

¿Compactación y difusión en un destino turístico de montaña? San Carlos de Bariloche en los años 2000

Compaction and diffusion in a mountain tourist destination? San Carlos de Bariloche in the 2000s

Compactação e difusão em um destino turístico de montanha? San Carlos de Bariloche nos anos 2000

Víctor Damián Medina ^[a] , Tomás Alejandro Guevara ^[a] 

^[a] Universidad Nacional de Río Negro (UNRN), Argentina, San Carlos de Bariloche

Cómo citar: Medina, V. D., & Guevara, T. A. (2019). ¿Compactación y difusión en un destino turístico de montaña? San Carlos de Bariloche en los años 2000. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 11, e20180212. DOI <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180212>

Resumen

En el marco de las discusiones relativas a las formas espaciales que asumen las urbes en el neoliberalismo, Abramo afirma que las ciudades latinoamericanas acusan un modelo de crecimiento urbano distintivo que es compacto y difuso a la vez, o com-fuso. Utilizando este modelo como disparador, el presente artículo refiere el caso de San Carlos de Bariloche, una ciudad turística de montaña localizada en la norpatagonia argentina, que históricamente creció de manera extensiva y difusa. Se postula que a partir de la década de 2000, junto a la reactivación y auge del turismo, comenzaron a consolidarse procesos de intensificación del uso del suelo que también tendieron a densificarla. Para verificar este aserto se evalúa particularmente lo sucedido en el barrio Belgrano, un área residencial alejada al casco céntrico. El enfoque metodológico comprende la utilización de datos cuantitativos y cualitativos: fuentes censales, permisos de edificación y ofertas de inmuebles, pero también entrevistas, fotografías aéreas y documentos públicos. Se concluye que los procesos de densificación no solo matizan el modelo de crecimiento difuso de la ciudad, sino que también plantean interrogantes en torno a otras problemáticas urbanas que, en conjunto, podrían contribuir a definir el modo en que crecen las ciudades turísticas y algunas de sus manifestaciones socioespaciales.

Palabras-chave: Crecimiento urbano. Ciudades turísticas. Usos del suelo. San Carlos de Bariloche.

Resumo

No âmbito das discussões sobre as formas espaciais assumidas pelas cidades no neoliberalismo, Abramo afirma que as cidades latino-americanas têm um modelo de crescimento urbano distinto que é compacto e difuso ao mesmo tempo, ou com-fuso. Utilizando este modelo como um começo, este artigo refere-se ao caso

VDM es Doctor en Ciencias Sociales, Becario posdoctoral por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Estado y Sociedad (Cietes) de la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN), e-mail: damianlogia@gmail.com

TAG es Doctor en Ciencias Sociales, Investigador Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Estado y Sociedad (Cietes) de la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN), e-mail: tomasguevara82@gmail.com



de San Carlos de Bariloche, cidade turística de montanha localizada na northpatagonia argentina, que historicamente cresceu de maneira ampla e difusa. Postula-se que a partir dos anos 2000, junto com a reativação e o boom do turismo, os processos de intensificação do uso do solo começaram a se consolidar, o que também tendeu a adensá-lo. Para verificar essa afirmação avaliamos o que aconteceu no bairro de Belgrano, uma área residencial adjacente ao centro da cidade. A abordagem metodológica inclui o uso de dados quantitativos e qualitativos: fontes censitárias, licenças de construção e ofertas imobiliárias, mas também entrevistas, fotografias aéreas e documentos públicos. Conclui-se que os processos de densificação não só nuance o modelo de crescimento difuso da cidade, mas também sugerem questões sobre outros problemas urbanos que, em conjunto, poderiam ajudar a definir o modo pelo qual as cidades turísticas crescem e algumas das suas manifestações socioespaciais.

Palavras-chave: *Crecimiento urbano. Ciudades turísticas. Usos do solo. San Carlos de Bariloche.*

Abstract

In the framework of the discussions relating to spatial forms assumed by cities in neoliberalism, Abramo affirms that Latin American cities have a distinctive urban growth model that is compact and diffuse at the same time, or com-fuso. Using this model as a start, this article refers to the case of San Carlos de Bariloche, a mountain tourist city located in the Argentinean northpatagonia, which historically grew extensively and diffusely. It is postulated that starting in the 2000s, along with the revival and tourism boom, processes of intensification of land use began to consolidate, which also tended to densify it. To verify this assertion is assessed particularly what happened in the neighborhood Belgrano, a residential area near the downtown center. The methodological approach includes the use of quantitative and qualitative data: census sources, building permits and real estate offers, but also interviews, aerial photographs and public documents. It is concluded that the densification processes not only attenuate the diffuse growth model of the city, but also raise questions about other urban problems that, together, could help to define the way in which the tourist cities grow and some of the its socio-spatial manifestations.

Keywords: *Urban growth. Touristic cities. Land use. San Carlos de Bariloche.*

Introducción

En los estudios urbanos es amplia la referencia a los rasgos predominantes que comienzan a asumir las ciudades neoliberales (Sassen, 1998). En un contexto de concentración económica, las urbes se transforman en sitios estratégicos de relocalización productiva y financiera que, receptivas a nuevas formas espaciales y organizacionales (Sassen, 1998), retraducen las políticas de libre empresa y mayor apertura comercial. Se indica incluso que en el ocaso del modelo fordista, las ciudades del viejo continente tienden a reconvertirse, apuntaladas por sus respectivos Estados, en nodos de la acumulación del capital que promueven la competitividad territorial de sus regiones urbanas (Brenner, 2003). Así, cobran protagonismo los planes urbanos no normativos que, a la vez que instan a la planificación estratégica y a la participación social de un conjunto selectivo de agentes urbanos, se reproducen en una doble faz: como proyecto político transformador de la ciudad y, veladamente, como “cortina de humo llena de buenas intenciones sin otra función que legitimar las prácticas del poder” (Borja, 2007, p. 43).

En Latinoamérica, amén del mayor o menor acuerdo respecto a la transpolación del concepto de ciudad global a la región (Guevara, 2015), también se señalan diversas transformaciones espaciales asociadas a los procesos de globalización y neoliberalización económica (Abramo, 2012; Ciccolella, 2012; De Mattos, 2002). Suele señalarse, junto al declive del modelo fordista de producción y el fin de los modelos racionalistas de planificación urbana, el protagonismo central que asume el Mercado en la delineación general de las políticas urbanas (De Mattos, 2002; Pradilla Cobos, 2014). Existe abundante literatura que indica como en los últimos años, el proceso de crecimiento de las ciudades responde cada vez más a la dinámica de valorización del suelo (Guevara, 2015). Algunos autores denominan a esto privatización del crecimiento o expansión urbana (Pírez, 2006), afirmando una lógica estrictamente capitalista en el desarrollo metropolitano (De Mattos, 2002). Esta lógica privatizadora se inscribe en los territorios, articulándose con los capitales financieros globales

produciendo cambios morfológicos y funcionales de alcance regional, donde al igual que otras ciudades de occidente, dejan de apreciarse áreas centrales compactas y/o sujetas a un área metropolitana precisa (expansión, policentrismo, difusión de la frontera urbana, fragmentación, etc.) (De Mattos 2002; Ciccolella, 2012; Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003; Bähr & Borsdorf, 2005; Pradilla Cobos, 2014).

Sin embargo, Abramo (2012) complejiza este diagnóstico señalando que las formas de crecimiento en Latinoamérica suponen más bien una imbricación, una argamasa, entre el modelo compacto y el difuso. O bien las ciudades tienden a propagar su forma compacta difundiéndose, o bien en su estructura difusa tienden a compactarse haciendo un uso más intensivo del suelo. En este orden, es crucial el protagonismo que adquiere el mercado inmobiliario en la asignación de los usos del suelo y en las formas de producir la estructura intraurbana, amén de la lógica estatal y de la necesidad, que también intervienen - subsidiariamente- en las formas de acceso al suelo y en la configuración espacial de las ciudades (Fuentes & Pezoa, 2017). Así, a la par del crecimiento extensivo de las ciudades, es posible observar, generalmente en las áreas centrales, nuevas formas arquitectónicas que tienden a una mayor verticalización del espacio construido y un aprovechamiento más denso del suelo urbano.

En una ciudad intermedia como San Carlos de Bariloche, este modelo puede resultar muy sugerente para pensar sus tendencias de crecimiento. No solo porque, frente a las capitales de Latinoamérica, las dinámicas de metropolización de estas ciudades han sido poco estudiadas, sino también porque San Carlos de Bariloche es un destino turístico de montaña con determinadas características de crecimiento que podrían servir para identificar los procesos de urbanización de otras ciudades basadas económicamente en esta actividad. Situada en un Parque Nacional, la expansión de esta localidad andina siguió históricamente patrones de urbanización difusos, y de estrecho vínculo con sus atractivos naturales, tanto en la distribución de sus habitantes, con densidades poblacionales muy bajas en la mayor parte del ejido, como en la provisión de servicios públicos e infraestructura (Medina, 2017). Su extensa suburbanización sobre la costa del Lago Nahuel Huapi, favorecida y retroalimentada por redes de conectividad vial en una longitud cercana a los 50 kilómetros (su ancho apenas supera los nueve kilómetros), consolidaron inicialmente la ocupación de muchos asentamientos localizados en el Oeste y Sur y Sudoeste, y más tardíamente en distintos emprendimientos urbanísticos y loteos que fueron expandiéndose hacia el Este. Esto implicó que tempranamente San Carlos de Bariloche adquiriera formas espaciales semejantes al modelo difuso que la mayor parte de los autores citados refieren como característica distintiva, entre otras, de las ciudades neoliberales.

Sin embargo, en los últimos años, también se observan ciertos fenómenos de transformación urbana que invitan a pensar no solo en el ya característico crecimiento extensivo de la ciudad, sino en una mayor intensidad del uso del suelo, sobre todo a comienzos de la década de 2000 cuando en el marco de la reactivación de la actividad económica local algunos barrios comenzaron a cambiar su fisonomía y a crecer en altura. Se pueden mencionar diferentes indicadores de estas contra-tendencias que denotan un mayor uso intensivo del suelo y la densificación, general, del tejido urbano. En primer lugar, la disminución progresiva de los tamaños de los lotes. La Carta Orgánica Municipal de 2007 suspendió temporalmente los loteos en el Oeste, lo cual predispuso un mayor uso del régimen de propiedad horizontal y el fraccionamiento en unidades funcionales, con un régimen de consorcio, de lotes (mucho más amplios) sin incurrir en subdivisiones formales. De la misma manera, en subdivisiones más recientes del Este, como el barrio Las Victorias o Altos del Cóndor, los lotes tienden a tener dimensiones más pequeñas, de 400 m² aproximadamente, que contrastan abiertamente con los tamaños de los lotes más antiguos (ordenanzas 2586-CM-2014 y 2674-CM-2015).

En segundo lugar, la densificación informal de algunos barrios populares del Sur, como El Frutillar, Nahuel Hue y Nuestras Malvinas, evidencia también un mayor aumento de la intensidad del uso del suelo que generalmente, dado su carácter informal, no es registrada.

Por último, deben apuntarse las transformaciones espaciales que suscitan el interés específico de este trabajo: la verticalización de la zona céntrica y barrios pericéntricos. Este parece ser el caso del Belgrano, un barrio aledaño al casco céntrico, que en años recientes ha librado al espectáculo visual la destrucción creativa de sus tradicionales casas, amplias y bajas, para dar paso a la construcción de flamantes edificios. Ahora bien, ¿en qué medida estas transformaciones indican una mayor densificación y verticalización del barrio? ¿Son manifestaciones aisladas o forman parte de una incipiente compactación, general, del crecimiento urbano? Y además, ¿cómo pudo haber influido la reactivación de la actividad turística en este proceso?

Lo que aquí se postula es que la ciudad está cambiando su morfología urbana, del carácter extensivo y difuso de su expansión está mutando a un modelo integrado de compactación y difusión, o com fuso (Abramo, 2012), en el que el mercado también orienta nuevas formas de densificación del paisaje urbano. Este artículo propone contribuir a la verificación de esta hipótesis analizando especialmente el proceso de verticalización edilicia que experimentó el barrio Belgrano a partir de la década de 2000.

Metodología

El desarrollo de la investigación se basa en un enfoque metodológico en el que se combina la utilización de fuentes primarias y secundarias y el análisis de datos cualitativos y cuantitativos. Primeramente, con objeto de brindar una somera caracterización del tipo de crecimiento urbano que históricamente predominó en la ciudad, se emplean fuentes secundarias: documentos públicos (ordenanzas municipales y mapa de loteos) que permiten localizar y situar la evolución de los fraccionamientos y los emprendimientos residenciales -revelando las tendencias generales de este crecimiento-, pero también libros y trabajos académicos relativos al proceso de urbanización local. Seguidamente, se contextualiza lo ocurrido en años más recientes a fin de justificar más acabadamente el punto de inflexión que significó el inicio del nuevo siglo en dos aspectos relacionados: el crecimiento descollante de la actividad turística luego de la devaluación de 2002, a tono con el crecimiento de la actividad económica a nivel nacional, y el proceso de valorización inmobiliaria que derivaría, entre otras consecuencias socio espaciales, en un mayor uso intensivo del suelo. Para esto último se utilizan, fundamentalmente, fuentes primarias de índole cualitativa y cuantitativa: fotografías del área de estudio, testimonios de agentes inmobiliarios obtenidos en entrevistas en profundidad, permisos de edificación y valores de inmuebles ofertados en avisos clasificados. La conjunción de estos datos permite registrar la dinámica inmobiliaria en los años 2000, particularmente la valorización del suelo barilocheño y algunos de sus determinantes, pero también las transformaciones espaciales y arquitectónicas que resultaron de dicha valorización en el barrio Belgrano. Finalmente, para complementar estos registros, se hace uso de datos de población y viviendas recogidos en los últimos operativos censales, los cuales expresan, mediante la tipología de viviendas que utilizan, algunas de estas transformaciones en curso.

San Carlos de Bariloche: características de su crecimiento urbano

La apropiación del paisaje a lo largo de la franja costera del Lago Nahuel Huapi intervino decisivamente en las tendencias de crecimiento urbano de San Carlos de Bariloche y, conjuntamente, en el carácter difuso y de baja densidad señalados en la introducción. Las rentas diferenciales exigibles en suelos con mayor predominio de estos atributos contribuyeron a configurar su estructura urbana y a sellar las lógicas de ocupación territorial y acceso al suelo (Medina, 2017), definiendo algunas de las características físicas más salientes de la ciudad, entre las que destacan el sobredimensionado y extenso ejido, los fraccionamientos indiscriminados de la tierra y la ocupación de áreas topográficamente irregulares y climáticamente poco favorables para el hábitat urbano.

De acuerdo a los loteos localizados en la figura 1, puede advertirse que tempranamente se particionó la tierra en áreas distantes al casco céntrico (de hecho, la mayor parte de los fraccionamientos se realizaron en el Oeste y en áreas cercanas a lagos entre las décadas de 1940 y 1960). Si bien no se ocupó y/o urbanizó inmediatamente, preanunciaron el sentido del crecimiento extensivo en esa dirección. Con los años este tipo de crecimiento, sea mediante el acceso al suelo formal mediado por el Mercado o el Estado, o a través de distintos asentamientos informales, terminaría de consolidarse, y con ello muchos de los problemas de infraestructura y de provisión de servicios urbanos en áreas muy lejanas y escasamente pobladas. Esto ha llevado a que, junto a la valorización de determinados entornos naturales positivamente connotados, se consoliden suelos parcialmente urbanizados (Medina, 2017). Puede argüirse que, más allá de las propiedades ambientales singulares de la región, la promoción de la actividad turística contribuyó a colocar al suelo en la órbita de particulares y desarrolladores que, traspasando las fronteras de la ciudad, definieron las características distintivas del crecimiento urbano imbricado a la naturaleza. Un tipo de crecimiento que, en definitiva, responde a las formas específicas de producción del espacio urbano desarrolladas por las urbes

cuya principal actividad económica es el turismo, especializadas en la venta y consumo de ocio antes que en actividades industriales (Mullins, 1991).

En los últimos años, el crecimiento extensivo ha tendido también a direccionarse hacia el Este, con la aprobación de nuevos fraccionamientos y la creación de barrios en áreas que, en algunos casos, ya habían sido loteadas pero nunca desarrolladas. Asimismo, buena parte de las soluciones habitacionales provistas o favorecidas por el Estado en los años 2000 tuvieron como destino esa zona de la ciudad (ver, por ejemplo, ordenanza 2129-cm-10). Finalmente, también se cuentan proyectos pendientes de urbanización de gran envergadura como “Altos del Este”, que asoma no solo como una nueva opción residencial, sino también como una propuesta comercial y de servicios (ordenanza 2000-cm-2009).

En este contexto, estudios locales han apuntado la cantidad limitada de tierra disponible para sostener en el tiempo este crecimiento extensivo, poniendo en entre dicho su continuidad en el mediano y largo plazo (Guevara et al., 2016). Por lo pronto, el limitante de tierras, el tamaño mínimo que deben tener los lotes y la acelerada valorización del suelo en la ciudad han potenciado nuevas alternativas concretas de crecimiento que plantean una mayor explotación de la tierra. Una de estas derivaciones ha sido la aprobación de proyectos en propiedad horizontal (PH) que habilitan la construcción de dos o más PH sobre un mismo terreno en las áreas suburbanas, pero también deben enumerarse las construcciones en altura en barrios cercanos al radio céntrico que, en conjunto, denotan las nuevas formas arquitectónicas que la verticalización y densificación comienzan a sellar en el paisaje urbano.

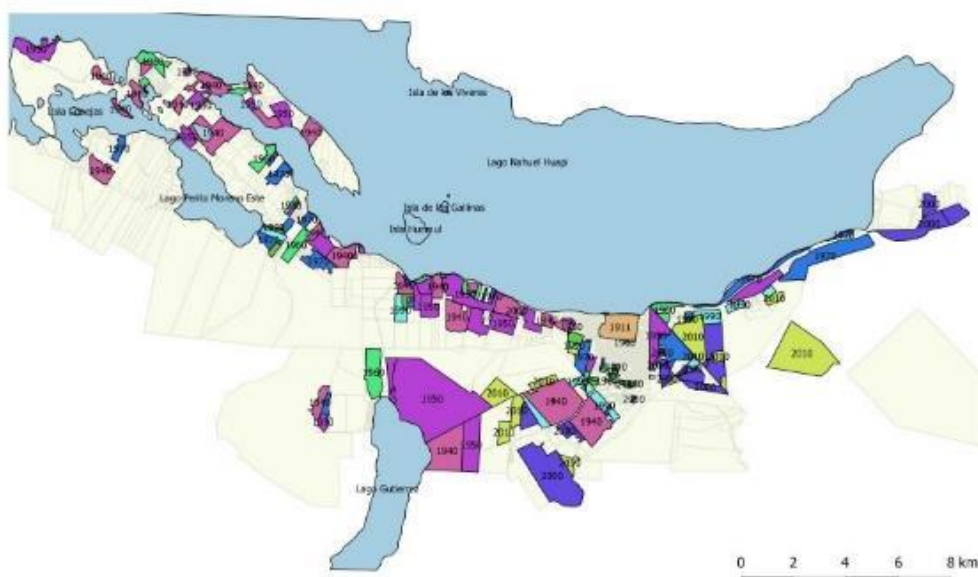


Figura 1 - Fraccionamientos realizados en San Carlos de Bariloche, 1940-2010.

Fuente: Municipio de San Carlos de Bariloche (2018).

Aproximaciones conceptuales: la renta del suelo

El papel de los terratenientes y la importancia de la tierra como factor productivo han sido tempranamente discutidos durante la consolidación del capitalismo entre los siglos XVIII y XIX. Smith, Von Thunen, Ricardo y Marx iniciaron el abordaje analítico que confluiría en la fundamentación teórica de la renta de la tierra, pero también contribuyeron a su estudio Malthus y, más tardíamente, Henry George (Medina, 2013).

Sin embargo, fue Ricardo (1955) quien selló las bases constitutivas de la teoría de la renta que se mantienen, en sus principios generales, aún hoy vigentes. Señalaba que la renta es una porción de trabajo productivo que es captada por el dueño de la tierra: como este trabajo es más o menos productivo según la calidad de la tierra, el terrateniente puede exigirle, a quien quiera explotar sus tierras, una retribución si

estas favorecen una mayor productividad (por fertilidad, cercanía al mercado). La renta aumenta cuando las mejores tierras son ocupadas y el inversor capitalista comienza a utilizar tierras de inferior calidad para igualar la productividad de aquellas. Inversamente, las tierras que no se utilizan por no alcanzar un umbral de productividad óptimo, no deberían arrojar renta (algo que Marx posteriormente rebatiría). Sólo es posible la existencia de renta por la condición finita de la tierra y sus cualidades diferenciales, ya que si presentara similares características, y constituyera una fuente de recursos inagotables, no habría renta. Aunque Ricardo destaca esta singularidad respecto a otros bienes naturales, no subraya con igual deferencia que, en un régimen de producción capitalista, la tierra es objeto de apropiación privada. Esta condición es la que destacará Marx (1995) al desarrollar el concepto de renta absoluta, pues la sujeción jurídica de un bien finito e irreproducible les permite a sus propietarios exigir un pago aún en las tierras de peor calidad.

La renta urbana

Al desarrollar conceptualmente los principios que gobiernan el surgimiento de la renta de la tierra, tanto Ricardo como Marx analizan predominantemente lo que ocurre en la actividad agrícola (en menor medida, también, en la producción minera) y no trasladan su estudio a la órbita de las ciudades. Sin embargo, las ventajas de localización que tiene el suelo en las ciudades también constituyen un objeto de disputa para la valorización del capital, las cuales se traducen en la formación de rentas específicas: las rentas urbanas (Topalov, 1979).

Jaramillo (2009) distingue los usos del suelo rural y urbano en función del papel que cumplen como soportes de las relaciones de producción capitalista. Mientras que los productos del trabajo agrícola logran deslindarse de su soporte -la tierra rural-, en las ciudades, en cambio, producto y soporte son inescindibles. El suelo urbano no solo tiene ligazón con el espacio que se construye sobre él, sino que también se vincula con los procesos económicos que involucran a su consumo. Esto hace de la localización del suelo un elemento clave en la estructuración espacial de las ciudades, y de las rentas urbanas el reflejo del movimiento del capital en busca de su valorización. Los tipos de renta indican cual o cuales fueron las principales actividades económicas intervinientes en esta estructuración permitiendo develar el valor de uso (y valor de cambio) del suelo y su rol en la configuración del espacio urbano, ya que su control deriva, entre otras manifestaciones, en la distribución socio espacial de la población y el acceso a los distintos espacios habitables de la ciudad (Jaramillo, 2009).

Verticalización y densificación

Entre los tipos de renta desarrollados en la literatura (Todaro, 1978; Jaramillo, 2009), la renta primaria diferencial tipo II vincula el incremento de renta a la mayor capacidad del suelo de producir espacio construido, esto es, al aumento de la cantidad de metros cuadrados construidos que puede soportar un lote y/o la cantidad y tamaño de pisos de un edificio. Sin embargo, el grado de edificación difiere a lo largo y ancho del ejido urbano, puesto que “el territorio de la ciudad es heterogéneo en lo concerniente a los procesos de consumo del espacio construido” (Jaramillo, 2009, p. 136). Esto explica el carácter disperso que tiene la verticalización edilicia, puesto que los indicadores urbanísticos de volumen edificable generalmente están sobredimensionados por la normativa urbana, y no siempre se corresponden a la dinámica del mercado inmobiliario (Fedele & Martínez, 2015). El Factor de ocupación total (FOT), que es uno de los indicadores que los códigos urbanísticos utilizan para definir la cantidad total de espacio construido que potencialmente puede tener un suelo en determinada área de la ciudad, es mayor al volumen que usualmente se demanda en el mercado y, por tanto, al uso efectivo que se hace del suelo (menos intensivo). De acuerdo a la literatura, hay en el crecimiento demográfico de las ciudades distintas etapas de crecimiento de este espacio que resumen en cierta forma, también, distintas fases de desarrollo urbano, las cuales son: expansión, consolidación y densificación (Zulaica & Ferraro, 2010). De manera que, en la heterogeneidad que presenta este desarrollo, la densificación no solo indica el mayor aumento de población y viviendas por suelo urbano o lote habitable (Zulaica & Ferraro, 2010), sino que también supone la derivación de un proceso que, no siendo generalizable, puede ser localizado solo en determinadas áreas de la ciudad. El crecimiento en altura, que mayormente se materializa en áreas donde el precio del suelo es más alto, por distintas condiciones diferenciales de explotación, debe justificarse por el potencial precio de venta del conjunto total de lo

producido. Debe existir entonces una relación de edificabilidad económica óptima que sustituyendo suelo por capital permita asumir el mayor costo que conlleva este tipo de crecimiento, puesto que, de otra forma, termina construyéndose bajo formas menos densas (Jaramillo, 2009).

Contexto cambiario: efectos en la economía local y en la actividad inmobiliaria

Como todo centro turístico que trasciende sus fronteras vernáculas para ser reconocido internacionalmente, San Carlos de Bariloche es una ciudad económicamente dependiente del volumen de turistas extranjeros que la visitan periódicamente. Es por ello que la variable cambiaria, la relación de la moneda nacional con respecto a otras divisas, constituye un factor de peso para estimular la actividad turística. Durante el período de estabilidad cambiaria, en la década de 1990, el impulso de esta actividad -con bajas tasas de ocupación hotelera- se basó casi exclusivamente en el turismo local. La apreciación de la moneda local y la menor afluencia de turistas provenientes de otros países llevaron a que la actividad adquiriera un perfil basado casi exclusivamente en el turismo estudiantil y concentrara la oferta turística en pocas empresas (Niembro, 2011). Contrariamente, una vez abandonado el modelo cambiario en 2002, la actividad turística creció notablemente (Niembro, 2011, p. 11) . En principio, apuntalada por visitantes provenientes de Brasil y Chile, entre los países limítrofes, y estadounidenses y europeos, pero posteriormente también por connacionales.

El escenario que se abrió paso en los años 2000 se expresó en la reactivación de la actividad de la construcción. Contrastando con la década de 1990, y sobre todo a finales de la misma, los permisos para construir nuevas edificaciones y/o ampliar las existentes aumentaron sostenidamente a partir de 2003.

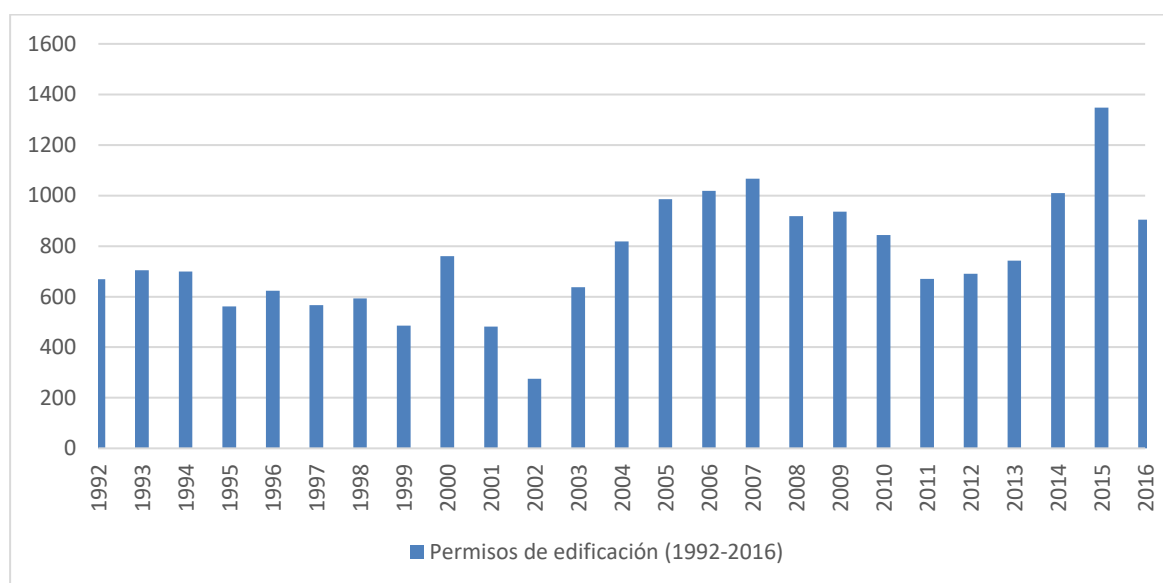


Figura 2 - Fraccionamientos realizados en San Carlos de Bariloche, 1940-2010.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (2017).

Esta tendencia fue manifiesta hasta el año 2007, cuando la actividad de la construcción, y la economía en general, comenzó a mostrar signos de agotamiento. Con todo, los permisos de edificación solo descendieron en forma significativa -a tasas semejantes a las de la década de 1990- entre los años 2011-2013; luego comenzaron a repuntar hasta alcanzar su mayor pico en 2015. Buena parte de este crecimiento estuvo motorizado por construcciones destinadas a uso hotelero y de alojamiento, que crecieron proporcionalmente a la par, y en algunos años por encima, de otros usos, evidenciando la importancia de la actividad turística en la economía local.

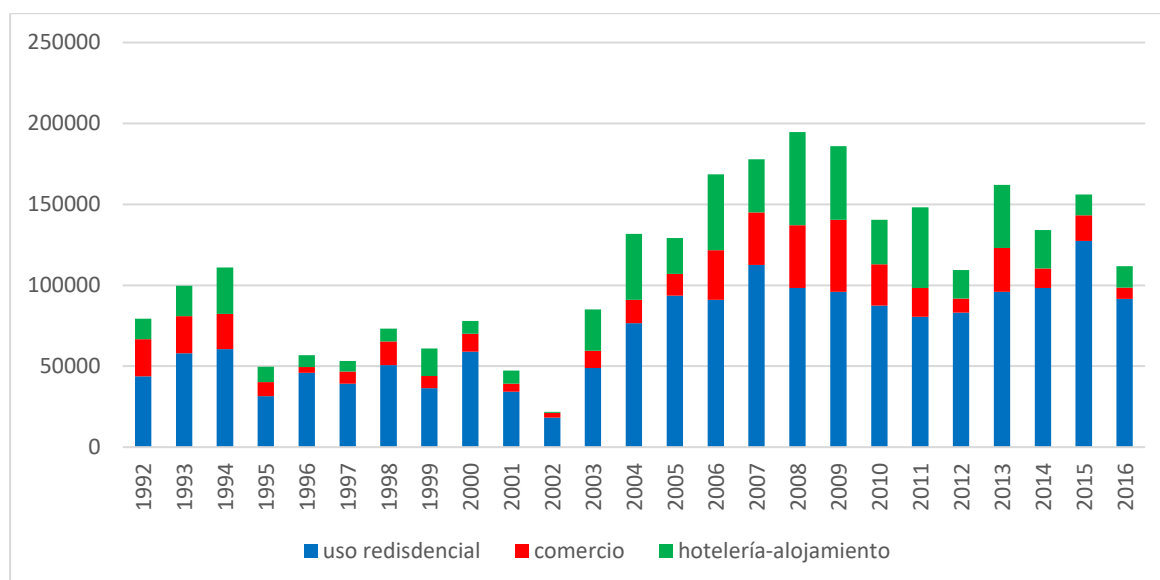


Figura 3 - Superficie de construcción solicitada (usos de suelo predominantes). San Carlos de Bariloche, 1992-2016.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (2017).

Aparte de ser indicadores del estado general de la actividad económica y dar cuenta del incremento de la demanda inmobiliaria, estos indicadores también permiten suponer la dinámica demográfica involucrada. A nivel país, el crecimiento demográfico entre los años 2001 y 2010 fue de aproximadamente el 10,6%, mientras que a nivel provincial supuso un ascenso del 15,5%. En tanto, el crecimiento poblacional en San Carlos de Bariloche fue aún mayor que en los distritos mencionados, contabilizando un total de 112.887 habitantes, es decir, un porcentaje cercano al 21,2% (INDEC, 2010). Aquí deben tenerse en cuenta, sobre todo, las riquezas naturales que la distinguen respecto de otras ciudades (y otros mercados inmobiliarios) y dotan de su principal atractivo turístico. Es plausible que el turismo residencial y las migraciones de amenidad, en tanto movi­lidades poblacionales vinculadas al turismo, no solo participaran de este crecimiento demográfico, sino que también dieran impulso a la demanda inmobiliaria canalizada en los permisos de edificación (Medina, 2017). No es escasa la bibliografía que destaca la dinámica de las migraciones de amenidad y por estilo de vida en el entramado económico, social y espacial de las ciudades turísticas y, particularmente, de aquellas que son destinos de montaña (Moss, 2006; González, 2011; Otero, 2011). Las movi­lidades poblacionales derivadas de la actividad turística permiten explicar no solo la “externalidad” que caracteriza al mercado inmobiliario en estas ciudades, sino también las motivaciones que signaron, históricamente, su consumo natural y paisajístico (Medina, 2017). En este orden, la búsqueda de una mayor y mejor calidad de vida, no resuelta en los grandes centros urbanos, es un principio motivacional recurrente identificado en muchos migrantes que llegaron a San Carlos de Bariloche en los años 2000. Así lo referían los agentes inmobiliarios entrevistados:

Lo turístico, que todo el mundo quiere porque es lindo, es bonito y demás [...] Yo creo que mucha gente que me tocó atender me decían que los habían encañonado, los habían asaltado, había corrido riesgo su vida [...] Vos te encontras que hay gente que empieza de cero en un lugar donde considera que es un lugar óptimo por la tranquilidad (Información verbal de inmobiliaria Andrea Pena, 7 de julio de 2012).

...es una ciudad donde hay una calidad de vida, en toda la Patagonia, sobre todo Bariloche, San Martín, Villa La Angostura [...] toda la zona sur, y especialmente Bariloche, tuvo un auge de personas que se vinieron a radicar, y, entre los que se vinieron, se queda un 30, 40, 50% (Información verbal de inmobiliaria Cavallieri, 3 de diciembre de 2011).

Esta búsqueda también era asociada a un proyecto de vida iniciado en la adolescencia, en los típicos viajes de fin de curso que tienen a la ciudad como protagonista:

...lo percibo desde el viaje de egresados. Esa base que tiene bisnietos viniendo de viaje de egresados genera no sólo refugio de capitales en lo económico en Bariloche sino una perspectiva, un sueño a

perseguir de calidad de vida, de 1 de cada 140.000 estudiantes que vienen por año (Información verbal de inmobiliaria Bullrich, 3 de mayo de 2012).

El interés por residir en la ciudad contribuye a explicar el elevado incremento del precio del suelo urbano, que ya hacia 2005 había superado el promedio de la década de 1990 solo en el casco céntrico (U\$S 300) (Medina, 2017), y el contexto en el que comenzaron a agudizarse las problemáticas habitacionales. Es posible también que esta mayor demanda no solo impactara en el crecimiento extensivo hacia nuevas áreas otrora poco ocupadas, como el Este, sino que además estimulara la densificación urbana, especialmente en barrios pericéntricos como el Belgrano.

Para comenzar a estimar esta última tendencia, un primer indicador lo constituye el tipo de vivienda predominante solicitado para construir. Los permisos de edificación que otorga el Municipio distinguen, además del uso del inmueble, entre nuevas construcciones y ampliaciones del espacio ya construido. Dentro de las nuevas construcciones y los usos residenciales, existen dos tipos: las univiviendas o vivienda individual (con o sin local) y las multiviviendas o viviendas colectivas, esto es, dos o más viviendas sobre un mismo lote (con o sin locales). Las viviendas individuales indican un uso más extensivo del suelo -más allá de los límites constructivos que establezca la normativa urbana-, mientras que las viviendas colectivas, edificios en altura de varios pisos pero también departamentos en propiedad horizontal, revelan un uso más intensivo del suelo. En el período analizado, la mayoría de los permisos de edificación de viviendas nuevas correspondieron a univiviendas o viviendas individuales.

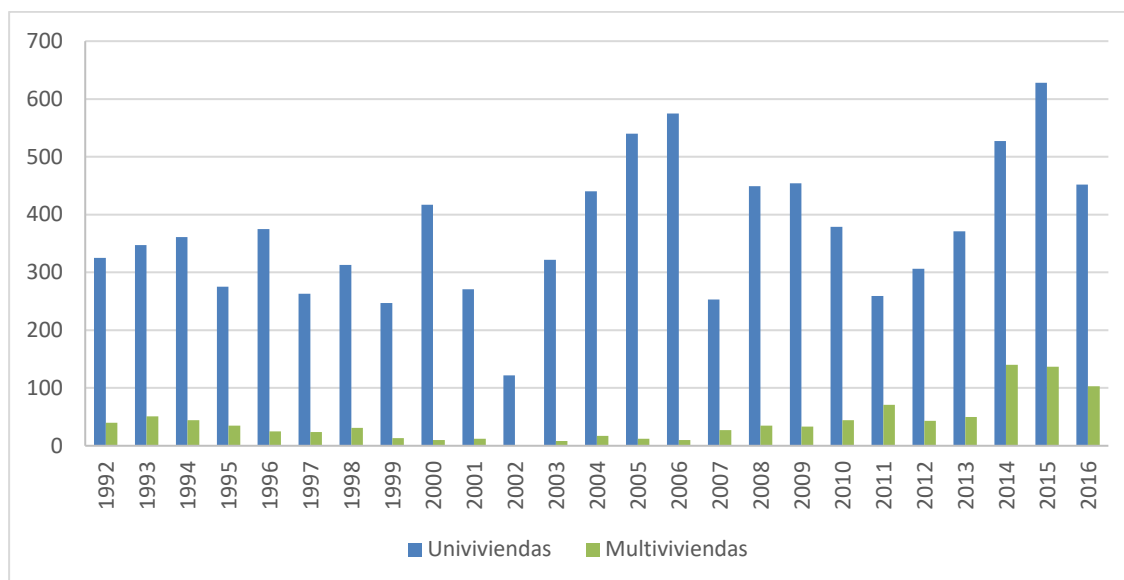


Figura 4 - Permisos de edificación solicitados para nuevas viviendas. San Carlos de Bariloche, 1992-2016.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (2017).

Empero este no es un dato que revele en sí mismo la cantidad total de viviendas que se proyectaban construir bajo cada modalidad. Si bien durante la mayor parte de las décadas de 1990 y 2000 las viviendas individuales marcaron la tendencia dominante del uso del suelo con fines residenciales, las multiviviendas comienzan a sellar su ascenso a partir de 2008, para sostenerse y consolidarse en los años subsiguientes.

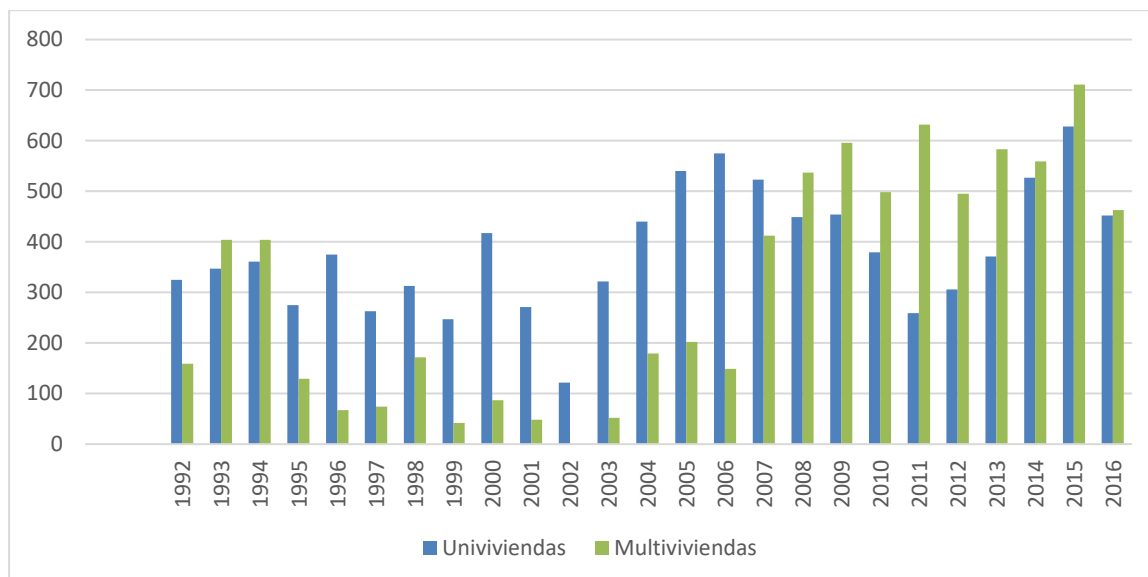


Figura 5 - Cantidad total de viviendas proyectadas según tipo. San Carlos de Bariloche, 1992-2016.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (2017).

Este crecimiento supone en sí mismo un indicador significativo del aprovechamiento más intensivo del suelo y, en general, del proceso paulatino de densificación de la ciudad. Sobre todo si se considera que a lo largo del período de referencia las unidades habitacionales resultantes tendieron a ser cada vez más pequeñas. El mercado inmobiliario apostó predominantemente a la producción de viviendas colectivas ajustando progresivamente el tamaño del espacio habitable.

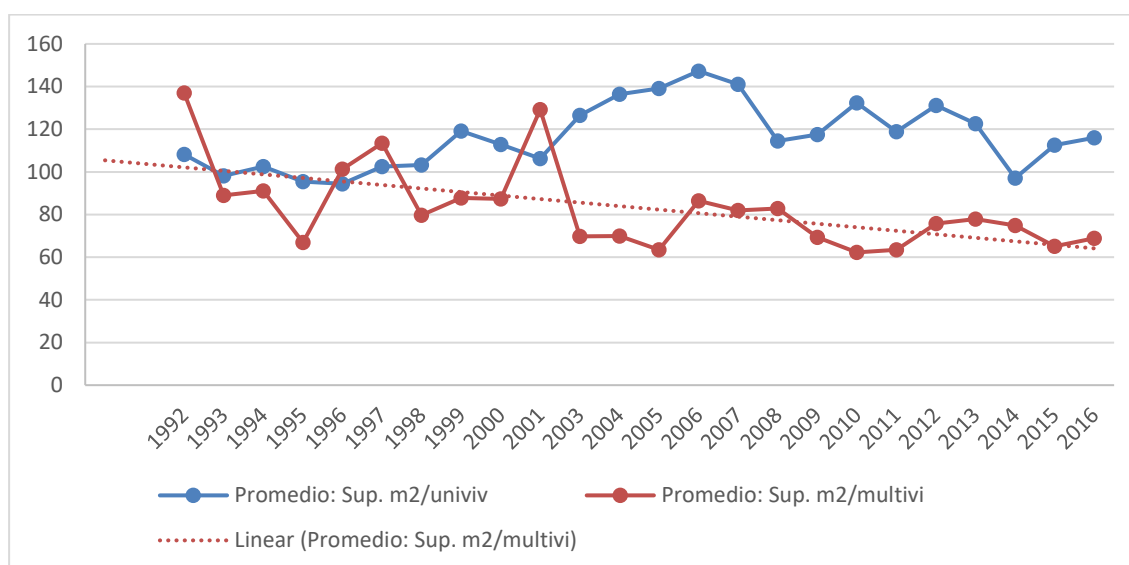


Figura 6 - Tamaño promedio de unidad habitacional según tipo de vivienda. San Carlos de Bariloche, 1992-2016.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (2017).

A fin de tener una idea más acabada del desarrollo y consolidación de algunas de estas tendencias, en el siguiente apartado se observará el proceso de verticalización edilicia ocurrido en el barrio Belgrano.

El Belgrano: “el” barrio residencial de Bariloche

El barrio Belgrano es un área residencial vinculada a los sectores de ingresos medios y medios-altos que, aunque se encuentra contigua al casco céntrico -y, por tanto, al núcleo de la actividad turística-, históricamente ha representado un espacio fronterizo entre éste y otros barrios de San Carlos de Bariloche.

Delimitado por las dos avenidas que conectan con el Oeste, y que le ofrecen dos importantes vías de salida - la avenida Bustillo y la avenida de los Pioneros-, el barrio consagra buena parte de la topografía típica de la región andina. Además de contar con un entorno natural de marcado atractivo paisajístico, posee -a diferencia de la mayoría de los barrios de la ciudad- el equipamiento y la infraestructura necesaria para proveer todos los servicios públicos.



Figura 7 - Barrio Belgrano y casco céntrico de San Carlos de Bariloche, 2004.

Fuente: Elaboración propia en base a fotografía provista por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) de Argentina (2004).

Históricamente, el Belgrano constituyó lugar de residencia de muchos inmigrantes alemanes que utilizaban su ladera para labores de siembra y pastoreo, en tiempos en que San Carlos de Bariloche todavía era una Colonia agrícola-pastoril. Luego, el proceso de urbanización llevó a que el barrio adquiriera las características arquitectónicas que todavía lo identifican: casas bajas de grandes dimensiones -de una o dos plantas como máximo- y jardines espaciosos que lo distinguen del entorno más propiamente metropolitano del casco céntrico.

En los últimos años, sin embargo, ha cobrado impulso la demolición de algunas de estas casas y su reemplazo por nuevas construcciones en altura, entre las que conviven edificios ya terminados con proyectos incipientes y en pleno desarrollo.

Conviene señalar que al igual que el casco céntrico y otros barrios de la ciudad (Medina, 2017), el Belgrano experimentó a comienzos de los 2000 un sostenido proceso de valorización inmobiliaria. El crecimiento del precio del suelo mantuvo niveles de crecimiento constantes hasta el año 2007, superando los valores promedio registrados durante la década de 1990.



Figura 8 - Barrio Belgrano, 2018.
Fuente: Autor (2018).



Figura 9 - Barrio Belgrano: proyectos edificios futuros, 2017 y 2018.



Figura 10 - Barrio Belgrano: proyectos edilicios en ejecución, 2016, 2017 y 2018.



Figura 11 - Barrio Belgrano: Proyectos edilicios terminados, 2018.



Figura 12 - Barrio Belgrano: Proyectos edificios terminados, 2018.

Fuente: Autor.

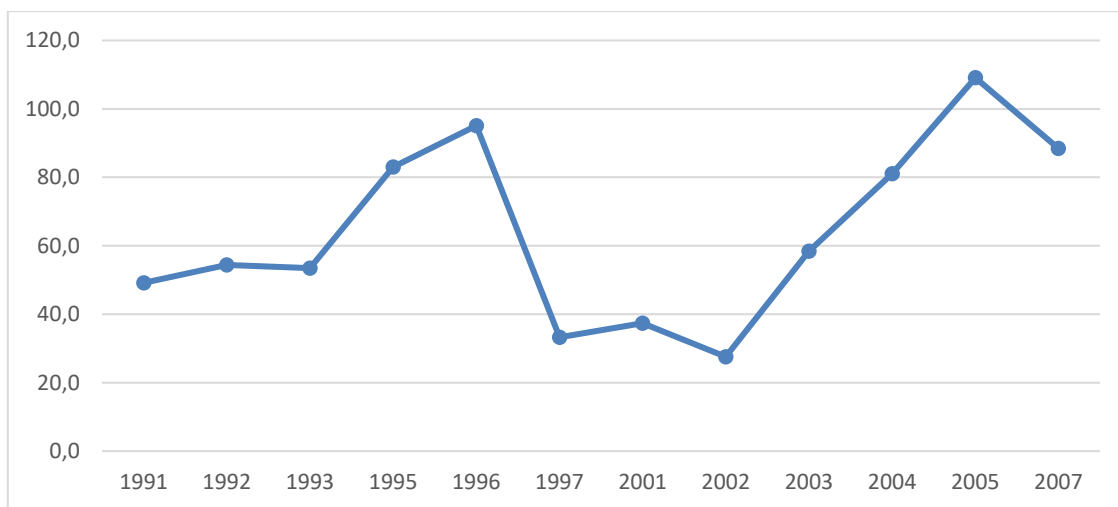


Figura 13 - Precio de suelo urbano ofertado (U\$/ m2) en el barrio Belgrano, 1991-2007.

Fuente: Elaboración propia en base a avisos clasificados de ofertas de inmuebles.

Cabe señalar que las políticas públicas locales, turísticas y/o de planeamiento, no tuvieron una participación destacada en la evolución de estas tendencias. Si bien el Estado local propició y realizó diversas obras de infraestructura, las mismas tuvieron como finalidad frecuente la reparación de emplazamientos físicos ya existentes, antes que grandes proyectos de reacondicionamiento barrial. Tampoco intervinieron modificaciones sustanciales en la reglamentación urbana, puesto que la normativa que permitía el crecimiento en altura existía desde hacía varios años (Medina, 2017). Sí puede afirmarse que, como lo atestiguan los agentes inmobiliarios entrevistados, dicha regulación favoreció la valorización inmobiliaria: “Barrio Belgrano sube mucho de precio porque es uno de los barrios donde el código urbanístico te permite

el desarrollo de edificios, por ejemplo” (información verbal de Bullrich inmobiliaria, 3 de mayo de 2012). Otra de las entrevistadas explicaba más minuciosamente esta relación acercándose, acaso de manera intuitiva, a algunos postulados de la teoría de la renta del suelo y, en particular, a la noción de edificabilidad económica:

Está permitida la altura. Lo que pasa es que antes estaba permitida pero a nadie se le ocurría hacer un edificio alto allá arriba donde había mansiones y caserones de 300 metros cuadrados, 200 metros cuadrados; una cosa bien residencial. Y valía por lo “high society”. Y era difícil vender esas cosas porque vos tenías una persona que la había comprado barato en los '70, que se había hecho su casa, su caserón, y esa familia no vende. Esa familia es dueña por 20 o 40 años del inmueble. La única manera de que eso se venda es cuando se muere la persona y se hace la sucesión, cuando son tantas personas que el uso de la propiedad no se la puede dividir entre tantos. Entonces, cuando se vende lo demuelen y construyen en altura, porque lo que vos estás comprando no es la casa, estás comprando la potencialidad del suelo (información verbal de inmobiliaria Andrea Pena, 7 de julio de 2012).

Si se toman los registros estadísticos del Municipio de San Carlos de Bariloche, es posible distinguir la cantidad de permisos solicitados en el Belgrano y los tipos de vivienda que se demandaba construir. Considerando el período 2006-2016, se puede constatar que, aún con oscilaciones, la mayor parte de los permisos de edificación para la producción de nuevas unidades habitacionales tuvieron la modalidad de viviendas colectivas.

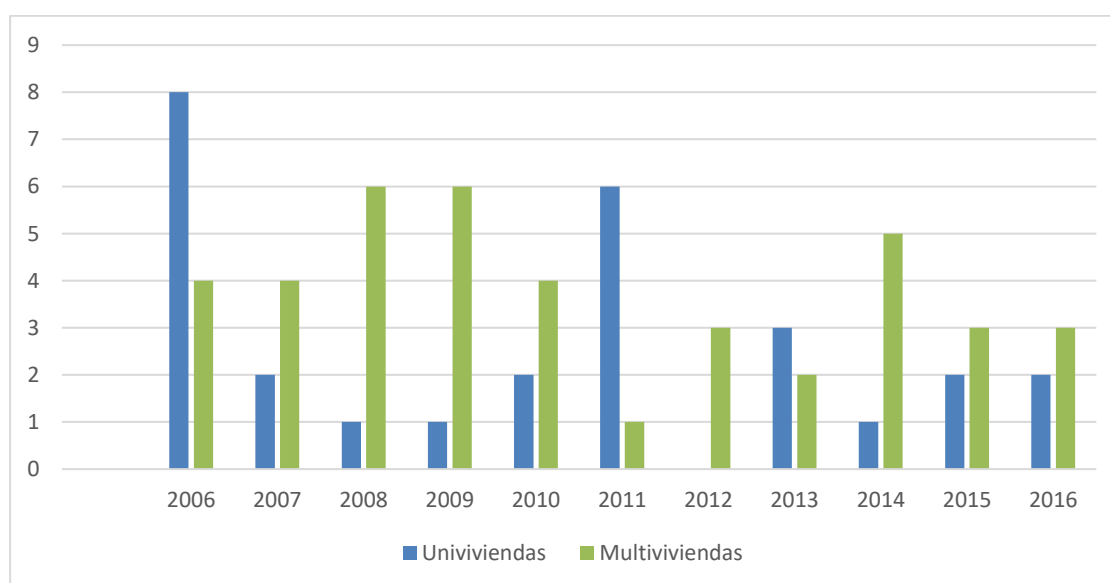


Figura 14 - Permisos de edificación solicitados para nuevas viviendas en barrio Belgrano, 2006-2016.

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por el Municipio de San Carlos de Bariloche.

Aunque el Municipio no dispone de información relativa al conjunto total de viviendas nuevas proyectadas en el barrio, la relación entre permisos y tipo de viviendas nuevas permite igualmente inferir que las multiviviendas superaron ampliamente a las univiviendas. Por otro lado, se puede dar cuenta del crecimiento de una u otra a partir de lo relevado por los censos nacionales. Ajustando los radios censales a los límites del Belgrano, los últimos tres operativos indican que la vivienda casa ha sido el tipo predominante de vivienda -sobre todo en el período de 1991-2001-, posicionándose en segundo lugar el departamento. Sin embargo, hacia 2010, a pesar de que las casas seguían constituyendo la mayoría, su proporción se redujo a poco más de la mitad (53%), mientras que los departamentos aumentaron significativamente su participación (46%).

Tabela 1 - Tipo de vivienda en barrio Belgrano, 1991-2010

Tipo de vivienda, Barrio Belgrano (1991-2010)	Censo 1991		Censo 2001		Censo 2010	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Casa	339	59	496	62	623	53
Rancho	5	1	1	0	2	0
Casilla	0	0	1	0	3	0
Departamento	227	40	305	38	536	46
Pieza/s en hotel o pensión	1	0	1	0	9	1
No construido para habitación	2	0	0	0	0	0
En la calle	0	0	2	0	0	0
Total	574	100	806	100	1173	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (1991, 2001 y 2010).

Estos datos sugieren que el mayor posicionamiento de este tipo de vivienda, de previsible crecimiento y consolidación futura, es un fenómeno reciente. En simultáneo al crecimiento de departamentos hacia el sur del área céntrica – y descontando las viviendas sociales en monoblocks construidas durante la década de 1980, mucho más al sur-, esta tendencia se manifestó notoriamente entre los años 2001 y 2010.

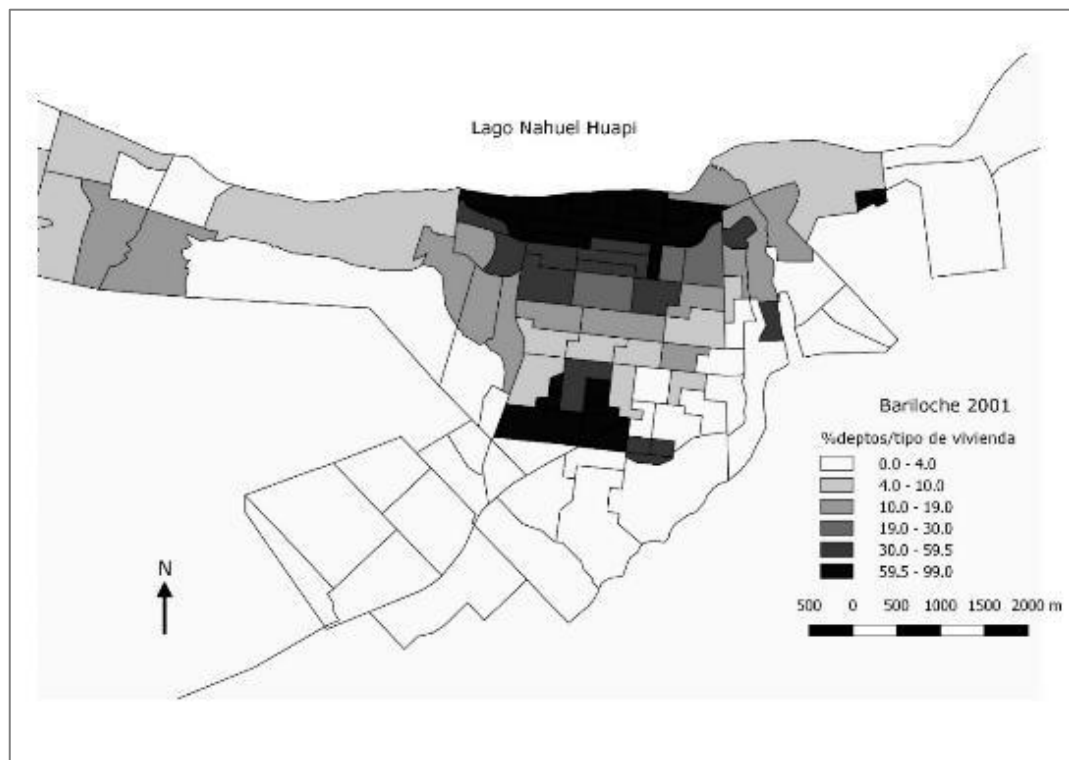


Figura 15 - Proporción de departamentos en San Carlos de Bariloche, 2001.

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2001).

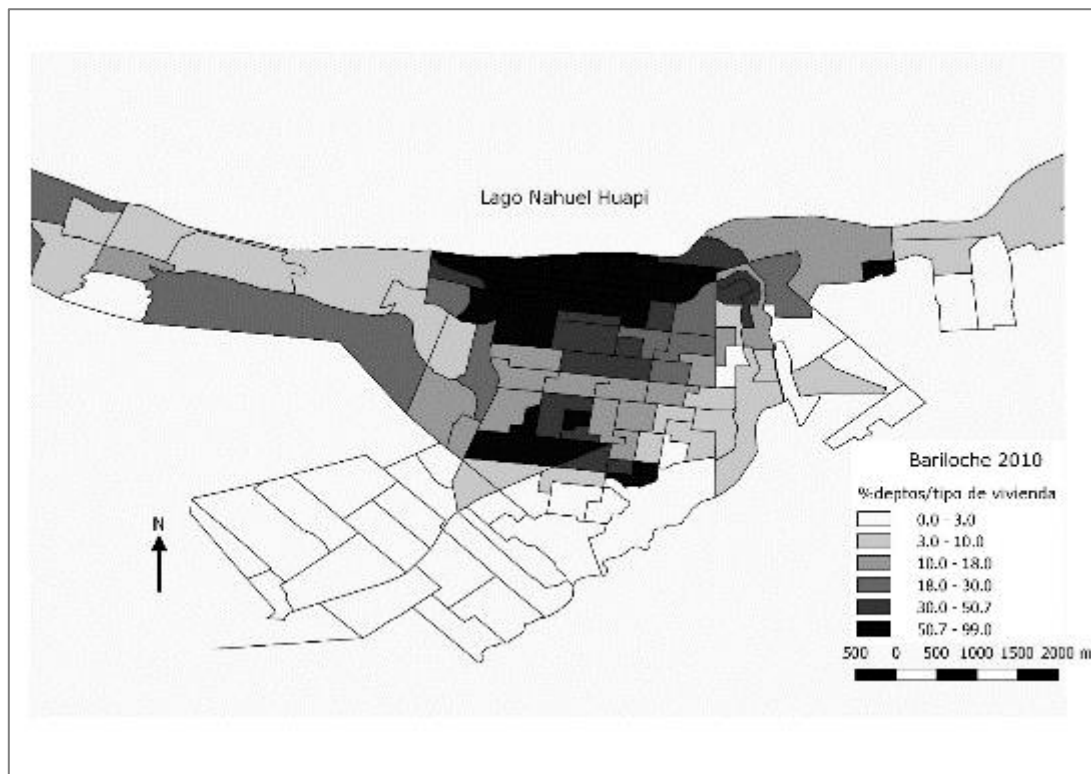


Figura 16 - Proporción de departamentos en San Carlos de Bariloche, 2010.

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2010).

Es dable agregar que a la par de la valorización del suelo urbano y la dinámica inmobiliaria que apuntaló el proceso de transformación espacial del barrio, también se redujeron las posibilidades de acceso a la vivienda propia. Tomando datos del censo de 2001, los hogares que eran propietarios del suelo y la vivienda ascendían al 55% del total, seguido por los inquilinos con el 35% y los ocupantes por préstamo con el 6%. Aunque no comportaban restricciones tan marcadas como en el casco céntrico (Medina, 2017), eran sumamente elocuentes: de cada diez hogares que eran propietarios había seis que alquilaban. Esto se acentuaría al comienzo de la década siguiente, con los datos del censo de 2010 disponibles, cuando la proporción entre una condición de tenencia y otra diera visos de una mayor paridad. Mientras que los propietarios de la tierra y vivienda disminuyeron hasta llegar al 49% de los hogares, los que alquilaban ascendieron al 43%, siguiéndoles en mucha menor medida los ocupantes por préstamo (5%). Más aún, la proporción de hogares que solo podían disponer de las ventajas de localización del barrio a condición de abonar periódicamente un alquiler, era más pronunciada entre aquellos que vivían en departamentos (60%).

Abramo (2012) señala que las familias tienden a consumir menos espacio urbano para priorizar una mejor accesibilidad y, en ciertos casos -como podría ser el Belgrano-, optar por una mayor “jerarquía de representación socioespacial” en la ciudad (p. 63). En este caso, la mayor densidad y usufructo del suelo, que mayoritariamente se tradujo en departamentos de edificios, no facilitó el acceso de los hogares a la vivienda (como propietarios) sino que se “adaptó”, o más bien respondió, al proceso de inquilinización general del barrio.¹ En tal sentido, la valorización del suelo urbano no solo atravesó el umbral de la verticalización económica óptima para construir y hacer más aprovechable el suelo, sino que también acompañó condiciones habitacionales cada vez más precarias.

¹ Es factible que aquí también intervinieran algunos efectos del crecimiento turístico, y que buena parte del espacio construido se destinara a usos residenciales temporarios, es decir, a alquileres, no formalmente declarados, vinculados al hospedaje (Medina, 2017).

Conclusiones

San Carlos de Bariloche históricamente se expandió de forma difusa a lo largo y ancho de su extenso ejido. Esto derivó, entre otras consecuencias, en la ineficiencia crónica de la provisión de servicios y equipamiento urbano que todavía la distinguen y forman parte de las asignaturas que involucran a las políticas de planeamiento locales. Sin embargo, se constata que en los últimos años, particularmente luego de la convertibilidad, junto al crecimiento de la economía local, la ciudad atravesó un sostenido proceso de valorización inmobiliaria que habilitó un mayor uso intensivo del suelo, particularmente en algunos barrios cercanos al radio céntrico. Este es el caso del barrio Belgrano, en el que el alza del precio de su suelo conllevó la verticalización de buena parte de su planta edilicia. El umbral de la edificabilidad económica y la potencialidad del uso del suelo (Jaramillo, 2009), cruzó las fronteras del casco céntrico para comenzar a expandirse y modificar su fisonomía arquitectónica tradicional. El crecimiento en altura es una de las manifestaciones de esta mayor “centralización” del Belgrano, pero también lo es el paulatino crecimiento de la inquilinización de los hogares. Cabe entonces dimensionar en su justa medida el proceso de valorización del suelo experimentado en San Carlos de Bariloche a principios de los años 2000 y, a la par también, sopesar los efectos del crecimiento económico –impulsado en buena medida por la actividad turística– en las condiciones de vida de la población, en general, y, particularmente respecto a sus condiciones habitacionales. Es plausible que estas tendencias se hayan acelerado a partir de los llamados efectos no deseados del turismo, o “sombra del turismo” (Moss, 2006; González, 2011; Otero, 2011), en tanto y en cuanto las movilizaciones poblacionales vinculadas a él tuvieran su traducción en una mayor demanda inmobiliaria. Posiblemente, el proceso de intensificación del uso del suelo se afiance y expanda a medida que otras opciones extensivas, como la que todavía representa, por ejemplo, el área Este, de menor atractivo paisajístico que el Oeste pero aún de contacto estrecho con la naturaleza, y otras áreas marginales de la ciudad poco ocupadas, comiencen a su vez a mostrar signos de agotamiento. La producción y consumo del espacio construido exponen así el ciclo de ocupación y explotación del suelo urbano: mientras que el descenso progresivo de la calidad de la tierra urbana todavía reproduce en otras áreas el crecimiento extensivo que históricamente tuvo de la ciudad, las mejores tierras, las que permiten exigir a sus propietarios las mayores rentas diferenciales, revelan cómo su mayor atractivo para la valorización del capital todavía orienta, bajo formas más intensivas, la dirección del crecimiento. Considerando la heterogeneidad de San Carlos de Bariloche respecto a los procesos de consumo del espacio construido (Jaramillo, 2009, p. 136), es plausible incluso que la densificación prevalezca hacia el Oeste antes que en otros barrios del casco céntrico. Aunque futuras investigaciones podrían verificarlo mejor, la condición diferencial del ambiente paisajístico seguramente consolide, más que la concentración de infraestructura y equipamiento urbano (como en otros centros urbanos), el uso intensivo del suelo en esa dirección. Por lo pronto, el proceso conjunto de difusión, más antiguo, y compactación, más reciente, revelan un modelo de crecimiento que bien podría situarse comparativamente frente a otras ciudades turísticas, sobre todo frente a aquellas que hacen de su entorno natural su principal atractivo y motivo de localización diferencial. Este ejercicio permitiría reconocer, a partir de los distintos grados de optimización del uso del suelo, como muchas de ellas resuelven, en el marco promocional de su principal actividad económica, las problemáticas socio espaciales derivadas del funcionamiento del mercado inmobiliario (entre ellas, las que involucran el acceso al hábitat).

Referencias

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, 38(114), 35-69.
- Bähr, J. y Borsdorf, A. (2005). La ciudad Latinoamericana. La construcción de un modelo: vigencia y perspectivas. *Ur[b]es*, 2(2), 207-221.
- Borja, J. (2007). Revolución y contrarrevolución en la ciudad global: las expectativas frustradas por la globalización de nuestras ciudades. *Eure*, 33(100), 35-50.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(86), 37-49.

Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista. *Eure* 29(86), 5-35.

Ciccolella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 9-21.

De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *Eure*, 29(85).

Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro (DGEC) (2017). *Edificación. Permisos de construcciones privadas y Obras públicas iniciadas. Año 1992-2016.*

Fedele, J. & Martínez, I. (2015). Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. *Cuaderno Urbano*, 18(18), 65-88.

Fuentes, L. & Pezoa, M. (2017). Crecimiento urbano reciente del Gran Valparaíso. ¿Hacia una reconfiguración com-fusa? *Revista 180*, 40, 108-118.

González, R. (2011). Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del Oeste Canadiense y de la Norpatagonia Argentina. *Estudios Y Perspectivas En Turismo*, 20(5), 1102-1122.

Guevara, T. (2015). Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *Eure*, 41(124), 5-24.

Guevara, T.; Medina, V. D. & Bonilla, J. (2016). Demanda y déficit habitacional en San Carlos de Bariloche (2015). *Sudamérica*, 5, 17-40.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (1991). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) (2004). *Fotografía aérea de Bariloche 2004*. San Carlos de Bariloche, Argentina: Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11-29.

Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2º ed.). Bogotá D.C.: Ediciones Uniandes.

Marx, C. (1995). *El Capital: Crítica de la Economía Política* (25ª ed., vol. III). México: Fondo de Cultura Económica.

Medina, V. D. (2013). Rentas urbanas y alternativas de recuperación estatal. Aproximaciones al caso de San Carlos de Bariloche y la participación municipal en la renta diferencial. *En Quid*, 16(3), 127-147.

Medina, V. D. (2017). *Dinámica Inmobiliaria y acceso al suelo urbano en una ciudad turística: San Carlos de Bariloche entre 1991 y 2010*. (Disertación del doctorado). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Moss, L. (2006). *The amenity migrants*. Seeking and sustaining mountains and their cultures (1ª ed.). Trowbridge: Cromwell Press.

Mullins, P. (1991). *Tourism Urbanization*. International Journal of Urban and Regional Research, 15(3), 362-342.

Municipalidad de San Carlos de Bariloche (2010). Ordenanza 2129-cm-2010. Recuperado el 12 de noviembre de 2019, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/>

Municipalidad de San Carlos de Bariloche (2015). Ordenanza 2674-CM-2015. Recuperado el 12 de noviembre de 2019, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/>

Niembro, A. (2011). El desarrollo (pendiente) de Bariloche: reflexiones a cien años de la comisión de estudios hidrológicos. *Pilquen*, 14(1), 116-132.

Otero, A. (2011). La dinámica territorial del turismo. En N. Wallingre y A. Villar (comps.), *Desarrollo y gestión de destinos turísticos* (1º ed., p. 75-96). Bernal, Quilmes, Argentina: Ediciones Universidad Nacional de Quilmes.

Pérez, P. (2006). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, VI(21), 31-54.

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metròpole*, 16(31), 37-60.

Ricardo, D. (1955). Principios de economía política y tributación (2ª ed.). Madrid: Aguilar.

Sassen, Saskia (1998). Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos. *Eure*, 24(71), 5-25.

Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de San Carlos de Bariloche (2018). *Loteos realizados en la ciudad: 1940-2010*.

Todaro, R. (1978). La renta de la tierra: algunos antecedentes teóricos. *Eure*, 5(15), 37- 48.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista* (1ª ed.). México: Editorial Edicol.

Zulaica, L. y Ferraro, R. (2010). Crecimiento urbano y transformaciones territoriales en el sector sur del periurbano marplatense. *Huellas*, 14, 53-77.

Editor: Paulo Nascimento Neto

Recebido: 28 nov. 2018

Aprovado: 03 set. 2019