



## Hürstel, Santiago Martín

*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 presentada para la obtención del título de Licenciado en Turismo**

**Directora:** *Dra. Adriana M. Otero*

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 editada 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>



**Universidad Nacional del Comahue**

**Facultad de Turismo**

**Tesina de Grado: *“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”***



Fuente: [www.sanmartindelosandes.com](http://www.sanmartindelosandes.com)

Autor: Hürstel, Santiago Martín.

Directora: Dra. Adriana M.

Otero. Neuquén, 27 de

Noviembre de 2013

# Índice de Contenidos

---

<b>Agradecimientos</b> .....	<b>3</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>4</b>
<b>Justificación del Problema de Investigación</b> .....	<b>5</b>
<b>Objetivos</b> .....	<b>8</b>
<b>Hipótesis de Trabajo</b> .....	<b>9</b>
<b>Marco Referencial</b> .....	<b>10</b>
<b>Marco Teórico</b> .....	<b>13</b>
<b>Enfoque Metodológico</b> .....	<b>21</b>
<b>RESULTADOS</b> .....	<b>24</b>
<b>Análisis de la Información</b>	
<b>1- Descripción de la Normativa Vigente</b> .....	<b>25</b>
<b>2- Relevamiento de los Desarrollos Urbanos</b> .....	<b>28</b>
<b>3- Caracterización de los Desarrollos Urbanos</b> .....	<b>34</b>
<b>4- Análisis de Categorías Emergentes</b> .....	<b>54</b>
<b>5- Criterios para la determinación de áreas frágiles del paisaje urbano de destinos de montaña</b> .....	<b>56</b>
<b>Conclusiones</b> .....	<b>60</b>
<b>Bibliografía</b> .....	<b>68</b>
<b>Referencias Electrónicas</b> .....	<b>70</b>
<b>ANEXO</b> .....	<b>72</b>
<b>Plan de Tesina</b> .....	<b>73</b>
<b>Entrevistas a Informantes Clave</b> .....	<b>94</b>

# Índice de Tablas y Figuras

---

<b>Tabla N° 1: Marco legal aplicable al ejido de San Martín de Los Andes.....</b>	<b>25</b>
<b>Tabla N° 2: Desarrollos urbanos ofrecidos por inmobiliarias de San Martín de Los Andes.....</b>	<b>29</b>
<b>Figura N° 1: Ubicación geográfica de San Martín de Los Andes.....</b>	<b>10</b>
<b>Figura N° 2: Panorámica de desarrollos turísticos-residenciales seleccionados.....</b>	<b>34</b>
<b>Figuras N° 3 y N° 4: Desarrollos seleccionados para la muestra, según se ubican en zonas frágiles de montaña.....</b>	<b>36 y 61</b>

# Agradecimientos

---

A mi familia...padres, hermanos y amigos, quienes estuvieron desde un principio a mi lado cuando decidí elegir esta carrera. Gracias por su interminable apoyo.

A mis compañeros de la Facultad, con quienes compartí grandiosos momentos en el mundo universitario. Sin dejar de lado la posibilidad de formarme que me brindó la Universidad Nacional del Comahue.

A mi directora de Tesis, Adriana Otero, por su infinita paciencia en mis idas y vueltas ideológicas, quien me ayudó en cada momento de esta investigación.

A todos aquellos que colaboraron con su información para poder realizar esta obra, actores locales de San Martín de Los Andes, a quienes menciono a continuación: Municipalidad, Secretaría de Turismo, Colegio de Arquitectos, Dirección de Bosques Nativos, sector inmobiliario. Mención especial para el Arq. Román Cava, quien me brindó una gran ayuda en el destino, ofreciendo su tiempo y conocimientos.

# INTRODUCCIÓN

---

La presente Tesina de grado pretende ahondar en la temática referida al crecimiento y expansión de destinos turísticos de montaña, puesto a que éstos han mostrado un incremento poblacional que ha traído consigo la implementación de un modelo de asentamiento que involucra tanto a residentes como a turistas. Se realiza una investigación respecto a la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico. Mediante un estudio de caso que tomará a la localidad de San Martín de Los Andes.

El crecimiento y expansión de destinos, en lo que respecta al uso del suelo, zonificación utilizada para cada lugar en particular, etc., es un tema que debe tomar relevancia en las gestiones municipales, más aún en particular tratándose de San Martín de Los Andes, por ser éste el principal destino turístico de la provincia del Neuquén. Lamentablemente, en toda gestión de gobierno municipal se conceden lotes de manera irregular, o no se respetan ordenanzas referidas al uso del suelo, como así tampoco se crece siguiendo el rumbo que debiera marcar la zonificación del ejido. Es por esto que se cree que esta investigación puede realizar aportes en este sentido.

Es así que esta Tesis pretende contribuir al desarrollo sustentable, mediante una interpretación integral de los problemas derivados del desarrollo inmobiliario en San Martín de Los Andes.

# JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

---

La ciudad de San Martín de Los Andes, ubicada al sudoeste de la provincia del Neuquén, en la cordillera de los Andes, entre la margen oriental del lago Lácar y el valle de la Vega Maipú, ha experimentado un crecimiento, en cuanto a su población, tamaño del ejido, e importancia turística, que ha sido sostenido a lo largo del siglo XX. Registrándose esta tendencia sobre todo a partir de la década del '80; generando que la economía del destino logre dinamizarse gracias a inversiones dadas por créditos otorgados por la provincia, o por el Banco Hipotecario, para promover desarrollos turísticos y obras particulares.

En los años '80, con la afluencia de nuevas migraciones poblacionales, los habitantes se reunieron, en el marco de una asamblea, para tratar los temas que afectaban al destino. Uno de los principales temas abordados fue la cuestión urbanística. Producto de esto se realizó la declaración o Carta del Arrayán, en la que un grupo de arquitectos comenzó a mostrar preocupación por las características físicas que mostraba el pueblo en aquél entonces.

Es así como luego se lograron sancionar los Códigos de Edificación, junto con la primera Ordenanza de Planificación y Zonificación (Nº 83/84), que regulaba las características edilicias y uso del suelo dentro del ejido urbano de la ciudad. A partir de los años '90, con la especulación inmobiliaria, comienza a aumentar el valor de la tierra, sobre todo en el área centro. Dado que se construyen edificios por desarrolladores inmobiliarios, ofreciendo productos urbanos para los rentistas, con lo cuál el valor del suelo comienza a aumentar.<sup>1</sup>

Por otra parte, entre los años 1986 y 1996 se triplicó la población en el destino, lo cuál trajo aparejado problemas de insustentabilidad, declarándose en el año 1996 la “emergencia urbanística”<sup>2</sup>. Es así que entonces se promulga la Ordenanza Nº 2210/96; *“regulando la altura máxima de edificaciones (8,50 mts.) en todo el territorio del ejido municipal, planteando tratamiento de medianeras, continuando la obligatoriedad del uso de materiales locales en las fachadas”*, etc.<sup>3</sup>

La actividad turística, siendo uno de los pilares de la economía de San Martín de Los Andes, tiene un modo particular de organizar el espacio; el cuál

---

<sup>1</sup> Maragliano; G. (2009): **“La Interpretación del Patrimonio Arquitectónico de San Martín de los Andes”**. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>2</sup> Ídem.

<sup>3</sup> Concejo Deliberante de San Martín de los Andes (1996): **“Ordenanza Nº 2210/96: Directrices Urbanísticas del Casco Central”**. San Martín de los Andes. Neuquén.



responde en la mayor parte de los casos a los avatares del mercado inmobiliario, a la especulación en los valores de la tierra, con regulaciones urbanísticas que intentan ser cada vez más restringidas. A pesar de existir un espíritu de regulación de la situación, estas regulaciones pierden terreno día a día frente a la presión de los desarrolladores.

El crecimiento, desarrollo y expansión de centros de montaña merece una especial atención desde el punto de vista del uso que se le da al suelo, como también a la zonificación utilizada en cada destino en particular. No sin exceptuar que desde hace unos años se está registrando una corriente migratoria hacia este tipo de destinos, los cuáles atraen a las personas por sus excepcionales características medioambientales y paisajísticas, su carácter de “aldea de montaña” (el cuál ayuda a escapar de la asfixia y el ritmo acelerado de la gran ciudad), como además la posibilidad de poder disfrutar de un lugar de segunda residencia. Consolidando, lo antes dicho, las bases para que en este tipo de destinos se desarrolle el avance del fenómeno de “tenencia de viviendas múltiples”, en el cuál un individuo vive en dos o más lugares. Dicho fenómeno ha experimentado en los últimos años un crecimiento notorio, facilitado ésto por la mayor movilidad producto de la mejora en las redes de transporte, la renta diferencial, los avances tecnológicos que han hecho posible el uso de hogares múltiples-espacialmente distantes, condiciones de trabajo más flexibles y diversas, y que permiten combinar trabajo, ocio y amenidades (Mc Intyre, N., 2008).<sup>4</sup>

Esto ha permitido mostrar que la instalación en la vida cotidiana de la imagen de las vacaciones ha planteado una hibridación cada vez mayor entre las funciones residenciales, económicas y recreativas (estando el individuo en su casa, trabajando y a su vez recreándose en el entorno que lo rodea). Lo cuál desempeña un aspecto clave en el marco de lo que se ha llamado en denominar “post-turismo”, en el que la migración de amenidad es un indicador importante.<sup>5</sup>

Pero, y coincidiendo temporalmente con estas corrientes migratorias, se está dando en estos destinos la imposición de un modelo que va más allá de las regulaciones que puedan existir para ordenar y dirigir el crecimiento de los mismos. Un modelo que se basa en el poder de los propietarios de tierras, los cuáles están avanzando, a través de la construcción de infraestructura y asentamientos de tipo residencial y turístico, con un negocio inmobiliario que es manejado por desarrolladores de loteos que atentan contra el cumplimiento del código urbano vigente y de las ordenanzas de uso del suelo. Desafiando el ordenamiento

---

<sup>4</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>5</sup> Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

territorial con urbanizaciones cerradas o alojamientos con canchas de golf que se ubican incluso sobre zonas de alta fragilidad ambiental y paisajística.

Es por esto que se considera útil llevar a cabo el estudio de cómo se está desarrollando esta expansión, tanto en términos territoriales como del mercado. Debido a las características geográficas particulares que la zona de los lagos presenta, enmarcadas en un ámbito frágil en cuanto a su equilibrio ecológico, lo cuál pone en juego la sustentabilidad de este destino, y por ende el futuro de la actividad turística.

A partir de lo anteriormente dicho se plantea el siguiente Problema de Investigación, cuyo enunciado es:

***“Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental”***. Llevando a cabo un estudio de caso en la localidad de San Martín de Los Andes.

Esta tesina pretende aportar información de base para dar cuenta cómo está evolucionando San Martín de Los Andes, en cuanto a la caracterización del mismo, desde los puntos de vista territorial y del desarrollo del turismo residencial. Todo ello analizando el negocio inmobiliario que gira en torno a los asentamientos de tipo residencial y turístico, haciendo hincapié en los modelos de urbanizaciones cerradas y los desarrollos turísticos, como factores modeladores del paisaje natural de montaña.

# OBJETIVOS

---

## **Objetivo General:**

- ✚ Caracterizar el post turismo en San Martín de Los Andes mediante el análisis del crecimiento y expansión de los desarrollos turísticos – residenciales, producto de la migración por amenidad o por estilos de vida.

## **Objetivos Específicos:**

- ✚ Revisar la normativa vigente referida a uso y zonificación del suelo, para indagar posibles irregularidades en torno al desarrollo de estos emprendimientos.
- ✚ Caracterizar los desarrollos inmobiliarios, analizando sus impactos en el medio y la comunidad local.
- ✚ Realizar una segmentación de los productos inmobiliarios (urbanizaciones).
- ✚ Indagar en el sector público - privado la visión que poseen a futuro del destino, en relación a los desarrollos urbanos existentes.
- ✚ Identificar aquellos desarrollos inmobiliarios que se encuentran por encima de la cota permitida, según la ley de bosques.
- ✚ Generar una definición del estadio en el cuál se encuentra el destino, en relación a la situación de avance de los desarrollos inmobiliarios y el post – turismo, que pueda servir (aplicarse) a otros destinos de montaña.

# HIPOTESIS DE TRABAJO

---

- 1) *“En San Martín de los Andes, el modelo de desarrollo inmobiliario que se está desarrollando en la actualidad (producto de la migración de amenidad o por estilos de vida) producirá efectos negativos en la calidad y equilibrio del ecosistema.”*
  
- 2) *“La propagación de estos desarrollos urbanísticos producirá, a futuro, que San Martín de los Andes sea un destino selectivo en cuanto a su demanda, con mas altos valores monetarios en los precios de la tierra y en sus servicios a los residentes y turistas.”*
  
- 3) *“Los residentes locales ven estos desarrollos inmobiliarios (producto de la migración de amenidad o por estilos de vida) como algo negativo para el destino, puesto que los mismos traerán cambios para San Martín de los Andes que repercutirán en su calidad de vida.”*

# MARCO REFERENCIAL

---

La ciudad de San Martín de Los Andes fue fundada el 4 de Febrero de 1898, por el Coronel Celestino Perez. La misma se ubica en el sur de la provincia del Neuquén, siendo cabecera del departamento Lácar. Así también, funciona como portal de entrada al Parque Nacional Lanín, concentrando las principales funciones administrativas del mismo.

Figura N° 1: Ubicación geográfica de San Martín de Los Andes



Fuente: Sitio web oficial de San Martín de Los Andes ([www.sanmartindelosandes.gov.ar](http://www.sanmartindelosandes.gov.ar))

La ciudad se estableció en el valle situado en la cabecera Este del lago Lácar, sitio favorable debido a factores geográficos como la protección frente a los agentes climáticos que brindan las montañas que lo rodean, su baja altitud sobre el nivel del mar – lo que exime al lugar de nevadas fuertes –, su disponibilidad de agua y suelo llano.<sup>6</sup>

Durante los primeros años (y hasta principios de la década de 1930) la principal actividad económica fue la industria maderera. Ya en el año 1937 se creó

---

<sup>6</sup> Werner, F. (2007): “**GEO San Martín de Los Andes 2007. Perspectivas del ambiente urbano**”. Ingeniería en Ecología – Proyecto final. Facultad de Ingeniería, Universidad de Flores. Buenos Aires.

el Parque Nacional Lanín, “...con el fin de preservar las especies autóctonas asegurando así el aprovechamiento del recurso a futuras generaciones. Es así como se restringe casi por completo la industria maderera”.<sup>7</sup> Debido a esto último es que se decide crear una nueva actividad económica, siendo que desde la Administración de Parques Nacionales se comienza a promover el turismo en la zona.

Ya a partir de la década de 1960 comienza a consolidarse la actividad turística, mediante el desarrollo del cerro Chapelco como centro de esquí. Es así que mediante la intervención del Estado provincial, para la promoción y desarrollo de este centro invernal, a partir de la década de 1980, se sostiene un crecimiento económico que fomenta la migración desde las grandes ciudades; en la década del ‘80 la ciudad crece a razón de 1000 habitantes por año.<sup>8</sup> En la actualidad, San Martín de Los Andes cuenta con una población de 27900 habitantes.<sup>9</sup>

En cuanto al rol turístico que presenta este destino, el mismo puede enmarcarse dentro del Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2020 (PFETS 2020) como integrante del “Corredor de los Lagos” y del “Corredor de la Ruta 40”, según el Mapa Federal de Oportunidades Turísticas para la región Patagonia. Este espacio turístico es un área consolidada, en la cual se articulan 5 parques nacionales (PN Nahuel Huapi, PN Lanín, PN Los Alerces, PN Lago Puelo y PN Tierra del Fuego), junto a los destinos turísticos más reconocidos de la Patagonia andina.<sup>10</sup>

En relación al Plan de Desarrollo Turístico Provincial 2011-2015 (elaborado en concordancia con el PFETS 2020), San Martín de Los Andes integra el corredor turístico de los Lagos, el cual incluye a las localidades de Aluminé, Junín de los Andes, Piedra del Águila, Villa La Angostura, Villa Pehuenia-Moquehue y Villa Traful. A su vez este espacio se inserta en el corredor de la Ruta Nacional N° 40, integrando la reconocida “Ruta de los 7 Lagos”. Cabe destacar que el corredor de los Lagos es el espacio de mayor desarrollo turístico, concentra la mayoría de los atractivos de máxima jerarquía y del equipamiento turístico existente en la provincia. Se localizan en el los parques nacionales Arrayanes, Lanín y Nahuel Huapi.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Sitio web oficial de San Martín de Los Andes ([www.sanmartindelosandes.gov.ar](http://www.sanmartindelosandes.gov.ar))

<sup>8</sup> Idem.

<sup>9</sup> Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la Provincia del Neuquén, en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

<sup>10</sup> Ministerio de Turismo de la Nación (Actualización 2011): “**Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2020**”. República Argentina.

<sup>11</sup> Subsecretaría de Turismo – Ministerio de Desarrollo Territorial (2011): “**Plan de Desarrollo Turístico Provincial 2011-2015**”. Provincia del Neuquén.

Respecto a la oferta turística de San Martín de Los Andes, la misma es variada, basándose en el producto nieve durante el invierno; con actividades que van desde el esquí, esquí de fondo, snowboard, paseos en trineo, etc., teniendo como protagonista al centro invernal Chapelco. Ya en temporada estival se encuentra una amplia gama de actividades en contacto con la naturaleza, tales como: pesca deportiva, trekking, montañismo, rafting, cabalgatas, avistaje de aves, excursiones lacustres, etc.

# MARCO TEÓRICO

---

Para lograr comprender la importancia del turismo en áreas de montaña, puede decirse que actualmente un 20% del turismo global se siente atraído por estas zonas, pero este número está aumentando rápidamente. Las decisiones de los operadores turísticos, otros profesionales del turismo y todo el sector en general sobre inversión, funcionamiento y gestión están ayudando a determinar el nivel de los impactos positivos y negativos del turismo sobre el medio socio-ambiental de las montañas.<sup>12</sup>

Es así, que dentro de estos impactos cabe destacar el papel preponderante, en el aspecto económico, que el turismo ha sabido ejercer sobre este tipo de destinos. Subrayándose el valor monetario (cada vez más elevado) que han alcanzado determinadas áreas de montaña, respecto a los usos del suelo. Continuando con esto, puede afirmarse que:

*“La importancia económica del turismo en las áreas de montaña es considerada como una fuente altamente productiva, que afecta no solo los patrones de trabajo, de producción y consumo, sino también los de ocupación y uso del suelo. El aumento progresivo del costo de la tierra, producto de la especulación inmobiliaria, ha dado lugar a un cambio de uso del suelo de los espacios rurales colindantes a las ciudades en general y en los centros turísticos en particular.”<sup>13</sup>*

Asociado a lo antes dicho, los centros turísticos de montaña han adoptado un carácter primordial en cuanto a convertirse en una especie de “vía de escape” a las presiones e inseguridad de las grandes urbes. Tal es así que estos han pasado a ser el lugar idóneo para que las personas busquen un sitio de segunda residencia, de descanso para sus vacaciones, en el cuál romper o reproducir los actos de su vida cotidiana.

Ahora, si bien es cierto que las personas llevan a cabo sus actos de la cotidianeidad desde un punto de vista relacional, también es cierto que dichos actos transcurren dentro de un soporte físico determinado; el cuál es el soporte productivo que permite asegurar la constante reproducción de la vida social, económica, cultural. Este soporte físico es la ciudad. Al hacer referencia al concepto de ciudad pueden encontrarse diversas definiciones, no obstante, se conceptualizará y entenderá la misma tomando en cuenta al arquitecto Alberto

---

<sup>12</sup> Gascon, C., Lemmet, S., Selanniemi, T., et al. (2007): **“Turismo y Montaña. Una guía práctica para la gestión de los impactos sociales y medioambientales del turismo de montaña”**. Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). Francia.

<sup>13</sup> Gallego, E. (2001): **“Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes”**. Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.



Nicolini. Para Nicolini (1998) “...La ciudad es una obra colectiva de sucesivas generaciones a lo largo del tiempo; es un fenómeno social que claramente se evidencia como producto del paso del tiempo, como resultado de la integración sucesiva, fragmentaria y compleja de acciones colectivas adicionadas, cuyo resultado se manifiesta por la superposición de obras de sucesivas generaciones.”<sup>14</sup>

Al hablar de la ciudad, es dable también hacerlo, para entender sus transformaciones, del estudio del crecimiento de la misma, dentro de lo que hace al análisis urbano. Respecto al crecimiento de la ciudad, según Garay, A. (1996) pueden definirse tres fases: Extensión, Consolidación y Densificación.

La fase de *extensión* comprende la transformación del suelo rural en urbano, siendo que a lo largo del tiempo se puede verificar la evolución de la línea de borde del área urbanizada (conocida como “mancha de aceite”). Considerando el área de expansión en aquella porción del territorio en la que se halla materializada la parcelaria urbana, suponiendo para esto la intervención de una serie de actores sociales: inversores, agrimensores, catastro, etc.

La *consolidación* reconoce una secuencia en la superposición de ciertas intervenciones que, a lo largo del tiempo, consolidan el asentamiento. Paralelamente al crecimiento del número y tamaño de viviendas, el espacio público experimenta una serie de transformaciones; como por ejemplo la instalación de luminarias, construcción del pavimento, red de gas, agua, cloacas, telefonía, TV, etc. Aquí mismo se pueden ir diferenciando, a su vez, distintos niveles de dotación de infraestructuras que estratifican la consolidación. Es decir, la trama comienza a diferenciarse.

Por último, la *densificación* se entiende por la diferenciación interna de la trama (cualificación/adjetivación), la cuál induce una diferenciación en el valor de la tierra. Siendo característico de esta fase la transformación edilicia (por ejemplo demoliendo o modificando las construcciones existentes dentro de cada parcela, para implantar otras).

Esto equivale a afirmar que la ciudad es un proceso productivo en si mismo, un dispositivo que reproduce su propia existencia.<sup>15</sup>

Lo antes mencionado nos conduce a pensar que ciertos procesos o fenómenos van cambiando y moldeando la existencia de los centros urbanos,

---

<sup>14</sup> Nicolini, A. (1998): “**Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico**”. Edic. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

<sup>15</sup> Garay, A. (1996): “**Crecimiento urbano y consolidación. El caso Buenos Aires. Ejes para la definición de una política de gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos**”. Publicaciones del curso de posgrado GADU. Centro de Investigaciones Ambientales – CIAM. Centro Experimental de la Vivienda y el Equipamiento Urbano – CEVEqU. Buenos Aires.

desde los aspectos territoriales, relacionales, productivos, etc. No sin antes dejar de lado que el turismo es precisamente un fenómeno que contribuye a lograr dichos cambios, ejerciendo ciertas configuraciones espaciales que determinan modelos de asentamientos (tanto de residentes locales como de visitantes), acceso y disfrute de los atractivos turísticos, prácticas de ocio y recreativas, entre otras. Es de esta manera que, haciendo hincapié en los destinos de montaña, el turismo ha tenido una función clave en lo que se ha llamado en denominar “post-turismo”.

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, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno demuestra en la generalización de sus representantes la búsqueda de un medio ambiente, una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana (Bourdeau, P., 2008).<sup>16</sup>

Un aspecto clave que se ha mencionado hace referencia a la migración de amenidad. Siguiendo a Glorioso, R. y Moss, L. (2011), “Migración de Amenidad” puede ser definida como estacionalmente hasta la permanente migración de personas que buscan percibir una calidad superior en el medioambiente y diferenciación cultural. La continuidad de este fenómeno ha sido una importante y creciente fuerza global para generar cambios socio-culturales, económicos, en el medioambiente y paisaje, y es una de las causas principales para la transformación de muchas comunidades y áreas hacia sociedades mas orientadas a los servicios, dándose esto también en países que se encuentran en transición y desarrollo, tales como República Checa, Argentina, Chile, Costa Rica y Filipinas. Sobre el último cuarto del siglo XX la migración de amenidad ha sido tanto una oportunidad como una amenaza para los sistemas ecológicos y sus comunidades humanas...especialmente con el crecimiento del fenómeno.

A su vez, este fenómeno se ve condicionado por las implicancias de ciertas fuerzas clave a nivel global, tales como:

- 1) Costo de la Energía. Mientras el costo de la misma continúe incrementándose, las energías alternativas sustentables aparecerán como la opción para reemplazar a los combustibles fósiles, con lo que el costo del transporte de las personas y elementos podrá incrementarse significativamente. Un efecto de esto podrá ser la reducción en los múltiples hogares de segunda residencia en lugares con alto nivel de migración por amenidad, especialmente en los más remotos.
- 2) Cambio climático. Además de la posible amenaza por inundaciones, se encuentra la búsqueda por la seguridad en la obtención de agua y alimento. Las montañas se encuentran como lugares más seguros frente al agua, lo cuál es

---

<sup>16</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

también esencial para garantizar la seguridad de alimento. Aún cuando el cambio climático pueda incrementar el riesgo de eventos naturales extremos en los terrenos montañosos, comparado con las costas y zonas llanas, las condiciones se han calculado como menos amenazantes.

3) “Vuelta a la tierra”. Los autores han visto en su reciente investigación sobre migración de amenidad en el oeste de Canadá un crecimiento en el “vuelta a la tierra”, como estilos de vida alternativos de los migrantes. Signos similares se han visto en la reciente migración desde lo urbano hacia lo rural, en el Reino Unido, como también en Francia.<sup>17</sup>

Así también debe tenerse en cuenta, al hablar de los flujos de personas, de la “Movilidad por Estilos de Vida”, definida por el autor McIntyre – a partir del trabajo de Urry (2000) y Moss (2006) – como “los movimientos de *personas, capital, información y objetos* relacionados con el proceso voluntario de traslado a los lugares que se perciben como proporcionadores de un mayor o, al menos, diferente estilo de vida”.<sup>18</sup>

Continuando con lo antes mencionado, el post-turismo en un sentido amplio implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de la globalización. Mediante una búsqueda de continuidades entre las prácticas 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.

Es decir, la instalación de la imagen de las vacaciones en el mundo cotidiano plantea una hibridación cada vez mayor entre las funciones residenciales, económicas y recreativas, lo cual desempeña un papel clave en el marco de lo que ha sido denominado post-turismo, en el que la migración de amenidad es un indicador particularmente importante.<sup>19</sup> A su vez, para Bauman (1998) lo que separa las elites de aquellas que no lo son es su relación con el espacio y con el tiempo. Las elites (tales como los hombres de negocios y los viajeros con presupuestos económicos) tienden a ser globalmente móviles; ellos no están atados al espacio. Ellos pueden cruzar las fronteras nacionales con facilidad.

Este escenario se presenta ante los desafíos sociales, económicos y territoriales asociados al desarrollo local de las comunidades de montaña. Desafíos

---

<sup>17</sup> Glorioso, R. y Moss, L. (2011): “**Origin and Development of the Amenity Migration Concept**”. Working Paper 2011. International Amenity Migration Centre. Estados Unidos.

<sup>18</sup> McIntyre, N. (2011): “**Movilidades, Estilos de vida y Mundos Imaginados**”. Centre for Tourism & Community Development Research. Lakehead University, Ontario, Canada. Traducción: Paola Moretto, CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>19</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

que pueden ser vistos como sometidos al orden que impone el capitalismo global, siendo éste quien marca el ritmo del crecimiento y la especulación. Con lo cuál ahora el énfasis se ha tornado 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 (Pereira, X., Paulo C., e Hidalgo, R., 2008); lo cual da por resultado un patrón de desarrollos geográficos desiguales.<sup>20</sup>

Estos desafíos, a su vez, se ven lejos de ser alcanzados y resueltos, como consecuencia de la imposición de un enfoque de gestión pública sustentado por criterios de neutralidad y subsidiaridad, que ha contribuido por una parte a consolidar condiciones mucho más favorables para los negocios inmobiliarios y, por otra, a otorgar mucha mayor autonomía y libertad a las decisiones y acciones de las empresas y de las familias, en lo relativo a bienes raíces. Es así como aparecen ciertas estrategias de competitividad urbana y de “city marketing”, las cuales buscan explícita y deliberadamente atraer capitales externos, lo que también lleva a aumentar la importancia del papel de la inversión inmobiliaria privada en la transformación urbana.

Relacionado con lo precedente, muchas de las inversiones inmobiliarias asociadas a los destinos turísticos se materializan espacialmente como barrios cerrados. El fenómeno de los barrios cerrados 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*, que son 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* en cambio son un símbolo de estatus social, estos emprendimientos son el lugar elegido por los grandes empresarios y los famosos del mundo del espectáculo. Las murallas les procuran ante todo intimidad, protegiéndolos del resto de la sociedad, pero en general no tienen espacios o servicios comunes. Finalmente, el tercer grupo, las *security communities*, reflejan, según los autores, el miedo al caos de la ciudad y un deseo de seguridad pero también de control de ruidos, de la contaminación, las drogas, la violencia, entre otros. A pesar de las diferencias, estas tres tipologías responden al mismo objetivo: marcar el espacio para

---

<sup>20</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

diferenciarse a partir de elementos físicos, sociales, económicos o políticos (Riwilis, V., 2008).<sup>21</sup>

Resulta además interesante el análisis de los autores Janoschka y Glasze (2003), 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 habitaran, 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.<sup>22</sup>

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

---

<sup>21</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>22</sup> 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.

públicos. Dando como resultado la aparición de formas urbanas comercializables, redituables y valiosas para el mercado.<sup>23</sup>

Es así como la ciudad difusa se está extendiendo 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.

Como dice Castells, M. (1991), la distancia física entre la localización espacial de los distintos grupos sociales constituiría la distinción básica entre la “diferenciación espacial” del modelo urbano-industrial y la “segregación espacial” del actual modelo metropolitano.

En resumen, la ciudad compacta tradicional se disuelve en una ciudad dispersa y fragmentada, con periferias más extensas y límites difusos.<sup>24</sup>

Retomando lo dicho respecto al desarrollo local de los destinos de montaña, es necesario que se sienten las bases (o se de cumplimiento a las mismas) para lograr dar con un ordenamiento territorial que vele por la participación de todos aquellos actores que tienen injerencia en el área, esto es, sector público, privado, mixto y la comunidad local. Sin embargo, *“...En la práctica cotidiana de planeamiento turístico en la Argentina, es muy frecuente que dicha participación se vea condicionada, incluso hasta manipulada por el poder de determinados grupos económicos influyentes a escala del destino. Para que el desarrollo sustentable de San Martín de los Andes no se convierta en una mera utopía debieran adoptarse estructuras propias y válidas de crecimiento, en las que se contemplen la integración de los elementos ambientales (marcos legales, instituciones, instrumentos técnicos, participación ciudadana, entre otros) y además se produzcan cambios a nivel local y regional.”*<sup>25</sup>

Teniendo en cuenta que el desarrollo del turismo es simplemente uno de los posibles usos que puede dársele al suelo, las estrategias que una comunidad local utiliza para administrar el desarrollo del turismo deben estar interrelacionadas con sus planes y políticas generales para el uso del suelo y el desarrollo. A las diferentes técnicas utilizadas para administrar la ocupación del suelo se las conoce como “manejo del crecimiento”. Mediante esto, tanto las autoridades, los

---

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> García Palomares, J.C. y Gutiérrez Puebla, J. (2007): **“La Ciudad Dispersa: Cambios recientes en los espacios residenciales de la comunidad de Madrid”**. Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid. Madrid.

<sup>25</sup> Gallego, E. (2001): **“Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes”**. Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.

ciudadanos como también los planificadores urbanos deben acostumbrarse a tener una visión integral de los desafíos vinculados al crecimiento y los cambios, de modo de anticiparse a los problemas potenciales del destino.<sup>26</sup>

Lo anteriormente expuesto debe asumir un rol clave al momento de la planificación en los destinos de montaña, debido a que las montañas son muy vulnerables al desequilibrio ecológico provocado por factores humanos y naturales. Es por esto que se debe tener especial cuidado en aquellas *zonas frágiles de montaña*, las cuales pueden ser definidas como aquellas áreas de ecosistema montañoso que son susceptibles de erosión acelerada de los suelos, desprendimientos de tierras y un rápido empobrecimiento de la diversidad genética y del hábitat.<sup>27</sup>

El manejo del desarrollo de un destino implica asociaciones público privadas y consenso entre los distintos grupos de interés. Los programas y regulaciones que llevan adelante los gobiernos locales buscan guiar los emprendimientos de la actividad privada: desarrolladores, constructores, propietarios, entre otros que operan en el mercado. Asimismo estos gobiernos tienen que velar por los intereses de muchos otros grupos de interés.

En vistas de lo anterior, puede definirse al manejo del crecimiento como *“un programa gubernamental cuya intención es influir en el porcentaje, cantidad, tipo, localización y/o calidad del desarrollo dentro de una jurisdicción local.”*<sup>28</sup>

Es así que, para poder afianzar las bases que rijan el desarrollo de los destinos, se debe partir inexorablemente de un Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. Siendo el mismo una herramienta técnica que permite sentar los objetivos de ordenamiento que se desearán a futuro para el destino, así como las metas a lograr (a través de las acciones a ser implementadas), en un marco para la toma de decisiones consensuada, para aplicar durante un período de tiempo determinado.

---

<sup>26</sup> Otero, A. et al. (2001): **“Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña”**. Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén. Ficha de Cátedra Planificación y Gestión Turística: 22-43 pp.

<sup>27</sup> Organización de las Naciones Unidas (1992): **“Ordenación de los ecosistemas frágiles: Desarrollo sostenible de las zonas de montaña.”** Agenda 21, Cap. 13. Cumbre de la tierra. Río de Janeiro.

<sup>28</sup> Otero, A. et al. (2001): **“Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña”**. Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén. Ficha de Cátedra Planificación y Gestión Turística: 22-43 pp.

# ENFOQUE METODOLÓGICO

---

## 1- Tipo de Diseño y Fundamentación:

El diseño utilizado en la presente investigación se enmarca primeramente dentro de los *Diseños no – experimentales*, en donde lo que se hace “...en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos” (Hernández, 1994: 184).

De acuerdo al tratamiento temporal que se haya seleccionado, estos diseños pueden clasificarse en Transeccionales (Sincrónicos) o Longitudinales (Diacrónicos), siendo valedero en este caso la elección del tipo Longitudinal. Este se define como:

*“En ocasiones el interés del investigador es analizar cambios a través del tiempo en determinadas variables o en las relaciones entre estas. Entonces se dispone de los diseños longitudinales, los cuales recolectan datos a través del tiempo en punto o períodos especificados, para hacer inferencias respecto al cambio, sus determinantes y consecuencias.”* (Hernández, 1994: 191).

Por otro lado, y tomando al autor Sabino, C., en su obra titulada “El Proceso de Investigación”, el mismo categoriza los tipos de diseño en función del tipo de datos a recoger; resultando básicamente en *Diseños Bibliográficos* y *Diseños de Campo*.

Seleccionándose para esta Tesina el Diseño de Campo, es decir, lograr la obtención de la información necesaria de la realidad mediante datos primarios. Es así que para el problema de investigación planteado se lleva a cabo uno de los diseños mas frecuentes, siendo el mismo el “*Estudio de Caso*”; el cuál permite obtener un conocimiento amplio y detallado del objeto de estudio, y con esto, lograr realizar las inferencias antes mencionadas respecto al cambio que está viviendo San Martín de los Andes, sus determinantes y consecuencias que traerá para este destino turístico.

En cuanto al tipo de esquema se lleva a cabo un *Esquema Descriptivo*, tomando como base exploratoria los estudios e investigaciones previos y relacionados con la temática de investigación. No se limitará a un específico método de recogida de datos.

## 2- Enfoque de Investigación:

Se adopta un enfoque *cualitativo*, basándose por un lado en llevar adelante el mencionado “estudio de caso”, describiendo el fenómeno de la “*Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental*”. Recolectando información



detallada, referida a un período de tiempo limitado (desde la década del '80 hasta la actualidad).

Es por este enfoque mencionado que se admiten los juicios y valores del investigador, resultando éstos como un aporte más a la investigación. Con esto se minimiza la distancia entre objeto – sujeto de estudio, asumiendo que el investigador debe estar involucrado en la situación a investigar.

Es decir, se construirá una interpretación desde los datos recabados, a modo de lograr proposiciones que interpreten los mismos. Mediante el problema que se observa en el destino “...se seleccionan conceptos y relaciones para abordar la problemática, para de esta manera, luego de recolectar los datos, detectar nuevas dimensiones de las categorías de análisis iniciales (categorías emergentes), y/o nuevos estados de dichas categorías analíticas.”<sup>29</sup>

Por otro lado se toman en cuenta los aportes del enfoque *cuantitativo*, debido a poder detectar con mayor facilidad el número de inmobiliarias en el destino, el tamaño de los lotes y posibles subdivisiones, etc.

### 3- Triangulación utilizada durante la investigación:

De Datos: *Primarios:* obtención de datos en el campo, ya sea en las urbanizaciones cerradas como en los desarrollos turísticos.

*Secundarios:* datos ya elaborados por otros investigadores; consulta de artículos periodísticos en diarios y revistas; artículos e investigaciones en internet; revisión de la normativa existente que regula el uso del suelo.

De Investigadores/Expertos: trabajos previamente realizados, que tomen como caso de estudio a San Martín de los Andes, brindando diferentes ópticas sobre el estado de situación del destino. Investigaciones referidas al manejo de destinos turísticos de montaña, migración por amenidades, etc.

Con las triangulaciones presentadas se pudo llevar a cabo una investigación específica del caso de estudio, clarificando los conceptos y sus relaciones, abordando de esta manera la problemática ya mencionada.

### 4- Técnicas de Recolección de datos:

- Entrevista a Informantes Clave: se recurrió a este tipo de entrevista, teniendo como fin lograr obtener las visiones a futuro del destino, así como recolectar información sobre las características de los desarrollos turísticos

---

<sup>29</sup> Pérez, Alejandra. (2006): “**Inducción y Deducción: La identificación de categorías emergentes y la operacionalización de los conceptos**”. Elaboración en base a autores varios. Cátedra: Metodología de la Investigación Científica. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

– urbanos que se están sucediendo en el mismo, también intentando revelar ciertas irregularidades asociadas al ordenamiento territorial. Se trabajó con “conocedores o expertos”, requiriéndose de sus contestaciones individuales en profundidad. La ventaja de esta técnica es la de proveer información de diversa índole desde el punto de vista de un “experto”, logrando mayor validez y credibilidad en el estudio, como también un enfoque holístico del mismo.

- Observación no estructurada: aplicada en la búsqueda de datos en el campo, detallando las características de los desarrollos inmobiliarios, en relación al ordenamiento territorial, su inserción en las áreas naturales (condicionando o no sus funciones ambientales). Se basa en “métodos no estructurados”, con los cuáles se consigue una descripción lo más completa y no selectiva posible. Esto permite ir modificando la definición del problema según se va obteniendo más conocimientos e información sobre la situación investigada, con mayor profundidad. Asimismo, el registro y análisis de las observaciones será llevada a cabo mediante *notas de campo*; logrando una descripción continua del estudio de caso, tomando en cuenta inclusive las opiniones personales del observador.
- Análisis de Información Secundaria: a través del análisis documental llevado a cabo de investigaciones, estudios técnicos y documentos municipales.

5- Criterios de Selección para la Muestra:

Tipo de Muestreo	No probabilístico – Intencional (o dirigido). No todas las Unidades de Análisis formarán parte de la muestra.
Unidad de Análisis	a) Desarrollos turísticos – residenciales co-lindantes al ejido urbano de San Martín de los Andes. b) Entidades relacionadas al estudio de los elementos físicos del ambiente (agua, suelo, bosques, etc.)
Unidad de Relevamiento	a) Urbanizaciones cerradas. b) Informantes clave/expertos en el área de estudio.
Tamaño Muestral	Por saturación de datos. Teniendo en cuenta las posibilidades de relevamiento.



“Urbanización Vega Chica”. Fuente: foto propia del autor.

# ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

## 1) Descripción de la normativa vigente

En el presente apartado se resumen las principales normativas que rigen en el ejido de San Martín de Los Andes, respecto al desarrollo territorial y urbano. Algunas fueron mencionadas en el marco teórico, retomándose aquí y presentadas con sus aspectos principales.

**Tabla N° 1: Marco legal aplicable al ejido de San Martín de Los Andes.**

Normativas relacionadas al desarrollo territorial – urbano	
Constitución de la Nación Argentina: Art. N° 41, 43, 124. Última reforma año 1994.	<p>El artículo 41 establece que el daño ambiental generará la obligación de recomponer. Así también, corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que se altere a las jurisdicciones locales.</p> <p>El artículo 43 presenta la validez de utilizar la acción de amparo, como medio judicial extraordinario para hacer valer el derecho al medio ambiente sano y equilibrado.</p> <p>Respecto al artículo 124, en el mismo se menciona que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales de su territorio.</p>
Ley Nac. N° 25675 “Ley General del Ambiente”. Sancionada en el año 2002.	<p>En la misma se establecen instrumentos de política y gestión ambiental, como ser; Ordenamiento ambiental del territorio y Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Así también plantea la definición de daño ambiental, refiriéndose a “toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos” (Art. 27). A su vez, quien cause el daño ambiental será responsable de la restitución correspondiente. (Art. 28)</p>
Ley Nac. N° 26331 “Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos”. Sancionada en el año 2007.	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo

	<p>sostenible de los bosques nativos. Pretende promover la conservación mediante el ordenamiento territorial de los bosques nativos y la regulación de la expansión de la frontera agropecuaria y de cualquier otro cambio del uso del suelo; como también mejorar y mantener los procesos ecológicos y culturales en los bosques nativos que beneficien a la sociedad.</p>
<p>Constitución de la Provincia del Neuquén. Sancionada en el año 1957.</p>	<p>Como primera medida en su Art. 54 se menciona el derecho de los ciudadanos a un ambiente sano y equilibrado. Establece que los bosques situados en tierras fiscales son de propiedad exclusiva de la provincia; su conservación, acrecentamiento y explotación deberá reglamentarse por ley (Art. 102). La Ley de Bosques será orgánica y de aplicación en todo el territorio de la provincia "...fomentará la iniciativa privada y colectiva...tendiente a la explotación racional e intensiva..." (Art. 103).</p>
<p>Ley Pcial N° 2780 "Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos de la Provincia del Neuquén". Sancionada en el año 2011.</p>	<p>Tiene por objeto establecer los principios rectores para el ordenamiento territorial de los bosques nativos de la Provincia del Neuquén, en complementación de lo estipulado por la Ley Nacional 26331. Promueve la conservación y uso sustentable del bosque nativo, regulando la expansión de la frontera agropecuaria, minera, urbana, y de cualquier otro cambio del uso del suelo, en beneficio de las generaciones actuales y futuras.</p>
<p>Ordenanza N° 83/1984 "Uso del Suelo". Sancionada en el año 1984.</p>	<p>Dentro de sus normas generales establece especificaciones para las urbanizaciones, tales como: provisión de planta depuradora de efluentes líquidos, acorde a su dimensión y destino; los espacios de reserva obligatorios deberán poder unificarse con los linderos; son obligatorios los planos de curvas de nivel<sup>30</sup>, como también el relevamiento de densidad y especies arbóreas; visado provisorio y</p>

<sup>30</sup> Desde el Dpto. de Catastro Municipal no poseen las curvas de nivel de los desarrollos urbanos estudiados, sino que son los desarrolladores quienes deben presentar dicha información en los planos de las urbanizaciones. Al respecto, en el Art. 15 (Normas Generales) se menciona que "Para todo proyecto de urbanización son obligatorios los planos de curvas de nivel para el trazado del proyecto de calles y un relevamiento de densidad y especies arbóreas a efectos de determinar el menor grado de deterioro posible del entorno".

	visado definitivo de los planos acorde a la ejecución de la infraestructura. <sup>31</sup>
Ordenanza N° 2210/1996 “Directrices Urbanísticas del Casco Central”. Sancionada en el año 1996.	Rige el ordenamiento urbanístico del municipio de San Martín de Los Andes, regulando los aspectos urbanísticos compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural. Presenta como instrumentos de ordenamiento urbanístico: Directrices - Gestión por productos urbanísticos – Declaración de paisaje protegido.
Ordenanza N° 3012/1998 “Ordenamiento Territorial de la Vega Plana y Áreas Contiguas”. Sancionada en el año 1998.	Rige el ordenamiento territorial del municipio de San Martín de Los Andes; regulando aspectos urbanísticos compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural. Reconoce dos tipos de clasificaciones del suelo: Primaria y Secundaria. Dentro de esta última aparecen las figuras de Ambiente protegido – Suelo de atención especial – Suelo bajo tutela ambiental específica. A su vez define “Figuras especiales de urbanización” (Urbanización cerrada de montaña – Clubes de Campo).
Ordenanza N° 8390/2009 “Complementaria de la Ordenanza 3012/1998”. Sancionada en el año 2009.	Como complementaria establece que el ordenamiento urbanístico de La Vega y áreas contiguas del municipio de San Martín de Los Andes se regirá en función de la diferente aptitud urbano-ambiental del suelo, reconociendo las siguientes figuras; -Suelos con Alta aptitud urbano-ambiental -Suelos con Media aptitud urbano-ambiental -Suelos con Baja aptitud urbano-ambiental -Suelos con Tutela Ecohidrológica Con esto se establece una clasificación primaria del suelo (Suelos urbanizables – Suelos no urbanizables).

<sup>31</sup> Se dejan sujetas ciertas excepciones, como ser dentro de la delimitación del “Área Residencial Suburbana”, en la cual por ejemplo resulta llamativo que como “Observaciones” se admita para esta área el uso residencial, de condominios y Clubes de campo, previo tratamiento como *caso especial* por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipal, y aprobación por ordenanza en el Concejo Deliberante.

## **2) Relevamiento de los desarrollos urbanos**

De acuerdo a la información recabada en portales de internet (Ej. interpatagonia.com) 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.

**Tabla Nº 2: 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”:</i> Barrio cerrado	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”:</i> Mountain Resort	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 &amp; Resort”:</i> Complejo Turístico – Residencial	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”:</i> Barrio abierto	Bullrich Patagonia.	Vistas al paisaje.	Paseo abierto sobre Arroyo Chapelco Chico. A 13 km. de SMA. A 7,5 km. del aeropuerto./Pre	180 Lotes, desde 800 m2.  Sup: poco más de 16,2	Barrio abierto, contiguo a Chapelco Golf Club (en este caso no mostraría corte



			faldeo.	Ha.	abrupto).
<i>"Noregon"</i>	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.
<i>"Estancia Los Ñires": Club de Campo</i>	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.)
<i>"Peñon del Lolog": Club de Campo</i>	Moldes Propiedades.	Apart hotel. Senderismo (Circuito de Trekking,	Ruta provincial N° 62, Km. 6./Faldeo.	79 lotes que van de los 2000 m2 en adelante.	Complejo residencial con vistas al valle del mallín del Lago Lolog,

		Mountain Bike).		Sup.: 30 Ha.	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.
<i>"Rincón Radales": Barrio cerrado</i>	Brim Patagonia.  Caamaño Inmobiliaria.  Terra Patagonia Inmobiliaria.  Tierras del Sur.	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 común de 6 Ha para actividades.
<i>"Urbanización Vega 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 Callejon de Gings 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.

### 3) Caracterización de los desarrollos urbanos

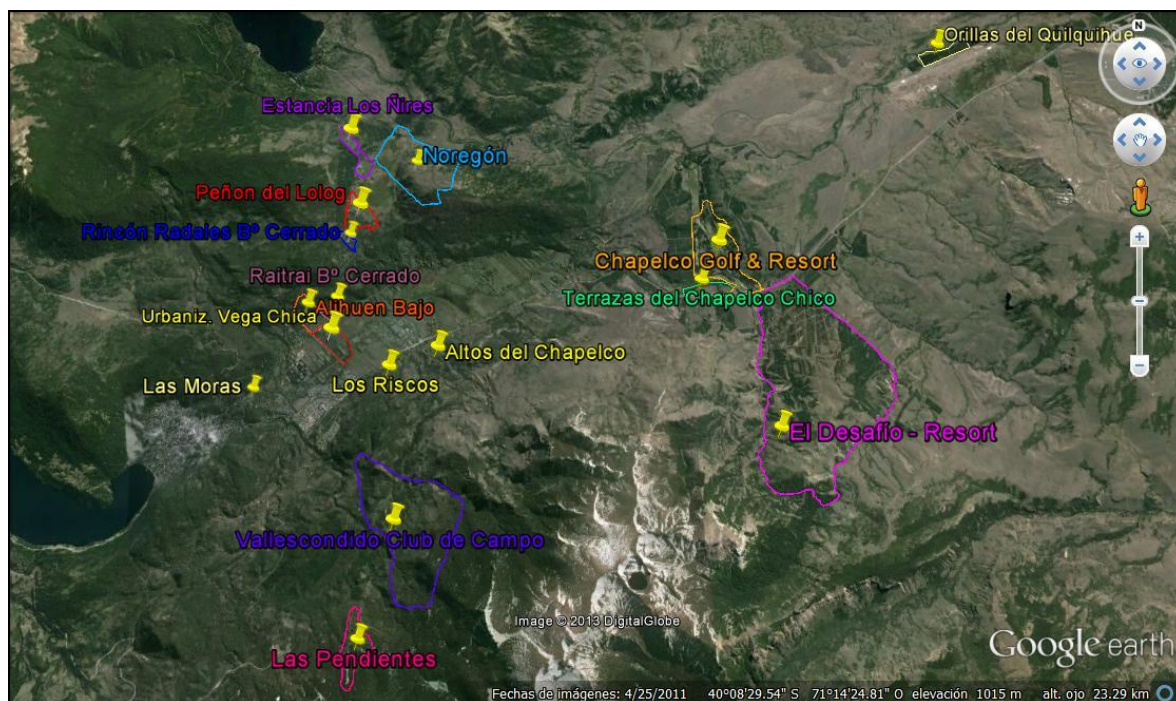
A la hora de caracterizar los desarrollos se decidió seleccionar a aquellos con los que se contaba con mayor información (a través de las páginas web y luego con las visitas realizadas en la salida de campo). Se utilizó la trilogía de las “gated communities” (Blakely & Snyder, 1997), para agrupar los desarrollos según actividad principal a la cual están asociados (siendo este un criterio no excluyente). Dicha actividad/es principal se desprenden de la tabla comparativa “Desarrollos Urbanos ofrecidos por inmobiliarias de San Martín de Los Andes”. Es así como los mismos se agruparon del siguiente modo:

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

Por prestigio: Terrazas del Chapelco Chico – Urbanización Vega Chica – Alihuen Bajo – Loteo Los Riscos – Chapelco Golf & Resort – El Desafío – Las Pendientes

Por seguridad: Rincón Radales – Rairai – Las Moras – Urbanización Vega Chica

La figura N° 2 muestra una imagen panorámica de todos los desarrollos seleccionados.



Fuente: Elaboración propia, en base a Google Earth.

Luego de esta primera clasificación se procedió a cruzar esta trilogía con la variable “Localización”, para de esta manera poder determinar aquellos desarrollos que se ubican en zonas frágiles de montaña, es decir aquellas áreas de ecosistema montañoso que son susceptibles de erosión acelerada de los suelos, desprendimientos de tierras y un rápido empobrecimiento de la diversidad genética y del hábitat. Es así que producto de esta combinación de criterios los desarrollos fueron re-clasificados según se muestra a continuación:

Por estilo de vida: Orillas del Quilquihue (Ribera) – Valle Escondido (Faldeos – avance sobre el bosque) – Altos del Chapelco (Faldeos) – El Desafío (Faldeos – avance sobre el bosque) – Chapelco Golf & Resort (Faldeos) – Estancia Los Ñires (Bosque) – Las Pendientes (Faldeos)

Por prestigio: Urbanización Vega Chica (Faldeos) – Alihuen Bajo (Faldeos) – Loteo Los Riscos (Faldeos) – Chapelco Golf & Resort (Faldeos) – El Desafío (Faldeos – avance sobre el bosque) – Las Pendientes (Faldeos)

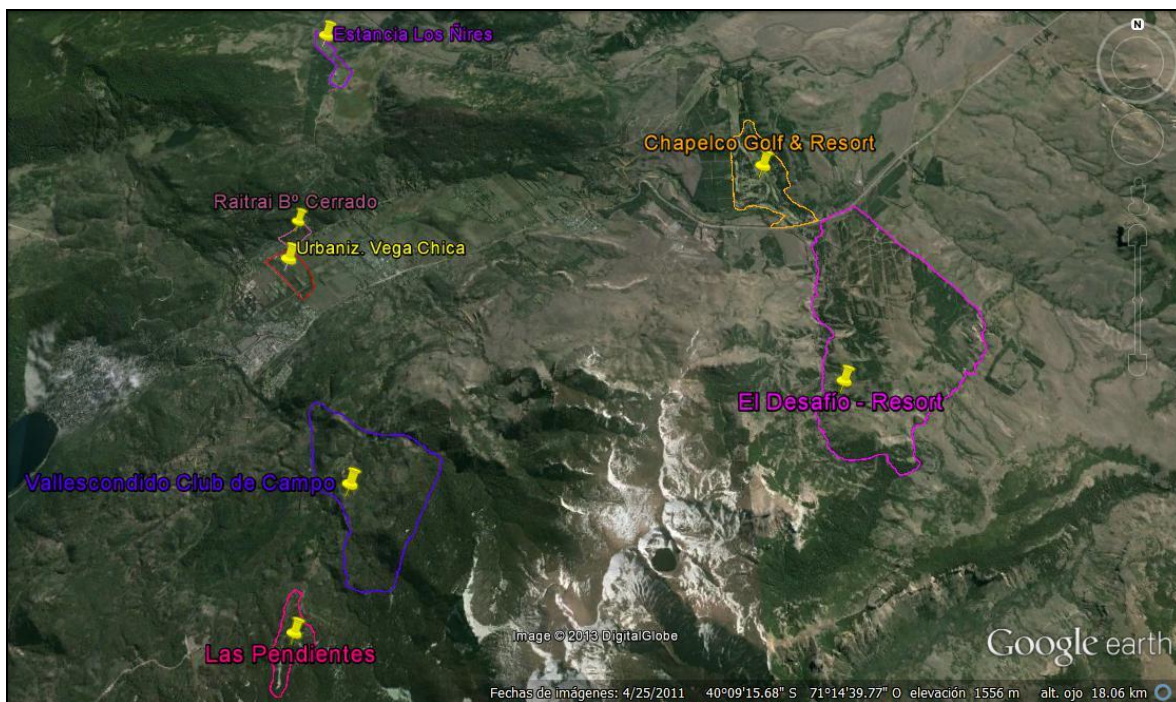
Por seguridad: Raitrai (Faldeos) – Urbanización Vega Chica

Finalmente, y retomando la idea del Post-turismo como “...un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos...” el cual “...demuestra en la generalización de sus representantes la búsqueda de un medio ambiente, una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana...” (Bourdeau, P., 2008)<sup>32</sup> se decidió asociar la anterior clasificación con la categoría “Outdoor”, la cual hace referencia a aquellas actividades con las cuáles dichos desarrollos obtienen valor agregado al momento de ofrecerse a la demanda (Ej. esquí, golf, etc.). Esto resultó en un número final de 7 desarrollos, los cuales se constituyeron entonces en la muestra seleccionada para el primer relevamiento, que constituía el 44% de la población estudiada. Aclarando que aquellos desarrollos que no presentaron esta variable, quedaron dentro de la categoría “Otros”.

---

<sup>32</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

La figura N° 3 muestra su distribución espacial, en relación a la localidad de San Martín de Los Andes.



Fuente: Elaboración propia, en base a Google Earth.

A continuación se hará la descripción pertinente de cada uno, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Localización
- Tamaño
- Accesibilidad
- Localización Absoluta (Imagen de paisaje original y paisaje actual)
- Caracterización
- Atractivos
- Imágenes del desarrollo (3)
- Infraestructura y Servicios Básicos

Mediante la presentación de las imágenes de Google Earth del paisaje actual y original (tomando por tal la imagen más antigua registrada por esta herramienta) se pretende dar cuenta de los cambios sufridos en el ambiente donde dichos desarrollos urbanos se localizan.



## Valle Escondido Club de Campo

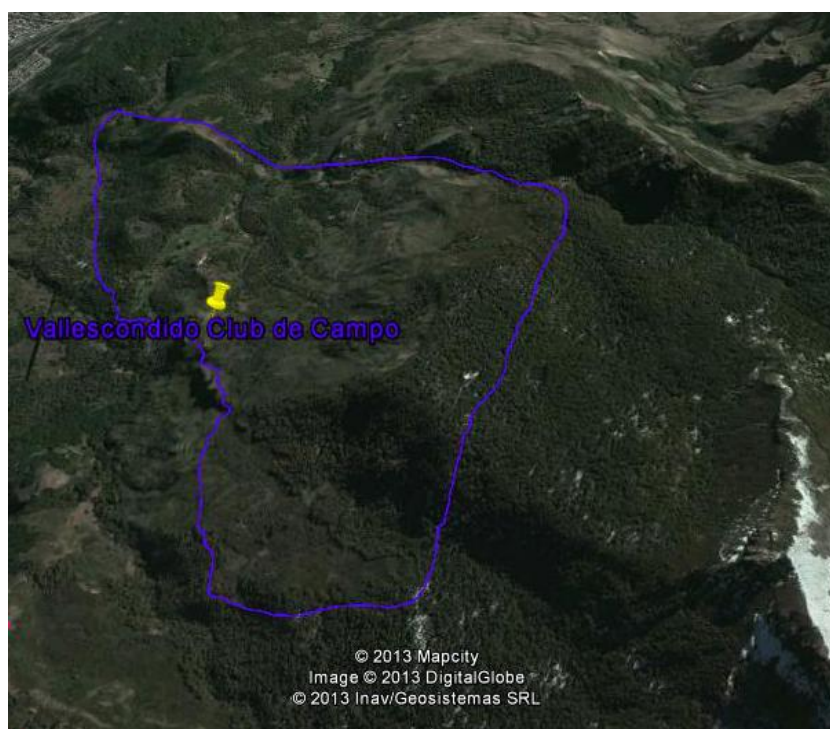
Localización: Se encuentra ubicado a 6 km. del centro de SMA y del centro de esquí Chapelco. Sobre ladera del cordón Chapelco. Su cota mínima parte de los 1000 msnm y su cota máxima llega a los 1500 msnm aproximadamente. Jurisdicción: Provincia del Neuquén.

Tamaño: Es un desarrollo de 364 lotes (con un promedio de media hectárea cada uno), en un total de 450 Ha de superficie.

Accesibilidad: Se accede por camino de ripio, tomando el desvío de la Ruta N° 40 hacia el barrio Covisal, desde allí se atraviesa dicho barrio, continuando por camino sinuoso en subida.

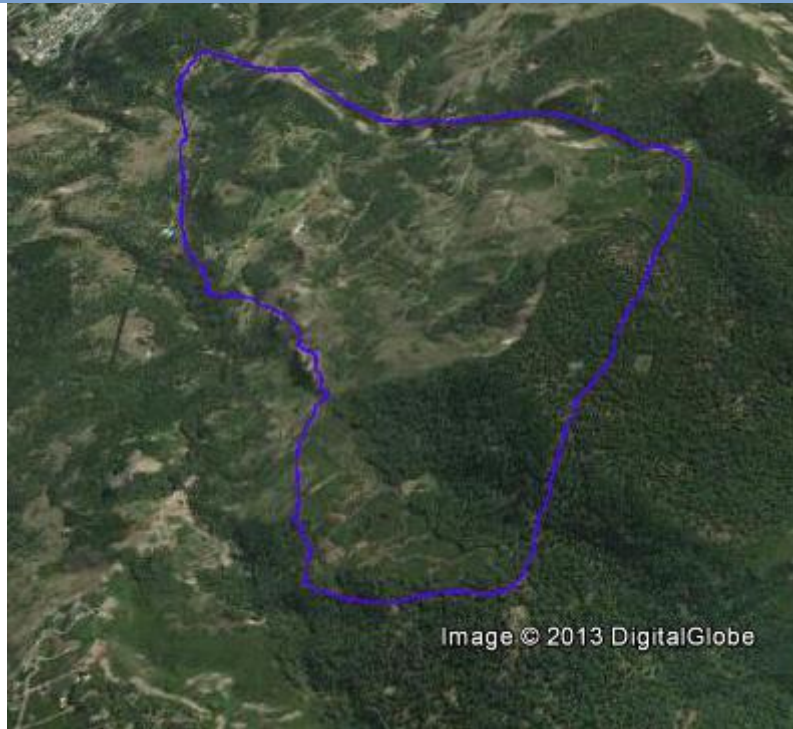
Localización Absoluta: 40°10'26" S ; 71°17'37" O

*Paisaje Actual*



*Paisaje Original (al año 2011)*





Fuente: Google Earth

**Caracterización:** Este desarrollo se enclava en un relieve de ladera. Siendo que además en la zona donde se encuentra emplazado se destacan bosques de ñires, maitenes, y lengas.

Es de tipo cerrado y cuenta con portal de seguridad en el ingreso. Sólo se permite el acceso a visitantes desde las 9:00 hasta las 19:00 hs, previa toma de datos.

Respecto al mismo, el sector inmobiliario trabaja con la modalidad de venta y alquiler de casas unifamiliares. Las vistas privilegiadas que se tienen del cordón Chapelco, junto a la ubicación de algunos de los lotes, que van rodeando los hoyos de la cancha de golf, dan valor agregado a este desarrollo. Junto a la posibilidad de ingresar además a Miramas, un complejo que ofrece alojamiento turístico y actividades outdoor en contacto con la naturaleza. Es decir se promueve el poder vivir y vacacionar en un mismo espacio.

En cuanto a la consolidación del desarrollo, ya se ha ejecutado el 80% de las obras de infraestructura, al día de la fecha. Contará con un hotel categoría 5 estrellas. Como punto a destacar respecto a la variable Outdoor, desde Valle Escondido se tiene acceso al club Miramas; en donde se pueden realizar actividades como canopy, trekking, esquí, esquí de fondo, caminatas con raquetas de nieve. Otro aspecto interesante recae en el hecho que Valle Escondido cuenta con un acceso interno al cerro Chapelco, mediante un camino interno que pertenece a la comunidad mapuche Vera, quienes se encuentran lindantes a este desarrollo.

El desarrollador de este producto ha sido la empresa EIDICO, que llevó a cabo una inversión de 16 millones de dólares.

Posee sitio web propio ([www.vallescondidoclubdecampo.com](http://www.vallescondidoclubdecampo.com)). Siendo que este desarrollo se comercializa a través de la página web, dando los datos para contacto y también con oficina propia en San Martín de Los Andes.

**Atractivos/Amenities:** Este desarrollo cuenta con cancha de golf de 9 hoyos, Club House de 370 m<sup>2</sup>, 2 canchas de tenis, cancha de fútbol, piscina climatizada, SUM, club hípico con monturero.

Imágenes del desarrollo:



Infraestructura y Servicios Básicos:

Infraestructura: Cuenta con tendido eléctrico, de agua y gas subterráneo. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

Servicios básicos: Staff de mantenimiento, Seguridad permanente.

## Las Pendientes

Localización: Se ubica en zona del cordón Chapelco, a 12 km. del casco urbano de San Martín de Los Andes, sobre el área de deportes invernales del Cerro Chapelco. Su cota mínima parte desde los 1350 msnm y su cota máxima se encuentra a una altura de 1550 msnm aproximadamente. Jurisdicción: Provincia del Neuquén.

Tamaño: Es un desarrollo de 150 lotes, totalizando una superficie de 98 Ha.

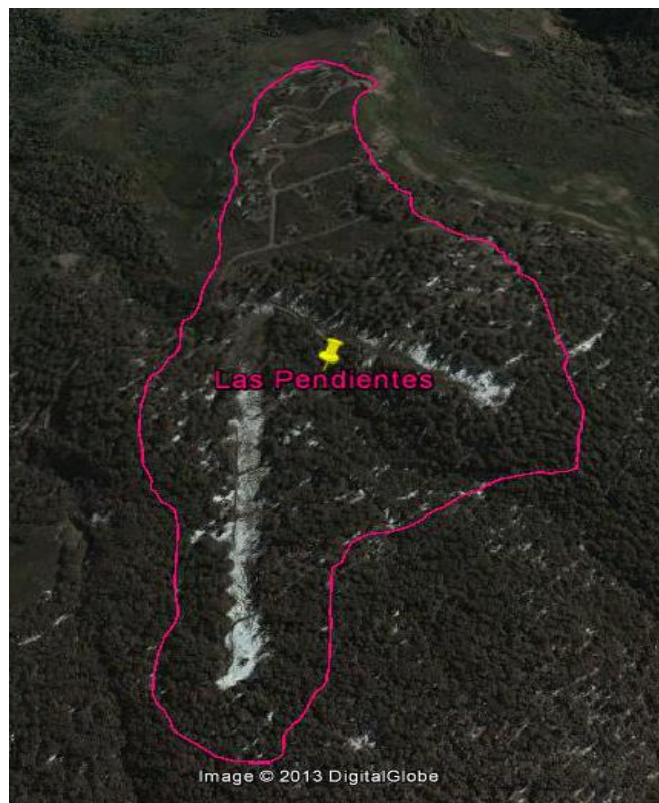
Accesibilidad: Se accede por Ruta Provincial N° 19, camino asfaltado, en dirección al cerro Chapelco. Luego se toma el desvío hacia el cerro, por camino de ripio.

Localización Absoluta: 40°11'49" S ; 71°18'02" O

*Paisaje Actual*



*Paisaje Original (al año 2011)*



Fuente: Google Earth

**Caracterización:** Esta Villa de esquí se desarrolló en una zona de ladera, atravesando un bosque de lengas.

Es un emprendimiento de tipo cerrado y cuenta con portal de seguridad en el acceso, junto a personal de seguridad privada dentro del desarrollo.

Las 98 Ha. que lo componen fueron subdivididas bajo el régimen de propiedad horizontal. De este modo este desarrollo está subdividido por 180 lotes distribuidos según su funcionalidad, con superficies mínimas de 2.500 m<sup>2</sup> y máximas de 10.000 m<sup>2</sup>. Allí se crearon sectores de casas unifamiliares, cabañas, hosterías, un área comercial, otra deportiva y espacios de uso común para los residentes/propietarios de la Villa.

La modalidad de venta admite también el alquiler temporario de cabañas y casas. Es decir, se promueve el poder vivir y/o vacacionar dentro de un mismo espacio.

Como particularidad, este desarrollo ofrece el poder acceder desde la puerta de cada casa a las pistas de esquí, no sólo para esquiar dentro de la villa, sino que posee conectividad para poder llegar hasta las pistas mismas del cerro Chapelco. Esto es un elemento de venta muy fuerte, el cual permite obtener valor agregado para la captación/satisfacción de los clientes. Si uno ingresa a la página web del desarrollo puede encontrar esto último reflejado en el siguiente slogan: “Vivir en la montaña junto a una pista de ski propia”.

Posee sitio web propio ([www.laspendientes.com](http://www.laspendientes.com)). En donde se asesora sobre la disponibilidad de lotes para la venta, y alquiler de las cabañas.

**Atractivos/Amenities:** Este desarrollo cuenta con 2 pistas de esquí propias, hosterías, áreas comerciales, actividades relacionadas con el senderismo (trekking, mountain bike).

**Imágenes del desarrollo:**



**Infraestructura y Servicios Básicos:**

Infraestructura: Cuenta con tendido eléctrico, de agua, gas y alumbrado. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

Servicios básicos: Red telefónica, Internet, Tv satelital, Seguridad permanente.

## Chapelco Golf & Resort

**Localización:** Se ubica en la zona del cordón Chapelco Chico, a 7 km. del aeropuerto “Aviador Carlos Campos”, a unos 18 km. del casco urbano de San Martín de Los Andes. Su cota mínima parte desde los 830 msnm y su cota máxima llega a los 970 msnm aproximadamente. Jurisdicción: San Martín de Los



Andes.

Tamaño: Es un desarrollo con poco mas de 400 lotes entre 1500 y 4100 m2. Totalizando 226 Ha.

Accesibilidad: Se accede por Ruta Nacional N° 40, camino asfaltado, luego se toma el desvío avanzando unos pocos metros y se llega al portal de acceso. Es bastante visible desde el costado de la Ruta 40, con carteles dando aviso de su proximidad.

Localización Absoluta: 40°07'05" S ; 71°12'24" O

*Paisaje Actual*



*Paisaje Original (al año 2010)*



Fuente: Google Earth

Caracterización: Este es un emprendimiento de tipo cerrado y cuenta con portal de seguridad en el acceso, junto a personal de seguridad privada dentro del desarrollo.

Respecto al mismo, el sector inmobiliario trabaja con la modalidad de venta y alquiler de casas unifamiliares. Las vistas privilegiadas al cordón Chapelco Chico, junto a la ubicación de los lotes, que van rodeando los 18 hoyos de la cancha de golf, dan valor agregado a este desarrollo. Junto a la posibilidad de alojarse en el Hotel 5 estrellas "Loi Suites". Es decir se promueve el poder vivir y vacacionar en un mismo espacio.

Se puede apreciar que este desarrollo ha quedado inserto en zona de bosque, el cual rodea a la cancha de golf y a las casas particulares. Así también, varias de las mismas se han emplazado sobre partes del relieve de ladera, en donde hubo que realizar desmonte de vegetación, por lo tanto se han ido mimetizando con el bosque nativo. Los caminos de circulación dentro del desarrollo son de ripio, salvo el primer tramo que comunica desde el portal de acceso hasta el hotel Loi Suites, el cual está pavimentado. Llama la atención una subdivisión interna hacia lo que es el área de Estancia Chapelco S.A., la cual está hecha con cerco perimetral de alambre, notándose un corte medianamente abrupto en la trama interna de la urbanización.

Se cuenta con la figura de un Directorio, quien dirige la administración central de este desarrollo urbano.

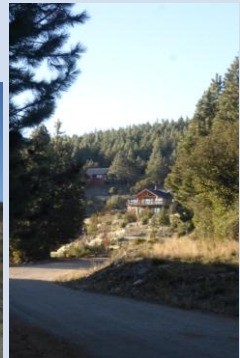
Se puede acceder al desarrollo, pero debe hacerse previo contacto con la administración del mismo. Una vez dentro, uno puede dirigirse hacia los espacios de uso común, como el Club House, o recorrer los caminos, pero se prohíbe el sacar fotos y/o filmar las casas de los residentes.

Posee sitio web propio ([www.chapelcogolf.com](http://www.chapelcogolf.com)), que permite asesorarse para la compra y alquiler de propiedades.

Atractivos/Amenities: Este desarrollo cuenta con un Club House (posee Restaurante Gourmet y Bar),

cancha de Golf de 18 hoyos (diseñada por Jack Nicklaus y Jack Nicklaus II), Hotel 5 estrellas, y un Lodge de pesca. Además posee escuela de Golf.

Imágenes del desarrollo:



Infraestructura y Servicios Básicos:

Infraestructura: Cuenta con tendido eléctrico, de agua y gas subterráneo. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

Servicios básicos: Telefonía, TV por cable, Staff de mantenimiento, Seguridad permanente.

## Urbanización Vega Chica

Localización: Se ubica dentro de la zona de la Vega Plana, a 10 minutos del centro de San Martín de Los Andes. Sobre el ingreso al Callejon de Gingins. Su cota promedio se encuentra en los 730 msnm aproximadamente. Jurisdicción: San Martín de Los Andes.

Tamaño: Es un desarrollo de 85 lotes de tipo residencial, con un tamaño de 45 ha.

Accesibilidad: Se accede tomando la Ruta Provincial N° 62, camino de asfalto. Luego de pasar las tierras del Regimiento se toma el desvío hacia el callejón de Gin Gins, por camino de ripio.

Localización Absoluta: 40°8'10" S ; 71°18'46" O

*Paisaje Actual*





*Paisaje Original (al año 2011)*





Caracterización: El mismo es un emprendimiento de tipo residencial. Se puede ingresar por el momento, ya que no tiene control o portal en el acceso. Dicho Ingreso se realiza únicamente por el callejón de Gin Gins. Como particularidad la idea que se tiene en este momento es que esta urbanización se junte con la trama urbana existente (no tiene diseño en forma de cuadrícula).

En este caso el loteo se concibió para nuclear a la familia de clase media, siendo este el concepto primordial. Hay muy pocas familias “de afuera”, resultando ser un producto de segmento local, con mayoría de familias de San Martín de Los Andes. Favorecido esto por la modalidad de comercialización, debido a ciertas facilidades otorgadas a los residentes locales (venta en Pesos, descuento por pago al contado, descuento por construcción). Esto también se sustenta en el hecho de que los desarrolladores no quisieron especulaciones respecto a la compra de lotes, buscando que la gente comprara y construyera en la brevedad. Pareciera ser que dio resultado, ya que una vez que se abrieron los caminos los propietarios comenzaron a construir sus casas.

Respecto al uso residencial, este desarrollo se subdivide en 2 áreas. Una llamada “El Cauquén”, la cual hace referencia a la zona más exclusiva, con lotes que van desde los 1000 a los 1500 m2 de superficie. La otra área ha sido denominada “Residencial”, y se trata de una superficie de poco más de 6500 m2, en la cual se planea una ocupación de mediana densidad, construyendo departamentos y aparts.

Vega Chica es el primer loteo que está avanzando en su construcción con la nueva ordenanza de aplicación sobre la Vega Plana (Modificatoria de la Ord. 3012/98). El mismo se ubica en zona de mallín. Al tener un porcentaje grande de suelo en zona de humedal, eso tuvo que ser dejado como zona intangible, no pudiéndose modificar con nada (ej. traza de caminos). Lo que sí ha sido notorio, es la apertura y traza de los caminos principales de la urbanización, ya que puede observarse el desmonte de la vegetación arbórea-arbustiva.

El proyecto data de hace 7 años al menos (comenzó a desarrollarse con la Ord. 3012/98). Este loteo dio reclamo por parte de la población y del Concejo Deliberante de San Martín de Los Andes, para que se adaptara a la nueva ordenanza modificatoria (ej., los desagües de techo se deben infiltrar en lechos de infiltración, para que no se generen escorrentías superficiales).

Cuenta con sitio web propio ([www.vegachica.com](http://www.vegachica.com)), asesorando respecto a la comercialización. Para generar la venta directa se cuenta con oficinas en San Martín de Los Andes y en Capital Federal.

Atractivos/Amenities: Este desarrollo cuenta con área académica y área comercial (dentro de la misma se encontrarán sectores para gastronomía, paseo de compras, proveeduría, oficinas-estudios y práctica de deportes)

Imágenes del desarrollo:



Infraestructura y Servicios Básicos:

Infraestructura: Cuenta con tendido eléctrico, de agua y gas, alumbrado. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

Servicios básicos: Red telefónica.

## El Desafío Resort

Localización: Se ubica a unos 7,5 km del aeropuerto Aviador Carlos Campos, a la vera de la Ruta Nacional N° 40, cercano a Chapelco Golf & Resort. Su cota mínima parte de los 840 msnm, y su cota máxima llega a los 1420 msnm aproximadamente. Jurisdicción: Provincia del Neuquén.

Tamaño: Es un desarrollo con lotes de 4000 m2 promedio, en una superficie total de 1000 Ha.

Accesibilidad: Se accede tomando la Ruta Nacional N° 40, camino de asfaltado. Luego se toma el desvío y a unos pocos metros se llega al portal de acceso. Se encuentra aproximadamente a unos 500 metros de Chapelco Golf & Resort.

Localización Absoluta: 40°9'47" S ; 71°11'38" O

*Paisaje Actual*



*Paisaje Original (al año 2010)*



Fuente: Google Earth

**Caracterización:** Este es un emprendimiento de tipo cerrado, con portal de entrada en el acceso, y vigilancia.

Hoy en día se encuentra en una primera etapa de loteo de 160 lotes, en la cual se tienen viviendas unifamiliares, encontrándose en construcción lo que los desarrolladores llaman las “Terrazas del Polo”, compuestas por departamentos del tipo Apart, exclusivamente para la venta. En la mencionada primera etapa de loteo se encuentran en funcionamiento las 2 canchas de Polo, una denominada Junín, y la otra denominada San Martín, debido a su ubicación (hacia un lado y hacia otro) si uno mira el desarrollo desde la ruta. Ya se encuentra en marcha la segunda etapa de loteo, denominada “Golf”, con casas de tipo unifamiliar, las cuales se ubican con salida o vistas a los hoyos. El año que viene se empezará con el Club House de Polo y el Club House de Golf. Así también, se planea construir hasta la cota 1200 msnm.

Como un pensamiento distintivo, los desarrolladores pretenden establecer la “cuna del golf” en el sur del país, ya que mantienen buenos lazos con Arelaufquen (Bariloche), Chapelco Golf, Llao Llao, Los Canales de Plottier y Comahue Golf Club (Neuquén). A esta idea se sumó El Desafío, como un producto mas para diversificar la oferta golfística en la Patagonia.

Como administración interna, se tiene la figura del Consorcio, el cual ya está establecido a partir de la primera etapa de loteo. Como justificativo se tuvo en cuenta que al adquirir un lote, los propietarios están comprando Golf, Polo, Trekking, etc., por lo tanto es necesario mantener o sustentar ese paquete que se adquiere.

Todavía no se tiene en claro la concesión del hotel, ya que hay 3 propuestas pero se está en la etapa de decisión.

Se planea construir las casas sobre 400 Ha, la cancha de Golf tendrá una extensión de 120 Ha. aproximadamente, mientras que las canchas de Polo suman unas 17 ha. El área de reserva está delimitada por los arroyos Chapelco Chico y Chapelco Grande, siendo fundamentalmente una zona boscosa de las especies lenga, ñire, maitén, coihue, pino ponderosa y óregon. El área de reserva no

quiere ser intervenida ya que los desarrolladores quieren conservar las características naturales para que cada propietario que adquiera un lote pueda disfrutar de la misma, contemplándola. Esto ha sido tomado como una estrategia a la hora de vender el producto urbano.

Se cuenta con un área técnica que trabaja en las oficinas dentro del desarrollo, la cual se encarga de aprobar las presentaciones que hacen los propietarios, debido a que poseen un reglamento interno de construcción. En relación a esto, la superficie de construcción para las casas unifamiliares se encuentra desde los 180 m2 hasta los 700 m2 como máximo. A su vez, desde el momento que se inicia una construcción se tiene un plazo de 18 meses para terminarla.

Según los desarrolladores, se han hecho las presentaciones correspondientes a provincia, teniendo hasta el momento las etapas de desarrollo aprobadas. Pero en cuanto a la red de gas están teniendo problemas con la empresa concesionaria (Camuzzi Gas del Sur), ya que la misma no tiene capacidad en la red para suministrarle a este desarrollo, por lo tanto los desarrolladores desestimaron la posibilidad de realizar por su parte una conexión con un gasoducto que pasa por el río Quilquihue. Esto trajo aparejado a que por el momento se estén utilizando zepelines individuales dentro de la urbanización.

Como demandantes de este producto, los principales compradores provienen de San Martín de Los Andes, Buenos Aires, Córdoba, Rosario, es decir fuertemente dentro de nuestro país.

Como canales de venta, se han elegido diversos medios; saliendo en publicidades de Diario La Nación, La Mañana de Neuquén, Río Negro, revistas asociadas al polo. Así también han mantenido stands publicitarios en el Aeropuerto local. Un aspecto a resaltar es el hecho de que no tienen una relación del todo buena con el sector inmobiliario, ya que lo han considerado como un negocio “turbio”, el cual no quiso participar junto a ellos a la hora de vender el producto, aludiendo a la competencia que este desarrollo generaba, como fuente que saca clientela a las inmobiliarias.

Dentro del desarrollo se pueden llevar a cabo prácticas asociadas al senderismo, ya que posee demarcación de distintos circuitos (Trekking, Cabalgatas, Mountain Bike, etc.). En relación a esto, como particularidad el famoso K21 se correrá el 12 de Octubre del presente año, dentro del desarrollo. Para esto se rediseño uno de los senderos que se tiene, y de esta manera poder así ofrecer este tipo de actividades outdoor de competencia, acaparando la atención dentro de la urbanización.

Cuenta con sitio web propio ([www.eldesafioresort.com](http://www.eldesafioresort.com)), donde se brinda contacto para información sobre ventas. Teniendo como showrooms oficinas en Capital Federal y en San Martín de Los Andes.

La inversión realizada por los desarrolladores para este proyecto ha sido de \$60 millones de dólares (según datos del sitio web oficial).

Atractivos/Amenities: Este desarrollo cuenta con cancha de Golf (diseñada por el australiano ex – golfista Greg Norman), 2 canchas de Polo, Club Hípico (Escuela de Equitación), y contará con un Lodge Boutique 5 estrellas y 2 Club Houses (Polo y Golf).

Imágenes del desarrollo:



Infraestructura y Servicios Básicos:

Infraestructura: Cuenta con tendido eléctrico, de agua (planta propia, ya que tampoco llega la red del EPAS), gas y alumbrado. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de



líquidos cloacales (a este respecto, y según los desarrolladores, se utilizan plantas orgánicas que mediante bacterias realizan el tratamiento)

Servicios básicos: Red telefónica.

### Raitrai: Aldea de Montaña

Localización: Se ubica en las intersecciones del callejón de Gin Gins y el callejón de Bello, a unos 5 minutos del centro de San Martín de Los Andes. Su cota mínima parte de los 730 msnm, y su cota máxima llega a los 800 msnm aproximadamente. Jurisdicción: San Martín de Los Andes.

Tamaño: Es un desarrollo de 47 parcelas entre 1200 a 3500 m2 promedio, en una superficie de poco más de 10,2 Ha.

Accesibilidad: Se accede tomando la Ruta Nacional N° 40, camino asfaltado, luego siguiendo camino por Ruta Provincial N° 62, también asfaltada, avanzando y luego de pasar el Regimiento de Caballería se toma el desvío hacia el callejón de Gin Gins, continuando por este hasta la intersección del callejón de Bello. Ambos callejones son de ripio, pero no presenta dificultad el acceso.

Localización Absoluta: 40°7'44" S ; 71°18'41" O

*Paisaje Actual*



*Paisaje Original (al año 2011)*



Fuente: Google Earth

**Caracterización:** Este es un emprendimiento de tipo cerrado, con portal de seguridad en el acceso. Es de uso exclusivo para los propietarios, ya que sólo se permite el acceso en temporada estival o invernal a los visitantes/turistas que se alojan en la Hostería de montaña “Siete Flores”.

En este caso el loteo se ha concebido también para nuclear a la familia de clase media, o familia tipo (matrimonio con hijos). En cuanto a la ubicación, los lotes se han demarcado sobre zonas de faldeo, ya que en varios de ellos se observa claramente el relieve en desnivel/pendiente, con caminos que también se trazaron de manera sinuosa. Así también este desarrollo se encuentra en una zona boscosa y tupida (se destacan las especies Maitén, Roble pellín y Pino ciprés), en la cual hubo que realizar desmontes de vegetación para poder levantar las construcciones de tipo residencial. Respecto a las construcciones, se visualizan los lotes cercanos unos a los otros, en comparación a los otros desarrollos descriptos, no buscando ese alejamiento o privacidad respecto a los vecinos.

Es dable destacar que la ubicación elegida para este emprendimiento se conjuga con las mejores vistas de frente al cordón del cerro Chapelco, atravesando la Vega Plana de San Martín de Los Andes. Siendo un aspecto muy importante que caracteriza a este desarrollo.

Hay muy pocas familias “de afuera”, es un producto con segmento local, con mayoría de familias de San Martín de Los andes. Favorecido esto por la modalidad de comercialización, mencionada en el siguiente párrafo.

Cuenta con sitio web propio ([www.raitrai.com](http://www.raitrai.com)). En el mismo se pueden hacer consultas sólo vía e-mail, pero no asesora directamente sobre la venta. Pero tiene un anuncio de BBVA Banco Francés, entidad financiera con la cual se tiene un convenio de financiamiento para la compra de lotes.

**Atractivos/Amenities:** Este desarrollo cuenta con Hostería de montaña, senderos para actividades outdoor (ej. Trekking, Senderismo) y seguridad privada las 24 hs.

**Imágenes del desarrollo:**



**Infraestructura y Servicios Básicos:**

**Infraestructura:** Cuenta con conexiones de agua, luz y gas subterráneas. A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

**Servicios básicos:** Teléfono, Videocable (subterráneos), Seguridad permanente.

**Estancia Los Nires: Club de Campo**

**Localización:** Se ubica sobre la vera de la Ruta Provincial N° 62, altura del Km 7, camino a Lago Lolog. A unos 7 Km. de San Martín de Los Andes. Su cota mínima parte desde los 900 msnm, y su cota máxima llega a los 1000 msnm aproximadamente. Jurisdicción: San Martín de Los Andes.

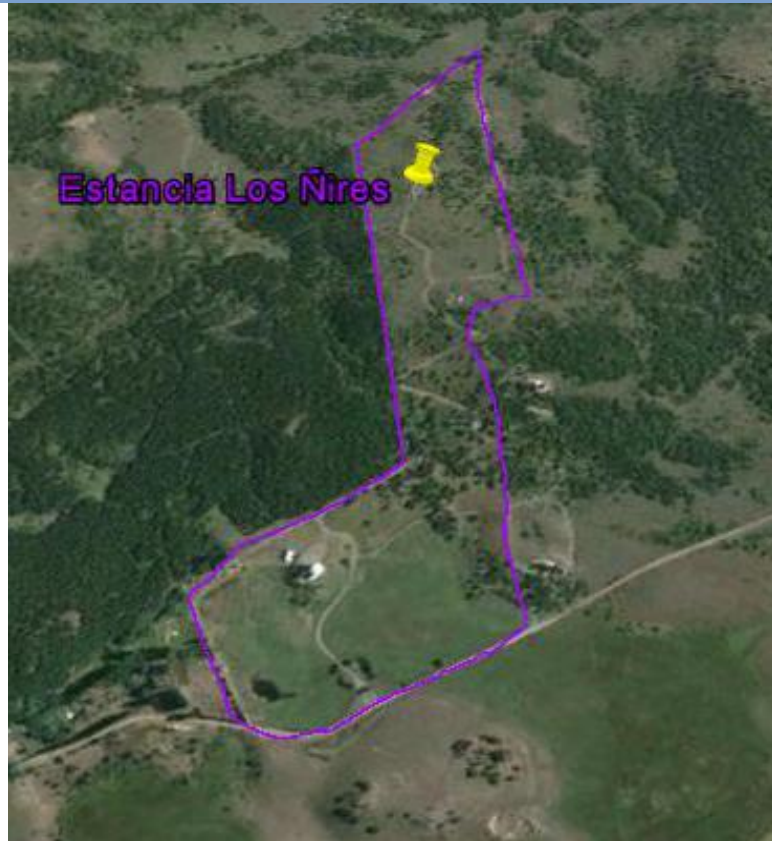
**Tamaño:** Es un desarrollo de 80 lotes, que van de los 2000 a 3000 m2 de superficie promedio. Totalizando una superficie de 33 Ha.

**Accesibilidad:** Se accede tomando la Ruta Provincial N° 62, camino de ripio, rumbo a lago Lolog. El acceso se encuentra a metros de la ruta, y es fácilmente visible.

**Localización Absoluta:** 40°8'05" S ; 71°18'83" O

*Paisaje Actual*





*Paisaje Original (al año 2011)*





Fuente: Google Earth

Caracterización: Este es un emprendimiento de tipo cerrado, con portal de seguridad en el acceso y cerco perimetral. Es de ingreso exclusivo para los propietarios, y sólo se permite el acceso a aquellas personas que participen en determinados eventos, debido a que este desarrollo cuenta con un Club House, que, además de ser utilizado por los propietarios, se destina a eventos sociales y corporativos. La gran mayoría de los lotes se destinaron a la construcción de viviendas unifamiliares, siendo que unos pocos se han reservado para emprendimientos turísticos. Así también se complementó la oferta con áreas deportivas y prácticas hípcas.

En este caso el loteo se ha concebido también para nuclear a la familia tipo, siendo que el mismo se fue desarrollando a través de un bosque nativo de ñires, lo cual ha dado una de las principales características del emprendimiento. Además se privilegian las distintas vistas que se van ganando a medida que se asciende en altura, ya sea hacia el cordón del Chapelco como también al lago Lolog.

Las obras de infraestructura y los servicios se encuentran ejecutados desde hace ya 2 años.

Como parte del consorcio que integran los propietarios, cada uno abona mensualmente \$400 en concepto de expensas.

La modalidad de comercialización otorga escritura inmediata, y facilidades de financiación.

Cuenta con sitio web propio ([www.estancianires.com.ar](http://www.estancianires.com.ar)), dando información de contacto para consultas, pero no asesora respecto a ventas.

Atractivos/Amenities: Este desarrollo cuenta con Club House (1000 m2), áreas deportivas, senderos para actividades outdoor (ej. Trekking, Senderismo) y Caballeriza para actividades hípcas.

Imágenes del desarrollo:



Infraestructura y Servicios Básicos:

Infraestructura: Cuenta con conexiones de agua, gas y electricidad (subterráneos). A modo de observación no se hace mención al sistema de tratamiento de líquidos cloacales.

Servicios básicos: Telefonía, Internet, TV Satelital (DirecTV).

#### 4) Análisis de Categorías Emergentes

En este apartado se presentaran aquellas categorías emergentes resultantes de la observación y descripción del fenómeno de estudio. Dichas categorías se corresponden con determinados patrones en común o que se han destacado en los desarrollos urbanos seleccionados.

Tamaños (mínimos y máximos): Respecto a esta categoría puede observarse que los desarrollos de máximo tamaño (Las Pendientes, Valle Escondido y El Desafío) se localizan en los extremos del ejido de SMA, más precisamente en jurisdicción que pertenece a la provincia del Neuquén. Siendo que estos desarrollos ofrecen las principales actividades outdoor de élite, como lo son el esquí, golf y polo. En cierta manera, debido a estas actividades antes mencionadas, es que necesitaron de grandes dimensiones de terreno para constituirse como tales. Pero sin dejar de lado que esto conlleva a ocupar grandes porciones de espacio natural, localizándose dichos desarrollos en zonas de alto valor paisajístico, y a su vez de fragilidad ambiental.

Amenities ofrecidos: En primer lugar puede verse que estos desarrollos cuentan con áreas destinadas a la recreación, mediante senderos/circuitos para la práctica de trekking, mountain bike, etc., en un entorno de naturaleza. En segundo lugar se ofrecen instalaciones para la práctica deportiva específica, destacándose aquellos deportes de élite o estatus social (Golf, Polo). Por último se tienen en cuenta las vistas y el paisaje, como elementos hedónicos irreproducibles, dado por una localización que a la vez es única, en ambiente de montaña. Todo esto puede llegar a garantizar la práctica de actividades turísticas/recreativas dentro de un mismo entorno, sin tener que salir de los desarrollos de tipo turístico residencial para satisfacer las expectativas de ocio y recreación.

Distancia al casco urbano: La distancia mínima desde este tipo de desarrollos hacia el casco urbano ronda entre los 6-7 km, mientras que la distancia máxima ronda los 14 km aproximadamente. Esto denota la importancia de la movilidad propia con la que deben contar los residentes de estos desarrollos urbanos, debido a que el sistema de transporte público prácticamente no accede a la localización de estos productos. A su vez estas distancias denotan la falta de conectividad a la red urbana de tratamiento de efluentes cloacales, un aspecto que se observó en todos los desarrollos estudiados, con lo cual cada uno de estos debe realizar su propio tratamiento mediante planta depuradora ó cámaras sépticas individuales y lechos nitrificantes<sup>33</sup>. La forma de implementación de estas obras constituye una amenaza para las condiciones del ambiente donde se desarrollan.

Trama urbana: Debido a la localización de estos desarrollos la trama se va tornando 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 ha visto, la mayoría de estos desarrollos se asientan alejados de la trama urbana existente, generando incertidumbre respecto a no saber si se podrá lograr una trama urbana continua en un futuro (incluso haciéndose presente este interrogante en el sector público). Esto último puede interpretarse debido a que con el

---

<sup>33</sup> 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.”

paso del tiempo 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. Con lo cual se observa como resultado cada vez mas la segregación urbana en la periferia.

## **5) Criterios para la determinación de áreas frágiles del paisaje urbano de destinos de montaña**

Como se mencionó en el marco teórico, ante el fenómeno del post-turismo en áreas de montaña pueden producirse impactos que se derivan de los “migrantes de amenidad”, como en el caso de San Martín de Los Andes, lo cual implica un crecimiento de las áreas urbanas, con pérdidas de espacio rural por un lado, y amenaza sobre los bienes comunes de la ciudadanía: tales como el agua, bosques y paisajes naturales. (Esto puede ser visto con el avance de los mencionados desarrollos urbanos en áreas naturales).

Qué consecuencias trae esto desde la configuración del territorio? Se genera una imagen urbana dispersa, antropizada, perdiendo calidad en los recursos escénicos del paisaje, sobre todo en áreas de laderas y en las áreas cercanas a cursos de agua. (Es por esto que se debe planificar la localización de este tipo de desarrollos urbanos). Como ya se ha dicho, uno de los impactos más significativos respecto a la migración por amenidad es el desarrollo de modelos de urbanización, caracterizados como ciudad difusa, que separa las distintas funciones de la ciudad: generando la fragmentación espacial, no formando una trama urbana continua.<sup>34</sup>

En relación a lo anteriormente mencionado, a la hora de encontrar ciertos criterios que permitan establecer cuáles son aquellas áreas frágiles en zonas de montaña (poniendo énfasis en la localización de los desarrollos urbanos), deben tenerse en cuenta los siguientes tipos de lugares y factores, como advertencia del impacto que se puede causar a nivel ecológico-ambiental:

Áreas de ladera: Las mismas pueden estar sujetas a la erosión debido a su pendiente, por ende si se ven afectadas se produce el desprendimiento del suelo, conllevando al riesgo del aumento de la escorrentía superficial. A modo de ecuación, cuanto más pendiente hay...existe mayor fragilidad. Debido a que al aumentar la escorrentía, se aumenta la erosión potencial que tienen los cursos que bajan de la montaña para destruir el suelo. Cuando el suelo se ve despojado de su cobertura vegetal para construir un barrio (desarrollo urbano), o inclusive caminos, el mismo

---

<sup>34</sup> Gallego, E. y Otero, A. (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.

queda expuesto. Con el paso del tiempo el agua en vez de infiltrarse en el suelo tiende a escurrir superficialmente, entonces se produce otro tipo de empobrecimiento que se da en este tipo de ambientes; causando un drenaje superficial y no aquel que se infiltra y pasa a formar parte de los acuíferos que tiene el suelo. Esto puede llegar a aridizar el ambiente y a cambiar las reglas naturales, entre lo que era el bosque antes de que esté el hombre y hoy.

Área de bosque: Dicha área colabora con el control de las inundaciones, regulando las lluvias, ya que uno de los principales servicios ambientales que brindan los bosques es la regulación del régimen hídrico, permitiendo la infiltración del agua. Es así como la regulación del agua que generan los bosques permite que haya un caudal conocido, con sus variaciones conocidas para el nivel de los ríos.

A su vez la vegetación arbustiva – arbórea protege el suelo, para que este no quede desnudo y sea proclive a la erosión. Teniendo en cuenta que al impermeabilizarse el suelo el agua corre más fácilmente, si el agua corre hay riesgo de que se produzcan deslaves. Es por esto que se debe evaluar cuál es el impacto puntual sobre el desmonte que se realiza en el área y sobre la impermeabilización del suelo<sup>35</sup>.

Áreas de mallín: Estas áreas son grandes retenedoras de agua, regulando la distribución de la misma relieve abajo (ej. en época de lluvias), con lo cual se convierten en zonas de humedales, las cuales poseen riqueza en biodiversidad (entre otras cosas avifauna que depende de este ambiente para nidificación, protección y alimento). Por otra parte con la construcción de urbanizaciones se puede impermeabilizar la superficie, modificando la dinámica del agua de escorrentía, cortando la secuencia de escurrimiento, y secando el mallín. Asociado a las urbanizaciones, con los pozos y cámaras sépticas que se utilizan para los efluentes líquidos se puede llegar a alterar el humedal, debido a que el nivel de la capa freática se encuentra a poca profundidad en este tipo de ambiente.

En el caso de estudio, para regular el desarrollo territorial sobre la principal área de mallín –conocida como Vega Plana- se establecieron ciertos criterios de aptitud urbano-ambiental del suelo<sup>36</sup>, mediante los cuales se favoreció la expansión de

---

<sup>35</sup> En relación a esto, puede citarse que "...indudablemente genera un impacto altamente negativo en el bosque, como sistema ecológico. Altera el funcionamiento, porque se impermeabiliza el suelo, porque obviamente se cortan árboles, la fauna se aleja del lugar, el sotobosque ya no se recupera, e incluso el propio bosque tiene dificultades para regenerar". Extraído de entrevista realizada al Ing. Forestal Daniel Bocos (extitular de la Dirección de Bosques Nativos de la provincia del Neuquén).

<sup>36</sup> Ord. N° 8390/2009 "Complementaria de la Ord. 3012/1998", en la cual se clasifica según:

- Suelos con Alta aptitud urbano-ambiental
- Suelos con Media aptitud urbano-ambiental
- Suelos con Baja aptitud urbano-ambiental
- Suelos con Tutela Ecohidrológica

urbanizaciones. Esto se sustenta en el hecho de que 3 de los 4 criterios permiten (de mayor a menor medida) usos residenciales; es así como en las áreas periféricas del mallín se encuentran los suelos con alta y mediana aptitud, mientras que en la zona central de la misma se tienen suelos con baja aptitud y aquellos bajo tutela ecohidrológica (una ubicación lógica, podría decirse, si se tiene en cuenta que los principales cursos de agua pasan justamente por el centro del mallín). Esta ordenanza, en la cual se establecieron estos criterios, puede resultar pertinente en la actualidad, pero en un futuro –con el área de mallín consolidada de urbanizaciones- puede afectar la dinámica ambiental del humedal, por los motivos antes mencionados.

Áreas de ribera: La expansión de urbanizaciones ocupando espacios de ribera puede traer aparejado el hecho que con los pozos y cámaras sépticas (utilizados para eliminar los efluentes cloacales de cada vivienda) se pueda llegar a alterar y contaminar la capacidad natural del acuífero. Además la instalación de urbanizaciones en cercanías a este tipo de espacio puede traer problemas a futuro, producto de crecidas en los ríos, con lo cual se pone en riesgo a quienes residen en cercanías de este tipo de área.

Erosión (hídrica y eólica): Este agente modelador del relieve comienza a afectar el suelo montañoso, retirando un componente fundamental del mismo como lo es la ceniza volcánica (ya que la misma favorece al intercambio catiónico que da riqueza al suelo, proceso vital para el crecimiento de la vegetación arbustiva-arbórea de este tipo de paisaje), con lo cual se produce una pérdida irreversible. Vale aclarar que cualquier disturbio que produzca una disminución de la cobertura vegetal o de restos de materia orgánica sobre la superficie del suelo puede potencialmente acelerar la erosión eólica. Se debe tener en cuenta que cuando desaparece el sustrato de ceniza volcánica comienza a aparecer una capa de rocas. Y cuando se llega a este material rocoso hay fertilidad cero.

Intemperismo o Meteorización: El mismo es un proceso que se define como la alteración de los materiales rocosos expuestos al aire, la humedad y al efecto de la materia orgánica. En el cual distintos factores ambientales físicos y químicos atacan a las rocas y las cuartean, disgregan y descomponen.<sup>37</sup> Este proceso puede darse de manera física (mecánica), mediante procesos conocidos como insolación y gelivación.

Respecto a la *Insolación*, la misma es un fenómeno de expansión y contracción térmica del material por variaciones de la temperatura. Si la variación es súbita afectará la superficie de la roca; si es lenta interesará toda la masa.

---

Esto genera una clasificación primaria del suelo, entre Suelos urbanizables – Suelos no urbanizables.

<sup>37</sup> Duque-Escobar, Gonzalo (2003): “**Manual de Geología para Ingenieros. Cap. 8: Intemperismo o meteorización.**” Universidad Nacional de Colombia. Manizales. Colombia.

La *Gelivación* o acción de las heladas es un factor más eficiente que el anterior. Cuando el agua penetra en las fracturas de las rocas para luego congelarse, aumenta su volumen en un 9% y genera esfuerzos que fracturan al material.<sup>38</sup>

Las definiciones anteriormente expuestas dan cuenta que por el clima imperante en la región donde se localiza este destino, en sus zonas de ladera y de faldeos -al localizarse determinados desarrollos urbanísticos-, con el paso del tiempo sea factible que el desgaste que sufran dichas zonas en su superficie atenten contra el relieve, pudiendo traer aparejados problemas de inestabilidad en las urbanizaciones. No sin aclarar que este tipo de proceso trabaja en sinergia con el resto de los descriptos anteriormente, siendo que mediante la acción de la erosión tanto eólica como hídrica se favorece al desgaste y posterior alteración del material rocoso.

---

<sup>38</sup> Duque-Escobar, Gonzalo (2003): “**Manual de Geología para Ingenieros. Cap. 8: Intemperismo o meteorización.**” Universidad Nacional de Colombia. Manizales. Colombia.

## CONCLUSIONES

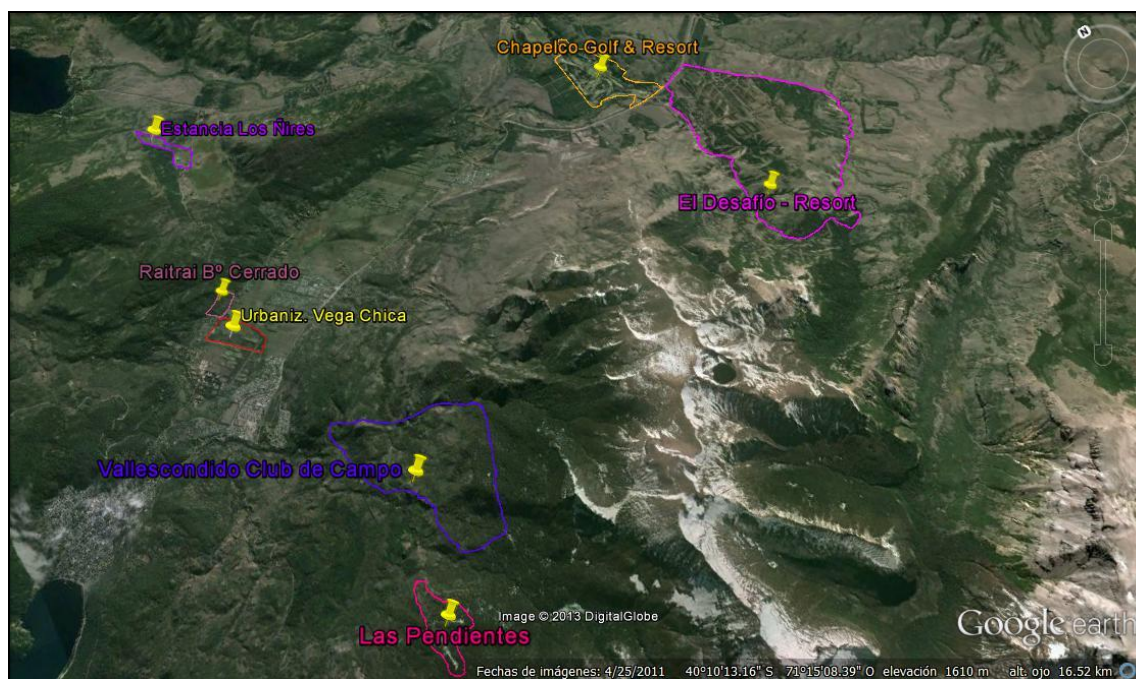
---

Luego del análisis pertinente de los datos recabados, junto a la utilización de la herramienta Google Earth, puede afirmarse como un hecho irremediable que San Martín de Los Andes está teniendo un crecimiento urbano-territorial en sentido NE-E (es decir hacia el lago Lolog y hacia Junín de Los Andes), producto de la consolidación de esta clase de productos urbanos de tipo turístico-residenciales, los cuáles se ubican en las afueras del casco céntrico e incluso en los límites del ejido municipal, en espacios de gran valor natural y escénico. Con lo cual paulatinamente este tipo de productos comienzan a acercarse hacia la zona de Lolog, y a su vez marcan una tendencia a avanzar hacia el lado de Junín de Los Andes, teniendo como eje la Ruta Nacional N° 40. En relación a esto, y teniendo en cuenta un fragmento del libro “La Privatopia Sacrílega” (Narodowski, P., Pintos, P. (Coord.), 2012), debe tenerse en cuenta a futuro que la expansión de estos productos “...entra en contradicción con el mismo interés de los constructores inmobiliarios por hacer de estos espacios naturales protegidos y del patrimonio natural, en general, un sustento de promoción para sus emprendimientos que con la idea de vender justamente estas características (lo natural, el paisaje, lo verde, el ocio), terminan por destruirlas o convertirlas en áreas que sufren dinámicas regresivas producto del avance de la urbanización.”<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Narodowski, P., Pintos, P. (Coord.) (2012): “**La Privatopia Sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján**”. Imago Mundi. 1ra Ed. Buenos Aires.

La figura N° 4 permite ver la ubicación en el territorio de los desarrollos turísticos-residenciales seleccionados para la muestra.



Fuente: Elaboración propia, en base a Google Earth.

Respecto a las consecuencias que está trayendo aparejado el post-turismo en este destino turístico, puede denotarse que estos desarrollos de tipo turístico/residenciales se están vendiendo cada vez más dentro del destino, aprovechando la ventaja de la marca San Martín de Los Andes, pero es el propio destino quien de a poco se queda afuera, con su oferta turística. Esto debido a que este tipo de desarrollos se hacen cada vez más excluyentes, con lo cual puede decirse que se vende el turismo para el interior de cada desarrollo...y se posterga a San Martín de Los Andes. Además, lo anteriormente mencionado se sustenta como una consecuencia de las expectativas que depositan los futuros propietarios o usuarios de cada propiedad de los desarrollos urbanos, debido a la exclusividad y localización privilegiada que le confiere cada uno de ellos (“sea propietario de un lugar exclusivo”)<sup>40</sup>, ofreciendo un producto turístico-residencial distintivo en relación a los atractivos turísticos con los que cuenta este destino. Sumado esto a otros amenities que se ofrecen, tales como la práctica de actividades “outdoor” (esquí, golf, polo), y el paisaje de montaña, elementos que sirven como fuertes estrategias de posicionamiento y comercialización por parte de los desarrolladores.

Debido a que de los 7 desarrollos seleccionados para la muestra, 5 presentaron este tipo de actividades “outdoor” (representando un poco más del 71% de la muestra), puede decirse que los mismos han comenzado a pasar de ser

---

<sup>40</sup> Extraído de entrevista realizada al Ing. Forestal Daniel Bocos (ex titular de la Dirección de Bosques Nativos de la provincia del Neuquén).



productos urbanos propiamente dichos, a espacios de ocio, como parte de la reconversión por la que está pasando este destino turístico, en el marco del post-turismo. Pudiéndose considerar a cada producto urbano como un lugar de ocio en sí mismo, en donde la recreación ha pasado a ocupar un lugar central, por la cual se ofrecen distintas actividades para practicar puertas adentro de cada producto. Estos lugares, que desde la óptica turística se consideraban como espacios para vacacionar, hoy en día cumplen el rol de ser además un espacio para vivir, mediante una experiencia que mezcla naturaleza, residencia y recreación (Bourdeau, P., 2008).

En cuanto a la visión que poseen tanto el sector público, como el privado, de este destino de montaña en un mediano plazo, puede decirse que los mismos auguraron un crecimiento de San Martín de Los Andes, expandiéndose hacia el lado de Junín de Los Andes, o incluso hacia el lago Lolog, como un hecho irremediable. Pero aun así, cabe mencionar que partiendo de la base de la determinación de las cuatro grandes funciones de la ciudad (habitar, trabajar, recrearse y circular), que fueran adoptadas en la Carta de Atenas, de 1933, el planeamiento territorial a cargo de los municipios debe orientarse fundamentalmente "al logro de los objetivos básicos aceptados por el consenso popular, las zonificaciones, planes reguladores y planes de desarrollo urbano y rural, como así también la adecuada interrelación de los espacios naturales y edificados, el mejor aprovechamiento y uso de los recursos disponibles"<sup>41</sup>. Lo anteriormente mencionado hace referencia a que 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. Así también, y como prueba de lo anteriormente mencionado, desde la gestión pública del destino reconocen que en los últimos años ha sido el sector privado quien ha marcado las pautas de la expansión urbana, teniendo peso a la hora de localizar los desarrollos urbanos<sup>42</sup>.

Relacionado con lo expresado en el párrafo anterior, cabe mencionar que existe una tendencia -que se advierte con mayor intensidad en los destinos turísticos del país- de crecimiento sostenido de las inversiones para la construcción, también llamada "boom inmobiliario". Frente a ello existen sólo dos instrumentos capaces de evitar futuros desbordes y perjuicios en la población: los planes reguladores y el estudio de impacto ambiental y social, que constituyen instrumentos específicos de política ambiental<sup>43</sup>. San Martín de Los Andes no se encuentra exento de esta

---

<sup>41</sup> Catalano, Mariana; Martínez, Luis (2007): "**Urbanismo Sustentable. A propósito del fallo "Paiva"**". En: Abeledo Perrot Online N° 0003/013497. Disponible en línea.

<sup>42</sup> "...en realidad donde poner barrios cerrados y que conviene mas...está un poco a merced del mercado. Porque es el desarrollador, el dueño de la tierra, elige si quiere un barrio cerrado o un barrio abierto..." Extraído de entrevista realizada a Gonzalo Salaberry (Subdirector de Gestión Ambiental de San Martín de Los Andes).

<sup>43</sup> Catalano, Mariana; Martínez, Luis (2007): "**Urbanismo Sustentable. A propósito del fallo "Paiva"**". En: Abeledo Perrot Online N° 0003/013497. Disponible en línea.

realidad, mostrando el crecimiento y expansión de esta clase de desarrollos turísticos-residenciales, tras los cuales se puede observar la problemática del orden elitista y excluyente de las políticas y el urbanismo de este destino<sup>44</sup>. En donde están representados las lógicas del mercado, el Estado y la lógica de la vida<sup>45</sup>, a través del acceso a la tierra por parte de sectores privilegiados, quienes pueden apropiarse de lotes en ubicaciones privilegiadas, en áreas naturales que presentan características de fragilidad. En contraposición a esto, no debe olvidarse la dificultad que presentan los sectores más bajos de la sociedad para poder acceder al mercado legal de tierras, dado por la cada vez menor disponibilidad de espacios aptos para urbanizar<sup>46</sup>. Es de esta manera como logra visualizarse a San Martín de Los Andes como ciudad dispersa<sup>47</sup>, a través de un Estado local que debería pasar de ser regulador a promotor del desarrollo, ya que en la actualidad se intenta regular el desarrollo territorial mediante normativas que van sufriendo modificatorias (aceptando el juego propuesto por el sector privado), con lo cual esta clase de desarrollos urbanos va ganando espacios en el destino.

Haciendo referencia a la localización –estratégica- de esta clase de desarrollos estudiados, es importante el aporte teórico del Arq. Reese, Eduardo, 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.”<sup>48</sup> 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 mas fragmentario, como consecuencia de dichas

---

<sup>44</sup> “...el gran desafío es que se siga creciendo, se logre la armonía, porque la verdad que siempre acá la inversión privada va por delante de la pública...es al revés”. Extraído de entrevista realizada a Cristina Lazos (Subdirectora de Turismo de San Martín de Los Andes).

<sup>45</sup> Reese, Eduardo (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.

<sup>46</sup> “Esta selectividad de esos proyectos/productos urbanos radica no sólo en cuanto a su específica localización espacial dentro de la ciudad (la que permite mayores rentabilidades), sino que también se vincula hacia quiénes están dirigidos esos proyectos/productos: los grupos de medioaltos y altos ingresos, los empresarios exitosos, el turismo internacional, entre otros. Así, se vienen potenciando los procesos de producción de espacios semipúblicos o privados destinados a grupos socioeconómicos específicos, mientras que la gran mayoría de la población citadina queda fuera de estas inversiones y políticas urbanas.” Extraído de: Narodowski, P., Pintos, P. (Coord.) (2012): “**La Privatopia Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján**”. Imago Mundi. 1ra Ed. Buenos Aires.

<sup>47</sup> “...en forma negativa...no se crea ciudad...no es abierto, entonces no estás creando un barrio sino que es un desarrollo urbano privado”. “Y si vos tenés muchos barrios cerrados juntos es una fragmentación a nivel urbanístico importante, para lo cual la trama urbana se ve cortada.” Extraído de entrevista realizada a Gonzalo Salaberry (Subdirector de Gestión Ambiental de San Martín de Los Andes).

<sup>48</sup> Reese, Eduardo (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.

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).<sup>49</sup>

Así también, el mercado de suelo conduce en ciertos casos a la especulación inmobiliaria. Esto puede llegar a inducirse por el lento avance en la construcción de las viviendas unifamiliares en los desarrollos urbanos, tomando en cuenta la comparación que puede realizarse a través del análisis visual del “paisaje actual” y “paisaje original” que se encuentran en el apartado “Caracterización de los desarrollos urbanos”; en donde mediante la herramienta Google Earth no se observaron grandes cambios físicos en los últimos años. Así también el nivel de avance en las obras es dispar entre los desarrollos estudiados, con muy pocos de éstos ya consolidados (podría decirse que Chapelco Golf es el que cuenta con un mayor nivel de consolidación), tomando como caso a “El Desafío” pudo observarse el avance en la apertura de caminos internos, o en sus canchas de polo, pero no así en el aspecto edilicio. En el caso de “Raitrai” es notoria la apertura y trazado de caminos, a través de la zona boscosa, que junto a las edificaciones de viviendas generan un impacto visual sobre el faldeo de montaña.

Con respecto a la regulación urbana mediante instrumentos normativos puede señalarse que los mismos se encuentran obsoletos, con la necesidad de actualización o de establecer ciertas reglas claras, debido a que se han ido ampliando las áreas con posibilidad de urbanización; por la imperiosa necesidad de la población de acceder al mercado de suelo, como así también por la presión que han ejercido los grupos privados (desarrolladores, inmobiliarios, etc.) para lograr consolidar sus proyectos urbanos<sup>50</sup>. Así también dichas normativas han tenido modificatorias que son confusas (ej. la Ord. N° 3012/98 y su modificatoria del año 2009), con lo cual los límites fijados para urbanizar no son claros: un ejemplo de esto es la categorización actual que se ha adoptado para delimitar o clasificar las áreas urbanizables, estableciéndose suelos con alta, media y baja aptitud urbano-ambiental, llegando a alcanzar ciertos sectores de la Vega Plana (el desarrollo “Vega Chica” se emplazó en zona de Vega Plana), siendo conocido el papel importante que esta juega como regulador del régimen hídrico aguas abajo. Así también se van otorgando ciertas excepciones que luego sientan

---

<sup>49</sup> “El problema radica en la formación de cinturones urbanísticos que terminarían por asfixiar los espacios naturales, anulando la existencia de las imprescindibles áreas perimetrales de protección que deben ejercer la función amortiguadora de territorios con efecto «colchón».” Extraído de: Narodowski, P., Pintos, P. (Coord.) (2012): **“La Privatopia Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján”**. Imago Mundi. 1ra Ed. Buenos Aires.

<sup>50</sup> “...hay problemas de aplicación de normativas, cuando las normativas le imponen algunas restricciones al avance del negocio inmobiliario fundamentalmente...hay que discriminar o poder separar lo que es desarrollo urbano del negocio inmobiliario.” Extraído de entrevista realizada al Ing. Forestal Daniel Bocos (extitular de la Dirección de Bosques Nativos de la provincia del Neuquén).

precedente y terminan de resultar en pautas que van modificando la imagen urbana del destino. En relación a lo mencionado anteriormente puede citarse un fragmento del Art. 9, inciso f), de la Ord. N° 8390/09, el cual establece que "La delimitación de las Áreas de Implantación y de Conservación Predial<sup>51</sup> serán propuestas por los propietarios del suelo cuando presenten solicitudes de subdivisión, edificación o habilitaciones de usos especiales, consignándose expresamente en los planos correspondientes...". Con esto puede observarse que pese al intento del sector público por regular el desarrollo territorial, todavía se dejan ciertos aspectos librados a la decisión del sector privado.

Así también se da paulatinamente el avance de la propiedad privada del suelo, por sobre la propiedad pública (del Estado), y que por ende también pertenece a la ciudadanía, en áreas de gran valor natural y escénico, las cuales incluso podrían ser tenidas en cuenta para el uso y disfrute de la población local. Esto se puede ver en el caso del desarrollo "Las Pendientes", en el cuál se aprovechó la proximidad a las principales pistas del cerro Chapelco para de este modo utilizar las pistas que se encuentran dentro del desarrollo privado como conexiones directas al centro de esquí. Con la salvedad que sólo pueden ser utilizadas por los residentes de Las Pendientes, o turistas que alquilen las cabañas allí disponibles.

Los actores locales de este destino juegan distintos roles, respecto a la problemática de investigación. Dentro del sector privado, puede decirse que el sector inmobiliario se ve por supuesto favorecido ante este tipo de productos urbanos, los cuales permiten ofrecer una alternativa más al ya conocido mercado de venta/alquileres en la zona centro (la cual de a poco comienza a estar colapsada, por la poca disponibilidad de lotes). Pese a esto no todas las inmobiliarias entrevistadas mostraron una amplia oferta de esta clase de producto urbano (siendo "Dapello Inmobiliaria" quien ofrece prácticamente todos los desarrollos de ese tipo), alegando que no se destaca un producto sobre otro, siendo que la venta dentro de cada uno y la competencia entre estos - desarrollos - es pareja. A su vez, como aspectos negativos se resaltaron la distancia que existe desde estos productos hacia el centro urbano, como también que el municipio local va atrás del crecimiento y desarrollo urbano, ya que, entre otras cosas, la provisión de servicios básicos en los loteos generalmente es deficiente.

---

<sup>51</sup> Con fuerza de directriz se reconocerán en cada predio dos grandes áreas: un Área de Implantación y otra Área de Conservación:

- a) El Área de Implantación admitirá diversas transformaciones regladas del terreno como las edificaciones, los estacionamientos, los caminos, otras áreas pavimentadas, la jardinería, y las derivadas de diferentes instalaciones deportivas.
- b) El Área de Conservación Ambiental Predial es un sector del predio con una función preferente de protección paisajística y ambiental, con restricciones de dominio en materia de edificación y de otras obras civiles.

Respecto a la temática de investigación, el Colegio de Arquitectos se pronunció desde una postura gremial, puesto a que este actor reconoció que no son consultados por el municipio, cada vez que se inicia un proyecto urbano de las características estudiadas. Además de que cada uno de estos proyectos representa una oportunidad de trabajo para cualquier profesional matriculado, por lo que tampoco pueden negarse a que los mismos se lleven a cabo. También se reconocieron impactos, aludiendo a que el crecimiento urbano a veces no se condice con lo ambiental, ya que la gente necesita de un lugar para vivir. A su vez, desde el punto de vista social se alegó que esta clase de desarrollos no son lo más conveniente para una comunidad.

Desde la Secretaría de Turismo de San Martín de Los Andes se reconoció que de un modo u otro hay una presión sobre el ambiente, respecto a las urbanizaciones. Ya que a través de la historia de los asentamientos en este destino se ha ido extendiendo la población, al punto de comenzar a crearse clubes de campo, barrios cerrados y loteos ocupando las laderas, debido a la demanda que existe de territorios. No obstante, se señaló que el municipio va por detrás del desarrollo, ya que sólo utiliza “parches”, ampliando o modificando ordenanzas, pero no lleva a cabo inversiones estratégicas o de envergadura – sean o no favorables para el turismo – para preveer el crecimiento, y esto ha quedado a merced del sector privado.

En cuanto a la migración por amenidad o por estilos de vida, desde Turismo se expresó que este fenómeno ha formado parte de la historia misma de San Martín de Los Andes, ya que la inmigración que ha recibido ha sido por búsquedas de un cambio de estilo de vida. No importando el rol u ocupación de los migrantes, ya sean estos inversores, empresarios, empleados, o profesionales.

Por el lado de la Dirección de Bosques Nativos, se hizo hincapié en el hecho de concientizar y advertir sobre la presión que están sufriendo los bosques, tanto dentro del ejido municipal, como así también en las afueras de este. Dicha presión está dada fundamentalmente por las urbanizaciones, las cuales han ganado importantes espacios dentro de las zonas boscosas, como producto de la puja que el negocio inmobiliario está llevando a cabo, por sobre el desarrollo urbano. Esto se condice con los precios exorbitantes en el valor de la tierra, sobre todo en este tipo de áreas, las cuales son de las más apreciadas, y teniendo una demanda dispuesta a pagar por ellas, se logra traducir en presiones para que se logren habilitaciones para urbanización. Como ejemplo se citó el caso de “Las Pendientes”, desarrollo urbano ubicado en la ladera del Cerro Chapelco, el cual involucra 100 hectáreas de bosque nativo, en lo que podría denominarse un negocio inmobiliario sólo para algunos, y que por supuesto no logra satisfacer la demanda habitacional de la población local.

Por su parte, 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. Pero como aspecto negativo se fragmenta cada vez más la ciudad, ya que la trama urbana comienza a ser dispersa. El hecho de que aún no se cuente con la herramienta de la planificación estratégica ha hecho posible

que no haya una regulación estricta sobre los desarrollos urbanos, con lo cual el mercado posee una gran influencia a la hora de promover esta clase de productos residenciales-turísticos.

Definición del Estado de situación: En vistas de los desarrollos seleccionados para realizar la investigación, puede decirse que San Martín de Los Andes se encuentra hoy en día en un estado de *consolidación* respecto a esta clase de productos urbanos; ya sea mediante el número creciente de los mismos - los cuales han ido ganando importantes dimensiones del espacio físico - como así también a través de las opciones recreativas que este tipo de productos ofrecen puertas adentro. Convalidando de esta manera uno de los aspectos mencionados por el autor Bourdeau, P., en su definición de Post-Turismo, respecto a la búsqueda de “una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana”<sup>52</sup>.

A su vez, este estado de *Consolidación* puede connotarse con la propia explicación realizada por el autor Garay, A. (1996), respecto a las fases de crecimiento de la ciudad. En la cual dicha fase de consolidación se corresponde a una serie de transformaciones que experimenta el espacio público, en la cual “...se pueden ir diferenciando, a su vez, distintos niveles de dotación de infraestructuras que estratifican la consolidación. Es decir, la trama comienza a diferenciarse.”<sup>53</sup> Lo anteriormente mencionado ha quedado en evidencia al realizar el análisis visual del espacio, mediante la herramienta Google Earth, en donde la trama urbana de San Martín de Los Andes se ve diferenciada cada vez más por cada uno de estos desarrollos turísticos-residenciales, formándose “islas” o fragmentos del espacio, en los cuales cada uno se ha dotado de los servicios pertinentes (agua, electricidad, gas, etc.) con distinto grado de avance, viéndose esto también en el distinto nivel de edificación alcanzado en cada uno.

Con lo cual puede afirmarse que esta clase de desarrollos han sido factores clave para que el Post-Turismo se convierta en un proceso social cada vez más acentuado en el destino turístico, trayendo aparejado cambios en la configuración del espacio y del paisaje de montaña.

---

<sup>52</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>53</sup> Garay, A. (1996): “**Crecimiento urbano y consolidación. El caso Buenos Aires. Ejes para la definición de una política de gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos**”. Publicaciones del curso de posgrado GADU. Centro de Investigaciones Ambientales – CIAM. Centro Experimental de la Vivienda y el Equipamiento Urbano – CEVEqU. Buenos Aires.

# BIBLIOGRAFÍA

---

- Cardone, M. (Coord.) (2008): **“Dimensión Geográfica del Neuquén”.** Paisajes, actores y procesos del sudoeste neuquino. EDUCO. UNCo. Neuquén.
- Catalano, Mariana; Martínez, Luis (2007): **“Urbanismo Sustentable. A propósito del fallo “Paiva””.** En: Abeledo Perrot Online N° 0003/013497. Disponible en línea.
- Duque-Escobar, Gonzalo (2003): **“Manual de Geología para Ingenieros. Cap. 8: Intemperismo o meteorización.”** Universidad Nacional de Colombia. Manizales. Colombia.
- Gallego, E. (2001): **“Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes”.** Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.
- Garay, A. (1996): **“Crecimiento urbano y consolidación. El caso Buenos Aires. Ejes para la definición de una política de gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos”.** Publicaciones del curso de posgrado GADU. Centro de Investigaciones Ambientales – CIAM. Centro Experimental de la Vivienda y el Equipamiento Urbano – CEVEqU. Buenos Aires.
- García Palomares, J.C. y Gutiérrez Puebla, J. (2007): **“La Ciudad Dispersa: Cambios recientes en los espacios residenciales de la comunidad de Madrid”.** Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid. Madrid.
- Gascon, C., Lemmet, S., Selanniemi, T., et al. (2007): **“Turismo y Montaña. Una guía práctica para la gestión de los impactos sociales y medioambientales del turismo de montaña”.** Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). Francia.
- Glasze, G. y Janoschka, M. (2003): **“Urbanizaciones Cerradas: un modelo analítico”.** Ciudades N° 59, Julio-Septiembre. RNIU. Puebla. México.
- Glorioso, R. y Moss, L. (2011): **“Origin and Development of the Amenity Migration Concept”.** Working Paper 2011. International Amenity Migration Centre. Estados Unidos.
- 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.

- 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.
- Maragliano, G. (2009): **“La Interpretación del Patrimonio Arquitectónico de San Martín de los Andes”**. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- McIntyre, N. (2011): **“Movilidades, Estilos de vida y Mundos Imaginados”**. Centre for Tourism & Community Development Research. Lakehead University, Ontario, Canada. Traducción: Paola Moretto, CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Middleton, J., Thomas, L. et al. (2003): **“Lineamientos para la Planificación del Manejo en Áreas Protegidas”**. Lineamientos de Buenas prácticas en Áreas Protegidas. Serie Nº 10. Comisión Mundial de Áreas Protegidas (WCPA). UICN - Unión Mundial para la Conservación.
- Ministerio de Turismo de la Nación (Actualización 2011): **“Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2020”**. República Argentina.
- Narodowski, P., Pintos, P. (Coord.) (2012): **“La Privatopía Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján”**. Imago Mundi. 1ra Ed. Buenos Aires.
- Nicolini, A. (1998): **“Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico”**. Edic. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.
- Organización de las Naciones Unidas (1992): **“Ordenación de los ecosistemas frágiles: Desarrollo sostenible de las zonas de montaña.”** Agenda 21, Cap. 13. Cumbre de la tierra. Río de Janeiro.
- Otero, A. et al. (2001): **“Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña”**. Ficha de Cátedra Planificación y Gestión Turística: 22-43 pp. Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Otero, A. y 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.
- Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación **“Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos”**. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Pérez, A. (2006): **“Inducción y Deducción: La identificación de categorías emergentes y la operacionalización de los conceptos”**. Elaboración en



base a autores varios. Cátedra: Metodología de la Investigación Científica. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

- Reese, Eduardo (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.

- Subsecretaría de Turismo – Ministerio de Desarrollo Territorial (2011): **“Plan de Desarrollo Turístico Provincial 2011-2015”**. Provincia del Neuquén.

- Werner, F. (2007): **“GEO San Martín de Los Andes 2007. Perspectivas del ambiente urbano”**. Ingeniería en Ecología – Proyecto final. Facultad de Ingeniería, Universidad de Flores. Buenos Aires.

## REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

---

- <http://www.lavozdelosandes.com.ar/notas/3205-A-paso-firme,-vecinos-en-defensa-de-la-Vega-Plana>. Fecha de acceso: 09/07/2012. Estado: disponible en línea.

- <http://www.lavozdelosandes.com.ar/notas/3181-Homenaje-y-despedida>. Fecha de acceso: 09/07/2012. Estado: disponible en línea.

- <http://www.interpatagonia.com/sanmartindelosandes/inmobiliario.html>. Fecha de acceso: 20/07/2012. Estado: disponible en línea.

- <http://www.welcomeargentina.com/sanmartindelosandes/inmobiliario.html>. Fecha de acceso: 20/07/2012. Estado: disponible en línea.

- <http://concejodeliberante.sanmartindelosandes.gov.ar/>. Fecha de acceso: 30/08/2012. Estado: disponible en línea.

- <http://www.sanmartindelosandes.gov.ar>. Fecha de acceso: 20/08/2013. Estado: disponible en línea.

- <http://www.estadisticaneuquen.gob.ar/DatosCenso2010.html>. Fecha de acceso: 15/09/2013. Estado: disponible en línea.

- <http://www.neuquentur.gob.ar/es/lineamientos-de-la-gestion/>. Fecha de acceso: 02/10/2013. Estado: disponible en línea.

- <http://desarrolloturistico.gob.ar/subsecretaria/plan-federal-estrategico-de-turismo-sustentable>. Fecha de acceso: 02/10/2013. Estado: disponible en línea.

■ <http://www.sanmartindelosandes.com>. Fecha de acceso: 30/10/2013.  
Estado: disponible en línea.

■ <http://www.un.org/spanish/esa/sustdev/agenda21/agenda21spchapter13.htm>. Fecha de acceso: 24/11/2013. Estado: disponible en línea.

# **ANEXO**

# PLAN DE TESIS

---

## **INTRODUCCIÓN**

La presente Tesis de grado pretende ahondar en la temática referida al crecimiento y expansión de destinos turísticos de montaña, puesto a que éstos han mostrado un incremento poblacional que ha traído consigo la implementación de un modelo de asentamiento que involucra tanto a residentes como a turistas. Se realizará una investigación respecto a la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico. Mediante un estudio de caso que tomará a la localidad de San Martín de los Andes.

El crecimiento y expansión de destinos, en lo que respecta al uso del suelo, zonificación utilizada para cada lugar en particular, etc., es un tema que debe tomar relevancia en las gestiones municipales, más aún en particular tratándose de San Martín de los Andes, por ser éste el principal destino turístico de la provincia del Neuquén. Lamentablemente, en toda gestión de gobierno municipal se conceden lotes de manera irregular, o no se respetan ordenanzas referidas al uso del suelo, como así tampoco se crece siguiendo el rumbo que debiera marcar la zonificación del ejido. Es por esto que se ha puesto el interés de llevar a cabo la presente investigación.

Es así que esta Tesis pretende contribuir al desarrollo sustentable, mediante una interpretación integral de los problemas derivados del desarrollo inmobiliario que está sucediéndose en San Martín de los Andes.

## **JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION**

La ciudad de San Martín de los Andes, ubicada al sudoeste de la provincia del Neuquén, en la cordillera de los Andes, entre la margen oriental del lago Lácar y el valle de la Vega Maipú, ha experimentado un crecimiento, en cuanto a su población, tamaño del ejido, e importancia turística, que ha sido sostenido a lo largo del siglo XX. Registrándose esta tendencia sobre todo a partir de la década del '80; generando que la economía del destino logre dinamizarse gracias a inversiones dadas por créditos otorgados por la provincia, o por el Banco Hipotecario, para lograr desarrollos turísticos y obras particulares.

Con la afluencia de nuevas migraciones poblacionales, los habitantes se han reunido para tratar los temas que afectan al destino. Uno de los principales temas abordados ha sido el urbanístico. Producto de esto se realizó la declaración o Carta del Arrayán (a principios de la década del '80), en la que un grupo de arquitectos comenzó a mostrar preocupación por las características físicas-urbanas que mostraba el pueblo en aquél entonces.

Es así como luego se lograron sancionar los Códigos de Edificación, junto con la primera Ordenanza de Planificación y Zonificación (Nº 83/84), con motivo de regular las características edilicias y uso del suelo dentro del ejido urbano de la ciudad. A partir de los años '90, con la especulación inmobiliaria, comienza a aumentar el valor de la tierra, sobre todo en el área centro. Dado que se construyen edificios, por parte de desarrolladores inmobiliarios, ofreciendo productos urbanos para los rentistas, con lo cuál dicho valor empieza a aumentar.<sup>54</sup>

Por otra parte, entre los años 1986 y 1996 se triplicó la población en el destino, lo cuál trajo aparejado problemas de insustentabilidad, declarándose en el año 1996 la "emergencia urbanística"<sup>55</sup>. Con esto se promulga la Ordenanza Nº 2210/96; *"regulando la altura máxima de edificaciones (8,50 mts.) en todo el territorio del ejido municipal, planteando tratamiento de medianeras, continuando la obligatoriedad del uso de materiales locales en las fachadas"*, etc.<sup>56</sup>

La actividad turística, siendo uno de los pilares de la economía de San Martín de los Andes, tiene un modo particular de organizar el espacio; el cuál responde en la mayor parte de los casos a los avatares del mercado inmobiliario, a la especulación en los valores de la tierra, con regulaciones urbanísticas que intentan ser cada vez mas restringidas. A pesar de existir un espíritu de regulación de la situación, estas regulaciones pierden terreno día a día frente a la presión de los desarrolladores.

---

<sup>54</sup> Maragliano; G. (2009): **"La Interpretación del Patrimonio Arquitectónico de San Martín de los Andes"**. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>55</sup> Ídem.

<sup>56</sup> Concejo Deliberante de San Martín de los Andes (1996): **"Ordenanza Nº 2210/96: Directrices Urbanísticas del Casco Central"**. San Martín de los Andes. Neuquén.

El crecimiento, desarrollo y expansión de centros de montaña merece una especial atención desde el punto de vista del uso que se le da al suelo, como también a la zonificación utilizada en cada destino en particular. No sin exceptuar que desde hace unos años se está registrando una corriente migratoria hacia este tipo de destinos, los cuáles atraen a las personas por sus excepcionales características medioambientales y paisajísticas, su carácter de “aldea de montaña” (el cuál ayuda a escapar de la asfixia y el ritmo acelerado de la gran ciudad), como además la posibilidad de poder disfrutar de un lugar de segunda residencia. Consolidando, lo antes dicho, las bases para que en este tipo de destinos se de el avance del fenómeno de “tenencia de viviendas múltiples”, en el cuál un individuo vive en dos o más lugares. Dicho fenómeno ha experimentado en los últimos años un crecimiento notorio, facilitado esto por la mayor movilidad producto de la mejora en las redes de transporte, los avances tecnológicos que han hecho posible el uso de hogares múltiples-espacialmente distantes, condiciones de trabajo más flexibles y diversas, y que permiten combinar trabajo, ocio y amenidades (Mc Intyre, N., 2008).<sup>57</sup>

Esto ha dado en notar que la instalación en la vida cotidiana de la imagen de las vacaciones ha planteado una hibridación cada vez mayor entre las funciones residenciales, económicas y recreativas (estando el individuo en su casa, trabajando y a su vez recreándose en el entorno que lo rodea). Lo cuál desempeña un aspecto clave en el marco de lo que se ha llamado en denominar “post-turismo”, en el que la migración de amenidad es un indicador importante.<sup>58</sup>

Pero, y coincidiendo temporalmente con estas corrientes migratorias, se está dando en estos destinos la imposición de un modelo que va más allá de las regulaciones que puedan existir para ordenar y dirigir el crecimiento de los mismos. Un modelo que se basa en el poder de los propietarios de tierras, los cuáles están avanzando, a través de la construcción de infraestructura y asentamientos de tipo residencial y turístico, con un negocio inmobiliario que es manejado por compradores y desarrolladores de loteos que atentan contra el cumplimiento del código urbano vigente y de las ordenanzas de uso del suelo. Desafiando el ordenamiento territorial con urbanizaciones cerradas o alojamientos con canchas de golf que se ubican incluso sobre zonas de alta fragilidad ambiental y paisajística.

Es por esto que se debe llevar a cabo el estudio de cómo se esta dando esta expansión, tanto en términos territoriales como del mercado. Debido a las características geográficas particulares que esta zona presenta, enmarcadas en un ámbito frágil en cuanto a su equilibrio ecológico, lo cuál pone en juego la sustentabilidad de este destino, y por ende el futuro de la actividad turística.

---

<sup>57</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>58</sup> Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

Con lo cuál se planteará el siguiente Problema de Investigación, cuyo enunciado es:

***“Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental”.*** Llevando a cabo un estudio de caso que tomará a la localidad de San Martín de los Andes.

### **Interrogantes:**

Se tomaran los siguientes factores/interrogantes como puntapié iniciales para llevar a cabo la caracterización, los cuáles son:

*Que tipo de desarrollos predominan y por qué?* A simple vista parece ser que se está dando un modelo inmobiliario que incluye las urbanizaciones cerradas, las cuáles llegan a contener emprendimientos turísticos – recreativos como ser alojamientos de tipo Apart-hotel, o campos de golf inclusive. Se invierte en lugares para residencia permanente, temporaria o turística, con financiación ofrecida por las inmobiliarias en hasta “24 cómodas cuotas”, y tasación de los lotes en dólares americanos. Estos emprendimientos atraen a la potencial demanda debido al entorno natural en el cuál se emplazan.

*Tamaño de los lotes. ¿Quién regula el tamaño? ¿Cuál es el mínimo/máximo permitido de apropiación para obras particulares? ¿Qué disposiciones se deben acatar según el área en la cuál se ubique el desarrollo? Y según el tipo de desarrollo (turístico/residencial)?*

*Qué características tienen estas urbanizaciones? Que tamaños presentan, Incluyen amenidades? Qué características, además, incluyen sus localizaciones?*

*Cual es el mecanismo que se ejerce para que estos productos urbanos puedan seguir avanzando por sobre las áreas de montaña? Todos los loteos son aprobados por el Concejo Deliberante? O sólo se aprueban de manera parcial? Que tipo de presión pueden llegar a ejercer los desarrolladores?*

*Hay límites planteados? Cuales son estos límites? (de tipo ambiental, o sólo se va corriendo dicho límite a medida que se avanza con los productos urbanos?)*

*Quienes son los inversores? Que participación tienen las inmobiliarias locales y de otros lugares en la comercialización de estos productos? Que pretenden con este tipo de productos urbanos?*

*Que tipo de impactos ambientales/sociales han producido? Se ha avanzado sobre zonas frágiles en cuanto a lo ambiental y paisajístico? Cómo se ha afectado la calidad visual del paisaje? Que cambios pueden observarse en factores como el suelo, agua, y vegetación? Respecto a la población local, como ha afectado su modo de vida? Qué cambios han notado en la cultura local?*

Con lo cuál la presente tesis radicará en lograr determinar el rumbo que esta tomando San Martín de los Andes, en cuanto a la caracterización del mismo, desde los puntos de vista territoriales y del desarrollo del turismo residencial. Analizando el negocio inmobiliario que gira en torno a los asentamientos de tipo residencial y turístico, haciendo hincapié en los modelos de urbanizaciones cerradas y los desarrollos turísticos, como factores modeladores del paisaje natural de montaña.



## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General:**

- ✚ Caracterizar el post turismo en San Martín de los Andes mediante el análisis del crecimiento y expansión de los desarrollos turísticos – residenciales, producto de la migración por amenidad o por estilos de vida.

### **Objetivos Específicos:**

- ✚ Revisar la normativa vigente referida a uso y zonificación del suelo, para indagar posibles irregularidades en torno al desarrollo de estos emprendimientos.
- ✚ Caracterizar los desarrollos inmobiliarios, analizando sus impactos en el medio y la comunidad local.
- ✚ Realizar una segmentación de los productos inmobiliarios (urbanizaciones).
- ✚ Indagar en el sector público - privado la visión que poseen a futuro del destino, en relación a los desarrollos urbanos existentes.
- ✚ Identificar aquellos desarrollos inmobiliarios que se encuentran por encima de la cota permitida, según la ley de bosques.
- ✚ Generar una definición del estadio en el cuál se encuentra el destino, en relación a la situación de avance de los desarrollos inmobiliarios y el post – turismo, que pueda servir (aplicarse) a otros destinos de montaña.

## MARCO TEÓRICO

Para lograr comprender la importancia del turismo en áreas de montaña, puede decirse que actualmente un 20% del turismo global se siente atraído por estas zonas, pero este número está aumentando rápidamente. Las decisiones de los operadores turísticos, otros profesionales del turismo y todo el sector en general sobre inversión, funcionamiento y gestión están ayudando a determinar el nivel de los impactos positivos y negativos del turismo sobre el medio socio-ambiental de las montañas.<sup>59</sup>

Es así, que dentro de estos impactos cabe destacar el papel preponderante, en el aspecto económico, que el turismo ha sabido ejercer sobre este tipo de destinos. Subrayándose el valor monetario (cada vez más elevado) que han alcanzado determinadas áreas de montaña, respecto a los usos del suelo. Continuando con esto, puede afirmarse que:

*“La importancia económica del turismo en las áreas de montaña es considerada como una fuente altamente productiva, que afecta no solo los patrones de trabajo, de producción y consumo, sino también los de ocupación y uso del suelo. El aumento progresivo del costo de la tierra, producto de la especulación inmobiliaria, ha dado lugar a un cambio de uso del suelo de los espacios rurales colindantes a las ciudades en general y en los centros turísticos en particular.”<sup>60</sup>*

Asociado a lo antes dicho, los centros turísticos de montaña han adoptado un carácter primordial en cuanto a convertirse en una especie de “vía de escape” a las presiones e inseguridad de las grandes urbes. Tal es así que estos han pasado a ser el lugar idóneo para que las personas busquen un sitio de segunda residencia, de descanso para sus vacaciones, en el cuál romper o reproducir sus actos de la vida cotidiana.

Ahora, si bien es cierto que las personas llevan a cabo sus actos de la cotidianeidad desde un punto de vista relacional, también es cierto que dichos actos transcurren dentro de un soporte físico determinado; el cuál es el soporte productivo que permite asegurar la constante reproducción de la vida social, económica, cultural. Este soporte físico es la ciudad. Al hacer referencia al concepto de ciudad pueden encontrarse diversas definiciones, no obstante, se conceptualizará y entenderá la misma tomando en cuenta al arquitecto Alberto Nicolini. Para Nicolini “...*La ciudad es una obra colectiva de sucesivas generaciones a lo largo del tiempo; es un fenómeno social que claramente se evidencia como producto del paso del tiempo, como resultado de la integración sucesiva, fragmentaria y compleja de acciones colectivas*

---

<sup>59</sup> Gascon, C., Lemmet, S., Selanniemi, T., et al. (2007): “**Turismo y Montaña. Una guía práctica para la gestión de los impactos sociales y medioambientales del turismo de montaña**”. Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). Francia.

<sup>60</sup> Gallego, E. (2001): “**Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes**”. Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.

adicionadas, cuyo resultado se manifiesta por la superposición de obras de sucesivas generaciones.<sup>61</sup>

Al hablar de la ciudad, es dable también hacerlo, para entender sus transformaciones, del estudio del crecimiento de la misma, dentro de lo que hace al análisis urbano. Respecto al crecimiento de la ciudad, según Garay, A. (1996) pueden definirse tres fases: Extensión, Consolidación y Densificación.

La fase de *extensión* comprende la transformación del suelo rural en urbano, siendo que a lo largo del tiempo se puede verificar la evolución de la línea de borde del área urbanizada (conocida como “mancha de aceite”). Considerando el área de expansión en aquella porción del territorio en la que se halla materializada la parcelaria urbana, suponiendo para esto la intervención de una serie de actores sociales: inversores, agrimensores, catastro, etc.

La *consolidación* reconoce una secuencia en la superposición de ciertas intervenciones que, a lo largo del tiempo, consolidan el asentamiento. Paralelamente al crecimiento del número y tamaño de viviendas, el espacio público experimenta una serie de transformaciones; como ser la instalación de luminarias, construcción del pavimento, red de gas, agua, cloacas, telefonía, TV, etc. Aquí mismo se pueden ir diferenciando, a su vez, distintos niveles de dotación de infraestructuras que estratifican la consolidación. Es decir, la trama comienza a diferenciarse.

Por último, la *densificación* se entiende por la diferenciación interna de la trama (cualificación/adjetivación), la cuál induce una diferenciación en el valor de la tierra. Siendo característico de esta fase la transformación edilicia (por ejemplo demoliendo o modificando las construcciones existentes dentro de cada parcela, para implantar otras).

Esto equivale a afirmar que la ciudad es un proceso productivo en si mismo, un dispositivo que reproduce su propia existencia.<sup>62</sup>

Lo antes mencionado nos conduce a pensar que ciertos procesos o fenómenos van cambiando y moldeando la existencia de los centros urbanos, desde los aspectos territoriales, relacionales, productivos, etc. No sin antes dejar de lado que el turismo es precisamente un fenómeno que contribuye a lograr dichos cambios, ejerciendo ciertas configuraciones espaciales que determinan modelos de asentamientos (tanto de residentes locales como de visitantes), acceso y disfrute de los atractivos turísticos, prácticas de ocio y recreativas, entre otras. Es de esta manera que, haciendo hincapié

---

<sup>61</sup> Nicolini, A. (1998): “**Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico**”. Edic. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.

<sup>62</sup> Garay, A. (1996): “**Crecimiento urbano y consolidación. El caso Buenos Aires. Ejes para la definición de una política de gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos**”. Publicaciones del curso de posgrado GADU. Centro de Investigaciones Ambientales – CIAM. Centro Experimental de la Vivienda y el Equipamiento Urbano – CEVEqU. Buenos Aires.

en los destinos de montaña, el turismo ha tenido una función clave en lo que se ha llamado en denominar “post-turismo”.

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, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno demuestra en la generalización de sus representantes la búsqueda de un medio ambiente, una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana (Bourdeau, P., 2008).<sup>63</sup>

Un aspecto clave que se ha mencionado hace referencia a la migración de amenidad. Siguiendo a Glorioso, R. y Moss, L. (2011), “Migración de Amenidad” puede ser definida como estacionalmente hasta la permanente migración de personas que buscan percibir una calidad superior en el medioambiente y diferenciación cultural. La continuidad de este fenómeno ha sido una importante y creciente fuerza global para generar cambios socio-culturales, económicos, en el medioambiente y paisaje, y es una de las causas principales para la transformación de muchas comunidades y áreas hacia sociedades mas orientadas a los servicios, dándose esto también en países que se encuentran en transición y desarrollo, tales como República Checa, Argentina, Chile, Costa Rica y Filipinas. Sobre el último cuarto del siglo XX la migración de amenidad ha sido tanto una oportunidad como una amenaza para los sistemas ecológicos y sus comunidades humanas...especialmente con el crecimiento del fenómeno.

A su vez, este fenómeno se ve condicionado por las implicancias de ciertas fuerzas clave a nivel global, como ser:

- 1) Costo de la Energía. Mientras el costo de la misma continúe incrementándose, las energías alternativas sustentables aparecerán como la opción para reemplazar a los combustibles fósiles, con lo que el costo del transporte de las personas y elementos podrá incrementarse significativamente. Un efecto de esto podrá ser la reducción en los múltiples hogares de segunda residencia en lugares con alto nivel de migración por amenidad, especialmente en los más remotos.
- 2) Cambio climático. Además de la posible amenaza por inundaciones, se encuentra la búsqueda por la seguridad en la obtención de agua y alimento. Las montañas se encuentran como lugares más seguros frente al agua, lo cuál es también esencial para garantizar la seguridad de alimento. Aún cuando el cambio climático pueda incrementar el riesgo de eventos naturales extremos en los terrenos montañosos, comparado con las costas y zonas llanas, las condiciones se han calculado como menos amenazantes.
- 3) “Vuelta a la tierra”. Los autores han visto en su reciente investigación sobre migración de amenidad en el oeste de Canadá un crecimiento en el “vuelta a la tierra”,

---

<sup>63</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

como estilos de vida alternativos de los migrantes. Signos similares se han visto en la reciente migración desde lo urbano hacia lo rural, en el Reino Unido, como también en Francia.<sup>64</sup>

Así también debe tenerse en cuenta, al hablar de los flujos de personas, de la “Movilidad por Estilos de Vida”, definida por el autor McIntyre – a partir del trabajo de Urry (2000) y Moss (2006) – como “los movimientos de *personas, capital, información y objetos* relacionados con el proceso voluntario de traslado a los lugares que se perciben como proporcionadores de un mayor o, al menos, diferente estilo de vida”.<sup>65</sup>

Continuando con lo antes mencionado, el post-turismo en un sentido amplio implica un cambio de estatus en las áreas y en las prácticas turísticas en el contexto de la globalización. Mediante una búsqueda de continuidades entre las prácticas 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.

Es decir, la instalación de la imagen de las vacaciones en el mundo cotidiano plantea una hibridación cada vez mayor entre las funciones residenciales, económicas y recreativas, lo cual desempeña un papel clave en el marco de lo que ha sido denominado post-turismo, en el que la migración de amenidad es un indicador particularmente importante.<sup>66</sup> A su vez, para Bauman (1998) lo que separa las elites de aquellas que no lo son es su relación con el espacio y con el tiempo. Las elites (tales como los hombres de negocios y los viajeros con presupuestos económicos) tienden a ser globalmente móviles; ellos no están atados al espacio. Ellos pueden cruzar las fronteras nacionales con facilidad.

Este escenario se presenta ante los desafíos sociales, económicos y territoriales asociados al desarrollo local de las comunidades de montaña. Desafíos que pueden ser vistos como sometidos al orden que impone el capitalismo global, siendo este quien marca el ritmo del crecimiento y la especulación. Con lo cuál ahora el énfasis se ha tornado 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 (Pereira, X., Paulo C., e Hidalgo, R., 2008); lo cual da por resultado un patrón de desarrollos geográficos desiguales.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Glorioso, R. y Moss, L. (2011): “**Origin and Development of the Amenity Migration Concept**”. Working Paper 2011. International Amenity Migration Centre. Estados Unidos.

<sup>65</sup> McIntyre, N. (2011): “**Movilidades, Estilos de vida y Mundos Imaginados**”. Centre for Tourism & Community Development Research. Lakehead University, Ontario, Canada. Traducción: Paola Moretto, CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>66</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

<sup>67</sup> Ídem.

Estos desafíos, a su vez, se ven lejos de ser alcanzados y resueltos, como consecuencia de la imposición de un enfoque de gestión pública sustentado por criterios de neutralidad y subsidiaridad, que ha contribuido por una parte a consolidar condiciones mucho más favorables para los negocios inmobiliarios y, por otra, a otorgar mucha mayor autonomía y libertad a las decisiones y acciones de las empresas y de las familias, en lo relativo a bienes raíces. Es así como aparecen ciertas estrategias de competitividad urbana y de “city marketing”, las cuales buscan explícita y deliberadamente atraer capitales externos, lo que también lleva a aumentar la importancia del papel de la inversión inmobiliaria privada en la transformación urbana.

Relacionado con lo precedente, muchas de las inversiones inmobiliarias asociadas a los destinos turísticos se materializan espacialmente como barrios cerrados. El fenómeno de los barrios cerrados 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*, que son 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* en cambio son un símbolo de estatus social, estos emprendimientos son el lugar elegido por los grandes empresarios y los famosos del mundo del espectáculo. Las murallas les procuran ante todo intimidad, protegiéndolos del resto de la sociedad, pero en general no tienen espacios o servicios comunes. Finalmente, el tercer grupo, las *security communities*, reflejan, según los autores, el miedo al caos de la ciudad y un deseo de seguridad pero también de control de ruidos, de la contaminación, las drogas, la 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, V., 2008).<sup>68</sup>

Resulta además interesante el análisis de los autores Janoschka y Glasze (2003), 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 habitaran, 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.

---

<sup>68</sup> Citado por: Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación “**Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos**”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

- 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.<sup>69</sup>

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.<sup>70</sup>

Es así como la ciudad difusa se está extendiendo 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.

Como dice Castells, M. (1991), la distancia física entre la localización espacial de los distintos grupos sociales constituiría la distinción básica entre la “diferenciación espacial” del modelo urbano-industrial y la “segregación espacial” del actual modelo metropolitano.

---

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> 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.

En resumen, la ciudad compacta tradicional se disuelve en una ciudad dispersa y fragmentada, con periferias más extensas y límites difusos.<sup>71</sup>

Retomando lo dicho respecto al desarrollo local de los destinos de montaña, es necesario que se sienten las bases (o se de cumplimiento a las mismas) para lograr dar con un ordenamiento territorial que vele por la participación de todos aquellos actores que tienen injerencia en el área, esto es, sector público, privado, mixto y la comunidad local. Sin embargo, "...*En la práctica cotidiana de planeamiento turístico en la Argentina, es muy frecuente que dicha participación se vea condicionada, incluso hasta manipulada por el poder de determinados grupos económicos influyentes a escala del destino. Para que el desarrollo sustentable de San Martín de los Andes no se convierta en una mera utopía debieran adoptarse estructuras propias y válidas de crecimiento, en las que se contemplen la integración de los elementos ambientales (marcos legales, instituciones, instrumentos técnicos, participación ciudadana, entre otros) y además se produzcan cambios a nivel local y regional.*"<sup>72</sup>

Teniendo en cuenta que el desarrollo del turismo es simplemente uno de los posibles usos que puede dársele al suelo, las estrategias que una comunidad local utiliza para administrar el desarrollo del turismo deben estar interrelacionadas con sus planes y políticas generales para el uso del suelo y el desarrollo. A las diferentes técnicas utilizadas para administrar la ocupación del suelo se las conoce como "manejo del crecimiento". Mediante esto, tanto las autoridades, los ciudadanos como también los planificadores urbanos deben acostumbrarse a tener una visión integral de los desafíos vinculados al crecimiento y los cambios, de modo de anticiparse a los problemas potenciales del destino.<sup>73</sup>

El manejo del desarrollo de un destino implica asociaciones público privadas y consenso entre los distintos grupos de interés. Los programas y regulaciones que llevan adelante los gobiernos locales buscan guiar los emprendimientos de la actividad privada: desarrolladores, constructores, propietarios, entre otros que operan en el mercado. Asimismo estos gobiernos tienen que velar por los intereses de muchos otros grupos de interés.

---

<sup>71</sup> García Palomares, J.C. y Gutiérrez Puebla, J. (2007): "**La Ciudad Dispersa: Cambios recientes en los espacios residenciales de la comunidad de Madrid**". Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid. Madrid.

<sup>72</sup> Gallego, E. (2001): "**Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes**". Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.

<sup>73</sup> Otero, A. et al. (2001): "**Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña**". Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén. Ficha de Cátedra Planificación y Gestión Turística: 22-43 pp.



En vistas de lo anterior, puede definirse al manejo del crecimiento como *“un programa gubernamental cuya intención es influir en el porcentaje, cantidad, tipo, localización y/o calidad del desarrollo dentro de una jurisdicción local.”*<sup>74</sup>

Es así que, para poder afianzar las bases que rijan el desarrollo de los destinos, se debe partir inexorablemente de un Plan de Manejo Municipal. Siendo el mismo una herramienta técnica que permite sentar los objetivos de manejo que se desearán a futuro para el destino, así como las metas a lograr (a través de las acciones a ser implementadas), en un marco para la toma de decisiones consensuada, para aplicar durante un período de tiempo determinado.

---

<sup>74</sup> Ídem.

## HIPÓTESIS DE TRABAJO

- 1) *“En San Martín de los Andes, el modelo de desarrollo inmobiliario que se está dando en la actualidad (producto de la migración de amenidad o por estilos de vida) producirá efectos negativos en la calidad y equilibrio del ecosistema.”*
  
- 2) *“La propagación de estos desarrollos producirá, a futuro, que San Martín de los Andes sea un destino selectivo en cuanto a su demanda, con mas altos valores monetarios en los precios de la tierra y en sus servicios a los residentes y turistas.”*
  
- 3) *“Los residentes locales ven estos desarrollos inmobiliarios (producto de la migración de amenidad o por estilos de vida) como algo negativo para el destino, puesto que los mismos traerán cambios para San Martín de los Andes que repercutirán en su calidad de vida.”*

## ENFOQUE METODOLÓGICO

### 1- Tipo de Diseño y Fundamentación:

El diseño a seguir para la presente investigación se enmarca primeramente dentro de los *Diseños no – experimentales*, en donde lo que se hace “...en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos” (Hernández, 184).

De acuerdo al tratamiento temporal que se haya seleccionado, estos diseños pueden clasificarse en Transeccionales (Sincrónicos) o Longitudinales (Diacrónicos), siendo valedero en este caso la elección del tipo Longitudinal. Este se define como:

*“En ocasiones el interés del investigador es analizar cambios a través del tiempo en determinadas variables o en las relaciones entre estas. Entonces se dispone de los diseños longitudinales, los cuales recolectan datos a través del tiempo en punto o períodos especificados, para hacer inferencias respecto al cambio, sus determinantes y consecuencias.” (Hernández, 191).*

Por otro lado, y tomando al autor Sabino, Carlos, en su obra titulada “El Proceso de Investigación”, el mismo categoriza los tipos de diseño en función del tipo de datos a recoger; resultando básicamente en *Diseños Bibliográficos* y *Diseños de Campo*.

Seleccionándose para esta Tesis el Diseño de Campo, es decir, lograr la obtención de la información necesaria de la realidad mediante datos primarios. Es así que para el problema de investigación planteado se llevará a cabo uno de los diseños mas frecuentes, siendo el mismo el “*Estudio de Caso*”; el cuál permitirá obtener un conocimiento amplio y detallado del objeto de estudio, y con esto, lograr realizar las inferencias antes mencionadas respecto al cambio que está sucediéndose en San Martín de los Andes, sus determinantes y consecuencias que traerá para este destino turístico.

En cuanto al tipo de esquema se llevará a cabo un *Esquema Descriptivo*, tomando como base exploratoria los estudios e investigaciones previos y relacionados con la temática de investigación, y suponiendo por parte del investigador un conocimiento anterior del problema a investigar, debiendo definirse claramente qué se someterá a medida y a quién se incluirá en la población a estudiar. No se limitará a un específico método de recogida de datos.

### 2- Enfoque de Investigación:

Se adoptará un enfoque *cualitativo*, basándose por un lado en llevar adelante el mencionado “estudio de caso”, describiendo el fenómeno de la “*Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las*

*áreas de montaña de alta fragilidad ambiental*". Recolectando información detallada, referida a un período de tiempo limitado (desde la década del '80 hasta la actualidad).

Es por este enfoque mencionado que se admitirán los juicios y valores del investigador, resultando estos como un aporte más a la investigación. Con esto se minimizará la distancia entre objeto – sujeto de estudio, asumiendo que el investigador debe estar involucrado en la situación a investigar.

Es decir, se construirá la teorización desde los datos recabados, a modo de lograr una teoría que explique los mismos. Mediante el problema que se observará en el destino *"...se seleccionarán conceptos y relaciones para abordar la problemática, para de esta manera, luego de recolectar los datos, detectar nuevas dimensiones de las categorías de análisis iniciales (categorías emergentes), y/o nuevos estados de dichas categorías analíticas."*<sup>75</sup>

Por otro lado se tomarán en cuenta los aportes del enfoque *cuantitativo*, debido a poder detectar con mayor facilidad el número de inmobiliarias en el destino, el tamaño de los lotes y posibles subdivisiones, etc.

### 3- Triangulación a utilizar durante la investigación:

De Datos: *Primarios:* obtención de datos en el campo, ya sea en las urbanizaciones cerradas como en los desarrollos turísticos.

*Secundarios:* datos ya elaborados por otros investigadores; consulta de artículos periodísticos en diarios y revistas; artículos e investigaciones en internet; revisión de la normativa existente que regula el uso del suelo.

De Investigadores/Expertos: trabajos previamente realizados, que tomen como caso de estudio a San Martín de los Andes, brindando diferentes ópticas sobre el estado de situación del destino. Investigaciones referidas al manejo de destinos turísticos de montaña, migración por amenidades, etc.

Con las triangulaciones presentadas se podrá llevar a cabo una investigación específica del caso de estudio, clarificando los conceptos y sus relaciones, abordando de esta manera la problemática ya mencionada.

### 4- Técnicas de Recolección de datos:

- Entrevista a Informantes Clave: se recurrirá a este tipo de entrevista, teniendo como fin lograr obtener las visiones a futuro del destino, así como recolectar información sobre las características de los desarrollos turísticos – urbanos que

---

<sup>75</sup> Pérez, Alejandra. (2006): **"Inducción y Deducción: La identificación de categorías emergentes y la operacionalización de los conceptos"**. Elaboración en base a autores varios. Cátedra: Metodología de la Investigación Científica. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

se están sucediendo en el mismo, también intentando revelar ciertas irregularidades asociadas al ordenamiento territorial. Se tratará con “conocedores o expertos”, requiriéndose de sus contestaciones individuales en profundidad. La ventaja de esta técnica es la de proveer información de diversa índole desde el punto de vista de un “experto”, logrando mayor validez y credibilidad en el estudio, como también un enfoque holístico del mismo.

- Observación no estructurada: aplicada en la búsqueda de datos en el campo, detallando las características de los desarrollos inmobiliarios, en relación al ordenamiento territorial, su inserción en las áreas naturales (condicionando o no sus funciones ambientales). Se basará en “métodos no estructurados”, con los cuáles se conseguirá una descripción lo más completa y no selectiva posible. Esto permite ir modificando la definición del problema según se va obteniendo más conocimientos e información sobre la situación investigada, con mayor profundidad. Asimismo, el registro y análisis de las observaciones será llevada a cabo mediante *notas de campo*; logrando una descripción continua del estudio de caso, tomando en cuenta inclusive las opiniones personales del observador.
- Análisis de Información Secundaria: a través del análisis documental llevado a cabo de investigaciones, estudios técnicos y documentos municipales.

#### 5- Criterios de Selección para la Muestra:

Tipo de Muestreo	No probabilístico – Intencional (o dirigido). No todas las Unidades de Análisis formarán parte de la muestra.
Unidad de Análisis	a) Desarrollos turísticos – residenciales co-lindantes al ejido urbano de San Martín de los Andes.  b) Entidades relacionadas al estudio de los elementos físicos del ambiente (agua, suelo, bosques, etc.)
Unidad de Relevamiento	a) Urbanizaciones cerradas.  b) Informantes clave/expertos en el área de estudio.
Tamaño Muestral	Por saturación de datos. Teniendo en cuenta las posibilidades de relevamiento.

6- Calendario de Actividades:

Actividad	Año 2012						Año 2013					
	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb
1												
2												
3												
4												
5												

1) *Revisión del estado de actualización del Problema:* Ampliación de la Justificación del Problema y del Marco Teórico/Referencial.

2) *Preparación de los instrumentos de recolección de datos:* Instrumentos para entrevista a informantes clave. Análisis documental.

3) *Salida al campo:* Entrevistas a informantes clave/expertos. Observación de las características de las urbanizaciones turísticas – residenciales. Recolección de datos primarios.

4) *Recopilación y Análisis de los datos:* Detección de nuevas categorías de análisis y/o nuevas dimensiones. Construcción de teorización.

5) *Redacción final de Tesis:* Conclusiones y recomendaciones. Aportes teóricos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Concejo Deliberante de San Martín de los Andes (1996): **“Ordenanza N° 2210/96: Directrices Urbanísticas del Casco Central”**. San Martín de los Andes. Neuquén.
- Gallego, E. (2001): **“Proceso de expansión urbana en los centros turísticos de montaña de la provincia del Neuquén. Estudio de caso: Ladera sur del faldeo Norte del Cordón Chapelco. San Martín de los Andes”**. Tesis de Maestría. Facultad de Ingeniería. UNCo. Neuquén.
- Garay, A. (1996): **“Crecimiento urbano y consolidación. El caso Buenos Aires. Ejes para la definición de una política de gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos”**. Publicaciones del curso de posgrado GADU. Centro de Investigaciones Ambientales – CIAM. Centro Experimental de la Vivienda y el Equipamiento Urbano – CEVEqU. Buenos Aires.
- García Palomares, J.C. y Gutiérrez Puebla, J. (2007): **“La Ciudad Dispersa: Cambios recientes en los espacios residenciales de la comunidad de Madrid”**. Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid. Madrid.
- Gascon, C., Lemmet, S., Selanniemi, T., et al. (2007): **“Turismo y Montaña. Una guía práctica para la gestión de los impactos sociales y medioambientales del turismo de montaña”**. Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). Francia.
- Glorioso, R. y Moss, L. (2011): **“Origin and Development of the Amenity Migration Concept”**. Working Paper 2011. International Amenity Migration Centre. Estados Unidos.
- 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.
- 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.
- Maragliano, G. (2009): **“La Interpretación del Patrimonio Arquitectónico de San Martín de los Andes”**. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- McIntyre, N. (2011): **“Movilidades, Estilos de vida y Mundos Imaginados”**. Centre for Tourism & Community Development Research. Lakehead University, Ontario, Canada. Traducción: Paola Moretto, CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.



- Nicolini, A. (1998): **“Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico”**. Edic. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.
- Otero, A. et al. (2001): **“Manejo Ambiental de Centros Turísticos de Montaña”**. Ficha de Cátedra Planificación y Gestión Turística: 22-43 pp. Secretaría de Investigación. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Otero, A. et al. (2011): Proyecto de Investigación **“Post-Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos”**. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.
- Pérez, A. (2006): **“Inducción y Deducción: La identificación de categorías emergentes y la operacionalización de los conceptos”**. Elaboración en base a autores varios. Cátedra: Metodología de la Investigación Científica. Facultad de Turismo. UNCo. Neuquén.

# ENTREVISTAS A INFORMANTES CLAVE

---

## **Sector Privado**

### **Inmobiliarias**

#### **BRIM INMOBILIARIA**

Buenos días/tardes. Soy estudiante de Turismo, pertenezco a la Facultad de Turismo, de la UNCo, y estoy realizando mi tesis referida a los desarrollos turísticos – residenciales en SMA, en relación con el proyecto titulado: “Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos” (Dirigido por la Dra. Adriana Otero). Quisiera hacerle las siguientes preguntas:

1) Hace cuanto tiempo han iniciado sus actividades en SMA?

“Como Brim 2 años. Anteriormente tenía otro nombre...estaba en sociedad con otra persona y tenía otro nombre.”

2) Quienes son sus principales clientes? Como segmentarían a la demanda?

“Los principales clientes son: Por un lado gente que vive acá. Por un lado está todo lo que es alquiler temporal...o sea alquiler permanente digo. Que es gente que viene acá o que va a venir a vivir acá a San Martín, y demanda por alquiler permanente. O gente que vienen a invertir a San Martín, gente de afuera. De afuera no extranjeros, sino argentinos, fuertemente de Buenos Aires.

3) Que urbanizaciones cerradas están ofreciendo actualmente?

“Loteos privados...hay uno que se llama Cauquén Vega Chica. Es el que más estamos comercializando. Queda en Callejón de Gin Gins. Después tenemos lotes en diferentes loteos, pero principalmente ese.”

4) Cuáles de ellas identifica con cada uno de los segmentos descriptos en la pregunta anterior?

“Es gente de acá, o gente del Valle que se viene a vivir acá, principalmente.”

5) Cómo ha evolucionado el precio del m<sup>2</sup> de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

NS/NC

6) Cuánto vale el m2 dentro del centro de la ciudad?

NS/NC

7) Cuánto vale el m2 en las urbanizaciones cerradas? (Club de Montaña, barrios privados)

NS/NC

8) Como/cuánto varía el valor del m2 dentro de la urbanización cerrada, vs el m2 fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

NS/NC

9) Respecto a este tipo de producto urbano, quienes son sus principales compradores?

IDEM pregunta 4.

10) Podría decirme cómo ha evolucionado el m2 de tierra dentro del área turística residencial de SMA en los últimos 10 años?

“Yy no. No porque no quiera decírtelo, sino porque no tengo ese dato en este momento.

11) Que tipo de necesidades les manifiestan sus clientes en sus búsquedas cuando están averiguando por un lote para comprar? Cuáles son los motivos por los cuáles eligen residir en SMA?

“Básicamente tranquilidad, seguridad, cambio de aire, de hábito. La gente quiere cambiar, o tiene un trabajo en Buenos Aires o en grandes ciudades...Neuquén, Bahía Blanca, y toma esto como una opción para decir invierto en San Martín de los Andes porque dentro de algunos años vendré a vivir, o compro algo, una propiedad, para usarlo como alquiler, explotarlo como alquiler turístico.-

12) Respecto a este segmento que me mencionaba, para esta clase de productos urbanos, los eligen para vivir de manera permanente aquí? O quizás viven una cierta parte del año?

“Mira hay de todo. Hay gente que lo usa para venir a vivir definitivamente. Y hay gente que viene y que lo usa como inversión, y que a la larga termina viniéndose a vivir acá. Primero le dan un uso turístico y luego lo eligen para quedarse definitivamente aquí.”

13) Que resultados está obteniendo este tipo de producto urbano? Es decir, hay alguno que tenga mayor éxito sobre el resto? A que se debe?

“Nosotros no tenemos tantos loteos, el que más trabajamos es el de Vega Chica, con lo cual no te puedo decir que uno es más excelente que otro, no tengo para comparar. Si vamos a ese...la verdad que es un loteo que ha tenido éxito, porque es de gente de acá, no sé cómo decirte...es como del mismo segmento...es un docente, que avisa a otro docente, me explico? Un amigo compró, entonces yo también compro. Además tiene la facilidad de que es financiado: tenés una entrega, un descuento por construcción, y además tenés 3 años de financiación.”

14) Que aspectos resaltan como distintivos de estos desarrollos?. Y cuales creen que son los negativos, si los hay?

“Los positivos...esto de la financiación, que a la gente lo ayuda para comprar, para adquirir su tierra. Y como negativos que a veces hay loteos que se inician como tal, empiezan a venderse y después no tienen por ejemplo el tema de los servicios. Si se va atrasando se va postergando el desarrollo. Hay muchos loteos que se lotean con servicios incluidos y en realidad nunca hicieron la gestión del agua, la luz, y son servicios que demoran.”

15) Porque creen que este tipo de emprendimientos necesita de grandes extensiones de suelo para llevarse a cabo?

“Porque uno tiene que tener una cierta cantidad de hectáreas para subdividir, sino no sería un loteo, existiría un terreno o un PH.”

16) Que opinión tienen del sector público, en cuanto a las normativas que rigen para la construcción y ordenamiento en la ciudad?

“Me parece que está bien, digamos...las normas siempre tratan de cuidar la característica de la ciudad, en cuanto al uso de madera, de piedra, la altura. Está bien. Las normas como que de alguna manera cuidan la ciudad y el medio ambiente urbano.”

17) Que visión tienen de San Martín de los Andes como ciudad de residencia en el mediano plazo, teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de emprendimientos turístico – residenciales?

“San Martín es una ciudad que está creciendo a pasos agigantados. Porque hay dentro del casco urbano muchísimas construcciones, un montón de obras. Y en las

afueras de la ciudad también, un montón de lotes, de loteos. Hoy vos miras para la montaña y todo lo que ves está loteado. O sea...la realidad es que con el tiempo esto va a perder el encanto de ser una ciudad de montaña y va a ser una gran ciudad. Pero bueno, como que también la población va creciendo y necesita un espacio donde vivir, o sea, como propio del desarrollo humano.”

## **CAAMAÑO INMOBILIARIA**

1) Hace cuanto tiempo han iniciado sus actividades en SMA?

“21 años.”

2) Quienes son sus principales clientes? Como segmentarían a la demanda?

“Mirá clientes es, por compra; que generalmente son personas que vienen de otros lugares, típicamente Buenos Aires. Y por alquileres es un mercado muy dinámico que también, con gente que se viene a radicar o con gente del mismo pueblo que cambia su domicilio.”

3) Que urbanizaciones cerradas están ofreciendo actualmente?

“Ninguna, yo no tengo ninguna”

4) Cuáles de ellas identifica con cada uno de los segmentos descriptos en la pregunta anterior?

N/C

5) Cómo ha evolucionado el precio del m2 de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

“Yyy yo te diría que fácil, no te exagero, si te digo que hablando siempre en moneda extranjera, el dólar, en los últimos años te diría que tuvo un incremento de no menos del 30 – 40 %. Este es un momento muy especial, porque con el cepo al dólar está todo parado, nadie sabe qué hacer, nadie quiere invertir. Pero en San Martín de los Andes estás hablando siempre en dólares, olvídale si vos quieres comprar algo y yo te digo que vale tantos dólares negociaremos después cómo lo pagas en pesos. El valor siempre se habla en dólar.

6) Cuánto vale el m2 dentro del centro de la ciudad?

“Depende de la ubicación. Yo te diría que tenés que hablar entre 400 y 2500 dólares el m2. Acá incide: sobre qué calle está, a cuánto está del lago, el centro yo lo comprendo prácticamente desde el Automóvil Club hasta el lago. Y lo más caro es desde el Arroyo Pocahullo hasta el Cerro Comandante Díaz. Pero que pasa...no es lo mismo un m2 en calle Alte. Brown y Rivadavia que un m2 en Sarmiento y Perito Moreno. Por eso yo te pongo esos dos parámetros, entre 400 y 2500 dólares.

7) Cuánto vale el m2 en las urbanizaciones cerradas? (Clubes de Montaña, barrios privados)

“No, porque depende de dónde sea, no es lo mismo una urbanización cerrada en Lolog, al aeropuerto, o la zona de Las Pendientes, por decirte algo.”

8) Como/cuánto varía el valor del m2 dentro de la urbanización cerrada, vs el m2 fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

N/C.

9) Respecto a este tipo de producto urbano, quienes son sus principales compradores?

“Generalmente gente de afuera. Nadie te va a comprar un producto urbano cerrado si está viviendo en San Martín, es muy difícil. Inversionista siempre de afuera, para vivienda, para segunda vivienda o para usarlo como turismo. Hay un viejo refrán que te dice: Dios está en todas partes pero la administración está en Buenos Aires. Y eso es verdad.”

10) Que tipo de necesidades les manifiestan sus clientes en sus búsquedas cuando están averiguando por un lote para comprar? Cuáles son los motivos por los cuáles eligen residir en SMA?

“Mirá el destino...como lo hicimos todos, venimos a buscar calidad de vida. O sea acá nadie viene a hacerse plata, yo siempre digo que el que viene acá pensando que va a hacer un gran negocio le digo mirá no vengas...quedate donde estás y hace plata allá. Acá lo que buscas es calidad de vida, la calidad de vida que te representa: mientras vos consigas para poder subsistir la comida de todos los días sos el tipo más feliz del mundo. Porque es lo que más cuesta entendés? Yo cuando me vine de Buenos Aires hace 21 años allá ya era el Far West, la realidad es esa. Después vas creciendo, pero lo fundamental acá es conseguirte el sustento de todos los días. El resto te lo da San Martín.”

11) Es un público que reside de manera permanente en estas urbanizaciones? O quizás va los fines de semana? O vive una cierta parte del año?

“Acá tenés 2 potenciales interesados: el que vendió donde reside y viene a radicarse y el que lo quiere como un lugar para vacacionar. Lo que pasa es que vos le das demasiado énfasis a los barrios privados, y los barrios privados realmente en San Martín no existen. Lo que pasa es que la gente que viene de afuera, de las grandes ciudades, llamale Buenos Aires, Córdoba, Mendoza, vienen todos con el mambo de la inseguridad, entonces quieren vivir en un barrio cerrado donde haya guardia, donde haya...y acá en realidad no existe eso. Se han hecho urbanizaciones, como el caso de Chihuallanca Lolog, pero no son barrios privados, o sea no tiene el concepto del country de Buenos Aires. Es un lugar que está delimitado físicamente, pero no se condice con lo que es un barrio privado. Vos te vas a ver Chihuallanca...tenés una tranquera, pero no tenés guardia, no tenés nada. El único que podría llegar a ser, sería Chapelco Golf, vos tenés el guardia en la puerta, pero después cuando estás adentro no hay nadie. De hecho han robado un montón de veces en casas, se han metido. O sea...el concepto de lo que es el barrio privado de Buenos Aires acá no existe, el que te diga que tiene un barrio privado te está macaneando, esa es la verdad. Son urbanizaciones tipo country, pero que no tienen ese destino, ni siquiera...yo te diría que la palabra country como se la delimita en Buenos Aires no sé si la conoce el municipio.”

12) Que resultados está obteniendo este tipo de producto urbano? Es decir, hay alguno que tenga mayor éxito sobre el resto? A que se debe?

“En realidad...éxito éxito yo no sé si ha tenido alguno. Porque? Porque si yo te hablo de Chihuallanca, el del lago Lolog, Chihuallanca es un barrio que data de no menos de 12 años, yo no sé si está todo construido, no creo que tenga todo construido. Chapelco Golf empezó hace 8 años, las pocas casas que hay muchas se han vendido, eeh a ver...San Martín de los Andes es un pueblo chico, gracias a dios, no puede ser grande porque estamos condicionados geográficamente. Entonces qué pasa, acá estamos todos acostumbrados a que por ser un pueblo chico necesito la carne, me voy a lo de José, necesito la verdura, me voy al supermercado o a La Anónima, está bien?...vos pensá que Chapelco, por ejemplo, está a 12 km del centro, donde no tiene centros comerciales, entonces la gente como novedad ha comprado lotes y ha construido, pero después se ha dado cuenta que se fue a la Quiaca, uhh me olvidé la sal!, dale cuerda al auto y hacete 16 km para venir a comprar sal. Entonces eso ha dificultado. Pasa lo mismo con Las Pendientes, allá arriba, vos ves casas habitadas todo el año debe haber 10, no creo que haya más, el resto es gente que ha comprado y viene a vacacionar en invierno, verano, la utiliza. Además tienen accesos complicados, porque en invierno necesitas un unimog para llegar hasta allá arriba, o tener una gran despensa en tu casa como para decir me quedo encerrado 15 días y no me falta nada. O sea que no han tenido gran éxito, porque? Porque el gran éxito de este tipo de barrios privados en Buenos Aires es eso: estar encerrados, tienen guardias, tienen seguridad, entonces se creen protegidos. Pero hoy se está dando a la inversa, los que viven ahí adentro tienen que salir...porque van a laburar, quieren ir al



cine, y están expuestos a la inseguridad, sumale a eso que los delincuentes ya están empezando a entrar a ese tipo de barrios. Fijate que hubo robos en casas, en barrios de primera línea en Pilar, hubo secuestros... y como flaco tenés un barrio privado...te das cuenta? Ese concepto de barrio privado acá en San Martín no existe.”

13) Que aspectos resaltan como distintivos de estos desarrollos?. Y cuales creen que son los negativos, si los hay?

“Yyy los aspectos negativos indirectamente te los dije recién, las distancias que hay al centro comercial, eso es lo único negativo. Y después que desgraciadamente la inseguridad está llegando a todos lados, yo cuando vine a San Martín dejaba mi casa abierta, la bicicleta en la puerta...hoy tengo alarma en mi casa, alarma en el coche, no dejo la bicicleta afuera. No hay casos que se registren en donde te apunten con un revólver en la cabeza, ha habido muy pocos y ha sido gente de afuera. Pero hoy ya el hurto existe...entonces al no existir esa tremenda inseguridad que hay en este tipo de emprendimientos en Buenos Aires yo no sé si tienen éxito o no tienen éxito, lo que puede llegar a ser que sea interesante el sentido de que tierra disponible para comprar en San Martín cada vez hay menos...entonces cuando aparecen estos emprendimientos, estos loteos, bueno sirven para eso, para llegar a la tierra. Entonces lo poco que hay adentro de San Martín cada vez hay menos. Estos emprendimientos pueden tener éxito en ese sentido, en tanto y en cuanto no se cometan errores como ha habido loteos acá que para sacarle más fruto a la tierra han hecho lotes de 500 m<sup>2</sup>, es una utopía. Vos vas a Alihuen Bajo y vas a ver lotes de 500 m<sup>2</sup> que tienen arriba una casa de 300 m<sup>2</sup>, es desproporcionado! Para una casa de 300 m<sup>2</sup> tenés que tener un lote de no menos de 2000 m<sup>2</sup>.”

14) Porque creen que este tipo de emprendimientos necesita de grandes extensiones de suelo para llevarse a cabo?

“Precisamente para eso, porque primero el municipio te va a exigir espacios verdes, un porcentual de la superficie de la fracción la tenés que dedicar a espacios verdes. Después es para no cometer el error que se cometió en Alihuen Bajo, porque vos le tenés que dar a alguien que le estás ofreciendo un barrio privado lotes de por lo menos 1500 m<sup>2</sup>, no le podes ofrecer lotes de 500 m<sup>2</sup> porque sino es una pajarera. Por eso es que se requieren extensiones más amplias...hoy no podes hacer un barrio privado en una...yo te diría en una fracción que no tenga por lo menos 5 hectáreas, por lo menos! Entonces vas a hacer lotes dignos para un barrio privado, o que se llame privado.”

15) Que opinión tienen del sector público, en cuanto a las normativas que rigen para la construcción y ordenamiento en la ciudad?

“Yo creo que es bueno, porque fijate vos que hasta hace unos años atrás si bien se podía construir hasta 8,50 m de altura en la Av. San Martín, la paralela Villegas y la

paralela para el otro lado General Roca, se podía construir hasta 11,50 m. Ahí fue que apareció el famoso hotel Patagonia Plaza...que es una construcción típica de Miami, no de San Martín, entonces ahí se armó una pueblada y a partir de ese momento, quien estaba como intendente en ese momento se hizo a través del Concejo Deliberante una ordenanza donde en todo el ejido de San Martín de los Andes se puede construir una altura máxima de 8,50 m, y me parece estupendo...para que no pase lo que pasó en Bariloche, vos conocés Bariloche? Qué edad tenés? Bueno yo te cuento, hace 30 años atrás el Centro Cívico de Bariloche era bellissimo, hoy vas al Centro Cívico de Bariloche y te dan ganas de llorar! El hotel Panamericano que cruza la avenida...el pobrecito el Centro Cívico quedó ahí agarradito...bueno, es lo que queremos evitar.”

16) Que visión tienen de San Martín de los Andes como ciudad de residencia en el mediano plazo, teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de emprendimientos turístico – residenciales?

“Yo creo que San Martín va a seguir creciendo, va a tener un límite, va a tener un límite por lo que te decía recién: falta de tierras y estamos condicionados geográficamente. Entonces en San Martín podremos llegar a ser a lo sumo...si hoy somos 40000 habitantes, podremos llegar a ser 50 – 55000. San Martín estoy hablando, no los barrios satelitales como puede llegar a ser Meliquina, Lolog, como puede ser eeh...Lago Hermoso, entendés? Esos son satelitales pero San Martín de los Andes no creo que seamos más. Pero si va a seguir creciendo, yo creo que va a seguir creciendo porque San Martín...hay mucha demanda de lo que es San Martín. Y San Martín es una marca. Es como te digo una marca, y deberíamos cuidarlo un poco más, yo te digo que habría que hacer un esfuerzo para cuidarlo un poco más.

## **DAPELLO INMOBILIARIA**

1) Hace cuanto tiempo han iniciado sus actividades en SMA?

“Más de 20 años.”

2) Quienes son sus principales clientes? Como segmentarían a la demanda?

“Nosotros tenemos administración de propiedades: que es quien compra una cabaña y la deja en administración, o un departamento o un local, que es nuestra mejor clientela porque está todo el año. Después el área ventas: con capitales siempre de Neuquén y de Buenos Aires. Mucha gente de Buenos Aires que quiere tener acá su lugar de segunda residencia...y Neuquén, el alto valle que con todo esto del petróleo y la fruta generan bastantes ingresos y lo invierten acá en San Martín.”

3) Que urbanizaciones cerradas están ofreciendo actualmente?

“En realidad todas...estamos trabajando mucho con Chapelco Golf, que es el barrio privado con la cancha de golf de Nicklaus. Estamos ofreciendo Los Ñires, que es camino a Lolog, que es el único que ya tiene todos los servicios, ya tiene hasta gas. Estamos ofreciendo El Pegual, Maitén, todos los loteos de San Martín los ofrecemos.”

4) Cuáles de ellas identifica con cada uno de los segmentos descriptos en la pregunta anterior?

“Mmm es relativo, hay loteos que se ponen de moda y durante un año se venden un montón y hay loteos que pasan de moda o la gente ni siquiera consulta. Es así, depende las épocas, y depende también la publicidad y las ganas de vender de los propietarios sobre todo. Los Ñires es un loteo que financia hasta en 80 cuotas, entonces a cualquiera que viene vos se lo ofrecés. Hay propietarios que venden de contado entonces lo tenés como segunda opción.”

5) Cómo ha evolucionado el precio del m<sup>2</sup> de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

“No calculé el porcentaje pero un lote que comprabas hace 10 años atrás por 50000 dólares en el centro hoy tenés que hablar de 500000. Y en las afueras depende de si le llegan los servicios o no, también...si fue en esa relación. Siempre el centro más porque cada vez hay menos lotes. Si te alejas del centro cada vez hay más tierra porque hay más loteos con más servicios. En el centro cada vez hay menos lotes, está casi todo construido, entonces el valor acá en el centro que es la zona turística, porque todo turista quiere estar acá en el centro, es donde más se dispara el valor.”

6) Cuánto vale el m<sup>2</sup> dentro del centro de la ciudad?

“Un promedio de 700 dólares el m<sup>2</sup>.”

7) Cuánto vale el m<sup>2</sup> en las urbanizaciones cerradas? (Clubes de Montaña, barrios privados)

“Allí desde 50 dólares el m<sup>2</sup>. Hablando con todos los servicios. Por 10 dólares el metro te consigo algo, pero con todos los servicios y lugares ya poblados tenés que pensar en eso.”

8) Como/cuánto varía el valor del m<sup>2</sup> dentro de la urbanización cerrada, vs el m<sup>2</sup> fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

“Depende de los amenities que tenga el barrio. De eso depende, más que de la distancia depende qué te pueda ofrecer el loteo.”

9) Respecto a este tipo de producto urbano, quienes son sus principales compradores?

“Depende las épocas del año y depende cómo este el país...por ahí hay gente que en un año te compra un lotecito y por ahí hay gente que viene y te compra un complejo turístico. Depende la época del año y cómo estuvo el año a nivel país.”

10) Que tipo de necesidades les manifiestan sus clientes en sus búsquedas cuando están averiguando por un lote para comprar? Cuáles son los motivos por los cuáles eligen residir en SMA?

“Accesos...siempre prefieren cosas cerca del centro y con fácil acceso. Servicios. Vistas. Y la inclinación del lote. Esas son las cosas que hay que tener en cuenta. Los accesos creo que es lo principal...los accesos de montaña el que no está acostumbrado los asusta un poco, entonces cuanto más fácil sea llegar al lote más se vende.”

11) Es un público que reside de manera permanente en estas urbanizaciones? O quizás va los fines de semana? O vive una cierta parte del año?

“Por lo general segunda residencia...la gente invierte en San Martín porque la tierra o lo que compra sigue creciendo entonces invierte en el pueblo porque si a los 2 años lo quiere vender recupera su inversión y gana dinero. O si lo alquila durante ese tiempo mejor. Por lo general vos comprás algo en pre-venta, lo vas pagando y cuando lo terminas lo pones en alquiler turístico. Eso es lo que está haciendo, por eso el mercado hoy está tan saturado con respecto a los alquileres turísticos, ya está lleno de complejos turísticos, está lleno de departamentos en alquiler turístico. La oferta es grandísima.”

12) Que resultados está obteniendo este tipo de producto urbano? Es decir, hay alguno que tenga mayor éxito sobre el resto? A que se debe?

“Mmm no...Por ahí tiene alguno mayor éxito en esta inmobiliaria, pero vas a la esquina y lo venden menos. Se va vendiendo todo muy lento, pero se va vendiendo todo. Siempre las cosas de mayor calidad como Chapelco Golf, o edificios en el centro que

ves que se destacan se venden mucho mejor. Todo lo que se destaque, todo lo que salga de lo común es lo que más se vende, y está comprobado.”

13) Que aspectos resaltan como distintivos de estos desarrollos?. Y cuales creen que son los negativos, si los hay?

“No creo que haya muchas cosas negativas de cualquiera que elija un lote en San Martín de los Andes. Y después nada...las restricciones, o sea para qué vas a usar el lote, si es para una vivienda, un complejo turístico, para eso es importante a la hora de decidir. Hay muchos loteos que no te permiten hacer nada turístico, y una vivienda por lote...que para algunos es malo, pero para otros es buenísimo, porque el que viene a vivir y a tener su casa no quiere algo turístico alrededor. Por eso depende el cliente y para qué lo vayan a usar.”

14) Porque creen que este tipo de emprendimientos necesita de grandes extensiones de suelo para llevarse a cabo?

“Porque primero son las alturas. Si quieres algo construido en el centro el FOS y el FOT son bastante estrictos, o sea...vos no podés construir mucho en San Martín, vos viste que nada supera los 3 pisos, eso es si hablamos de algo construido. Si hablamos de un loteo...yy nada...porque la gente elige lotes grandes y la municipalidad lo regula bastante. Vos vas con una fracción de tierra y decís tengo 3 hectáreas, cuantos lotes puedo hacer? Y eso depende de la zona, lo que te permitan hacer. Entonces ése es el motivo.”

15) Que opinión tienen del sector público, en cuanto a las normativas que rigen para la construcción y ordenamiento en la ciudad?

“Eeh que pregunta. Yo estoy de acuerdo con todo lo que van haciendo, las ordenanzas son buenas, para lo que se puede hacer en cuanto a la tierra acá en el centro. Van cambiando...los lotes fuera del área centro tienen buenos FOS, que es lo que podés hacer sobre la tierra. Creo que está bien regulado. Estoy de acuerdo. Hablamos de regular lo que se pueda construir arriba de un lote, después con el tema servicios estamos bastante mal, con los servicios en San Martín. En muy pocos loteos tenés cloacas. Ahora tenemos un tema que es en la Vega Plana, hay unas fracciones muy grandes donde no se podía construir...y bueno de a poquito las van cambiando y ahora ya se permite construir arriba de esto que es el mallín del pueblo. También depende del gobierno que esté de turno. Hasta ahora estoy de acuerdo, son bastante estrictos y eso está bueno para que el pueblo...fijate que está bastante ordenado. Las alturas...vos ves en Bariloche o en otros destinos turísticos mucha mezcla de todo. También pienso que en un futuro San Martín, el centro, va a ser la aldea turística y la gente va a vivir afuera del centro. Ya en temporada se nos complica bastante circular, entonces pienso que la gente va a elegir vivir fuera del centro y esto va a ser como el

centro comercial...donde comer, donde dormir, donde comprar cosas, acá en el centro.

16) Que visión tienen de San Martín de los Andes como ciudad de residencia en el mediano plazo, teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de emprendimientos turístico – residenciales?

“Pienso que San Martín va a seguir creciendo porque tierra hay muchísima. Lo que sí está un poco saturado de lo que es complejos turísticos, para mí San Martín se saturó. Hace bastante tiempo que no recibo consultas de tener un complejo turístico en San Martín, ya no es tan rentable como antes porque hay mucha competencia. Antes cuando había 3 grandes hoteles o 5 buenos complejos de cabañas era otra cosa. Ahora vos podés dormir hasta en un departamento, un hotel 5 estrellas, un hotel con pileta, cabañas con pileta, casi todo por el mismo precio, porque es muchísima la competencia.”

## **LUGAR ANDINO INMOBILIARIA**

1) Hace cuanto tiempo han iniciado sus actividades en SMA?

“2 años y medio.”

2) Quiénes son sus principales clientes? Como segmentarían a la demanda?

“Clientes principales los pobladores de San Martín de los Andes, y en segunda instancia personas de Buenos Aires, Rosario, Córdoba.”

3) Que urbanizaciones cerradas están ofreciendo actualmente?

“No...en realidad lo que estamos trabajando nosotros son lotes de forma individual, no por loteo. Y block de edificios o de lotes, pero no como loteo, no el trabajo previo de subdivisión, venta individual de los lotes, sino que nos manejamos con parcelas grandes de terreno.” “Las parcelas grandes de terreno se encuentran de por sí fuera de donde es el casco céntrico. En el casco céntrico prácticamente no hay terreno grande ya.”

4) Cuáles de ellas identifica con cada uno de los segmentos descriptos en la pregunta anterior?

N/C.

5) Cómo ha evolucionado el precio del m<sup>2</sup> de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

“Te puedo dar una referencia de un terreno que hace más o menos unos 3 años se comercializaba en un valor que rondaba los 150000 dólares, hoy ese mismo terreno tiene un valor promedio de 450000 480000 dólares. Ahí puedes tener una relación de lo que es la diferencia de valor de tierra en casco céntrico.”

6) Cuánto vale el m<sup>2</sup> dentro del centro de la ciudad?

“En realidad no hay un promedio del m<sup>2</sup>, depende de dónde está ubicado el lote, las dimensiones que tiene, las posibilidades de construcción, que tipo de proyecto se puede implementar. Hablar a mí criterio de m<sup>2</sup> estándar hoy no sería serio y menos en la situación que estamos viviendo.”

7) Cuánto vale el m<sup>2</sup> en las urbanizaciones cerradas? (Club de Montaña, barrios privados)

“Puedes tener un lote al lado del otro y si uno es mallín va a variar considerablemente al terreno que no es mallín. O si tiene mucha pendiente, contra una pendiente suave o plano, también los valores van a variar considerablemente. Por eso es que las tasaciones hay que hacerlas in situ y son impuntuales, no son globales.”

8) Como/cuánto varía el valor del m<sup>2</sup> dentro de la urbanización cerrada, vs el m<sup>2</sup> fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

N/C

9) Respecto a este tipo de producto urbano, quienes son sus principales compradores?

“El mercado es ABC 1, básicamente nacionales pero fundamentalmente extranjeros.”

10) Que tipo de necesidades les manifiestan sus clientes en sus búsquedas cuando están averiguando por un lote para comprar? Cuáles son los motivos por los cuáles eligen residir en SMA?

“Es tan diverso como la gente que puede consultar. Básicamente la inquietud pivotea en los valores, según la disponibilidad de dinero que tienen. La gente que no conoce bien San Martín de los Andes busca lotes en el casco céntrico, que económicamente es imposible para ellos. Entonces después viene la etapa de orientarlos, y dentro de la

diversidad de terrenos y características uno lo va asesorando, en función de si quiere en bosque, si quiere en llano, si quiere en pendiente, si quiere vista o no, en fin, una serie de cosas que hacen después ir orientándolos. La gente se viene a vivir a San Martín porque les gusta, básicamente.”

11) Es un público que reside de manera permanente en estas urbanizaciones? O quizás va los fines de semana? O vive una cierta parte del año?

“Básicamente la gente por la que vos me estás consultando no son compradores de parcelas grandes sino son compradores de terrenos, donde están haciendo su propia vivienda, con fines turísticos, con fines permanentes, o con fines de vivir esporádicamente. La gente que compra parcelas grandes básicamente son inversores.”

12) Que resultados está obteniendo este tipo de producto urbano? Es decir, hay alguno que tenga mayor éxito sobre el resto? A que se debe?

N/C

13) Que aspectos resaltan como distintivos de estos desarrollos?. Y cuales creen que son los negativos, si los hay?

“Depende lo que cada uno busque puede ser que le sirva o no una urbanización cerrada. Porque generalmente lo que se busca en una urbanización cerrada es la seguridad, por eso es cerrada. Eeh servicios, tal vez algún tipo de amenitie. Cuál es la contra? El costo. Porque hay urbanizaciones cerradas que tienen un costo de expensas elevado, y realmente es lo que en cierta forma hace dudar a la gente que compra. Depende dónde esté implementada y qué tipo de servicios tenga.”

14) Porque creen que este tipo de emprendimientos necesita de grandes extensiones de suelo para llevarse a cabo?

15) Que opinión tienen del sector público, en cuanto a las normativas que rigen para la construcción y ordenamiento en la ciudad?

“El municipio está empezando a modificar reglamentaciones obsoletas. Hay restricciones por falta de actualización en la normativa, se trabaja mucho con la excepción en los proyectos nuevos y creo que el municipio todavía va atrás del crecimiento y desarrollo urbano. Está en este momento estudiando diferentes alternativas, creando sistemas de participación ciudadana, para digamos establecer por medio del COPE un proyecto a largo plazo, no llamarle un Master Plan, pero sí un proyecto a largo plazo, que en la medida que se haga bien es una alternativa



interesante. Por lo menos permite participar a instituciones que nuclean gran parte de San Martín de los Andes.”

16) Que visión tienen de San Martín de los Andes como ciudad de residencia en el mediano plazo, teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de emprendimientos turístico – residenciales?

“San Martín de los Andes como lugar de residencia es un lindo lugar, hay que tener muy en claro a qué se viene a San Martín de los Andes. Es una ciudad que según entiendo es bastante desorganizada en lo que respecta a normativa y a leyes, y a hacer cumplir leyes. Es un muy lindo lugar, socialmente tiene su tiempo interno. Creo que no tiene un concepto social, es una ciudad bastante independiente...y cuesta mucho trabajar en comunidad, hay mucha mentalidad individualista.”

## **MOLDES INMOBILIARIA**

1) Hace cuanto tiempo han iniciado sus actividades en SMA?

“20 años.”

2) Quienes son sus principales clientes? Como segmentarían a la demanda?

“La gente por ser una de las principales inmobiliarias de acá, de toda la vida, es muy reconocida. Con muchos contactos en Buenos Aires...yyy es variado...o sea...es todo por relaciones que se maneja. Por relaciones, por publicaciones, por contactos vía la página nuestra. Yo te diría que de la demanda un 99% nacionales.”

3) Que urbanizaciones cerradas están ofreciendo actualmente?

“No...nada.”

4) Cuáles de ellas identifica con cada uno de los segmentos descriptos en la pregunta anterior?

N/C.

5) Cómo ha evolucionado el precio del m2 de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

“Primero te voy a decir algo... acá no hay valorización de la tierra por metro cuadrado. Acá la gran mayoría de las ventas se hacen por una valoración determinada que está preestablecida entre el propietario y el asesoramiento que nosotros le podamos pedir. No hay un valor uniforme del metro cuadrado... que digamos vale lo mismo en esta cuadra que a 4 cuadras, que saliendo de la ciudad. Es todo relativo, mucha gente viene con la idea de llevarse una noción de cuánto vale el metro cuadrado pero acá el precio es propiedad a propiedad y puede evolucionar en la medida en que fue avanzando también el dólar. El 99% o el 100% de las operaciones hasta el tema del cepo cambiario se hacían en dólares.”

6) Cuánto vale en m2 dentro del centro de la ciudad?

7) Cuánto vale el m2 en las urbanizaciones cerradas? (Clubes de Montaña, barrios privados)

IDEM RESPUESTA 6 “Se tasa la propiedad, y no tiene ninguna relación con nada. Es la valoración de la propiedad esa y nada mas.”

8) Como/cuánto varía el valor del m2 dentro de la urbanización cerrada, vs el m2 fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

NS/NC.

9) Respecto a este tipo de producto urbano, quienes son sus principales compradores?

“Mucho no te puedo decir... lo que te puedo decir es que para mí es un producto que todavía la plaza no está preparada porque acá generalmente quien compra en un Club de Campo o en un lugar así cerrado es por un tema de seguridad. Por ahora el tema de seguridad acá estamos todavía lejos de los problemas de los grandes centros urbanos y la gente prefiere comprar una propiedad particular individual, a meterse en un centro de estos así no. Lo que pasa es que quien la tiene como un lugar de esparcimiento o para venir una vez al año, compra ahí pensando en que se la van a cuidar.”

10) Que tipo de necesidades les manifiestan sus clientes en sus búsquedas cuando están averiguando por un lote para comprar? Cuáles son los motivos por los cuáles eligen residir en SMA?

“La mayoría de de la gente prefiere cerca del lago, que tenga poca pendiente. Acá un problema muy importante a tener en cuenta con respecto a los terrenos que se venden en los alrededores es que hay muchos, pero con pendiente. Entonces hay que hacer un movimiento de tierra muy importante para hacerlo habitable el lugar. Se buscan

buenas vistas, si es posible cerca del agua pero acá hay muy poca disponibilidad cerca del agua. El motivo de residir acá...yy por la hermosura de lo que es la subregión y porque este es un lugar muy tranquilo, que la gente se está viniendo a radicar permanentemente, buscando la tranquilidad que no te brindan los grandes centros urbanos.”

11) Es un público que reside de manera permanente en estas urbanizaciones? O quizás va los fines de semana? O vive una cierta parte del año?

N/C.

12) Que resultados está obteniendo este tipo de producto urbano? Es decir, hay alguno que tenga mayor éxito sobre el resto? A que se debe?

N/C.

13) Que aspectos resaltan como distintivos de estos desarrollos?. Y cuales creen que son los negativos, si los hay?

“Como positivo, toda la infraestructura que se le agrega más allá del hecho de la compra de la casa no. Por ejemplo acá hay 2 o 3 grandes con canchas de golf, con canchas de polo, canchas de tenis, pileta de natación. Supongo yo que la gente debe buscar complementar la vivienda con este tipo de actividades que le brindan estos Clubes de Campo que se están desarrollando.”

14) Porque creen que este tipo de emprendimientos necesita de grandes extensiones de suelo para llevarse a cabo?

N/C.

15) Que opinión tienen del sector público, en cuanto a las normativas que rigen para la construcción y ordenamiento en la ciudad?

“Es muy exigente, todo lo que exige la municipalidad, hay que cumplirlo a rajatabla. Son muy exigentes y varían las posibilidades de construcción según la zona. Acá en el centro tenés determinadas características para la construcción, en las afueras lo mismo. Está muy limitado el tema de los desarrollos turísticos, por ejemplo hosterías y esos no los puedes hacer en cualquier lugar que compres un terreno. O sea, es muy estricta, pero por otro lado pienso que es para tener un control y que esto no se desmadre, la municipalidad te lo exige y te marca el camino de lo que hay que hacer.”

16) Que visión tienen de San Martín de los Andes como ciudad de residencia en el mediano plazo, teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de emprendimientos turístico – residenciales?

“Yo te voy a dar un dato que nosotros recabamos el año pasado, en el 2011, a principios del 2011 se radicaban en la provincia de Neuquén 9 familias por día. De las cuáles el 60% iría a Neuquén capital y el 40% acá a San Martín de los Andes. Se busca tranquilidad, paz, estar en un lugar hermoso, acogedor, y bueno, eso fundamentalmente viene buscando la gente...pero apunta a eso. No tanto al tema laboral, se apunta a la tranquilidad y al placer de estar en un lugar muy acogedor. La ciudad está creciendo hacia lugares para nosotros impensados, está creciendo hacia el lago Lolog, está creciendo hacia Junín, está creciendo hacia lugares que nunca habíamos pensado pero porque? Porque justamente cada vez más es la cantidad de gente que quiere venir a radicarse acá.”

## Profesionales

### **Colegio de Arquitectos secc. San Martín de Los Andes**

Buenos días/tardes. Soy estudiante de Turismo, pertenezco a la Facultad de Turismo, de la UNCo, y estoy realizando mi tesis referida a los desarrollos turísticos – residenciales en SMA, en relación con el proyecto titulado: “Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos” (Dirigido por la Dra. Adriana Otero). Quisiera hacerle las siguientes preguntas:

1) Cómo caracterizarían el desarrollo urbano de este destino turístico?

“El inicio de San Martín de Los Andes no es como una ciudad turística, así como lo fue Villa La Angostura, o como es Las Leñas, o como son muchas localidades que se fundan ya con un destino turístico. El inicio de San Martín de Los Andes es por un tema de soberanía, porque esta cuenca del lago Lácar desagota en el Pacífico y en fines del siglo dieciocho estaba en disputa la cuestión limítrofe con Chile. Entonces se funda con ese fin, por eso lo funda cuando ya se retiran los ejércitos de la campaña, de la llamada campaña del desierto, en esa retirada fundan San Martín de Los Andes, por esta cuestión de sentar soberanía sobre un territorio que estaba en litigio. Ese es el inicio de San Martín de Los Andes. Después sigue como pueblo maderero, y agrícola – ganadero, para el consumo local digamos. Y recién empieza a tener un desarrollo con mirada turística a partir de 1937, que es cuando la nación genera Parques Nacionales, acá primero es la Reserva Nacional Lanín y luego se conforma el Parque Nacional Lanín...que en aquel momento era Parques Nacionales y turismo, entonces bueno viene todo el desarrollo que se da fundamentalmente donde tiene su característica más fuerte en Bariloche, con toda la generación del centro cívico, el camino al LLao LLao, el hotel LLao LLao, o sea que es todo una explotación donde se generan centros cívico en las ciudades...Bariloche tiene un inicio anterior a Parques Nacionales, San Martín de Los Andes como te decía también. Pero hay toda una impronta de desarrollo que tiene como un destino tanto de infraestructura de la ciudad como de un desarrollo turístico: la apertura de caminos dentro del Parque Nacional, una cantidad de cosas que tienen como mira eso, porque en aquel momento...estamos hablando de fines de los años 30, principio de los años 40, es como que la nación en aquel momento tenía mucho dinero, era la séptima potencia en el mundo, veía que la gente adinerada de la Argentina iba a hacer turismo a otros lugares, o sea que se iba a Europa, yo que se a otros destinos, entonces tuvieron esa mirada de empezar a desarrollar destinos turísticos en la Argentina, como Mar del Plata, las Cataratas del Iguazú, Bariloche...tanto para atraer al turismo argentino, que no se vaya para afuera, sino como también traer al turismo internacional. Y ahí es donde empiezan todas estas ciudades de montaña a tener un desarrollo turístico: Bariloche, se arma Villa La Angostura, porque hay toda una política de generación de villas, así como Villa Traful, Villa La Angostura, Villa Meliquina, bueno hay varias villas...bueno San Martín de Los Andes ya estaba, se arma todo el centro cívico, se arma la intendencia de Parques Nacionales, se abren caminos, se hacen muelles...y empieza evidentemente un desarrollo turístico que al principio muy lentamente empieza precariamente a desarrollarse el centro de esquí, que al principio los primeros esquiadores subían a pie, viste no había medios de elevación, no había caminos, pero

bueno empieza a desarrollarse el centro de esquí Chapelco, allá por los años cuarenta.”

2) Podrían distinguir períodos/fases en el mismo?

“Bueno nosotros tenemos diferenciados más o menos unos períodos. El primero que sería el período de la fundación de San Martín de Los Andes o el período de los colonos, donde todo lo que se desarrollaba, todo lo que se hacía era por un tema de subsistencia, con elementos precarios, porque no había mucha seguridad en la tenencia de la tierra, no había transportes, entonces el desarrollo urbano o la construcción era muy precaria, con los medios y materiales que habían acá, fundamentalmente la madera. Ya a fines de los...digamos para los años 30, cuando se mejoran un poco los caminos, empiezan a haber balsas maromas para el cruce de los grandes ríos como el Chimehuin, Quilquihue, el Aluminé, Collón Cura, y llega el tren. Y después más adelante llega a Zapala, también llega el tren a Bariloche, entonces con la cercanía de las llegadas de los trenes que es el gran medio de transporte, y la mejora un poco de los caminos y de estas balsas maromas empiezan a llegar materiales de construcción que antes eran muy difícil de que llegaran...más bien toda la comunicación era para el lado de Chile, en vez de para el lado de la Argentina.

Entonces está el período de los colonos, donde todas las construcciones son de madera, el desarrollo urbano es muy simple, es una cuadrícula de amanzanamientos, siguiendo la costumbre hispanoamericana, o la costumbre latina del amanzanamiento de 100 por 100, manzanas cuadradas, calles de 20 metros de ancho, por suerte las calles se plantearon desde un principio anchas.

Después hay una bisagra histórica cuando aparece Parques Nacionales, donde justamente intervienen bastante fuertemente en lo que es la planificación urbana de San Martín de los Andes. Aparece el primer código de edificación, regulando, con los techos que tienen que tener pendiente, que se tiene que usar madera. Fundamentalmente eran los materiales, que los baños tenían que estar adentro de los edificios, porque antes eran las letrinas afuera. Y las pendientes de los techos, como para dar una fisonomía de montaña, acorde con el perfil montañoso que las pendientes de los techos acompañaran esos perfiles. Y bueno, se arma el centro cívico que es como intervención urbana una de las más fuertes que tuvo San Martín de Los Andes...porque es como que se corta esa cuadrícula, se corta la calle Coronel Pérez, se toman las dos manzanas que estaban hacia ambos lados de la calle Coronel Pérez, se arma una plaza en el centro, que es la plaza San Martín, se arman dos plazoletas laterales; una va a ser la plazoleta del edificio principal de la nación que es la intendencia del Parque Nacional Lanín y en la otra plazoleta ya estaban ubicados edificios comunitarios, como el teatro San José desde los años '20, el juzgado de Paz desde los años '30, la Comisión de Fomento, la biblioteca popular 9 de Julio que no recuerdo bien desde que año estaba. Más adelante aparece ahí la municipalidad, entonces hay como un diálogo entre estas dos plazoletas, el camino principal peatonal es el que comunica a esas dos plazoletas y termina en un camino perpendicular que vendría a ser la prolongación peatonal de la calle Coronel Pérez...y se generan cuatro

callecitas, que hoy son las que se llaman Elías Sapag, Juan Manuel de Rosas, Arturo Illia y Emilio Frey, que es como que hacen un circuito concéntrico en ese lugar, que si uno pusiera un compás con un radio de seis cuadras más o menos, tendrías que abarca todo el casco céntrico de San Martín de Los Andes, o sea que es el lugar convergente. Es una intervención que tiene mucho peso.

Después viene otra bisagra muy importante, a partir del año '55, cuando se provincializa el territorio. Entonces ya no es más la nación quien gobierna a través de Parques Nacionales esta ciudad, cosa que no le pasaba a otras ciudades...nosotros estábamos de alguna forma privilegiados, porque al estar al lado del Parque Nacional Lanín y tener la Intendencia muchísimas obras se hicieron aquí; la primera asistencia pública, Parques Nacionales hizo la Escuela 5, hizo el Correo, hizo la usina hidroeléctrica. O sea que hubo muchísimas obras en infraestructura, además de caminos, puentes, por esta cuestión de ser cabecera del Parque Nacional Lanín. Pero había muchas otras ciudades del territorio nacional del Neuquén, como decirte Junín de Los Andes, Aluminé, Andacollo, Las Lajas, Las Ovejas, Chos Malal, bueno...que estaban en la miseria espantosa, eran ciudadanos de segunda porque no podían votar, no podían tener representantes, no tenían caminos, no tenían salud pública, había una mortandad infantil enorme. Entonces bueno, viene la provincialización del territorio en el año '55. El gobierno provincial rápidamente se encuentra con que tiene que administrar todo este territorio, entonces bueno inteligentemente generan organismos como el COPADE por ejemplo, donde hay un conjunto interdisciplinario de profesionales que analizan todo el territorio y ven que es lo que necesita cada lugar y hacen todo un plan de desarrollo territorial, el primero que se hace para lo que es la provincia del Neuquén. Para muchas ciudades esta llegada de que sea provincia, y toda esta planificación les vino por supuesto maravillosamente bien, porque eso significó el progreso, el progreso de caminos, de puentes, de salud pública, de viviendas de interés social, educación...un montón de cosas que carecían.

En el caso de San Martín de Los Andes fue designado el polo turístico de la provincia del Neuquén. Se hicieron varias obras acorde a ese objetivo, entonces que se hizo; se hizo el aeropuerto Chapelco, se construyó el Hotel Sol, que es el hotel que está por la ladera del cerro Comandante Díaz. Eehh se construyó la terminal de ómnibus, se hizo el hotel del Instituto, se terminó el asfalto, se construyó el hospital que al principio fue un hospital modelo que era recontra grande para lo que era la población local...pero bueno estaba pensado porque justamente como un polo de turismo podía llegar a tener que cumplir servicios para personas que estén de paso por San Martín de Los Andes. O sea se hicieron un montón de obras...y en el caso, nosotros por la distancia como lo vemos un poco desde el lado del Colegio de Arquitectos decimos que quizás fue una época que como en el '55 medio que se cortó la administración, que venía siendo el Parque Nacional Lanín, donde venía resguardando mucho las construcciones, con los materiales, con las pendientes de los techos, con las características edilicias, se cortó eso y quedó un vacío. En ese vacío tanto la provincia con profesionales que estaban ubicados a 450 kilómetros mandaron unos mamotretos de hormigón...es la época que nosotros así vulgarmente le decimos la época de los mamotretos. Porque además se armaban ante esta urgencia de tener que responder a necesidades en toda la provincia, se armaban prototipos para Chos Malal, pum para

Villa La Angostura, para San Martín de Los Andes, para Junín de Los Andes, eran prototipos que se repetían en la provincia independientemente de las características ambientales. Por ejemplo es totalmente distinto el medio ambiente de Chos Malal que el de Villa La Angostura y sin embargo iban los mismos edificios a un lugar y al otro. No solamente la provincia cometía esa falla, debido a lo que quieras llamarle, la urgencia o la desubicación en el momento no se...sino que la nación también empezó a mandar por ejemplo acá tenemos el edificio de la aduana...no recuerdo otro para ponerte de ejemplo, pero también estaban descontextualizados con respecto a ese recaudo que tenía Parques Nacionales y que salía espontáneamente en la época de los colonos, con una determinada escala, con materiales del lugar. Y también tenemos que reconocer que estábamos descontextualizados los profesionales que empezamos a llegar a partir de los años 70'...quizás nuestra formación, los profesionales de esas épocas no se veía demasiado de lo que pasaba en la arquitectura argentina, más bien siempre estábamos viendo ejemplos de Europa, Estados Unidos, y nuestros grandes maestros que teníamos como modelo de arquitectura no tenían nada que ver con lo que pasaba en la Argentina. Entonces también estábamos descontextualizados nosotros, no sabíamos muy bien cuál era el camino...hasta que de pronto al ver aparecer quizás esos mamotretos de hormigón en contraste a las otras construcciones de años anteriores empezamos a preguntarnos nosotros mismos, creo que hubo un click en un momento que un intendente, el intendente Juan Carlos Fontanibia, nos llamó preocupado porque se iba a hacer un edificio frente a la Municipalidad que iba a ser un verdadero mamotreto de hormigón armado con vidrios de blindex, y una cosa así que era muy muy chocante, en el medio del centro cívico de nuestra ciudad. Entonces nos llamó a un montón de profesionales y yo creo que ese fue el inicio de las preguntas que nos empezamos a hacer. En eso hay un arquitecto que yo desde la distancia que veo las cosas reconozco que tuvo un papel muy importante, que es el arquitecto Guillermo Rey, que todos lo conocemos por el nombre de Taco Rey, que empezó a hacer todo un trabajo de fotografías, tanto de lo que era la arquitectura de Parques Nacionales en Bariloche, donde están los edificios más emblemáticos de Parques, como también la arquitectura del sur de Chile, que fue la arquitectura de nuestros colonos...porque en la época de los colonos quienes eran los que construían? Eran los carpinteros que venían de Chile, la principal mano de obra de la Patagonia fueron chilenos...entonces ellos traían consigo sus técnicas constructivas, en esta zona que había mucha madera con mucho bosque era ideal porque la mayoría eran carpinteros, no sabían de hormigón armado...el sur de Chile prácticamente es todo de madera. Entonces este arquitecto empezó a analizar mucho toda esta arquitectura de los colonos del Llanquihue, tanto de Puerto Varas, Osorno, Frutillar, de toda esa región, y empezó a desarrollar...creo que lo primero si no estoy confundida fueron unas cabañas que están frente al lago, que es un conjunto que se llama Las Marías. Después de eso bueno, como que cada arquitecto empezó a hacer una capacitación y empezó a tratar de quebrar esa cosa de esos mamotretos de hormigón, tratando de buscar una escala ambientalmente más apropiada. Y en esta búsqueda es como que por fin se armó la primera ordenanza urbana de San Martín de Los Andes, hecha por profesionales de San Martín de Los Andes, que fue la Ordenanza número 83 del año 84, donde se regulan además las pendientes de los techos, los materiales de la zona, la altura máxima, los retiros, y se clasifica el espacio del ejido de San Martín de Los Andes en distintas áreas, con distintas características a



fomentar...porque antes por ejemplo no había centro comercial, vos te ponías a mirar un negocio por allá, el otro allá, el otro por allá. Entonces se empezó a concentrar un área centro, las áreas parque, áreas mixtas, áreas de desarrollo industrial. Para que lo que se había desarrollado fuera tomando características de identidad más nítida.

Bueno esto es lo que se fue desarrollando con el tiempo...o sea que entonces hablamos del período de los colonos, del período de Parques Nacionales, el de la provincialización y luego yo diría que a partir del año 84', que es cuando se genera esta ordenanza que es la 83/84, es de la consolidación urbana de San Martín de Los Andes...ya hecha desde aquí, no ya dependiendo de Neuquén, sino que ya generada desde San Martín de Los Andes misma.

Bueno y después tenemos a partir del año 84' grandes cambios también...por ejemplo cambios que se conocieron por el cambio tecnológico...cuando vino la red de gas, eso fue importantísimo, por ejemplo había zonas de San Martín de Los Andes que no se desarrollaban por el tema climático. Pero por ejemplo la red de gas, como el tema de los termo paneles que son los doble vidrio para construir, los materiales aislantes como el poliuretano. Bueno todas esas cosas que fueron aislando las construcciones y dándoles calor, permitió un desarrollo de crecimiento de la ciudad. Por ejemplo la orilla del lago Lácar, que es ahora un lugar re contra carísimo y muypreciado, era un lugar totalmente desechado...las primeras construcciones no miraban hacia el lago, o sea que si tenias un terreno ahí le ponían una pared hacia el lago y miraban hacia el este, porque es la zona protegida de los vientos. Bueno, con todo eso fue variando la imagen urbana, por todos estos cambios que son tecnológicos...y como te decía la venida del gasoducto cordillerano que fue creo en el año 86. Después otro cambio también muy grande fue la red cloacal y la planta depuradora...porque que pasaba, antes al no haber red cloacal o planta depuradora, en un sólo terreno podía haber una o dos construcciones, no se podía hacer mas porque todos los desagües de los líquidos cloacales tenían que ser absorbidos en el mismo predio, entonces no podía haber mucha densidad edilicia. El tema de la aparición de la red cloacal y de la planta depuradora de líquidos cloacales permitió una muchísima mayor densidad, entonces empezaron a aparecer los edificios de departamentos, ese cambio modificó enormemente lo que es la imagen urbana porque empezaron a aparecer edificios de propiedad horizontal, edificios de mayor altura, de mayor densidad, medianeras mas altas. Entonces qué pasó? En un determinado momento hubo un nuevo click con respecto a la cuestión de cómo iba apareciendo el desarrollo urbano, y fue cuando se armaron unas ordenanzas en los años 96' y 98'...la 2210 del 96' y la 3012 del 98'. La 2210 es sobre toda la parte del casco urbano de San Martín de Los Andes y la 3012 es sobre todo el valle de la Vega Maipú. En esta ordenanza lo que se fija es un ajuste de las áreas urbanas que se habían armado en la del año 84', y a su vez se hace...bueno esto lo hacen unos especialistas urbanistas uruguayos, Sprechman y Capandeguy, que junto con el colegio de arquitectos, junto a muchos actores locales van armando estas ordenanzas...donde se baja la altura, eso fue una medida muy fuerte, política, se baja la altura máxima de 14 metros, que era lo admitido, a 8,50. Solamente en determinados casos podía llegar a ser más alto, cuando los terrenos reúnen determinadas características de ubicación, si es en esquinas, si es entre medianeras...y de dimensiones de terrenos. Entonces en algunos casos en el centro

es como que se admiten mayores alturas. Este se fijan con mayor rigurosidad las pendientes de las cubiertas, los porcentajes de materiales de la zona, los retiros de frente, retiros laterales... bueno se regulan un montón de premisas urbanas y edilicias. Después esto en el tiempo va teniendo ciertos ajustes, porque al ir poniéndose en práctica las ordenanzas se ven cosas que es necesario ajustar, así que esto después fue teniendo distintos ajustes. Igual que la 3012 en el año 2010 se modifica, admitiendo... por ejemplo la 3012 no admitía urbanizaciones en la Vega Plana, por una cuestión ambiental... mientras que en esta nueva ordenanza se bajan ciertos índices, pero por otro lado permite urbanizaciones. Y es una ordenanza que en este momento está un tanto discutida. Yo no te sé decir en este momento quién tiene la razón porque son cosas que son de índole muy técnica, pero hay muchos ambientalistas que... yo lo que creo sabes que es... que me parece que la ordenanza esa para ver esta modificatoria que está tan discutida, al permitir urbanizaciones es como que los ambientalistas que saben dicen que tendría que haber ido acompañada por una cantidad de estudios que los consultores ehh que se habían consultado anteriormente habían recomendado, como hacer planos y definir por geólogos cuáles eran exactamente los lugares urbanizables o con posibilidad de urbanización... en cambio en este momento se ha dejado que esos estudios los presenten los propietarios, en vez de haberlo hecho el estado viste. Entonces esa es una de las críticas. Otra de las críticas es que no se ha regulado el tema de la provisión de agua de todas estas urbanizaciones, como tampoco se ha regulado como tienen que ser los desagües, sino que eso también se ha dejado al criterio de los propietarios. Entonces bueno, como es una zona que es como un mallín, y es ambientalmente una zona delicada, es como que... no es que digan estamos en contra de las urbanizaciones, sino que habría que haber hecho todos estos estudios previos para ver dónde realmente se puede urbanizar. Y bueno ahí viste, yo que sé que decirte, si son las presiones de los propietarios, si son... no se... es una ordenanza que está discutida. Hay todo un grupo de gente que ha pedido la derogación de esa ordenanza, cosa que creo que la municipalidad no piensa que sea viable, o que no piensa que se puede mejorar la ordenanza agregando estudios, o no se... pero que no es necesaria la derogación. No creo que sea por intereses políticos, porque en general las fundaciones estas ambientalistas están compuestas por toda gente de distintos partidos.

Y un cambio muy importante, podemos decir dentro de la consolidación urbana, que sería a partir del año 84', yo te dije el 84' por la ordenanza esta del 83/84. Después están las ordenanzas del 96' y del 98'. Y después hay un cambio que no es que se haya generado una ordenanza sino que un cambio poblacional muy grande, que es a partir del 2001, que es por todo un proceso nacional de expulsión de gente de las grandes ciudades por problemas económicos, problemas de seguridad... y hubo un crecimiento urbano impresionante, donde todos los lotes que estaban vacíos yo creo que se llenó todo más o menos. Empezaron a aparecer nuevas urbanizaciones y yo creo que esta demanda de nuevas urbanizaciones son las que han hecho mucha fuerza para modificar la 3012. Porque es lo que dicen bueno... los que están de acuerdo con esta modificatoria son los que dicen: y la gente dónde va a vivir? Entonces vos tenés los ambientalistas que dicen que no hay que tocar la Vega Plana y los desarrolladores y la gente, no solo los desarrolladores, los políticos todos, que

dicen y la gente dónde va a ir a vivir? Entonces bueno...así están las cosas. El crecimiento urbano a veces no se condice con lo ambiental...pero la gente viste también tiene que vivir en algún lado, asique yo ahí no se qué decirte.”

3) Que opinión les merece el desarrollo de las distintas urbanizaciones de segunda residencia/turísticas? tales como Clubes de campo, Barrios privados, etc.

“Yyy mira...lo que pasa es que yo lo que te puedo decir es un idealismo. A mí me encantaría que la gente pudiera vivir con seguridad, con felicidad, mezclada, no en lugares donde se van diferenciando...por un lado la gente que vive en barrios cerrados, donde tiene todo lo mejor, digamos privilegiado, los jardines, las calles, el mantenimiento, todo eso...y por otro lado los barrios de interés social que son a veces un páramo, eeh la basura, los lugares que quien sabe no son los mejores, todo eso. Entonces todo eso creo que socialmente no es lo más conveniente para una comunidad...lo ideal en una comunidad creo, es... no sé quién sabe yo me acuerdo con los años que tengo me acuerdo de mi infancia y en realidad es otro mundo viste. Los mundos fueron cambiando. No sé qué es lo que tiene que cambiar políticamente, socialmente, para que se puedan dar condiciones de habitabilidad donde la gente pueda estar mezclada, no tan discriminado porque eso la verdad me parece que conlleva a situaciones de violencia, situaciones de envidia, un montón de situaciones que vos decís y esto si sigue por este camino y se va agudizando, esto de acá me hace acordar a las películas de ciencia ficción viste donde viven todos estos privilegiados en una cúpula, con aire acondicionado, agua pura, todo...y después por acá están los mutantes, todos esos que se van arrastrando como monstruos. Bueno entonces me parece que pensando así en un futuro...ya en este momento vos tenés en determinados lugares de San Martín de Los Andes...que es por ejemplo subiendo la Pío Proto donde por un lado tenés barrios muy privilegiados, con cancha de golf, casas muy lindas y todo fantástico y enfrente están a los tiros viste. Entonces creo que todo eso...yo no te se decir porque eso más bien es ciencia de un sociólogo, que tendría que tratar de ir y ver cómo convendría. Lo que pasa es que una cosa es un sociólogo y otra cosa son los intereses económicos, son los que van determinando como surgen las cosas.

4) Tiene el colegio de arquitectos una postura tomada en relación a este tipo de desarrollos?

“Mirá la verdad que eso no te lo sabría decir...yo creo que esa sería una buena pregunta para que le hicieras a Pablo (risas), que es el presidente del Colegio de Arquitectos. A nosotros muchas veces hay situaciones puntuales que han sucedido acá en San Martín que nos han convocado al Colegio de Arquitectos. Por ejemplo en este momento me acuerdo de una, cuando se iba a tratar el predio de la terminal de ómnibus...se iba a tratar de dar a una empresa, esta empresa iba a construir una nueva terminal de ómnibus fuera del ejido, cosa que estábamos todos de acuerdo, porque no es un lugar apropiado en donde actualmente está. La terminal de ómnibus cuando apareció en los años '70, en realidad nadie dijo demasiado, porque había tan poco en San Martín que el hecho de que estuviera ahí la terminal de ómnibus...es

más, se hablaba de que iba a haber una confitería, y de que iba a haber baños públicos...que iban a servir, que iban a dar un servicio apropiado a la gente que fuera a la playa. Porque no había nada, no había ninguna confitería, no había baños, no había nada en la playa. Entonces el hecho de que apareciera la terminal de ómnibus ahí podría servir como una infraestructura apropiada. Bueno con esa expectativa, de que no sólo iba a ser terminal de ómnibus, sino que iba a brindar otros servicios, y que iba a tener venta de artículos regionales, que iba a tener kiosco...parecía que podía funcionar. Además en aquel momento la cantidad de micros que llegaban a San Martín de Los Andes deberían de ser...si eran, eran dos por día más o menos...nadie se imaginaba en aquel momento el desarrollo que iba a tener esto y la cantidad de micros ahí estacionados que en este momento son muy desagradables para todo el desarrollo de la costanera y todo el área recreativa, principal de nuestra ciudad que es la costanera del lago Lácar. Entonces se le iba a dar a una empresa que iba a hacer la terminal más en las afueras, y que ahí entonces, como compensación económica, se quería quedar con ese predio para construir un hotel boutique...bueno en ese momento el Colegio de Arquitectos diseño todo y dijo no, ese espacio público no se negocia, porque es un espacio público comunitario...está bien esta la terminal de ómnibus pero es un espacio público de San Martín de Los Andes, de un valor enorme para hacer cualquier desarrollo recreativo o comunitario. Entonces bueno en ese momento nos unimos. Para cosas puntuales de ese tipo muchas veces el Colegio se junta, pero en este momento no te sabría decir específicamente con respecto a eso.”

5) Cómo ha evolucionado el precio del m2 de tierra del área residencial-turística de SMA en los últimos 10 años?

“Yyy ese dato yo creo que lo podría llegar a tener mucho mejor una inmobiliaria, pero así muy groseramente te diría que ha crecido monstruosamente. Ahora en estos últimos tiempos por toda la cuestión de la dificultad de venta, o no sé que viste...hagamos un aparte con estas medidas económica de los últimos meses. Pero digamos de ahí en adelante no se...yo te diría que no se que porcentaje, si es un 300%, pero ha aumentado enormemente. Lugares por ejemplo dentro del ejido, por ejemplo todos los que eran los faldeos que rodean al cerro Curruhinca, sobre todo porque los faldeos del cerro Comandante Díaz o Arrayanes siempre fueron más valiosos. Pero todos los de allá muchas veces por ejemplo eran desechados y ahora no, todos los rinconcitos dentro de lo que es el casco tienen su valor.”

6) Cuánto vale en m2 dentro del centro de la ciudad?

“Eehh...no...no sabría decirte. Pienso que si te tiro un número, me acuerdo de una operación que se hizo un año, dos años atrás, lo cual pudo haber variado. Además depende de las medidas del terreno, si es un terreno chiquito es mucho más caro que si es un terreno mucho mas grande. Pero yo diría que entre 300 y 500 dólares el metro.”

7) Cuánto vale el m<sup>2</sup> en las urbanizaciones cerradas? (Clubes de Montaña, barrios privados)

“Yo creo que las urbanizaciones por estar más alejadas esteee...seguro que son mucho más económicas el valor del metro cuadrado de lo que es en el área centro.”

8) Como/cuánto varía el valor del m<sup>2</sup> dentro de la urbanización cerrada, vs el m<sup>2</sup> fuera de la urbanización cerrada, si tomamos en cuenta la misma distancia al centro de la ciudad?

“Seguro, varía muchísimo porque en el caso del que está desarrollado tiene toda la infraestructura, que es lo que encarece muchísimo...apertura de calles, electricidad, gas y agua, y quizás cloacas, no sé, depende de donde esté. En cambio en el otro es campo, entonces el terreno de un espacio, por más que estén pegados, este se vende por metro cuadrado y este se vende por hectárea. Además tiene todos los trabajos de agrimensura, de definición de parcelas, la apertura de caminos. En cambio el otro es tierra en bruto digamos.”

9) Respecto a estos desarrollos, pueden notar alguna/s irregularidad/es en lo que respecta al cumplimiento del Código de Edificación?

“Y si...hay muchas irregularidades...tanto...yo en este momento no te sé decir los casos puntuales. Pero tanto en cumplimiento de estudios de impacto ambiental, como los requisitos que se piden que al haber una nueva urbanización tienen que estar los servicios ya de manera previa consolidados...se han hecho ventas de tierras, de loteos donde no estaban consolidados los servicios, después se les quiso cobrar a los que habían comprado...cuando todo eso tiene que estar armado previamente...desde el punto de vista urbano. Y desde el punto de vista edilicio bueno...hay muchísimas construcciones que están fuera de lo regulado por el código de edificación. En este momento es más, justamente como hay tanto que está por fuera es que en este momento hay un blanqueo que ha armado la municipalidad que tiene vigencia...ahora lo prolongaron, creo que es hasta el 30 de Diciembre, y ahora lo han prolongado 6 meses más porque bueno...para tratar de hacer entrar a todas esas construcciones. De regularizar los archivos municipales con lo que realmente está construido, sino son falsos los datos que tiene la municipalidad. Entonces dentro de todas esas construcciones hay algunas que están, que cumplen con los códigos, pero que no se han presentado los planos...y hay otras que no cumplen con lo que está regulado en los códigos. Pero en este momento bueno es como que hay una decisión política de hacer como un blanqueo para realmente tener un espectro de lo que pasa.”

10) Cuáles son las principales causas de excepción al momento de aprobación de este tipo de productos urbanos? (Ej. de que no cumplen con la zonificación, de que no cumplen indicadores urbanísticos, etc.).

“Mirá yo creo que son los dos extremos, son los extremos de extrema pobreza...donde hay barrios...estos barrios de interés social que empiezan con construcciones que una

de esas se van de lo que regula el código, por un tema de interés social, entonces ya sea en dimensiones de lotes o en características constructivas, quizás se escapan a veces un poco de lo que regulan en el código...de retiro, o de lo que sea. Y luego los que van ahí a vivir hacen ampliaciones que ya no se ajustan para nada en el código, viste hacen lo que pueden. Tanto en los barrios de interés social que son los generados por el estado, como en todos los barrios de generación espontánea, como todos esos barrios que vos ves en todo el faldeo del cerro Curruhinca y en el cerro Comandante Diaz, acá tenés el barrio Godoy, el barrio Turismo, el barrio Buenos Aires chico, el barrio Vallejo...bueno, son varios barrios así, que los fue armando la gente, en lo que era tierras de Parques Nacionales fueron construyendo sus casitas, viste como si fuera una villa de emergencia? Más o menos de esas características. Y en el otro faldeo tenés otro barrio muy importante, muy grande...el barrio Cantera. Después hay otros también yendo por donde está la policía caminera, bueno por ahí todo en ese lugar tenés en el camino que va para el regimiento, que va para Lolog, hay todo un lugar que se llama Chacra 4 y la Islita que también es todo una cosas así que se fue tomando. Hay algunos que están en el borde del arroyo Pocahullo, en zonas inundables...cosas así, lugares ambientalmente un desastre. Lo mismo que toda esta parte de acá que es el faldeo que mas peligroso es con respecto a la erosión y a las posibilidades que se caigan piedras, que se caigan árboles...pero bueno viste la gente sigue y se sigue metiendo. No hay guarda ambiental que pueda sostener ese crecimiento.

Entonces tenés los de extrema pobreza, y los de extrema riqueza que también presionan, presionan. No sé si extrema riqueza porque está mal decir extrema riqueza, digamos grupos inversionistas fuertes...donde presionan y presionan y tratan de sacarle mayor jugo a lo que es el negocio inmobiliario que van a hacer. Entonces también a veces se van un poquito más alto, se van un poquito más para acá, se van un poquito para allá viste, tratan de construir más de lo que el factor del suelo les permite...y hay como mucha presión por el lado de los desarrolladores.”

11) Como evalúa la sustentabilidad de estos desarrollos? (Tal como se menciona en las pág. Web propias o de las inmobiliarias).

“Yyy mirá depende de cada caso, yo creo que hay algunos...no te sé decir puntualmente. Pero creo que hay algunos casos que son mucho más cuidadosos. Porque sino se les quebraría la gallina de los huevos de oro, están tratando de vender un producto que trata de responder a un cuidado ambiental, todo eso. Entonces quizás sean más cuidadosos que otro que hace un loteo para tratar de venderlo a una clase media. Entonces esos son los que realmente tratan de agarrar y en una de esas no son tan cuidadosos con el medio ambiente porque lo único que quieren es hacer un negocio de venta de lotes. En cambio los otros tratan de mantener un recaudo de ese producto que están vendiendo...y posiblemente haya un cuidado mayor.

A diferencia entonces...los clubes cerrados, o los clubes de campo, tratan de tener un cuidado mayor para conservar el producto que están vendiendo, que aquellos que hacen loteos para vender lotes así en nuevas tierras...donde lo que quieren es vender

cada lote, pero no son lugares o espacios cerrados, sino que están dentro de lo que es el ejido municipal. Se entiende la diferencia entre esta urbanización que es pública y esta que es privada? Esta es de calles públicas, donde los lotes que se hacen se venden chun chun chun, acá tenés un lote de 13 por 20, entonces venden así a tanto el metro cuadrado y lo que quieren y no les importa demasiado que es lo que pasa después ambientalmente, total ya vendieron el lote. En cambio estos otros que siguen conservando todo un conjunto y una administración en común, yo creo que ponen un poco más de recaudo porque sino se les muere la gallina de los huevos de oro que es lo que están vendiendo.”

12) Cuáles cree que son los principales impactos ambientales, sociales, económicos y territoriales de este tipo de productos urbanos?

“Bueno a ver...desde el punto de vista social yo creo que se va fomentando o acentuando la discriminación social. Se van separando, como cuando aparecieron las escuelas privadas, entonces estos son los que pueden pagar y entonces se fue mejorando la educación de un lado, y del otro lado es un campo medio así, a la deriva. Yo creo que se va acentuando la discriminación social, la diferencia de los que tienen alternativas y los que no las tienen. Eso acentúa también las diferencias económicas, todo eso evidentemente repercute en la economía, en los valores, en cómo se va desarrollando aquello, todo mejor, todo prolijo, todo bien, y esto otro cada vez peor. Y ambientales te diría...que ambientalmente este sector, el problema inicial en una de esas en ese afán de desarrollar un lugar, tocan lugares que son ambientalmente frágiles...porque son quién sabe el dueño de una estancia de mil hectáreas o cinco mil hectáreas toma un sector de esa tierra que antes era campo...entonces hay un impacto ambiental por supuesto. Pero por otro lado supongo yo que debe haber un recaudo de hacer las cosas lo mejor posible para que el negocio no se les caiga.”

13) Cuales son los controles que el colegio hace de estos productos urbanos en las distintas etapas? (Ej. Pre- aprobación, adjudicación, fases de construcción, etc.).

“Mirá yo creo que no, que no se hacen muchos controles a través del Colegio, en general...mirá esta es una opinión...hay algunas cosas así que te dije que es mejor preguntárselas a las inmobiliarias...hay una pregunta que te dije si se la podías hacer a Román o a Pablo, que son los que manejan el Colegio. Bueno esa pregunta y esta otra que me haces yo creo que ellos podrían responderla mejor. Yo lo que te digo desde mi parecer...te diría de que el Colegio tiene como un compromiso gremial con los colegas...entonces quizás medio como que apoya lo que puede llegar a hacer una generación de trabajo para los colegas. Entonces no se si tiene demasiada postura tomada con respecto a esto...que en una de esas si uno se fija en lo social, en lo ambiental, en todo eso, podrían recomendar otro tipo de cosas que en una de esas frenaría un desarrollo que genera mano de obra o genera trabajo para muchos colegas, me comprendes?”

14) Que creen que buscan las personas que desean vivir en estos tipos de productos urbanos?

“Yo creo que por un lado es vivir en contacto con una naturaleza que es la que se le vende, porque en general son terrenos amplios, espaciosos, mucho paisaje, alejados de sus vecinos, porque se respetan retiros amplios. Entonces creo que por un lado se busca un contacto ambiental con el lugar muy fuerte. Y por otro lado también que se le asegure la seguridad, redundando en la palabra. Seguridad y medio ambiente creo que son los dos objetivos, los factores principales.”

15) Como imagina a San Martín de los Andes en 30 años como ciudad de montaña?

“Yo te diría una visión de lo que a mí me encantaría, pero otra es la realidad...la realidad...lo que a mí me encantaría sería un San Martín de Los Andes que pudiera parar su crecimiento para poder consolidar este crecimiento que ha tenido, mejorándolo, así como se ha ido mejorando el casco céntrico a través del tiempo. Bueno para ir mejorándolo, entonces creo que para eso sería bueno que pararan su crecimiento longitudinal, así como una ameba. Y que se generen otras ciudades, otros agrupamientos sociales a determinadas distancias, así como está San Martín de Los Andes, Junín de Los Andes, Meliquina, Lolog...bueno que vayan apareciendo con su centro, con toda la infraestructura que necesitan, de salud, escolaridad, comercio, todo eso. Que sean como independientes pero que haya buenas conexiones como para que todos estemos intercomunicados y que vaya creciendo esa intercomunicación entre todas esas ciudades satélites que tienen sus abastecimientos, sus supermercados...eso sería lo que yo me imagino como ideal.

Pero la realidad es que yo creo que va a seguir creciendo y se va a unir con Junín de Los Andes así como una cosa que va a ir creciendo así, que no tiene límite. Como fueron creciendo tantos lugares, por ejemplo Buenos Aires...que van creciendo porque lamentablemente yo creo que se va dejando el desarrollo, en vez de ser el Estado el que pueda tomar la manija y poner el cascabel al gato...son los desarrolladores los que van por delante del estado. Me parece que es un poco lo que pasa.”

### **Presidente del Colegio de Arquitectos de San Martín de Los Andes**

En este caso sólo se le hicieron algunas preguntas puntuales, que estaban en la entrevista a la Arq. Tily Solanas.

1) Tiene el colegio de arquitectos una postura tomada en relación a este tipo de desarrollos?

“Mirá el Colegio en realidad es algo así como una entidad gremial, donde la función principal del colegio es proveer de un marco legal al ejercicio de la profesión a través de las matrículas a los profesionales. Tiene un tribunal de ética y ciertas cuestiones que son mas digamos un beneficio gremial que otra cosa. En cuanto a las



posturas...hay tantas como matriculados habemos...entonces si bien en cuestiones puntuales, a través del tiempo, el Colegio se ha visto en la necesidad de tomar posición y hacer alguna declaración al respecto, no es que haya alguna posición tomada firme, con respecto a temas de tipo filosófico, porque cada cual tiene su postura. Si eventualmente nos preguntaran por un tema puntual, acerca de algún aspecto técnico, una ordenanza o lo que fuera, bueno entonces se puede contestar desde lo estrictamente técnico...digamos si a mí me consultaran algo acerca de alguna ley, yo puedo agarrar la ley y perfectamente ver que dice y emitir una opinión desde el Colegio. Pero cuando son cuestiones filosóficas, básicamente tenemos que juntarnos y opinar...si me preguntas acerca de algún desarrollo en particular bueno, habrá que verlo y eventualmente tendremos que juntarnos todos en una asamblea y levantar la mano. Porque aparte hay posturas que son antagónicas con respecto a determinadas cosas, y el Colegio debe representar a toda la matrícula, entonces hay cuestiones en donde no se puede tomar una posición porque requerirían de una asamblea del Colegio...y aparte de unanimidad de la asamblea.”

2) Cuales son los controles que el colegio hace de estos productos urbanos en las distintas etapas? (Ej. Pre- aprobación, adjudicación, fases de construcción, etc.).

“No, no como Colegio, si a través de la matrícula. El matriculado participa eventualmente en ese tipo de cosas. El Colegio lo que si hace es guardar un registro, que es lo que se presenta en el municipio. No hay un seguimiento de la obra. Por eso te digo el Colegio por lo general no se mete en cuestiones particulares. Si lo que sucede es...si existe un conflicto de tipo...por ejemplo entre un matriculado y el municipio, en cuanto a la interpretación de una norma, tal vez sí entonces nos sentamos con los representantes municipales y vemos cuál es la correcta interpretación que debiera esa norma tener, para tratar digamos de zanjar la diferencia.

Pero el Colegio no interviene en casos puntuales. Si por ejemplo nos puede suceder que la justicia nos requiera alguna información cuando hay algún conflicto entre un profesional y un comitente. Puede suceder que el municipio nos solicite nuestra opinión acerca de algún procedimiento administrativo, digamos. O sea, para darte un ejemplo...che te parece que a los profesionales tengamos que pedirles que el cartel de obra sea color rosa? Yyy no mirá, no lo dice en ninguna ley o tal ley dice que tiene que ser de color negro...ese tipo de intervenciones si las tenemos. Por ejemplo en un momento los electricistas querían poner una ordenanza donde los planos de instalaciones eléctricas tuviesen que ser firmados por un electricista matriculado...y la realidad es que nosotros tenemos potestad de incumbencia para poder firmar ese tipo de planos, más allá de que los arquitectos sepan mucho o poco de electricidad, la realidad es que tienen habilitación nacional para firmar ese tipo de planos. Entonces nosotros en su momento dijimos mirá está bien que vos pidas una firma, que pidas el plano eléctrico, lo que no podes hacer es impedirle a un arquitecto que lo firme...no podes decir que únicamente un electricista lo puede firmar porque hay un problema legal, de incumbencia.

Entonces en ese tipo de cosas si intervenimos. Que pasa...normalmente ese tipo de cosas aparecen con un caso en particular entendés? Pero no es que nosotros intervengamos en ese caso en particular, sino como metodología administrativa. Se plantea un determinado problema en un caso en particular y eso se debate y se resuelve de ese caso para adelante. Como muchas veces nos hacen consultas, aunque no son vinculantes, la mayoría de las veces, pero nos hacen consultas cuando se quiere modificar o crear una nueva ordenanza respecto de algo. Entonces recibimos la consulta porque lógicamente afecta al ejercicio de la profesión.”

### **Sec. Investigación UNCo. 29/08/2012**

La misma se llevó a cabo en las oficinas de la Secretaría de Investigación de la UNCo.

#### Transcripción:

*Luis Bertani:* Los árboles están creciendo en un suelo cuyo material parental como se le llama, es la ceniza volcánica que hay en esos espacios.

Pero...cuál es el problema que se crea cuando el hombre interviene en estos ambientes? Ese suelo está cubierto por vegetación, que basa su crecimiento ahí, porque además son materiales muy ricos en capacidad de intercambio catiónico, que le da mucha fertilidad al suelo. Pero a la vez a ese bosque lo está protegiendo ese tipo de suelo.

*Entrevistador:* Es decir, la cubierta arbustiva-vegetal.

*L.B:* Claro, hay como una simbiosis, es decir el suelo permite semejante vegetación pero a la vez esa vegetación está cuidando a ese suelo...cuando vos le sacas eso, porque bueno, acá va a haber una calle, acá un barrio, le estás cambiando las reglas de juego a la naturaleza. Y a ese suelo lo dejás expuesto a la erosión, fundamentalmente hídrica, eólica también, pero básicamente hídrica porque son ambientes de mucha pendiente, entonces las pendientes cuando vos le sacas la cobertura vegetal lo dejás a expensas de lo que pueda hacer la erosión hídrica y lo destruye.

Qué pasa con la erosión?...Se empieza a llevar la ceniza volcánica y ahí hay una pérdida irreversible. Ahí lo importante es tener en cuenta que cuando desaparece la ceniza volcánica que es lo que aparece?, donde se apoya la ceniza que son las rocas. Cuando vos ya tenés material rocoso hay fertilidad cero, y quizás desde tu punto de vista que vas a estudiar la intervención humana en la cantidad de barrios que se están construyendo, y sobre todo en ambientes de ladera.

*Entrevistador:* Eso le quería consultar, por lo que son las zonas frágiles.

*L.B:* Las zonas frágiles precisamente por todo esto que te estoy comentando están muy relacionadas con las pendientes. Cuanto más pendiente hay...mayor fragilidad. Porque? Porque aumentas la escorrentía, aumentas la erosión potencial que tienen los cursos que bajan de la montaña para destruir eso. Además le sacaste la cobertura

vegetal para construir el barrio y lo dejaste expuesto, no solamente para construir sino para hacer caminos. Los caminos en las laderas son nefastos, tienen que estar muy bien diseñados, con una mirada desde lo ambiental, por ejemplo que tengan la suficiente pendiente para llevar el agua a los costados y disminuir con frenos los cursos de agua para que vayan bajando más lentamente y no profundicen a los costados. Esa es una de las cosas que nunca se tiene debidamente en cuenta a la hora de planificar estos barrios en las laderas de las montañas.

*Entrevistador:* Es decir, el tema de los accesos e inclusive los caminos internos dentro de la misma urbanización?

*L.B:* Claro, porque los caminos...nosotros estamos con un proyecto que tenemos en Caviahue, donde estamos trabajando...3 generaciones de caminos, porque gente que lo hizo sin conocer, sin la idoneidad necesaria, desmontó la vegetación natural, y en la primera lluvia lo agarró un curso y pum! Quedaron cárcavas desde acá el piso hasta el techo. Precisamente porque a los caminos le formas un curso de agua, y le facilitas.

Las otras consecuencias son más a largo plazo. Qué pasa con el agua cuando vos tenés una pendiente y una cárcava que se formó? El agua en vez de infiltrarse en el suelo tiende a escurrir superficialmente, entonces ese es otro tipo de empobrecimiento que se da en este tipo de ambientes. El drenaje superficial y no el que se infiltra y pasa a formar parte de los acuíferos que tiene el suelo. Eso aridiza el ambiente y le cambia la ecuación, entre lo que era el bosque antes de que esté el hombre y hoy. Y seca otro aspecto que se da en estos ambientes que son las áreas de mallín: que son aquellas que tienen gran capacidad de retener agua y que la va liberando de a poquito.

Todo esto son los cuidados que vos deberías fijarte respecto a la instalación en este tipo de ambientes.

Yo como procedería en este tipo de casos: primero seleccionar un área, una vez seleccionada tener un buen mapa de pendientes, para tu aspecto es clave. Y después fijar con imágenes satelitales, con las mismas cartas topográficas o fotos aéreas las líneas de drenaje que van por ese lugar. Porque son las áreas más proclives a erosionarse de esa manera que te decía. Y proteger el suelo, es fundamental. O sea las zonas donde se ha sacado la vegetación natural tené en cuenta que son áreas de riesgo potencial de erosión, porque ahí es como que las dejaste desnudas de lo que las protegía.

*Entrevistador:* Es precisamente lo que hice en un primer momento, luego tendría que hacer un recorte.

*L.B:* Vos tenés que hacer un buen recorte temático y espacial, es fundamental que de todo lo que has recolectado selecciones un área que sea muy representativa. Por ejemplo que esté en pendiente.

Yo en particular hace un año fui a San Martín, invitado por unos amigos que habían alquilado una casa y me llamó la atención en ese lugar que estaba todo construido en la ladera.

Es un tema para revisar, porque en otros lugares en San Martín hubo deslizamientos de tierra, porque ese es otro de los problemas: no es la formación de cárcavas sino también la falta de cuando vos cortás las pendientes porque tiene que pasar un camino, el generar movimientos de tierra que van hacia abajo. Porque? Porque vos descansas las pendientes y eso genera deslizamientos de tierra. Hay que tener en cuenta que en las laderas en muchos casos está la roca y la ceniza volcánica, pero en otros lugares hay otro tipo de formación de suelo que es producto de lo que dejaron los glaciares, que es lo que se llama las morrenas: que es un conjunto de material organizado caóticamente – distintos tipos de piedras, bloques, arenas, limos – todos como pegados con mucha inestabilidad en las laderas. Cuando vos descalzas eso se puede venir todo abajo.

## **Sector Público**

### **Subdirectora de Turismo de San Martín de Los Andes**

Buenos días/tardes. Soy estudiante de Turismo, pertenezco a la Facultad de Turismo, de la UNCo, y estoy realizando mi tesis referida a los desarrollos turísticos – residenciales en SMA, en el marco del proyecto titulado: “Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos” (Dirigido por la Dra. Adriana Otero). Quisiera hacerle las siguientes preguntas:

1) Como podrían describir el desarrollo de SMA, a partir de la implementación de la Ord. 3012/98?

“Mirá...no es específicamente mi tema ese, el de la 3012/98. En realidad desde lo turístico no generó grandes cambios, lo que más impacto en el ordenamiento turístico fue cuando hicieron la parte que establecía que tipo de alojamiento se podía poner en cada área. Que eso fue bastante novedoso, porque en otros lugares no se hace, más allá de la zonificación tradicional que es: residencial, comercial, y demás, acá se hizo por ejemplo en la zona del parque sur. Ahí se estipuló como categoría mínima, que es la zona de la terminal y de todos esos barrios de la calle San Martín para allá, esa es un área que no puede ser comercial y sólo puede haber cabañas o apart-hotel, pero tiene que ser de más de 3 estrellas. Eso fue bastante novedoso, en lo que hace a una zonificación. Y de pronto clases como los Hostels podían, como una manera de regular, asentarse pero desde la calle Roca hacia aquella ladera, no en el centro. Porque sino también se empezaba a generar una situación de que todo el mundo quería hacer un Hostel, y había que ir viendo el equilibrio de la oferta, equilibrio entre clases y categorías.”

2) Cuáles han sido los principales cambios que se produjeron en la configuración del territorio, a partir de la década '80? (Dentro del ejido).

“Lo que se ha ido viendo en la historia de de los asentamientos es cómo se fue extendiendo la población y como ha empezado a haber en su momento los Clubes de Campo, los barrios cerrados, loteos en las laderas, o sea que también en un momento por la presión del no construir en la Vega...yo en ese concepto de la Vega no tengo

opinión formada porque no tengo conocimiento a fondo desde lo técnico, no puedo aventurarme a decirte estoy o no estoy de acuerdo con los cambios en la Vega porque no conozco desde lo ambiental que tan grave es y si no hay otras soluciones técnicas o quizás no podemos tenerlas. Yo he hablado con ingenieros y ellos dicen que hay que hacer un montón de obras hidráulicas y que quizás eso ya modificaría el alto impacto que se haga una construcción, o que no sea tanto. Entonces a veces puede haber otras soluciones.

Pero bueno lo que si se empezó a ver fueron como racimos de construcciones en la ladera, porque la demanda del territorio sigue siendo creciente. Después hubo otros asentamientos en las afueras de San Martín, como Meliquina, Lago Hermoso, o sea, de alguna manera hay una presión.”

3) Dentro de estos cambios, qué opinión le merecen las denominadas “Figuras especiales de Urbanización? (Urbanizaciones Cerradas de Montaña – Clubes de Campo).

“Esta bueno...tiene que haber un poco de todo y son opciones y mientras no afecten terriblemente las cuestiones ambientales, hay enclaves que tienen que ser o son de mayor calidad y demás, lo cual no implica que después hay otras soluciones habitacionales de tierra que siguen siendo deficientes. Pero no es porque hagas un Valle Escondido que la gente no tiene donde vivir. La gente no tiene donde vivir y hay demanda de tierra social que es independientemente o no de que existiera ese emprendimiento. No son excluyentes, a eso me refiero, o sea la gran demanda y el gran déficit habitacional es por sí mismo, y no porque se vaya a hacer o no un emprendimiento que de pronto está en cotas que no serían compatibles con una residencia permanente.”

4) Qué clase de irregularidades o problemáticas se han producido en todo este tiempo en el desarrollo de las mismas?

“No...no es mi tema y desconozco”

5) Cómo creen que ve el conjunto de la sociedad local el desarrollo y consolidación de estos productos urbanos?

“No hubo una gran oposición o grandes voces que aclamaran, en lo que uno escucha en los medios de comunicación. Lo que ha generado conflicto fue cuando se asentó La Anónima, como una excepción a esa ordenanza que en su momento generó grandes conflictos en el pueblo. O lo que es el tema este de la Vega Plana y que si se puede construir o no, que es tan específico que como te digo a veces opinar es como que decís...o sea opinas desde el sentido común o tenés que opinar desde un sentido técnico pero también en vistas a una realidad, porque tampoco yo no soy conservacionista a ultranza y voy a decir bueno, también hace falta crecer, y si vos

miras no hay mucha opción. Esto es como la Ley de Bosques, está bien, pero en qué contexto, en un contexto de 400000 hectáreas de área protegida? Eso es lo que yo me pregunto desde el sentido común, no se puede manejar el bosque? No se puede hacer mas nada? Eso mismo en otro lugar quizás sea factible, pero como te digo en un contexto de áreas protegidas, donde tenés un número importante, me parece que habría que verlo. Provocando el menor impacto, pero bueno el crecimiento genera siempre sus impactos.”

6) Porque creen que estos productos urbanos se han desarrollado tanto en los últimos años en este destino?

“Es parte del crecimiento...estamos en Patagonia y esto pasa acá, en Villa La Angostura, en general. Sacando a Bariloche, que tuvo un crecimiento de otro tipo en su momento, bueno creo que es parte de todo lo que es la expectativa. También en el 2000 mucha gente con el tema del corralito decidió invertir en tierras, entonces, en la Argentina también, se hace esto como una inversión, para poner fondos en algo que sea más seguro, porque la verdad ahí es donde tenés que ver el contexto económico en general, no es porque se propicie o no se propicie, o si las inmobiliarias. La realidad es así, la demanda viene y son factores externos a San Martín de los Andes. Acá nunca se hizo una política de decir vamos a traer inversores. Sino que depende de otros factores, coyunturales, pero absolutamente externos. Incluso hasta modas por decirte, que pasó ahora en los últimos años que ves figuras que antes no existían, así como hace 20 años era el tema de los tiempo compartido, entonces todos hacían un tiempo compartido. Ahora está la figura de los fideicomiso, entonces se está desarrollando o sea...montones de edificios. O sea, en que etapa está San Martín de Los Andes: se empieza a demoler para construir cosas nuevas. Eso también es un fenómeno más nuevo de los últimos años. Antes era expandir, expandir, expandir, ampliándose, o densificando lo existente, pero también ahora hay una reconversión del suelo y donde había una casita se te generan 10. Entonces creo que la cuestión del cambio no pasa por esos barrios cerrados, hay cambios que se van dando con la misma evolución que no son inventos de San Martín de Los Andes, las figuras estas de fideicomisos o de la construcción e inversión en pozos, son aspectos en general que se vienen dando en el país.”

7) (Explicación de migración por amenidad/estilos de vida) Como cree que afecta esta tendencia en el desarrollo urbano de la ciudad?

“En realidad es parte de la misma historia de San Martín de Los Andes, esto que toda la gente que ha venido después de los primeros colonizadores ha empezado a vivir, te hablo de los últimos 30, 40 años. Es ese tipo de migración que decís bueno venís porque quieres un cambio de vida, un cambio de estilo, entonces es parte de la naturaleza entendés? No es una categoría de...estamos los que vinimos por eso y además los que vienen por otro tema, no! Acá no hay ni siquiera otro tipo de trabajadores golondrina o temporarios, o sea que toda la inmigración ha sido en mi

concepto por un cambio de estilo de vida...invirtiendo o no, ya sea como empresario o como empleado, o como profesional, es parte de nuestra historia

#### 8) Cómo ve la relación Comunidad local / Turismo?

“Yyy van...hay hechos que te permiten hacer una lectura de esto. De decir bueno, que tan simple era explicar la dependencia del turismo, del pueblo. O sea, como percibimos que la gente interpreta que se vive del turismo. No sé si me explico...esa es una realidad que nosotros la sabemos, como especialistas en turismo...uno dice ah bueno este pueblo vive del turismo, que es el principal recurso económico, etc., etc. En su momento hubo estudios, incluso hizo la universidad, donde fueron a los barrios, consultaban si el turismo era o no una de las principales fuentes de trabajo. Y bueno siempre hay de todo tipo de opiniones...otros que te dicen no porque acá se vive de los empleados públicos, pero en general esos empleados públicos viven porque hay una actividad y una cosa viene de la otra. Cuando fue lo del volcán, que realmente fueron temporadas malísimas, aún hasta el día de hoy hay consecuencias de eso y ahí es donde yo creo que realmente la gente se dio cuenta que no hay turismo...ahí sí que no va a debate (risas), a ver como subsistimos no? Entonces no hay grandes impactos negativos por otro lado. Hay cuestiones de los usos y costumbres que bueno...uno dice cuando vienen los chilenos estacionan en doble fila, entonces como que hasta los niños se dan cuenta que son cambios de estilos. Pero no tiene tanto impacto como para que genere un conflicto, ni mucho menos. De a poco se va reconociendo la importancia del turismo, y por otro lado no es que genera conflictos sociales importantes.”

#### 9) Como imagina a San Martín de los Andes en 30 años como ciudad de montaña?

“Y yo creo que no va a haber grandes cambios en 30 años. Se va a densificar más todo lo que sea el casco. Las ordenanzas de esta zona se han ido adaptando, en eso se ha sido rígido pero flexible porque algunas adaptaciones se hicieron de las ordenanzas, por ejemplo con el tema de las pendientes de los techos. Yo no soy una especialista en eso pero como que ves que donde había cosas restrictivas se fueron atemperando un poco, adecuando a las nuevas modalidades y materiales. Y bueno, creo que se va a seguir consolidando el crecimiento de los...de estas zonas satélites, como Meliquina, Lago Hermoso, no se la zona de Chapelco que va a pasar ahí, Lolog. Hoy por hoy ya el camino de Lolog, desde el pueblo hasta el lago, está todo loteado. Y de lo mismo hacia el lado de Junín de los Andes.

Y bueno ojalá, más como un deseo que ojalá que se concrete, que haya más pavimentación de circuitos, que eso es lo que realmente va a cambiar todo lo que es la oferta turística que hoy está absolutamente quedada atrás. En cuanto a que todos los circuitos de las rutas provinciales son todos de ripio, y la verdad que dentro del contexto de competitividad eso es algo que realmente hay que ponerle las pilas, el estado, y seguir pensando en eso si es que vamos a seguir pensando en el turismo, que indudablemente ya no hay vuelta atrás. Pero bueno...el área protegida va a seguir

estando, Parques no creo que cambie mucho sus políticas, entonces hay que desarrollar los servicios en los circuitos y otorgar mayores facilidades y jerarquizar con pavimento. Y bueno por supuesto todo lo demás, aeropuerto, centro de esquí. En general el gran desafío es que se siga creciendo, se logre la armonía, porque la verdad que siempre acá la inversión privada va por delante de la pública...es al revés. Entonces en un momento acá había un aeropuerto, un centro de esquí, un camino y demás, que llegabas a San Martín de los Andes entonces bueno, en cierta manera eso atrajo a las inversiones y a la migración. Después de ahí en más hubo como un congelamiento de inversiones, no hubo prácticamente nada...y ahora estamos sobrepasados de demanda, es al revés...escuela, hospitales, servicios, tratamiento de líquidos y demás. Entonces lo único que haces son parches con ordenanzas, pero quizás la cosa pasa por otro lado. Pasa por inversiones de envergadura previendo el crecimiento. Por eso te digo, yo no sé si la Vega el problema es la fragilidad o es que hay que hacer obras de infraestructura que nunca se hicieron y se pensaron y están en proyecto...hablándolo así con ingenieros ya te digo. Si hoy es frágil no va a debate, frágil el mallín, pero bueno...no quiere decir que no se pueda hacer nada. Yo te diría hoy esto es frágil, la montaña es frágil y se provoca esto, esto y esto, te escribo un libro de todo lo que provoca, cuando en realidad es cuestión de hacer una obra que evitaría todo eso. Sí la zona es frágil, pero no implica que ahí no pueda haber una calle. Entonces a veces...hay que tener cuidado.”

### **Ex – Director de Bosques Nativos**

Buenos días/tardes. Soy estudiante de Turismo, pertenezco a la Facultad de Turismo, de la UNCo, y estoy realizando mi tesis referida a los desarrollos turísticos – residenciales en SMA, en relación con el proyecto titulado: “Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos” (Dirigido por la Dra. Adriana Otero). Quisiera hacerle las siguientes preguntas:

1) Hace cuánto tiempo trabaja para este organismo, cuál es su responsabilidad y cargo? Cuáles son los objetivos de trabajo que persigue el mismo?

“Yo tengo 20 años de antigüedad en la Dirección de Bosques de la provincia, en rigor fue cambiando, en un momento se llamó Dirección General de Bosques y Parques, luego desapareció, luego se creó la Coordinación de política Forestal...pero siempre fue el organismo forestal de la provincia. Y hasta hace unos 8 meses o 9 meses estuve trabajando en la dirección de bosques nativos.”

“Bueno...ahora no lo sé (risas)...yo te puedo decir lo que perseguía cuando estábamos nosotros. Por supuesto que la Dirección de Bosques, como un organismo provincial, tiene misiones y funciones asignadas, que tienen que ver con las normativas vigentes que tienen que aplicarse, entre otras: la Ley de Bosques Nativos, hay una ley nacional, la 26331 del año 2007, reglamentada en el 2009...y nosotros trabajamos fuertemente para la elaboración, el desarrollo y la puesta en funcionamiento de la ley provincial. La ley nacional obliga a que haya una ley provincial de bosques, que es conocida como la ley de ordenamiento territorial de bosques nativos. Que lo que establece justamente es la zonificación de acuerdo a una



serie de criterios que tienen que ver con las características de una superficie determinada de bosques, una clasificación en categorías de conservación que establece algún grado de restricción sobre lo que se puede y lo que no se puede hacer en ese tipo de bosque.”

2) Cuál es el estado de conservación de los bosques dentro del ejido municipal?

“Bueno...el ejido municipal de San Martín de los Andes la mitad de su superficie tiene bosques nativos, los cuales están sometidos a distintas presiones. Hay un uso tradicional, histórico, que tiene que ver fundamentalmente con el uso de los pobladores y pueblos originarios, vinculado a la producción ganadera y a la extracción de leña y en menor medida maderero. Tanto, si bien no es ejido municipal es en la zona...jurisdicción del Parque Nacional Lanín como jurisdicción de bosques de la provincia. Y fundamentalmente el mayor impacto en la zona del ejido está sin lugar a dudas dado por las urbanizaciones...si vos miras los faldeos de alrededores está lleno de casas dentro del bosque.

3) Se respetan las áreas propuestas por la Ord. 3012/98, respecto a los usos permitidos en el suelo y avance sobre el bosque?

“Bueno en realidad sobre la ordenanza no te puedo hablar porque no la conozco. Nosotros trabajamos con la ley provincial, y si bien a través del proceso de discusión para la elaboración de la ley provincial se tomó un contacto importante con los municipios, del municipio de San Martín no recibimos que yo recuerde esa ordenanza. De todos modos el espacio para la discusión de la aplicación está abierto. Lo que yo te puedo decir es que hay problemas de aplicación de normativas, cuando las normativas le imponen algunas restricciones al avance del negocio inmobiliario fundamentalmente. A mí me parece que hay que discriminar o poder separar lo que es desarrollo urbano del negocio inmobiliario. Porque una cosa es cuando se avanza con el desarrollo, la infraestructura urbana, para solucionar problemas habitacionales de las personas que viven en la localidad...yo si no recuerdo mal el año pasado o el ante año se hablaba de que había un déficit de 1500 viviendas en San Martín de los Andes, o sea, es un déficit bastante grande. Y otra cosa es cuando el negocio inmobiliario busca solamente la rentabilidad de la transacción de tierras, lo que lleva en estas zonas a que haya valores exorbitantes del precio de la tierra...pero siempre hay gente dispuesta a pagarla y por lo tanto ese tipo de cuestiones genera presiones sobre las áreas, que justamente las que tienen bosques son las más apreciadas, y generan presiones para que se habiliten autorizaciones para urbanización. Y caso concreto está el proyecto del Cerro Chapelco, que el gobernador comprometió con el concesionario para hacer una urbanización de alta montaña, cuando en realidad habría que preguntar qué necesidad hay?, el pueblo necesita ese tipo de desarrollo? Eso es un desarrollo o eso es un negocio inmobiliario para algunos? Estamos hablando de una urbanización de alta montaña a 1600 metros de altura, que no tiene ni acceso. Y que afectará a 100 hectáreas, y que se propagandiza como “usted puede salir esquiando desde el living de su casa”. Entonces por ahí la discusión previa es

que entendemos por desarrollo, que entendemos por desarrollo urbano, cuáles son las necesidades del desarrollo urbano que hay en la localidad, versus negocio inmobiliario que es otra cosa.”

4) Cuáles son las principales presiones que tiene el recurso bosque asociado a la localidad de San Martín de los Andes?

“En San Martín de los Andes como te decía, solo hace falta mirar acá alrededor y ver que está todo lleno de casas, tanto el Cerro Comandante Díaz como el Cerro Curruhinca, están cada vez más poblados. Eso tiene varios problemas. Por un lado indudablemente genera un impacto altamente negativo en el bosque, como sistema ecológico. Altera el funcionamiento, porque se impermeabiliza el suelo, porque obviamente se cortan árboles, la fauna se aleja del lugar, el sotobosque ya no se recupera, e incluso el propio bosque tienen dificultades para regenerar, porque el suelo está sometido a otro uso. Pero además tiene serios problemas o puede generar serios problemas ambientales puntuales; desde caídas de árboles sobre viviendas, la no filtración, digamos como uno de los principales servicios ambientales que generan los bosques que es la regulación del régimen hídrico, permitir la infiltración del agua. Al impermeabilizarse el suelo el agua corre, si el agua corre hay deslaves, se lava el suelo con lo cual hay un círculo vicioso, en donde se va empobreciendo en términos ambientales el sistema...y esto indudablemente genera impactos puntuales, que quiero decir, no es que se va a agrandar el agujero de la capa de ozono porque haya 20 hectáreas afectadas por viviendas dentro del bosque, pero la gente que vive en el lugar, y los que viven aguas abajo de la ladera van a tener problemas, y de hecho ocurren.

Y hay otro problema tan grave asociado, que es que se aumenta sustancialmente el riesgo de incendios forestales al estar la urbanización dentro del bosque. Es lo que se llama incendios de interfase, porque se genera una interfase urbana – bosque en un lugar que era de bosque y ahora hay infraestructura urbana y personas...que en invierno usan calefacción con leña, estufas que largan chispas, bueno tendidos eléctricos...en fin, se sabe y es sabido en las estadísticas a nivel mundial y la provincia no escapa a esa situación...más del 90% de los incendios forestales son por causas humanas, y los incendios de interfase son un problema grave, no sólo para el bosque, para la gente también. Estamos planteando un problema urbano al meterse la urbanización dentro del bosque. Hasta ahora no ha habido grandes incidentes pero no estamos exentos que ocurran, lo que si podemos asegurar es que el riesgo, que es la multiplicación de factores que pueden condicionar la ocurrencia de un evento, ha aumentado sin duda.”

5) Cuáles son los impactos que pueden producirse -o se están produciendo- con el avance de este tipo de urbanizaciones (urbanizaciones cerradas, clubes de campo) en áreas periféricas?

Respuesta 4.

6) Porque creen que estos productos urbanos se han desarrollado tanto en los últimos años en este destino?

“Por el negocio inmobiliario. Digamos, hay dos facetas distintas. Volvemos a lo que decíamos antes; una cosa es la necesidad de la gente de tener su vivienda, necesidad genuina y que el estado debe acompañar y tratar de solucionar. Y cuando el estado no lo soluciona esto es anárquico y la gente busca construir su vivienda donde le parece, donde puede, y son las situaciones de precariedad que tenemos sobre el Comandante Díaz, o en otros barrios cercanos a San Martín.

Pero el principal problema son los proyectos inmobiliarios de alta gama, porque prevén mucha infraestructura que implica la afectación directa de superficie de bosque. Por ejemplo en Villa La Angostura es barrios privados con una cancha de golf... yo no conozco ninguna cancha de golf que juegue entre los árboles digamos...tienen que abrirse. Y sin embargo es uno de los proyectos que más apoyo ha concitado desde el espectro político, desde el intendente de Villa La Angostura hasta funcionarios de la provincia y el propio gobernador. Entonces volvemos a lo que te decía antes, cuál es el modelo de desarrollo? Para que afectar el bosque en esa magnitud, para que ni siquiera sea gente que está viviendo en el lugar. Porque son viviendas de alta gama, para gente de altos recursos que usará el lugar una vez cada tanto. Como ocurre acá en San Martín, acá tenemos desarrollos inmobiliarios muy importantes, vinculados a promotoras de inversiones inmobiliarias muy importantes, como EIDICO, que están ocupadas muy poco tiempo al año. O sea que esta cuestión de que demandan mano de obra y generan trabajo y movilizan la economía no es verdad. Pero sí hay un fuerte impacto sobre un recurso que pertenece a toda la sociedad pero de la cual las decisiones que afectan a ese recurso la sociedad no participa. Bueno la ley de bosques pretende que la gente pueda participar en esas decisiones...esa es la pelea.”

7) Cuál es su posición respecto al desarrollo de estas urbanizaciones? Qué tipo de regulaciones cree que se deberían estimular para el manejo del uso del suelo urbano considerando esta tendencia?

“Bueno, cuando estamos hablando de bosque la primera discusión es la función que tienen los bosques y el valor que por lo tanto tienen para la sociedad. No sólo para la sociedad de San Martín de Los Andes como en este caso, es para la sociedad, porque los recursos naturales les pertenecen a todos los ciudadanos. Digamos, no son propiedad de los habitantes de San Martín, como los bosques de Villa La Angostura no son propiedad de los habitantes de Villa. En ese contexto hay que analizar que los bosques, en un término general son productores de bienes y servicios sumamente importantes, no sólo ya en la posibilidad de obtener madera o leña, o desarrollo de alguna actividad económica, como puede ser turística, o productiva como la ganadería, sino también en bienes y servicios que hablábamos antes: la regulación del agua es uno de los más importantes. Fijate vos que la regulación del agua que generan los bosques es lo que permite que haya un caudal conocido, con sus variaciones conocidas, que permiten la planificación de represas hidroeléctricas...y en

el río Limay hay cinco. Bueno entonces saca la cuenta, cuánto costó construir las represas y la riqueza que esas represas generan al distribuir la energía eléctrica, que hace funcionar fábricas, esteeee entonces estás multiplicando el valor de los bosques. Esto como para tener en cuenta el valor que tienen los bosques. En función de ello es que las decisiones de la afectación de los bosques se deben tomar en ese contexto, con que estamos jugando, qué valor tienen y consecuentemente lo que hay que identificar, cuál es el efecto negativo, o conocido en términos técnicos el impacto negativo que puede generar determinado proyecto. Y valorarlo en términos comparativos, que es lo que establece la ley de bosques de la provincia y la nacional justamente, y por eso que la decisión de la ciudadanía es importante. Antes las decisiones las tomaban dos o tres funcionarios, acá vamos a hacer esto y a nadie le preguntaban nada. Específicamente la ley establece una serie de restricciones de que se puede y no se puede hacer. En principio lo que hay que hacer es tratar de evitar afectar el funcionamiento del bosque como sistema. Si esto no es posible hay que tratar de implementar medidas de rehabilitación ambiental o de minimización o control de los impactos negativos que hagan que el costo ambiental de estos proyectos sea mínimo.

Y por eso es una ecuación...a quién se beneficia y a quién se perjudica, y buscar el mejor beneficio y la mayor cantidad de gente beneficiada.

En términos estrictamente puntuales el tema de la planificación es fundamental: tiene que ver con el tamaño del lote que se apruebe, con el tamaño de construcción que se apruebe, para evaluar cuál es el impacto puntual sobre el desmonte y sobre la impermeabilización del suelo en determinado lugar para determinado proyecto. En un ejemplo muy grosero, no es lo mismo mil lotes de 1000 m<sup>2</sup> que diez lotes de 10.000 m<sup>2</sup>...y si vos le pones un FOS, que es la superficie que permite construir proyectada a la superficie del 1%...pero claro que está favoreciendo? Hoteles, o grandes casas en superficie de lotes muy grandes...versus la necesidad de la gente, es un tema que requiere debate. Y por supuesto medidas de restauración o restitución ambiental, y por supuesto todas las medidas de seguridad que tengan que ver con evitar los impactos o minimizar los impactos negativos que el proyecto pueda llegar a tener. Porque los tienen seguro.”

8) Cómo evalúa la sustentabilidad de estos desarrollos? (Tal como se menciona en las pág. Web propias o de las inmobiliarias)

“Bueno esto hay que analizarlo desde dos puntos de vista: no colaboran con el ambiente porque están generando un impacto digamos. En todo caso si es verdad y es lo que te decía hace un rato...mayores superficies, o lotes más grandes, digamos que si la restricción fuera no puede haber lotes de menos de 10 hectáreas y las casas o desarrollo arquitectónico puede ser de hasta 2.000 m<sup>2</sup>, sin duda que el impacto en términos de porcentaje respecto al lote va a ser mucho menor que si yo tengo lotes de 1.000 m<sup>2</sup> y la gente se puede hacer casas de 80 m<sup>2</sup>.

Pero la cuestión tiene que ver con una cuestión yo te diría ideológica y de mentalidad, es la posibilidad de ser propietario de un lugar exclusivo, fijate vos que la propaganda

siempre es sea propietario de un lugar exclusivo, entonces yo soy distinto a los demás, tengo algo que los demás no tienen...y esto se traduce también en superficie. Digamos, el tema del tamaño es una cuestión psicológica, siempre tiene que ser más grande que la del otro, lo que sea eh, el auto, la casa, el terreno, yo creo que tiene que ver con eso. Y por supuesto porque hay una vorágine del negocio inmobiliario que hace que sean híper negocios...a ver es mucho mas negocio eso que agarrar 10 hectáreas y hacer 100 lotes de 1.000 m2 para viviendas familiares, en cambio si vos decís te vendo media hectárea...vale una fortuna. Una media hectárea en un faldeo, con bosques de lenga milenaria, donde vas a estar sólo, sin vecinos, y tenés una vista espectacular y exclusiva, y nadie va a entrar porque es un barrio privado. Te compraste un pedazo de paraíso...bueno eso vale mucho. Y bueno seguramente que el negocio, la única regla básica de la ley de mercado tan mentada que se cumple es que si hay alguien que paga, está en venta...si hay alguien que paga, está en venta. Entonces es ahí donde el estado tiene que poner restricciones...insisto, porque estamos hablando de un recurso que le pertenece a todos los ciudadanos, es un bien común. Ese es el concepto, más que de recursos naturales estamos hablando de bienes comunes, que deberían estar por encima de lo que es personales, o de los negocios personales, o de la propiedad privada incluso.

9) Cómo es la relación de este organismo con los demás actores que tienen injerencia en el territorio? (Parques Nac., Gobierno Pcial, Comunidades mapuches)

“Nosotros trabajamos hasta hace unos meses en la Dirección de Bosques, que es un organismo provincial, y la verdad que en todo el proceso de discusión de la ley de bosques, donde se discutió fuertemente esta cuestión, porque uno de los principales impactos que tienen los bosques en la provincia del Neuquén son los desarrollos urbanos justamente. Te diría que las relaciones fueron muy buenas, con Parques Nacionales especialmente. Controvertidas en algunos casos con algunos municipios, con las autoridades municipales, pero fijate vos que hicimos talleres y reuniones, y de hecho hubo foros después, con una amplia participación ciudadana, con organizaciones de la sociedad, con participación de mucha gente, en Junín de los Andes se juntaron como en Villa La Angostura más de 400 personas...puede parecer poco...yo me pregunto qué otro tema convoca a tanta gente? Y el tema era la defensa de los bosques versus los desarrollos inmobiliarios, los mega negocios inmobiliarios como se los calificó. Así que yo creo que en términos generales la relación era muy buena con aquellos que perseguían la misma preocupación...y no era tan buena con aquellos que sienten que sus intereses son afectados. Pero lógicamente es una cuestión conceptual, volvemos a la cuestión de que estamos hablando? De un recurso que le pertenece a los ciudadanos, cuyos derechos están consagrados en la constitución de nuestro país...dice los ciudadanos tenemos derecho a un ambiente sano. Los bosques son un elemento fundamental, el sistema bosque es un elemento fundamental en ese escenario de un ambiente sano. Y bueno hay una discusión todavía no blanqueada si se quiere, porque no se ha traducido públicamente, que es los intereses sobre los bienes comunes versus los intereses de los particulares...este es un tema que ha rebotado hasta en la corte suprema, y hay dictámenes de la corte suprema que dicen los derechos particulares no pueden estar nunca por sobre los derechos del colectivo. Sin embargo cuesta mucho, y eso genera tensiones

lógicamente. Esos son te diría con los grupos de interés directamente vinculados al negocio inmobiliario son con los que ha habido conflicto.”

## **COPE (Consejo de Planificación Estratégica) Me derivaron a la Secr. de Planeamiento y Desarrollo Sustentable**

### **Subsecretario de Gestión Ambiental**

Buenos días/tardes. Soy estudiante de Turismo, pertenezco a la Facultad de Turismo, de la UNCo, y estoy realizando mi tesis referida a los desarrollos turísticos – residenciales en SMA, en relación con el proyecto titulado: “Post Turismo y Movilidades: Competitividad Sustentable de Destinos” (Dirigido por la Dra. Adriana Otero). Quisiera hacerle las siguientes preguntas:

1) Hace cuánto tiempo está trabajando en este organismo? Cuáles son sus principales funciones?

“Yo estoy trabajando desde Diciembre del 2011...que entré con la nueva gestión de Juan Carlos Fernandez.

Las principales ordenanzas, que nosotros somos autoridad de aplicación, son las de estudio de impacto ambiental, que es la 1584/94...te la digo por si después la quieres buscar, es para que todo proyecto dentro del ejido municipal sea calificado de acuerdo a una numeración, si pasa determinado número necesita de un estudio de impacto ambiental...ya sea uno más sencillo que es un INFA o un estudio de impacto, un EIA, que es más complicado, de acuerdo a la magnitud de la obra. Después tenemos el tema de apeo de árboles, tenemos el programa de tenencia responsable de mascotas, con el quirófano móvil y castración de perros, y bueno después...bueno en principio esas dos ordenanzas, de ahí derivan un montón.

Y estamos participando en la unidad técnica de gestión de residuos, que es una unidad técnica que se creó este año para la implementación del programa SIRVE, que es separación inteligente de residuos vecinales, que empezó este año, la planta de residuos va a funcionar asique estamos trabajando con otras instancias del municipio, con servicios públicos que tiene la recolección, con el organismo de control, que tiene el relleno sanitario. Estamos trabajando en conjunto para implementar el programa de residuos sólidos.”

2) Cuáles son las normativas vigentes respecto al ordenamiento territorial? Cuál es su opinión respecto a las mismas? (SI NO LLEGA A MENCIONAR FALENCIA ALGUNA: Cuáles cree que son sus principales falencias?)

Respuesta 1.

3) Podría caracterizarme en qué estado se encuentra SMA, en relación a los planes y normativas vigentes?

“Mira depende el punto de vista desde el que lo mires...yo estuve en dos jornadas en Neuquén capital a la cual asistieron otros municipios de la provincia, y la realidad es que San Martín de Los Andes tiene una tradición ambiental y tiene ordenanzas y normativas muy restrictivas y completas, en cuanto a regulación del ambiente...un poco por eso es que hace 20 años que las tiene es que se viene manteniendo el pueblo bastante bien. Eehh no hay industrias, no hay contaminación a grandes rasgos digamos, el arroyo tiene sus focos de contaminación pero por residuos, el lago está bastante saneado, la planta funciona...los loteos están...se controlan los loteos que se hacen, las grandes obras también. Es decir a nivel...si nos comparas con otros municipios estamos bastante bien. Me llegó de provincia también una nota diciendo que tenemos el sistema de tratamiento de residuos sólidos mas completo de la provincia, porque tenemos planta de tratamientos y relleno sanitario. Que no tiene ningún otro municipio...en algunos municipios hay relleno sanitario y en otros hay planta de tratamiento con basural, quiere decir que estamos bastante bien.”

4) Qué opinión le merecen los desarrollos turísticos – residenciales que se han localizado, a través del tiempo, en distintas zonas de carácter natural? (Ladera, ribera, boscosa, etc.)

“Mira como municipio tenemos una gran ventaja al ser barrio privado, que tenes un desarrollador, es decir tenes un consorcio o alguien responsable que se encarga del mantenimiento interno, de los servicios, de todo este tema. Solamente nosotros le prestamos servicio en la puerta del loteo privado, que es recolección de residuos, la ruta o acceso que tenga que llevar, alumbrado, hasta la puerta... de la puerta para adentro es propiedad del desarrollador o consorcio. Esa es una gran ventaja porque nos insume menos costos, y generalmente el desarrollador lo mantiene bastante bien por pedido de los propietarios. Lo que en si nos afecta en forma negativa es que se dice que no se crea ciudad...no es abierto, entonces no estás creando un barrio sino que es un desarrollo urbano privado, a lo cuál el común de la gente pasa por la puerta. No es como una ampliación de la ciudad...el casco es la trama urbana...sino que es una fragmentación. Y si vos tenés muchos barrios cerrados juntos es una fragmentación a nivel urbanístico importante, para lo cual la trama urbana se ve cortada.”

5) Como compatibilizan el control del desarrollo urbano con estos emprendimientos?

“Y bueno tenemos las ordenanzas de desarrollo, que es la 3012/98, que estipula donde se pueden barrios cerrados, donde no...y bueno en realidad donde poner barrios cerrados y que conviene mas...está un poco a merced del mercado. Porque es el desarrollador, el dueño de la tierra, elige si quiere un barrio cerrado o un barrio abierto...lo que si es que tiene distintas características y nosotros le tenemos que hacer cumplir las diferentes características de cada uno, pero bueno. Lo que si

estamos tratando de hacer es que los espacios verdes sean combinados, o que si hay dos barrios cerrados juntos que los dos espacios verdes se peguen, como para ir haciendo una especie de trama urbana. Y si, lo que la ordenanza estipula y buscamos, es que por ejemplo los tamaños de lotes y eso que sean como una trama uniforme, que no tengas lotes de 5000m2 y al lado tengas lotes de 200m2.”

6) Cómo cree se deben abordar los mismos desde la óptica de la planificación estratégica de la ciudad?.

“Y bueno, esto que te comentaba, con una buena planificación estratégica, que hoy no la tenemos...la realidad es esa. El concejo de planificación estratégica está recién comenzando a trabajar. Lo único que hay de planificación estratégica es esta ordenanza de regulación del territorio, que se hizo en el '98...y la verdad que se fue actualizando en algunos barrios en particular pero es como lo que marca hoy por hoy el desarrollo de San Martín, que es del '98, no estuvo consensuada, o si en su momento digamos...han pasado ya quince años, debería por ahí actualizarse a profundidad digamos, y ver, la ciudad de San Martín de Los Andes hacia dónde y cómo quiere crecer...y eso plasmarlo en alguna normativa nueva o actualización de esta. Hoy por hoy no hay esta planificación estratégica y se busca lo que te comentaba...por ahí ir armando algo mas de ciudad y que no hayan tantos barrios cerrados, pero la realidad es que no está regulado eso.”

7) (EXPLICACIÓN DE migración por amenidad/estilos de vida) Como cree que afecta esta tendencia en el desarrollo urbano de la ciudad?

“Y mira, por los últimos datos que tenemos, de los últimos dos censos, la realidad es que se da un fenómeno de entrada y de salida de gente, migración e inmigración digamos. Se escucha bastante también familias que llegan y familias que se van. Lo que si hay es migración de capitales...que no quiere decir lo mismo que migración de gente. Capitales de los desarrollos que se hacen, gente que se hace la casa y la tiene de fin de semana o la tiene sólo para alquilar o para vacacionar. Eso se vió mucho en los últimos años...eehh...y esto va variando día a día y mes a mes te diría con las distintas subidas y bajadas económicas del país, tanto a nivel macroeconómico como decisiones de cepo cambiario que sube o baja el dólar...el mercado inmobiliario se va moviendo al ritmo de esta economía del país, y esto te va variando...lo ves y lo sentís acá...en los desarrollos que se presentan, los desarrollos que se frenan, los que se terminan y se pone la plata para los servicios...que quiere decir que ahí terminas de aprobar el barrio...todo eso se ve. Y en relación a la gente se ve que hay migración, pero como te decía hay un ida y vuelta de la gente. Porque el censo nos da que se mantuvo la población.”

8) Cómo ven la relación Comunidad local / Turismo?



“Yo creo que es muy buena, y hay una simbiosis en esto...el turismo y la localidad. Es decir todo el local, el sanmartinense sabe que vivimos todos del turismo, mas allá directa o indirectamente, vivimos todos del turismo, que es la actividad principal, un 80% de ingresos del turismo. Después hay un poco de industria manufacturera y actividades de servicios. Entonces es como que la simbiosis que te decía es la gente sabe que vivimos del turismo, y el turismo viene acá porque la gente tiene conciencia ambiental, los tratan bien, hacen bien las cosas, está cuidado el pueblo, está mantenido. Es una relación para mí muy buena que ha hecho que la ciudad crezca.”

9) Como imagina a San Martín de los Andes en 30 años como ciudad de montaña?

“Yo la veo...espero...la intención de focalizar en el desarrollo, en la planificación del desarrollo...muchos con los que charles acá en San Martín te van a decir no queremos llegar a lo que es Bariloche...a Bariloche lo tenemos arriba en nivel de crecimiento pero no queremos llegar al nivel de desarrollo que tiene Bariloche, que es bastante desordenado, no muy cuidado del aspecto paisajístico, hay un sector que es muy marginal...hay una división bastante importante. Así que nuestra idea es apuntar a mejorar las cosas que hizo Bariloche pero indefectiblemente que vamos a ir creciendo, y en 30 años si no tendremos 30.000 habitantes como tenemos hoy, tendremos 50.000 o 40.000 y se va a ir extendiendo. Geográficamente esto apunta, y todo el mundo lo dice, a ir creciendo hacia el lado de Junín por la Ruta 40, y hacia el lado de Lolog, que es el valle más accesible, sin meterse en el parque nacional, que ya no se puede. Y las comunidades satélites que son Meliquina, Río Hermoso, Traful, yo creo que van a ir creciendo y son dependientes, sí o sí son dependientes de San Martín..la gente de Meliquina, la gente de Traful no se si tanto, pero Río Hermoso, los loteos dentro del parque, son todos dependientes del casco urbano de San Martín, a medida que vaya creciendo eso van a depender más, más gente depende de nosotros.”