

**Los countries en el country¹. Migración de amenidad, vino de altura y urbanizaciones
cerradas en Cafayate (Salta, Argentina)**

Gerhard Rainer

Institut für Geographie

Universität Innsbruck

Matilde Malizia

Instituto Superior de Estudios Sociales (ISES) -

CONICET – Universidad Nacional de Tucumán

Resumen

La globalización del espacio rural se produce cada vez más a través de un *boom* de amenidades. En Cafayate la migración de amenidad se despliega mediante la reproducción de urbanizaciones cerradas en tanto éstas proponen una nueva particularidad: un vínculo estrecho con la producción vitivinícola. El paisaje de montaña cubierto de viñedos y la vitivinicultura de altura son utilizados por desarrolladores inmobiliarios para atraer clientes nacionales e internacionales en búsqueda de los mejores destinos tanto para el ocio como para realizar inversiones económicas. El artículo analiza las causas y consecuencias de este *boom* de amenidades y sus impactos a nivel local.

Palabras clave: migración de amenidad; urbanizaciones cerradas, vino de altura, globalización del espacio rural

Abstract

The globalization of rural space is increasingly experienced through an amenity boom. In Cafayate this boom brings forward a new particularity: the construction of gated communities combined with wine production. Real estate agents promote the uniqueness of high altitude wine production in order to attract national and international clients in search for the best places for recreation and real estate investment. The article analyses the causes and consequences of this particular amenity boom and its impacts on a local level.

Keywords

amenity migration, gated communities, high altitude wine production, globalization of rural space

Introducción

En los últimos años ha aumentado notoriamente el número de estudios que indican que la globalización del espacio rural se produce cada vez más a través de un *boom* de amenidades (McCarthy 2008; Woods 2007; Moos 2006). La mayoría de estos trabajos se enfocan principalmente en Canadá, Estados Unidos y algunos países de Europa, mientras que los estudios sobre América Latina aún son incipientes². No obstante todos ellos consideran a la migración de amenidad, en líneas generales, cómo la adquisición de primeras y segundas residencias en áreas rurales valoradas por sus características estéticas y recreativas. Mientras que hoy en día ningún lugar parece ser demasiado remoto para la migración de amenidad, el lugar de destino debe contar con ciertas condiciones para destacarse a nivel global y atraer, de este modo, tanto inversiones nacionales como extranjeras (McCarthy 2008)³.

Teniendo esto en cuenta, el presente artículo centra su mirada en el departamento de Cafayate⁴ ubicado en la provincia de Salta al Noroeste de Argentina, en tanto éste es considerado uno de los principales destinos rurales de América Latina en donde es posible observar la presencia de dicha

tendencia migratoria. De modo inverso a lo indicado en la mayoría de las investigaciones sobre esta temática, en Cafayate la migración de amenidad no se produce en simultáneo con el declive de su actividad agraria básica: la producción vitivinícola de altura; por el contrario esta actividad constituye su principal atractivo, posiciona a Cafayate como destino a nivel internacional y atrae la movilidad de personas y capitales hacia el lugar.

En este contexto, la migración de amenidad en Cafayate se despliega principalmente a través de la reproducción de un modelo urbano característico de las ciudades latinoamericanas grandes y medianas: las urbanizaciones cerradas (UC)⁵ en tanto éstas proponen una nueva particularidad al trasladarse a áreas rurales y vincular su oferta principal con el desarrollo de la vitivinicultura. En este sentido, el objetivo de este artículo es estudiar el desarrollo e impacto de la instalación de UC en Cafayate como modelo a través del cual se produce la migración de amenidad y su relación con la producción vitivinícola de altura, indagando a su vez las transformaciones socio-espaciales que acarrearán al área que las contiene. El desarrollo de modelos de urbanización con características urbanas en estas áreas conlleva a un proceso de fragmentación socio-espacial sin precedentes al imponer un patrón de uso del suelo extensivo, autosuficiente y privado (Souto González 2006). Finalmente, y siguiendo a Woods (2007; 2011), el análisis de un ámbito rural en el que se combina la migración de amenidad con el desarrollo de UC se lleva a cabo mediante un estudio de corte cualitativo que indaga acerca de cómo se atraen, negocian y contestan los procesos de globalización a escala local.

Contexto teórico

En la actualidad, uno de los procesos más llamativos que está afectando a los espacios rurales es la transformación del paisaje condicionada, principalmente, por la acelerada movilidad de información,

capitales, imágenes y personas (Sheller y Urry 2006). Para Moss (2006), además, el movimiento de personas hacia comunidades más pequeñas localizadas en zonas rurales es un fenómeno de cambio global que contrasta con la rápida urbanización y suburbanización que se produjo en las ciudades durante el siglo XX.

Este movimiento de personas entre comunidades de distinto tamaño puede considerarse como migración de amenidad (Moss 2006). Como explica Mc Carthy (2008) el término incluye, entre sus aspectos más relevantes, la adquisición de la primera o segunda residencia en zonas rurales cuya valoración está determinada por el paisaje y las posibilidades de llevar a cabo actividades recreativas. Además Gosnell y Abrams (2009) la vinculan con procesos de contra-urbanización, es decir con cambios en la tendencia poblacional (migración ciudad-campo) que tienen lugar en diversos contextos espaciales, políticos, sociales y económicos.

Como explica Bell (2006) este movimiento de personas hacia áreas rurales se fundamenta en imágenes desterritorializadas y globales que revalorizan el espacio rural. Ciertos marcadores de calidad de vida como el contacto directo con la naturaleza, el clima agradable, un hogar tranquilo para vivir, la disponibilidad de variados espacios de recreación y la seguridad permanente son algunos de los elementos claves que motivan el traslado de la ciudad al campo (Mc Intyre 2011). Dicho movimiento se basa, por un lado, en imágenes estereotipadas e idealizadas de lo “rural” creadas por desarrolladores inmobiliarios que buscan instalar un nuevo tipo de demanda relacionada, sobre todo, con la búsqueda de un “lugar idílico” para vivir en franca oposición con la tradicional imagen urbana (Mc Carthy 2008; Cloke 2006; Bell 2006). Y por el otro, en el deseo de las personas de habitar espacios cuya calidad ambiental y cultural es percibida con características diferentes a la de sus lugares de origen. (Moss 2006). No obstante el contacto con la naturaleza se convierte en un elemento paradójico en tanto se accede a una “segunda naturaleza” construida puertas para adentro que modifica, a su vez, el entorno rural que se idealiza (Castree 2005; Cronon 1995).

Así es que en este intersticio entre la oferta del “lugar idílico” para vivir y el deseo de las personas de residir en espacios en contacto la naturaleza es donde se instala una nueva forma de habitar el ámbito rural. Se despliega una novedosa oferta residencial, las urbanizaciones cerradas (UC) cuyas características eminentemente urbanas son adaptadas al ámbito rural⁶. De este modo estos emprendimientos urbanos atraviesan un nuevo proceso de transición al trasladarse de la ciudad al campo⁷. Ofrecen nuevas posibilidades como el contacto con costumbres y tradiciones idealizadas del lugar de destino pero paradójicamente continúan estando cercados y vigilados en forma permanente con el objetivo de evitar el ingreso y/o contacto con desconocidos y personas no deseadas. Asimismo, su lógica de ocupación del espacio continúa relacionada con la expresión de los grupos con ingresos elevados por enfatizar, entre otros aspectos, sus estrategias de distinción.

En Argentina en los últimos años se puede observar un incipiente proceso de instalación de UC en áreas rurales cuyo valor paisajístico es considerado de gran importancia (En línea: http://www.clarin.com/countries/titulo_0_950905115.html). Además, en la región vitivinícola de Mendoza (Páez 2011) y en el área de Salta, como es el caso estudiado en este artículo, emprendedores inmobiliarios han creado UC temáticas que vinculan a la vitivinicultura con el proyecto urbanístico. Esta temática específica se adopta para diferenciarse del resto de los emprendimientos de este tipo. Por ejemplo, las UC instaladas en zonas de viñedos enfocan parte de sus ofertas en la posibilidad de poseer un viñedo propio junto a sus residencias, la producción de vino y la generación de una marca propia. Estas ofertas, a su vez, se complementan con otras ofertas sociales, recreativas y deportivas propias de este tipo de urbanizaciones como las canchas de golf y tenis, un salón de usos múltiples y el *club house*, entre otras⁸.

Los residentes de estas UC “rurales” no sólo provienen de centros urbanos cercanos sino también de otras provincias e incluso de otros países. Pueden ser turistas que habiendo visitado un destino deciden regresar pero no como turistas sino como moradores, ya sea temporales o permanentes, que

construyen allí su residencia. En algunas ocasiones estas personas conservan sus puestos laborales en su lugar de origen y se sirven de las nuevas tecnologías de la información para continuar con su trabajo pero desde su nuevo lugar de residencia, en tanto éstas permanecen en las grandes aglomeraciones urbanas (Hidalgo y Borsdorf 2009). Los compradores abarcan desde los migrantes por estilo de vida, en su mayoría personas que se han jubilado y que buscan un nuevo lugar de descanso (Hidalgo y Borsdorf 2009) hasta migrantes temporales que disfrutan por pocos días de las comodidades de la segunda residencia. El otro grupo de usuarios está compuesto por aquellas personas que deciden realizar una inversión económica en el lugar, habiéndolo conocido o no previamente, teniendo en cuenta el libre juego de la oferta y la demanda y la especulación inmobiliaria (Woods 2011; Sheller y Urry 2004). Otra categoría son los migrantes laborales que llegan al lugar atraídos por nuevas oportunidades de trabajo. En cualquiera de los casos, se trata de una red compleja de movilidades de residencia, *dwelling behaviours*, que modifica el concepto de la permanencia, deja de lado su desarrollo en un único lugar (Moss 2011) y conlleva a repensar las interrelaciones y los límites formalmente establecidos entre el turismo y la migración (Hall y Müller 2004).

Por otra parte en Argentina el mercado inmobiliario, liberalizado, altamente especulativo y bajo la lógica del capital privado, se transforma en el medio ideal para la expansión de esta nueva forma de vivienda en el ámbito rural. Los desarrolladores inmobiliarios⁹, con su peso significativo en la economía, especulan con el precio de la tierra y juegan un rol fundamental en el desarrollo de las áreas rurales al hacer que las inversiones privadas dirijan su crecimiento a través de nuevas lógicas de ocupación del espacio¹⁰. En este caso no sólo se valoriza el suelo desde lo productivo sino también como paisaje desde el recurso escénico. De esta manera la llegada de las UC modifica la estructura de las localidades que las contienen e influye en su población preexistente, provocando cambios en los ámbitos político, económico, cultural, social y espacial (Hidalgo 2004).

Asimismo el discurso que sostienen los desarrolladores inmobiliarios tiene por objetivo retroalimentar el deseo de las personas de estar en contacto con un espacio rural idealizado. Dirigen la demanda hacia determinados aspectos como el entorno natural y la belleza paisajística, un ambiente tranquilo y la seguridad, entre otros (Maraschio 2005). Es decir que satisfacen y a la vez estimulan los deseos de los compradores mediante sus campañas publicitarias.

La instalación de UC en el ámbito rural acarrea diversos impactos. El desarrollo de modelos de urbanización con características urbanas en áreas rurales conlleva a un proceso de fragmentación socio-espacial sin precedentes. Éstos separan y dividen las distintas funciones que caracterizan al lugar e imponen un patrón de uso del suelo extensivo, autosuficiente y privado, enfatizando la polarización social y económica (Souto González 2006). A medida que avanza el traslado de personas, bienes y capitales hacia estos lugares la brecha que separa a los nuevos residentes de los habitantes locales se amplía y profundiza. González *et al.* (2009) ejemplifica esto al mencionar el alto porcentaje de respuestas favorables que se otorgan a los intereses privados, en este caso a los desarrolladores inmobiliarios, en relación con exenciones a las normas de planificación territorial, construcción y regulación del uso de los recursos públicos. Sin embargo, varios autores indican que el choque entre inmigrantes de alto poder adquisitivo y la población local es demasiado simplista (Moss 2011; Mc Intyre 2011; Woods 2011).

Moss (2006) menciona algunos impactos inherentes a la migración de amenidad que podrían utilizarse también para explicar los impactos provocados por la instalación de UC en estas áreas. Para este autor quienes optan por mudarse desde la ciudad al campo acarrean diversas características urbanas que esperan encontrar en su nuevo lugar de residencia, pese a que su traslado pueda haberse inspirado en el rechazo a dichos aspectos. Se busca trasladar sólo aquellas ventajas urbanas consideradas como positivas como la provisión de servicios de infraestructura y dejar de lado aquellas otras que produjeron el abandono de las áreas urbanas como la elevada contaminación

ambiental. Así es que la demanda de más y mejores servicios que los existentes en la zona es utilizada para justificar la construcción de UC. Además los ingresos económicos percibidos por los nuevos residentes al ser más elevados, por lo general, que los de la población local provocan la inflación de los precios en el lugar dificultando, entre otras cosas, el acceso a la vivienda para los habitantes locales dado que el costo de la tierra tiende a aumentar notoriamente. La presencia de estos aspectos, junto con el escaso nivel de vinculación y compromiso local de los nuevos residentes profundiza la brecha socio-económica existente.

El área de estudio: el departamento Cafayate

Este artículo se enmarca espacialmente en el Noroeste Argentino (NOA)¹¹ (Figura 1). En esta región viven 4.570.770 habitantes (Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, 2010), aproximadamente el 12% del total de la población Argentina. El NOA alberga una población marcadamente heterogénea en sus atributos demográficos pero también muy segmentada donde es posible identificar toda una gama de circunstancias que van desde la separación de los habitantes en UC hasta su exclusión en villas miserias (Bolsi 2004). A fines del siglo XX y principios del XXI, el NOA se ubica como el territorio en el que la pobreza alcanza las peores condiciones del país¹² y la calidad de vida registra los estándares más bajos¹³ (Bolsi y Paolasso 2009; Meichtry y Fantin 2001). El deterioro socio-económico de gran parte de sus habitantes se deriva, sobre todo, del proceso de concentración de la riqueza propio de la aplicación de las políticas neoliberales (Bolsi y Paolasso 2009).

Como explica Bolsi (2004) esta región se caracterizó por la expulsión de la población de las áreas rurales hacia la ciudad, con cambios en la fuerza de trabajo e importantes movimientos migratorios. No obstante, en la actualidad es posible identificar el comienzo de un proceso de contraurbanización,

entendido como el movimiento demográfico a través del cual se produce un desplazamiento de personas y actividades económicas desde las áreas urbanas hacia las rurales. Como explica Ferras (2007) la contraurbanización implica un proceso que podría relacionarse con la proliferación de sentimientos anti-urbanos producidos por el gradual deterioro de la calidad de vida en las ciudades¹⁴.



Figura 1. Localización de la región NOA y del departamento Cafayate. 2013.

Fuente. Elaboración propia.

En este contexto regional se ubica entonces el área de estudio propuesta (Figura 1). El departamento de Cafayate, se localiza hacia el suroeste de la provincia de Salta y tiene una población de 14.582 habitantes (Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, 2010). Tal como puede observarse en la tabla 1 la población tanto del departamento de Cafayate como de la provincia de Salta han tenido históricamente una dinámica demográfica positiva que se mantiene hasta la actualidad. Ahora bien si tenemos en cuenta el comportamiento de las tasas de crecimiento total, natural y migratorio de

Cafayate durante el periodo 1980/2010 es posible observar algunos cambios poblacionales que han dejado su impronta en la conformación del área de estudio (Figura 2)¹⁵.

En Cafayate, la tasa de crecimiento total presenta una tendencia en aumento durante todo el periodo. Además, hace unos quince años aproximadamente, el crecimiento migratorio pasó de valores negativos a positivos. No obstante esto parece no responder directamente al fenómeno de la migración de amenidad. El crecimiento del turismo y de la producción vitivinícola son los elementos claves que han provocado este cambio¹⁶. Además se considera que el aumento en la demanda por mano de obra para la construcción de las UC ha tenido su impronta. En este sentido se podría pensar en un tipo de *migraciones vinculadas* hacia los lugares elegidos para la migración de amenidad (Nelson y Nelson, 2010). Estos autores indican que la migración de grupos con elevados recursos puede estar estructuralmente vinculada con la migración de trabajadores de salarios bajos.

Tabla 1. Población del Departamento de Cafayate y de la Provincia de Salta y Tasas de crecimiento medio anual intercensal. 1980-2010.

Año	Depto. Cafayate		Prov. Salta	
	Cafayate	TCMAI	Salta	TCMAI
1980	7.429		662.870	
1991	9.264	20,27	866.153	24,61
2001	11.785	24,36	1.079.051	22,22
2010	14.850	26,02	1.214.441	13,22

Fuente. Censo Nacional de Población y Vivienda años 1980 y 1991 y Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas años 2001 y 2010. Instituto Nacional de Estadística y Censos.

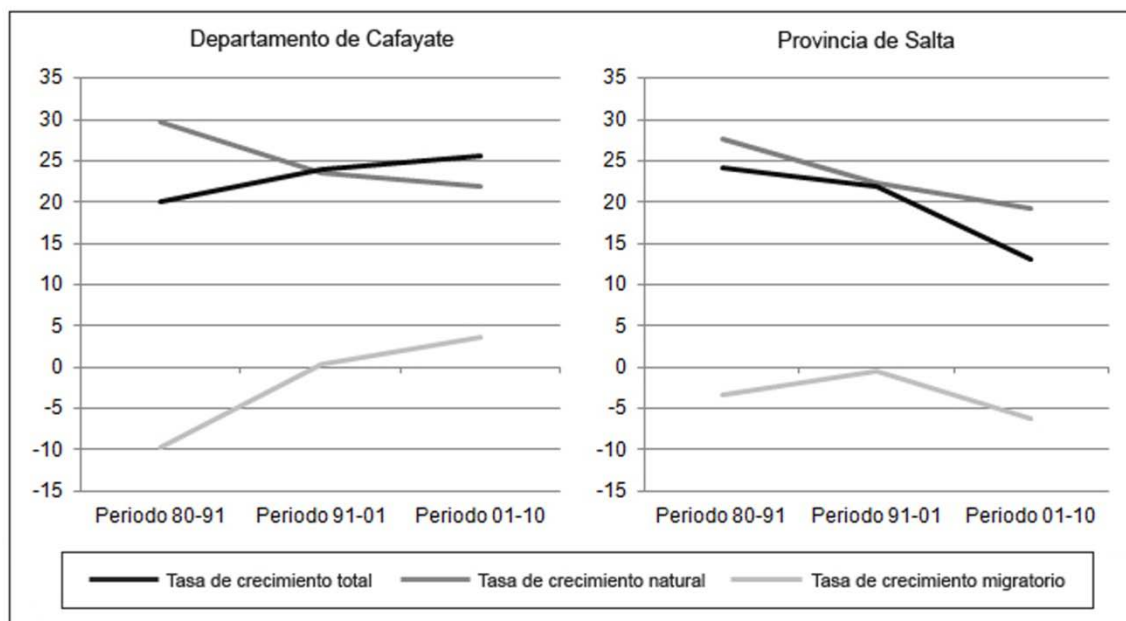


Figura 2. Tasas de crecimiento total, crecimiento natural y crecimiento migratorio para el departamento de Cafayate y la provincia de Salta. 1980-2010.

Fuente. Dirección de Estadísticas e Información de la Salud, 1954-2010, Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas, 1954-2010.

Tal como se mencionara anteriormente la elección de dicha área de estudio se debió a su posición en el contexto global como destino de la migración de amenidad en estrecha relación con la reproducción de las UC en un ámbito rural, y al vínculo entre estos aspectos con la principal actividad productiva de la zona: la vitivinicultura de altura. De este modo resulta pertinente referir brevemente a los rasgos inherentes al desarrollo de esta actividad.

La producción vitivinícola le imprime a Cafayate ciertas particularidades que lo distinguen de otros lugares de montaña en tanto tiene una larga tradición y sus viñedos se ubican entre los 1600 y más de 3100 m.s.n.m., conformando una de las regiones vitivinícolas más altas del mundo. Con el objetivo de mejorar su calidad, a partir de la década del '90 y con mayor énfasis a partir del 2004 se produjo una reorientación de la producción a través de la modernización de las bodegas tradicionales, al

incorporar tecnología de última generación, y de la aparición de nuevos inversores sobre todo internacionales. Estos cambios apuntaban a satisfacer la creciente demanda global de vinos de altura de calidad superior. Así es que en el transcurso de la última década las exportaciones de vino de esta región se incrementaron notoriamente (Figura 3).

Este cambio de posición en el sector competitivo por el que atravesó Cafayate lo distinguió de otras regiones vitivinícolas del país. Resaltar las particularidades climáticas y paisajísticas de la zona para comercializar el producto a nivel internacional enfatizaron, aún más, la localización de Cafayate no sólo como productor vitivinícola de gran envergadura sino también como destino turístico y de migración de amenidad. El representante de una UC comentó que “...la idea de hacer esta urbanización cerrada en Cafayate con este tipo de infraestructura es brindarle al inversionista extranjero la posibilidad de estar en un entorno agradable, en contacto con un lindo paisaje, un lugar con cero contaminación, ecológico, que esté acorde a lo que ellos piden” (F., La Estancia de Cafayate Wine & Golf, 28/05/2012). El paisaje cubierto de viñedos y la posibilidad de visitar bodegas de última generación son considerados elementos importantes para la promoción regional, en tanto el vino es considerado, como expresan Hall *et al.* (2004), un *lifestyle commodity*, entendido como un producto que resalta un determinado estilo de vida.

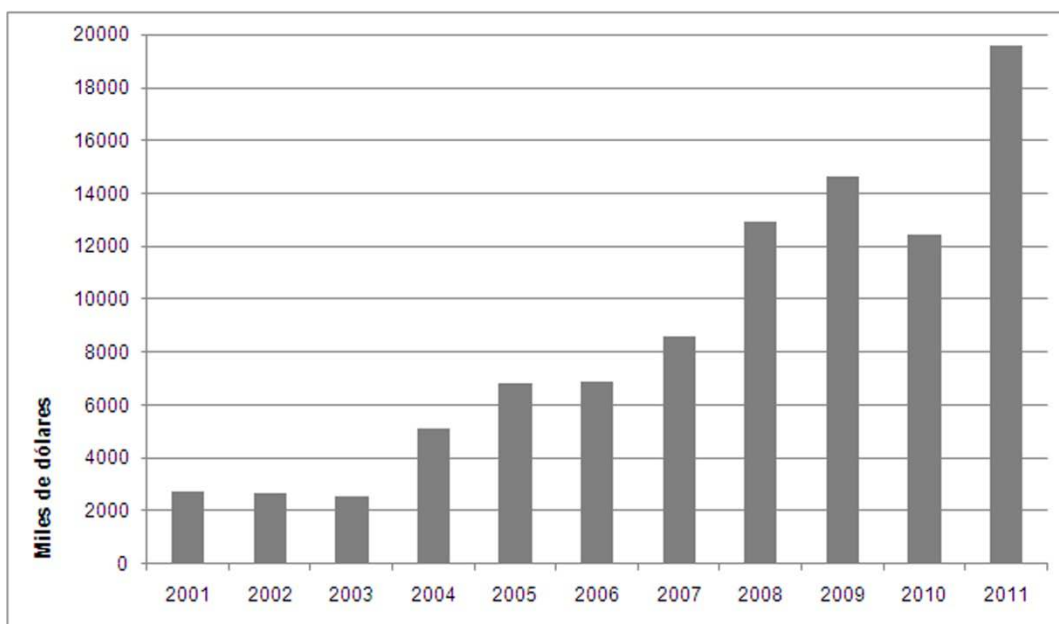


Figura 3. Exportación de vino de altura en la Provincia de Salta en miles de dólares. 2001-2011.

Fuente. Instituto Nacional de Vitivinicultura. En línea

[<http://www.inv.gov.ar/principal.php?ind=1>].

Nota. Los datos de la figura tienen en cuenta el total de las exportaciones de vino de altura a nivel provincial. No obstante el departamento de Cafayate alberga el 72,8% de la superficie cultivada con viñedos de toda la provincia.

Como ya se dijo la metodología empleada para abordar el problema planteado se basó en un estudio de tipo cualitativo. Las fuentes de información utilizadas son el resultado de la aplicación de técnicas de investigación entre las que se destacan el análisis de documentos escritos, fotográficos y cartográficos (Yuni y Urbano 2003), observación con participación (Guber 2009) y entrevistas abiertas en profundidad (Taylor y Bogdan 1990) aplicadas durante el segundo trimestre del año 2012. Las entrevistas se realizaron a gerentes y trabajadores de las seis UC construidas hasta ese momento en Cafayate, emprendedores hoteleros y turísticos locales, representantes del gobierno departamental y provincial y a pobladores del lugar en general.

La presentación de los resultados se organizó en función de tres apartados. El primero se refiere al proceso de surgimiento y expansión de las UC en el departamento de Cafayate, teniendo en cuenta que las mismas representan un modelo urbanístico que condiciona la migración de amenidad en este ámbito. En el siguiente se analiza la relación entre la instalación de estas urbanizaciones y la planificación socio-espacial del área. La mirada se centra en el impacto de las UC en el cambio de uso de la tierra y su incidencia en la expansión de la producción vitivinícola. En el último apartado se indaga la promoción y comercialización de estas urbanizaciones y sus estrategias de *marketing*, en tanto se focalizan en el status social que otorgan a sus residentes y/o compradores. Además se tiene en cuenta el rol que la especulación inmobiliaria desempeña en la búsqueda de rentas, tanto actuales como potenciales, sobre la cuales invertir.

La instalación de urbanizaciones cerradas en Cafayate: características de un proceso en creciente expansión

La llegada de UC al departamento de Cafayate es un proceso reciente que comenzó con la construcción del primer club de campo denominado El Bosque en el año 2003 (Tabla 2). Su construcción tenía por objetivo trasladar hacia el ámbito rural un tipo de emprendimiento residencial cerrado que había tenido auge en las grandes y medianas ciudades latinoamericanas algunos años atrás. Como explica uno de sus administradores “La idea la trajo mi mamá de Buenos Aires en los ’90. Ella tiene un montón de amigas viviendo en Pilar [Provincia de Buenos Aires], en los *countries* y decidió que hagamos uno igual acá. Aparte ella estaba medio cansada de la bodega [de trabajar en la bodega familiar] y quería hacer algo distinto” (J. R., El Bosque, 28/05/2012). Este traslado de la ciudad al campo se enmarca en un proceso de difusión de las UC entendida como la propagación de una moda desde el centro hacia la periferia. En un primer momento se produjo desde Estados

Unidos hacia las principales ciudades de América Latina, y posteriormente desde estas ciudades hacia aquellas de menor tamaño y poblaciones más pequeñas (Varela 2005; Mertins 1995). Sin embargo, el traslado de este tipo de emprendimientos hacia zonas rurales cada vez más remotas es un proceso incipiente que ocurre principalmente en zonas cuyas particularidades las resaltan y diferencian de otros lugares, enfatizando, de este modo, el movimiento de personas hacia lugares cada vez más periféricos. Su importación implica, además, cambios sustanciales en la infraestructura de servicios que ofrecen y en la clientela a la que están destinados.

La siguiente UC recién comenzó a construirse en el año 2007. El club de campo La Estancia de Cafayate Wine & Golf introdujo una nueva modalidad en la oferta de UC en la zona (Tabla 2). Además de la gran variedad de instalaciones sociales, deportivas y recreativas de uso común que ofrece¹⁷, cuenta con un hotel cinco estrellas perteneciente a la cadena internacional *Grace* y tiene 75 ha sembradas con viñedos cuya producción vitivinícola, es decir las botellas de vino, son distribuidas anualmente entre sus residentes¹⁸. Así es que la producción de vino de altura propio es considerada un *lifestyle commodity* y juega un papel importante entre estos nuevos emprendimientos que buscan diferenciarse de los demás. Su comercialización está destinada a un público amplio que involucra turistas ocasionales, residentes temporales y permanentes e inversores inmobiliarios¹⁹. Las estrategias de *marketing* que despliega este emprendimiento incorporan el auge y la modernización de la vitivinicultura como elemento principal y apuntan a una clientela nacional e internacional que se caracteriza por su intensa movilidad (Sheller y Urry 2006) y por la búsqueda de los mejores destinos tanto para la migración de amenidad como para la realización de inversiones económicas (McCarthy 2008) (Figura 4).



Figura 4. Entrada a La Estancia de Cafayate

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2012.

Posteriormente en el año 2009 se inició la construcción de la UC Vertientes destinada a migrantes laborales con elevada formación profesional, sobre todo, en turismo y enología (Tabla 2). Tiene como objetivo posicionarse en el contexto de Cafayate como un lugar privilegiado para vivir. Se lo denomina *ecopueblo* en tanto busca resaltar el contacto con la naturaleza, no obstante uno de sus encargados opina al respecto “...la denominación *ecopueblo* es una ficción, es un barrio privado, un club de campo, se lo llama así porque es más rústico” (C., Vertientes, 28/05/2012).

Dos años después se sumaron los emprendimientos San Isidro y Quebrada del Colorado, inscriptos como club de campo y pueblo de viñas respectivamente (Tabla 2). Este último, al igual que La Estancia de Cafayate Wine & Golf, resalta su vínculo directo con la vitivinicultura e implementa una modalidad de producción similar. Los lotes adquiridos por los compradores incluyen una superficie de viñedos propios cuya cepa es previamente elegida por sus dueños²⁰. Si bien su ejecución está prevista en nueve etapas consecutivas, en la actualidad recién se está implementando la primera.

Finalmente, en el año 2012 comenzó la construcción del club de campo Tolombón Wine Village (Tabla 2). Éste se enmarca en un emprendimiento más amplio que comenzó con la construcción de

un hotel cuatro estrellas en las afueras del pueblo de Cafayate en el año 2008. Como en el caso de La Estancia de Cafayate Wine & Golf los propietarios de las casas de la UC podrán ofrecer las mismas en alquiler a través del hotel y de esta manera compartir su usufructo. Asimismo esta urbanización tiene 3 ha de viñedos que forman parte de las instalaciones comunes cuya producción vitivinícola es distribuida anualmente entre sus propietarios.

El recorrido por las distintas UC instaladas en Cafayate desde el año 2003 hasta la actualidad demuestra claramente que migración por estilo de vida, especulación inmobiliaria, turismo y migración laboral están muy vinculados entre sí. Esto es aprovechado por los desarrolladores inmobiliarios quienes lo transforman en el atractivo principal sobre el cual basan sus estrategias de *marketing*. Estas estrategias, además, resaltan los nombres de estos emprendimientos y las diferentes maneras de catalogarlos para enfatizar el público hacia el cual están destinados. Así es que el uso combinado de términos en castellano e inglés y de diversos neologismos tiene por objetivo realzar las particularidades locales para atraer clientes nacionales e internacionales.

Estos emprendimientos, por lo general, se desarrollan a través de un fideicomiso entre los dueños de la tierra, que en su mayoría son terratenientes vitivinícolas locales, e inversores nacionales e internacionales. La procedencia de los residentes de estas UC “rurales” no se ajusta a un patrón previamente definido aunque muchos de ellos provienen de las provincias del NOA. Asimismo es llamativo el aumento de compradores extranjeros que se caracterizan, sobre todo, por su intensa movilidad y por la búsqueda de nuevas oportunidades de inversión.

Mientras que la migración de amenidad es interpretada como una de las expresiones emblemáticas del paso de una ruralidad productiva hacia una ruralidad post-productiva (Gosnell 2009; Mc Carthy 2008; Woods 2007) el análisis del caso de Cafayate pone en evidencia que tal transición puede presentar variantes. En este sentido el paisaje concebido como un elemento productivo se transforma en la clave para el auge de una lógica de uso post-productivo. La creciente importancia

del vino de altura en términos post-productivos y de estilo de vida se refleja en las estrategias desplegadas por desarrolladores inmobiliarios por combinar la vitivinicultura con la comercialización de las UC. Esto significa que aquellos emprendimientos que poseen viñedos privilegian el rol de la vid como *lifestyle commodity*, incluso brindan a sus residentes la posibilidad de generar una marca de vino propia. “La vid se manda a una bodega [...] y esa bodega se queda con un tercio de las botellas y el resto se distribuye entre los residentes del country. [...] el residente puede optar si quiere llevarse toda su vid a otra bodega, si quiere sólo algunas botellas, hay mucha flexibilidad respecto a este tema” (G., Quebrada del Colorado, 29/05/2012).

Finalmente, este cambio de modalidad respecto al movimiento de personas y capitales con alcances cada vez más globales provocó que en la prensa internacional comiencen a circular imágenes de Cafayate en donde se lo muestra como un lugar paradisíaco localizado en la periferia global (*The New York Times Great Homes and Destinations*, 2010; *Country Life International Summer*, 2009).

Tabla 2. Las urbanizaciones cerradas del departamento de Cafayate. 2012.

Nombre de la UC	Año de	Sup. en	Infraestructura común
	surgimiento	Ha	
El Bosque	2003	15	Social, deportiva y recreativa
La Estancia de Cafayate Wine & Golf	2007	550	Social, deportiva y recreativa Viñedos (75 ha)
Vertientes	2009	93	Social, deportiva y recreativa
San Isidro	2011	37	No tiene
Quebrada del Colorado	2011	560	Social, deportiva y recreativa Viñedos*

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2012.

* No hay información disponible acerca de la cantidad de ha de viñedos que tiene esta UC.

El surgimiento de las UC y la planificación socio-espacial

La orientación hacia la producción de vinos de altura de alta calidad para la exportación y el consiguiente aumento en la superficie sembrada con viñedos ha generado una creciente demanda por tierras en el departamento de Cafayate. Asimismo la instalación de UC como modelo urbanístico que conduce la migración de amenidad en esta zona también ha generado importantes cambios en relación con el uso de la tierra (Figura 5).

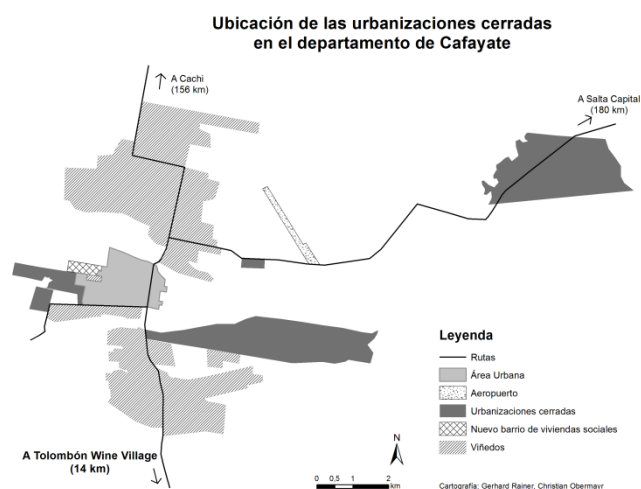


Figura 5. Ubicación de las urbanizaciones cerradas en el departamento de Cafayate, 2013.

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2013.

De hecho en la figura 6 se puede observar que en los últimos años la instalación de UC ha tenido un impacto más importante en el cambio del uso de la tierra que la expansión de la producción vitivinícola.

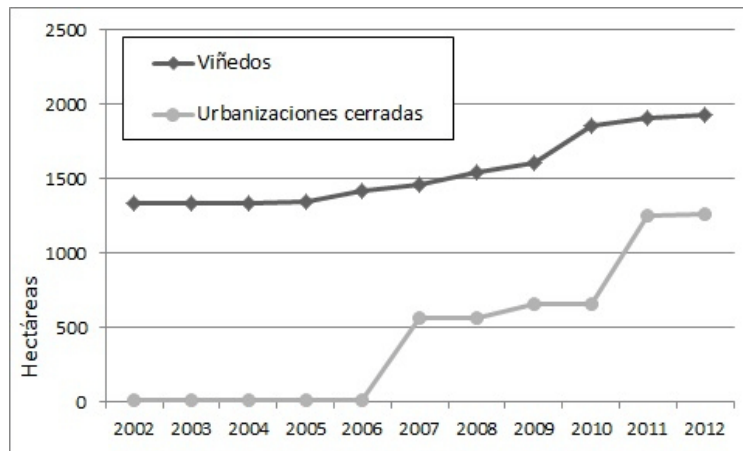


Figura 6. Evolución de la superficie de viñedos y urbanizaciones cerradas en el departamento de Cafayate. 2013.

Fuente. Instituto Nacional de Vitivinicultura; 2013. Trabajo de campo de los autores, 2013.

En contraste con lo observado en la literatura sobre los vínculos entre reestructuración rural y migración de amenidad (Gosnell y Abrams 2009; Mc Carthy 2008), en Cafayate este tipo de migración no va de la mano de la desvalorización de la actividad productiva en tanto las UC no se construyen en un área de declive y crisis vitivinícola sino que por el contrario se desarrollan en torno a una industria del vino de altura en pleno crecimiento. Por lo tanto, el auge de las actividades productivas vitivinícolas y de las post-productivas relacionadas con la migración de amenidad acelera las demandas por la tierra y conlleva a una suba extraordinaria de los precios, resaltando la especulación inmobiliaria.

Por otra parte, las escasas normas de planificación y reglamentación urbana adecuadas que controlen y conduzcan la efectiva expansión del pueblo favorece la situación arriba mencionada. Si bien existe

una ley provincial que establece que aquellos emprendimientos de más de tres ha de superficie deben presentar estudios de impacto ambiental y social²¹, las normas actuales no son suficientes para regular la instalación y desarrollo de estos emprendimientos en el territorio, por un lado, y los aspectos relativos al pago de servicios, por el otro. En la oficina municipal explican esta situación de la siguiente manera “...no existe una normativa clara que regule el uso del suelo [...], la idea es establecer patrones de crecimiento. Sólo existe una ordenanza de planificación pero que está mal hecha y no contempla lo que pasa en la actualidad con las UC” (C., administración municipal, 28/05/2012).

Además, la estrecha vinculación entre administración política y desarrolladores inmobiliarios favorece la creciente e incontrolada fragmentación socio-territorial que acontece en Cafayate. La “disponibilidad” de tierras sobre la cual construir estos emprendimientos es establecida en el marco de dicha asociación. El uso del suelo se tiende a modificar en función de la ganancia que se especula obtener. Desde el Estado se legitima la escasez de normas que regulen a estas UC y, a su vez, se otorga a los desarrolladores inmobiliarios facultades para decidir sobre el crecimiento, desarrollo y expansión del área.

Lo anterior se expresa, por ejemplo, en la autorización previa que se les otorga a los desarrolladores inmobiliarios para poner en marcha estas UC, incluso antes que sean aprobados sus respectivos estudios de impacto ambiental. Lo mismo ocurre con la extracción incontrolada de agua subterránea por parte de privados. Según responsables de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Salta la ausencia de estudios sobre las napas de agua dificulta llevar a cabo estimaciones acerca de su disponibilidad e impide controlar su uso y extracción. En algunas UC esta situación permitió la construcción de amenidades naturales como viñas, lagunas y canchas de golf consideradas como “naturaleza de segunda” creadas exclusivamente para su consumo puertas para adentro (Castree 2005; Cronon 1995). Así es que un recurso natural que jurídicamente debería beneficiar a todos los

pobladores termina beneficiando solamente a quienes pueden acceder a estas nuevas infraestructuras (Figura 7)²². En este sentido dichas amenidades son consideradas como las manifestaciones materiales de un discurso construido en torno a un espacio rural idílico (Bell 2006) utilizado para su promoción y venta (Urry 2004).



Figura 7. Laguna artificial de La Estancia de Cafayate Wine & Golf, 2012.

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2012.

Ahora bien el incremento que se produjo en el precio de la tierra, en el departamento Cafayate y alrededores, a partir del auge de la vitivinicultura, del turismo y de la migración de amenidad, acentuó y precipitó la transformación socio-espacial del área en detrimento de los grupos que no han podido incorporarse a estos cambios recientes. En la actualidad la adquisición de terrenos y/o casas por parte de los cafayateños es prácticamente imposible. Ante esta situación el gobierno municipal declara no disponer ni de los recursos económicos suficientes para la construcción de barrios de viviendas sociales ni tampoco de tierras fiscales para expandirse, “El problema es que la poca tierra disponible es toda tierra privada, no hay tierra fiscal sobre la cual el municipio pueda expandirse [...], la única manera mediante la cual se puede tener tierra es expropiándola. Es muy fuerte la ausencia del Estado en la planificación urbana” (F., administración municipal, 29/05/2012).

Esta situación resulta llamativa si consideramos la dimensión espacial que adquieren algunos de los diferentes usos del suelo en el departamento de Cafayate (Figura 8; Figura 5).

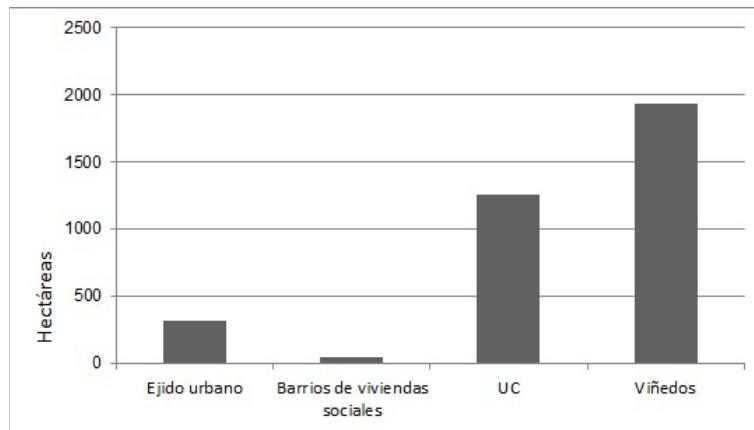


Figura 8. Distintos usos del territorio en el departamento de Cafayate. 2012.

Fuente. Instituto Nacional de Vitivinicultura, 2012; Trabajo de campo de los autores, 2012.

Mientras que las UC ocupan más de 1200 ha, el ejido municipal sólo abarca 370 ha de las cuales 50 son barrios de viviendas sociales, es decir que en comparación con las UC sólo ocupan el 4% de la superficie total. El resultado de este desarrollo desigual es un pueblo que cuenta con urbanizaciones con todas las amenidades disponibles para unos pocos y, a la vez, barrios en los cuales escasean los servicios de infraestructura básicos.

En el año 2008 el Estado provincial decidió la construcción de un barrio de viviendas sociales en un predio llamado Finca el Socorro (Figura 5) como consecuencia de las crecientes protestas sociales ante la subida de precios de los terrenos en la zona. De esta forma se respondió a la lucha de un grupo de cafayateños pertenecientes al pueblo originario Diaguíta-Calchaquí que reclamaba su derecho ancestral sobre la tierra. Este barrio cuenta con 600 módulos de vivienda de 15,81 m² cada uno, incluyendo baño y cocina (Figura 9)²³. Su reducida superficie resulta insuficiente para las familias que los habitan quienes, en su gran mayoría, no disponen de los recursos económicos para

ampliarlos. En su extremo suroeste, el Barrio en Finca el Socorro limita con una de las UC, separado solamente por una cerca de alambre de púas. A pesar de que en la actualidad la gran mayoría de estos módulos ya están habitados, la demanda habitacional continúa, motivo por el cual las protestas no han cesado.



Figura 9. Barrio de viviendas sociales en Finca el Socorro, Cafayate. 2012.

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2012.

Los impactos sociales

Desde el punto de vista social es notable la preocupación creciente que existe entre los cafayateños ante el impacto que estos emprendimientos están causando en la jerarquización de la estructura social. Su localización en este ámbito rural ha generado una afluencia cada vez mayor de personas con elevado poder adquisitivo que no tienen interés por integrarse a la vida cotidiana del pueblo, sino que por el contrario buscan en estos emprendimientos la infraestructura necesaria para evitar salir de los mismos en pos de satisfacer sus necesidades. De esta manera estimulan un ritmo de vida puertas adentro que poco tiene que ver con el ritmo de vida local cotidiano (Figura 10).

Al respecto los entrevistados opinan “...antes íbamos todos a la misma escuela; los hijos de los bodegueros estaban sentados en las mismas clases que los hijos de los peones. Hoy en día eso ya no

es así. Con la gente nueva que viene [vivir a las UC] se ha vuelto cada vez más visible la diferencia social en el pueblo” (R.N. trabajador del sector turismo, 27/1/2013); “[...] hay una gran división social, hay muchos segmentos pobres. Si no le prestamos atención a los sectores populares vamos a terminar teniendo una *favela* en Cafayate” (F., administración municipal, 29/05/2012).

Una franja poblacional de Cafayate, sobre todo aquella que trabaja en temas afines al ámbito turístico, considera que la llegada de las UC trae aparejada nuevas oportunidades de crecimiento laboral, “desde el punto de vista del trabajo me favorece el crecimiento que Cafayate está teniendo ahora...” (L. S., recepcionista Hotel Los Sauces, 20/01/2012). No obstante dicho crecimiento no significa prosperidad para toda la población “...tenemos miedo de que Cafayate dentro unos años sea un pueblo aparte” (L. S., recepcionista nombre del hotel, 20/01/2012), “no es un pueblo que crece con todos los segmentos” (L.S., administradora Hotel Killa, 29/05/2012)²⁴. A medida que estos emprendimientos se vayan consolidando los procesos de segregación y fragmentación socio-espacial se irán profundizando²⁵. La segregación social se materializa a través de la fragmentación del espacio, manteniendo y/o acrecentando las diferencias socioeconómicas entre los grupos. De acuerdo con esto, la segregación social reúne a personas que comparten o desean compartir características sociales, económicas, culturales y étnicas, entre otras, en un determinado territorio dejando de lado aquellos considerados como poseedores de un estilo de vida diferente. En el área de estudio los procesos de segregación social se ponen en evidencia, principalmente, en el escaso y/o nulo contacto entre los residentes de las UC y los habitantes de Cafayate. Como resultado, la brecha entre ambos grupos se acentúa cada vez más.



Figura 10. Construcción de la entrada a una urbanización cerrada. 2012

Fuente. Trabajo de campo de los autores, 2012.

La promoción de las urbanizaciones cerradas y su relación con la distinción social

En el ámbito rural la promoción y comercialización de las UC centra sus estrategias de *marketing* en los aspectos naturales y culturales propios del entorno los cuales son presentados como idílicos, puros y auténticos; en contraste con lo que ocurre en el contexto urbano donde se resalta el sistema de seguridad que ofrecen a sus residentes²⁶. Si bien los desarrolladores inmobiliarios presentan a Cafayate como un lugar mágico, tranquilo y seguro para visitar y residir en el cual la cordialidad de sus pobladores locales es una característica sobresaliente; resaltan también la exclusividad que ofrece vivir en una UC y los beneficios de estar efectivamente separadas del entorno que las contiene. Exaltan la posibilidad de vivir en un lugar como Cafayate pero en una comunidad autónoma y socialmente homogénea, “...una comunidad internacional de gente con ideas afines” (La Estancia de Cafayate Wine & Golf, en línea: <http://www.lec.com.ar/about/overview/>). Asimismo, para resaltar esta distinción social hacia afuera y destacar la homogeneidad social hacia adentro se promociona al vino como un *lifestyle commodity*, “...una comunidad compuesta por residentes que comparten el gusto por la buena vida y la pasión por el vino es lo que propone este proyecto” (Quebrada del Colorado,

en línea: <http://www.quebradadelcolorado.com/>). La posibilidad de convertirse en propietario de un pequeño viñedo y productor vitivinícola, al comprar un lote en estos emprendimientos, es un bien que simboliza, principalmente, riqueza y status. Forma parte de las estrategias de distinción (Bourdieu 1998) desplegadas por grupos con ingresos elevados que buscan diferenciarse no sólo de otros grupos sociales en condiciones similares sino también de aquellos con los que se pretende evitar ser confundido (Campos y García 2004).

En este contexto la especulación inmobiliaria juega un rol fundamental en tanto una de las características más llamativas del *boom* de la migración de amenidad es la búsqueda de rentas, tanto actuales como potenciales, sobre la cuales invertir (Sayre 2011), y en Cafayate esta tendencia es muy notoria. Si bien parte de los lotes de las UC ya han sido vendidos, son pocas las casas construidas o en construcción²⁷. Esto se encuentra directamente relacionado con la importancia que los desarrolladores inmobiliarios depositan en la recaudación de fondos, proveniente de la venta de los lotes, para finalizar las obras de construcción del emprendimiento. Siguiendo a Sayre (2011) la instalación de las UC en Cafayate se puede interpretar entonces como una expresión particular de paisaje de amenidad creado como una válvula de escape para la inversión de capitales globales, “...hay personas que han comprado como nueve lotes y los tienen para inversión” (G., Quebrada del Colorado, 22/05/2012). En Argentina la crisis económica del año 2001 y el posterior proceso inflacionario provocó el desvío de los ahorros bancarios hacia la inversión en bienes raíces y fortaleció la creación de un ambiente político y empresarial que atrae capitales en búsqueda de oportunidades de inversión. En Cafayate, específicamente, la migración de amenidad y la construcción de UC podrían considerarse como la expresión territorial por excelencia de este fenómeno.

Los impactos socio-espaciales provocados por la creciente especulación inmobiliaria a nivel local son difíciles de estimar. Hasta la fecha la mayoría de estas urbanizaciones no han finalizado las obras de

construcción de la infraestructura social, deportiva y recreativa de uso común y solamente se han construido unas pocas viviendas. Esto pone en evidencia una lógica de acumulación de capital en ascenso que presenta una vulnerabilidad muy alta frente a posibles alteraciones económicas nacionales y globales. Se estima, entonces, que los riesgos relacionados con la especulación inmobiliaria en Cafayate son elevados.

Reflexiones finales

El surgimiento de las UC como modelo urbanístico que condiciona la migración de amenidad en Cafayate es la expresión local de un proceso global: la búsqueda de lugares que combinan características estéticas y legales particulares en regiones cada vez más periféricas. Cafayate reúne las condiciones legales, climáticas y paisajísticas que han sido aprovechadas por desarrolladores inmobiliarios para la creación de un destino de migración de amenidad destinado a una elite global. Mientras que en la literatura se ha destacado que generalmente la migración de amenidad va de la mano del declive de los usos productivos de una determinada área rural, el caso de estudio analizado en este artículo pone en evidencia lo contrario. En Cafayate la producción vitivinícola se convierte en una de las condiciones primordiales que estimulan la migración de amenidad. El paisaje de montaña cubierto de viñedos y la producción vitivinícola de altura son utilizados por desarrolladores inmobiliarios para destacar y promocionar el lugar a nivel nacional e internacional y atraer clientes que buscan los mejores destinos tanto para el ocio como para realizar inversiones económicas. De este modo, el vínculo entre migración de amenidad y usos productivos de la zona pone en evidencia la necesidad de llevar a cabo nuevos estudios en los que se señalen sus interrelaciones.

Así es que la vinculación entre UC y vitivinicultura en Cafayate podría indicar una nueva tendencia en el fenómeno de migración de amenidad. Las UC instaladas en zonas vitivinícolas enfocan su

oferta principal en la posibilidad de poseer un viñedo propio junto a sus residencias, la producción de vino de altura de alta gama e incluso la generación de una marca propia. Esto es utilizado para resaltar la exclusividad de estos emprendimientos en tanto el vino constituye un *lifestyle commodity*, es decir una marca de status social disponible solamente para una reducida élite.

Se observa una trama compleja compuesta por actividades turísticas, *dwelling mobilities* (Moss 2011) y especulación inmobiliaria cuyas interconexiones resaltan la movilidad de personas, capitales e imágenes identificadas como indicadores de la creciente globalización de lo rural (Woods 2007; McCarthy 2008). No obstante, resulta paradójico que quiénes optan por trasladarse a estos emprendimientos en busca de un ámbito rural idealizado y en franca oposición a una imagen urbana tradicional, terminan precisamente demandando al interior de estas UC todas las comodidades de los centros urbanos. Los cambios socio-espaciales que generan en el ámbito rural donde se instalan terminan por reproducir muchas de las imágenes urbanas estereotipadas de las se pretendía huir.

Aunque el desarrollo de UC en Cafayate es un proceso aún incipiente, la rapidez con la que se producen los cambios genera impactos socio-espaciales de gran envergadura que repercuten en todas las esferas de la vida cotidiana local. La aplicación de políticas neoliberales es la pieza clave para la atracción de capitales y personas, y a la vez incide en la profundización de la fragmentación y segregación por la que atraviesa el departamento de Cafayate. Los cambios socio-espaciales analizados se pueden considerar el resultado directo de la aplicación de políticas neoliberales que se mantienen hasta la actualidad y que apuntan al libre juego del mercado. El incremento acelerado de inversiones inmobiliarias ha llevado a una estructura territorial desigual que se expresa en la coexistencia de UC con amenidades de todo tipo para el consumo de unos pocos y barrios donde a veces es notoria la escasez de servicios de infraestructura básicos. En forma simultánea, el aumento desmesurado del precio de la tierra y la ausencia de regulación y ordenamiento territorial están

provocando luchas por parte de grupos sociales excluidos en reclamo de mejores condiciones de vida.

La elevada movilidad de personas y capitales y la creciente especulación inmobiliaria en Cafayate están señalando la presencia de cambios profundos en periodos cortos. En este sentido los resultados de esta investigación subrayan la necesidad de llevar a cabo estudios sobre el fenómeno de la migración de amenidad y su relación con la propagación de UC hacia ámbitos rurales. A la vez los procesos analizados indican la necesidad de un replanteamiento de las relaciones productivas y post-productivas en el marco de la globalización del espacio rural.

¹ En la Argentina se denomina “country” a un tipo de urbanización cerrada que se resalta por su carácter exclusivo y elitista y por la posibilidad de practicar deportes en su interior. La denominación “country” tiene su origen en la palabra inglesa “campo”, buscaba realzar la oportunidad de vivir en un ámbito con características rurales pero en la cercanía de la ciudad. A los efectos de este artículo hace referencia al incipiente traslado de los “countries” al “campo” propiamente dicho.

² Cfr. Sánchez y González 2011; González *et al.* 2009; Bunce 2008; Ferras 2007.

³ En la actualidad la migración de amenidad conforma una tendencia a escala mundial (Hidalgo y Borsdorf, 2009). Al respecto ver para Canadá (Moss *et al.* 2006; Stefanick *et al.* 2012); Chile (Hidalgo y Borsdorf 2009); Costa Rica (Janoschka 2009); Nueva Zelanda (Woods 2011), entre otros ejemplos.

⁴ Este departamento está conformado por el municipio de Cafayate y las localidades de Tolombón y Yacochuya. Para su estudio se considera al departamento en toda su extensión.

⁵ Si bien el fenómeno de las UC ha sido muy estudiado en las ciudades latinoamericanas, es poco lo que se conoce sobre su desarrollo en ámbitos rurales convirtiéndose así en un nuevo tema de interés científico.

⁶ Las UC son áreas residenciales urbanas cerradas por muros, barreras o rejas que las separan del espacio público y/o privado. Cuentan con puestos de vigilancia y sistemas de seguridad -durante las 24 horas- a cargo de agencias privadas que controlan en forma permanente las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores. Sus habitantes pertenecen a los sectores alto y medio alto de la sociedad, conformando grupos y ambientes homogéneos por contraposición a la heterogeneidad que prevalece afuera de estos emprendimientos. Algunos de estos emprendimientos, en especial los

countries, megaemprendimientos y torres jardín, poseen instalaciones sociales, deportivas y recreativas de uso común (Malizia 2011; Vidal Koppmann 2007; Borsdorf e Hidalgo 2004; Svampa 2001; Tella 2000; Janoschka y Glasze 2003).

⁷ La difusión ciudad-campo es el resultado de la incipiente expansión de modelos de vida urbanos hacia áreas rurales que se vincula con la restructuración del espacio rural a escala global. De acuerdo con Woods (2007) la instalación en el campo de emprendimientos con características urbanas ha sido denominado según distintos autores como *wilderness gentrification*, *new countryside*, *urbanization of the rural* o *global countryside*. Como explican Janoschka y Glasze (2003) la velocidad con que se difunden los nuevos conceptos y modelos de habitar podría considerarse como la principal causante de la propagación de las UC.

⁸ El *boom* de la adquisición de este tipo de ofertas en lugares con características particulares y cada vez más remotas forma parte del proceso de globalización que está afectando en la actualidad al espacio rural (Gosnell y Abrams 2009; Mc Carthy 2008; Woods 2007; Moos 2006.).

⁹ A los efectos de este artículo el término desarrollador inmobiliario incluye a los especuladores de la tierra, las agencias inmobiliarias y las empresas constructoras y comercializadoras que tienen como objetivo transformar una determinada porción de tierra en mercancía de consumo.

¹⁰ Como consecuencia de la crisis económica que afectó al país en el año 2001 un amplio grupo de personas optó por desviar sus ahorros bancarios hacia la inversión en bienes raíces. La desconfianza generalizada hacia el sistema bancario favoreció a la creación de un ambiente público-privado en torno a la especulación inmobiliaria.

¹¹ Esta región está conformada por las provincias de Catamarca, Jujuy, Salta, Santiago del Estero y Tucumán, y ocupa una superficie de 470.184 Km².

¹² En el año 2001 la intensidad de la pobreza en el NOA era de 48.36%, mientras que en el resto del país este valor ascendía a 29.67%.

¹³ De acuerdo con Velázquez (2008) la calidad de vida en el NOA es la más baja de todo el país.

¹⁴ En América Latina este proceso de retorno al ámbito rural produce un cambio en los ritmos de crecimiento de la urbanización metropolitana, los cuales a pesar de que se ralentizan continúan siendo positivos, mientras que los ritmos de crecimiento de las zonas rurales cambian el signo, de negativo a positivo, lo cual supone una inversión migratoria que a veces se ve oculta por un saldo vegetativo negativo como consecuencia de los efectos del éxodo rural (Cardoso 2011).

¹⁵ Para contextualizar al lector se incorporaron en la figura 2 datos poblacionales referidos a la provincia de Salta.

¹⁶ El trabajo de campo de uno de los autores se ha enfocado en dicho crecimiento. A través de entrevistas en profundidad con empresarios vitivinícolas y hoteleros se ha podido comprobar que el auge tanto de la producción vitivinícola como del turismo han causado una afluencia importante de nuevos empresarios y de profesionales en enología y hotelería. Sin embargo la pieza clave que ha generado que Cafayate se convirtiera de un departamento con elevadas de tasas de emigración a un

polo de inmigración es la alta demanda de trabajadores poco cualificados en las bodegas y en los establecimientos vinculados al turismo.

¹⁷ Entre las mismas, se destaca la oferta de una zona comercial denominada *El pueblito*. Como se describe en el sitio web “La Estancia de Cafayate tendrá un centro lleno de vida, un Pueblito que se ubicará sobre 26 hectáreas en el centro de La Estancia y proveerá un centro focal de actividades, identidad y disfrute para los residentes”. Estará provista de “...tiendas, mercado de frutos y de artesanías, restaurantes y bodegas”. En línea [<http://www.lec.com.ar/es/amenities/el-pueblito/>].

¹⁸ La producción vitivinícola se realiza en una de las bodegas de Cafayate, aunque a futuro esta UC prevé contar con una bodega propia.

¹⁹ Las posibilidades de invertir en esta UC abarcan desde la adquisición de lotes hasta la compra de cabañas pertenecientes al hotel cuyo usufructo es compartido entre la cadena hotelera y los compradores. Uno de los encargados de la UC explica “...la idea es que en el futuro [...] un tercio del total de los lotes sea para uso permanente y los otros dos tercios por temporada o como inversión” (F., *La Estancia de Cafayate Wine & Golf*, 28/05/2010).

²⁰ Se puede elegir entre torrontés, cabernet y malbec.

²¹ Al respecto ver la Ley Provincial de Protección del Medio Ambiente 7070/00 sancionada por la Secretaría de Medio Ambiente de la provincia de Salta.

²² Esta situación abarca también a las bodegas de la zona, las cuales en comparación con las UC poseen una cantidad más elevada de pozos subterráneos.

²³ En total las UC ofrecen alrededor de 1.600 lotes cuya superficie puede ser de hasta 10.000 m² mientras que los lotes del barrio de viviendas sociales en Finca el Socorro no superan los 200 m². Las casas del Barrio Finca El Socorro se entregaron a las familias más necesitadas. En cambio, los lotes de entre 5.000 y 10.000 m² en la UC más cara tienen un valor de U\$S 480.000 o más.

²⁴ Asimismo, es posible observar como la utilización de ciertos espacios que anteriormente eran de acceso abierto se han visto cerrados, y de alguna manera privatizados, a partir de la instalación de las UC. Este es el caso de una capilla antigua ubicada en el cerro Santa Teresita, el cual ha pasado a formar parte del territorio ocupado por el *ecopueblo* Vertientes. En la actualidad el acceso a la misma es controlado y restringido por la administración de dicho emprendimiento.

²⁵ La segregación liga fenómenos sociales con los espacios en los cuales se inscriben. Se refiere a la organización territorial de la ciudad y a los lazos que establecen entre sí los grupos que la habitan, resaltando su desigual distribución en el espacio y su acceso diferenciado a los recursos materiales y simbólicos, poniendo de manifiesto una amplia desigualdad social- La fragmentación, por su parte, se refiere al cambio en el esquema de interdependencia entre los distintos sectores y zonas de la ciudad, que tienden a convertirse en entes autónomos, donde la vida gira en torno a pequeños fragmentos que promueven la dispersión de la ciudad (Valenzuela Aguilera 2002).

²⁶ En Argentina, se enfatiza cada vez más la idea que la ciudad abierta contemporánea dejó de ser segura y que la seguridad plena ahora sólo podrá encontrarse en los espacios cerrados, controlados y

de acceso restringido. Como expresa Igarzábal de Nistal (2006), la prensa oral, escrita y televisiva se ha dedicado en los últimos años a difundir índices de inseguridad que, por lo general, son el resultado de encuestas poco representativas y cuyos universos son difíciles de comparar entre sí y que no siempre reflejan resultados objetivos derivados de registros oficiales.

²⁷ Ninguna de estas urbanizaciones tienen plazos para construir las viviendas.

Referencias

- Bell, D. 2006. "Variations on the rural idyll". En: Cloke, P.; Marsden, T.; Mooney, P. (ed.). *Handbook of Rural Studies*. London, Sage: 149-160.
- Bolsi, A. 2004. Población y territorio del noroeste argentino durante el siglo XX. *Travesía*, 7/8: 9-52.
- Bolsi, A. y Paolasso, P. 2009. *Geografía de la pobreza en el Norte Grande Argentino*. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) / CONICET.
- Borsdorf, A. e Hidalgo, R. 2004. Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Norte Grande*, 32: 21-37.
- Bourdieu, P. 1998. *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*. España, taurus.
- Bunce, M. 2008. The 'leisuring' of rural landscapes in Barbados: New spatialities and the implications for sustainability in small island states. *Geoforum* 39 (2): 969-979.
- Campos, D. y García, C. 2004. Integración social en "espacios de borde": apuntes para un caso de estudio en Lo Barnechea, Santiago. *Norte Grande*, 32: 55-69.
- Cardoso, María Mercedes 2011. El fenómeno de contraurbanización y el protagonismo de ciudades menores y de espacios rururbanos metropolitanos. *Cad. Metrop.*, 13 (26): 497-521.
- Castree, N. 2005. *Nature*. London, Routledge.
- Clarín. 6 de julio 2013. De Salta a la Patagonia. En línea: http://www.clarin.com/countries/titulo_0_950905115.html. Consultado 20 agosto 2013.
- Cloke, P. 2006. "Conceptualizing rurality". En: Cloke, P.; Marsden, T.; Mooney, P. (ed.), *Handbook of Rural Studies*. London, Sage: 18-28.
- Country Life International. Summer 2009. Argentine adventure: 54-55.

- Cronon, W. 1995. "In search of nature". En: Cronon, W. (ed.) *Uncommon ground. Toward reinventing nature*. New York, W. W. Norton & Company: 23-66.
- Ferrás, C. 2007. El enigma de la contraurbanización. Fenómeno empírico y concepto caótico. *Eure*, XXXIII (98): 5-25.
- González, R.; Otero, A.; Nakayama, L.; Marioni, 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.
- Gosnell, H. y Abrams, J. 2009. Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. *Geo Journal*, 76: 303 - 322.
- Guber, R. 2009. *El salvaje metropolitano*. Buenos Aires, Legasa.
- Hall, C. M. y Müller, D. 2004. *Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon, Channel View Publications.
- Hall, C. M.; Johnson, G.; Mitchell, R. 2000. "Wine tourism and regional development". En: Hall, C. M.; Sharples, L.; Cambourne, B. (ed.). *Wine tourism around the world. Development, management and markets*. Oxford, Butterworth-Heinemann, pp. 196-225.
- Hidalgo, R. 2004. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile. *Eure*, 30 (91): 29-52.
- Hidalgo, R. y Borsdorf, A. 2009. El crecimiento urbano en Europa: conceptos, tendencias y marco comparativo para el área metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios geográficos*, LXX (266):181-203.
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. 2010. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas.
- Igarzábal de Nistal, M. A. 2006. "Enfoque espacial de la problemática del delito aplicado a la ciudad autónoma de Buenos Aires". En Fraile, P. *et al.* (ed.). *Paisaje ciudadano, delito y*

- percepción de la inseguridad. Investigación interdisciplinaria del medio urbano.* Madrid, Instituto Internacional de Sociología Jurídica de Oñati, Dykinson, pp. 29-52.
- Janoschka, M. y Glasze, G. 2003. Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades* 59: 9-20.
- Janoschka, M. 2009. The Contested Spaces of Lifestyle Mobilities: Regime Analysis as a tool to study political claims in Latin American retirement destinations. *Die Erde* 140 (3): pp. 1-20.
- McCarthy, J. 2008. Rural geography: globalizing the countryside. *Progress in Human Geography* 32(1): 129–137.
- McIntyre, N. 2011. *Mobilities, Lifestyles and Imagined Worlds*. Simposio Internacional de gobernanza y cambios territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas, Ponencias y Resúmenes. pp. 11-26. En línea: <http://www.ceplades.com.ar/ce/images/stories/ponencias%20simposio.pdf>
- Malizia, M. 2011. *Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales*. Tesis doctoral. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán.
- Maraschio, M. F. 2005. *Nuevos emprendimientos residenciales y construcción de lugares. El caso del Partido de Cañuelas, Provincia de Buenos Aires*. En Actas del taller internacional Desplazamientos, contactos, lugares. La experiencia de la movilidad y la construcción de otras geografías. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- Meichtry, N. y Fantín, A. 2001. “Condiciones ambientales, procesos de ocupación y desarrollo y calidad de vida en el Nordeste de Argentina”. En: Velásquez, Guillermo *Geografía, calidad de vida y fragmentación en la Argentina de los noventa. Análisis regional y departamental*

- utilizando Sig's*. Centro de Investigaciones Geográficas -Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Bs. As, Tandil.
- Mertins, G. 1995. *La diferenciación socio-espacial y funcional de ciudades Latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino*. Ponencia presentada en I Congreso Investigación social. Región y Sociedad en Latinoamérica. Su problemática en el noroeste argentino, Universidad Nacional de Tucumán.
- Moss, L. 2011. *Through the Clouded Looking Glass: Consumption and Conservation of Countryside Amenities*. Simposio Internacional de gobernanza y cambios territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas, Ponencias y Resúmenes. En línea: <http://www.ceplades.com.ar/ce/images/stories/ponencias%20simposio.pdf>
- Moss, L. 2006. *The amenity migrants: seeking and sustaining mountains and their cultures*. Trowbridge, Cromwell Press.
- Nelson, L. y Nelson, P. 2010: The global rural: Gentrification and linked migration in the rural USA. *Progress in Human Geography* 35 (4): 441-459.
- Páez, M. 2011. Discursos inmobiliarios en destinos de migración de amenidad y su incidencia en el consumo de los lugares.Caso de estudio de estudio: Villa la Angostura. Provincia de Neuquén y Valle de Uco, Provincia de Mendoza. Argentina. Simposio Internacional de gobernanza y cambios territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas, Ponencias y Resúmenes. En línea: <http://www.ceplades.com.ar/ce/images/stories/ponencias%20simposio.pdf>
- Sánchez, L. y González, R. 2011. Destinos turísticos de montaña con migración de amenidad. Implicancias en el desarrollo turístico local – Caso Caviahue, Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo* 20: 288-306.

- Sayre, N. 2011. Commentary: scale, rent, and symbolic capital: political economy and emerging rural landscapes. *Geo Journal*, 76: 437-439.
- Sheller, M. y Urry, J. 2006. The new mobilities paradigm. *Environment and Planning A* 38: 207-226.
- Sheller, M. y Urry J. 2004. *Tourism mobilities: places to play, places in play*. London, Routledge.
- Souto González, X. 2006. ¿Agua para todos o para la especulación urbanística? *Biblio 3W*, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI (657). En línea: <http://www.raco.cat/index.php/Biblio3w/article/view/71856>
- Stefanick, L.; González, R. y Sánchez Pascal, N. 2012. En busca del paraíso. Migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del oeste canadiense. *Estudios y perspectivas en turismo*, 21: 1114-1141.
- Svampa, M. 2001. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Editorial Biblos.
- Taylor, S. J. y Bodgan, R. 1990. *Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados*. Buenos Aires, Paidós.
- Tella, G. 2000. La modernización de una metrópolis semiperiférica: el caso de Buenos Aires y sus transformaciones socio territoriales recientes. *Scripta Nova*, N° 69 (70).
- The New York Times. 25 de febrero 2010. Projects draw attention to the Argentine countryside. En línea: <http://www.nytimes.com/2010/02/26/greathomesanddestinations/26iht-reargen.html?scp=1&sq=la%20estancia%20de%20Cafayate&st=cse&r=0> Consultado 20 agosto 2013.
- Urry, J. 2004. *Movilidades del turismo. Lugres para jugar, lugares en juego*. Londres, Routledge.

- Valenzuela Aguilera, A. 2002. "Las nuevas centralidades. Fragmentación, espacio público y ciudadanía". En Cabrales Barajas, L. F. (ed.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México, Universidad de Guadalajara, UNESCO: 31-64.
- Varela, C. 2005. "Procesos de cambios socio-espaciales y funcionales de una ciudad intermedia chilena: Puerto Mont, X Región de Los Lagos, Chile". En Hidalgo, R., Trumper, R. y A. Borsdorf (ed.). *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. México, Serie Geolibros, Pontifica Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía, 307-313.
- Velázquez, G. 2008. *Geografía y Bienestar. Situación local, regional y global de la Argentina luego del censo de 2001*. Buenos Aires, Eudeba.
- Vidal Koppmann, S. 2007. *Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis doctoral, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO).
- Woods, M. 2011. The local politics of the global countryside: boosterism, aspirational ruralism and the contested reconstitution of Queenstown, New Zealand. *Geo Journal*, 76: 365-381
- Woods, M. 2007. Engaging the global countryside: globalization, hybridity and the reconstitution of rural place. *Progress in Human Geography* 31(4): 485-507.
- Yuni, J. A. y Urbano, C. A. 2003. *Recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación*. Córdoba, Editorial Brujas, Vol. II.