

ARTÍCULO

NEGOCIO INMOBILIARIO Y COMPETITIVIDAD TURÍSTICA SUSTENTABLE. VILLA DE MERLO COMO CASO DE ESTUDIO.

 **María Azul Mateucci**

Universidad Nacional de San Luis, Argentina.
azulmateucci22@gmail.com

 **Adriana Maria Otero**

Universidad Nacional Del Comahue, Argentina.
adrianamariaotero@gmail.com

RESUMEN

El presente artículo tiene por objeto analizar la problemática del crecimiento urbano y su relación con la competitividad turística sustentable en el destino de la Villa de Merlo, provincia de San Luis. El período estudiado fue el comprendido entre el año 2000 y el año 2020. Se realizaron entrevistas semi-estructuradas a actores claves y se compararon imágenes satelitales para analizar la evolución del crecimiento. Se aplicó el Modelo de Competitividad Sustentable de Crouch y Ritchie (2003), que permitió conocer los elementos más críticos de la competitividad y comprender la incidencia del proceso urbano en cada una de las categorías de la misma. Se reflejó la necesidad de revertir las problemáticas de desarrollo con la intervención del Estado.

PALABRAS CLAVE

competitividad,
crecimiento urbano,
negocio inmobiliario,
turismo.

Recibido: 11/04/2024 **Aceptado:** 08/10/2024

Ente Editora: Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Ciencias Económicas
(Universidad Nacional de La Plata) La Plata - Buenos Aires - Argentina



REAL ESTATE BUSINESS AND SUSTAINABLE TOURIST COMPETITIVENESS. VILLA DE MERLO AS A CASE STUDY.

ABSTRACT

The objective of this article is to analyze the challenges of urban growth and its relationship with sustainable tourism competitiveness in the destination of Villa de Merlo, located in the province of San Luis. The study covers the period between 2000 and 2020. Semi-structured interviews were conducted with key stakeholders, and satellite images were compared to assess the evolution of urban growth. The Crouch and Ritchie (2003) Sustainable Competitiveness Model was applied, enabling the identification of the most critical elements of competitiveness and understanding the impact of urban processes on each of its categories. The findings highlight the need for State intervention to address development challenges.

KEYWORDS

competitiveness,
urban growth, real
estate business,
tourism.

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E COMPETITIVIDADE TURÍSTICA SUSTENTÁVEL. VILLA DE MERLO COMO ESTUDO DE CASO.

RESUMO

O objetivo deste artigo é analisar a problemática do crescimento urbano e sua relação com a competitividade do turismo sustentável no destino de Villa de Merlo, localizado na província de San Luis. O período estudado abrange os anos de 2000 a 2020. Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com atores-chave e imagens de satélite foram comparadas para analisar a evolução do crescimento. Aplicou-se o Modelo de Competitividade Sustentável de Crouch e Ritchie (2003), que permitiu identificar os elementos mais críticos da competitividade e compreender o impacto do processo urbano em cada uma de suas categorias. Evidenciou-se a necessidade de intervenção do Estado para reverter os problemas de desenvolvimento.

PALAVRAS CHAVE

competitividade,
crescimento
urbano, mercado
imobiliário,
turismo.

Introducción

El destino turístico de la Villa de Merlo ha experimentado un crecimiento en sus índices demográficos y en su oferta turística. Con respecto al crecimiento del número de población, se considera que actualmente cuenta con aproximadamente 27.000 habitantes, según los últimos datos publicados para esta ciudad por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC, 2010). Así mismo, la ciudad pasó de tener 11.159 habitantes en el año 2001, a 17.084 en el año 2010, lo que representa un aumento acelerado del 53,1% en menos de una década. Tal como señalan Casaretto et al. (2019): "uno de los hechos que realmente marcaron el crecimiento de la Villa de Merlo fue la promoción y difusión de la ciudad con el lema "tercer microclima del mundo" (p.28).

Con respecto al departamento Junín, donde se encuentra Merlo, el aumento en porcentaje fue del 39,5% en comparación con el relevamiento del 2010 (INDEC, 2022). A nivel provincial, se reveló que la población creció un 24,5% (INDEC, 2022). El 27,6% de los habitantes de la provincia de San Luis migraron de otras provincias argentinas, y un 1,5% de otros países (INDEC, 2022). En cuanto al país, San Luis es la tercera provincia que más creció, con el 25,1%, luego de Tierra del Fuego y Neuquén (INDEC, 2022).

Con relación al crecimiento de la oferta de servicios de alojamiento, la misma creció ininterrumpidamente hasta alcanzar las 11.472 plazas en 427 alojamientos en 2019. Esto implicó en los últimos 12 años un crecimiento total del 85% en plazas, según el anuario estadístico de turismo 2018-2019 de la Secretaría de Turismo y Cultura de Merlo.

El rápido crecimiento urbano de la villa provocó efectos en diferentes factores sociales, ambientales, culturales, económicos, demográficos y territoriales, por lo que el objetivo de esta investigación es conocer el proceso de crecimiento urbano y las transformaciones del destino turístico de sierras de la Villa de Merlo en relación a la competitividad, entre los años 2000 y 2020, a través de la aplicación del Modelo de Competitividad Sustentable de Crouch y Ritchie (2003), que permitió dar cuenta de ello siguiendo la pregunta que orienta este estudio: ¿Cómo la competitividad turística sustentable de Villa de Merlo se ve afectada por el crecimiento urbano de los últimos 20 años?

El presente artículo se estructura en base a una revisión de la literatura y antecedentes existentes sobre el tema de estudio, seguida por el marco referencial, la presentación del método de análisis y determinación del caso de estudio, la presentación de los resultados y las conclusiones; luego se detallan las limitaciones conjuntamente con las recomendaciones, para finalmente exponer las referencias bibliográficas.

Revisión de la literatura

La lógica inmobiliaria en los destinos post-turísticos

Los cambios producidos hoy en los destinos turísticos se dan en el contexto del post-turismo, el cual es definido en Hollmann et al. (2010), siguiendo a Bourdeau (2009), como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos que incluye nuevas estrategias residenciales de la población que, en la forma de migrantes de amenidad o por estilos de vida, se esparcen en los destinos turísticos. Este fenómeno plantea una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la cotidiana.

De acuerdo a De Mattos (2007), tres tendencias constitutivas de la nueva fase de modernización capitalista que se configuró a partir de la crisis del fordismo aparecen como las causas principales del desencadenamiento y el fortalecimiento de la mercantilización del desarrollo urbano: en primer lugar, la financierización de la economía mundial generó un sustantivo aumento de la oferta de capital, que mayormente se orientó hacia la inversión inmobiliaria; en segundo lugar, el reemplazo de una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad y subsidiariedad del Estado; y, por último, las estrategias de competitividad urbana y *city marketing*, mediante las cuales las autoridades de las ciudades buscan atraer capitales externos.

De esta manera, la ciudad actual se caracteriza por la importancia de la inversión privada y capitalista en el desarrollo urbano. En relación al turismo, explica Pontes (2020) que en la última fase del capitalismo es donde se verifica la enorme expansión de la urbanización y un proceso en que el turismo potencia la expansión urbana y la redefinición de las áreas preexistentes.

Manejo del crecimiento en destinos turísticos

El desarrollo del turismo puede ser considerado como un tipo de desarrollo del suelo (Bosselman et al. 1999, en Otero, 2001). Las comunidades locales han estado administrando la ocupación del suelo de varias maneras a lo largo del siglo. Las diferentes técnicas utilizadas se las conoce como "manejo del crecimiento" (Bosselman et al. 1999, en Otero, 2001).

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

crecer; y la localización del desarrollo al expandir o limitar las áreas existentes que atraen el crecimiento, o desviándolo a nuevas áreas (Otero, 2001).

En los destinos turísticos donde se evidencia cada vez más un mayor número de loteos que producen la expulsión de algunos sectores de la población hacia la periferia, se necesita de estrategias que permitan manejar el tipo de crecimiento a lo largo del tiempo (Otero y González, 2014). Estos autores afirman que las versiones modernas de productos urbanos, como lo constituyen los barrios cerrados o *countries* dan cuenta de un crecimiento urbano con muy bajo nivel de políticas públicas y de regulación del suelo que generan una expansión extensiva de las currículas urbanas, y esta búsqueda por maximizar las ganancias lleva a los desarrolladores a elegir tierras lejanas al centro de la ciudad, donde la provisión de infraestructura se convierte en un desafío para el Estado.

Competitividad turística sustentable

Crouch y Ritchie (2003) consideran que la competitividad de un destino turístico se encuentra influenciada por lo que ocurre en el entorno micro (empresas y organizaciones turísticas, turistas, gobierno) y en el entorno macro (problemáticas y/o acontecimientos económicos, ambientales, tecnológicos, políticos, socioculturales y demográficos). Estos entornos pueden facilitar o limitar la competitividad de los destinos.

Competitividad y sostenibilidad están interrelacionadas. En este sentido, Crouch y Ritchie (2003) señalan que un destino competitivo es aquel que promueve el máximo bienestar para sus habitantes de forma sostenible. Esto es, que el destino sea sostenible no solo económicamente sino también ecológica, social, cultural y políticamente.

Para agrupar los factores que hacen a la competitividad turística, Crouch y Ritchie (2003) crearon un modelo de competitividad (Figura 1) donde la misma dependerá de la presencia de los factores de soporte y recursos, los factores de atracción, la dirección del destino y sus restricciones.

Figura 1
Modelo de competitividad sustentable de Crouch y Ritchie, año 2003



Fuente: Crouch y Ritchie, 2003

Los factores de atracción son los elementos que motivan a los turistas para visitar un destino turístico determinado. Los factores de soporte y recursos hacen al desarrollo del sistema turístico. La dirección del destino está determinada por las estrategias y actividades que se lleven a cabo para fomentar los factores competitivos. Los determinantes restrictivos pueden restringir, condicionar o amplificar la competitividad de los destinos (Crouch y Ritchie, 2003).

Antecedentes en la temática

El crecimiento urbano en destinos turísticos de montaña y litorales con procesos de migración de amenidad se ha estudiado en distintas ciudades del mundo, como la costa de la provincia de Alicante en España, por Domínguez Martínez et al. (2016), que constatan que el auge del turismo residencial está relacionado con un incremento en la ocupación de suelo y con el crecimiento de la población noreuropea. Por su parte, Pontes (2020) analiza la difusión del modelo turístico español hacia Brasil, concretamente en Polo Costa das Dunas, en el Estado de Rio Grande do Norte. Esta transmisión se debe principalmente a las empresas constructoras de capital europeo que invierten en el citado territorio.

Stefanick (2008) indaga en las características de las migraciones en el Oeste Canadiense, analizando los impactos generados por el fenómeno y la crisis de crecimiento. Cortes Soto et al. (2015) exponen la evolución de los componentes de oferta y demanda del turismo residencial en Malinalco, Estado de México.

Específicamente en Villa de Merlo, Arriola et al. (2023) indagan sobre los procesos de configuración territorial que dieron lugar a Merlo como destino post turístico, identificando actores sociales que disputan un territorio complejo. Por su parte, Trivi (2018) indaga en la relación entre la expansión del turismo en Merlo y el mercado inmobiliario.

De estos aportes se desprende que lo que sucede en Merlo no es un proceso aislado sino que existen tendencias similares, que son efectos del proceso urbanizador llevado a cabo en destinos turísticos con procesos de migración de amenidad.

Marco referencial

La Villa de Merlo, ubicada en la ladera occidental de las Sierras Comechingones, en el extremo noreste de la provincia de San Luis (Figura 2), nuclea en forma pujante la actividad turística de toda la zona. Su ejido municipal por la Ley provincial N°1213, está determinado por un círculo de 7,5 km de radio, medido desde la Plaza Sobremonte (Costamagna, 2019).

De acuerdo al anuario estadístico de turismo 2018-2019 de Merlo, la Villa es el destino más visitado por los turistas en la Provincia de San Luis. El sector turístico en el año 2018 ha tenido un comportamiento similar al año anterior, reflejando un crecimiento del 2,2%, y llegando a los 617.393 visitantes. El pico de llegadas se produce en los meses de enero, febrero y julio. Durante el año 2018 se registró que la estadía promedio de turistas fue de 3,9 noches. Se contabilizaron 11.472 plazas para el año 2019, en 9.797 establecimientos. La tipología de alojamiento que mayor porcentaje de ocupación tuvo en el año 2018 fue el hotel (55,1%), seguido por los apart hoteles (40,5%), cabañas (38,5%), posadas y hosterías (36,8), hostels (36,2%) y Viviendas de Alquiler Turístico Temporario (VATTS) (28,6%).

Figura 2
Ubicación de Merlo, provincia de San Luis. Año 2020



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

De acuerdo a Costamagna y Costamagna (2012), en junio de 1794 el capitán Videla visita las Sierras de Comechingones y prende en él la idea de fundar una población. Los dueños de los terrenos, donaron nueve cuerdas cuadradas para que en ella erigiese la nueva Villa.

Según los trabajos de Costamagna, (2019) y Ramé (2015), en la década de 1932 a 1942 es donde comienza a difundirse lo agradable del clima. A partir de 1950, la Asociación Vecinal Amigos de Merlo promovió los primeros paquetes turísticos.

La instalación de un casino durante la década del sesenta marca un punto de inflexión. En las décadas siguientes dos familias terratenientes (Costamagna, 2019 y Ramé, 2015) pensaron en desarrollar una estrategia para que sus tierras se valorizaran y comenzar a venderlas. Para ello, contrataron a una empresa de publicidad de Buenos Aires. Decidieron atraer turistas por las bondades climáticas y sus propiedades para la salud psicofísica. Crearon una tradición inventada que denominaron "Merlo, 3º microclima del Mundo". Desde ese entonces Merlo fue reconocida por ser la localidad argentina con mejor clima y los visitantes comenzaron a llegar cada vez en mayores cantidades (Díaz, 2017, p.3).

Las décadas de 1980 y 1990 vivieron la creación de varios hoteles emblemáticos (Díaz, 2017, p.3). Paulatinamente, al encontrarse los visitantes con un bello entorno paisajístico, fue surgiendo la construcción de viviendas en carácter de segunda residencia, para sectores socioeconómi-

cos medios y medio-altos (Becerra, 2005, p.8). Así, la oferta de alojamiento turístico para los visitantes se ha diversificado, lo que ha promovido el crecimiento de la actividad inmobiliaria, apoyada en los cambios coyunturales del contexto económico en el país (Ramé, 2015, p.3).

Método de análisis y determinación del caso de estudio

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

El enfoque cuantitativo comprendió un análisis de datos secundarios como índice de ocupación hotelera, cantidad de plazas y de alojamientos, y la evolución de las mismas. Para el enfoque cualitativo, se realizó un relevamiento de información primaria, mediante entrevistas semi-estructuradas hechas personalmente a actores claves, dando en total 22 entrevistas: 12 corresponden a agentes inmobiliarios, 5 a migrantes, 3 a funcionarios del gobierno, 1 al Colegio de Ingenieros y Técnicos Delegación Merlo, y 1 a agrupación ambientalista, en los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año 2019.

La muestra fue no probabilística intencional para las empresas inmobiliarias, para la agrupación ambientalista y para el Colegio de Ingenieros y Técnicos. En cuanto a los funcionarios públicos, se realizó una muestra no probabilística por bola de nieve; y para los nuevos residentes se implementó una muestra probabilística aleatoria. El tamaño de la muestra fue por saturación de datos.

Las unidades de relevamiento de la población local incluyeron a migrantes, a una organización ambientalista, y al Colegio de Ingenieros y Técnicos, el sector público estuvo representado por funcionarios locales, y el sector privado se conformó en base a inmobiliarias.

Las variables analizadas fueron las prácticas de operación del negocio inmobiliario y los recursos determinantes de la competitividad turística sustentable, las mismas se crearon en base a la bibliografía seleccionada para analizar el crecimiento urbano. Para analizar la competitividad sustentable se utilizó el Modelo de Competitividad Sustentable de Crouch y Ritchie (2003), que permitió conocer los principales efectos del crecimiento urbano en cada una de las categorías de la competitividad. El mismo permite considerar sus factores críticos de competitividad en las variables y categorías a analizar.

Para la primera variable se conformaron cuatro categorías analíticas: localización de las inversiones; evolución de la mancha urbana; cambios en el uso del suelo; y cambios en el valor del suelo. Mientras que para la segunda variable las categorías son: condiciones de los factores de soporte y recursos; condiciones de los factores de atracción; dirección del destino; existencia de determinantes restrictivos o amplificadores; funcionamiento de los componentes del entorno mi-

cro; funcionamiento de los componentes del entorno macro; y rentabilidad turística. Para el análisis, se compararon imágenes satelitales y se realizó una triangulación metodológica y de datos.

Resultados

A continuación se presentan los resultados obtenidos en base a las entrevistas, ordenados en base a las variables y sus categorías correspondientes.

VARIABLE 1: Prácticas de operación del negocio inmobiliario

Seguidamente se analizan cuatro categorías que dan cuenta de qué forma opera el negocio inmobiliario en Villa de Merlo.

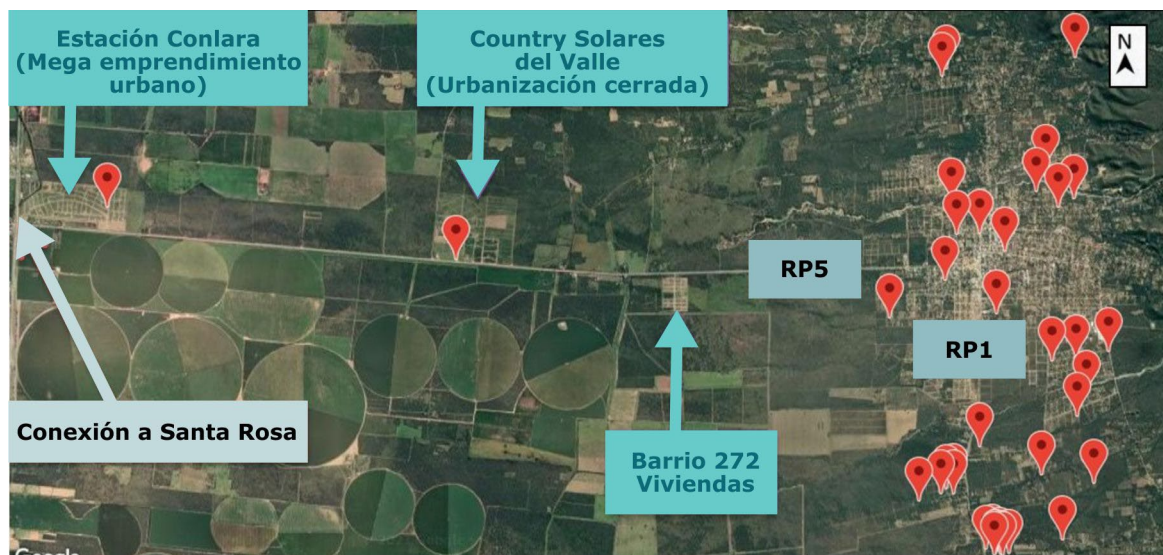
Localización de las inversiones

Los asentamientos de mayor desarrollo inmobiliario se encuentran preferentemente localizados lejos del centro, "porque el metro cuadrado de tierra es más económico y se puede comprar hectáreas y hacer desarrollos. Las zonas más fáciles de vender son las que están a 5 kilómetros a la redonda de Merlo" (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019). Esta cuestión es un posible indicador de condicionantes económicos o sociales, debido a que el acceso a los mismos va a depender de la capacidad económica por parte de la población.

El núcleo central de la ciudad no se ha expandido de manera uniforme sobre el resto del territorio, y sobrepasa los límites del ejido, desarrollándose barrios cerrados o *countries* que han modificado radicalmente las funciones tradicionales de la villa.

En la siguiente figura (Figura 3) se puede observar con claridad la ubicación de los productos urbanos que ofrece una inmobiliaria en Merlo como lotes, casas y alquileres, donde se empieza a expandir desde la parte céntrica a zonas aledañas, y también en la urbanización cerrada sobre la ruta N°5, camino a Santa Rosa del Conlara. Se buscan zonas más alejadas, reflejando la expansión de nuevas áreas a urbanizar.

Figura 3
Localización de los productos urbanos de inmobiliaria en Merlo

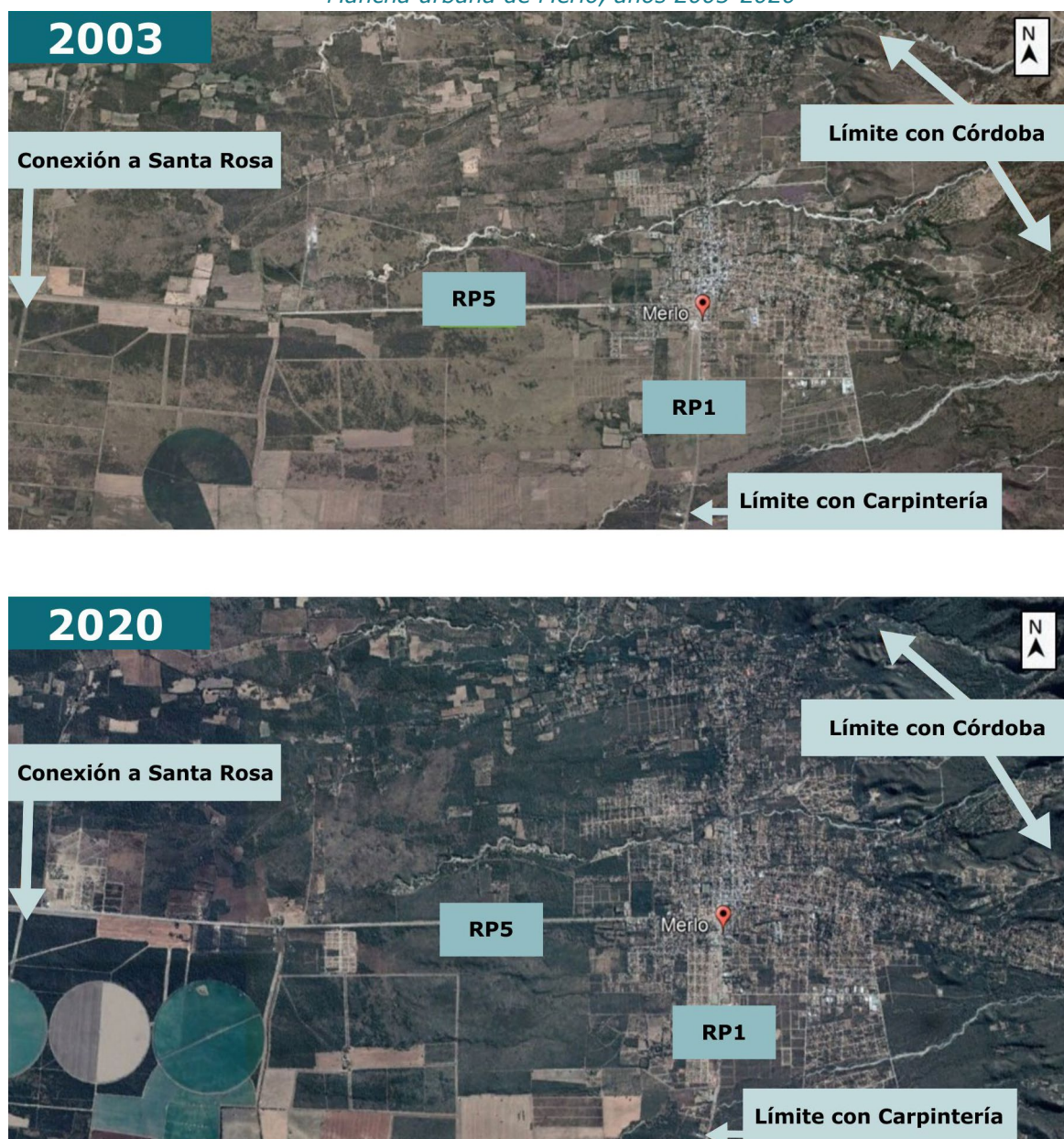


Fuente: elaboración propia en base a imagen de CIP Inmobiliaria y Constructora, Merlo, San Luis. Extraído de <https://inmobiliariacip.com.ar/mapa-de-propiedades/>. Año 2020.

Evolución de la mancha urbana

En la próxima figura comparativa (Figura 4) se puede ver cómo ha ido extendiéndose la mancha urbana desde el año 2003 hasta el 2020, donde la actividad agrícola tradicional coexiste con la actividad inmobiliaria, evidenciando así que la lógica inmobiliaria es la que maneja el crecimiento.

Figura 4
Mancha urbana de Merlo, años 2003-2020



Fuente: elaboración propia a partir de Google Earth Pro. Villa de Merlo, San Luis. Año 2020.

El análisis de la mancha urbana permite detectar la existencia de muchos loteos privados. Actualmente existen dos barrios cerrados en Merlo, uno es el Country Chumamaya, ubicado dentro de la ciudad, y el otro es Solares del Valle, sobre la ruta 5. El sector público prevé que, si aumenta este tipo de construcciones, también lo harán las problemáticas relacionadas: “el primer barrio cerrado fue el country Chumamaya, que debe tener 45 años... Se van a empezar a generar conflictos como la guetización si es que proliferan conjuntos inmobiliarios como el country este...” (Sector Público, área Gestión Territorial, comunicación personal, 2019).

Existen urbanizaciones privadas en las afueras de Merlo como el mega emprendimiento Estación Conlara, perteneciente a Santa Rosa de Conlara, y el Country Solares del Valle, el cual es cerrado (ver Figura 3), lo que no es casual: se trata del límite del ejido urbano de Merlo. Según lo establece el tercer artículo de la Ley provincial de Ejidos Municipales, "El radio o jurisdicción que tendrán las Municipalidades o Comisiones o Comisionados será de Siete Mil Quinientos metros a todos los vientos, medidos del centro del pueblo o villa que sirva de base o núcleo de población" (Ley Nº XII-0350, 2004). Por lo que las tierras que quedan por fuera de los ejidos municipales son de jurisdicción provincial, ya que los departamentos no tienen autoridades ejecutivas propias sino sólo legislativas, es ahí donde apuntan los desarrolladores inmobiliarios, escapando de normativas municipales. "La ordenanza madre en relación al ordenamiento territorial es la 744 que se aprobó en el año 2000. Actualmente es la ordenanza que mayor cantidad de modificaciones ha tenido y en algunos casos ha tenido parches, no han sido modificaciones puntuales y ordenadas" (Sector Público, área Gestión Territorial, comunicación personal, 2019), de esta manera, se plantea la ambigüedad de la existencia de una ordenanza sobre el crecimiento urbano, a la vez que se otorgan excepciones a la misma.

Cambios en el uso del suelo

Siguiendo con el interés privado, un migrante hace un paralelismo con la realidad de Merlo de hace algunos años y la actual, donde se pone de manifiesto los cambios en el suelo y el clima: "yo era asmática crónica y en un año me recuperé, pero no es el clima que hay ahora, porque al haber más edificación hacia arriba, están quitando la pureza. Antes, desde mi casa, como no había edificación podía mirar hasta la parte media de las sierras y de noche no veías luces hacia arriba" (Migrante, comunicación personal, 2019).

La mirada crítica en torno a estas transformaciones se reitera en la percepción de otro entrevistado, nativo de la zona, que analiza el motivo por el cual el suelo deja de estar dedicado a la actividad frutihortícola, el mismo cuenta que "cuando éramos pueblo en la década del 50, a la zona de Merlo le decían los peperos... la gente le sacaba las pepas a la fruta, y la vendían seca en Buenos Aires, la llevaban en tren o en carreta... se dedicaba a la huerta, había viñedos y olivares. A partir del turismo empezó a mutar y la gente se dio cuenta que era más redituable vender sus propiedades y lotear, que seguir con el tema de la fruta" (Colegio de Ingenieros, integrante nativo, comunicación personal, 2019).

Se evidencia de esta manera que la transformación es iniciada por los nativos del lugar (que comienzan a vender sus terrenos) y luego conjuntamente con las inmobiliarias, el Concejo Deliberante y el Estado Provincial (a través de la creación de barrios sociales), ya que, por ejemplo, cuando este último "decide hacer una urbanización para el barrio 272, lleva los servicios para

allá, y crece hacia el oeste porque empiezan urbanizar a los costados porque tenés todos los servicios... se van haciendo parcelas más chicas, porque las zonas que antes eran rurales, pasan a ser residenciales porque el Concejo así lo decidió. La urbanización a veces la dicta el mismo pueblo, la intendencia, el Concejo, pero también de acuerdo a cómo la provincia invierte..." (Colegio de Ingenieros, integrante nativo, comunicación personal, 2019).

Tomando al componente suelo, podemos decir que la ciudad ha crecido hacia el noreste en mayor medida, mientras que en la parte oeste convergen los barrios sociales con barrios cerrados y actividades agrícolas. La legislación que protege las sierras¹ hacia el este lleva a que la urbanización se proyecte hacia el oeste de la Ruta Provincial N° 1, y a lo largo de la Ruta Provincial N° 5, donde se observan desarrollos incipientes. Se da, así mismo, una extensión hacia el sur, donde se evidencian barrios sociales y urbanizaciones cerradas en dirección a los pueblos colindantes (ver Figura 4).

La extensión de Merlo no solo se traduce en la extensión de la mancha de cemento, sino también en la alteración de su paisaje y naturaleza, ocasionando así una imagen antropizada, otro factor de tensión entre negocio inmobiliario y competitividad turística sustentable.

Su extensibilidad requiere de obras de infraestructura y servicios públicos, lo que implica un nivel mayor de inversión por parte del municipio. El mismo sector público deja en claro la necesaria intervención del Estado, para que no sólo prime el interés privado, cuando señala que "el interés privado es el que viene y quiere desarrollarse, pero el interés público quiere el monte, entonces tiene que estar la presencia del Estado ante el privado, que viene con la ley debajo del brazo diciendo yo puedo hacer esto" (Sector Público, área Medioambiente, comunicación personal, 2019).

Cambios en el valor del suelo

El incremento del valor del suelo está estrechamente vinculado con el contexto económico del país, especialmente por los episodios de devaluación que hacen más atractiva la inversión en la propiedad inmueble. Los agentes inmobiliarios coinciden en que los valores cada vez son mayores. A continuación, una mirada que contextualiza este fenómeno en el marco de los vaivenes de la economía nacional: "tenemos una situación compleja por las distintas devaluaciones que tuvo el país... siempre el valor de referencia en Merlo es el dólar..." (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019).

¹ Ley N° IX-0332-2004 creación del Parque Presidente Perón: Art 2: se establecen como áreas reservadas a todo territorio comprendido en las Sierras de Los Comechingones y, particularmente, a los comprendidos dentro del Parque Presidente Perón, que superen: a) Los mil metros de altura sobre el nivel del mar (1.000 msnm) en la zona norte, la cual se extiende desde el arroyo Piedra Blanca en la localidad de Villa de Merlo hasta el Arroyo La Sepultura en la localidad de Cortaderas; b) Los mil cien metros de altura sobre el nivel del mar (1.100 msnm) en la zona sur, la cual se extiende desde el Arroyo La Sepultura en la localidad de Cortaderas hasta la localidad de La Punilla; Las áreas detalladas en los incisos a) y b), revisten carácter de áreas de conservación estricta hasta tanto se realice e implemente el Plan de Manejo Integral de las mismas.

En esta línea, la gente que invierte en Merlo también especula sobre los valores e incursionan en el negocio turístico, debido a que “desea invertir en tierras, para que no se les desvalorice lo que tiene, y algunos para más adelante hacer cabañas. La mayoría proviene de Buenos Aires” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019).

Se da cuenta entonces, de un proceso de inversión en alojamientos como forma de inversión, evidenciando el vínculo directo y especulativo entre inmobiliarias y migrantes.

VARIABLE 2: Recursos determinantes de la competitividad turística sustentable

Para conocer las condiciones de competitividad turística sustentable en Merlo, se analizan a continuación siete categorías que hacen a la misma.

Condiciones de los factores de soporte y recursos

Existen diferentes problemáticas en relación a las condiciones de infraestructuras y servicios públicos, como “problemas de infraestructura edilicia, todo lo que es calles rotas e ingeniería civil...” (Migrante, comunicación personal, 2019). También predominan inconvenientes en el ámbito de “la salud, limpieza y hace falta más control vehicular” (Migrante, comunicación personal, 2019).

En esta misma línea, los migrantes se expresan respecto a las condiciones de seguridad y vivienda: “no hay seguridad, no solamente relacionada con el tránsito sino la seguridad local, ya que viene gente de otros lados con costumbres distintas... Se puede transformar en una ciudad con rascacielos. Tampoco tenemos los servicios asistenciales y de salud como debe ser. Además, mucha gente no tiene vivienda” (Migrante, comunicación personal, 2019).

Esta falta de planificación en el abastecimiento de servicios públicos para la población residente se agrava con la llegada de turistas, ya que “algunas veces hay conflictos con los servicios, como el agua potable y la luz en el verano...” (Migrante, comunicación personal, 2019).

Se evidencia que las condiciones de los recursos base del destino turístico se encuentran en condiciones de desabastecimiento para la población en general, aumentando estos problemas en los meses de temporada turística.

Condiciones de los factores de atracción

En cuanto a los factores que atraen a turistas a Merlo, un migrante considera necesario invertir más en las tradiciones del lugar debido a que hay “una rica cultura para potenciarla... Antes había peñas y se han ido perdiendo...” (Migrante, comunicación personal, 2019). Desde el punto de vista del sector inmobiliario, está “el atractivo de la montaña... y no estamos explotándolo de manera que requeriría en otro país...” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019). Es decir, para este sector, la naturaleza necesita seguir explotándose, esto es, seguir construyendo. Así, se produce un proceso de tensión entre la utilización de la naturaleza como recurso turístico y su posible degradación por el aumento de la construcción en la zona.

De esta manera, queda claro que para un sector de la población como lo son los migrantes, es indispensable tener presentes las tradiciones en la oferta turística, mientras que para el sector inmobiliario las condiciones de atracción requieren de mayor explotación de las sierras, por lo tanto, mayores inversiones.

Dirección del destino

En referencia a la capacidad competitiva, las inversiones en Merlo se traducen mayoritariamente en alojamientos, tal como señala un entrevistado: “al crecimiento urbano lo veo excesivo... hoteles y cabañas hay miles, y por más que venga mucha gente no alcanzan a llenar tanto” (Migrante, comunicación personal, 2019). Se pone de manifiesto una necesaria actualización y diversificación de la oferta turística, ante tanta inversión en alojamientos por parte de los migrantes. A su vez, en la percepción de un agente inmobiliario se “necesita más explotación... hay destinos turísticos que están mucho más capacitados, actualizados...” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019).

Los prestadores de servicios turísticos, el sector público y el privado, evidencian falta de mejoras en su condición de competitividad sustentable, basados en la diversificación de su oferta turística.

Existencia de determinantes restrictivos o amplificadores

Uno de los determinantes restrictivos más críticos se relaciona con la falta de control sobre políticas públicas de cuidado de la naturaleza, es decir que, aunque hay leyes que la preservan, muchas veces no se cumplen: “a partir de una cierta cantidad de metros te exigen estudios de impacto ambiental...” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019). En esta misma línea, otro agente sostiene que “todas las zonas tienen impacto ambiental, no hacemos el estudio actualmente” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019).

Siguiendo la cuestión legislativa, actualmente en el área de turismo hay facilidades para la habilitación de alojamientos hoteleros y sobre todo parahoteleros. Los alojamientos turísticos en Merlo se regulan por la Ordenanza N° VIII- 0496-HCD-2012 que establece las características y tipologías de Hotel, Hostería, Motel, Residencial A y B, Cabañas, Apart -Hotel y Viviendas de Alquiler Turístico Temporario (VATT). Esta última es regulada asimismo por la Ordenanza VII-0102-HCD-1998 (701), la cual rige para todas las viviendas que se deseen alquilar para turistas, donde se establecen requisitos mínimos para su habilitación, como botiquín de primeros auxilios, extinguidor de incendios, disyuntor diferencial, disponer de agua caliente, mantener el inmueble en perfecto estado de conservación, contar con libro de pasajeros, y sistema de protección en piletas.

Analizando el marco regulatorio, detectamos la existencia de bajas barreras de entrada al sector turístico, debido a que los requisitos para la habilitación de alojamientos no resultan complicados.

En cuanto a la conectividad, Merlo cuenta con un amplio desarrollo de las rutas provinciales, así como la oferta de varias empresas de transporte de pasajeros regionales y nacionales. A su vez, se encuentra a 18 kilómetros del Aeropuerto Internacional Valle del Conlara. También, el gobierno provincial construyó un hospital y viviendas sociales, mejoró la conectividad Wi Fi y aumentó el tendido de gas natural, amplificando el potencial competitivo del destino.

Funcionamiento de los componentes del entorno micro

El elemento principal que incide de manera directa en el entorno competitivo micro de Merlo es la falta de políticas financieras para el desarrollo de productos que permitan diversificar la oferta turística, ya que “en cuanto a la financiación para las inversiones, no creo que el municipio otorgue facilidades, ponen más palos en la rueda todavía” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019). Por otro lado, el municipio recibe costos impositivos muy altos por las construcciones que se realizan, así lo dice un agente inmobiliario: “el municipio lo único que da son trabas, muy burocrático, los costos son elevadísimos como si estuviésemos construyendo en Miami... no tiene oferta de cosas, y han venido varios inversores y se terminaron yendo a otras provincias” (Agente Inmobiliario, comunicación personal, 2019). Se vislumbra así la falta de incentivos y los elevados costos por parte del municipio, para diversificar las inversiones, de acuerdo a los intereses del sector inmobiliario.

Otro componente micro crítico es el funcionamiento de las relaciones de cooperación entre residentes, donde la población nativa es vista como conservadora, según se explica “la gente nativa es muy pasiva, de campo... quedan muy pocos. Los que vinieron quisieron imponer, edificar y poner rubros que no eran para Merlo” (Migrante, comunicación personal, 2019). De esta manera, los migrantes que llevan más años en Merlo, perciben que las nuevas

corrientes migratorias vinieron para imponer y construir, produciéndose procesos de tensiones entre migrantes nuevos, residentes antiguos y habitantes nativos.

Funcionamiento de los componentes del entorno macro

Uno de los problemas globales que afectan la competitividad turística de Merlo, es su tendencia demográfica y las continuas construcciones en alojamiento. La Villa “entre el 2001 y el 2010, hizo un boom inmobiliario... después se fue amesetando... cada 10 años hay crisis y la gente no quiere poner su dinero en el banco... es la inversión en ladrillo típica y se ha ido invirtiendo para el lado del sector turístico, cabañero” (Colegio de Ingenieros, integrante nativo, comunicación personal, 2019).

Otra tendencia macro que repercute, pero de manera positiva, en la competitividad es la posibilidad de sostener la demanda turística todo el año mediante el aprovechamiento de los feriados y fines de semana largos. Según el último anuario estadístico de turismo de la Secretaría de Turismo y Cultura de Merlo (2018-2019), la ocupación hotelera y parahotelera durante los feriados largos de 2018, tuvo su pico máximo de 99,3% promedio en el fin de semana largo de Carnaval. El registro de menor ocupación correspondió al feriado puente por Año Nuevo, con promedio de 61,4%. Tomando los feriados largos del año incluyendo vacaciones de verano y de invierno, el promedio general de ocupación se ubicó en 77,2%, sin tomar las temporadas el promedio es de 79,2%.

Rentabilidad turística

Los datos nos muestran cómo la sobreoferta de alojamientos turísticos, hace que la demanda se disperse y la tasa de ocupación disminuya. Esta última es muy baja respecto a la cantidad de plazas disponibles a lo largo del tiempo. La ocupación por fuera de las fechas de temporada alta es baja, aun cuando la demanda continúa en aumento, afectando de esta manera la competitividad económica del destino, ya que la mayoría de los migrantes invierte en alojamiento.

Consideraciones finales

Esta investigación se dedicó a conocer cómo el proceso de crecimiento urbano en un destino turístico de sierras con migración de amenidad, repercute en la competitividad turística sustentable.

El manejo del crecimiento del destino en un principio se llevó a cabo por los propios nativos, pero actualmente está dado por inversiones individuales privadas que, conjuntamente con el Concejo Deliberante y el municipio, hacen que los productos urbanos, como barrios cerrados,

avancen urbanizando zonas tradicionalmente de producción agropecuaria, generando presiones en el suelo y los recursos.

La localización de las inversiones se produce mayoritariamente en zonas alejadas del centro, generando una ciudad extensa más allá de su ejido. Esta orientación es impulsada por agentes inmobiliarios, que buscan eludir controles basados en ordenanzas locales, y urbanizar cerca de barrios sociales que cuentan con infraestructura y servicios.

Al estudiar los factores que inciden en el crecimiento urbano, se evidencia una búsqueda de ganancia por parte de los actores que tienen la capacidad de orientar ese proceso de crecimiento. El desigual acceso a la vivienda es una consecuencia de esta forma de producción de la ciudad. Surge también como relevante el contexto económico del país con las distintas devaluaciones, que hace que los valores de las tierras sean cada vez mayores.

El análisis de los resultados de la investigación a partir del modelo de competitividad de Crouch y Ritchie, demuestra el desabastecimiento de servicios públicos e infraestructura. La asociación de la actividad inmobiliaria con la inversión en turismo es intensa. La radicación de inversiones se traduce mayormente en construcción de alojamientos y segundas residencias. Además, las barreras de entrada de nuevos competidores son muy bajas, por lo que se pone en peligro la competitividad económica de las inversiones existentes.

La relación entre crecimiento demográfico acelerado y un mercado inmobiliario con particularidades condiciona la competitividad sustentable, reflejando la necesidad de revertir las problemáticas con la intervención del Estado.

Limitaciones y recomendaciones

Se evidenció una falta de información estratégica con respecto a las migraciones por parte del Estado. Para la generación de estos datos se requiere implementar una herramienta de seguimiento de nuevos migrantes, por ejemplo, a través de la aplicación de una encuesta a hogares, o del registro de las operaciones inmobiliarias y llevando un conteo de los permisos de habilitación de obras.

El acceso a la vivienda es el tema social más crítico. El municipio podría crear un inventario de control de precios de viviendas para residentes, imponer una carga fiscal sobre la compra de segundas residencias, adoptar un sistema progresivo de impuestos para compensar los usos ineficientes que se hacen de los recursos y por el aumento de precio del suelo proveniente de las obras públicas. Por su parte, desde el sector turístico municipal se evidencia falta de fomento a la innovación, de manera que se necesita que se diversifique la matriz productiva.

Se hace indispensable crear condiciones para la participación de todos los actores locales, mejorando la competitividad en el aspecto social, institucional y empresarial. También es preciso reflotar el plan de desarrollo local de Merlo, el cual se desarrolló hace más de una década y nunca se implementó, adecuándolo a la realidad actual y contemplando la competitividad sustentable.

Referencias bibliográficas

Anuario estadístico de turismo 2018-2019. (2019). Secretaría de Turismo y Cultura del Municipio de Villa de Merlo.

Arriola, M. F., Ciccarone, M. I. y Leiva, F. (2023). Villa de Merlo, un mosaico complejo de territorialidades en disputa. En *Destinos post turísticos: genealogía de la construcción territorial de nueve -post- turísticos argentinos* (pp. 67-79). Nueva Editorial Universitaria.

Becerra, E. y Renaudo, J. (2005). *Afrontando los obstáculos desde el territorio [ponencia]*. 7º Congreso de Estudios del Trabajo. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina.

Casaretto, E., Flores, M., Miranda, L., Rosales, S. y Zarate, V., (16-18 de mayo de 2018). *Caracterización del sector empresarial turístico de Villa de Merlo, San Luis, generado a partir de la migración de amenidad [ponencia]*. II Congreso de Serranías. Universidad Nacional de San Luis. Merlo, Argentina.

Cortes Soto, I., Escobedo Idelfonso, V., López López, A., Osorio García, M. y Vanessa, A. (2015). El turismo residencial en Malinalco. Un destino rural del interior de México. *Teoría y Praxis*, (17), 37-70.

Costamagna, N. L. (2019) *Historia de la Villa de Merlo: siglos XVIII y XIX*. Autoedición.

Costamagna, N. L. y Costamagna, J. (2012). Capítulo II: el proceso fundacional de Merlo. Tres estudios históricos. Los pioneros del faldeo de los Comechingones. Semblanza en las familias que dieron origen a las localidades de Merlo a Papagayos. En: J. M. Costamagna, *Tres Estudios Históricos* (11-100). 1era ed. Ed. SLL- San Luis Libro, San Luis.

Crouch, G. I. y Ritchie, J. R. B. (2003). *The competitive destination: A sustainable tourism perspective*. *Cab International*.

De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Revista Nueva Sociedad*, (212), 82-96.

Domínguez Martínez, L., Martí Ciriquián, P. y Nolasco Cirugeda, A. (2016). Turismo residencial de extranjeros en la Costa Blanca: su manifestación territorial y estudio de casos representativos. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. (20), 547. <https://doi.org/10.1344/sn2016.20.17170>

Hollmann, E., Gallego, E., Marenzana, N., Molins, C., Otero, A., Sánchez Pascal, N., Vega y F. Villaverde, D. (28-29 de octubre de 2010). *Pos Turismo y cambios territoriales en British Columbia y Alberta en Canadá y en el Corredor de Siete Lagos*. Neuquén, Argentina [ponencia]. Jornadas Argentino Canadienses de Políticas Regionales. Intercambios de Visiones y Experiencias. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010. Censo del Bicentenario*. INDEC.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2022). *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2022. Resultados provisionales*. INDEC.

Ley Nº IX-0332-2004 (2004). Creación del Parque Presidente Perón. Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. 14 de abril de 2004.

Ley Nº XII-0350-2004 (2004). Ejidos Municipales. Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis. 5 de octubre de 2004.

Ordenanza NºVIII-0496-HCD-2012 [Honorable Concejo Deliberante de Merlo]. Alojamientos Turísticos. 15 de agosto de 2012.

Ordenanza NºVII-0102-HCD-1998 (701) [Honorable Concejo Deliberante de Merlo]. Viviendas de Alquiler Temporario Turístico (V.A.T.T) . 28 de octubre de 1998. <https://hcdvillademerlo.com/index.php/2016/03/28/reglamenta-vivienda-de-alquiler-temporario-vatt/>

Otero, A. (2001). Manejo del crecimiento de destinos turísticos de montaña: Whistler, British Columbia, Canadá - San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina. *Aportes y Transferencias*, 5(2), 95-112.

Otero, A. y González, R. (24-26 de septiembre de 2014). *Repensando el desarrollo de destinos turísticos: del valor centrado en el uso del suelo a la valorización de la creatividad para la innovación* [ponencia]. VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística. Neuquén, Argentina.

Pontes, M., García-Marín, R. y Moreno-Muñoz, D. (2020). Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*. 46(137), 135-156. <https://doi.org/10.7764/2853>

Ramé, M. (15-17 de octubre de 2015). *El impacto físico funcional de los complejos turísticos en el territorio, en el Bio-Corredor Comechingones, provincia de San Luis*. VII Simposio Internacional y XII Jornadas Nacionales de Investigación - Acción en Turismo CONDET. Congreso Internacional de Turismo – ANET. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, Argentina.

Stefanick, L., González, R. y Sánchez Pascal, N. (2012). En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 21(5).

Trivi, N. A. (2018). *Territorialidad de la actividad turística y producción del paisaje en la Argentina neodesarrollista: Transformaciones territoriales, discursos e imágenes en Villa de Merlo y el noreste de la provincia de San Luis* [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de La Plata] <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/66020>