

Procesos de transformación de destinos turísticos de montaña del norte de la Patagonia
Argentino Chilena por migración de amenidad o por estilo de vida.

Publicado en X Bienal del coloquio de transformaciones territoriales. AUGM. Córdoba.
Argentina | 2014.

Mesa temática
Ordenamiento Territorial

Título del trabajo
Procesos de transformación de destinos turísticos de montaña del norte de la Patagonia Argentino Chilena por migración de amenidad o por estilos de vida

Nombre del Autor/es
Otero, Adriana María y Zunino Hugo

Institución de pertenencia
**CEPLADES-Turismo. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue.
Argentina
CIEPatagonia. Universidad de la Frontera. Chile**

E-mail
oteroadrianamaria@gmail.com

Palabras claves
Migración de Amenidad, destinos turísticos, NorPatagonia

Resumen

El post-turismo puede ser definido, en un sentido limitado como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. Este enfoque incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada que en la forma de migrantes de amenidad o por estilos de vida, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno plantea una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana (Bourdeau, P, 2009).

En este contexto se propone describir procesos de transformación de destinos turísticos de del Norte de la Patagonia Argentino Chilena, a partir de casos de estudio abordados por el Ceplades-Turismo en San Martín de los Andes en Neuquén, Argentina y por el CIEPatagonia en Pucón y Villarrica en Chile.

La migración de amenidad y por estilos de vida se constituye por un número significativo de decisiones individuales que producen efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de los destinos turísticos. En el plano local, los migrantes gozan en general de una favorable recepción, por tratarse de personas cuyos capitales (cultural, económico, social) son percibidos como valiosos por los representantes del poder local. Pero el crecimiento turístico y poblacional impulsado por la migración de amenidad es parte de un proceso de construcción impulsado –entre otras cosas- por valores asociados a la

renta inmobiliaria, sin que los ciudadanos y decisores políticos reflexionen sobre sus implicancias sociales y ecológicas; por el contrario, en muchos casos los decisores políticos lo ven como un factor de crecimiento aunque acentúe desequilibrios territoriales y sociales.

El negocio inmobiliario asociado al proceso de expansión de primera y segunda residencia es una de las principales características de los destinos turísticos de montaña del Norte de la Patagonia que somete a una gran presión a su patrimonio, ya que en la mayoría de los casos avanza sobre zonas consideradas frágiles desde el punto de vista ambiental. Atrás de este movimiento existen una serie de procesos espaciales y sociales que están dibujando nuevas formas de ocupación del espacio que muestran la resistencia de algunos grupos al modelo de desarrollo económico y territorial imperantes en las grandes urbes del país.

Procesos de transformación de destinos turísticos de montaña del norte de la Patagonia Argentino Chilena por migración de amenidad o por estilos de vida

Palabras Clave: **Migración de Amenidad, destinos turísticos, NorPatagonia**

Introducción

El post-turismo puede ser definido, en un sentido limitado como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos. Este enfoque incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada que en la forma de migrantes de amenidad o por estilos de vida, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno plantea una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana (Bourdeau, P, 2009).

En este contexto se propone describir procesos de transformación de destinos turísticos de del Norte de la Patagonia Argentino Chilena, a partir de casos de estudio abordados por el Ceplades-Turismo en San Martín de los Andes en Neuquén, Argentina y por el CIEPatagonia en Pucón y Villarrica en Chile.

La migración de amenidad y por estilos de vida se constituye por un número significativo de decisiones individuales que producen efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de los destinos turísticos. En el plano local, los migrantes gozan en general de una favorable recepción, por tratarse de personas cuyos capitales (cultural, económico, social) son percibidos como valiosos por los representantes del poder local. Pero el crecimiento turístico y poblacional impulsado por la migración de amenidad es parte de un proceso de construcción impulsado —entre otras cosas— por valores asociados a la renta inmobiliaria, sin que los ciudadanos y decisores políticos reflexionen sobre sus implicancias sociales y ecológicas; por el contrario, en muchos casos los decisores políticos lo ven como un factor de crecimiento aunque acentúe desequilibrios territoriales y sociales.

El negocio inmobiliario asociado al proceso de expansión de primera y segunda residencia es una de las principales características de los destinos turísticos de montaña del Norte de la Patagonia que somete a una gran presión a su patrimonio, ya que en la mayoría de los casos avanza sobre zonas consideradas frágiles desde el punto de vista ambiental. Atrás de este movimiento existen una serie de procesos espaciales y sociales que están dibujando nuevas formas de ocupación del espacio que muestran la resistencia de algunos grupos al modelo de desarrollo económico y territorial imperantes en las grandes urbes del país.

Objetivo

Caracterizar la expansión de desarrollos inmobiliarios residenciales y turísticos producto de la migración de amenidad o por estilos de vida en localidades del norte de la Patagonia Argentina y Chilena, como formas de ocupación que reconfiguran las lógicas del desarrollo de estos destinos de montaña.

Componentes de la migración: amenidad y estilos de vida como factores de expansión de los destinos de montaña del Norte de la Patagonia Argentino Chilena

La modernidad tardía ha traído niveles de prosperidad, movilidad y acceso a la tecnología y comunicación. Si bien están disponibles en todo el mundo, estos beneficios no son sin embargo universalmente accesibles. Entre la minoría de privilegiados que pueden acceder libremente a los frutos de la tecnología y la libertad de movimiento característica del mundo globalizado se encuentra los migrantes de amenidad y por estilos de vida. (Mc Intyre, 2009). Junto a estas movilidades, el fenómeno de tenencia de viviendas múltiples ha experimentado un crecimiento importante en los últimos años, producto de dichos adelantos tecnológicos, permitiendo combinar trabajo, ocio y amenidades (Mc Intyre; 2008).

Moss (2006) aporta elementos valiosos para identificar las condiciones que caracterizan el proceso de migración de amenidad (Nakayama y otros, 2005):

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

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

- La elección del destino recae generalmente sobre una localidad bastante conocida, situada dentro del país (otra localidad de la misma provincia u otra provincia). Son raros los casos de personas que han atravesado el océano para migrar, y en esto se diferencian notoriamente de quienes vinieron hacia América en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX.
- La elección de una localidad turística connota fuertemente la actividad de los migrantes en el destino: si reciben fondos de sus lugares de origen, viven como si fueran turistas permanentes; si deben generarlos en el lugar de destino, se dedican a actividades relacionadas con el comercio o los servicios turísticos (Barretto, M., 2011).
- 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, como se verá más adelante.

Williams, Gill y Moore (1993) expresan que *“los migrantes de amenidad buscan su residencia permanente o temporal, en áreas donde pueden tener fácil acceso a recursos naturales y culturales de mayor calidad que los normalmente disponibles para ellos en sus domicilios anteriores. Atribuyen valor considerable a la presencia de características ambientales protegidas, mientras demandan oportunidades de crecimiento artísticas y culturales, instalaciones distintivas para compras y recreación, servicios de salud de calidad, y en algunos casos seleccionan opciones del empleo.”*

Por otra parte es necesario definir el concepto de migración por estilo de vida (para la experiencia europea ver el compilado de Benson y O'Reilly, 2009), asociado a la movilidad residencial como el resultado de una valoración personal y subjetiva de condiciones de vida

más “amigables” que presentan ciertos espacios, ya sea por el entorno, acceso a comodidades materiales (urbanización), potencialidades para desarrollar emprendimientos, establecer una familia y criar hijos en una ambiente con una construcción social y culturalmente distinta a la que se dan en los grandes centros urbanos (Mellander, 2011, Hoey, 2005).

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

Cuando las autoridades locales, simplemente permiten que el crecimiento suceda, sin advertir los problemas asociados a él, pierden la oportunidad de crear valor para esa comunidad: manteniendo sus características intrínsecas, estableciendo condiciones de estabilidad en el proceso de desarrollo y brindando sistemas de infraestructura eficiente para todos los residentes. (Otero y Gallego, 2006). Por lo tanto es importante centrar el debate en que el crecimiento del turismo en las áreas de montaña no necesariamente conduce a su desarrollo desde una perspectiva sustentable. Para ser competitivos y mantener su patrimonio muchos destinos de montaña de países desarrollados han adoptado criterios de control y *manejo del crecimiento*, que se refiere a “*un programa gubernamental cuya intención es influir en la cantidad, tipo y localización del desarrollo dentro de una jurisdicción local*.” (Bosselman, Peterson y Mc Carthy, 1999 en Otero, A. y E. Gallego, 2006).

Esta presión en las ciudades en general y en los destinos turísticos en particular puede vincularse al hecho que el capitalismo global dejó de tener como principal eje de crecimiento y especulación al sector fabril, trasladándose ahora el énfasis hacia los negocios inmobiliarios, que constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de espacios y las sociedades del mundo contemporáneo (Xavier Pereira e Hidalgo, 2008:8). El sector inmobiliario, que en el pasado operaba con carácter local, ahora pasó a hacerlo a escala mundial, por lo que los principales inversores tienen una aproximación internacional a la inversión inmobiliaria, lo que tiene impactos sobre las estrategias, los valores y los mercados (De Mattos; 2007).

Como componente específico a esta tendencia a la *metropolización expandida*, que se desarrolla asociada al aumento del ingreso medio de las familias que se ha producido en las últimas décadas con mayor énfasis en las áreas de montaña, se ha amplificado un tipo de negocio inmobiliario que durante los últimos años ha alcanzado un fuerte impulso: *la residencia frente al agua*. Con esto, los inversores inmobiliarios han encontrado un nuevo destino para las valorizaciones urbanas. Si bien se trata de un negocio que ya había logrado cierta importancia en el pasado, ahora ha cobrado una magnitud y una intensidad que nunca había conseguido antes, dando paso a un fenómeno que se está materializando con un enorme dinamismo y, también, con un gran costo ambiental. Este fenómeno, que tiene alcance mundial, se está manifestando, también en algunas grandes ciudades latinoamericanas, según dos modalidades importantes: la apertura e incorporación del frente fluvial o marítimo de la propia ciudad y la litoralización no contigua.

Además, muchas de las inversiones inmobiliarias asociadas a los destinos turísticos se materializan espacialmente como barrios cerrados, este fenómeno hace referencia a diversas lógicas que caracterizan las ciudades contemporáneas: Setha Low (2003) sostiene que este nuevo concepto de hábitat se articula alrededor de cuatro elementos: *la seguridad, la homogeneidad social, el marco legal o reglamentario y los servicios especializados*. A partir de estudios realizados en *gated communities* de los Estados Unidos, Blakely & Snyder (1997) identifican tres tipologías de barrios cerrados: los *lifestyle communities*, caracterizados por ofrecer actividades deportivas o servicios especializados, lo que implica que los residentes se agrupan en función de intereses en común creando así una identidad compartida (clubes de golf, deportes náuticos, o ecuestres, entre otros); los *prestige communities* que son un símbolo de estatus social elegido por los grandes empresarios y los famosos del mundo del espectáculo donde las murallas les procuran ante todo intimidad pero en general no tienen espacios o servicios comunes; y las *security communities*, que reflejan el miedo al caos de la ciudad y un deseo de seguridad pero también de control de ruidos, contaminación, drogas, violencia, entre otros. A pesar de las diferencias, estas tres tipologías responden al mismo objetivo: marcar el espacio para diferenciarse a partir de elementos físicos, sociales, económicos o políticos. (Riwilis, 2008:121).

Resulta además interesante el análisis de Janoschka y Glasze (2003) en Hurstel, S. (2014), respecto a las urbanizaciones cerradas como economías de club, debido a que pueden vislumbrarse ciertos atractivos que presentan las mismas, ya sea para quienes las habitan, como también para las empresas constructoras y el gobierno local:

- Los habitantes esperan tener una buena y estable calidad de vida en las urbanizaciones cerradas. La locación suburbana (en muchos casos) y el carácter contractual de la vecindad, permite una calidad ambiental que en muchos casos es más alta que en una urbanización común (más zonas verdes, mejor equipadas, menos ruido, etc.), junto a una gama de servicios e instalaciones artificiales o naturales.
- Las empresas constructoras se interesan porque tanto el establecimiento de una estructura administrativa con el poder de excluir a no residentes, como el poder de regular el uso de las áreas e instalaciones en común, reduce el riesgo del emprendimiento inmobiliario a largo plazo.
- Los gobiernos locales aceptan las urbanizaciones cerradas porque esperan recibir un desarrollo territorial que se autofinancia y a su vez aporta a la base fiscal de la localidad.

Es dable destacar, como marco referencial, la situación de América Latina respecto a este modelo de urbanizaciones cerradas. En los últimos veinte años se ha producido una transformación exacerbada en los suburbios de las mayores ciudades latinoamericanas. El mundo suburbano tradicional se ha modificado a través de la instalación masiva de fragmentos “modernos”: centros comerciales, urbanizaciones cerradas e infraestructura relacionada. El resultado: un espacio suburbano altamente fragmentado y una dispersión masiva de elementos celulares, dirigidos hacia adentro. Estos procesos de polarización social se vieron reflejados en una nueva redistribución espacial: cada vez más ciudadanos buscan una organización privada y eficiente de su vecindario que les provea de los servicios que antes eran públicos. Dando como resultado la aparición de formas urbanas comercializables, redituables y valiosas para el mercado (Janoschka, 2005).

Es así como la ciudad difusa se extiende a través de unas nuevas periferias de carácter disperso y fragmentado. La población se dispersa sobre un territorio extenso, en forma de nuevos desarrollos de baja densidad. En torno a las principales vías de conexión terrestre se han creado nuevos paisajes residenciales en los que con frecuencia predominan las urbanizaciones de viviendas unifamiliares, alternando con otros espacios de actividad. Estos nuevos desarrollos tienen frecuentemente un carácter discontinuo, fragmentario.

En resumen, la ciudad compacta tradicional se disuelve en una ciudad dispersa y fragmentada, con periferias más extensas y límites difusos (Janoschka, 2003).

Este doble proceso de convergencia de turismo y desarrollo residencial es mucho más que un simple indicador de la reconversión de las zonas turísticas o agrícolas. Constituye una recomposición profunda de los acuerdos a escala mundial construidos durante el siglo XX en relación al espacio, el tiempo y las prácticas del "aquí" (la ciudad, lo cotidiano, el trabajo) y el "allá" (la naturaleza, lo no cotidiano, el ocio). Esta mutación es característica de la posmodernidad territorial, lo que produce múltiples intermediaciones y disuelve las fronteras mediante el establecimiento de continuidades e hibridaciones espaciales, temporales, culturales y funcionales que rompen las divisiones y la fragmentación que prevalecían anteriormente: la ciudad-naturaleza, cerca-lejos, dentro-fuera, natural y artificial, turístico-no turístico, trabajo-ocio, cotidianeidad-vacaciones, entre otros (Bourdeau, P., 2009).

Metodología

Este estudio es exploratorio con un enfoque cualitativo que busca más capturar regularidades y comprenderlas que cuantificarlas. La metodología está basada en casos de estudio de la localidad de San Martín de los Andes, realizado por el CEPLADES-Turismo en el marco del proyecto de investigación *Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos* y de Pucón y Villarrica realizado por el CIEPatagonia en Chile. San Martín de los Andes y Pucón presentan indicadores de un estadio avanzado en su evolución como destinos de montaña de migración de amenidad y por estilos de vida. *San Martín de los Andes* (SMA) es un pueblo de montaña con una población de alrededor de 29.400 habitantes (INDEC, 2010) que significa un aumento del 31,06% en una década frente a los 22.432 habitantes (INDEC, 2001) del año 2001. Se encuentra en la margen norte del lago Lacar, en el suroeste de la provincia del Neuquén, 420 km. Al sur-oeste de la capital provincial. La ciudad está a 640 m.s.m.m., y está rodeada por la Cordillera de los Andes. San Martín de los Andes es el destino que sirve como puerta de entrada a Parque Nacional Lanín, uno de los lugares favoritos en la Argentina para turistas, recreacionistas como también migrantes por amenidad.

La ciudad de Pucón, conocida como la capital del turismo de aventura de Chile está a 220 m.s.n.m. y está ubicada sobre la costa oriental del Lago Villarrica Lago. Se destaca por ser históricamente el balneario lacustre más importante de Chile, con una gran actividad de temporada en la época estival. En su entorno tiene una variedad de atractivos turísticos que complementan sus playas sobre el lago, como centros termales, centros de esquí, parques nacionales, entre otros. En el año 2012 tenía una población de 22.168 habitantes.

Villarrica es una ciudad y comuna de Chile de la IX Región de la Araucanía. La ciudad de Villarrica, de 50.706 habitantes, se emplaza a 227 msnm, y está localizada a orillas del lago del mismo nombre. Es la ciudad de mayor extensión y población dentro del radio comunal, actuando como centro neurálgico, comercial, económico y administrativo de la zona.

Resultados

San Martín de los Andes

Se realizó un relevamiento de los desarrollos urbanos de esta localidad de montaña a partir de información recabada en portales de internet y páginas web propias del sector inmobiliario de San Martín de Los Andes, se seleccionaron para la investigación aquellos desarrollos urbanos ubicados según su posición y presencia en la web.

Producto de esta tarea se recabó información sobre 16 desarrollos, debido a que fueron los que más se superpusieron (o repitieron) en las búsquedas. Para hacer una comparación de los mismos se decidió ubicarlos en una tabla comparativa, de esta manera se logró tener una lectura sintética de cada uno y apreciar ciertas características distintivas; respecto a las

actividades que se asocian y cómo se ubican en el espacio físico – ambiental. Luego fueron localizados espacialmente mediante la herramienta Google Earth (Hurstel, S. 2013).

Hurstel, S. (2013) seleccionó aquellos productos urbanos con los que se contaba con mayor información, utilizando la trilogía de las “gated communities” (Blakely & Snyder, 1997), para agrupar los desarrollos según actividad principal a la cual estaban asociados. Dicha actividad/es principal se desprenden de la Tabla 1 que compara “Desarrollos Urbanos ofrecidos por inmobiliarias de San Martín de Los Andes”. Es así como los mismos pueden ser agrupados del siguiente modo:

Clasificación de Desarrollos Urbanos por estilo de vida: Orillas del Quilquihue – El Desafío – Chapelco Golf & Resort – Noregón – Estancia Los Ñires – Peñon del Lolog – Altos del Chapelco – Valle Escondido – Las Pendientes.

Clasificación de Desarrollos Urbanos por prestigio: Terrazas del Chapelco Chico – Urbanización Vega Chica – Alihuen Bajo – Loteo Los Riscos – Chapelco Golf & Resort – El Desafío – Las Pendientes

Clasificación de Desarrollos Urbanos por seguridad: Rincón Radales – Raitrai – Las Moras – Urbanización Vega Chica

La figura 1 muestra una imagen panorámica los desarrollos seleccionados en el espacio rural de San Martín de los Andes.

Tabla 1. Desarrollos urbanos ofrecidos por inmobiliarias de San Martín de Los Andes

Desarrollo	Inmobiliaria/s que lo comercializa	Amenidades asociadas a la venta	Localización/Tipo de Paisaje	Tamaño	Como se inserta en el espacio?
<i>"Orillas del Quilquihue": Barrio cerrado</i>	Brim Patagonia	Paisaje, vista a cuerpos de agua, Pesca (Fly casting).	Orillas del Río Quilquihue. Cercano a intersección e/ RN 234 y RP 49./ Ribera.	16 lotes, de entre 1 ½ Ha a 2 ½ Ha c/u. Sup: 40 ha.	Barrio cerrado, delimitado por ribera.
<i>"El Desafío": Mountain Resort</i>	Moldes Propiedades.	Lodge Boutique 5*. Golf. Polo. Hipismo. Senderismo (Trekking, Cabalgatas, Mountain Bike, etc.).	En el centro del Corredor de los Lagos, se alza la montaña de El Desafío: el desarrollo parte de los 840 metros sobre el nivel del mar y llega a los 1420 metros en el sector de la reserva natural. Se accede por RN 234, cercano a Chapelco Golf & Resort./Faldeo – Pedemonte.	Lotes de 4000 m2 promedio. Sup.: loteo de 1000 ha.	Emprendimiento de 300 Ha. urbanizables, en conjunto con 600 Ha. de reserva natural. Permite practicar diversas actividades recreativas y turísticas, debido a las amenidades con las que cuenta (Club Hípico, Lodge Boutique, canchas de golf y polo, etc.).
<i>"Chapelco Golf & Resort": Complejo Turístico – Residencial</i>	Bullrich Patagonia. Inmobiliaria Rohde. Caamaño Inmobiliaria. Terra Patagonia Inmobiliaria. Tierras del Sur.	Hotel 5*. Golf. Senderismo (Trekking, Cabalgatas). Pesca (Fly casting)	A 7 km. del aeropuerto, a 18 km. del casco urbano. Acceso por RN 234./Faldeo.	Lotes entre 1500 y 4100 m2. Sup.: 226 ha.	Desarrollo inmobiliario, alrededor de una cancha de golf, sumando un hotel, restaurant y lodge. Brinda el poder vivir o vacacionar dentro de un mismo espacio.
<i>"Terrazas del Chapelco Chico": Barrio abierto</i>	Bullrich Patagonia.	Vistas al paisaje.	Paseo abierto sobre Arroyo Chapelco Chico. A 13 km. de SMA. A 7,5 km. del aeropuerto./Pre faldeo.	180 Lotes, desde 800 m2. Sup: poco más de 16,2 Ha.	Barrio abierto, contiguo a Chapelco Golf Club (en este caso no mostraría corte abrupto).

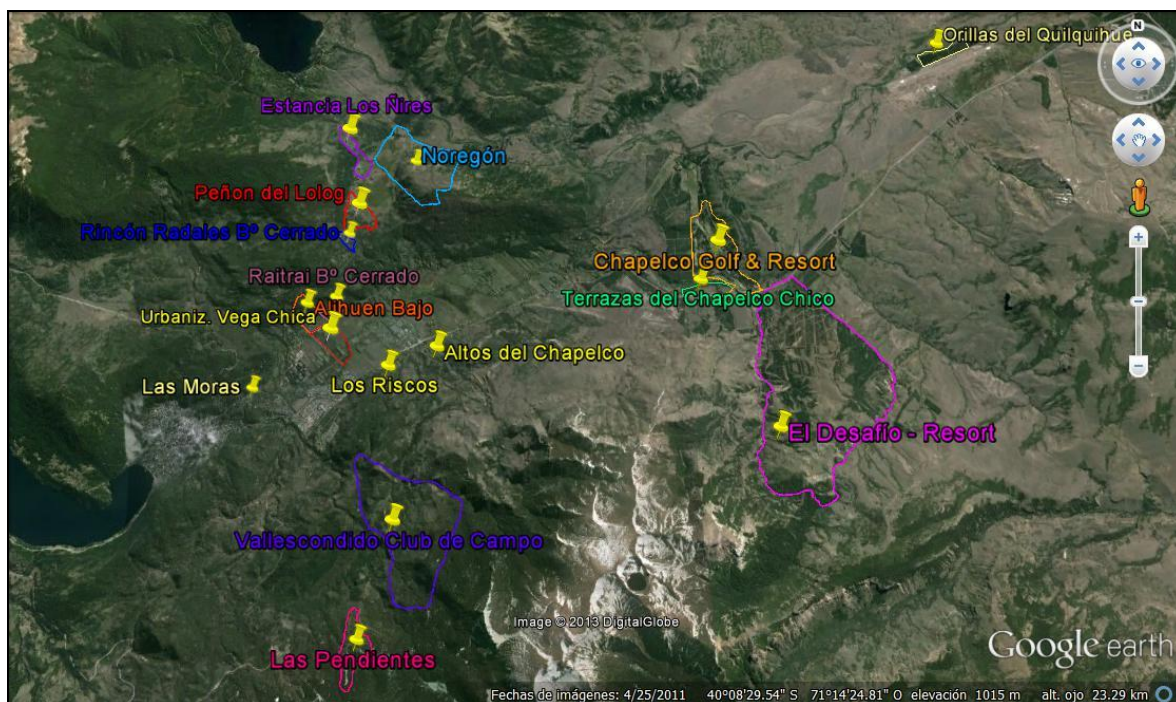
"Noregon"	Moldes Propiedades.	Hotel boutique. Recreativas familiares. Sociales (reuniones).	Sobre RP 62, camino a Lago Lolog, a 15' de SMA./Suave ladera.	Lotes entre aprox. 2000 a 5000m2. Sup.: 252 Ha.	Se propone una urbanización de baja densidad, con el 50% de la superficie destinada a áreas naturales. La conformación de las áreas de loteos se relaciona con la distribución altimétrica de la montaña. Cuenta con amenities que solo podrán utilizar los propietarios, como así también áreas que podrán ser utilizadas por visitantes e invitados (Ej. Club House, Club Hípico, área destinada a Hotel Boutique, etc.). El perímetro del barrio se cerrará con cerco de alambrado.
"Estancia Los Ñires": Club de Campo	Jose Luis Dapello Servicios Inmobiliarios. Moldes Propiedades. Tierras del Sur.	Sociales (reuniones). Senderismo (Trekking, Cabalgatas, Avistaje de aves, etc.). Hipismo.	Sobre Ruta Provincial N° 62 Km 7, camino a Lago Lolog. A 7 km. de SMA./Pre faldeo.	80 lotes de 2000 a 3000m2. Sup: 33 Ha.	Club de Campo emplazado en bosque de ñires. Junto a desarrollos de tipo residencial se tienen espacios en común, para realizar todo tipo de actividades (deportivas, sociales, corporativas, etc.)
"Peñon del Lolog": Club de Campo	Moldes Propiedades.	Apart hotel. Senderismo (Circuito de Trekking, Mountain Bike).	Ruta provincial N° 62, Km. 6./Faldeo.	79 lotes que van de los 2000 m2 en adelante. Sup.: 30 Ha.	Complejo residencial con vistas al valle del mallín del Lago Lolog, como también al cordón del cerro Chapelco. Posee un Club House como espacio de uso en común. Permite llevar a cabo actividades recreativas, mediante circuitos diseñados para trekking, mountain bike, etc.
"Rincón Radales": Barrio cerrado	Brim Patagonia. Caamaño Inmobiliaria. Terra Patagonia	Recreativas familiares (Pista de trineos, Juegos para niños).	A 6km del centro de SMA, a 6km del Lago Lolog./Faldeo.	Posee 38 lotes residenciales, desde 1000 m2. Sup: 12 ha.	Barrio cerrado, en fusión con el entorno natural. Delimitado por zona de bosques. Vistas al Chapelco y a la Vega San Martín. Posee espacio

	Inmobiliaria. Tierras del Sur.				común de 6 Ha para actividades.
<i>"Urbanización Chica": Zona residencial</i>	Brim Patagonia. Moldes Propiedades.	Sociales. Centro comercial. Espacio cultural. Área de oficinas. Área de estudios.	Vega Plana, a 10' del centro de SMA. Sobre el ingreso al Callejón de Gingins y Ruta Provincial 62./Mallin-Humedal.	85 lotes residenciales. Sup: 45 Ha.	Continuidad de zona residencial "Alihuen". Desarrollo inmobiliario integrado, se dejarán 27 Ha. para reserva natural. Se tendrá un área residencial de casas y departamentos, junto a demás áreas de amenidades.
<i>"Raitrai": Barrio cerrado.</i>	Jose Luis Dapello Servicios Inmobiliarios	Hostal privado. Seguridad.	Acceso por Ruta 234, a 5' del centro de SMA./Faldeo.	47 Parcelas entre 1200 a 3500 m2. Sup.: poco mas de 10,2 Ha.	Barrio cerrado cercano a desarrollos inmobiliarios similares, con conectividad entre los mismos a instituciones educativas. Cuenta con espacios de uso común; tales como Salón de Té, Restaurant, y un Hostal privado.
<i>"Alihuen Bajo": Barrio Residencial</i>	Stordiau Inmobiliaria.	Paisaje.	Entre RP 62 y Callejón de Gin Gins./Faldeos.	Sup.: poco más de 20 ha.	Barrio con lotes residenciales, que incluye todos los servicios básicos.
<i>"Las Moras": Barrio privado.</i>	Jose Luis Dapello Servicios Inmobiliarios	Apart Hotel.	A 1 km. del casco urbano de SMA. En la denominada "Área de bosque"/Pre faldeo.	21 viviendas sobre lotes de 500 a 600 m2. 15 viviendas del tipo adosadas, con unidades de entre 60 y 90 m2. 2 lotes de 1000 m2, para emprendimientos turísticos del tipo "Apart Hotel". Sup: 2 ha.	Pensado para la residencia permanente, temporaria, o turística. Dentro del "Área de bosque".
<i>"Altos del Chapelco": Barrio Residencial</i>	Tierras del Sur.	Senderismo y Esquí.	A 8 km. del centro de SMA, sobre la RN 234./Faldeos.	Sup.: 110 Ha.	Sistema urbano constituido por varios módulos de producción y comercialización independientes. Cada módulo es a su vez un emprendimiento en si mismo y contiene diversos productos inmobiliarios.

<i>"Loteo Los Riscos"</i>	Tierras del Sur.	Paisaje.	A 3 km. del centro de SMA, sobre la RN 234, frente a la Vega Maipú./Faldeos.	Conformado por 40 lotes, que van desde los 1500 m2 a los 3000 m2. Sup.: Aprox. 9 Ha.	Se encuentra en un entorno natural, rodeado de árboles como Ciprés y Maitén. Cuenta con servicios subterráneos de electricidad, agua y teléfono. No posee espacios comunes sociales.
<i>"Valle Escondido": Club de Campo</i>	Lugar Andino Propiedades. Moldes Propiedades.	Hotel 5*. Golf e Hipismo. Senderismo y Esquí.	A 6 km. del centro de SMA y del centro de esquí Chapelco./Ladera de Cerro Chapelco.	Conformado por 364 lotes. Sup.: 450 Ha.	Club de Campo, con espacios de uso común: cancha de golf, Club House, Club Hípico, sector deportivo. Permite usos múltiples, mediante actividades – excursiones pagas. Contará con hotel 5 estrellas. Acceso directo al cerro Chapelco por camino interno, el cual pertenece a la comunidad mapuche Vera.
<i>"Las Pendientes"</i>	Jose Luis Dapello Servicios Inmobiliarios.	Esquí y Senderismo (Caminatas, Trekking, Mountain Bike, etc.).	Área de deportes invernales del Cerro Chapelco. Sobre el cordón del Chapelco. A 12 km. de San Martín de Los Andes./Cordón montañoso.	180 lotes de una superficie mínima de 2500 m2. Sup.: 98 Ha.	Urbanización turística-residencial que contiene variadas alternativas para la práctica de actividades de montaña. Se concibió zonificado en: Residencial, Densidad media turística, Densidad alta turística.

Fuente: (Hurstel, S. –CEPLADES, 2013)

Figura 1 Localización Desarrollos Urbanos relevados



Fuente: Hurstel, S. –CEPLADES-TURISMO, (2013) en base a Google Earth.

Producto del análisis de las características de los desarrollos urbanos resultan unas categorías emergentes que marcan algunas regularidades respecto de este tipo de productos urbanos en la localidad en análisis.

Las Pendientes, Valle Escondido y El Desafío son los productos urbanos de mayor tamaño, localizados en los extremos del ejido de SMA, más precisamente en jurisdicción que pertenece a la provincia del Neuquén. Se caracterizan por ofrecer actividades como esquí, golf y polo que para su desarrollo requieren grandes extensiones. Estas porciones de terreno necesarias para el desarrollo de las mismas tienen como común denominador el avance en zonas de alta fragilidad ambiental como bosques, riberas, mallines, y áreas de pendiente.

Otra de las características comunes de estos desarrollos es la inclusión de buenas vistas paisajísticas como elemento diferenciador de las localizaciones ofrecidas. Vistas a cerros, ríos, bosques hacen del paisaje un commodity que potencia el valor de los lotes en el mercado. Este valor inicial se combina con la oferta de instalaciones para la práctica de actividades, tales como senderos para trekking, mountain bike, accesos para la práctica de la pesca o bien con los deportes de elite, como el polo, el golf y el esquí. Esta combinación de paisaje e instalaciones para las prácticas deportivas y recreativas sumada a la seguridad ofrecida por los barrios cerrados, hacen de estos desarrollos destinos turísticos en sí mismos. Si bien puede pensarse que ellos diversifican la oferta de San Martín de los Andes como destino turístico, pueden constituirse para determinados mercados en una competencia muy fuerte para los procesos de desarrollo local a partir del turismo, ya que pueden ser asimilados a productos turísticos de enclave, con muy poca capacidad de potenciación del gasto turístico en la escala local.

Otro elemento distintivo de la localización de los countries en general es que se ubican en los bordes de los ejidos para maximizar ganancias respecto al valor del suelo. En el caso de los productos urbanos de San Martín según el trabajo de Hurstel (2013) la distancia mínima

al casco urbano ronda entre los 6-7 km, mientras que la distancia máxima es de 14 km aproximadamente. Esto da cuenta de una visión poco sustentable del modelo urbano en el que se inscribe la localidad de San Martín de los Andes que se construye desde una lógica privada y que requiere movilidad para los traslados de los habitantes para cubrir estas distancias, cuando las tendencias actuales sobre ciudades sustentables plantean todo lo contrario “la ciudad de a pie”.

A su vez estas distancias denotan la falta de conectividad a la red urbana de tratamiento de efluentes cloacales, un aspecto que Hurstel observó en todos los desarrollos estudiados, con lo cual cada uno de éstos debe realizar su propio tratamiento mediante planta depuradora o cámaras sépticas individuales y lechos nitrificantes¹. La forma de implementación de estas obras constituye una amenaza para las condiciones del ambiente donde se desarrollan.

Esta lógica de construir ciudad a partir de los proyectos de productos urbanos privados va configurando una trama dispersa, haciéndose visible cada vez más la fragmentación urbana, con “parches” de urbanizaciones dentro y fuera del ejido urbano de San Martín de Los Andes. Como se puede observar en la Figura 1, la mayoría de los desarrollos se asientan alejados de la trama urbana existente. Queda claro entonces que en los últimos años el sector privado se ha colocado a la cabeza del desarrollo de la ciudad, marcando el ritmo por delante de la gestión pública, decidiendo los ejes del desarrollo urbano.

Esto es así fundamentalmente porque el municipio de San Martín de Los Andes no tiene aún un plan estratégico para el desarrollo del destino, por el momento sólo se está conformando el COPE (Consejo de Planificación Estratégica), mediante reuniones de trabajo, pero la agenda de trabajo aún se encuentra distante para poder materializar este documento, que debe aplicarse de manera inminente, como herramienta para el manejo del crecimiento de este destino turístico (Hurstel, S., 2013).

Haciendo referencia a la localización –estratégica- de esta clase de desarrollos estudiados, es importante el aporte de E. Reese (2013), quien menciona que “el mercado de suelo es un mercado de localizaciones: el precio está condicionado por lo que sucede en el entorno inmediato, en el barrio y por su inserción en el contexto urbano más amplio”. Es así como el mercado orienta el crecimiento turístico (principalmente con los amenities que se ofrecen dentro de los desarrollos urbanos) y por ende de este destino de montaña. Dando como resultado un crecimiento que es cada vez más fragmentario, como consecuencia de dichas ubicaciones estratégicas. Las mismas se han basado en factores asociados a crear valor agregado a la experiencia de los usuarios, pero como contraposición se encuentran alejados de la red urbana de servicios, por lo tanto se generan incertidumbres respecto a la provisión de dichos servicios (ej. captación del agua para consumo, o tratamiento de los líquidos cloacales).

Según Hurstel (2013) el municipio local destacó que por un lado se cuenta con una ventaja respecto a la creación de esta clase de desarrollos urbanos, debido a que al contar con la figura del desarrollador es el mismo quien se encarga de la manutención interna, siendo que el municipio sólo presta determinados servicios hasta la puerta/portal de acceso de cada desarrollo (alumbrado, recolección de residuos, etc.), con lo cual le insume menos costos.

Esta lógica del Estado de alguna manera permisiva genera un patchwork urbano donde existen grandes “distancias” en cuanto a la infraestructura urbana, generando una suerte de islas, que rompen la continuidad y generan muchos conflictos sociales entre los habitantes

¹ Ord. N° 83/1984, Art. 15 (Normas Generales); 1.1.7: “Todas las urbanizaciones deberán estar provistas de planta depuradora de efluentes líquidos, acorde a su dimensión y destino. Se admitirá la eliminación de efluentes, mediante cámara séptica y pozo absorbente individual. Únicamente en aquellos casos en que las características de la zona, aptitud del suelo y profundidad de la napa, hagan viable este sistema de desagüe a juicio del municipio y no se opongan a las reglamentaciones vigentes.”

de una misma ciudad. Es así que el posturismo como nueva fase de desarrollo de los destinos de montaña plantea desafíos que deben ser resueltos en el marco de procesos de gobernanza a escala local con un fuerte protagonismo del Estado.

Villarrica y Pucón

El área andina de la Araucanía lacustre como otras zonas del país con atractivos naturales y culturales se encuentra sometida a fuertes presiones por parte de los negocios inmobiliarios, ávidos de abrir y consolidar nichos de mercado que permitan mantener una rentabilidad alta y rápida de sus inversiones.

La naturaleza se torna cada vez más en un factor de valoración económica de los proyectos y diseños residenciales involucrados en la forma de producir estos espacios, cuyos usuarios lo utilizan tanto como primera y/o segunda residencia.

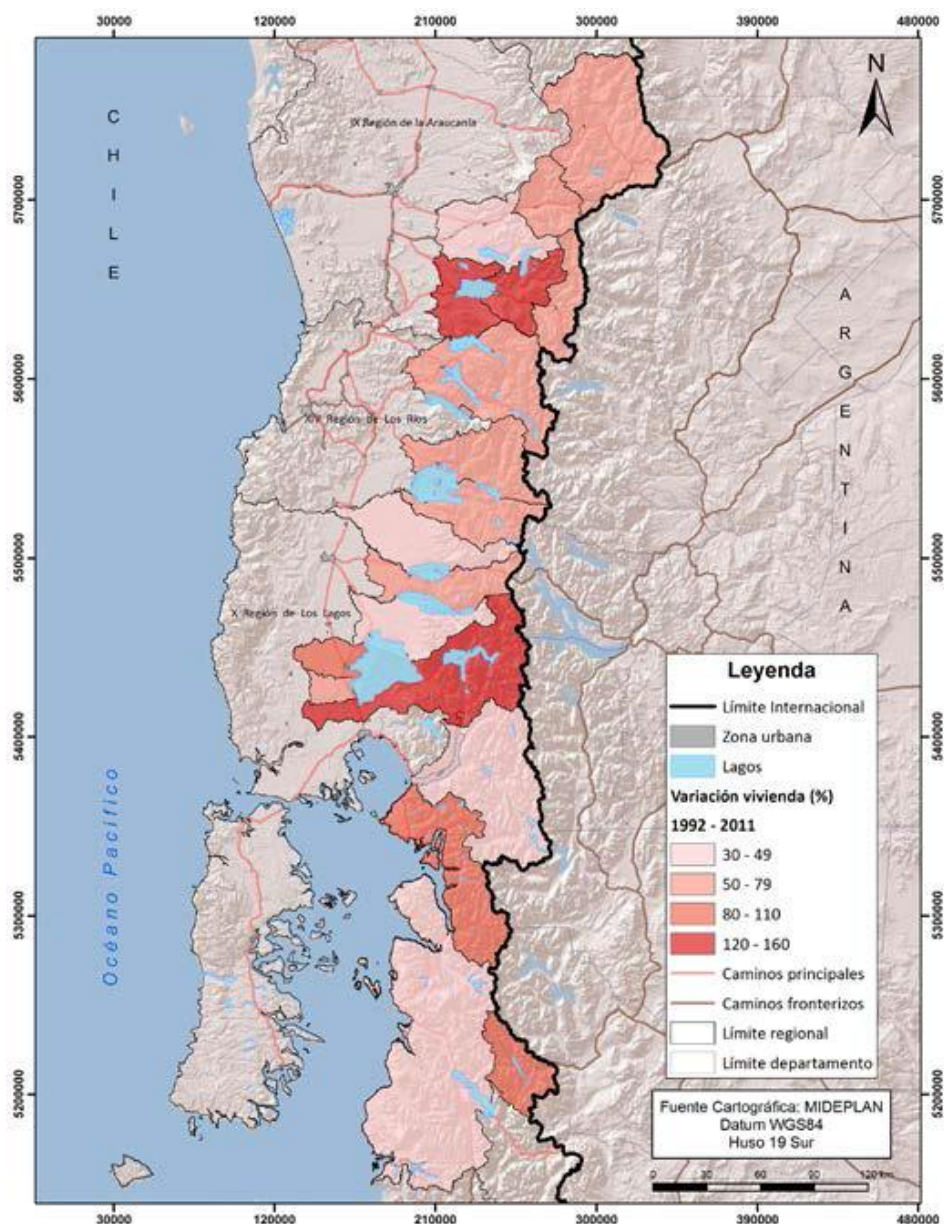
Detrás de este movimiento de capitales financieros, que son derivados hacia las inversiones inmobiliaria, y que forman parte del proceso de financiación de la economía capitalista, existe una serie de elementos no estructurales o cercanos a las micro esferas sociales que deben ser considerados para tener una segunda lectura de los procesos sociales y culturales, que están dibujando la ocupación de este singular espacio de la geografía andina y subandina del sur país.

Desde la década de los noventa las comunas de Villarrica y Pucón han sido lugar destino de un grupo de población que sin ser mayoritario ni predominante desde el punto de vista cuantitativo, ha comenzado a caracterizar una particular forma de ocupación de algunos lugares que componen la superficie habitada de uno de los principales centros turísticos de élite de Chile.

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

Las comunas fronterizas de la Región de la Araucanía, Región de los Ríos y Región de los Lagos, muestran un no despreciable aumento del parque residencial si consideramos su crecimiento en el período 1992-2011. Las comunas que contienen grande lagos son precisamente las que acotaron mayor crecimiento, estando entre ellas Villarrica y Pucón (Figura 2).

Figura 2: Variación porcentual del parque residencial en comunas fronterizas de las regiones de la Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, Chile. 1992-2011



Fuente: Hidalgo, R. y H. Zunino, 2012

La localización de los emprendimientos inmobiliarios en Villarrica y Pucón se explica, al igual que el resto de las áreas que muestran mayor crecimiento por un factor de amenidad de primer orden, como lo es el particular paisaje que suma la presencia de grandes lagos –i.e. lago Villarrica-, ríos, volcanes, montañas y bosques que conviven en una proximidad que pocos lugares en el mundo poseen.

Sin embargo esos atractivos no son más que un factor diferenciador de las formas principales de producción del espacio habitado de las ciudades chilenas. Si se observa la localización tanto de las viviendas sociales, dirigidas a los estratos de menores ingresos, como de los condominios residenciales, estamos frente a la reproducción del patrón de

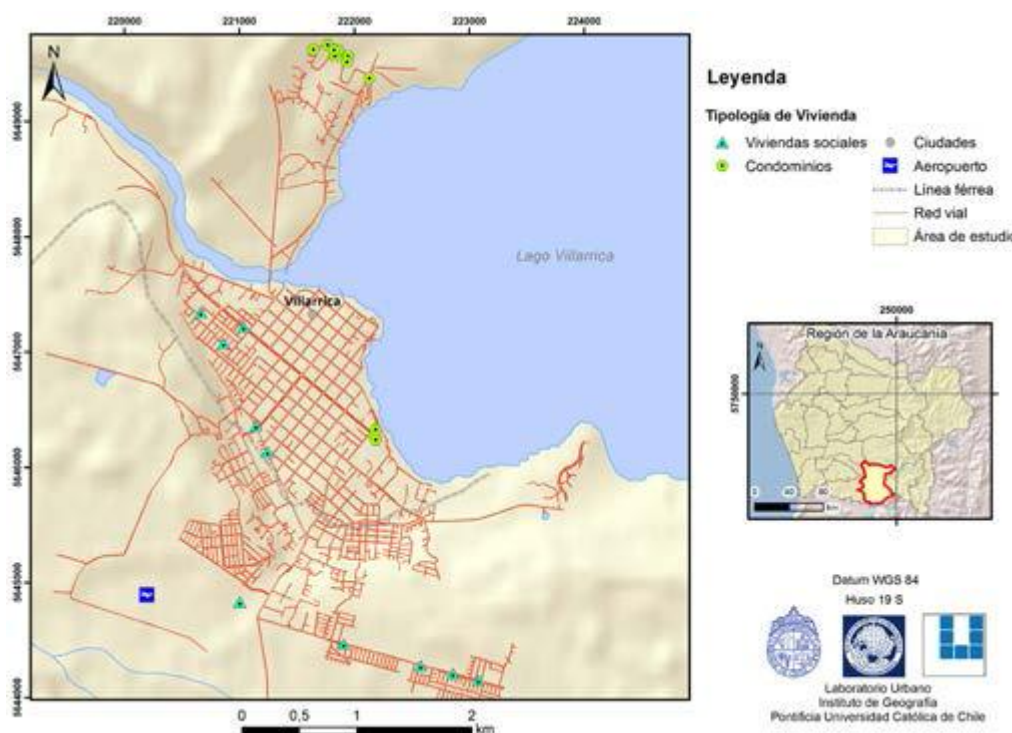
segregación socio espacial que suma a los atractivos naturales como elementos diferenciadores.

Esto último ha sido denominado por Carman (2011) como las “trampas de la naturaleza”, es decir que cerca de esos atractivos, montañas, volcanes, bordes de agua de ríos y lagos, y de bosques nativos, que estarían llenos de espiritualidad terrenal y celestial, sólo pueden habitar algunos. En este caso esos “algunos” corresponden a los adquirentes de las viviendas y terrenos de mayor valor. La naturaleza aquí es selectiva, la “amenidad” es un factor de distinción y porque no decirlo de segregación socioespacial.

Las formas físicas de ocupación del espacio que se observan en este caso, reproducen lo que ocurre en la periferia de la grandes ciudades chilenas, es decir una expansión urbana desregulada y dispersa que afecta la sustentabilidad de los espacios naturales donde ella se inserta, cuya utilización debe ser regulada teniendo presente que cualquier intervención no normada tendrá efectos sobre el patrimonio natural y cultural, lo que llevará a un difícil punto de retorno de las condiciones iniciales antes de la intervención del mercado inmobiliario (Hidalgo y Zunino, 2011).

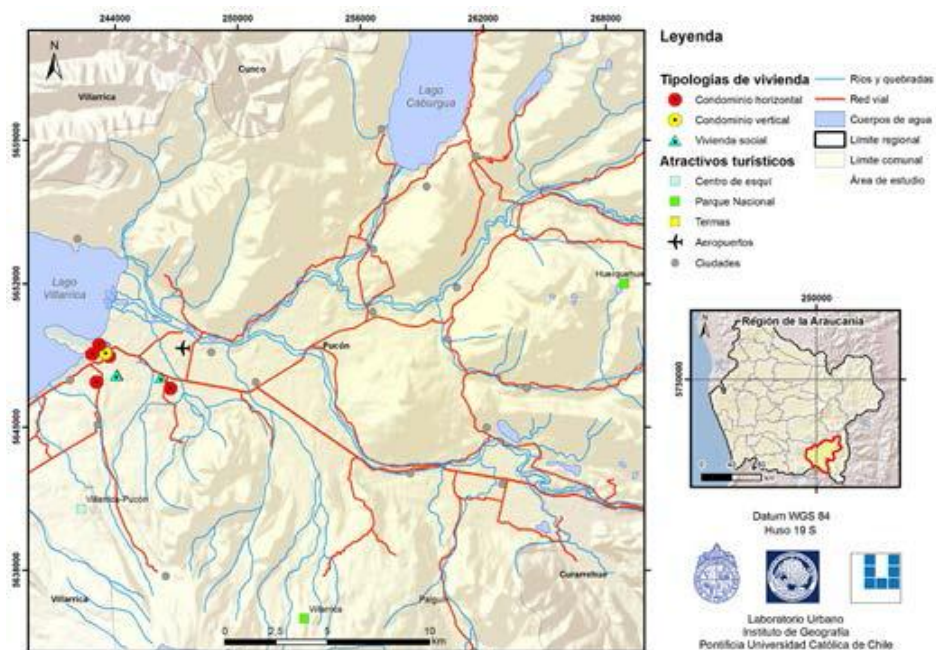
Las Figuras 3, 4, 5 y 6 respaldan lo anteriormente planteado. Al mismo tiempo las Figura 5 y 6 informan de la expansión de ambas localidades, estando ese crecimiento altamente concentrados en la última década (Hidalgo y Zunino, 2012)

Figura 3: Localización de viviendas sociales y condominios en la comuna de Villarrica



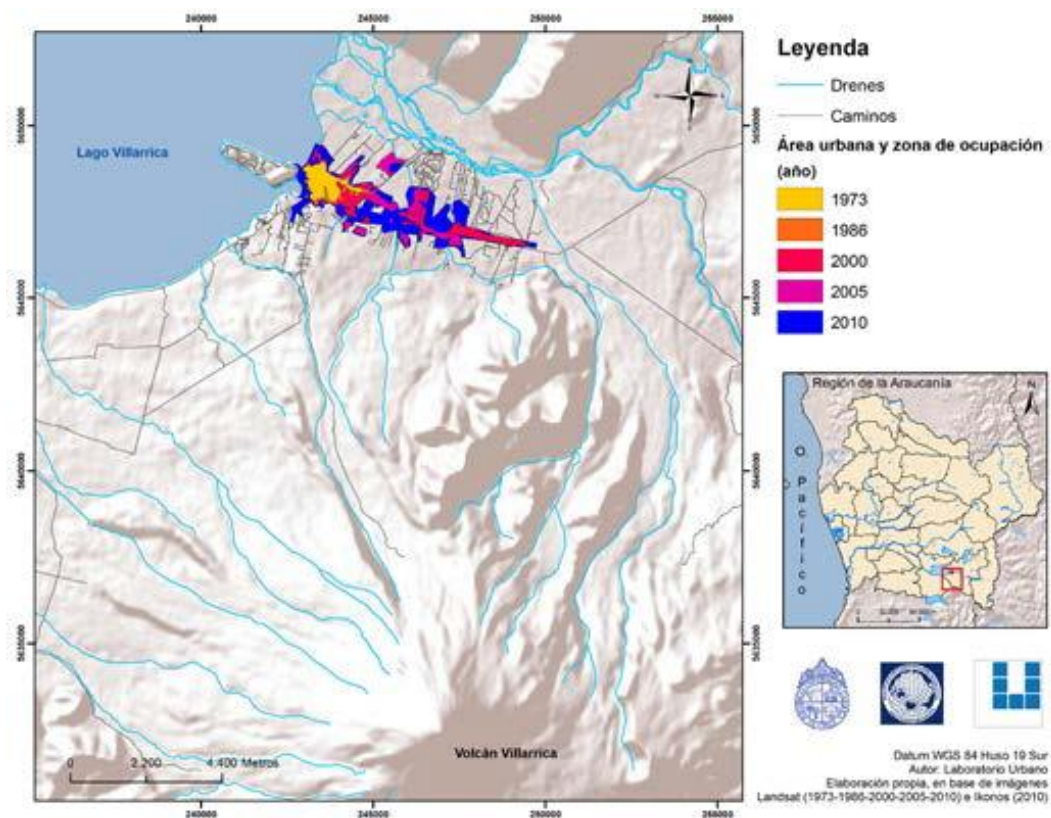
Fuente: Hidalgo, R y Zunino, H. (2012)

Figura 4. Localización de viviendas sociales y condominios en la comuna de Pucón



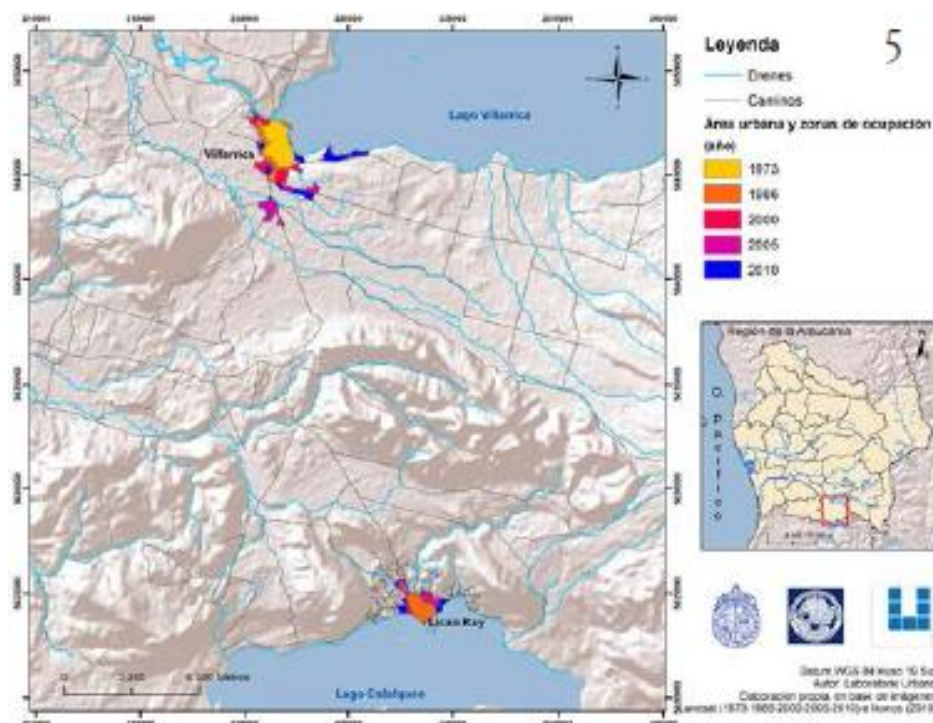
Fuente: Hidalgo, R. y H. Zunino (2012)

Figura 5. Evolución del área urbana consolidada en Pucón, 1973-2010



Fuente: Hidalgo, R. y H. Zunino (2012)

Figura 6. Evolución del área urbana consolidada en Villarrica, 1973-2010



Fuente: Hidalgo, R. y H. Zunino, 2012

Las formas resultantes de la ocupación del espacio en el área andina de la Araucanía lacustre, está resultando en un proceso que no solo puede ser leído a través de las formas clásicas de interpretación estructuralista que ponen acento en los modos de producción capitalista de la sociedad. Esta perspectiva sin dejar de tener validez, como lo muestra por ejemplo el intenso movimiento de capital que confluye en los negocios inmobiliarios, activando un activo mercado de tierras y viviendas, que ha modificado de modo notable la morfología urbana y rural, deben necesariamente ser complementada con la propia visión de los involucrados (Hidalgo, R. y H. Zunino, 2012).

Conclusiones

El paisaje cultural de los destinos turísticos de montaña de la NorPatagonia Argentino Chilena ha cambiado radicalmente con la llegada de los nuevos vecinos, lo cual se ve reflejado en la proliferación de nuevos desarrollos urbanos y establecimientos comerciales. En relación a las lógicas en el uso del suelo, la principal presión sobre el suelo urbano es ejercida por los desarrolladores inmobiliarios, que buscan las mejores localizaciones, ya sea en función de los principales atractivos o bien de los puntos nodales del espacio urbano, como el casco histórico o el centro comercial.

El desarrollo de emprendimientos urbanos, que es un buen negocio para los intereses particulares, debería serlo también para los destinos turísticos. Lejos de esta situación, los gobiernos locales en pos del crecimiento tanto de plazas de alojamiento turístico, como de obras que generen fuentes de trabajo para la localidad, no perciben que la creación de valores públicos a través del turismo responde a un esfuerzo colectivo público y privado.

Desde nuestro punto de vista estos valores son fundamentalmente apropiados de manera privada por intereses asociados a la especulación inmobiliaria. El motor del desarrollo urbano de estos destinos de montaña esta conducido por intereses que en general no protegen los valores públicos de las comunidades asociados al patrimonio común como el bosque, las fuentes de agua potable, la belleza escénica y la conservación de la vida silvestre.

Dicho de otra manera, los municipios no captan los valores que ellos mismo generan y promueven, sino que existe una apropiación privada de valores públicos como el paisaje que nadie paga. Es por esto que hablamos de la sombra que el turismo genera en estas comunidades, ya que actúa como una plataforma que promete desarrollo local en una primera fase para terminar funcionando como una apropiación privada de los elementos competitivos a escala destino.

La migración de amenidad o por estilos de vida son procesos que ofrecen demanda genuina a los desarrolladores inmobiliarios para la constitución de este tipo de productos urbanos. Así estos destinos de montaña que nacieron como turísticos poco a poco en el marco del posturismo serán ciudades con un desarrollo residencial importante. Lo cual nos obliga a revisar su categoría de “turísticos” para comenzar a verlos en su nuevo estadio y poner en discusión y revisión categorías analíticas tales como recreación, prácticas recreativas, desarrollo turístico local, atractivos turísticos y estilos de vida.

Este escenario impone además pensar en un cambio del rol del Estado, de *regulador* a *promotor* del desarrollo urbano. Claro que ese rol de promotor debe basarse en supuestos de intervención inteligente en el mercado inmobiliario, con la finalidad prioritaria de generar una dinámica de la economía local que promueva equidades y oportunidades para los sectores medios y de menores ingresos y que preserve las condiciones de vida del lugar y de su gente.

Bibliografía

- Benson, M., & O'Reilly, K. (2009). *Migration and the search for a better way of life: A critical exploration of lifestyle migration*. The Sociological Review, 57(4), 608–625.
- Blakely, E. J. y Snyder, M. (1997) *Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press. 209 pp.
- Bourdeau, P. 2009: Amenity Migration and Post-Tourism – A Geo-Cultural Approach to the Alpine Case. – In: Moss, L.A.G., R.S. Glorioso and A. Krause (eds.): Understanding and Managing Amenity-Led Migration in Mountain Regions. – Proceedings of the Mountain Culture at the Banff Centre Conference May 15-19, 2008. – Banff: 25-32
- Carman, M. (2011) *Las trampas de la naturaleza y segregación en Buenos Aires*. Fondo de Cultura Económica. Clacso. Buenos Aires.
- De Mattos, C. (2007). Globalización, Negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, No. 212, pp. 82-96.
- Hidalgo, R. y H. Zunino (2012) *Negocio Inmobiliario y migración por estilos de vida en la Araucanía Lacustre: la transformación del espacio habitado en Villarrica y Pucón*. AUS (Valdivia) n. 11. Universidad Austral de Chile. Valdivia. Chile.
- Hidalgo, R. y H. Zunino (2011) *Negocios Inmobiliarios y migración en centros turísticos de montaña y nuevos modos de vida. El papel de los migrantes de amenidad existenciales en la Comuna de Pucón-Chile. Estudios y Perspectivas en Turismo*. Vol. 20, n°2. Buenos Aires.

- Glasze, G. y Janoschka, M. (2003): *Urbanizaciones Cerradas: un modelo analítico*. Ciudades N° 59, Julio-Septiembre. RNIU. Puebla. México.
- Hurstel, S. (2014) *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*. Tesina de Grado. CEPLADES-Turismo. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. 141 pp.
- Janoschka, M. (2005) *De ciudades dispersas a ciudades perforadas. Una nueva fase de transición demográfica y sus consecuencias morfológicas*. Gobernanza, Competitividad y Redes, S. 151 – 172. Santiago de Chile.
- Janoschka, M. (2003) *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. Eure, Diciembre, Vol. 28 Número 85. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.
- Mc Intyre, N., Williams, D. y Mc Hugh, Kevin (2006) *Multiple Dwelling and Tourism* CAB International. Reading. Reino Unido. 373 pp.
- Mellander, C., Florida, R y K. Stolarick (2011) *The effects of Community Satisfaction on the Decision to Stay*. Spatial Economic Analysis, Vol. 6 nro. 1. P 54.
- Moss, L. A.G. (2006) *The Amenity migrants: Seeking and sustaining mountains and their cultures* CABI Publishing. Oxfordshire. UK
- Nakayama, L. Marioni, S. (2009) *Turismo y migración de amenidad -Decisión, instalación e integración de nuevos pobladores en destinos turísticos argentinos de montaña y playa*. CEPLADES-TURISMO. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, Argentina. P. 12
- Otero, A. y R. González (2009) *Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos*. Proyecto de Investigación. Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. 37 pp
- Otero, A y E. Gallego, E. (2006): *El Agua – variable crítica de los umbrales ambientales en destinos turísticos de montaña: El caso de San Martín de Los Andes. Neuquén. Argentina*. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Pereira Xavier, Paulo Cesar y Rodrigo Hidalgo (2008) *Producción Inmobiliaria y reestructuración metropolitana* Serie GEOLibros n° 11. Pontificia Universidad Católica de Chile y Universidad de San Pablo. 347 pp. ISBN 978-956-14-1002-2
- Reese, E- (2013) *La Agenda de las cuestiones urbanas, el mercado del suelo y las políticas públicas territoriales*. Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.
- Riwillis, V. (2008) *Los barrios cerrados en las metrópolis latinoamericanas: Un nuevo Producto inmobiliario o una nueva forma de habitar ciudad? El caso de Nordelta de Buenos Aires*. En Producción Inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Pereira Xavier, C. y R. Hidalgo (eds.) PUC. Instituto de Geografía. Serie Geolibros n° 11, O119-136 pp. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.