

Los impactos socioespaciales del turismo y las migraciones por amenidad en San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina (2001-2022)

Javier Eduardo Serrano Besil¹
Gabriela Landini²

Resumen: Desde fines del siglo XX, San Martín de los Andes se ha transformado como consecuencia de una creciente hibridación de prácticas turísticas y residenciales y su relación con el mercado inmobiliario. El objetivo de este artículo es analizar la (re)producción de desigualdades socioespaciales en la localidad como consecuencia de estos procesos entre 2001 y 2022. El abordaje metodológico propuesto es mixto; incluye análisis cualitativo de documentos de planificación territorial, así como relevamiento de diarios, combinado con el análisis de los censos nacionales y estadísticas sobre construcción y viviendas elaboradas por la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de Neuquén (DPEyCN). Las características del mercado inmobiliario, distorsionado por las movidades de sectores medios-altos y altos en conjunción con una escasez de suelo urbano, dificulta el acceso de la población a la vivienda.

Palabras-claves: mercantilización; desigualdades; turismo; mercado inmobiliario; Patagonia.

Os impactos socioespaciais do turismo e das migrações de lazer em San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina (2001-2022)

Resumo: Desde o final do século XX, San Martín de los Andes foi transformado como resultado de uma crescente hibridização de práticas turísticas e residenciais e sua relação com o mercado imobiliário. O objetivo deste artigo é analisar a (re)produção das desigualdades socioespaciais na localidade como consequência desses processos entre 2001 e 2022. A abordagem metodológica proposta é mista; inclui a análise qualitativa dos documentos de ordenamento do território, bem como o levantamento de jornais, combinado com a análise dos censos nacionais e das estatísticas de construção e habitação elaboradas pela Direção Provincial de Estatística e Censos de Neuquén (DPEyCN). As características do mercado imobiliário, distorcidas pela mobilidade dos setores médio-alto e alto aliadas à escassez de terrenos urbanos, dificultam o acesso da população à habitação.

Palavras-chave: mercantilização; desigualdades; turismo; mercado imobiliário; Patagônia.

The socio-spatial impacts of tourism and amenity migration in San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina (2001-2022)

Abstract: Since the end of the twentieth century, San Martín de los Andes has been transformed as a result of a growing hybridization of tourist and residential practices and their relationship with the real estate market. The aim of this article is to analyse the (re)production of socio-spatial inequalities in the locality as a consequence of these processes between 2001 and 2022. The proposed methodological approach is mixed; it includes qualitative analysis of territorial planning documents, as well as a survey of newspapers, combined with the analysis of national censuses and statistics on construction and housing prepared by the Provincial Directorate of Statistics and Censuses of Neuquén (DPEyCN). The characteristics of the real estate market, distorted by the mobility of medium-high and high sectors in conjunction with a scarcity of urban land, makes it difficult for the population to access housing.

Keywords: commodification; inequalities; tourism; real-estate market; Patagonia.



Como citar este artigo: Serrano Besil, J. & Landini, G. (2026). Los impactos socioespaciales del turismo y las migraciones por amenidad en San Martín de los Andes, Neuquén, Argentina (2001-2022). *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades*, 9(17), e54556. <https://doi.org/10.26512/patryter.v9i17.54556>.

Recibido: 29 de noviembre de 2024. **Aceptado:** 03 de febrero de 2025. **Publicado:** 01 de enero de 2026.

¹Becario postdoctoral CONICET, Universidad de Buenos Aires, Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2058-5857>. E-mail: jserranobesil@gmail.com.

²Becaria doctoral CONICET, Universidad de Buenos Aires, Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9226-5118>. E-mail: gabriela.landini@uba.ar.

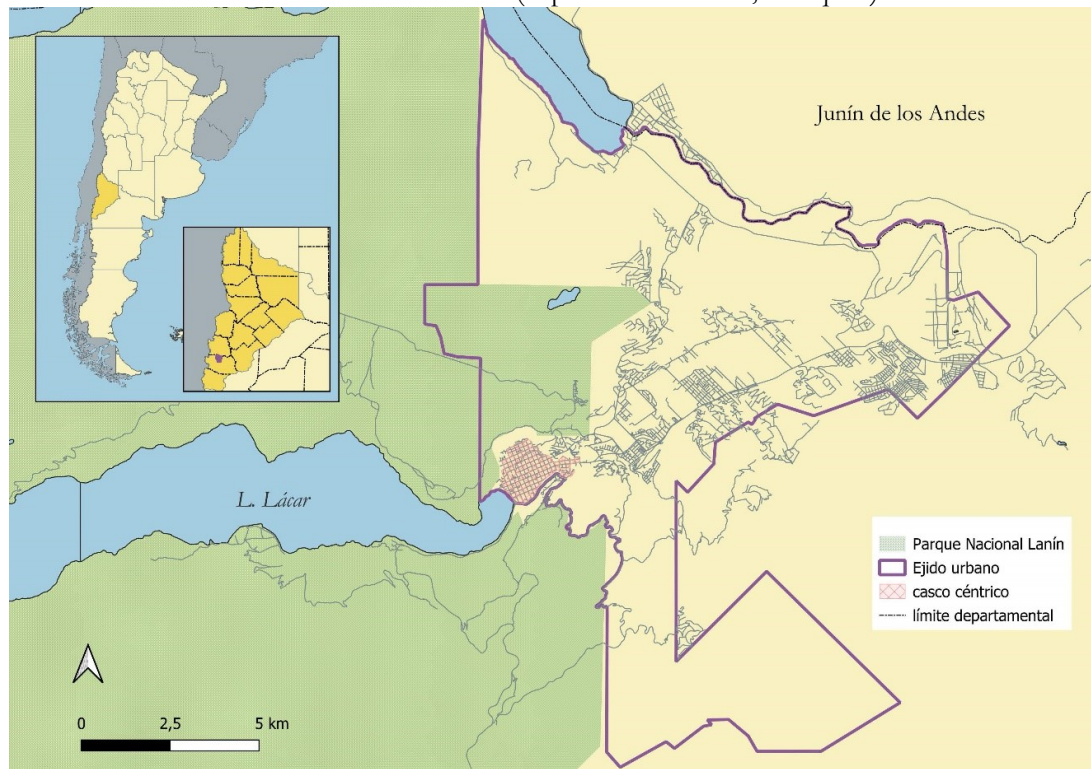
1. Introducción

En las localidades cordilleranas del norte patagónico, el crecimiento demográfico y urbano adquiere rasgos particulares por su vínculo con el turismo. Este se configura principalmente a través de un proceso de patrimonialización y mercantilización de la naturaleza. En la región, el inicio del turismo se remonta a la creación de áreas naturales protegidas durante la década del treinta (Núñez, Matossian & Vejsbjerg, 2012). Los parques nacionales fueron concebidos como espacios aislados en donde la naturaleza pudiera permanecer “virgen” o “intocada” para ser admirada (Diegues, 2000). La construcción de entornos como atractivos turísticos implicó un gradual proceso de mercantilización, entendida como la producción material y simbólica de la naturaleza para su circulación en el mercado (Prudham, 2009; Smith, 2020). La organización inicial del espacio turístico norpatagónico se produjo en términos de lo que Sánchez (1991) denomina un proceso de doble funcionalización complementaria, es decir, la producción diferenciada de un espacio destinado directamente al ocio, las áreas protegidas, y uno destinado a la provisión de los servicios para ejercer dicho disfrute, los centros urbanos. A este proceso se debe agregar que, desde fines del siglo XX, las

localidades andinas de la Patagonia argentina se convirtieron en centros de atracción para sectores urbanos de mediano y alto poder adquisitivo que se desplazaron en busca de una vida más “tranquila” y en “contacto con la naturaleza”.

San Martín de los Andes es una ciudad en el sur de la provincia de Neuquén (figura 1). Tras la creación del Parque Nacional Lanín (1937), su función productiva primaria se reestructuró consolidándose en las décadas siguientes como un centro turístico (Landini, 2020). La extensión del área protegida y la topografía del territorio limitaron la cantidad de suelo disponible para la extensión de la mancha urbana. Esta escasez generó que el mercado inmobiliario, impulsado por el crecimiento de las demandas de la población y del turismo, presionara sobre las escasas tierras intersticiales, periurbanas y rurales. Además, las normas urbanísticas vigentes en la localidad imposibilitaron la densificación del área central con efectos notables sobre el precio de la tierra. El desarrollo turístico y las migraciones por amenidad han distorsionado el mercado inmobiliario, dificultando el acceso al hábitat de la población que no puede costear los precios estructurados en el mercado formal, dando como resultado, una situación de reiteradas declaraciones de emergencia habitacional.

Figura 1
San Martín de los Andes (departamento Lácar, Neuquén).



Fuente: elaboración propia, 2024.

El objetivo de este trabajo es analizar y determinar los impactos de la relación entre el turismo y el mercado inmobiliario en la (re)producción de desigualdades socioespaciales en San Martín de los Andes durante las primeras décadas del siglo XXI. El abordaje metodológico propuesto es mixto. La estrategia cualitativa, se basa en el análisis de documentos de planificación territorial, así como relevamiento de diarios locales y regionales, así como entrevistas semiestructuradas a referentes del mercado inmobiliario y del sector público. Estas se combinan con una aproximación cuantitativa a través de los microdatos de los censos nacionales publicados por INDEC y los relevamientos sobre construcción, viviendas y población en la ciudad elaborados por la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de Neuquén (DPEyCN).

El artículo está organizado en cuatro partes. En la primera, se realiza una aproximación a la relación entre rentas del suelo urbano y las migraciones por amenidad. En la segunda, se desarrolla un acercamiento histórico a los movimientos migratorios y la configuración de la estructura urbana de San Martín de los Andes. Allí se describe el proceso por el cual se fue produciendo la ciudad a lo largo de las últimas cuatro décadas, con énfasis en el rol de la consolidación de su perfil turístico y de las migraciones en el crecimiento demográfico, con especial atención a las producidas luego del 2001. En la tercera, se analizan las formas diferenciadas en el acceso al hábitat de la población como resultado de los procesos descritos previamente.

2. Turismo, migraciones por amenidad y mercado inmobiliario

La renta del suelo debe su existencia al uso capitalista del espacio y a las sobreganancias de localización por la repartición desigual de los precios del suelo (Topalov, 1979). Siguiendo a Jaramillo (2009), podemos sintetizar los diferentes tipos de rentas que actúan sobre el suelo urbano en dos categorías. Las rentas primarias, que emergen de las características materiales y atributos sociales particulares de cada parcela en la estructura urbana de la ciudad (la cercanía a las redes de servicios, los usos habilitados, la constructibilidad y la renta de las tierras rurales próximas que determina el valor más bajo sobre el que se estructura la renta del suelo urbano). Las secundarias, por su parte, están vinculadas con las apropiaciones, usos y consumos del marco construido e indican el valor adicional que se puede pagar por obtener una localización que posibilite el mejor desarrollo del uso perseguido.

Ambas están permanentemente actuando de manera conjunta sobre la totalidad de los lotes en una ciudad. Además, no son estables, se transforman en el tiempo y su dinámica está acompañada con las transformaciones sociales y económicas de cada territorio en cada momento particular.

La capitalización de la renta se convierte en el precio del suelo urbano, que está ligado a la ciudad heredada y a la distribución de las actividades de producción y consumo (Scheuingart, 1988). Según Jaramillo (2009), en el largo plazo, éste ha mostrado una tendencia constante al alza. Sin embargo, en el mediano y corto plazo las oscilaciones en su valor están acompañadas con movimientos coyunturales generales (que afectan al conjunto de parcelas) o particulares (que afectan a lotes específicos). Los del primer tipo pueden deberse a un ciclo expansivo de la actividad económica de la ciudad. El segundo tipo, en cambio, puede tener origen en un cambio en la normativa que autorice el uso urbano, un uso específico o la capacidad de densificación de una porción de suelo. En ambos casos son inducidos por las oscilaciones de otras esferas conectadas con el mercado de tierras urbanas. La edificación es la articulación primaria del suelo urbano. La vivienda, considerada como una mercancía, es el resultado de un proceso productivo y está fijada en el suelo. Por tanto, sus características están vinculadas con la posición que ocupa en la estructura de la ciudad. La localización debe pensarse como uno de los factores diferenciales que definen no solo el precio, sino también los atributos que adquieren con relación a quienes las habitan. De esta condición se deduce que inmuebles con las mismas características materiales puedan tener, y a menudo tengan, valores distintos en relación a los atributos simbólicos, sociales y materiales determinados por su localización.

La ciudad capitalista puede ser pensada como un mosaico de usos y precios del suelo. A pesar de que una porción significativa del suelo urbano está destinada a la habitación, el problema de la vivienda es, esencialmente, su penuria (Castells, 1972). Esto está en el origen de la contradicción esencial de la ciudad capitalista porque la ciudad es el marco de la ganancia y al mismo tiempo un producto para obtener ganancia (Topalov, 1979). Los precios heterogéneos de la vivienda en el mercado sostienen mecanismos diferenciados de acceso a través de los cuales se reproducen espacialmente las desigualdades socioeconómicas y se generan formas de distinción social. En consecuencia, "la vivienda, por encima de su escasez global, es un bien diferenciado que presenta toda una gama de características que determinan los roles, los niveles y las pertenencias simbólicas de sus

habitantes” (Castells, 1972, p. 179). La localización no solo interviene en el precio, sino que esta establece los atributos y oportunidades de acceso a servicios de educación, salud, trabajo, empleo y en general todos los componentes de la vida social (Di Virgilio & Perelman, 2014; Segura, 2014).

En los centros turísticos, el mercado inmobiliario adquiere dinámicas específicas, especialmente como consecuencia de la creciente hibridación y superposición de prácticas turísticas y residenciales. La emergencia del paradigma de las movilidades (Sheller & Urry, 2006) durante el último cambio de siglo inauguró nuevas perspectivas y métodos aplicables a los estudios en turismo, para incluir una diversidad de prácticas en las que se diluye la dicotomía entre trabajo y ocio (Cohen, Duncan & Thulemark, 2015; Coles, Duval & Hall, 2005). Estos desplazamientos fueron abordados durante la década de los noventa bajo la conceptualización de migraciones por amenidad (Moss, 1994), a la que se incorporó más tarde la noción de migraciones por estilo de vida desde los estudios europeos (Benson & Osbaldiston, 2014). Estas se caracterizan por responder a razones asociadas a la valoración positiva que se hace sobre las condiciones de vida en espacios rurales o pequeñas y medianas ciudades desde grandes centros urbanos (Abrams, Gosnell Gill & Klepeis, 2012). La ampliación del fenómeno de las segundas residencias como soporte para actividades de ocio llevó, a inicios de los años 2000, a un debate sobre la forma de caracterizar estas nuevas prácticas bajo la noción de turismo residencial, especialmente en España, donde ha impulsado profundas transformaciones en el paisaje (García, 2005; Aledo, 2008). El turismo residencial ha evolucionado más allá de la simple autoconstrucción de segundas residencias, involucrando ahora a promotores inmobiliarios que desarrollan condominios, resorts y megaproyectos de lujo, que a menudo incluyen instalaciones de gran envergadura. Fenómenos de este tipo se replican en algunos países latinoamericanos como México (Hiernaux, 2005), Costa Rica (Noorloos, 2013) y Ecuador (Gascón, 2019), lugares elegidos durante las últimas décadas por retirados norteamericanos, en los que los impactos sociales y culturales se multiplican al entrar en tensión con comunidades campesinas que los habitan (Cañada & Gascón, 2016). Algunos autores consideran insuficiente la noción de turismo residencial para dar cuenta de una realidad social en la que se entremezclan formas de movilidad que dan lugar a multitud de tipos de turistas, residentes y migrantes, prefiriéndose el concepto de movilidades residenciales, ya sea de amenidad (Lardiés, 2010) o

por motivos de ocio (Huete & Mantecón, 2010; Mantecón, 2017).

En Argentina, el proceso de transición residencial de centros turísticos ha sido abordado a partir de estudios de caso en diferentes regiones del país. En estos se destacan las contradicciones que surgen por el avance del negocio inmobiliario (González, Otero, Nakayama & Marioni, 2009; González, 2023; Rainer & Malizia, 2014; Trivi, 2018). El amplio espectro de movilidades fluidas en las que se disuelve la distinción entre turismo y migración deriva en la aparición de una heterogeneidad de soluciones habitacionales. Al mismo tiempo, la gran afluencia de turistas y migrantes –ya sea temporales o permanentes– es un factor que induce a la especulación con el precio del suelo en estos lugares. Así, en territorios de “alto valor paisajístico”, la presencia de urbanizaciones exclusivas se ajusta al fenómeno de estetización de las políticas de exclusión analizado por Duncan & Duncan (2001), en tanto los paisajes se vuelven posesiones que juegan un rol activo en la performatividad de las identidades sociales de elite. Por último, la irrupción de plataformas como Airbnb es un factor relevante de incidencia en el mercado inmobiliario global, como nueva forma de valorización inmobiliaria en el contexto de reestructuración del régimen de acumulación del capitalismo financiero (Lerena, Rodríguez, Sabán & Guzmán, 2024). Se ha analizado su impacto en las pautas de consumo de alojamiento turístico (Ortuño & Jiménez, 2019) y en los mercados locales de vivienda, en los que se produce su traslado del alquiler residencial al alquiler turístico, con una considerable reducción de la oferta de viviendas disponibles para residentes (Yrigoy, 2017).

3. Caracterización del crecimiento demográfico y urbano sanmartinense en perspectiva histórica

San Martín de los Andes es la localidad cabecera del departamento Lácar, en el sur de la provincia de Neuquén (figura 1). Fue fundada en 1898 como consecuencia del avance militar del Estado argentino sobre la Patagonia y en el marco de la delimitación de la frontera con Chile. Su ubicación fue elegida de manera estratégica, situando el casco urbano a orillas del lago Lácar, enclavado en el valle entre los cerros Comandante Díaz y Curruhuinca (figuras 1 y 3). El pueblo se estructuró en un primer momento como centro de provisión de servicios para un área dedicada preminentemente a la ganadería vacuna y a la explotación forestal para el consumo interno. El turismo fue impulsado inicialmente por la creación

del Parque Nacional Lanín en 1937. La valorización del entorno natural fue acompañada de una fuerte regulación de la población y de las actividades productivas en las áreas rurales. Se procuraba mantener intacta la naturaleza construida como “virgen”, mientras que la oferta de servicios indispensables para la práctica turística, principalmente la hotelería, se concentró en el casco urbano (Landini, 2020). A partir del proceso de provincialización (1955), las políticas del estado neuquino tendieron a definir al turismo como eje de desarrollo territorial. Se priorizaron intervenciones en la zona sur, principalmente mejoras en infraestructura de conexión y hotelera.

La década de 1970 fue un periodo de importantes transformaciones. En 1972 se inició la construcción del aeropuerto Chapelco y de los medios de elevación en el centro de esquí. La práctica de deportes invernales fue uno de los principales atractivos de este destino concebido, desde sus inicios, para la clase alta argentina. En el período intercensal 1970-1980, el departamento Lácar experimentó una variación porcentual de la población de 75,8%, pasando de los 8.073 habitantes a los 14.193 (INDEC, 1980). La ciudad se transformó a través de las obras impulsadas por las políticas provinciales, como el asfaltado de la ruta nacional 234 (hoy ruta 40) la construcción del hospital zonal, la terminal de ómnibus, del hotel del Instituto de Seguridad Social de Neuquén y hotel y casino Sol de los Andes (Lovato, Gingsins & Solanas, 2014). Además, el otorgamiento de créditos hipotecarios para el sector turístico, especialmente hotelero, impulsó el crecimiento del parque inmobiliario en el centro de la ciudad. A las necesidades de la actividad turística se sumó el

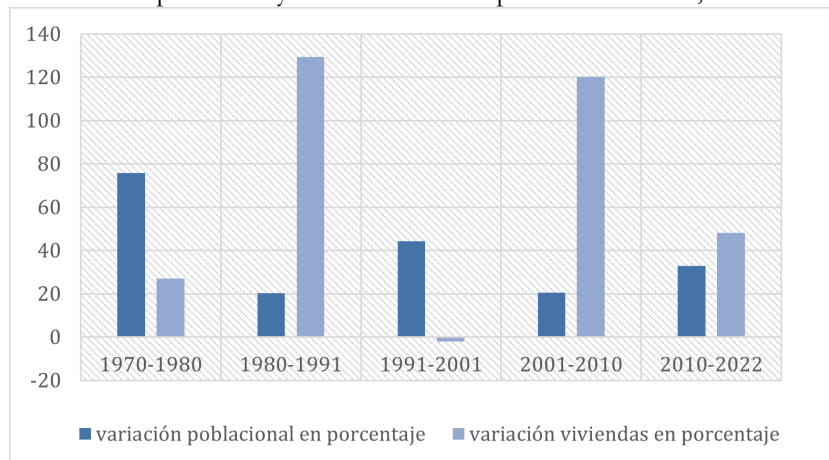
crecimiento demográfico como factor de presión sobre la tierra urbana. La cantidad de viviendas pasó de 1.833 en 1970 a 2.330 en 1980 (DPEyCN). En la zona céntrica se produjo un crecimiento no planificado a través de la extensión de asentamientos espontáneos en las laderas del Cerro Curruhuinca en tierras pertenecientes al Parque Nacional Lanín (Lovato et al., 2014). También empezaron a construirse los primeros barrios fuera del centro de la ciudad, en dirección norte y este, siguiendo el eje trazado por la ruta nacional 40.

3.1. De migraciones económicas a migraciones por amenidad

El crecimiento demográfico, ha tenido un importante aporte migratorio. Por un lado, se destaca el histórico vínculo con Chile, dada la ubicación fronteriza de la localidad. Desde fines del siglo XX, la mayor afluencia de migrantes trasandinos estuvo motivada por la expulsión ocasionada en el contexto político y económico de la dictadura de Pinochet (1973-1990) (Matossian, 2021). A la migración internacional se suman, durante este periodo, las migraciones internas. En 1991, un 11,1% de la población del departamento Lácar había nacido en un país limítrofe, mientras que un 25,8% lo hizo en otra provincia (INDEC, 1991). Cabe destacar que, dada la característica limítrofe de este territorio, existen destacamentos de fuerzas armadas y de seguridad que contribuyen a este componente migratorio. Por último, a fines del siglo pasado, empieza a tener cada vez mayor participación la llegada de los migrantes por amenidad o por estilo de vida.

Figura 2

Variación intercensal de población y viviendas en el departamento Lácar, medido en porcentajes.



Fuente: Elaboración propia con base en los datos proporcionados por INDEC, 2001, 2010 y DPEyC, 2024.

Entre los censos de 1991 y 2022 se registró un aumento en la población del departamento Lácara de más del 200%, pasando de 17.085 a 39.870 habitantes. Durante este periodo, el aporte migratorio se hace cada vez más visible, no solo por el aumento cuantitativo de la población, sino por las transformaciones que se producen en el espacio como consecuencia del tipo de productos inmobiliarios que surgen y por el dinamismo que adquiere este mercado. Las migraciones por amenidad han tenido importantes implicancias en el mercado inmobiliario de toda la región, contribuyendo a un proceso de aumento de la demanda y del precio del suelo, además de la profundización de disputas territoriales (Otero & González, 2020).

Los estudios realizados por Nakayama & Marioni (2007) y Conterno (2014) permiten realizar una distinción de los migrantes en la zona de acuerdo con su período de arribo, motivaciones, recursos y la inserción en la economía local. Los autores destacan la diferencia entre los migrantes de la década de 1980 –atraídos por las oportunidades en el sector turístico en crecimiento– y los posteriores, en los que adquirió un mayor peso la participación de sectores socioeconómicos medio-altos y altos, que se desplazaron movidos por la crisis y la inseguridad en sus ciudades de origen. En este caso, incidió asimismo un “deseo de invertir en un lugar valioso escénicamente, que cuenta además con una buena dotación de equipamiento y servicios de toda clase” (Nakayama & Marioni, 2007, p. 123).

3.2. Límites y factores condicionantes para el crecimiento urbano

Pese al notable aumento poblacional, el crecimiento urbano de San Martín de los Andes se encuentra limitado por una serie de factores de diversa índole que condicionan la orientación y la forma en la que se extiende la ciudad. El área se caracteriza por la coexistencia de una multiplicidad de jurisdicciones. Como se observa en la figura 1, el ejido municipal limita con el Parque Nacional Lanín, tierras dependientes del estado provincial y el ejido de la vecina localidad de Junín de los Andes). El territorio presenta una variedad geomorfológica en la que predomina el relieve montañoso con algunas zonas de planicie (figura 3). La topografía presenta importantes contrastes, con pendientes pronunciadas y una variación entre altitudes mínimas y máximas que oscilan entre los 900 y 1.900 msnm (Kalmbach, 2015). El casco céntrico se emplaza a orillas del lago Lácara en un valle de origen glaciario y es recorrido por el arroyo Pocahullo, que desagua en el primero. Hacia el oeste, la presencia del parque nacional imposibilitó históricamente la extensión de la mancha urbana. En líneas generales, San Martín creció a lo largo de la ruta nacional 40 con dirección a Junín de los Andes, sobre una zona de tierras llanas urbanizables, aunque con zonas de elevados índices de anegabilidad por la presencia de mallines o humedales, como en el caso de la Vega Plana.

Figura 3

Casco céntrico de San Martín de los Andes visto desde uno de sus principales accesos.



Fuente: Cuenta oficial de Instagram de la Secretaría de Turismo de San Martín de los Andes (https://www.instagram.com/sanmartindelosandes_arg/)

Figura 4
Calle céntrica de la ciudad.



Fuente: <https://www.istockphoto.com/es/fotos/provincia-de-neuqu%C3%A9n>.

A la escasa disponibilidad de suelo urbanizable, se suma como otro limitante la normativa urbanística. Como se señaló, el aumento de la construcción empezó a hacerse notar en el casco céntrico, impulsada por el turismo durante el último cuarto del siglo XX. Lovato Et al., (2014) señalan que, debido a que el municipio no contaba con un código de edificación, se produjo, en un primer momento, una ruptura estética entre la arquitectura regulada por Parques Nacionales y la de los nuevos emprendimientos. A fines de los años setenta se empezó a hacer patente el impacto de estas nuevas construcciones y surgieron los primeros antecedentes de regulación. En la década de 1990, se elaboró un plan urbanístico y de ordenamiento territorial municipal (ordenanza n°2210/1996). Las directrices de este plan parten del objetivo de mantener “el carácter de pueblo o aldea de montaña del casco central de San Martín de los Andes” (art. 18), para lo cual se creó la declaratoria de “Paisaje Protegido”. La ordenanza estableció un límite de 9,5 metros o cinco plantas de altura máxima para las edificaciones que se mantiene, con pocas variaciones, hasta la actualidad (figura 4). El desajuste entre aumento poblacional y capacidad de expansión del parque inmobiliario es un elemento clave para comprender algunas de las características que adquirieron el crecimiento urbano y el mercado inmobiliario de la localidad.

Sprechmann (2013) destaca seis modos de expansión de la ciudad desde el cambio de siglo: por densificación controlada en el área central, por

consolidación de los viejos barrios “insulares” de la Vega, por ocupación de los faldeos de la Vega Plana, por nuevos desarrollos camino al aeropuerto, por el surgimiento de nuevos productos urbanísticos cerrados en áreas periféricas y, finalmente, por la ocupación informal. El contexto actual en la ciudad da cuenta de una promoción inmobiliaria cada vez más volcada a tipologías de vivienda que hacen un uso extensivo del espacio, al priorizarse la construcción de casas unifamiliares con amplios jardines y vistas abiertas, con un claro vínculo con las recientes movilidades híbridas turístico-residenciales. De esta manera, los barrios más lujosos están alejados del centro de la ciudad e incluso de otros barrios. A ello se suma otro factor que influye en el aumento de este tipo de producto inmobiliario en el mercado. El periodo de post convertibilidad abierto por la crisis que estalló en Argentina en el 2001 se caracteriza por un aumento en el traslado de capitales al sector inmobiliario como estrategia de resguardo de valor o como inversión para la búsqueda de ganancias en lugares con un fuerte dinamismo y precios altos, como es la Norpatagonia andina. En este contexto, se generan escenarios de marcada desigualdad socioespacial.

4. Impactos socioespaciales y desigualdades en San Martín de los Andes

Se señaló previamente que la contradicción propia de la urbanización capitalista radica en que la

ciudad es, al mismo tiempo, el marco de la ganancia y una mercancía producida para obtener ganancias. Las inversiones inmobiliarias se concentran en aquellas que generan una mejor rentabilidad y esto no suele estar vinculado con respuestas habitacionales accesibles para la mayor parte de la población. En San Martín de los Andes el mercado, distorsionado por las demandas de sectores con elevado poder adquisitivo, se volcó hacia desarrollos de alto valor y baja densidad, destinados al consumo de lujo aún frente a la escasez de suelo urbanizable. En este apartado se propone analizar los impactos socioterritoriales de este proceso y su incidencia en la generación de desigualdades en la localidad.

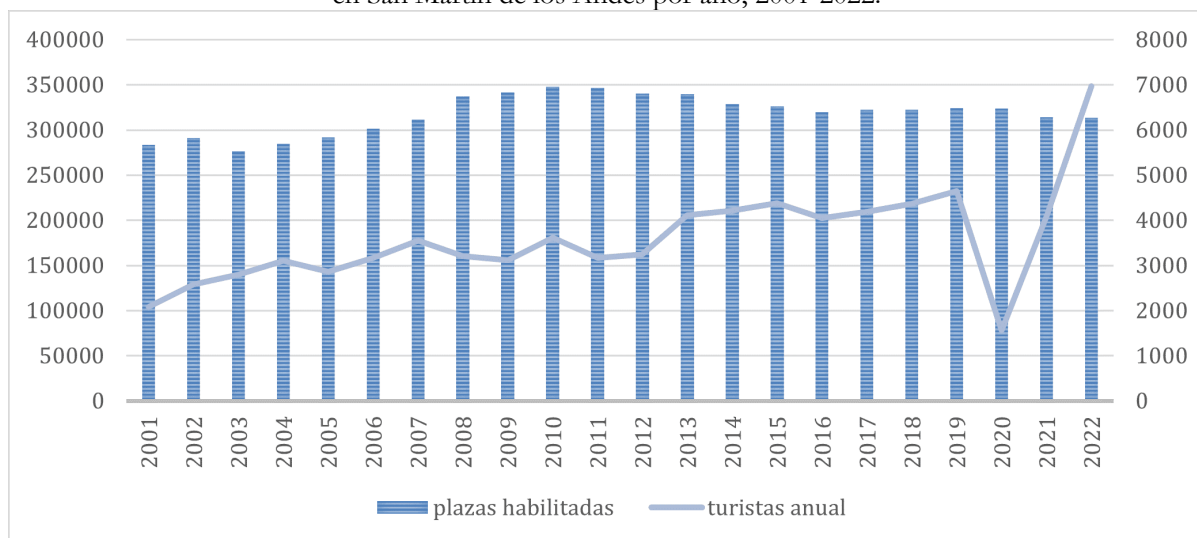
4.1. El rol del turismo y las migraciones por amenidad en el mercado inmobiliario

San Martín de los Andes es el destino turístico más importante de la provincia de Neuquén. En el periodo de 2001-2022, la cantidad de turistas que se alojaron en la ciudad presentó una tendencia al alza, exceptuando la abrupta caída durante la pandemia de COVID-19 (figura 5), aunque ésta fue seguida de una suba significativa, alcanzado un máximo de casi 350 mil turistas en 2022 (Ministerio de Turismo de la Provincia de Nuequén, 2024). Los niveles más altos de factor de ocupación se registran en la temporada estival, en los meses de enero y febrero (con picos por encima del 70%), seguidos por los meses de julio y agosto, en la temporada invernal (con niveles algo menores, pero que de igual manera alcanzan máximos

cercanos al 60%) (MSMA, 2022). La mayor parte de los turistas que recibe la ciudad son de origen nacional, mientras que aproximadamente un tercio son extranjeros, principalmente de Brasil y de Chile; además, el público ha sido tradicionalmente familiar, lo que explica la existencia de un porcentaje importante de alojamientos tipo apart y cabañas (comunicación personal con funcionario de la Secretaría de Turismo, 19 de mayo de 2022).

Actualmente, la localidad cuenta con 6.313 plazas habilitadas, que se distribuyen en 170 establecimientos, entre hoteles (35,8%), apart hoteles (29%), hosterías o posadas (17%), cabañas (15,6%) y albergues o hostels (2,6%) (Ministerio de Turismo de la Provincia de Nuequén, 2024). El aumento sostenido de la capacidad hotelera ha sido acompañado de un notorio incremento de los alojamientos informales. Se estima que la oferta de plazas en el mercado informal equipara al de los alojamientos habilitados, según denuncian en los medios miembros de la Asociación Hotelera Gastronómica de la localidad (Agenda Económica, 2023). De acuerdo con datos de la plataforma AirDNA, existen más de mil alojamientos ofertados en Airbnb en el área de San Martín de los Andes, la mayoría bajo la modalidad de viviendas completas. El fenómeno de los alquileres temporarios a través de esta plataforma –u otros medios como las redes sociales- es un tema que preocupa a las autoridades locales desde hace unos años, lo que ha llevado, en 2022, a implementar un registro obligatorio para las viviendas que se ofrecen como alquiler turístico.

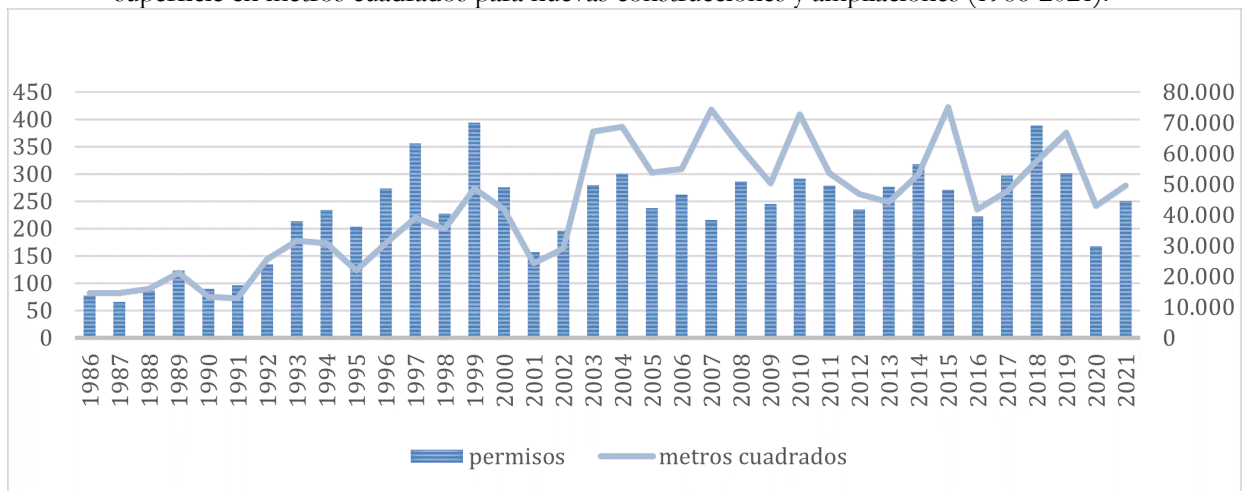
Figura 5
Evolución de la cantidad de plazas habilitadas y turistas alojados en San Martín de los Andes por año, 2001-2022.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Observatorio Turístico de la Municipalidad de San Martín de los Andes, 2022.

Figura 6

Edificación en el municipio de San Martín de los Andes, medida en permisos de construcción otorgados y superficie en metros cuadrados para nuevas construcciones y ampliaciones (1986-2021).



Fuente: Elaboración propia con base en datos publicados por la Dirección Provincial de Estadística y Censos de la Provincia del Neuquén, 2023.

La construcción está estrechamente vinculada con el turismo, en particular desde fines del siglo XX, cuando éste dio un salto cualitativo. Las obras de infraestructura y el otorgamiento de créditos para el sector hotelero impulsaron la actividad durante las décadas de 1970 y 1980. El crecimiento poblacional también tuvo un impacto en este sentido. Según los datos publicados por INDEC, entre 1980 y 1991 se constata un importante aumento de las viviendas construidas, motivado por el sector turístico y por el surgimiento de los primeros barrios gestionados por aportes estatales o conformación de cooperativas. Pero es sobre todo a partir de la década de 1990 que se observan los mayores niveles de edificación, con un notable crecimiento en los años 2000.

Al poner en relación la cantidad de permisos de construcción otorgados y su superficie, se observa que, aunque hay incrementos periódicos de la cantidad de permisos (incluyendo nuevas construcciones y ampliaciones), aumenta más significativamente la superficie edificada (figura 6). Por un lado, en Argentina, la crisis de 2001 motivó la desconfianza en el sistema financiero movilizándolo hacia otros destinos, especialmente el ladrillo como forma de resguardo de valor (Del Río, Langard, Arturi & Politis, 2013, p. 84). Por otro, este fenómeno de escala nacional se correspondió localmente con la llegada de una oleada de migrantes motivados por la huida frente a la incertidumbre económica y la inseguridad en las grandes ciudades que vieron en San Martín de los Andes una oportunidad de mejorar su calidad de vida e invertir

(Nakayama & Marioni, 2007). Se produce una estructura urbana dispersa, que es percibida como un problema creciente para el gobierno municipal. Por un lado, “se pasa de un consumo de suelo de 262 m² por habitante en 1991 a 582 m² por habitante en 2010” (Giglio, 2017, p. 46); por otro, las ubicaciones y la distancia entre los proyectos inmobiliarios, muchos de ellos enmarcados en áreas de montaña o en costas de lagos o ríos, implican desafíos para la provisión de servicios como gas o agua potable, además de los impactos ambientales que pueden traer aparejados. Esto no es exclusivo de los barrios autoproducidos o producidos a través de planes estatales, sin embargo, los sectores con mayor solvencia pueden costear el acceso a través de estrategias particulares o privadas.

El aumento de la construcción y de la superficie de las nuevas obras durante el periodo posterior a 2001 dan cuenta de un proceso de cambio en las formas urbanas que se producen. En particular, de la aparición de proyectos inmobiliarios tipo *country* o barrio cerrado, además de la vivienda en altura –aunque limitada por las normativas vigentes. El primer *country* fue el Chapelco Golf & Resort (figura 7), proyecto inmobiliario fundado por Estancia Chapelco S.A. en el año 2000. Hürstl (2013) identificó 16 desarrollos urbanos entre loteos, barrios cerrados y *countries* en San Martín de los Andes, a los que agrupó siguiendo la trilogía de *gated communities* de Blakely & Snyder (1997) en aquellos asociados a un estilo de vida, al prestigio y a la seguridad. A esta categorización, el autor incorporó un nuevo criterio referido a la oferta de

actividades deportivas o recreativas al aire libre que le permitió identificar productos pensados para una demanda específica. Los desarrollos más grandes incluyen canchas de golf, infraestructura para desarrollo de deportes ecuestres, reservas naturales propias para realizar trekking o avistaje de aves y en un caso, incluso, pistas de esquí propias. Varios de ellos también cuentan con instalaciones hoteleras o casas de alquiler temporario pensadas para turistas. Esta diversidad de formas está estrechamente vinculada con las movilidades fluidas en las que se diluye la distinción entre turismo y migración (Cohen et al., 2015). En la figura 7 se observa el contraste entre uno de estos complejos y los barrios de población trabajadora más recientes de la ciudad, aspecto sobre el que se profundiza en el siguiente apartado.

4.2. Las formas de producción de la vivienda en la contradicción de la ciudad capitalista

La aparición y auge de los *countries* y barrios privados como forma privilegiada de hábitat de sectores de alto poder adquisitivo se constituyó como una nueva forma de división social del espacio que se expresa mediante barreras físicas y

limitaciones en los accesos (Janoschka, 2002). La necesidad de recluirse en espacios cerrados “seguros” es una práctica que se trasladó a través de las demandas de los migrantes que ya habitaban en este tipo de barrios en sus ciudades de origen. En parte, estos desarrollos inmobiliarios se vinculan con la función de separar un afuera percibido como peligroso, de un adentro en donde se producen mecanismos de identificación por medio del estilo de vida. Svampa (2008) establece una tipología de estos desarrollos en Argentina, entre los que distingue principalmente entre *countries* –al interior de los cuales diferencia a los antiguos, más vinculados a segundas residencias, de los recientes, compuestos por residentes permanentes- y barrios privados o cerrados, generalmente de superficie más reducida y menor costo, que además de no cuentan necesariamente con la infraestructura deportiva o recreativa de los primeros. Ellos son identificados por la autora como los de mayor expansión en los inicios de los 2000, asociada con la clase media con acceso al crédito. En San Martín de los Andes existen urbanizaciones de ambos tipos. La valoración positiva del “verde” como fuente de armonía y tranquilidad es central en todos los casos (Carman, 2011).

Figura 7
Chapelco Golf & Resort.



Fuente: Cuenta oficial de Instagram de la Secretaría de Turismo de San Martín de los Andes (https://www.instagram.com/sanmartindelosandes_arg/)

Figura 8
Imágenes publicitarias de desarrollos inmobiliarios en San Martín de los Andes.



Fuente: <https://vivreandes.ar> y <https://pueblochapelco.com.ar/>

En los desarrollos inmobiliarios, la construcción de cierta atractividad de un paisaje residencial “dentro de la naturaleza” se constituye como objetivo central para el éxito del negocio. En este sentido, no basta con la existencia de cierta vegetación o cursos de agua que ambientan el estilo de vida que los consumidores quieren adquirir. Los discursos y las imágenes de la promoción construyen una idea de naturaleza como amenidad, que refleja los ideales y expectativas de los futuros residentes, incluyendo la relación que se debe establecer con ella: de cuidado y de disfrute (Cadieux, 2011) El agregado de valor está dado por la calidad paisajística, cuyo principal criterio de definición son las vistas panorámicas a las que se accede desde la parcela o vivienda en venta. En este sentido, el supuestamente inocente placer de la apreciación estética de paisajes y el deseo de conservación de la naturaleza pueden considerarse, siguiendo a Duncan & Duncan (2001) como un mecanismo de identificación de clase y de exclusión social. En el caso de los *countries* y barrios privados sanmartinenses, el valor diferencial de estos paisajes es potenciado por la marca Patagonia, que cuenta con una importante trayectoria en el mercado turístico como movilizadora de imaginarios sobre la naturaleza “virgen” con un fuerte poder de evocación. De esta manera, la proliferación de estas urbanizaciones es una de las formas en las que se expresan de manera más clara los procesos de mercantilización en la zona.

Se consolida un mercado inmobiliario que de un lado, responde a los sectores altos con un negocio rentable alrededor de la venta de productos exclusivos y, del otro, una realidad en la que “intentos de desalojo, incendios y deslaves son algunas de las consecuencias de que tener una casa propia no sea más que un sueño para un gran sector de nuestra sociedad” (El Tábaro Digital, 2021). La

producción estatal de vivienda es una de las estrategias que tiene la población local de acceder al hábitat y, pese a la existencia de programas de construcción, ésta resulta insuficiente. El contraste se percibe en una creciente segregación, entendida como el “grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, ya sea en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas, entre otras posibilidades” (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001, p. 27). De tal manera, en una localidad con escaso acceso al suelo urbanizable, la promoción inmobiliaria se concentró en urbanizaciones cerradas que hacen uso extensivo del suelo agregando *amenities* para la distinción y el lujo (figura 8). La aparición de barrios privados que incorporan barreras físicas y simbólicas, que se suma a la dispersión territorial, está consolidando un proceso de fragmentación del espacio urbano, que empieza a tomar la forma de parcelas desconectadas entre sí. La ciudad actual se estructura alrededor del centro histórico, sin capacidad de expansión ni densificación, y un mosaico de barrios populares y barrios cerrados dispersos y aislados entre sí.

4.3. Los alquileres temporarios y emergencia habitacional como dos caras de un mismo proceso

La creciente demanda turística sumada a la flexibilización y formas de alquiler temporario han producido la disminución del stock del parque inmobiliario destinado a alquileres permanentes en la localidad. La utilización de plataformas como Airbnb propició este traslado de viviendas a la oferta turística y temporaria no habilitada. Esto dificulta y condiciona las posibilidades de acceso a los migrantes que responden a las necesidades de mano de obra estacionales de la actividad turística y de profesionales que migran a la localidad. Desde la

Asociación Hotelera Gastronómica de la ciudad dan cuenta de este fenómeno: “hay trabajo, pero no hay vivienda para la gente que se mude a trabajar o encarar un cambio de vida” (San Martín a Diario, 2023). En una entrevista con un agente inmobiliario local, éste expresaba que:

“No existen alquileres. No existen... permanentes. No hay por ningún lado. (...) Pero también, con lo poco que hay, están pidiendo una barbaridad (...) todos los alquileres que había permanentes pasaron a temporales. Todos. Y es que vos empezás a hacer cálculos en ganancias para el propietario y...sí. Lo alquilás tres meses y duplica en esos tres meses lo que haría en un año de alquiler” (Comunicación personal con agente inmobiliario, 19 de mayo de 2022).

La situación se hizo especialmente durante la pandemia de Covid-19, cuando se registró una importante llegada de población que, en un corto periodo de tiempo, de ellos arribaron para ocupar sus segundas residencias y otros a alquilar. Los traslados se facilitaron por la extensión de la práctica del teletrabajo. Se registró un alza de la demanda en el mercado inmobiliario. Los loteos en áreas más o menos distantes del casco urbano fueron uno de los productos más buscados: “hubo mucha gente que se vino a vivir y de pronto está todo saturado. No hay alquileres permanentes, entonces, la gente que tenía pocos ahorros está buscando terrenos para poder construir algo” (Comunicación personal con agente inmobiliario, 19 de mayo de 2022). De esta manera, la coyuntura de la pandemia y pospandemia hizo visibles y profundizó problemas ya existentes.

La dificultad en el acceso a la vivienda se constata desde inicios de los años 2000, cuando se declaró la primera emergencia habitacional (2004). Frente a esta situación, el gobierno local ha elaborado estrategias para dar respuesta al problema. En 2012 se creó el Instituto de Vivienda y Hábitat (IVH) como organismo municipal descentralizado bajo el cual se creó también un Registro Único de Demanda Habitacional. En 2023 se organizó el seguimiento del mercado a través de un Observatorio de Alquileres como “un ámbito de intercambio de información respecto a las condiciones en las que se enmarcan los alquileres permanentes, turísticos y temporarios de la ciudad” (Diario 7 Lagos, 2023). Recientemente, se aprobó una ordenanza en el consejo deliberante que busca aumentar la cantidad de tierras disponibles para urbanizar desde el Estado a través de la cesión del 19% de las tierras de los loteos privados (Río Negro, 2024). Hasta el momento, los esfuerzos del municipio han tenido resultados insuficientes para

resolver el problema y la población local tiene enormes desafíos para acceder al hábitat.

5. Consideraciones finales

En San Martín de los Andes, el ritmo y la forma que adoptó el crecimiento urbano es el producto de la convergencia de diferentes factores. Como condicionantes generales se destacan, por un lado, las características de la topografía que hacen que haya porciones limitadas de suelo potencialmente urbanizable. A ello se agrega la presencia de una extensa área rural reservada para uso exclusivamente recreativo-turístico desde la creación del Parque Nacional Lanín en 1937. A partir de su consolidación como centro turístico como producto de las políticas provinciales y la inversión privada, esta actividad ha influido notablemente en las características de la ciudad. En los años setenta y ochenta se produjeron cambios importantes por el aumento de población, las obras de infraestructura, y el inicio de la densificación del casco céntrico. Surgieron también los primeros barrios autoproducidos en las laderas de las montañas en zonas de riesgo como resultado de la llegada de migraciones atraídas por las oportunidades laborales. A los condicionantes del crecimiento urbano mencionados se sumaron limitaciones normativas que buscan sostener la imagen de “aldea de montaña” como parte del atractivo.

Las transformaciones acaecidas en el turismo como práctica social también han impactado en la zona, al surgir una amplia variedad de movilidades en las que se diluyen los límites entre turismo y migración. Éstas se materializan, por ejemplo, en migrantes temporales como los teletrabajadores o empresarios que tienen la libertad de pasar extensos periodos de tiempo fuera de su vivienda principal o personas con más de un lugar de residencia. Se identifica como período clave el contexto posterior a la crisis del 2001, cuando coincide la emigración de ciertos sectores de la sociedad de grandes ciudades a pequeños o medianos centros urbanos del país y la relevancia cada vez mayor que adquiere el mercado inmobiliario como reserva de valor post-convertibilidad. Este fenómeno impacta en las formas de consumo del espacio.

Tanto el mercado turístico como el inmobiliario están orientados a sectores sociales medios y altos, especialmente en el segundo caso, donde el elevado poder adquisitivo de quienes buscan mudarse a esta zona distorsiona notablemente la estructura de precios. Por un lado, éstos aumentan en toda la localidad por la presión

ejercida por la demanda. Por otro lado, el mercado inmobiliario se transforma para dar respuestas a necesidades específicas. Los migrantes de amenidad o por estilo de vida buscan espacios amplios para casas unifamiliares preferentemente con vistas panorámicas, sin vecinos y/o con *amenities* que les permitan hacer realidad su sueño de experimentar la vida “de montaña”. Como consecuencia de ello, la ciudad se extiende dispersa y fragmentada. En esta extensión se suceden barrios privados y algunas producciones estatales de vivienda social desconectados entre sí pese a su cercanía física. En esta contradicción esencial, la vivienda, concebida como una mercancía, se ofrece en el mercado y los precios heterogéneos, de acuerdo con su localización y características materiales, son los que sostienen mecanismos diferenciados de acceso a través de los cuales se reproducen espacialmente las desigualdades socioeconómicas. Los sectores medios y bajos de la localidad tienen, casi como única forma de acceso, los loteos y planes de viviendas que se hacen a través de políticas estatales o asociaciones cooperativas. Pese a su existencia e importancia, es evidente su insuficiencia para garantizar el acceso a la vivienda de una población incapaz de solventar los costos elevados estructurados en un mercado orientado a las clases altas que deciden vivir en el “paraíso patagónico” encasillado en San Martín de los Andes.

La demanda de viviendas de uso turístico o temporario es otro factor que influye en la producción de desigualdades, en tanto se presenta, para los propietarios, como una oportunidad de obtener mayores ganancias mediante el alquiler temporario. Esta modalidad presenta, desde su perspectiva, ventajas comparativas frente al alquiler permanente, al poder cobrarse en tarifas dolarizadas, por precios notablemente más altos y compatibilizarse fácilmente con la propia ocupación temporaria de la vivienda, en los casos de propietarios que no residen de manera permanente en la ciudad o que compran como medio de inversión.

En conclusión, el mercado inmobiliario de San Martín de los Andes se encuentra distorsionado como producto de la intervención de actores locales y extra-locales que buscan beneficiarse en un contexto de alta rentabilidad. Frente a la imposibilidad de densificación del centro de la ciudad por las normativas vigentes, los barrios privados son la forma en que se concentran las inversiones inmobiliarias que buscan obtener la mayor ganancia posible en una zona con altos precios del suelo. La dispersión de la urbanización engendró la fragmentación del ejido de la ciudad.

Además, la demanda de alquileres turísticos produjo la disminución de alquileres permanentes, volcando la mayor parte de las viviendas a estas formas que capturan la rentabilidad a través de flujos turísticos. Como resultado, la población local e, incluso, los migrantes movidos por la oferta de trabajo encuentran enormes dificultades para el acceso a la vivienda, todo lo cual incrementa las desigualdades en la localidad patagónica.

6. Contribuciones de los autores

Javier Eduardo Serrano Besil: análisis formal; investigación; escritura original, preparación del borrador; redacción – revisión y edición.; recursos (edición de imágenes); metodología; trabajo en campo, financiación.

Gabriela Landini: análisis formal; investigación; escritura original, preparación del borrador; redacción – revisión y edición.; recursos (edición de imágenes); metodología; trabajo en campo; financiación.

7. Referencias bibliográficas

- Abrams, J., Gosnell, H., Gill, N. & Klepeis, P. (2012). Re-creating the Rural, Reconstructing Nature: An International Literature Review of the Environmental Implications of Amenity Migration. *Conservation and Society*, 10(3), 270-284. <https://doi.org/10.4103/0972-4923.101837>
- Agenda Económica. (2023). *Crece el alojamiento informal en San Martín de los Andes*. <https://agendaeconomica.com.ar/contenido/2094/crece-el-alojamiento-informal-en-san-martin-de-los-andes>
- Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, 184(729), 99–113. <https://doi.org/10.3989/arbor.2008.i729.164>
- García, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. In T. Mazón & A. Aledo. *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 55-70). Alicante: Ed. Aguaclara.
- Benson, M. & Osbaldiston, N. (2014). *Understanding Lifestyle Migration: Theoretical Approaches to Migration and the Quest for a Better Way of Life*. Londres: Palgrave Macmillan.

- Cadieux, K. (2011). Competing discourses of nature in exurbia. *GeoJournal*, 76, 341-363. <https://www.jstor.org/stable/41308579>
- Cañada, E. & Gascón, J. (2016). Urbanizar el paisaje: turismo residencial, descampesinización, gentrificación rural. Una introducción. In Gascón, J. & E. Cañada. (coords.) *Turismo residencial y gentrificación rural*. (pp. 5-36). Tenerife: Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural
- Carman, M. (2011). *Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Castells, M. (1972). *Problemas de investigación en sociología urbana*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Cohen, S., Duncan, S. & Thulemark, M. (2015). Lifestyle Mobilities: The Crossroads of Travel, Leisure and Migration. *Mobilities*, 10(1), 155-172.
- Coles, T., Duval, D. & Hall, C. (2005). Sobre el turismo y la movilidad en tiempos de movimiento y conjetura posdisciplinar. *Política y Sociedad*, 42(2), 181-198.
- Conterno, A. (2014). *Razones de la migración por amenidad en San Martín de los Andes*. (TFI Especialización en Desarrollo y Gestión del Turismo). Universidad Nacional de Quilmes, Quilmes.
- Del Río, J., Langard, F., Arturi, D. & Politis, A. (2013). Interpretaciones acerca del crecimiento de la construcción y los efectos del boom inmobiliario en el acceso a la ciudad. In *Anales Jornadas de Geografía, La Plata*, 1-25.
- Diario 7 Lagos (2023). *San Martín: crean el Observatorio de Alquileres*.
- Di Virgilio, M. & Perelman, M. (2014) *Ciudades latinoamericanas. Desigualdad, segregación y tolerancia*. Buenos Aires: CLACSO.
- Diegues, A. (2000). *Hombre y Ambiente Número, El mito moderno de la naturaleza intocada*. Quito: Ediciones Abya Yala.
- Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de Neuquén. (2023). Estadísticas de construcción (permisos y superficie por municipio).
- Duncan, J. & Duncan, N. (2001). The Aestheticization of the Politics of Landscape Preservation. *Annals of the Association of American Geographers*, 91(2), 387-409. <https://doi.org/10.1111/0004-5608.00250>
- El Tábaro Digital. (2021). “Ahora perdemos todo”. Son 11 personas que quedarían en la calle. <https://eltabanodigital.com/ahora-perdemos-todo-son-11-personas-que-querarian-en-la-calle/>
- Gascón, J. (2019). El turismo residencial como vector de cambio en las economías campesinas (Cotacachi, Ecuador). *Estado & Comunes*, 2(3). https://doi.org/10.37228/estado_comunes.v2.n3.2016.25.
- Giglio, M. (2017). *Plan Estratégico San Martín de los Andes 2030, Provincia del Neuquén*. <http://biblioteca.cfi.org.ar/documento/55398/>
- González, R. (2023). *Destinos post turísticos: genealogía de la construcción territorial de nueve destinos (post) turísticos argentinos*. San Luis: Nueva Editorial Universitaria.
- González, R., Otero, A., Nakayama, L. & Marionni, S. (2009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. *Revista de Geografía Norte Grande*, 44, 75-92. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022009000300004>
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova*, 9(194). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>
- Huete, R. & Mantecón, A. (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. *Papers*, 95(3), 781-801.
- Hürstl, S. (2013). *Caracterización de la expansión de desarrollos inmobiliarios de tipo residencial y turístico por sobre las áreas de montaña de alta fragilidad ambiental. Caso de estudio San Martín de los Andes*. (Tesis de licenciatura en Turismo). Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
- INDEC. (1980). *Censo Nacional de Población y Vivienda*.
- INDEC. (1991). *Censo Nacional de Población y Vivienda*.
- INDEC. (2001). *Censo Nacional procesado con Redatam*.
- INDEC. (2010). *Censo Nacional procesado con Redatam*.

- Janoschka M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-29. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Jaramillo S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Kalmbach, R. (2015). *Estudio de fragilidad ambiental y expansión de la mancha urbana en San Martín de los Andes. Informe final de resultados*. Argentina: Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba y Subsecretaría de Gestión Ambiental, Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable, Municipalidad de San Martín de los Andes.
- Landini, G. (2020). Parques Nacionales y la configuración de un destino turístico: transformaciones socio territoriales en San Martín de los Andes, Argentina (1937-1955). *Anuario De Historia Regional Y De Las Fronteras*, 26(1), 71-110. <https://doi.org/10.18273/revanu.v26n1-2021003>
- Lardiés, R. (2010). Entre la movilidad residencial y la migración. Factores y razones para el cambio de residencia desde un entorno urbano entre la población mayor. *Estudios Geográficos*, 71(268), 177-201. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.0439>
- Lerena, N., Rodríguez, L., Sabán, L. & Guzmán, F. (2024). Los alquileres temporarios como nuevas formas de valorización inmobiliaria: Miradas desde Buenos Aires. *Geo UERJ*, (44). <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.83551>
- Lovato, M., Gingins, R. & Solanas, S. (2014). *San Martín de los Andes, pueblo + Arquitectura*. Edición de autor: San Martín de los Andes.
- Mantecón, A. (2017). El turismo residencial no existe. Revisión de un concepto y crítica de su función ideológica. *Cuadernos de Turismo*, (40), 405-422. <https://doi.org/10.6018/turismo.40.310041>
- Matossian, B. (2021). Chilenos en la Argentina: temporalidad y espacialidad de su devenir. In Sassone, S. (dir.) *Migraciones Internacionales en la Argentina. Panorama socioterritorial en tiempos del Bicentenario*. (pp. 211-236). Buenos Aires: IMHICIHU, CONICET.
- Moss, L. (1994). Beyond Tourism: The Amenity Migrants. In M. Mannermaa, S. Inayatullah & R. Slaughter. (Ed.). *Coherence and Chaos in Our Uncommon Futures: Visions, Means, Actions*, Turku: Finland Futures Research Centre, Turku School of Economics and Business.
- Ministerio de Turismo de la Provincia de Neuquén. (2024). *Oferta y demanda hotelera, indicadores seleccionados por mes y tipo de establecimiento*.
- Municipalidad de San Martín de los Andes. (2022). *Evolución mensual y anual del factor de ocupación de alojamientos turísticos registrados*. Secretaría de Turismo, Dirección de Planificación Turística, Departamento Observatorio Turístico.
- Nakayama, L. & Marioni, S. (2007). Migración por opción: el fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*. 1(2), 101-136. <https://www.academica.org/000-028/52>
- Núñez, P., Matossian, B. & Vejsbjerg, L. (2012). Patagonia, de margen exótico a periferia turística. Una mirada sobre un área natural protegida de frontera. *PASOS – Revista de Turismo y Patrimonio*, 10(1), 47-59. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2012.10.005>
- Ortuño, A. & Jiménez, J. (2019). Economía de plataformas y turismo en España a través de Airbnb. *Cuadernos Económicos De ICE*, (97). <https://doi.org/10.32796/cice.2019.97.6800>
- Otero, A. & González, R. (2020). El uso del suelo en destinos turísticos de montaña con migración de amenidad y por estilos de vida. El caso del Corredor Siete Lagos, Neuquén. In J. Perrén, F. Casullo & N. Padín. (coord.) *Rompecabezas Urbano. Producción de desigualdades en ciudades de la Norpatagonia*. (pp.163-186). Viedma: Editorial UNRN.
- Prudham, S. (2009). Commodification. In N. Castree, D. Demeritt, D. Liverman & B. Rhoads (Ed.). *Companion to Environmental Geography*. (pp. 123-142). Oxford: Basil Blackwell.
- Rainer, G. & Malizia, M. (2014). Los countries en el country. Migración de amenidad, vino de altura y urbanizaciones cerradas en Cafayate (Salta, Argentina). *Journal of Latin American Geography*, 13(1), 39-66. <https://doi.org/10.1353/lag.2014.0000>

- Río Negro. (2024). *Loteos privados deberán ceder tierras para viviendas sociales en San Martín de los Andes*.
<https://www.rionegro.com.ar/sociedad/loteos-privados-deberan-ceder-tierras-para-viviendas-sociales-en-san-martin-de-los-andes-3641753>
- Sabatini, F., Cáceres, G. & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Eure*, 27(82), 21-42.
<https://doi.org/10.7764/1258>
- San Martín a Diario. (2023). *Crisis habitacional en San Martín de los Andes: "muchas viviendas se volcaron al alquiler turístico generando la falta de techo para gran cantidad de familias*.
- Sánchez, J. (1991). *Espacio economía y sociedad*. Barcelona: Editorial Siglo XXI.
- Schteingart, M. (1988). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México.
- Segura, R. (2014). El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. In *Desigualdades.net*, working paper, n.º 65.
- Sheller, M. & Urry, J. (2006). The New Mobilities Paradigm. *Environment and Planning*, 38(2), 207-226. <https://doi.org/10.1068/a37268>
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual Naturaleza, capital y la producción del espacio (1984)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Sprechmann, T. (2013). *Plan Maestro Urbano Ambiental de las Zonas de Expansión Periférica de la Ciudad de San Martín de los Andes. Informe final consolidado. Tomo II*. San Martín de los Andes: Dirección Nacional de Preinversión - Secretaría de Política Económica del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación.
- Svampa, M. (2008). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Ciudad de México: Edicol.
- Trivi, N. (2018). Turismo, migración de amenidad y expansión urbana privatizada en el Valle de Conlara (San Luis, Argentina). *Huellas*, 22(2), 11-33.
<http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2018-2211>
- Noorloos, F. (2013). ¿Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste, Costa Rica. *Opiniones en Desarrollo, Programa Turismo Responsable*, Albasud, (15), 2-49.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*, (21).
<https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>