo trabajé muchos años con otras.

¿Y cómo es la experiencia de trabajar en un destino turístico principalmente? Por ejemplo, no es lo mismo vender un lote en La Pampa que acá.

Si, se maneja otro público. Que es, hay lugares que solamente las viviendas se usan para uso particular y acá combinamos más con gente turística que usamos sus propiedades para turismo, para venir en verano, en invierno.

¿Prima más la demanda turística?

No, son diferentes épocas. Lo poco que se está haciendo en los últimos años es más para el uso permanente que turístico sí. Eso lo da el mercado viste, hay épocas 2003, 2004, 2005 que abundaba la inversión para turismo, hoy por hoy se da más para uso permanente.

¿Qué tipos de productos inmobiliarios se vendían en el 2002, 2003?

Tierras para construir para el turismo, cabañas, para hostería.

¿Y actualmente?

Hoy, mucha gente viviendo permanente así como hay mucha demanda de alquileres permanentes, también la gente busca lotes para construir su casa, quieren dejar de pagar alquiler, o lograron vender en Buenos Aires, bueno su lugar de origen y vienen con el dinero para ver si pueden comprar acá.

¿El segmento es de clase media, o hay grandes inversores que vienen a comprar grandes lotes para hacer complejos turísticos?

En este momento es mas clase media para este tipo de destino que te decía, el inversor todavía post volcán no ha llegado mucho, mucho. Por ahí viene uno cada tanto tienen pesos y necesitan sacárselos de encima pero dada la situación económica de hoy, pero el inversor que venía antes ya no es tanto como antes.

¿Tienen productos inmobiliarios en urbanizaciones cerradas?

No. Tengo algunos PH, chiquitos. Como yo hace tiempo que estoy solo, hay otros colegas que deben tener seguramente, muchos años hace que están abiertos.

¿Qué más puede decir de la demanda actual de los productos inmobiliarios?

Generalmente es gente que viene en invierno, gente que anda paseando vienen y consultan cuánto vale un terreno, una casa. La idea, el sueño es tener una casita en la cordillera, los lagos. Pero no es que abunda la mayoría pregunta para ver si pueden comprar la casa o terreno para venirse a vivir. O ya están viviendo, están alquilando y quieren comprarse algo.

Ustedes las inmobiliarias, ¿Pueden suplir esa demanda?

No es que abunda la demanda, hay mucha oferta también. Somos 14 inmobiliarias imagínate, y ninguna cerró. Estamos todos abiertos asique hay bastante oferta. No es que venga mucha demanda, lo que cuesta mucho hoy es cerrar la operación con la forma de pago, por el tema del dólar y el peso viste. Viene gente con pesos y hay dueños por ejemplo, que les gusta esta casa pero el dueño no quiere en pesos. Entonces ya se te cae la operación. Tal vez hay una persona que va a otra inmobiliaria y consiguió otra en otro lado, a otro colega y terminó comprando igual pero a veces se te caen operaciones por ese motivo, porque los dueños no aceptan pesos o por ahí aceptan la mitad, y la otra mitad en dólares entonces, hoy por hoy cuesta mucho llegar a un acuerdo con la forma de pago, más que el precio viste.

¿El municipio contribuye de alguna forma con las inmobiliarias? ¿Exenciones impositivas o alguna forma de motivar al negocio inmobiliario?

No, no. Lo que tiene el municipio es que si vas con proyectos que tienen algún interés público bueno se sientan a conversar, bueno, le buscan la vuelta para aprobarlo, pero últimamente por lo que he escuchado mucha aprobación no hubo. Lo que sí *flexibilizaron mucho el Código de Edificación*, para poder fomentar la construcción, ampliaron el Código para que la gente construya un poco más viste, pero después en general, vos vas al municipio y te escuchan, pero no es que se nieguen y te cierren la puerta. **¿Trabas?** Y dentro de las medidas, de la parte legal que tiene el municipio, ellos te prestan atención y ven que estás pidiendo cosas que no corresponden ahí empiezan los problemas, pero bueno, pasa en todos lados no solamente acá. Pero a veces es entendible, porque hay gente que viene con proyectos irrisorios que tampoco vale que se lo aprueben todo. El problema en la Argentina es buscar el equilibrio en todo, no solamente en la parte inmobiliaria, o nos vamos para un lado o nos vamos para el otro viste eso es lo difícil, si el argentino fuera un poco más equilibrado y un poco más sentido común de las cosas sería mucho mejor todo.

¿Cuáles fueron las primeras inmobiliarias de la villa además de Inamot?

Si, primero estuvimos nosotros después vino Pincemín y después vinieron todas las demás. Frixione no hace mucho que está, 12 años, nosotros estamos hace 25 años. Primero nosotros, después Pincemín, después Pezone y Fernandez Barrio, y después viene todo el resto. O sea de 3 pasamos a ser 11 o 12 creo.

Y esas primeras inmobiliarias que fueron las pioneras acá, ¿Fue porque tuvieron visión del destino?

No, en realidad lo del tema de nuestra inmobiliaria específicamente, se vio motivado porque el socio accionista principal, que ya falleció, creador de Inamot en este caso, que se llamaba Juan Feges, vino con la idea de *hacer urbanización en primera instancia*, urbanización de tierras. Comprar grandes fracciones, urbanizarlas, dotarlas de los servicios y salir a vender las tierras. Ese fue el primer espíritu, con ese criterio se largo luego la primera parte de la urbanización que fue Arauco, el loteo Arauco, y bueno, con ese loteo empezamos a mover un poco lo que es la parte inmobiliaria pero todavía ni siquiera estábamos constituidos como inmobiliaria en el mismo loteo, no teníamos oficina acá en el centro.

¿A quiénes les vendían?

Y a los turistas, a los turistas que pasaban y veían que decía que se vendía un lote y mucha gente subió y los primeros que compraron fueron dos señores ingleses, uno que vive hoy en la actualidad que tiene casi 80 años, Maitland y el otro señor se llama Jhon Balkler. Fueron los dos primeros compradores de los primeros lotes, los dos mejores lotes con vista al lago que tiene una vista *muy franca al lago*. Así que más o menos, ese fue el inicio del comienzo de la actividad en nuestro caso. Si bien existían otros que podrían haber comercializado no lo hacían en forma institucional, es decir, no había un negocio a la calle. Del '76 que después vino la guerra con Chile en el '78', todo eso digamos, se paralizó porque la villa quedó totalmente paralizada a raíz de este conflicto con Chile porque nadie quería venir a la villa. Entonces la venta de ese loteo como que trastabilló y se paralizó un poco. Referenciando un poco de aquella época, ahí se hacen las primeras ventas y bueno viendo que más o menos venía una demanda importante, mi finado socio, empieza a pensar en el tema de armar una oficina en Villa la Angostura. Pero en el interín, la economía del país quebró, a partir del golpe de estado todo se disparó, todo fue una cosa distinta. Mi finado socio se vuelve a Buenos Aires y quedamos como una especie de sociedad. En esa época sí, mi finado socio vislumbró que la villa podía ser un gran potencial de venta en cuanto a la parte inmobiliaria donde fusionan cuatro sociedades, que eran Occidente, Titulio, Inamot y Accionarias. Fusionan en cuatro sociedades que se llaman *Monte Belvedere*, y compran 1000 hectáreas en Villa La Angostura, compran Bandurrias (200 has con un loteo de 40 Has.), Las de Pascotto que eran 200 Has, y bueno Selvana que eran 40 hs. Más, es decir, fueron sumando, sumando y sumaron 1000 hectáreas, pero en el interín, como la economía venía muy para atrás, terminó quebrando la sociedad, a los cuatro años de haberse formado presentó quiebra. Y en ese momento quedamos prácticamente boyando porque la villa cayó en un pozo depresivo total, no se vendía absolutamente nada y la gente de la villa vivía de lo público.

¿Y en ese momento la gente venía por turismo igual?

Si, la gente venía a vacacionar a la villa. Las poquitas hosterías que habían, todavía era muy precario no era la villa desarrollada que vos ves hoy, es decir recién estaba en la primer etapa de desarrollo y tampoco se vislumbraba lo que iba a ser a ciencia cierta, una villa potencial como lo es hoy.

Bueno la cuestión es que pasaron dos años, y en el año '84 mi finado socio regresa a la villa y vuelve habiendo prácticamente quebrado, pero salvado parte de su capital, y largamos nuevamente con el tema de la inmobiliaria y otra sociedad que teníamos paralela asique tibiamente en aquel momento en el año '84 abrimos una oficina en la esquina y largamos con la inmobiliaria. Y bueno de a poquito se fue empezando a mover, en el año '84. De ahí fue creciendo levemente hasta que llegó a un pico en el año 92' noventipico cuando vino el asfalto y el gas. Son los dos elementos como ahora estamos esperando el interconectado y que se amplíe el gasoducto cordillerano, otra se vez fijate que se vuelve a repetir la historia casi cada 10 años se vuelve a repetir, donde de alguna manera esos dos elementos que son, la energía y el gas, son dos elementos básicos para poder desarrollar la construcción y todo lo demás porque si no, no puedes hacer nada. Hoy vendes un lote y le digo al señor, bueno me lo vendes con los servicios, y yo te digo que sí pero no te prometo que te van a conectar el gas, los de Camuzzi no están conectando el gas.

¿Y eso es un problema a la hora de vender?

No, no es un problema porque la gente *lo compra igual* y está esperanzada que en algún momento lo van a solucionar. De hecho Pechén el otro día firmó un convenio con la gente de Camuzzi para poder hacer la ampliación del gasoducto que ya estaría, es más el otro día estuve con el intendente hablando, acá informalmente en un café, que me decía que eso viene, que eso es una obra que está comprometida porque está comprometido Bariloche, Bolsón, Jacobacci, nosotros y bueno y estamos en una situación compleja porque acá, nosotros después del volcán y con todo el tema del corralito y la situación esta del dólar, se paralizó todo el tema inmobiliario, se planchó. Si bien existen algunas operaciones aisladas acá en la villa el tema con los cedines (blanqueo de capital), acá no hubo ni una sola venta con esa forma, asique bueno hoy por hoy con el crecimiento que ha tenido desde el año que yo te comento, desde el 92' 93' para adelante, levantó así como una ola de alguna manera todos aquellos que estuvimos al tanto y que pudimos hacer algo, aprovechamos y realmente ahí fue donde nos pudimos ubicar económicamente mejor, y ahí fue donde vinieron todos los emprendimientos, todas las hosterías, los hoteles, los hostels, todo lo demás que se generó y que de alguna manera ahí tuvimos ganancia todos, porque nosotros somos los primeros filtros en la parte de la venta, pero después está el agrimensor, el arquitecto, el que limpia, el que vive de la parte de la construcción, los comercios, locales que venden materiales, electricidad, bueno lo que se te ocurra. El barrio denominado El Mallín, es donde está la parte más populosa del pueblo, justamente tiene mucho que ver con la mano de obra que absorbe el pueblo para poder generar, porque ahí vive gran parte de la gente que conformó el barrio, eran descendientes de chilenos, ¿Porqué? porque estamos tan cerca de Osorno, que muchísima gente que estaba acostumbrada a trabajar porque no te olvides de la historia de Chile, digamos, estuvieron sometidos durante mucho tiempo y los tipos sufrían muchísimo lo que era la economía chilena era muy estricta, y acá se encontraban con que hacían una zanja de diez metros y cobraban diez veces a uno lo que les pagaban en otro lado. Entonces se radico mucha gente chilena y esa gente chilena hacía volteo y limpieza, habían carpinteros, albañiles, mayormente limpieza y, los albañiles eran por ahí una mezcla entre gente paraguaya y boliviana que también se arrimaba que venían a radicarse, de hecho hay varios. Bueno, después se empezó a hacer una mezcla porque vino gente de todo el país y vino de todo, asique como vino gente a invertir, también vino la gente de la mano de obra, no es que solamente vinieron los capitalistas y se radicaron y listo, no, vinieron todos, o sea, hay un crisol, hoy por hoy tenes gente de provincia de Buenos Aires, de Córdoba de San Luis de Chaco, de Formosa.

¿Esas personas fueron turistas en algún momento?

En algunos casos sí, vinieron como turistas, pero en otros vinieron buscando trabajo, vinieron con una mano atrás y otra adelante, y estuvieron en condiciones pésimas, y se quedaron igual. Conozco varios casos, inclusive, porque yo también me he dedicado a la construcción, y lo he hecho y hemos tenido gente que se ha venido así. Lo que vos decís por ahí se da en otro ámbito, en otra franja, un poquito más arriba de lo que vos te imaginás.

De todos los productos inmobiliarios que Uds. tienen en oferta, ¿Qué es lo que más busca la gente?

De todo un poco. V tienen buscando lotes, para invertir y hacer un proyecto, para poder radicarse. Lo que ocurre es que la tierra fue quedando con un piso más alto que nunca, por lo tanto hoy, vos un lote de 1000 mts en la zona de Barrio Norte, no baja de los US\$ 50.000 o US\$ 60.000 y no son dólares oficiales *son dólares blue* o sea que no es que vos venís y decís hago la cuenta de 60 X \$6, no, vos venís a comprar un lote de 1000 y son \$600.000, es decir nadie de los que tienen tierra quieren vender el lote en un dólar que no sea el que podés ir a comprar, el billete, porque haces la conversión al dólar oficial es como que la gente siente que pierde plata, porque dice que yo estoy vendiendo los lotes a un valor que no es el real. Así que bueno, todos esos fenómenos, corralito, dólar paralelo, todo eso ha generado que la villa sea haya bloqueado en ese aspecto. Si bien te vuelvo a repetir, hay ventas, pero *ya no es como antes que uno despachaba*, hubo un tiempo que despachabas los lotes hoy la gente viene y compra *el que tiene el dinero disponible*, el que tiene los dólares declarados en su declaración jurada, tenes que tener todo en regla, si no, no podés comprar nada. Si bien sigue habiendo un margen para poder escriturar la gente trata, de blanquear prácticamente todo, porque está necesitando para entrar en el circuito de la economía, dinero disponible. Entonces hoy por hoy todo eso fue, digamos yo considero que está bien, esa es una de las cosas apoyo de este gobierno, que fue haciendo de esto un tema, que si bien a mi me perjudica, pero beneficia a un monto de gente, porque de alguna manera todos tendríamos que pagar impuestos para que esto funcione. Si vos pagas todos los impuestos el negocio no te da, ¡No te da, pero te lo puedo firmar!, por eso te digo, cuando uno encara un negocio de este tipo así relacionado inmobiliaria- turismo, tuvo épocas en que brilló, pero después si vos no tenes un poco de espalda y no tenes otra actividad que te haya dado una economía como para que vos te mantengas como es mi caso que yo hice las cosas más o menos bien en su momento lo cual me permite hoy por hoy tener una renta, por alquileres digamos, no sé si podría estar a la calle con la inmobiliaria así como estoy ahora, que puedo llegar a la hora que quiero, que hago lo que quiero, no sería tan así. Los que trabajamos más o menos bien somos poquitos, digamos, de las catorce inmobiliarias que hay, los otros la están padeciendo o sea, todos tratan de pescar pero.

¿Cómo funciona el rubro?

Esto es así mira. La forma en que trabajas, la recomendación, la antigüedad en la que estas en el mercado, y de alguna manera la mercadería que manejas. Entonces esas cosas hacen que la gente, bueno la localización también tiene que ver, el punto de venta también, que productos vendes, el negocio inmobiliario tiene que ver con la localización y bueno, todo lo demás que te agregué. En función de eso, bueno la atención, elemental es la atención, es decir, yo no puedo atender a la gente como si estuviera vendiendo una birome, yo tengo que saberme expresar, saber el Código Edificatorio. Yo trabajé mucho en el COMPLADE, el COMPLADE es una ONG que tiene voz pero no tiene voto en el municipio y que fue una creación del intendente que está hoy, pero que lo hizo en otra gestión, digamos fue una idea del Movimiento Popular Neuquino que de alguna manera hizo que creara una ONG que pudiera participar en distintos temas que el Concejo Deliberante tocaba y lo mandaba a la consulta. Suponte Barrio Norte, los usos, por ejemplo para que te des una idea, el Código dice que para Barrio Norte vos tenes, que el FOT es del 15% y el FOS es del 20% o sea, el FOS es la planta baja, es el factor de ocupación de suelo, donde vos haces la pisada y es la planta baja de una casa y el FOT es el Factor de Ocupación Total, es decir, la sumatoria de los dos. Entonces, suponte que vos tenes un lote, hoy esto cambió lo subieron un poquito más, y tiene tamaño de lote para empezar, menos de 2020 más de 2025 entonces por ejemplo, vos tenes un lote de 2000 multiplicás por 25 % y te da qué podés construir 500 mts², yo tengo que usar esto, o saberlo, en general no saben. Entonces, cuando entra un cliente

y dice bueno me gusta un lote en Bandurrias, lote en bandurrias 3500 mts, FOS y FOT, 15 y 25 o 15 y 30; cuántos volúmenes puedo hacer, cuatro. Bueno entonces haces 3500 por el 25% te da 875 mts² y cuántas unidades puedo meter, bueno si vamos a hacerlo en turismo, en turismo vos tenes un límite, porque la 1414 te dice que vos podes hacer cuatro volúmenes, no más, para poder hacer un complejo turístico. Ahora si vos quieres averiguar cuántas personas podes poner, tenes que dividir por 13 que es la densidad que ahora cambiaron, entonces te da que podes meter 67 personas en un lote de 3500 mts. Cómo repartís esas 67 personas, y bueno depende de lo que quieras hacer, en cada cabaña podes meter 2, 4 6 u 8 o bien podes hacer una doble para hacer cantidad de habitaciones. Entonces, vos más o menos al tipo lo tenes que asesorar, yo se que después va a ir o a turismo a cerciorarse o va a buscar a su arquitecto para poder, pero la información que yo le estoy dando al tipo tiene que ser la correcta. Hay una cierta línea que después tenes que seguir para poder hacer todo lo que es la venta, y lo primero que tenes que hacer es si existe el título de propiedad que esté a nombre tuyo, que vos estés legalmente casado o que estés soltera, juntando toda la documentación se la llevas al escribano y el escribano es el que después puede decidir si está todo bien. Entonces, la relación de la inmobiliaria con el municipio tiene esa relación, es decir, yo soy el primer filtro que tiene que informarle a la gente cómo sería. Y después quizás viene la otra pregunta, y si yo hago cabañas o hago hosterías, qué renta voy a tener; pero no flaco, me tenes que decir qué tipo de producto vas a armar, a qué vas a apuntar, a una hostería 2 3 estrellas, hostel, cabaña, que tipo de franja, porque ahí yo si te puedo decir a cuanto podes alquilar una cabaña por día también lo sé, porque nos dedicamos a la compra y venta... Pero como verás, hay una gran responsabilidad. Pero digo, es interesante saber que al menos en mi inmobiliaria yo espero que salgas de acá con el 100% de la información totalmente realizada, porque de alguna forma, el paso siguiente que vos deberías dar sería decir, bueno me voy de acá con todo lo que este hombre me dió, y ahora decido qué hago. Y si *veo que no te puedo convencer y bueno, te confundo* (risas).

Con respecto a los productos que están destinados para la vivienda y aquellos que están destinados para la actividad turística, ¿qué es lo que más se busca?

Es difícil de poder establecer, lo que más busca la gente cuando viene a visitar, Villa La Angostura, muchos quieren averiguar por lotes y buscan hacerse una casa para venir a vivir o cambiar de vida o venir a hacer una explotación turística, lo que pasa que vos hoy por hoy todos los complejos de los que hemos hablado que se han hecho tanto en la zona de Puerto Manzano, son proyectos de alta envergadura, estás hablando mínimo de US\$ 600.000 para arriba entonces no es para cualquiera. De alguna manera Villa la Angostura es un destino turístico y más después del volcán, pero todavía no estamos a la altura de poder competir con un centro como es San Martín, San Luis o muchos destinos. La villa funciona por fuerza propia, es decir, la gente viene y la atendemos, pero no estamos 100 % preparados, por la infraestructura por un lado y también porque no hay capacitación, porque teóricamente, la gente, los comerciantes tendrían que armar con la Cámara Hotelera, la Cámara de comercio. No todos saben manejar internet, no todos pueden o quieren pagarle a una agencia para comercializar los productos, o tienen página web.

*Muestra casas y fotos en la página web que tienen en alquiler, por ejemplo, en Muelle de Piedra: Casa para 11 personas con un valor de u\$U18.000 el mes, o la quincena.

Por eso te digo, esto no es que siempre se te da, no es que podes tirar manteca al techo, no es que toodos los años las alquilás, por ahí tenes suerte y te aparece un señor que llama por teléfono y te dice estoy buscando una casa de tales características, y se la alquilaste. Es justamente de 15 días a la fecha y que la gente empieza a llamarte y te busca para eso.

¿Y urbanizaciones cerradas cuántas tienen?

No, no hay muchas, en realidad no hay muchas porque este loteo (Muelle de Piedra) digamos fue una figura de barrio cerrado porque justamente la municipalidad no quiso permitir una urbanización simple en aquel lugar, y le quería apropiarse, y que hubiera entrada de la *gente común a la playa*, y vos no puedes hacer una urbanización cerrada donde está la Zorreguieta, no puedes dejar entrar a cualquiera. O sea, está bien, vos me vas a decir, pero es demasiado exclusivo y demasiado elitista, y si, es como un barrio cerrado en Buenos Aires.

Entonces en este circuito urbano ¿Es difícil vender lotes?

No, se vendieron lotes, lo que pasa es que fue un circuito muy cerrado y muy caro.

¿Y de dónde eran las personas?

Vino gente de afuera, por ejemplo compró, la Zorreguieta compró ahí adentro, gente de mucha plata de Buenos Aires, compraron también unos brasileros, unos uruguayos, es decir, un poquito de todo. Normalmente la gente que tiene capacidad adquisitiva, viene de Buenos Aires, el 80 %. El extranjero los hicieron acá ingresar a unos brasileros porque tienen sociedad los argentinos en Brasil, tienen un complejo entonces le dijeron, los invitaron a participar del negocio, pero el que armó esto es un tal Abelardo, que compró la fracción con otro paquete de socios, hicieron una muy buena urbanización y bueno les dio muy buen resultado, vendieron todo y dieron vuelta. Si bien, iban a hacer algo mucho más grande, los agarró justamente una devaluación en el camino, y no sé si pagaron la fracción completa en US\$ 7 u US\$ 8.000.000 y habían pensado en sacarle US\$ 20/ 22.000.000 quedaron con la mitad, porque los agarró una devaluación en el camino. En la Argentina, cada diez años tenes un desastre, entonces eso también es para tenerlo en cuenta.

Y sumado a lo que les pasó con el Volcán...

Claro, bueno lo del volcán a nosotros nos perjudicó en todo lo que sea venta, alquileres, y todo lo demás porque tuvimos que bajar el 50% porque no pasaba nada.

¿Y la rentabilidad en ese momento cómo la afrontaron?

La provincia ayudó con un crédito del IADEP y nos prestó plata a pagar Tasa Cero para limpiar las propiedades, porque no sabes lo que era. La verdad sinceramente fue muy duro. Mucha gente llamó preguntando a ver si había oportunidades, pedían disculpas pero decían: *Bueno yo igual te quiero preguntar si hay algo para comprar barato, alguien que quiera vender regalado*. Eso me enojó bastante, encima que uno está pasando por esta situación, y les decíamos por el momento no hay ningún muerto gracias a dios asique no hay nada que se pueda regalar, los precios se siguen manteniendo. Así les contesté a diez personas que llamaron.

Después de esto, ¿Vino más gente a comprar?

Sí sí, después tuvimos un buen verano, porque desapareció marzo abril, casi un año después. Volvió la tranquilidad de a poco, no solamente a comprar sino a visitar y la temporada fue medianamente buena y la de verano fue muy fuerte, fue muy buena. Esa temporada de verano la villa explotó era una cosa no lo podíamos creer hubo un 96% de ocupación, asique la gente acompañó la gente dijo *voy a ir a la villa a ayudar esta gente*.

¿En su balance se notó ese crecimiento respecto de años anteriores?

Si porque se alquiló todo, empezaron a movilizarse los negocios empezó a regularizarse todo. La gente volvió a comprar, no en masa como antes pero se normalizó bastante. Y bueno, son etapas, tres meses buenos tres meses te quedas con los brazos cruzados y bueno, así venimos con la inmobiliaria.

Última pregunta, ¿Puede identificar alguna etapa fuerte en la que la demanda turística y/o de viviendas y lotes, fue muy marcada o tuvo un pico de crecimiento para las inmobiliarias?

Yo te diría que del 96' al 2000 fue una época marcada y después te diría, yo estuve parado en el 2000, 2001 cuando explotó lo de De La Rúa 7 meses, y de ahí al 2005 otra vez se marco otra etapa de crecimiento en la Argentina muy importante, como será que de la devaluación volvieron a los precios de antes en 5 años, o sea que, si fue marcado, esas dos fechas son para tener en cuenta. Y después desde esa fecha hemos mantenido la historia.

INMOBILIARIA FRIXIONE PROPIEDADES

¿Hace cuántos años que funciona la inmobiliaria?

Y hace 12 años, desde el 2001.

Esa fecha es muy importante para tener en cuenta a las personas que vinieron a vivir a la villa.

Si, más adelante, a partir del 2002 en realidad. Hubo varios acá en VLA, por ejemplo en los '90 hubo una gran migración también, de todo lo que es la capital y viste por un cambio de vida digamos. En el 2002 fue diferente, fue más por el problema serio que había entonces ahí por la inseguridad, todo el tema de la pesificación, el tema del corralito, hubo otra venida.

La inmobiliaria desde ese lugar, ¿Cómo fue con la demanda? ¿Qué productos ofrecía? ¿Qué era lo que más se demandaba?

Y mira, hubo mucha inversión, lo que pasa es que yo te lo comparo con los '90, porque en los '90 hubo mucha real inversión, ósea cómo te explico, hubo además de la ruta con Chile, que se asfalto me refiero, trajeron el gas natural, la telefonía cambió totalmente, todo el sistema digamos de hotelería, y ahí fue donde realmente, se hizo el Centro de Convenciones, y eso trajo un gran impulso, también que (en ese momento vinimos nosotros por ejemplo, vine yo). Ese fue un gran lanzamiento de Villa la Angostura, a partir del 2002 viene el gran lanzamiento y es que viene otro tipo de inversión, te podría decir, en menor monto no cierto. Se vendían mas lotes, intentaban sacar lo que les quedaba del corralito y entonces lo volcaron acá, la gente con el tema de los bancos quedó muy asustada, entonces quería ver ladrillos viste. Entonces se empezó a tener ese tipo de inversión, no te diría tanto la inversión importante, sino la inversión más familiar, más chica. Y sí lo que pasó es que se fueron vendiendo complejos hoteleros, cambiaron de manos. Después también se hicieron varios loteos viste, siguiendo más como en Buenos Aires, más privados, *pero no muchas eh, muy pocas* porque acá tiene como otro sistema como acá hay tanta naturaleza y tanto para fuera, entonces no necesitas muchas amenities adentro, entonces hay loteos como el Barrio Las Lomas que es chico, son de 20 lotes viste y ahí cada uno se hace su casa y por ahí no son los que viven acá viste. **¿Es privado Las Lomas?** Es privado, sí.

En ese momento, ¿Estas personas qué buscaban?

Ehm, de entrada la gente no quería mucha urbanización cerrada porque acá era la gente de acá y los que venían. Después como ya vienen los problemas de inseguridad de otros lados viste, también da cierta tranquilidad que *si vos te volvés a Buenos Aires viste, aunque sea esté perimetrado*, y ahí se empezó a vender bastante lo que es, pero no hay mucho acá. Está sí, Muelle de Piedra, está Bandurrias, Las Lomas, Cumelén, hace mucho tiempo, y alguno que otro. Por ejemplo, el Barrio Las Lomas está dentro de un Barrio más grande que se llama Lomas del Correntoso. Lo que pasa que este está perimetrado con acceso por la ruta y nada más. Pero no hay muchos viste.

¿Y dónde están ubicados los que Uds. Ofrecen?

Bueno, este que te digo está todo vendido sobre la ruta de acá a 10 cuadras (Los Notros 6, Av. Arrayanes, centro de VLA). Después está el Rincón de Lynch que está Maikana pero son barrios que son libres, digamos, de libre circulación.

Con respecto a los servicios que llevan a estos barrios cerrados, o a los loteos que son más hacia afuera, donde quizás no lleguen, ¿Puede ser que el tema de la construcción de urbanizaciones cerradas genere esos servicios?

No, mira, lo que pasa es que Villa La Angostura tiene como un ejido con dos lugares, uno de entrada y otro de salida y ahí termina el ejido, no puedes ir más para allá, está como hecho. Viste cuando vos entras, que está la caminera bueno ahí está Muelle de Piedra es un límite, y está la salida y después viene Parques Nacionales así que no se puede crecer para afuera. Lo que está adentro ya está loteado, y los servicios, bueno es un problema serio viste. Porque por ejemplo, la parte eléctrica no da abasto, y se produce con generadores con gasoil o con combustible, entonces ahora por suerte, después de lo del volcán, y además por la demanda que hay de hoteles y todo, se está haciendo, porque tampoco había inversión porque viste es como quien pone primero el huevo o la gallina, porque viste al no haber inversión y no haber suficientemente electricidad tampoco había inversión porque como se hace un hotel de 50 o 60 habitaciones te quedas sin luz acá. Se está haciendo la conexión subterránea que es muy importante, primero por la contaminación visual y después también por las inclemencias del clima lo que hace es que también hay una tormenta y se cae un cable y quedamos todos sin luz, en cambio, al ser subterráneo, es una inversión muy interesante. **¿Y eso lo está haciendo un privado?** No, lo está haciendo la provincia.

¿De qué tipo de producto inmobiliario hay más demanda?

Y depende de las épocas viste, ya te digo en el '90 había mucho para hacer grupos de cabañas, hotelería, inversiones más importantes. Estaba la convertibilidad y había una *sensación de que eso iba a durar siempre*. Después vino todo el lío del 2001 y después se cambió digamos a comprar más lotes, más casas, y ese tipo de, o incluso transferir hotelería chica, se volvía a vender no cierto.

Pero ahora por ejemplo, la demanda turística, ¿Es más grande que la de casas y lotes?

¿Turística me decís vos?

Si, la de alquileres temporales.

Ah bueno, la de alquileres es tremenda más que la permanente, la gente, no hay alquileres. Porque qué es lo que paso, como te decía no había inversión importante recién ahora con esto de interconectados y a lo mejor mucha restricción en la parte de lotes, porque a diferencia de otros lugares, acá se hizo muy restrictivo. Porque por ejemplo, para poner un hotel vos tenías que poner, un lote de 3500 mts con lo cual te salía carísimo, o sea no era rentable. Eso evitó, durante mucho tiempo, la inversión en grandes cosas. O sea es difícil de entender a lo mejor, porque vos para poner en un lote 3500 mts que a lo mejor te vale US\$ 350.000 arriba le tenes que poner la construcción pero además restrictivamente porque no puedes hacer más de no sé,

3 cabañas por decir, no te es rentable, entonces la gente decidió invertir en otros lugares, o en cosas chicas, familiares, pero la parte inversión grande que es la que se necesita en estos lugares para que de mucho trabajo, no se pudo hacer porque se hizo muy restrictivo, ahora se está cambiando. Pero hay una período de tiempo que queda sin inversión, lo que sí, tampoco hay para alquilar permanente, también que al ser tan restrictivas las ordenanzas, que está bien en cierta forma, pero ahora se está adecuando porque lo que hacían restrictivo era la cantidad de metros, y unidades, pero a nivel medioambiente, yo creo, creemos (la parte comercial) que es mejor unificar, en un bloque algo rentable como 20 habitaciones por así decir, y no 3 cabañas que además tiras un montón de bosque, y no es rentable. Porque en 3 cabañas no vive una familia, entonces todo eso fue lo que paró la inversión grande en estos años, y después lo mismo un lote para hacer cuatro casas para alquilar permanente también, te salía más caro que en Bariloche y en San Martín, y ahora no hay casas para alquilar. Además de lo del volcán, no cierto, que también paró la construcción, también eso hizo que tengamos un terrible problema de alquileres permanentes. Por ejemplo se abrió el hospital y hay 150 familias que vinieron pero no tenemos casas para alquilarles, están más o menos ubicados pero con problemas no. Y eso hace que la demanda levante los alquileres, los dueños se ponen más exigentes y hay un problema con eso.

Entonces ¿Tienen mucha demanda de alquileres permanentes para esas personas que quieren poner su negocio o para vivir?

Por ejemplo, sí. Si trabajan en el hospital o en cualquier lado o mismo, acá es una población muy joven tienen chicos chicos, y viene gente muy joven. Se necesita urgentemente viviendas para alquilar, y se necesitan también planes sociales *porque no cualquiera llega a un lote de US\$ 100.000 o de US\$ 50.000*, para la gente joven se hace muy difícil viste, si hubiera planes, como el mismo que hay ahora de PROCREAR, si se extendiera a la gente joven con sueldos no muy altos y hubiera loteos mas chicos, se podría hacer más fácil porque un lote de 400 o 300 mts saldría US\$ 20.000 y ahí se podría acceder, la gente a créditos.

¿La construcción genera empleo?

Muchísimo, en realidad acá, más que el turismo, la principal industria fue la construcción. La demanda turística es una y la demanda permanente es otra totalmente diferente, pero bueno, para la parte turística se necesita gente que trabaje, que viva y no se puede vivir en una casa que la quieren alquilar a \$1000 el día. Se necesita planes para que la gente pueda vivir

¿Sería la primera necesidad en la actualidad?

Si si, es esa la primer necesidad en el pueblo y la parte de los servicios que digamos que, inversión de infraestructura. Esas dos cosas, son fundamentales. Porque te cuento, el Centro de Convenciones está, que eso atrae a mucha gente que necesitas darle infraestructura, está el interconectados, pero falta tiempo. Y después las conexiones de gas, no hay conexiones de gas nuevas.

¿Las inmobiliarias tienen problemas con esas condiciones en el destino?

Claro, ahí está, las inmobiliarias además vienen teniendo problemas hace rato por el cepo cambiario porque los propietarios quieren defender los dólares. Hay todo tipo de negociaciones, igual se hacen sin mayores problemas, pero muy poco. Por estas mismas circunstancias.

¿Qué sucede con las regulaciones por parte del municipio? El Código de Edificación por ejemplo.

Limita un montón, ahora la han hecho más flexible y está buena. También tenemos *el problema de la Ley de Bosques*, la Ley de Bosques limita todo lo que es el bosque viste, es ley nacional, pero eso está bien,

pero tendría que, se está flexibilizando, pero tendría que ya que hay lugares intangibles, buscar lugares donde pueda vivir la gente porque donde hay un hotel hay mucho empleado, y servicio y tienen que vivir en algún lado. Yo creo que debería haberse urbanizado bien, todo lo que uno ve mal en otro lado, por ejemplo uno va a Bariloche un horror cómo se ha arruinado, cuando yo era chica eso era una belleza, y es un horror como se ha arruinado, entonces en lugares como estos tienen que haber buenas urbanizaciones, planificadas, con su, por ejemplo vos vas a Chile y primero, simplemente lo comparo porque lo veo, hace diez años o quince era nada, y vos vas y primero lo que se hace es todo lo que es el asfalto en el barrio, toda la inmobiliaria, es como un loteo pero al revés no es que uno hace la casa en cualquier lado. Son casas chiquitas viste, entonces solucionan problemas de seguridad por el tema de la luminaria, o sea si vos ves *las cosas prolijas tendés a la prolijidad*, tachos de basura, es difícil que alguien tire algo afuera, y perteneces a una comunidad con todos los servicios, tema que acá se hace difícil, en todo el país me parece. Acá lo puedes comparar con Bariloche, que siempre acá nos comparamos para no hacerlo, toda la parte de atrás que era una hermosura, parece una cárcel, han hecho viviendas de cualquier manera, seguramente nadie las pago porque es un desastre como está. Porque donde vos hacinas a la gente es un lugar de delincuencia total mucha gente trabajará, pero viste no está urbanizado, es un desastre si vos ves de abajo es como un gran bloque gigante que no tiene que ver con el lugar, por eso uno ve la comparación y después decís bueno, primero hay que urbanizar.

Por ejemplo, ¿El municipio incentiva a la gente para que venga a vivir? ¿Vende el destino como diciendo venga a vivir a Bariloche, quedate?

Bueno Bariloche no conozco, yo te lo comparo porque lo veo desde el punto de vista inmobiliario. **¿Bueno y acá?** Acá ha crecido muy bien gracias a dios y porque la gente lo ha cuidado, en general la política interviene y mal. Creo que ha crecido de casualidad, y no hay un desborde de casualidad y porque estamos ya te digo con dos parques nacionales uno de cada lado, que evita que se esté tomando en algún lado. Acá hay un barrio por ejemplo, el primer barrio espontáneo que se hizo, El Mallín, que tiene problemas de cloacas, ha pasado eso viste se ha ido creando espontáneamente, pero como es gente trabajadora la primera que vino ha sido mejorado, o sea, aunque estén las construcciones sin planos, en realidad ni siquiera es de ellos, porque la provincia, no tiene escrituras. Esas cosas van atrás de las circunstancias, pero digamos que se irá a regularizar en algún momento, y eso se ha ido mejorando en cuanto a la propia gente que la habita. Pero no tienen servicios, las cloacas ahí viste, falta de todo. Y entonces empieza a aparecer la inseguridad como motivo siguiente, en cambio si vos lo planificas, cada uno tiene su casita, sus chicos, su escuela, su luz, su forma de llegar, sus colectivos, está como controlada la parte de inseguridad. Acá ha habido terrenos que tienen dueños y los toman, y nadie los saca viste, porque se complica y lleva su tiempo, este, igual es menos que en otros lados, porque está todo el mundo muy atento y es muy chico todavía para que desborde.

Ahora falta de nuevo otra vez inversión pública para que después vuelva la inversión. Otra gran cosa es el aeropuerto de Bariloche, trajo un cambio impresionante, el Centro de Convenciones también.

Ud. Vino hace 20 años a vivir acá, y ¿Cómo vio este cambio de los 90 y los 2000 en relaciona los residentes antiguos? Porque hay gente que viene con hábitos nuevos.

A diferencia de que te vas a vivir a otros lados, acá es muy abiertos, porque éramos muy pocos. Por ejemplo, el dueño de esta galería y de algunos locales son los Barbajelata que son muy conocidos acá que también venían de Italia. Porque no había colonias como en Bariloche, con una sociedad más bien cerrada. Aca eran, habían 300 personas y si las había, asique imagínate, pero está muy mezclado. Los antiguos pobladores se han casado con personas que venían después. Pero te vas dando cuenta y lo vas a aceptando, a partir del 2002 se hicieron mas colegios, se hizo el hospital, es como que te vas a costumbrando. Sí, me causa gracia ver esta cantidad de tráfico. Y nosotros cuando vinimos hicimos una hostería, porque también tenías que venir y procurarte tu medio de vida viste porque no había nada. Y fue la primera que se hizo, que trabajó todo el año, porque la hicimos sobre la ruta viste más cerca, porque era lo que faltaba aca tenias que rebuscártela. La tuvimos 6 años y después pusimos la inmobiliaria, era rentable vivis bien de eso. Bueno eso,

la parte inmobiliaria es la que manda es un negocio todo inmobiliario, finalmente, se crean los negocios para venderlos también.

Y los locales chiquititos en las galerías, ¿Son rentables?

Todos hemos hecho las mismas cosas viste, haces una cuenta que no existe pero también gastas menos acá los colegios son públicos en general, hay algunos privados, y funciona. Porque a diferencia de la costa que tenes dos meses y medio, acá mal que mal se vive todo el año con lo que se hace. Otra cosa que se hizo acá, eso sí, a nivel turístico que antes no existía, es todo lo que son las carreras, el K42, todas esas carreras que producen una entrada a lo largo del año entonces se vive. A parte todo lo que es de las Convenciones, que nosotros insistimos mucho en tener el centro de Convenciones y se hizo, porque en su momento también armamos la Asociación de Hoteles porque no había nada, y había que traer gente, insistimos con el Centro de Convenciones porque habíamos hecho cursos y un Centro de Convenciones te trae por ejemplo, 4 personas que no son familia, esa persona trae a su vez 2 o 3, pero si viene sola a su vez gasta 4 veces más que si viene con la familia porque no está tan limitado, y si son mujeres más todavía (risas). Si eso se pudiera, que se ha logrado bastante, que vinieron convenciones de los jueces que encima tienen buen sueldo entonces han generado muy buen movimiento, si se pudiera lograr durante todo el año que está bastante armado, en un lugar como éste, se vive, se vive. Pero ya te digo, todo es en base al negocio inmobiliario y construcción.

INAMOT PROPIEDADES		
PRODUCTOS INMOBILIARIOS		
ALQUILERES VARIOS	22	46%
CASAS EN VENTA	11	23%
LOTES	14	29%
FONDO DE COMERCIO	1	2%
TOTAL	48	100%

NITO FANELLI INMOBILIARIA		
PRODUCTO INMOBILIARIO		
LOTES	14	33%
VENTA CASA	12	29%
FONDOS DE COMERCIO	1	2%
COMPL. TURISTICOS	2	5%
VENTA LOCAL COMERCIAL	1	2%
ALQUILERES	12	29%
TOTAL	42	100%

CHOY BIENES RAÍCES		
PRODUCTOS INMOBILIARIOS		
LOTES	9	38%
LOTES	43	41%
CASAS Y CABAÑAS	6	25%
FONDOS DE COMERCIO	39	37%
INVERSION	5	21%
FONDOS DE emprendimientos (turísticos) LOCAL	4	4%
COMERCIAL ALQUILER TEMPORARIO	3	13%
COMPLEJO HOTELERO	1	1%
COMPLEJO HOTELERO	1	1%
TOTAL	24	100%

CAMPO HAEDO PROPIEDADES		
PRODUCTOS INMOBILIARIOS		
VENTA CASAS	23	51%
VENTA LOTES	17	38%
VENTA HOSTERÍAS	2	4%
FONDO DE COMERCIO	2	4%
FRACCIONES	1	2%
TOTAL	45	100%

PRODUCTO INMOBILIARIO	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS
VENTA CASAS Y CABAÑAS	297	36%
VENTA LOTES Y FRACCIONES	363	43,68%
ALQUILERES	114	14%
CAMPOS	11	1%
FONDOS DE COMERCIO	30	4%
VENTA COMPLEJOS TURISTICOS	13	2%
INVERSIONES	3	0%
TOTALES	831	100%

FUENTE: ELABORACION PROPIA (2013)

Propiedad Horizontal (PH INMOBILIARIO)¹

La **propiedad horizontal** es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la **propiedad horizontal** no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La **propiedad horizontal** permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal y, el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas. A la propiedad horizontal también se le llama condominio y ley de residencia permanente.

¹ http://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad_horizontal