



Desimone, María Belén

# Las condiciones de viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad : caso ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Argentina.  
Atribución - No Comercial - Sin Obra Derivada 2.5  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/>

Documento descargado de RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes de la Universidad Nacional de Quilmes

*Cita recomendada:*

*Desimone, M. B. (2014). Las condiciones de viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad: Caso ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Disponible en RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/121>*

Puede encontrar éste y otros documentos en: <https://ridaa.unq.edu.ar>

## Las condiciones de viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad: Caso ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires

TESIS DE MAESTRÍA

**María Belén Desimone**

belendesimone@hotmail.com

### Resumen

En los últimos tiempos, diversos sitios turísticos de la Argentina han experimentado un notable crecimiento urbano debido a un nuevo tipo de migración relacionada al fenómeno turístico, designada Migración de Amenidad. Por intermedio de sus ofertas turísticas, tales destinos se dan a conocer al mundo entero motivando a la demanda turística a visitarlos y dadas las amenidades que ofrecen como lugares de residencia, estos turistas se convierten en nuevos moradores de dichas localidades, insertándose en muchos casos en el mercado local con sus propios emprendimientos turísticos.

La ciudad de Tandil no es ajena a esta situación, ya que en los últimos años la creciente demanda de espacios turísticos vinculados con las sierras y un notable crecimiento como destino turístico, ha experimentado una dinámica poblacional importante asociada al fenómeno de la Migración de Amenidad. Así, múltiples personas se establecen en la ciudad y se dedican a las actividades de servicios como medio de vida vinculadas en forma directa o indirecta a la actividad turística, principalmente servicios de alojamientos como cabañas y apart hoteles. Por cierto, es sabido del aumento de la oferta de alojamientos turísticos en los últimos años en la ciudad de Tandil, como así también la ausencia de estudios previos para conocer realmente la viabilidad de tales emprendimientos. Asimismo, tanto la crisis socio económica del año 2001 como la inexperiencia de ciertos inversores, han generado un notable sobre aumento de la oferta por sobre la demanda alcanzando grandes problemas de rentabilidad.

De este modo, resulta imprescindible considerar la viabilidad de tales emprendimientos turísticos, sobre todo desde el punto de vista de la rentabilidad, con el fin de evitar la sobredimensión de la oferta hotelera/extrahotelera frente a la demanda turística.

Considerando lo anterior, es preciso destacar que el objetivo central del presente trabajo, es estudiar el proceso de migración de amenidad en Tandil a fin de conocer las condiciones de viabilidad de los emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros.

Además, y para cumplir con este cometido, se recurre a una metodología cualitativa, instrumentado particularmente por la observación directa, estudios previos, informes sectoriales y entrevistas a antiguos residentes y nuevos migrantes seleccionados según criterios de representatividad etaria y de antigüedad.

Finalmente, este trabajo establece lineamientos de mejora a fin de poder trabajar comunitariamente esta problemática microempresaria, la cual afecta la condición de competitividad del destino.

**Palabras claves:** efectos del fenómeno migratorio, perfil empresarial de los migrantes, viabilidad de microempresas extra-hoteleras y competitividad sustentable.

### Abstract

In recent times, various tourist sites in Argentina have experienced notable urban growth due to a new type of migration related to tourism phenomenon, designated amenity migration. Through its tourism offerings, such destinations are made known to the world by encouraging tourism demand to visit and given the amenities offered as places of residence, these tourists become new residents of these localities, being inserted in many cases the local market with its own tourism ventures.

Tandil City is no stranger to this situation, since in recent years the growing demand for tourist areas linked with saws and a remarkable growth as a tourist destination, has experienced significant population dynamics associated with the phenomenon of amenity migration. So many people settle in the city and engage in service activities for their livelihoods linked directly or indirectly to tourism, accommodation services primarily as cabins and apart hotels.

By the way, we know the increase in tourist accommodation in recent years in the city of Tandil, as well as the absence of previous studies to really know the viability of such projects. Also, both the economic and social crisis of 2001 and the inexperience of some investors have generated a significant increase in supply over the demand for large problems reaching profitability.

Thus, it is essential to consider the feasibility of such tourism enterprises, especially from the point of view of profitability, in order to avoid the excessive size of the hotels / extrahotel against tourism demand.

Considering the previous thing, it is necessary to emphasize that the central aim of the present work, is to study the process of migration of amenity in Tandil in order to know the conditions of viability of the tourist hotel and extra-hotel accommodation.

Furthermore, to accomplish this task, we use basically a qualitative methodology, implemented particularly by direct observation, previous studies, industry reports and interviews with former residents and new migrants selected on the basis of racial and age representation.

Finally, this paper establishes guidelines for improvement in order to work communally microentrepreneur this problem which affects the condition of destination competitiveness.

Key words: effects of migration, business profile of migrants, viability of extra-hotel microenterprises and sustainable competitiveness

## *Agradecimientos*

*La presente Tesis es un esfuerzo en el cual han contribuido diferentes personas, leyendo, opinando, corrigiendo, teniéndome paciencia, dando ánimo y acompañándome en distintos momentos.*

*Mi especial agradecimiento,*

*A mi Director de Tesis, Mg. Rodrigo González por darme la oportunidad de acudir a su experiencia y capacidad académica para la concreción de esta tesis, también por su tiempo, dedicación y comprensión a lo largo de este proceso*

*A mi esposo por su apoyo incondicional, constante estímulo y por brindarme contención día a día*

*A mis padres, por sus consejos, ánimo, compañía y por enseñarme que con esfuerzo y constancia se pueden lograr los objetivos en la vida*

*También agradecer a la Universidad Nacional de Quilmes, a la Secretaria de Posgrado y a los docentes de la Maestría, por darme la oportunidad de estudiar y colaborar en mi formación profesional.*

*A todas aquellas personas que de alguna u otra manera colaboraron con este trabajo,  
A todos y cada uno de ellos Gracias...*

## Índice

### CAPÍTULO 1

#### I. Presentación

#### II. Problema y Fundamentación del problema de investigación

1. Problema de investigación
2. Fundamentación del problema

#### III. Relevancia

#### IV. Revisión de literatura

1. Migración de amenidad y Migración por estilos de vida
2. Análisis de prefactibilidad turística

#### V. Preguntas orientadoras de la investigación

#### VI. Objetivos

1. General
2. Específicos

#### VII. Marco Referencial

1. Migración de amenidad y por estilos de vida percibida en diferentes destinos
  - 1.a) Francia y Marruecos
  - 1.b) Oeste Canadiense: Provincias de Alberta y British Columbia
  - 1.c) Corredor de los Siete Lagos (Argentina) y Canadá
  - 1.d) Valle de Uco, Mendoza
  - 1.e) Caviahue, Neuquén
  - 1.f) Corredor turístico Cerro Bayo, Villa La Angostura, Neuquén
  - 1.g) Región de los Lagos en la Patagonia Norte
  - 1.h) Tandil, Buenos Aires

### CAPÍTULO 2

#### VIII. Marco Teórico

1. Turismo y preservación de los recursos naturales
2. Las movilidades del turismo y la migración de amenidad
  - 2.a) Movilidades del turismo
  - 2.b) Migración de Amenidad
  - 2.c) Migración por Estilos de Vida
  - 2.d) Problemas y Contradicciones de los procesos de migración de amenidad
3. Estudios de prefactibilidad
4. Viabilidad de los emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros

#### IX. Metodología

1. Tipo y Nivel de la Investigación
  - 1.1 Nivel de diseño
  - 1.2 Tipo de proyecto
2. Matriz de Datos: Unidad de análisis y Variables
3. Criterio de selección de muestra o caso/s
4. Instrumentos y Técnicas
5. Procesamiento y análisis de los datos

### CAPÍTULO 3

## **X. Resultados**

1. Evolución y perspectiva del fenómeno migración de amenidad en Tandil
  - 1.1 Migración de amenidad asociado a la rentabilidad anual de los alojamientos turísticos
  - 1.2 El turismo y la migración de amenidad
  - 1.3 Expansión residencial acompañado de la especulación inmobiliaria
2. Los riesgos de girar hacia el turismo: las evidencias de un modelo de desarrollo turístico insustentable
  - 2.1 Demanda turística
  - 2.2 Sobre aumento de la oferta hotelera y extra-hotelera por encima del crecimiento de la demanda en la ciudad de Tandil
3. Viabilidad de los emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros en la ciudad de Tandil
  - 3.1 Viabilidad comercial, económica, técnica y ambiental de proyectos turísticos de inversión
  - 3.2 “El abismo no temido”
4. Lineamientos de mejora a fin de contraatacar esta migración por opción
  - 4.1 Rol del Estado, los emprendedores hoteleros y extra-hoteleros y sus implicancias
  - 4.2 El sector hotelero y extra-hotelero en función de contribuir a la creación de conciencia turística
  - 4.3 Lineamientos de mejora

## **CAPÍTULO 4**

### **XI. Conclusiones**

### **XII. Bibliografía**

### **XIII. Anexo**

1. Modelo de Entrevista
2. Plano ciudad de Tandil. Zonificación – Municipio de Tandil

## I. Presentación

En la actualidad el turismo es una de las principales fuentes de ingresos de la ciudad de Tandil. Asimismo, y producto del crecimiento constante de la actividad con el correr de los años, ha sido necesario ampliar la oferta de productos y servicios turísticos, como una forma de apostar al turismo.

Pero, al mismo tiempo que se promocionaba esta actividad, el proceso de migración de amenidad comenzaba a hacerse cada vez más notorio y significativo. De esta manera, esto generó y continúa provocando un crecimiento desmedido en la ciudad, afectando el ámbito social, económico y ambiental.

Asimismo, el proceso de migración de amenidad, el cual es entendido como aquellas personas que se establecen en la ciudad y se dedican a las actividades de servicios como medio de vida vinculadas a la actividad turística, principalmente servicios de alojamientos como cabañas y apart hoteles, como así también aquellas personas que han visitado la ciudad anteriormente y que deciden obtener una vivienda como segunda residencia. Por su parte, Williams, Gill y Moore (1993: 23) expresan que “los migrantes de amenidad buscan su residencia permanente o temporal en áreas donde pueden tener fácil acceso a recursos naturales y culturales de mayor calidad que los normalmente disponibles para ellos en sus domicilios anteriores. Atribuyen valor considerable a la presencia de características ambientales protegidas, mientras demandan oportunidades de crecimiento artísticas y culturales, instalaciones distintivas para compras y recreación, servicios de salud de calidad y en algunos casos seleccionan opciones del empleo”.

No obstante, y en general en la ciudad de Tandil, los espacios con poco uso comercial y/o residencial en medio de un entorno serrano son los más buscados para este tipo de migración de amenidad, siendo además los recursos naturales un bien muypreciado y distinguido que posee la localidad. Siguiendo en esta línea, actualmente se puede observar la ausencia no sólo de información sobre “en qué invertir”, sino también aquellos estudios que deben realizarse previo a la inversión, tales como los estudios de prefactibilidad turística. Por cierto, esto nos da cuenta de la viabilidad del proyecto de inversión que se pretende llevar a cabo.

Claro está, que estos nuevos migrantes puestos como inversores turísticos además de conocer muy poco sobre la actividad turística, no consideran la posibilidad de realizar estudios de viabilidad y tampoco saben pensar de antemano las condiciones de este tipo de negocios, tal es así que esto se hace mas y mas patente.

Por lo antes expuesto, este trabajo tiene como finalidad la de informar y transmitir ciertos conocimientos e información sobre el proceso de migración de amenidad de Tandil, proceso que si bien en la actualidad no se habla o no se conoce con demasía, sí se puede inferir que está generando impactos económicos, sociales y ambientales directos sobre los emprendedores hoteleros y extra-hoteleros de la ciudad. Entonces, y aun a sabiendas de lo ya generado, se

espera que se tome conciencia sobre todo de los pasos a seguir antes de invertir en materia turística.



## II. Problema y Fundamentación del Problema de Investigación

### 1. Problema de investigación

La ciudad de Tandil se encuentra inmersa en un espectacular entorno serrano, cuenta con diversidad de recursos turísticos naturales, culturales e históricos, con infraestructuras básicas, equipamiento y apoyo municipal hacia la actividad turística.

Asimismo, hoy por hoy y en general los destinos más buscados por los turistas son aquellos lugares vírgenes o poco explotados, ya sea para vacacionar o bien para instalarse a vivir; siendo Tandil uno de estos destinos.

Pero, si bien es cierto que en los últimos años el turismo ha mostrado un notable crecimiento en la ciudad de Tandil, pareciera ser que ese mismo crecimiento está demostrando un paulatino retroceso; ya que por ejemplo si se observa con atención la cantidad de establecimientos (Cuadro N° 5, según el Indec) en el periodo 2006 – 2012, es preciso darse cuenta que los años 2009 y 2010, son los de mayor número de establecimientos, recibiendo una baja en los años posteriores.

Del mismo modo, otro de los claros ejemplos se da en el porcentaje de ocupación de plazas hoteleras y extra-hoteleras (Cuadro N° 6, según el Indec). Tal es así, que si observamos el año 2006 el porcentaje fue del 29,87%; mientras que en el 2012 ese porcentaje bajó a 24,38%.

Es importante destacar que la crisis del año 2001 ha generado el cierre de numerosas empresas locales, aquellas que no pudieron resistir ante la crisis, sucediéndose quiebras, cierres y liquidaciones, que tuvieron por resultado una más marcada concentración y centralización del capital; por la ausencia de ventas y la desaparición de todas las formas del crédito. Así, la desocupación golpeó fuertemente, ya que para el año 2001 (según Indec), 12.431 personas declaraban estar desocupadas, representando este valor el 25,4% de la población.

Lo anterior, provocó nuevas estrategias adaptativas de actores que provienen de diferentes actividades y lugares. De esta manera, la actividad turística aparece como un “escape” por medio del paisaje serrano que rodea a la ciudad de Tandil, donde las primeras propuestas giran en torno al turismo alternativo con grandes intentos de promocionar y al mismo tiempo posicionar a la localidad.

Así, y desde el punto de vista de la demanda interna, Tandil es beneficiada, por un lado, a partir del impulso de este nuevo modelo de turismo sostenible donde el turista da prioridad a lo natural, auténtico y cercano a la cotidianeidad; y por el otro, la crisis cambiaria de convertibilidad apacigua el impulso de la demanda hacia destinos fuera de la Argentina. Como consecuencia, estos cambios provocan mutaciones locales profundas; así surgen nuevas ofertas de alojamiento como cabañas, apart hoteles, hosterías, actividades de aventura, culturales y/o naturales, entre otras, con turistas que buscan calidad en el servicio y contacto con la naturaleza, proveniente en su mayoría de la ciudad de Buenos Aires y sus alrededores.

En referencia a lo anterior, la creciente demanda de espacios turísticos vinculados al entorno serrano ha generado claramente procesos de “*Migración por Amenidad*”, proceso entendido como aquellas personas (en general provienen de la ciudad de Buenos Aires y alrededores), que se establecen en la ciudad y se dedican a las actividades de servicios como medio de vida vinculadas en forma directa o indirecta a la actividad turística, principalmente servicios de alojamientos como cabañas, apart hoteles y hosterías. Así, estos nuevos emprendimientos surgen a partir de necesidades y oportunidades socioeconómicas, contribuyendo a la reconstrucción de una nueva identidad socio territorial.

Por cierto, desde hace algunos años se ha comenzado a estudiar este fenómeno especial denominado “*Migración de Amenidad*”. Moss, L. (2003: 14) la define como “*la migración efectivizada por personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo*”. El término *amenidad* alude al conjunto de facilidades o comodidades tanto públicas como privadas que poseen los destinos elegidos por estas personas.

Según González, R., Otero, A., Nakayama, L., y Marioni, S. (2009: 76) migración de amenidad se refiere a la “migración de personas desde las grandes metrópolis a ciudades pequeñas o pueblos en el interior, sobre todo destinos de montaña, cuya calidad ambiental y cultural es percibida como superior a la de sus antiguos lugares de residencia”. Además, generalmente “estas personas que habiendo sido turistas en un determinado destino, deciden regresar a él ya no para visitarlo, sino para constituirse en habitantes del mismo” (Moss, 2006: 3).

Para Stewart, S. (2000) citado por Plaza Chacón (2007: 5) “lo más importante de las migraciones es un desplazamiento desde las áreas urbanizadas hacia las áreas rurales de ocio, que son áreas ricas paisajísticamente”.

Si bien es cierto que la ciudad de Tandil se promociona como un destino para invertir, como una localidad emprendedora, pujante, diversa, con una excelente calidad de vida, con gran potencial de desarrollo y una ubicación atractiva para los negocios, aun se encuentra con un vacío importante, y es la carencia de información relevante para inversores y personas que se quieran radicar en la localidad, sobre todo en qué invertir y porqué, a partir de este gran movimiento como es la migración de amenidad que se viene generando en la ciudad desde hace unos años atrás. Por cierto, esta carencia de información también se asocia a la falta de estudios de prefactibilidad turística de parte de inversores o microemprendedores cuando arriban a la ciudad.

De esta forma, Tandil se encuentra atravesando por este tipo de proceso, el de migración de amenidad, proceso que termina alentando el desarrollo inmobiliario. Tal es así, que a partir de la crisis del año 2001 se ha dado este boom inmobiliario cuando varias personas decidieron invertir en este sector. Así, esto trajo aparejado la expansión de metros cuadrados construidos de

carácter residencial, aumentando exponencialmente el valor de la tierra y de las viviendas, con la creciente edificación de barrios cerrados privatizando recursos naturales de acceso público.

Entonces, con el afán de más y mejores espacios naturales para la construcción, cuya presión de crecimiento se hace sentir sobretodo en los recursos naturales, la migración de amenidad está provocando un gran impacto social y ambiental. Como consecuencia de esta situación, se generan conflictos de intereses publico / privado en la promoción de actividades turísticas sostenibles, en lugares con poco uso comercial y/o residencial de la ciudad de Tandil en general, y en el área la poligonal<sup>1</sup> en particular.

Por su parte, y según Nogar, A. G., y Capristo, V. (2011), establecen que hoy por hoy, se pueden contemplar flujos de crecimiento poblacional hacia el Norte y hacia el Sur de la ciudad, con diferente dinámica, conformación y usos. De esta manera, se puede observar que hacia el *norte* el crecimiento es principalmente de usos residenciales permanentes, regidos por el bajo coste inmobiliario de la tierra. No obstante, hacia el *sur* se localizan flujos con mayor y más dinámico crecimiento, aunque también existe el uso residencial permanente, donde se da un alto porcentaje de viviendas de segunda residencia y principalmente usos turísticos de alojamientos, emprendimientos recreativos y gastronómicos, espacios en los cuáles se localizan la mayor cantidad de actores extraterritoriales en relación con la actividad turística.

Si bien es cierto que ambos flujos de crecimiento poblacional son importantes, aquel que se da hacia el sur de la ciudad es donde se produce el mayor movimiento de usos turísticos. Por esto, se ha indagado sobre datos cuantitativos en función del periodo 1973 – 2006 en torno a los paseos del sur de la ciudad enmarcados en una zona serrana. Así, y según Ulberich, A. C. (2007: 9) establece que el área residencial en 33 años tuvo un crecimiento total de un 13,8 % (de 164,5 a 231,2 ha) y un crecimiento anual de un 0,42 %. Este crecimiento se dio sobre las zonas abiertas o sin uso definido, observándose una gran expansión hacia la zona del club Uncas, como también entorno del Parque Independencia y al oeste y sur del Lago del Fuerte. Además, la concentración edilicia, representada por el uso “residencial cerrado”, fue creciendo gradualmente hasta alcanzar un 30,1 %, y se encuentra al norte del área analizada en dirección al centro cívico-comercial de la ciudad.

Asimismo, se reemplazaron los cultivos que se encontraban al sur del lago, por edificaciones de uso residencial y recreativo con el Campo de Deportes Municipal y surgió un nuevo Club de Tiro al oeste del dique seco. El área cultivada disminuyó en un 2,5 % debido a estos nuevos usos. Finalmente, el área sin uso definido disminuyó un 13 % en su superficie, debido al crecimiento edilicio residencial que se dio sobre estas zonas.

Cabe agregar, que según Ulberich, A. C (2007: 12) se registra un crecimiento urbano de magnitud sobre las laderas de los cerros Del Libertador y Parque Independencia, como también en las sierras que se encuentran al oeste del Lago del Fuerte, provocando pérdida de paisaje serrano.

---

<sup>1</sup> Área "La Poligonal", conformada por el cruce de las rutas nacional 226 y las provinciales 74 y 30.

Así, las viviendas de segunda residencia y/o de usos turísticos son los que más alertan esta problemática en la ciudad, aquellos que visitan la ciudad y que posteriormente regresan y deciden permanecer en ella de manera definitiva. Un claro ejemplo del aumento de estos tipos de viviendas y establecimientos, se da particularmente en la zona del Lago del Fuerte, tal como se comentara en párrafos precedentes, como así también en la zona de la Av. Don Bosco. Así, las imágenes presentadas en el primer resultado de esta investigación demuestran lo expresado en este párrafo.

De esta forma, Tandil y particularmente por la migración de amenidad y en consecuencia por la ausencia de estudios de prefactibilidad, se asemeja bastante a destinos turísticos de montaña como pueden ser San Martín de los Andes, Villa La Angostura y El Bolsón, entre otros, ya que se pueden observar diversos inconvenientes producto de un crecimiento no controlado y desordenado. Asimismo, y siendo el turismo uno de los pilares de la economía de estas localidades, inclusive para Tandil, hoy por hoy se encuentran con una importante sobredimensión de la oferta hotelera / extrahotelera (sobre todo cabañas y apart hoteles) frente a la demanda turística.

De este modo, y si bien en el principio de sustentabilidad está implícito un tope máximo de carga sobre el recurso, lo que se entiende hoy en día es que lo que se busca para Tandil es cada vez más gente y más servicios, bueno eso no habla de sustentabilidad. Es importante al momento de pensar en un proyecto turístico y específicamente antes de invertir, realizar un análisis de prefactibilidad, considerado este como el punto de partida de la formulación de un proyecto de inversión turístico.

En lo que respecta a la instancia de *prefactibilidad*, González, R., Sueldo, N., Perini, M. (2010: 34) refieren que es la serie de estudios previos que es necesario realizar con el objeto de obtener información sobre el proyecto, para conocer el ambiente y su ámbito de aplicación. Así, el análisis de prefactibilidad de proyectos turísticos incluye nociones elementales sobre las condiciones comerciales, económicas y financieras, técnicas, legales, administrativas, ambientales y sociales de la idea que se formula y proyecta.

De todos modos, es sabido, como sucede en la mayoría de los casos de implementación de emprendimientos turísticos, y esto también ocurre a nivel nacional, la no realización de estudios de prefactibilidad, esto es en parte por intereses comerciales vinculado con la especulación de la tierra. Por cierto, este boom inmobiliario ha generado que los territorios naturales sean los más elegidos para estos emprendimientos, y que hoy generan preocupación por el crecimiento poblacional espontáneo, normativas sobre los usos del suelo, la preservación de los recursos naturales, y además insustentabilidad económica (en relación a la sobredimensión de la oferta turística por sobre la demanda).

Finalmente, se sabe que el turismo ha llegado a ser una salida para muchas comunidades de la Argentina, incluida la de Tandil, aunque habrá que esperar que camino realmente proyecte y visualice el municipio en función de la migración de amenidad en las sierras, vinculado a los

estudios de prefactibilidad turística correspondientes. De acuerdo a lo anterior, a continuación se plantea la pregunta central de esta investigación.

*¿Cómo se plantea el proceso de migración de amenidad en Tandil, y que implicancias tiene esto en lo que refiere a inversiones turísticas y en particular al proceso de análisis de viabilidades de emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros en este destino?*

## **2. Fundamentación del problema**

A partir del año 2001 Argentina vivió una crisis económica, política y social de gran magnitud y de importantes consecuencias. Esta se originó por diversas causas, siendo las principales la falta de liderazgo político, el establecimiento de un sistema de convertibilidad, se privatizaron empresas estatales (como por ejemplo aerolíneas, el transporte, la distribución de combustible, los trenes de carga y de pasajeros, la generación y la distribución de energía eléctrica, las telecomunicaciones, etc), aumento de la deuda externa, la corrupción, la fuga de capitales hacia el exterior, la pobreza, entre otros.

De esta manera, el país no solo soportó recesión sino también cargar con una deuda pública, que lo llevó a la cesación de pagos (default). Así, hoy por hoy, nos encontramos frente a una Argentina que paso de ser una nación rica a una nación pobre.

De acuerdo a lo anterior, Tandil también sufrió los efectos perjudiciales como el resto del país, además de un desborde social ya que la gente se presentó ante el Municipio en mayo del 2002 a reclamar por alimentos.

Al respecto, según Lan, D. (2010: 9), establece que lo “importante es como a partir de la crisis se produce un reencuentro en la sociedad de los que son ex trabajadores y comienzan a construirse otras formas de estrategias de supervivencia”. De esta manera se instalaba una alerta en la ciudad, la pobreza iba creciendo, así esto era una posibilidad para generar solidaridades a partir de la aparición de Organizaciones no gubernamentales. Por cierto, según Lan, D. (2010: 10) en Tandil se dieron 3 formas fundamentales como son: el sistema de trueque, la aparición de ferias comunitarias y las cooperativas obreras:

✓ Sistema de trueque: el sistema del trueque en la ciudad, fue una estrategia de supervivencia de los grupos sociales más carenciados y/o un nuevo tipo de mercado social. Dentro del sistema existen dos modalidades de intercambio: el trueque directo, es decir producto por producto; y el trueque mediatizado por vales (créditos). Pero en Tandil se practicó fundamentalmente el trueque directo (sobre la base de la confianza y la solidaridad) en los siguientes nodos: “San Cayetano I”; “Las dos Reinas”; “Montiel”; “Unión y Progreso”; “Feria Comunitaria Micro empresarial” y “El Sombrerito (Puente Azul)”.

✓ Ferias comunitarias: por ejemplo la Feria comunitaria y Turística de la Estación. Esta feria surge en agosto de 2002 en medio de la profundidad de la crisis, apropiándose de espacios prácticamente abandonados como es la Estación de trenes de la ciudad. El uso de este espacio

de parte de la comunidad sin trabajo y donde a partir de los vínculos surgidos entre los feriantes, se comienza a entrever una construcción de identidad.

✓ Fábricas (cooperativas de trabajo): en este caso han sido empresas recuperadas por sus propios obreros. En términos generales las empresas entraban en quiebra y por lo tanto en convocatoria de acreedores. De esta manera, los obreros quedaban sin trabajo y en ese tiempo de incertidumbre, sin salario y sin perspectivas de solución se fue consolidando la lucha por la ocupación de las fábricas como una manera de defender su fuente laboral y sus medios de producción. Así surgen las cooperativas de trabajo, como estrategias frente a la crisis. En Tandil se presentó el caso de la fábrica de calefactores, termo tanques y cocinas INPOPAR S.A., que se encuentra funcionando como cooperativa de trabajo, en la actualidad en manos de sus obreros, quienes la denominaron IMPOPAR Ltda (Industria Metalúrgica Popular Argentina).

Es claro que esta crisis generó una gran desolación en la comunidad. Así, el desempleo, la incertidumbre pero también las ganas de “salir adelante”, han provocado cambios en la sociedad actual que hicieron que la gente comenzara a buscar diversidad de alternativas, como por ejemplo emprender nuevos negocios. En la actualidad, la ciudad se ha convertido en una ciudad pujante a costas de emprender nuevas actividades, siendo la turística una de ellas, aunque en la mayoría de los casos sin saber los resultados en términos económicos.

A lo antes expuesto se le suma un interesante fenómeno como es la “migración de amenidad”. Este último, si bien no es nuevo, sí lo es el motivo que origina esa migración, ya que se relaciona con el deseo de alcanzar estilos de vida diferentes al que estaban acostumbrados a llevar en sus destinos de orígenes. De esta forma, como sucede en varios destinos del país, ya hace varios años que en Tandil empezó a darse este fenómeno a partir de la generación de nuevos emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros, pero que en diversos casos sin haber efectuado estudios previos de viabilidad de los mismos.

Por su parte, Zunino, H. M. y Vera Bauchmann, D. (2011) dan cuenta que si bien toda migración de amenidad no es necesariamente positiva en términos de desarrollo territorial, no por ello descartamos que, en ocasiones, estos movimientos puedan ser fuente de cambio social e innovación cultural que afecta positivamente al lugar de acogida en cuanto a su desarrollo económico, social y cultural.

Además, la Universidad Nacional de Comahue, por medio del proyecto denominado “Migraciones de amenidad y desarrollo sustentable de destinos turísticos competitivos” (2005), orientado a la planificación y desarrollo del turismo en la región Argentina, comprende a la migración por amenidad como la llegada de nuevos residentes, ya sean propietarios o de segunda residencia, que traen consigo sus ingresos y sus inversiones, sus propios trabajos y negocios o bien, se desplazan con la determinación de invertir y desarrollar sus proyectos y anhelos en el nuevo lugar, dando prosperidad a las economías regionales.

Moss, L.A.G. (2006), establece que en los últimos años la migración de amenidad se ha convertido en un fenómeno mayor en regiones de montañas y lagos; y que muchas

comunidades no son conscientes de los impactos territoriales que ocasiona en estos ecosistemas altamente vulnerables y en las culturas locales que lo albergan; pero que hasta la fecha, existe poca información sobre la magnitud y características del mismo, especialmente datos comparativos.

Asimismo, Moss (2009) agrega que las áreas naturales no sólo significan un reservorio de servicios ambientales sino también una ventaja económica para las comunidades, ya que son una fuente importante para el desarrollo de varias actividades económicas. La migración de amenidad puede ser tanto una oportunidad como una amenaza para sostener la integridad ecológica de las montañas y sus poblaciones.

Según Hall y Williams (2002), hay varios tipos de migración que se relacionan con el turismo: la de los jubilados que después de ser turistas durante un tiempo en un lugar deciden fijar allí su residencia, la de los trabajadores de turismo, la llamada migración de retorno, donde un emigrado retorna y abre un negocio en el área de turismo.

Por su parte, el rol del Estado juega un papel fundamental junto con el sector privado. González, R., Perini, M., Sánchez, L., y Mendieta, M (2011), refieren que el Estado tiene la responsabilidad de crear un contexto favorable para promover la competitividad sustentable del turismo, a través de la aplicación de estrategias y procedimientos de mejora de la calidad y de políticas públicas enfocadas a la generación de experiencias significativas en el destino, en base al trabajo colaborativo con microemprendedores que ofrezcan una diversificación de actividades y experiencias memorables en los destinos.

A partir de lo antes expuesto, está claro que el propio Estado es quien necesita saber qué tan conveniente será la realización de tal o cual proyecto turístico de inversión en función de la migración de amenidad y consecuentemente del crecimiento de la ciudad, siendo el estudio de prefactibilidad fundamental para conocer lo antes mencionado y que además es el que garantizará la posibilidad de que se realice el proyecto. De esta manera, el propósito de los estudios de prefactibilidad es ofrecer a los interesados suficiente información para demostrar la conveniencia de invertir en un producto (proyecto) turístico dado, y que al mismo tiempo brindará información sobre que tan viable será el proyecto.

Asimismo, la preparación y la evaluación de proyectos de inversión se ha convertido en una de las herramientas más versátiles y empleadas por los agentes que participan de la asignación de recursos para llevar adelante desarrollos de distinto tipo. Por su parte, la literatura sobre prefactibilidad pone el acento en la viabilidad del proyecto mismo.

Así, González, R; Sueldo, N, Perini, M. (2007), parten de la base de que el análisis de prefactibilidad profundiza en la investigación, y se basa principalmente en información de fuentes secundarias para definir, con cierta aproximación las variables principales referidas al mercado, a las alternativas técnicas de producción y a la capacidad financiera de los inversionistas, entre otras.

Por cierto, el análisis de prefactibilidad se hace siguiendo una secuencia lógica de condiciones críticas que debe superar un proyecto. De esta manera, González, R y Perini, M (2009), refieren que se empieza por la prefactibilidad comercial (¿el proyecto tendrá clientes?); luego la prefactibilidad económica y financiera (¿podemos hacer que la idea de proyecto sea rentable? Y ¿podemos encontrar formas de financiar el proyecto?); le sigue la prefactibilidad técnica y finalmente las prefactibilidades legal y social-ambiental (para estas cuatro últimas el Saber-hacer del proyecto).

El análisis de prefactibilidades actúa como un verdadero banco de pruebas de las ideas o inclusive de las mismas hipótesis de proyectos. Conforman un instrumento versátil para evaluar, con criterios más objetivos, la viabilidad de una idea, antes de embarcarnos a la tarea de la formulación propiamente dicha. Asimismo, la consideración de prefactibilidades es el verdadero punto de partida de la formulación de cualquier proyecto de inversión turístico.

Cabe agregar, que la implementación de un proyecto no depende sólo de una “buena idea”. Es necesario demostrar con evidencias concretas, que el proyecto es viable en la práctica desde el punto de vista técnico, comercial, operativo y económico-financiero. Por cierto, poder identificar la viabilidad del proyecto permitirá al inversionista predecir el eventual éxito o fracaso de tal proyecto. Asimismo, se trata de un recurso útil antes de la iniciación o lanzamiento de un nuevo producto. De este modo, se minimiza el margen de error ya que todas las circunstancias vinculadas a los proyectos son estudiadas.



### **III. Relevancia**

El presente trabajo aborda un análisis en torno al proceso de migración de amenidad en Tandil, a fin de conocer las condiciones de viabilidad de los emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros. Pero, al momento de pensar y llevar adelante un negocio turístico, es indispensable efectuar estudios previos para conocer que tal rentable resultará el negocio.

Por lo anterior, la selección de este tema tuvo que ver, en primera instancia porque soy de la ciudad de Tandil, y es un lugar donde la actividad turística desde que tengo conciencia ha sido de importancia, por eso el especial interés en investigar sobre este ámbito.

Posteriormente, me incline hacia el tema de la migración de amenidad como un proceso que se viene generando hace ya varios años, provocando una variada oferta de alojamientos turísticos en especial cabañas y aparts hoteles en entornos naturales. Asimismo, esto trae aparejado, y ante la ambición de invertir en estos emprendimientos, la no consideración de estudios de prefactibilidad turística a fin de conocer el “que”, el “como” y el “cuando” invertir.

Además, cuando nos referimos al “entorno serrano” surgen dos temas que no pueden ser dejados de lado y que al mismo tiempo deben estar interrelacionados, ellos son la conservación del patrimonio paisajístico serrano y el desarrollo de la actividad turística conviviendo en un mismo espacio bajo el proceso de migración de amenidad.

De esta manera, es preciso realizar una tarea minuciosa de investigación a fin de estudiar este proceso en Tandil, permitiéndonos conocer las condiciones de viabilidad de los emprendimientos turísticos.

#### **IV. Revisión de literatura acerca del Problema**

##### **Referencias sobre Migración de Amenidad, Migración por estilos de vida y Análisis de Prefactibilidad**

###### **1. Migración de Amenidad y Migración por estilos de vida**

La formulación del constructo “migración de amenidad” (González, 2012: 6), comenzó en 1986, y desde entonces ha sido revisada de forma intermitente a medida que el conocimiento sobre el fenómeno aumentó, particularmente respecto a su rol en los cambios producidos en áreas de montaña (Glorioso 1999, Price et al 1997; Moss 1994, 2006, 2012, citado por Moss y Glorioso, en Otero y González, 2012). De acuerdo a Moss (2006), a partir de la propagación del capitalismo neoliberal y el consumismo, a través del tiempo la migración de amenidad en áreas de montaña se ha ido pareciendo cada vez a sus manifestaciones en otros tipos de lugares. La revisión más reciente del constructo ilustra por tanto el patrón general de la migración de amenidad también en áreas costeras, llanuras y zonas montañosas (Moss, L.; G. Romella, 2010). A partir de esta revisión, estos autores han identificado elementos estratégicos de la vida cotidiana de los lugares típicos con alta dotación de “amenidades”, que ayudan a explicar los cambios operados en estos lugares:

- Se observa en principio una difusión de la especialización urbana o tal vez una nueva amalgama que no es "rural", ni "urbano", acompañada de importantes transformaciones socio-culturales y discursos que son resistidos por algunos, aceptados por los otros, y a los cuales se adapta el resto.
- Los lugares con alta dotación de amenidades han experimentado considerables cambios físicos, económicos y socio-culturales.
- El valor antropocéntrico y biocéntrico, y el comportamiento y las intenciones, están en disputa y cruzan y dificultan las definiciones comunes de "recién llegado" y "antiguo poblador".
- Se presenta una compleja red de comportamiento referido al uso permanente de las viviendas, cuyo particular patrón desafía el concepto de "permanencia".
- Moss, L. y Glorioso, R. (2012) sugieren que la teoría de las movilidades nos cuenta sólo la mitad de la historia, se trata de una teoría con fecha de vencimiento, que tiene la mirada más puesta en el siglo XX que en el XXI.

Por su parte, “el desarrollo turístico implica distintos tipos de movilidades, sobre todo de personas, objetos y capitales, aunque usualmente también involucra la movilización relacional de recuerdos, emociones y diversas puestas en escena” (González; Otero, 2012: 5). Asimismo, “una parte de estas movilidades está dada por las migraciones de amenidad, que conforma una tendencia a escala mundial, y que puede describirse como la migración de personas desde las

grandes metrópolis a ciudades pequeñas o pueblos en el interior, sobre todo destinos de montaña, cuya calidad ambiental y cultural es percibida como superior a la de sus antiguos lugares de residencia” (González; Otero, 2012: 6).

Cabe agregar, y según González, R. (2012), tanto en la migración de amenidad como en el constructo migración por estilos de vida aparece de manera reiterada la noción del deseo de un mejor estilo o calidad de vida, como un factor clave de la migración no sólo para los migrantes por estilo de vida, sino también en términos generales.

De esta manera, los destinos turísticos de montaña están siendo protagonistas de un nuevo fenómeno social y económico de tendencia mundial denominado por investigadores como “migración de amenidad” Moss (2006: 2a). Para este autor, alrededor del mundo ha surgido una fuerza económica y social que está proporcionando nuevas oportunidades para las comunidades de montaña, lugares que por sus cualidades ambientales, naturales y culturales se convierten en polos de atracción para nuevos residentes. Los procesos de migración de amenidad que se desarrollan en estos destinos turísticos evidencian y ejemplifican significativas contradicciones y efectos económicos, sociales y ambientales que resultan regresivos en términos de competitividad y desarrollo local.

Pocos estudios han analizado en profundidad las reales implicancias que tiene el fomento de las inversiones turísticas en la competitividad y desarrollo local de estos destinos. The Chinook Institute for Community Stewardships (2005), en una investigación cuyo caso de estudio fue Alberta, Canadá, sostiene que las amenidades que buscan las personas que deciden mudarse a localidades más pequeñas varían de acuerdo a las percepciones y valoraciones que éstos hagan en función de sus necesidades; generalmente los aspectos decisivos incluyen:

- ✓ Un ambiente saludable que incluye aire limpio y agua limpia.
- ✓ Entorno de pequeños pueblos, con un tranquilo ritmo de vida, menos tráfico, menos ruido y una comunidad amigable más comprensiva y socialmente más cohesiva.
- ✓ Bajos impuestos.
- ✓ Menos crimen y más seguridad.
- ✓ Mejores escuelas.
- ✓ Más espacios abiertos.
- ✓ Creciente acceso a oportunidades recreativas en áreas naturales con espacios abiertos y vida silvestre.

Siguiendo los planteamientos teóricos y conceptuales de Swyngedouw (1997), para Zunino H. y Vera D. (2011) el poblamiento del territorio es uno de los fundamentos para comprender las

transformaciones espaciales, sociales, culturales y/o económicas de un área particular. El poblamiento de un espacio geográfico está relacionado, con los movimientos migratorios, los cuales, a su vez, están influidos por el contexto socioeconómico que opera a escala global, pero que impacta en distintas escalas geográficas interconectadas.

## **2. Análisis de prefactibilidad turística**

González, R. y Perini, M., (2010), hacen énfasis en el análisis de prefactibilidades en la formulación de proyectos turísticos. Tal es así, que el estudio de prefactibilidades es un estudio que considera aspectos concernientes en lo comercial, económico financiera, técnica, legal, y social-ambiental. Siendo el proyecto un proceso complejo, que debe comenzar con el reconocimiento de distintos tipos de viabilidades iniciales que condicionan o potencian las ideas de proyectos. El punto de partida de cualquier proyecto de inversión turístico, estará dado por el acercamiento al conocimiento de estas viabilidades previas. Esta primera mirada sobre la formulación del proyecto es considerada como una etapa previa imprescindible antes de iniciar el estudio más detallado de los supuestos que estructuran el proyecto. Asimismo, presenta los distintos tipos de prefactibilidades, su aplicación en los proyectos turísticos, la secuencia lógica y la presentación de pautas metodológicas para trabajarlos en la formulación de proyectos turísticos.

Por su parte, Thompson, J. M. (2009), hace referencia a que el estudio de prefactibilidad debe tener como mínimo los siguientes aspectos:

1. El Diagnóstico de la situación actual, que identifique el problema a solucionar con el proyecto. Para este efecto, debe incluir el análisis de la oferta y demanda del bien o servicio que el proyecto generará.
2. La identificación de la situación "Sin proyecto" que consiste en establecer lo que pasaría en caso de no ejecutar el proyecto, considerando la mejor utilización de los recursos disponibles.
3. El análisis técnico de la ingeniería del proyecto de las alternativas técnicas que permitan determinar los costos de inversión y los costos de operación del proyecto.
4. El tamaño del proyecto que permita determinar su capacidad instalada.
5. La localización del proyecto, que incluye el análisis del aprovisionamiento y consumo de los insumos, así como la distribución de los productos.
6. El análisis de la legislación vigente aplicable al proyecto en temas específicos como contaminación ambiental y eliminación de desechos.
7. Ficha ambiental.

8. La evaluación socioeconómica del proyecto que permita determinar la conveniencia de su ejecución y que incorpora los costos ambientales generados por las externalidades consistentes con la ficha ambiental.
9. La evaluación financiera privada del proyecto sin financiamiento que permita determinar su sostenibilidad operativa.
10. El análisis de sensibilidad y/o riesgo, cuando corresponda, de las variables que inciden directamente en la rentabilidad de las alternativas consideradas más convenientes.
11. Las conclusiones del estudio que permitan recomendar alguna de las siguientes decisiones:
  - a. Postergar el proyecto.
  - b. Reformular el proyecto.
  - c. Abandonar el proyecto.
  - d. Continuar su estudio a nivel de factibilidad.

Otro de los textos que resulta interesante, es aquel que expone González, R. (2011), sobre la formulación de proyectos turísticos y el proceso emprendedor, ya que este centra su atención en el proyecto turístico mismo como así también en la generación de nuevas ideas dentro del sector. Asimismo, destaca la necesidad de innovar en lo que refiere a proyectos turísticos, y a la motivación emprendedora. Pero además, se exponen los diferentes tipos de prefactibilidad (comercial, económica financiera, técnica, legal, ambiental y social), la forma de aplicarlos y como trabajarlos en los proyectos turísticos.

## V. Preguntas orientadores de la investigación

- ¿Cuáles son las características generales que presenta el proceso de migración de amenidad en la ciudad de Tandil?
- ¿Qué incidencia tiene el proceso de migración de amenidad o por estilos de vida en la rentabilidad y competitividad de un destino como Tandil?
- ¿Cómo los emprendedores turísticos perciben la rentabilidad del sector hotelero y extra-hotelerero y bajo qué indicadores económicos, sociales y ambientales efectúan su negocio?
- ¿Cuáles son los indicadores de rentabilidad, y que están indicando para Tandil?
- ¿Cuáles son los criterios que se consideran al momento de invertir en alojamientos hoteleros y extra-hoteleros en la ciudad?
- ¿Qué es un estudio de prefactibilidad turística, que características posee este estudio y como se aplica en proyectos turísticos de inversión?
- ¿Qué pautas o lineamientos se deben tener en cuenta para abordar la problemática microempresaria de manera participativa?

## **VI. Objetivos**

### **1. General**

- ✓ Estudiar el proceso de migración de amenidad de la ciudad de Tandil, a fin de conocer su incidencia en las condiciones de viabilidad de los emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros.

### **2. Específicos**

- ✓ Describir las características generales del proceso de migración de amenidad de la ciudad de Tandil.
- ✓ Indagar en evidencias empíricas de los problemas de rentabilidad en Tandil como destino de migración de amenidad.
- ✓ Analizar la relación existente entre el proceso de migración de amenidad y la viabilidad de los emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros.
- ✓ Establecer lineamientos de mejora a fin de poder trabajar comunitariamente esta problemática microempresaria la cual afecta la condición de competitividad del destino.

## **VII. Marco Referencial**

En este apartado, específicamente en lo que llamamos marco referencial, se hará una síntesis de lo sucedido en distintos países y regiones de Argentina y el mundo respecto a la migración de amenidad.

Asimismo, de la reciente revisión sobre la migración de amenidad en las regiones del sur de la Tierra, América Latina ha tenido una mayor experiencia con este movimiento durante aproximadamente las dos últimas décadas. Mientras que el conocimiento de ello sigue siendo muy limitado, está creciendo y este volumen es un hito muy significativo. Con este conocimiento, las comunidades podrán tomar decisiones mejor fundamentadas sobre su futuro. Por cierto, la continua concentración de la riqueza en las elites económicas puede verse en el mayor consumo de bienes raíces en América Latina.

Además, otro aspecto de considerable importancia en lo que respecta a la migración de amenidad en esta región, tal vez especialmente en sus áreas de montaña, es el crecimiento en las comunidades locales que desarrollan sus propias alternativas al capitalismo neoliberal global. Así, por su parte Barkin identifica los principios básicos de esta estrategia, mencionando la autonomía, la solidaridad, la autosuficiencia, la diversificación productiva y la gestión sostenible de los recursos (véase especialmente Barkin 2012, Gabriel y López-Rivera 2008).

De este modo, las siguientes experiencias comparadas constituyen un interesante espacio de construcción colectiva.

### **1. Migración de amenidad y por estilos de vida percibida en diferentes destinos**

Una especial referencia sobre la migración de amenidad, es el estudio de caso de destinos turísticos de montaña del Oeste Canadiense y de la Norpatagonia Argentina, por González, R. (2011). De este modo, analiza la experiencia en las provincias de Alberta y British Columbia, que debieron hacer frente a procesos de migración de amenidad y aspectos relacionados al desarrollo turístico sustentable. Además, a través de un estudio comparativo con un conjunto de centros de montaña de la Norpatagonia como San Martín de los Andes y Villa La Angostura, pueden constituir antecedentes válidos para la promoción de pautas para el desarrollo local de destinos turísticos de montaña de la Norpatagonia Argentina, habida cuenta de las similitudes que se plantean en los procesos de migración de amenidad como una tendencia global en estos destinos. También, en el mismo texto se analizan las causas y consecuencias de la crisis de rentabilidad de los destinos de montaña y se indaga en la posibilidad de considerar al turismo como una alternativa de desarrollo económico y social.

Continuando con la Norpatagonia, aquí también se expone el estudio de caso de Caviahue, por Sánchez, L., González, R., y Gallego, E. (2011). Este trabajo pretende analizar las implicancias planteadas por los procesos de migración de amenidad en el desarrollo turístico de



destinos de montaña a partir de la consideración del rol que cumplen los inversores privados y el Estado. De esta manera, se evidencian una serie de efectos negativos derivados de los procesos de migración de amenidad en el desarrollo turístico de Cavihue, que se entienden como propios de los destinos turísticos de montaña de la Norpatagonia, cuyo denominador común es la incapacidad del actual modelo de desarrollo turístico para actuar como dinamizador de competitividad y desarrollo local. Además, este estudio demuestra una serie de problemáticas en lo político, socio-cultural, ambiental y económico que condicionan la competitividad sustentable de estos destinos.

Otro caso particular, es el que expone Plaza Chacón, F. (2007), donde se analizan las migraciones por amenidades en las comunas de Curacaví y Casablanca, localizadas en las periferias de dos de las más importantes áreas metropolitanas de Chile, como son Santiago y Valparaíso respectivamente. El caso de estas comunas se encuentra basadas en la experiencia de otros países y mediante un análisis empírico se pretende caracterizar este fenómeno geográfico y determinar sus consecuencias socioespaciales.

Por su parte, Zunino Edelsberg, H. y Vera Bachmann, D. (2011), manifiestan que de la investigación llevada a cabo en la ciudad de Pucón (Chile), emerge un Pucón que propicia un eventual paraíso. Un lugar pequeño, pero con espacios naturales que favorecen las actividades de tipo espiritual, que a su vez benefician el desarrollo armónico de la relación mente-cuerpo, persona-entorno de vida. Desde los relatos resulta evidente la visión, de que el nuevo territorio que se habita, representa nuevas oportunidades para una mejor vida.

Así también, la percepción de un grupo de migrantes que escapan de la tradicional migración en busca de mejores condiciones laborales; específicamente a aquellos que migran buscando nuevos estilos de vida que se han asentado en los últimos años en el área de influencia de la ciudad de Pucón. Tres fueron las dimensiones básicas que agrupan las motivaciones / percepciones de los migrantes por estilos de vida:

- a) actividades u ocupaciones,
- b) sus intereses / motivaciones y
- c) las dificultades encontradas durante dicho proceso.

Otro aporte atractivo, resulta el de Hidalgo, R. y Zunino, H. (2012), quienes exponen sobre el negocio inmobiliario en lugares como Villarrica y Pucón (Chile), asociado a la expansión de primera y segunda residencia de uno de los principales destinos turísticos de montaña y grandes lagos del país, el cual está siendo sometido a una gran presión sobre sus recursos naturales y culturales. De esta manera, atrás de este movimiento existen una serie de procesos espaciales y sociales que están dibujando nuevas formas de ocupación del espacio, que muestran la resistencia de algunos grupos al modelo de desarrollo económico y territorial imperantes en las grandes urbes del país.

Otro tema interesante es el de Rodrigues, H. F. (2012; en Otero, A. y González, R, 2012), sobre Lomba Grande, Novo Hamburgo, Estado de Río Grande del Sur, Brasil. Aquí, el eje de discusión de su trabajo son las transformaciones recientes que están ocurriendo en Lomba Grande, en su proceso de transición rural/urbano, con énfasis en los cambios en curso a partir de 1980. Tal es así, que de un área agrícola productiva en el pasado, hoy presenta una dinámica espacial creciente, con diversificación de las actividades económicas y de las formas de ocupación y uso de la tierra, constituyéndose cada vez más en un espacio “híbrido” en la periferia de la región metropolitana. A continuación, se presenta un ejemplo de anuncio que se puede ver de lugares para la venta:

*“Lindísimas 8,3ha, a 12min del centro de Lomba Grande, 150 m de asfalto, casa, vertiente, riachuelo, vista panorámica, bosque nativo, naturaleza exuberante. 180.000,00 reales. Teléfono para contacto: 3596-1160” (Periódico ABC, 20/02/2009)”.*

Anuncios como el anterior, publicados en los periódicos locales, se vuelven cada vez más frecuente en la prensa de la Región Metropolitana de Porto Alegre. Ellos evidencian que las periferias rurales de las grandes ciudades vienen cada día desempeñando nuevas funciones, dejando de ser el espacio consagrado de la actividad agrícola, para adquirir otro papel en el contexto actual, a partir de la expansión de las relaciones urbanas en esas áreas. Así, se puede decir que la influencia de la Capital, el modo de vida urbano y las perspectivas de trabajo y empleo, también fueron decisivas en el proceso de desplazamiento de las poblaciones. Ese fenómeno expresa nuevas tendencias de organización espacial de la sociedad, en que la lógica urbana representa el eje de la ocupación del espacio, en una realidad dinámica que se modifica constantemente.

Otro de los casos que resulta particular es el de Villa La Angostura, presentado por Páez, M. P. (2011). Aquí también, como en la mayoría de los destinos del país, sucedió que a partir de la crisis del año 2001 se ha dado este boom inmobiliario, cuando muchas personas decidieron invertir en el sector turístico; trayendo aparejado la expansión de metros cuadrados construidos de carácter residencial, aumentando exponencialmente el valor de la tierra y de las viviendas, con la creciente edificación de barrios cerrados privatizando recursos naturales de acceso público. Es por esto que se indaga sobre los tipos de discursos inmobiliarios y su relación con el desarrollo en destinos de montaña. Asimismo, se analizan cómo los discursos a partir de crear representaciones sociales en mercados, conllevan al consumo y a la creación de nuevos productos rururbanos.

Por otra parte, y para el caso específico de Tandil, solo existe un resumen sobre los escenarios territoriales resultantes de las relaciones entre turismo y migración de amenidad (2011), citado por Nogar, G. y Capristo, V. El texto hace referencia sobre los cambios sustanciales en la organización y uso del territorio en los espacios rurales del partido de Tandil. Además, se propone un análisis de las transformaciones territoriales producidas por el cambio en la naturaleza, intensidad y direccionalidad de los vínculos urbano-rurales en el partido de Tandil para analizar las migraciones de amenidades y sus vinculaciones con el turismo rural.

A los casos anteriores, se le suma la localidad de Puerto Madryn, este como destino de playa, expuesto por Domínguez de Nakayama, L. y Arrechea, V. (2011), donde y a raíz del notable crecimiento que ha tenido en los últimos años como centro turístico y de su posicionamiento a través de su oferta turística, ha experimentado una dinámica poblacional importante asociada al fenómeno de la Migración de Amenidad. De este modo, se presentan resultados de un estudio realizado en esa ciudad durante el año 2010. Se focaliza aquí la atención sobre los rasgos socioeconómicos del proceso migratorio, las representaciones construidas sobre el destino y nivel de cumplimiento de sus expectativas, con el propósito de comprender los efectos que el fenómeno migratorio está generando en la ciudad.

## **Estudios de casos**

### **1.a) Francia y Marruecos**

Es muy interesante ver lo que sucede entre Francia y Marruecos, donde Therrien, C. (2011), hace referencia que los canales de migración de la mayoría de personas francesas en Marruecos reflejan las migraciones por estilo de vida. Es decir, los franceses pueden moverse libremente entre Francia y Marruecos, construir fácilmente un proyecto de migración durante distintas estancias y hasta dejar Francia sin proyecto definido. Les es posible establecerse en Marruecos, siendo su único propósito "la búsqueda de algo intangible, contenido en la expresión y calidad de vida". (O'Reilly 2007: 1).

Asimismo, para la mayoría de ellos, es un reto profesional el que motiva la salida para Marruecos, sea con un contrato de expatriado, sea mediante un empleo local o con el plan de crear un negocio. El clima mediterráneo, el desfase entre los niveles de vida y las ventajas fiscales representan la mayor motivación para una segunda categoría de migrantes a los que llama *sun migrants* y que son jubilados o turistas residentes, yendo a Marruecos atraídos por un modo de vivir cómodo. Asimismo, relaciones sentimentales o matrimonios son otras causas de la migración. Algunos franceses siguen a su pareja el tiempo de un contrato de trabajo. Pero el hecho de formar una pareja mixta también representa un fuerte estimulante para muchos de ellos para ir a vivir en Marruecos.

Otras trayectorias pueden ser consideradas como consecuencia de una historia migratoria familiar. Éste es el caso de franceses nacidos en Marruecos, o sea procedentes de una segunda generación de migrantes franceses instalados en Marruecos.

De forma general, lo que caracteriza al recorrido migratorio seguido por el conjunto de los migrantes franceses en Marruecos se puede definir como la búsqueda de una mejor calidad de vida y/o un fuerte deseo de “más allá”, los migrantes no andan con el propósito de instalarse en un entorno que les permita “vivir mejor” sino que pretenden vivir una experiencia que les permita “sentirse mejor”.

Al contrario de lo que ocurre con la mayoría de los expatriados (Fetcher 2007, Walsh 2006), jubilados (Gustafon 2008, Rodríguez 2001, Casado-Díaz 2006) o turistas residenciales (Petermann 2011, Bousta 2007, Tremblay & O'Reilly 2004), esa mejor calidad de vida no se mide en función de ningún factor climático ni de un mejor nivel de vida, sino que depende de si la vida de los migrantes en otros lugares, en el “más allá” encontrado, está en adecuación o no con el sentido que le han dado a su migración, es decir una búsqueda interior.

Por su parte, en su tesis relativa a los expatriados occidentales instalados en la India, Giguère (2009) apunta las principales motivaciones de salida evocadas en los escritos sobre el viaje. Los muchos paralelos que se pueden hacer entre los motivos que empujan a un viajero a salir y aquéllos de los “quest migrants” (búsqueda personal, busca de un “más allá” y deseo de transformación de la identidad) abren una perspectiva interesante en el análisis de la trayectoria de estos migrantes.

### **1.b) Oeste Canadiense: Provincias de Alberta y British Columbia**

Por su parte, Stefanick, L., González, R., y Sánchez Pascal, N. (2012), refieren que la migración no es un fenómeno nuevo, sino que ha estado ocurriendo desde el nacimiento de la historia de la humanidad. Lo nuevo es que hacia el final del segundo milenio cambió la motivación que origina la migración. En el pasado la gente se trasladaba principalmente en búsqueda de comida o por razones económicas. Ahora, se aprecia un movimiento significativo de personas a causa del deseo de alcanzar un estilo de vida particular, los migrantes buscan un entorno y una cultura diferente, asociada a las zonas rurales y, en particular, a las zonas rurales situadas en regiones costeras o de montaña.

Históricamente, las comunidades de montaña en British Columbia y Alberta se sustentaron en la extracción de recursos. A fines del siglo XX, muchas se encontraban económicamente deprimidas debido a la declinación de la industria de la cual dependían. En los últimos años, sin embargo, estas poblaciones se han convertido en imanes para quienes se sienten atraídos por la belleza natural y las oportunidades de recreación al aire libre de estas regiones. Como parte del fenómeno más amplio de globalización, los migrantes que llegan a estas pequeñas comunidades no sólo provienen de los centros urbanos cercanos sino que también proceden de otras

provincias y otros países. Esto ha generado un “renacimiento” económico de muchas de estos pueblos; sin embargo, los crecientes costos en vivienda están causando graves problemas para los residentes con ingresos modestos - tanto los antiguos residentes como los recién llegados - que habitualmente terminan viviendo en las comunidades más lejanas y con grandes distancias al lugar de trabajo. Los numerosos puestos de trabajo creados en el sector de servicios atraen una gran cantidad de trabajadores temporarios provenientes de otras provincias y del extranjero, quienes usualmente terminan habitando viviendas precarias, en condiciones de hacinamiento. La mayoría de las comunidades de montaña están vagamente al tanto del fenómeno de la migración de amenidad; sin embargo, el costo de la vivienda es evidente y las comunidades están luchando para encontrar estrategias para hacer frente a los efectos negativos que esto crea.

### **1.c) Corredor de los Siete Lagos (Argentina) y Canadá**

Un estudio interesante efectúa Moretto, P. R. (2011), quien alude que en los últimos años la migración de amenidad se ha convertido en un fenómeno mayor en regiones de montañas y lagos. Muchas comunidades no son conscientes de los impactos territoriales que ocasiona en estos ecosistemas altamente vulnerables y en las culturas locales que lo albergan. Las zonas de montañas son ahora los principales destinos para los migrantes de amenidad, cubriendo una parte significativa de nuestro planeta, el 24% de la superficie terrestre (Price, 2004, en Moss, 2006: 15). Asimismo, cada vez más las zonas lacustres - que generalmente se encuentran integradas a áreas montañosas - son reconocidas como un recurso importante para el turismo, el esparcimiento y la migración de amenidad (Hall, 2009: 5).

#### **Similitudes entre los destinos estudiados:**

- Están ubicados en ecosistemas frágiles: las áreas de montañas comportan zonas de alta fragilidad debido a una combinación de elevadas pendientes, procesos de remoción en masa, suelos poco desarrollados, presencia de erosión hídrica, deforestación y una fuerte presión de ocupación en el uso de la tierra.
- Confinamiento físico, alta vulnerabilidad ambiental y otros condicionamientos a la expansión.
- Destinos en un estadio emergente ó inicial del fenómeno: Villa Traful en Argentina; Hinton, en las Montañas Rocosas; y las pequeñas localidades de Nipigon y Red Rock ubicadas en la costa norte del Lago Superior, en Canadá.
- Destinos en un estadio de “desarrollo” del fenómeno: Villa La Angostura (VLA) en Argentina; Canmore y Banff en Canadá.
- Especulación inmobiliaria (altos precios de la tierra y alquileres), particularmente esto es notable en VLA (AR) y en Canmore (CAN).

- Presencia de comunidades aborígenes en los destinos y/o en cercanías: Comunidades Mapuches en Argentina; Comunidad Chippewa (u Ojibwa) en alrededores de distrito de Thunder Bay; Comunidad Red Rock Inn, en Red Rock; Comunidad del Lago Helen, cercano a Nipigon y Red Rock.
- Posibilidad de desarrollar actividades relacionadas con el turismo de naturaleza, turismo aventura y práctica de deportes invernales. Por ej., VLA posee un centro de esquí (Cerro Bayo) y Canmore uno de esquí nórdico (Three Sister Mountain Village). Asimismo, algunos destinos otorgan la oportunidad de vivenciar otras culturas (comunidades o pueblos aborígenes).
- Cercanía a áreas protegidas: Villa Traful y Villa La Angostura enclavadas en el Parque Nacional Nahuel Huapi (PNNH); a su vez, en el corazón de VLA se sitúa el PN Los Arrayanes. En tanto, las localidades ubicadas en la costa norte del Lago Superior forman parte del Área Nacional de Conservación Marina del Lago Superior (Lake Superior National Marine Conservation Area); Banff se trata de una localidad inserta dentro del Parque Nacional con el mismo nombre; en tanto Hinton y Canmore, se ubican en las Montañas Rocosas, las cuales fueron declaradas Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1985.
- Presencia de elementos viales estructurantes que contribuyen al desarrollo de las áreas y a la afluencia de turistas y migrantes de amenidad: El Corredor de los Siete Lagos (Argentina) se estructura en torno a la ruta Nacional N° 234; la carretera "Trans-Canada Highway" es una vía troncal que atraviesa toda Canadá y franquea los casos de estudio seleccionados en dicho país.

**Entre las Diferencias de los destinos estudiados, se encuentran:**

- Localidades de diferentes escalas y tamaño de población:
  - Villa Traful, 400 habitantes permanentes (asciende estimativamente a más de 500 con las segundas residencias en temporada estival), y 620 hectáreas (Ha).
  - Villa La Angostura, con 17.000 habitantes permanentes, y 7960 Ha.
  - Hinton, con 9769 habitantes y 2276 Ha.
  - Banff, con 6700 habitantes y 480 Ha. - Canmore, con 12.000 habitantes permanentes (se estima que los habitantes no permanentes/propietarios de segundas residencias asciende a 5.000) y 68.900 Ha.
  - Nipigon, 1800 habitantes y 10.914 Ha.
  - Red Rock, 1060 habitantes y 6293 Ha.
- Raíces geohistóricas y contextos socio-económicos diferentes:

- Las Villas turísticas que se ubican en el Corredor de los 7 Lagos de Argentina (incluidas Villa Traful y Villa La Angostura) nacieron junto con la creación de los Parques Nacionales en dicha región, no sólo como una estrategia de poblamiento y como entes conservadores de la naturaleza respectivamente, sino también como estrategia de colonización, basada en el turismo, para afianzar la soberanía sobre esa porción del territorio.
- Villa La Angostura y Villa Traful poseen una tendencia económica prevalente hacia la mono productividad turística.
- La mayoría de las localidades de Canadá seleccionadas como casos de estudio, nacieron como economías basadas en la extracción de recursos, sobre todo la industria forestal, la producción de papel (pasteras) y la minería. En Nipigon y Red Rock la industria forestal ha decrecido y la pastera directamente ha cerrado sus puertas; es así que actualmente están tratando de diversificar sus empobrecidas economías a través del turismo y la migración de amenidad. Idéntica situación tiene Hinton, donde la actividad forestal prácticamente se ha retirado del lugar (no habiendo podido competir con grandes empresas forestales radicadas fuera de Canadá, como por ej., Brasil), y aprovechando que es puerta de entrada a los Parques Nacionales Jasper y Banff, está centrando sus esfuerzos en atraer recreacionistas y posibles migrantes de amenidad. Canmore es otra de las localidades que pasó de tener una economía extractiva (mina de carbón) a ser un destino turístico y de la práctica deportiva del esquí de fondo. En tanto Banff, ya consolidado como destino turístico indiscutible para aquellos amantes de la naturaleza, posee restricciones a la posible entrada de nuevos residentes (sólo las personas que puedan demostrar la necesidad de residir allí pueden formar parte permanente de la comunidad).

#### **1.d) Valle de Uco, Mendoza**

El Valle de Uco, Mendoza, presentado por Páez, M. P. (2012), es un destino emplazado en la cordillera de los Andes Argentina y es considerado como una de las regiones más importantes en vitivinicultura de la Región de Cuyo. Dicho centro turístico es receptor de migrantes de amenidad que buscan en él nuevos estilos de vida en un lugar diferente al de sus residencias. Bajo una lógica del capital privado, los desarrolladores generan en los centros de montaña especulación con respecto a los valores de la tierra, modificándola, fragmentándola y generando moviidades por parte de turistas hacia estos destinos. Los agentes inmobiliarios harán que las inversiones privadas ocupen entonces el lugar primordial para su desarrollo, serán los promotores de tierras y de espacios nuevos conocidos como desarrollos rururbanos.

De este modo, en el Valle de Uco se ha ido evidenciado la llegada de inversores extranjeros en busca de nuevos emprendimientos emplazados en urbanizaciones en áreas productivas.

Aparecen los countries temáticos del vino, de olivos y pequeñas chacras rurales o fincas de 1 a 5 has., donde la principal motivación es la posibilidad de poseer un viñedo propio junto a sus residencias, cultivo de vides, producción de vino y generación de marca propia.

A partir de estos productos urbanos, los desarrolladores inmobiliarios tienen un rol fundamental en la etapa de comunicación en cuanto a la promoción y divulgación de los mismos. Los desarrolladores como agentes intervinientes, van a utilizar estrategias de comunicación emitiendo un discurso en distintos medios, creando representaciones sociales tanto en turistas como en locales. Transforman así lo que los migrantes buscan -anhelos, sueños- en mercancía: producto a ofrecer. Estas representaciones como formas de pensar -percibir, imaginar y entender- y de crear la realidad social, tienen por finalidad transformar lo desconocido en algo familiar. (Maraschio, 2005).

### **1.e) Caviahue, Neuquén**

Otro caso particular es el de Sánchez, L., González, R. y Gallego, E. (2011), quienes en términos generales, refieren que es notoria la predisposición favorable de las autoridades locales y provinciales de los destinos turísticos de montaña hacia la radicación de nuevos pobladores, en algunos casos por medidas crediticias y/o impositivas. Moss (2006: 311 b) hace mención a la frase *el crecimiento es bueno* y ese es justamente el pensamiento predominante en los centros turísticos.

Uno de los impactos más importantes de este tipo de migración es el proceso de fragmentación de la tierra rural para desarrollar modelos de urbanización que se denominan ciudades difusas. Estos modelos separan y fragmentan las diferentes funciones de la ciudad, a diferencia de la ciudad histórica o tradicional, caracterizada por su carácter más compacto y diverso. En este nuevo modelo domina un patrón extensivo y autosuficiente, con procesos de fragmentación del suelo, loteos, y privatizaciones de los usos del suelo, hechos que favorecen que prevalezca un espíritu individualista, y poco sustentable (Souto González, 2006: 17).

Por cierto, se evidencian una serie de efectos negativos derivados de los procesos de migración de amenidad en el desarrollo turístico de Caviahue, que se entienden como propios de los destinos turísticos de montaña de la Norpatagonia, cuyo denominador común es la incapacidad del actual modelo de desarrollo turístico para actuar como dinamizador de competitividad y desarrollo local. Asimismo, las problemáticas detectadas en esta localidad en relación a su competitividad económica, ponen en evidencia una serie de inconvenientes relacionados con la rentabilidad de las empresas del sector turístico del destino en particular y de los destinos de montaña de la Norpatagonia Argentina en general.

La marcada estacionalidad de la demanda del destino, sumada a la falta de diversificación de su oferta turística, necesaria para potenciar e innovar productos-mercados capaces de atraer significativos flujos de demanda, promueve que las empresas del sector turístico, principalmente



los establecimientos hoteleros, operen con muy baja tasa de rentabilidad y en algunos casos bajo pérdidas. Este aspecto tiene una relación directa con los niveles de ocupación de los establecimientos de alojamiento de Caviahue, cuyo promedio anual no supera el 40%. De hecho, ningún destino del Corredor de Los Lagos supera una ocupación anual promedio del orden del 40%. Así, con estos niveles de ocupación resulta impensable generar tasas de rentabilidad empresarial mínimas que permitan a los inversores garantizar el recupero de su inversión, lo que ya de por sí habla de una situación crítica en cuanto a la rentabilidad del sector turístico en estos destinos (Otero et. al, 2008: 6).

Paradójicamente, y no obstante la situación descripta, se registra un aumento progresivo en la cantidad de arribos y pernóctes registrados en el destino así como en el crecimiento de las plazas de alojamiento. Por cierto, el aumento progresivo de la oferta de plazas de Caviahue es mayor que la cantidad de demanda que arriba al destino, lo que imposibilita que los establecimientos aumenten su nivel de ocupación y obliga a que compitan por la misma cuota del mercado de demanda, derivando en inconvenientes para generar rentabilidad, a causa del sobredimensionamiento de la oferta de alojamiento. Adicionalmente, se registra el hecho que gran parte de los inversores no tienen conocimiento y experiencia previa en el negocio turístico, y sólo en contados casos han realizado un estudio profundo y certero de las condiciones del mercado y de la prefactibilidad comercial y técnica de la inversión, lo que luego se traduce en limitantes en la puesta en marcha de los proyectos turísticos.

Frente a esta problemática que pone en riesgo la supervivencia de las empresas, los emprendedores del sector de alojamiento de Caviahue demandan al Estado municipal la necesidad de tomar medidas: en primera instancia no otorgando más lotes para la construcción de proyectos de alojamiento y obligando a quienes prestan el servicio sin su habilitación que regularicen su situación y/o se retiren del mercado, en virtud de no cumplimiento de la normativa provincial de alojamientos turísticos - según datos suministrados por la Secretaria de Turismo de la Provincia del Neuquén a diciembre de 2008 más del 30% aprox. de la oferta de plazas de alojamiento de Caviahue no está habilitada - . La mayoría de este tipo de alojamiento son viviendas de segunda residencia y cabañas que luego se alquilan para uso turístico sin cumplimentar los requisitos mínimos solicitados para ajustarse a la reglamentación.

Otra de las problemáticas que condicionan la competitividad del destino y de las empresas del sector, es la falta de diversificación de la oferta turística de Caviahue. El crecimiento de inversiones en el destino en el sector de alojamiento hotelero y extra-hotelero no se corresponde con la cantidad y calidad de inversiones en proyectos de servicios complementarios y de apoyo, necesarios para garantizar la cadena de valor del destino y su competitividad sustentable. Las condiciones de competitividad se ven limitadas por la baja calidad de prestación de los servicios de gastronomía, entretenimiento, transporte y otros servicios de apoyo y complementarios. Además, las condiciones del empleo turístico y la falta de recursos humanos locales calificados

para ocupar los puestos que demanda la actividad, son otros dos elementos claves que ponen en jaque la competitividad económica de Caviahue.

### **1.f) Corredor turístico Cerro Bayo, Villa La Angostura, Neuquén**

Otro caso particularmente interesante es aquel que presentan Domínguez de Nakayama, L. y Diez, R. N. (2011). Tal es así, que Villa La Angostura ha experimentado un gran crecimiento inmobiliario en estos últimos años, motivado principalmente por la llegada de nuevos residentes migrantes de amenidad, que se han instalado en la zona. Esto responde en su mayoría a inversiones para atender la demanda turística durante el invierno con el Cerro Bayo y en el verano por los atractivos paisajísticos naturales que posee, y asimismo para dar residencia a los migrantes de amenidad que se han instalado en la zona estos últimos años.

Este fenómeno ha generado ciertos cambios a nivel espacial, tales como la expansión de la ciudad hacia lugares -antes rurales- con riqueza espacial destacada, y la incorporación de nuevas amenidades o la ampliación de las existentes.

La localidad contiene un amplio abanico normativo, sea a nivel municipal, provincial y hasta nacional, que regula el uso de los recursos, la urbanización, entre otros. A la vez evidencian vacíos, desactualización o descontextualización, que para los inversores, resta claridad acerca de lo permitido o reglamentado. Existe regulación específica sobre el uso de los bienes de dominio público y está prescripto cómo debe ser el uso de los mismos, pero no es tan detallado en el caso de los bienes de dominio de los particulares. Estos vacíos o excepciones ponen en peligro especialmente la naturalidad de los espacios montañosos al quedar a disposición de proyectos y negocios inmobiliarios.

Existe una tendencia a desarrollar emprendimientos en la montaña, vinculados a la realización de actividades turísticas, en la cual los proyectos que se proponen, al diseñarlos, no contemplan la legislación vigente, sino más bien los deseos de intereses de desarrollo, no siempre evaluados mediante la factibilidad legal. Muchas veces se hace hincapié en la importancia de la preservación del recurso y del paisaje pero sin proponer un análisis y estudio fehaciente.

La propuesta presentada al Municipio en 2008 por Cerro Bayo S.A es amplia y muy contemplativa, con la proyección de equipamiento, instalaciones y servicios que pueden poner a Villa la Angostura en un destino de excelencia en el corto plazo; pero al ser de gran envergadura y en un espacio de naturaleza casi intacta, producirá inevitablemente efectos e impactos en el medio ambiente en el mediano y largo plazo. Es por ello que se cree necesario exigir rigurosamente el cumplimiento de las restricciones del dominio y la observancia de las normas que establecen el cuidado del medio ambiente; si es que se quiere preservar el recurso y favorecer el uso a las generaciones y futuras.

## **1.g) Región de los Lagos en la Patagonia Norte**

Una cuestión fundamental, que exponen González, R., Perini, M., Sánchez, L. y Mendieta, M. (2011), es el rol del Estado en destinos turísticos con migración de amenidad. Así, es preciso pensar que el Estado tiene una función indelegable en la promoción, formulación, puesta en marcha y sostenimiento de ventajas competitivas de un destino turístico. De este modo, en este texto se propone indagar sobre el rol del Estado en algunos de los aspectos que resultan cruciales para la Región de los Lagos en la Patagonia Norte, en términos de amenazas para el desarrollo local.

Asimismo, se identifican como factores críticos de competitividad en los destinos turísticos de montaña en la Norpatagonia Argentina, las decisiones respecto al desarrollo de determinados factores como: de soporte, de atracción y de dirección del destino, el desarrollo de instrumentos públicos de fomento a la competitividad microempresarial, concretamente a través de mecanismos genuinos de financiamiento e incentivo a la inversión, y los procesos de innovación de productos y procesos en los destinos de montaña.

Se consideran además otros factores críticos de competitividad vinculados a la dirección del destino y al rol del Estado que se evidencian en estos destinos, en concreto las limitaciones para concretar la implementación de planes de desarrollo y políticas públicas para incrementar la competitividad turística y aquellas necesarias para direccionar y establecer las oportunidades de inversión privada en turismo.

Por su parte, la falta de innovación repercute en la competitividad económica de los destinos con migrantes de amenidad, dado que la demanda no es repetitiva y sólo concurre al destino en épocas de temporada alta, donde existe una escasa oferta de servicios recreativos.

Los resultados de este estudio evidencian una serie de problemáticas vinculadas a la gestión del Estado, que condicionan la creación y sostenimiento de los factores de competitividad de los destinos turísticos de montaña con migración de amenidad. En este sentido, se proponen pautas para la definición de una agenda de intervención para la formulación y puesta en marcha de estrategias competitivas, basada en el diálogo y en la promoción de instituciones que incentiven una cultura de la cooperación y el desarrollo institucional que tenga como resultado la mejora de los factores de competitividad sustentable de los destinos turísticos de la Norpatagonia.

## **1.h) Tandil, Buenos Aires**

Si bien existe un conocimiento bastante aislado sobre la migración de amenidad en la ciudad de Tandil, hasta el momento no se hallan referencias precisas sobre estudios previos de viabilidad de emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros. Por eso, es un tema que presenta posibilidades de estudio.

Por su parte, Nogar, G. y Capristo, V. (2011), apuntan a que es posible enunciar nuevas ideas y dudas para la ciudad de Tandil, ya que se observan ciertas transformaciones territoriales que son impulsadas por actores locales, pero en forma simultánea en la apropiación turística de los territorios actúan actores no residentes, que priorizan su calidad de vida a través de la localización de un emprendimiento turístico.

Asimismo, pareciera ser que los territorios se re-construyen sobre la base de las necesidades y oportunidades socioterritoriales, ya que se observan vinculaciones entre los recursos existentes, los actores que los ponen en valor, las diferentes estrategias adaptativas y las migraciones dentro de un mismo contexto. Pero además, los actores ponen en valor el saber tradicional, más ciertas ventajas competitivas para desarrollar sus capacidades de adaptación e innovación, como respuestas a los cambios en la demanda de bienes y servicios.

Cabe aclarar, que después de la crisis del 2001, en Tandil se fue generando un crecimiento urbano hacia las zonas serranas generando impactos sociales, económicos y ambientales. Así, en los últimos años, la representación a nivel local y regional de Tandil como la "ciudad de las sierras" y "ciudad de la naturaleza", instauró un interés turístico que fue generando malestar en diversos sectores. Así, estas representaciones produjeron un fuerte proceso de especulación inmobiliaria y un boom de construcciones y nuevos emprendimientos que ocasionaron, tanto una fuerte presión sobre el ecosistema como un proceso de movilización y conflictividad social.

Por otro lado, se visualiza el reclamo del sector inmobiliario quienes reconocen a las sierras como un recurso turístico y fuente de trabajo, y además como un lugar de residencia. Por cierto, el escenario actual da cuenta de nuevas relaciones y articulaciones emergentes de nuevos grupos sociales, producto del proceso de migración de amenidad.

## **VIII. Marco Teórico**

### **1. Turismo y preservación de los recursos naturales**

El turismo es una actividad que comprende múltiples dimensiones (económica, social, política, cultural, medioambiental, etc), generando impactos en todos sus niveles organizativos (público, privado, individual y/o colectivo) de todos aquellos lugares que lleven a cabo esta actividad. Así, en la actualidad el turismo constituye un sector importante de la economía mundial, y si bien es sabido de los beneficios de esta actividad, al mismo tiempo éstas han producido alteraciones irreversibles e indeseables en el medio natural.

De ese modo, Marchena Gómez (1999), hace referencia en que la implantación de criterios y sistemas ambientales en los procesos de producción y gestión turística, no siempre han de suponer grandes inversiones o la adquisición de tecnologías muy complejas.

Se cree que proyectos con una gran infraestructura como complejos hoteleros, tienen más potencial para degradar los ecosistemas frágiles, que proyectos que intentan atraer turistas con intereses científicos o educativos, de bajo impacto sobre la naturaleza. Por esto, es preciso considerar el impacto visual y físico de los alojamientos, y se debe tratar específicamente el impacto de la infraestructura turística sobre los recursos valorizados por su panorama estético como bosques, sierras, senderos, cascadas, entre otros. Así, la planificación inicial deberá considerar la escala y capacidad de soporte de tales infraestructuras y posteriores actividades sobre los recursos naturales.

Por cierto, en los últimos años, diversos lugares turísticos de la Argentina han experimentado un notable crecimiento urbano debido a un nuevo tipo de migración de amenidad. Tal es así, que tanto este fenómeno, el cual trae aparejado las constantes construcciones hoteleras y extra-hoteleras, como así también la ausencia de estudios previos para conocer realmente la viabilidad de tales emprendimientos, están provocando efectos en el medio natural y social. Queda claro entonces, que el turismo con sus múltiples virtudes y defectos, es una actividad generadora de multitudes a nivel mundial.

A propósito de lo anterior, Marchena Gómez (1999: 54), enfatiza en la ordenación territorial y gestión turística municipal, siendo esto uno de los ítems primordiales sobre los contenidos básicos a integrar en el proceso de ordenación territorial de áreas turísticas. Es claro que la ordenación territorial y gestión sostenible de las áreas turísticas debe integrar el tratamiento de los siguientes aspectos:

- a) imagen del conjunto
- b) relación entre tipologías de implantación y vocación del territorio
- c) diseño apropiado

- d) densidades, adecuación de las infraestructuras y servicios
- e) adecuación al entorno paisajístico
- f) ordenación de los usos del suelo y de las zonas de transición (alrededores de los destinos y centros turísticos, o corredores si se trata de rutas).

Asimismo, es importante hacer hincapié en que la ordenación territorial y urbanística es, además un instrumento preventivo indispensable para la gestión ambiental ya que tiende a solucionar diferentes tipos de problemas tales como el desequilibrio territorial, los impactos ecológicos y paisajísticos derivados de la localización de infraestructuras y actividades en entornos inadecuados, la mezcla desordenada de usos, los déficits de infraestructura y equipamientos, los conflictos entre actividades y sectores, entre otros.

Entonces, y de acuerdo a los frentes de actuación más importantes que deben considerar los gobiernos, es conveniente insistir entre otras, en la ordenación del territorio, los espacios naturales y la gestión de la calidad ambiental.

Por su parte, Picardi de Sastre, M. Benedicto, G. Trifaró, N. Ilarri, M. L. Mansilla, M. (2002), en relación al turismo y el ambiente, hacen referencia a que es casi inconcebible que la explotación turística no altere las zonas de importancia ambiental o cualquier destino que involucre la relación hombre-ambiente.

Quizás aquí, y adicionalmente a las nuevas tecnologías que se desarrollen para no afectar el entorno, es importante apoyarse en estudios de impacto ambiental previos a la implementación de nuevos proyectos turísticos (desde infraestructuras hasta actividades turísticas), con miras de garantizar la preservación de los recursos naturales y la seguridad de los turistas y habitantes de las comunidades locales.

Por otro lado, Tarlombani da Silveira y Marcos Aurelio (2005), centran su atención en el significado del concepto de sustentabilidad y su uso indiscriminado, los beneficios del turismo sustentable y los obstáculos del mismo. Se puede decir que en ocasiones, este concepto se transforma en un slogan para justificar ciertas propuestas de desarrollo de la actividad turística en los países en desarrollo. Por esto mismo, se exponen algunas iniciativas enfatizando la utilización de determinados instrumentos y metodologías de gestión ambiental en el planeamiento de la actividad turística, como la Agenda 21, la Carta del Turismo Sustentable, el Código Ético Mundial para el Turismo, etc. Un paso importante es la puesta en práctica de un estudio de impacto ambiental, como método para desarrollar el turismo dentro de parámetros de sustentabilidad.

Sumado a esto último, es preciso decir que en la planificación de proyectos turísticos, se deben identificar alternativas y describirlas en términos ambientales, técnicos, económicos y sociales para aquellos que toman las decisiones. Asimismo, los impactos espaciales asociados con cada alternativa, su conveniencia bajo condiciones locales, y los requisitos institucionales,

de capacitación y de seguimiento ambiental, serán identificados y comparados con los recursos disponibles.

Es posible que se requieran varios planes para implementar un proyecto sólido de turismo. Tal es así, que podrían ser un plan regulador y un plan de control de contaminación, posibilitando la incorporación de objetivos ambientales a comienzos del proceso de elaboración. La planificación integrada es especialmente ansiada para los proyectos de turismo.

De igual manera, la ubicación de las instalaciones es un factor principal, no sólo para el proceso de desarrollo turístico, sino para atender impactos adversos, incluyendo degradación o pérdida de recursos naturales y culturales. Por cierto, la ubicación no debe basarse en la sierra más hermosa o la vista panorámica más majestuosa, sino que debe resultar de un examen crítico de varios sitios alternativos, con el fin de evitar seleccionar sitios inadecuados para tales establecimientos turísticos.

## **2. Las movilidades del turismo y la migración de amenidad**

Se sabe que en la decisión de migrar hay que reconocer dos momentos; el primero, dejar el lugar de residencia habitual y el segundo, adoptar uno nuevo, distinto del anterior. Así, el estudio de la Migración de Amenidad muestra que, las causas de ambas decisiones son semejantes a las de cualquier migración, tales como descontento con el propio lugar y expectativas de obtener una mejor calidad de vida para la segunda.

De este modo, los componentes de la definición dan lugar a la existencia de otras características de este fenómeno migratorio (Nakayama y Marioni, 2007: 64).

- ✓ La elección del destino recae generalmente sobre una localidad bastante conocida, situada dentro del país (otra localidad de la misma provincia u otra provincia). Son raros los casos de personas que han atravesado el océano para migrar, y en esto se diferencian notoriamente de quienes vinieron hacia América en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX.
- ✓ La elección de una localidad turística connota fuertemente la actividad de los migrantes en el destino: si reciben fondos de sus lugares de origen, viven como si fueran turistas permanentes; si deben generarlos en el lugar de destino, se dedican a actividades relacionadas con el comercio o los servicios turísticos.
- ✓ La fortaleza relativa de sus capitales económico y social, les permite aspirar a jugar, casi inmediatamente, roles protagónicos en los destinos.

Asimismo, Domínguez de Nakayama y Marioni (2007: 108), expresan por medio de dos modelos bien diferenciados la migración de amenidad, uno se refiere a factores mensurables y el otro a factores no mensurables. Al mismo tiempo establecen que la migración se constituye por

un número significativo de decisiones individuales que, sumadas, producen efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de las ciudades destino. Entre las causas de tomar decisiones en forma voluntaria, las teorías tradicionales (predominantemente económicas) expresan la función de migración como (Hatton y Williamson, 2004):

$$D_i = W_{fi} - W_{hi} - Z_i - C > 0, \text{ donde}$$

$D_i$  “representa la decisión del individuo de migrar”

$W_{fi}$  “los ingresos de dicho individuo en el país de destino”

$W_{hi}$  “los ingresos de dicho individuo en el país de origen”

$Z_i$  “el diferencial compensador del individuo a favor del origen”

$C$  “el coste directo de la migración”

El modelo anterior es aplicable en los casos en los que la decisión obedece a factores mensurables, tales como mayores salarios, mayor rentabilidad, menor riesgo de desvalorización de activos, etc.

Por otra parte, la migración de amenidad, tiene como razón principal del desplazamiento “la búsqueda de una mejor calidad de vida”. Ello obliga a saber qué componentes se consideran necesarios para tenerla o adquirirla, aunque rara vez una decisión de migrar se toma pese a la desventaja económica del destino.

El modelo de Hatton y Williamson (2007: 109) parece aplicable a la migración de amenidad, pero sólo parcialmente ya que aún no se poseen herramientas metodológicas suficientes para atribuir valores a  $Z_i$ , o a un nuevo factor que se podría llamar (+)  $Y_i$ , el cual representa el “diferencial positivo del individuo a favor del destino” como calidad ambiental, valor escénico, percepción de seguridad personal. De esta manera, la función de migración respondería al siguiente modelo:

$$D_i = W_{fi} - W_{hi} - Z_i + Y_i - C > 0, \text{ donde}$$

$D_i$  “representa la decisión del individuo de migrar”

$W_{fi}$  “los ingresos de dicho individuo en el país de destino”

$W_{hi}$  “los ingresos de dicho individuo en el país de origen”

$Z_i$  “el diferencial compensador del individuo a favor del origen”

$Y_i$  “el diferencial positivo del individuo a favor del destino”

$C$  “el coste directo de la migración”

Una cuestión adicional es su dificultad para medirla, porque muchos de los migrantes son temporales o de retorno; además porque no existe sistema alguno de control obligatorio para las migraciones interregionales dentro del país; y porque los cambios de domicilio no son tomados como obligatorios por los migrantes o por otras causas.



## 2.a) Movilidades del turismo

Según lo establecido por Otero, A. y González, R. (2009: 79), resulta interesante destacar que las movilidades del turismo no pueden ser analizadas separadas de la consideración de un complejo conjunto de movilidades. Los destinos turísticos solo pueden y deben ser analizados e interpretados como sistemas complejos donde se produce una intersección de múltiples movilidades. Son lugares en los que el desarrollo turístico construye puestas en escenas que promueven otras movilidades y desmovilizaciones. Por tanto, es dable identificar en los destinos de montaña superposiciones entre las movilidades propias del turismo y aquellas generadas por otras actividades económicas, profesionales, o bien por los propios movimientos migratorios desde y hacia los destinos turísticos de montaña (Sheller, en: Sheller y Urry, 2004). Los destinos turísticos de montaña, lugares puestos en juego, pueden ser concebidos como lugares que son económica, política y culturalmente producidos, a través de la red de múltiples movilidades de capitales, personas, objetos, signos, y también de información (Sheller y Urry: 6).

Además, el carácter global de las movilidades del turismo implica un movimiento consumista de cuerpos, imágenes e información. Como resultado de estas movilidades, los lugares comienzan a ser consumidos a medida que son visitados o elegidos como nichos de mercado. Pero, en muchos casos estos destinos turísticos se convierten en lugares llenos de sentimientos de decepción y frustración, cuando las expectativas de desarrollo personal, las puestas en juego previamente imaginadas, no pueden cumplirse (Sheller, en Sheller y Urry: 15).

Por su parte, García Lozano, J. Gómez García, J. Muñoz Sánchez, E y Solana Ibañez, J. (2001: 374), hacen referencia como la Teoría del Capital Humano permite construir modelos que explican ajustadamente los tamaños y sentidos de los flujos migratorios. Asimismo, estos modelos mejoran su poder explicativo cuando incorporan entre las variables explicativas el capital humano. Entre las consecuencias de la migración se refieren a:

- ♣ aumenta la población de unas regiones y disminuye en otras.
- ♣ los migrantes pueden ser personas no representativas de la población, no sólo en función de la edad, sexo, clase social y otros, sino también en ambición, miedo al riesgo, acceso a la información, capital humano, etc.
- ♣ la migración afecta las características de la población de origen y destino.
- ♣ los movimientos alteran el equilibrio de oferta y demanda en los mercados laborales, con efectos sobre los precios, salarios, desempleo y/o crecimiento de empleo, etc.
- ♣ la movilidad no depende de cualquier tipo de desigualdad espacial, sino de la que se produce para unas condiciones dadas de los potenciales emigrantes, en especial su capital humano.

- ♣ los flujos migratorios pueden influir también en el desarrollo regional a través de su efecto sobre las dotaciones regionales de capital humano.

Por otro lado, Zunino, H. e Hidalgo, R. (2010: 2), mencionan que el *“proceso de migración de amenidad es un fenómeno de contra-urbanización (migración ciudad-campo) y que ha sido analizado recientemente en varias regiones montañosas del mundo, como Estados Unidos, Canadá, Costa Rica, Argentina, los Alpes Europeos, Noruega, Suecia, Filipinas, Australia y Nueva Zelanda”*. Así, existen estudios específicos sobre la dinámica inmobiliaria-residencial de estos espacios singulares, donde el atractivo natural y cultural está en el centro de la motivación o factor de atracción que el lugar ejerce sobre el proceso de cambio de residencia.

Asimismo, Zunino, H. e Hidalgo, R. (2010), agregan que existe una visión mayoritariamente crítica respecto a este proceso, en tanto se afirma que afecta el carácter de los asentamientos turísticos receptores, pues los migrantes buscarían replicar costumbres urbanas y acceder a servicios ofrecidos sólo en las grandes metrópolis, tensionando el tejido social, cultural y ambiental del lugar de acogida. Bajo esta lógica, los espacios sujetos a migración de amenidad irían, necesariamente, transformándose gradualmente en espacios de consumo de productos e imágenes, resultando finalmente los recursos agotados por la degradación del paisaje y atributos naturales, menoscabando también la cultura local y afectando el tejido socio-cultural preexistente. Además, todos estos destinos están condenados a transformarse en meros espacios de acumulación y reproducción de una sociedad consumista.

De igual forma, Zunino, H. e Hidalgo, R. (2010), añaden que se trata al migrante de amenidad como una unidad social homogénea, desconociendo las distintas tipologías de migrantes existentes; mientras que muchos pueden migrar para satisfacer necesidades placenteras, otros lo pueden hacer por motivos existenciales que van más allá del simple consumismo de las amenidades existentes. Es por esto que es necesario considerar la posibilidad que los migrantes de amenidad pueden ser fuentes de innovación cultural, social y política, pero al mismo tiempo los riesgos existentes en los destinos turísticos se refieren a intereses inmobiliarios, corporativos e institucionales, considerados como poderosos interesados en aumentar la dinámica de acumulación capitalista.

Por su parte, Domínguez de Nakayama y Marioni (2007: 109), refieren que en casi ningún estudio se considera a la migración como producto de “atracciones positivas”. En casi todas las investigaciones se examina el fenómeno migratorio como una respuesta forzosa a condiciones ambientales desfavorables. En los últimos años se ha generado un nuevo tipo de migración asociada al fenómeno turístico, la llamada migración de amenidad, siendo que este fenómeno produce efectos importantes en la configuración de la personalidad colectiva de los destinos turísticos.

Además, en los destinos turísticos de montaña, este fenómeno origina procesos demográficos y sociales permitiendo comenzar a comprender cómo impacta en la configuración

sociocultural de las poblaciones destinos, en el estilo relacional de residentes y migrantes y en la gestión de las políticas para la sustentabilidad del desarrollo local.

Por su parte, Hjalager, A. (1997, en Otero, A. y González, R. 2012: 6), argumenta que existe una tendencia de asociar la innovación sólo con la invención o la creación de nuevos productos y eso limita nuestras posibilidades de comprender el potencial de la innovación en el sector. Además, plantea que este es sólo uno de los diversos tipos de innovación. Las innovaciones incluyen cualquier cosa que genere mejoras en las experiencias de nuestros visitantes, y pueden variar en un espectro que va de grandes inventos, a cambios o adaptaciones a nuestros productos actuales.

Cabe agregar que, González, M. y C. León (2010:70) definen la “*innovación turística como todo cambio basado en el conocimiento, que genera valor económico y social para la sociedad de destino*”.

De esta manera, la innovación puede darse de diversas maneras, González, R. y Otero, A. (2012: 3), pero todas ellas comparten tres elementos comunes:

- a) *creatividad,*
- b) *un enfoque para solucionar los problemas, y*
- c) *nuevas formas de pensar.*

## **2.b) Migración de Amenidad**

Lo que marca la diferencia entre la Migración de Amenidad y las otras migraciones, es el ámbito de libertad decisoria en la cual se desenvuelve. Richmond (1995) distingue entre migración reactiva y proactiva e incluye dentro de la última a la que se produce como respuesta a condiciones ambientalmente agradables. Pero no es fácil dejar, en forma permanente, el propio lugar de residencia. Es necesario que haya causas de desagrado que impulsen a abandonarlo aún dentro del marco de la más amplia libertad de decisión. Teniendo en cuenta lo expresado por la División de Población de las Naciones Unidas (1997), los factores ambientales (en el más amplio sentido, como condiciones objetivas, externas al sujeto) que inciden sobre la decisión de abandonar el propio territorio pueden ser:

- a) *Disminución de los ingresos promedios o pérdida de la capacidad de compra.*
- b) *Riesgo personal (inseguridad, temor de sufrir agresiones contra la vida o la propiedad)*
- c) *Valor social atribuido al ambiente, haciéndolo menos saludable y placentero.*

De esta manera, uno de los principales estudiosos de este tema es Moss Laurence (2006: 9), quien hace referencia que la *“migración de amenidad es el traslado permanente o temporal de personas a ciertos lugares, debido a los atributos reales existentes o a la percepción subjetiva de éstos y que tiene por objeto aprovechar la mejor calidad ambiental existente y la diferenciación cultural con el lugar de destino”*. Además, en *“Amenity migration to mountain regions: Current knowledge and a strategic construct for sustainable management”*, (2003), agrega que la migración de amenidad se ha hecho una fuerza importante para el cambio de altos sitios de amenidad no metropolitanos en el mundo entero. Aquí el foco está sobre estos sitios en las regiones de montaña que atraen a residentes permanentes y de media jornada debido a sus concentraciones relativamente ricas del entorno restante natural de la tierra y la cultura diferenciada.

Las migraciones por amenidad (Moss, 2006) o migraciones por estilos de vida (McIntyre, 2011) se dan en el marco del fenómeno más complejo del pos turismo, que puede ser definido en términos generales como un proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos, que incluye nuevas estrategias residenciales de la población activa y retirada que en la forma de migrantes de amenidad, se esparcen en los destinos turísticos.

Asimismo, migración de amenidad, migración por estilos de vida, turismo residencial; variados son los apelativos que recibe esta migración inversa que siempre se caracteriza por la búsqueda de un medio ambiente, una calidad de vida imaginada y una sociabilidad de la vida de vacaciones como parte integral de la vida cotidiana (Bourdeau, P, 2008). El migrante de alguna manera *“elige”* cómo se relaciona con una y otra versión del territorio. Esto nos lleva a pensar nuevamente en las nociones de *“estilos de vida”* en la sociedad contemporánea.

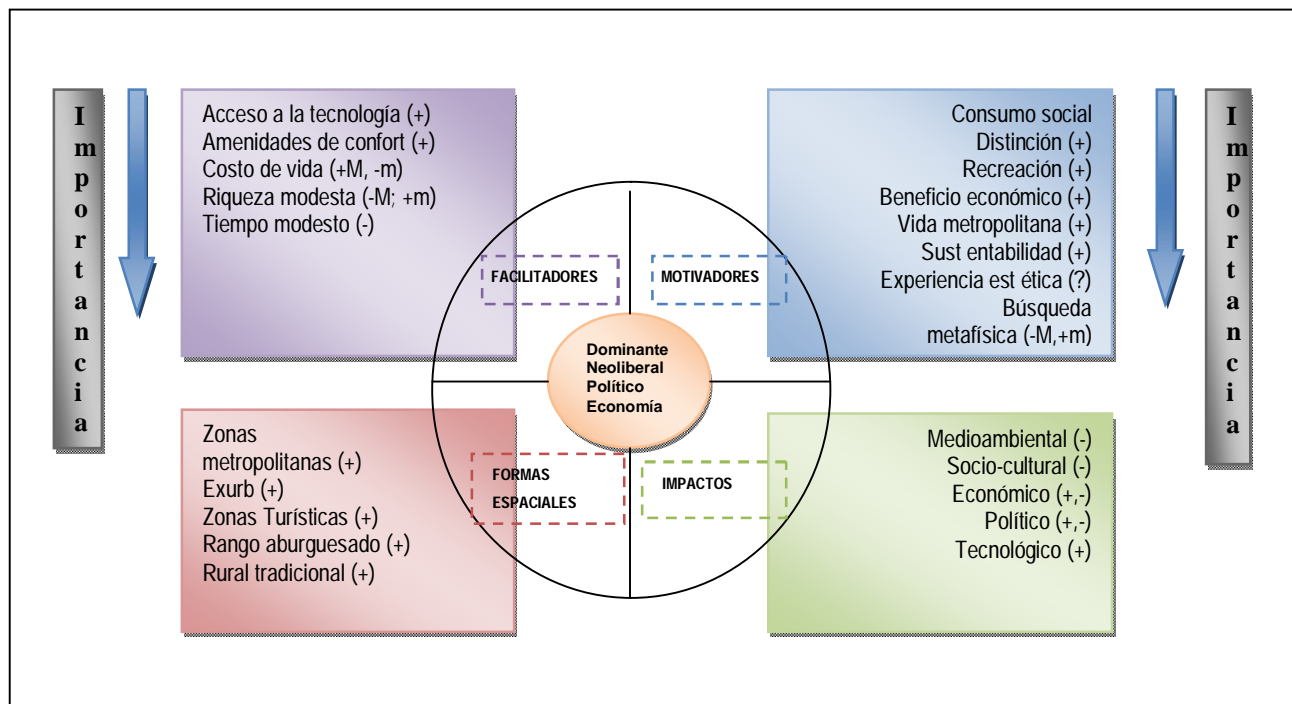
De este modo, siguiendo a Glorioso, R.S. y Moss, L.A.G., (2012: 17), son quienes expresan que la migración de amenidad significa además una oportunidad y una amenaza para el sostenimiento de la integridad de los sistemas ecológicos y las comunidades de esos destinos. Sin embargo, sus efectos negativos han sido considerables, con degradación del medio ambiente natural y sus sistemas ecológicos y el debilitamiento de las culturas locales y sus sistemas sociales.

Por cierto, y aunque esta migración haya traído ventajas a regiones de montaña, con excepciones, su resultado característico hasta el momento ha sido una degradación de ecologías de montaña con una mezcla compleja de resultados positivos y negativos socioculturales y económicos. Se cree que las ventajas de migración de amenidad pudieran ser mayores, si este fenómeno fuera mucho mejor entendido y manejado para la sostenibilidad ecológica, y al mismo tiempo se podrían reducir sus efectos presentes negativos.

Además, Glorioso, R.S. y Moss, L.A.G., (2012), hacen referencia a la *“migración de amenidad”* sobre todo como un constructo del fenómeno social complejo y multidimensional, y en algunos lugares como un movimiento social. De esta forma, este modelo (*Figura N° 1*) se centraliza en explicar la migración de amenidad tal como se manifiesta en el campo y en sus

asentamientos humanos, a fin de mejorar su gestión para el desarrollo socio-cultural y la sostenibilidad ambiental y económica.

**Figura N° 1: Constructo de Migración de Amenidad (con valores aproximados al 2012)**



**Nota:** (+) = factor / tipo de refuerzo y / o aumento;

(-) = factor / tipo de debilitamiento / decreciente;

(M) = la mayoría de los migrantes de amenidad;

(m) = minoría de los migrantes de amenidad;

(?)= condición incierta. La importancia de los factores facilitadores y motivadores disminuye de arriba hacia abajo en las dos listas.

“EXURB”: Término que hace referencia a extra-urbano, cinturón de comunidades prósperas más allá de los suburbios que actúan como ciudades dormitorio de un área urbana. Muchas comunidades extra urbanas son ciudades dormitorio, pero no todas las ciudades dormitorio son espacios considerados ex-urbanos.

**Fuente:** Glorioso, R.S. & Moss, L.A.G. (2012) *Origines et développement du concept de migration d'agrément*. In: Daller, J. F., Bourdeau, P., Martin, N. (Eds.) *Du tourisme à l'habiter: la migration d'agrément*, L'Harmattan, Paris.

La definición de Moss aporta elementos valiosos para identificar condiciones que identifican y caracterizan el proceso de migración de amenidad (Nakayama & Marioni, 2007: 63):

- *Es migración*, en tanto existe un abandono del lugar de residencia habitual para adoptar otro nuevo;
- *Los migrantes fueron antes turistas*, que vivenciaron por unos días el ambiente del lugar y decidieron en memoria de esas vivencias;
- *Los migrantes se asientan en su nuevo destino con la idea de permanecer.*

En cuanto a los efectos, los estudios sobre migración señalan frecuentemente que las corrientes migratorias inciden en forma favorable tanto en las historias personales como en los lugares de destino. Es interesante destacar que si bien no se observan políticas migratorias nacionales a favor de los Migrantes de Aménidad, es notoria la predisposición favorable de las autoridades locales y provinciales de los destinos turísticos hacia la radicación de nuevos pobladores, en algunos casos por medidas crediticias y o impositivas. Moss (2006: 311) hace mención a la frase “el crecimiento es bueno” y ese es el pensamiento predominante en los centros turísticos. En los noticieros se compete por haber logrado, cada año, el mayor crecimiento en metros cuadrados, en plazas de alojamiento, en número de turistas, pero todavía no se llevan registros que relacionen el crecimiento con los indicadores de sostenibilidad ambiental.

Se podría inferir que el éxito logrado por las primeras corrientes de inmigrantes ha generado sucesivas corrientes a lo largo de las décadas, y en la actualidad se están observando efectos no deseados por sus protagonistas. En general sucede que los pobladores nativos o antiguos migrantes de aménidad, en el proceso de construcción de sentido sobre el cual se basa la identidad de su territorio, está orientándose hacia el individualismo y el debilitamiento de la solidaridad y la institucionalidad.

Por su parte, González, R. (2011: 4) menciona que la investigación sobre la migración ha avanzado en una fase descriptiva, y que a través de la consideración de distintos casos como en Argentina, Australia, Filipinas, Sudáfrica y ciertas regiones de Europa occidental (Moss, 2006: 309), permitió construir un perfil preliminar de este patrón, que incluye cuatro fases de desarrollo a partir de los cambios sufridos en estas poblaciones:

- 1) *emergente*,
- 2) *en desarrollo*,
- 3) *madura*,
- 4) *para llegar a una fase final de bifurcación, ya sea de auto sostenimiento o de declinación.*

El esquema incluye la consideración de una serie de características claves en cada fase, correspondiente a cuatro categorías tales como socioculturales, económicas políticas, ambiental y de patrón de uso del suelo.

También, González, R. (2011), agrega que aunque permite apreciar las diversas fases de desarrollo, para poder analizar la situación de un destino, la restricción de este esquema es que no deja de ser una abstracción, basado en la información disponible, que aún es muy limitada, globalmente, y que por tanto constituye una dificultad para comparar situaciones a nivel local, nacional e internacional. Un primer perfil de la evolución de este modelo muestra cinco fases de desarrollo:

- 1) *Inicio*: La población local les da la bienvenida y los líderes locales también, bajo la premisa “el crecimiento es bueno”. Costos mínimos.
- 2) *Desarrollo*: Comienzan los problemas por el incremento acelerado del valor de la tierra. El costo de vida comienza a incrementarse. Aparecen algunos debates sobre los efectos de la migración de amenidad, pero los líderes locales son “pro crecimiento”. Se dictan las primeras normas sobre uso del suelo, tendientes a controlar el crecimiento.
- 3) *Madurez*: Los migrantes de amenidad desplazan de las áreas centrales a los locales. Los recursos comunes como suelo y agua soportan el crecimiento afectando áreas periféricas. Hay tensiones sociales, porque el poder de los desarrolladores se impone sobre las regulaciones. Algunos migrantes de amenidad son electos para cargos decisorios locales.
- 4) *Auto-sostenimiento*<sup>2</sup>: Como reacción a la tendencia anterior, se desarrollan planes sociales que procuran una mayor equidad social, se incorporan tecnologías de mayor rendimiento y eficiencia y programas de recuperación ambiental, tratando de hacer un efectivo uso de los recursos. Los líderes políticos están más calificados e informados y se propicia un mayor involucramiento de la comunidad.
- 5) *Declinación*: Sucede cuando no se han tomado medidas del apartado anterior. La provisión de servicios es colapsada por la demanda y se perjudican en mayor medida los sectores de bajos ingresos. El turismo de masas se desarrolla con rentabilidad decreciente. Los valores de la propiedad se estancan y luego disminuyen. Los líderes locales siguen siendo “pro-crecimiento”, junto a los desarrolladores inmobiliarios. Se intensifica el *stress* ambiental. Esta fase es la menos precisa ya que no existe información importante para poder caracterizarla.

Resulta interesante agregar que The Chinook Institute for Community Stewardships (2005; citado en González, R. 2011: 81), en una investigación cuyo caso de estudio fue Alberta, Canadá; define que las amenidades que buscan las personas que deciden mudarse a localidades más pequeñas, varían de acuerdo a las percepciones y valoraciones que éstos hagan en función de sus necesidades; generalmente los aspectos decisivos incluyen:

- ❖ Un ambiente saludable que incluye aire limpio y agua limpia.

---

<sup>2</sup> *Sustaining* en el trabajo de Moss

- ❖ Entorno de pequeños pueblos, con un tranquilo ritmo de vida, menos tráfico, menos ruido y una comunidad amigable más comprensiva y socialmente más cohesiva.
- ❖ Bajos impuestos.
- ❖ Menos crimen y más seguridad.
- ❖ Mejores escuelas.
- ❖ Más espacios abiertos.
- ❖ Creciente acceso a oportunidades recreativas en áreas naturales con espacios abiertos y vida silvestre.

## 2.c) Migración por estilos de vida

Por su parte, McIntyre, N. (2011), hace explícito que la “*migración por estilos de vida*” se ha utilizado para indicar la nueva ubicación de las personas, ya sea dentro de un país o a través de fronteras internacionales, motivados principalmente, aunque no exclusivamente, por cuestiones referidas a la calidad de vida (Benson & O'Reilly, 2009; McIntyre, 2009). Este autor continúa y agrega que la investigación en esta área ha abarcado una variedad de migrantes en continua expansión, incluyendo los jubilados (King, Warnes, y Williams, 2000), los propietarios de segundas residencias (McIntyre, Williams, y McHugh, 2006), los estilos de vida de emprendedores (Shaw y Williams, 2004; Stone y Stubbs, 2007) y los “refugiados urbanos” (Loeffler y Steinecke, 2007). Este fenómeno se construye por lo general como una manifestación del movimiento de *contraurbanización*<sup>3</sup> (Berry, 1976; Mitchell, 2004), en diversos grados y en diferentes momentos, al final del siglo XX y en el principio de este siglo.

Algo bastante interesante que agrega McIntyre, N. (2011: 35), es que este énfasis en la migración y la contraurbanización plantea dos problemas para arribar a una claridad conceptual. La primera es que el término *migración* se centra en el debate sobre *la movilidad de las personas*, lo que deja de lado la amplia gama de otras *movilidades* (Urry, 2000; Sheller y Urry, 2006) o *flujos* (Castells, 2000; Appadurai, 2008) asociadas con esta reubicación voluntaria, incluyendo los movimientos de capital, información, conocimientos y habilidades que acompañan a la migración. En segundo lugar, el énfasis en el redescubrimiento y la colonización de áreas rurales es problemático en la medida en que deja de lado el flujo a contracorriente de las grandes áreas urbanas, de las élites profesionales y de directivos, atraídos tanto por cuestiones de estilo de vida como por las oportunidades de empleo (Castells, 2000; Perlik y Messerli, 2004). Este autor, sostiene que esta omisión ha limitado el análisis teórico integral de este fenómeno y sus implicancias más amplias (McIntyre, 2012, en Otero y González, 2012).

Además, McIntyre expone que en el desarrollo de una tipología de migrantes por estilo de vida es necesario en primer lugar, reconocer que la migración puede ser temporal / cíclica o

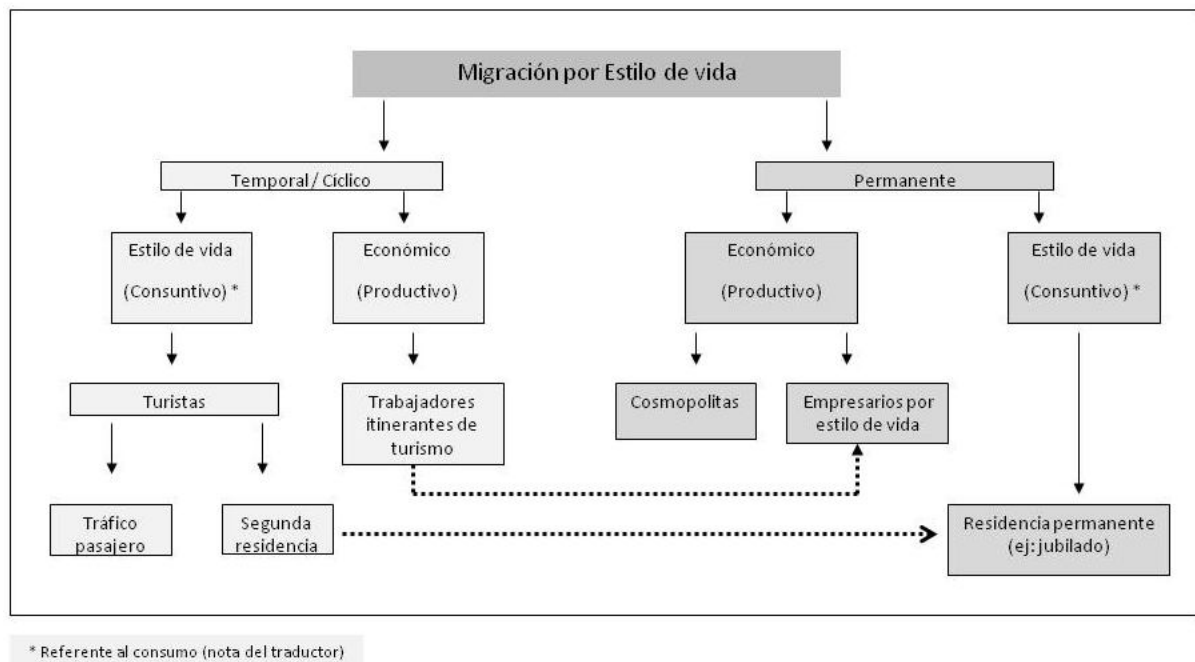
---

<sup>3</sup> Nota del Traductor: *Counter-urbanization*, en inglés, en el original: el movimiento de personas y lugares de trabajo fuera de las grandes ciudades ya sea en pequeños pueblos, villas o áreas rurales. (<https://www.tiscali.co.uk/reference/encyclopaedia/hutchinson/m0034729.html>)



permanente, y en segundo lugar, que es probable que sea motivado por alguna combinación de intereses económicos y de estilo de vida (McIntyre, 2012; citado por Otero, A. y González, R. 2012). (Figura 2).

**Figura N° 2: Una tipología de Migrantes por estilo de vida  
(Adaptado de McIntyre, 2009; Williams & McIntyre, en edición)**



**Fuente,** McIntyre, N. (2009). Re-thinking amenity migration: Integrating mobility, lifestyle and social-ecological systems.

La Figura anterior, hace referencia que para aquellos motivados principalmente por el estilo de vida (motivación consuntiva) las consideraciones incluyen dos grandes grupos:

- aquellos que deciden mudarse de forma *permanente*, tal vez cercanos a la jubilación (Williams, Kings y Warnes, 1997; Williams et al, 2000), a un lugar que promete un estilo de vida deseado; y
- los migrantes *cíclicos / temporales*, como los turistas y propietarios de segundas residencias (Hall y Muller, 2004; McIntyre, et al, 2006).

Esta tipología simplifica lo que es a menudo una mezcla compleja de movimientos, ya que se argumenta, es evidente que muchos jubilados y otros migrantes permanentes circulan entre el nuevo hogar y su antigua región o país donde vivían, para visitar a familiares y amigos y / o para escapar de las inclemencias cíclicas del tiempo (Williams et al, 2000; Tate-Libby, 2010).

El turista de segunda residencia acumula una historia de propietario a través de las repetidas visitas a un destino específico. Algunos autores (por ejemplo, Stewart, 2001; Tuulentie, 2006,

citado por McIntyre, 2012) han indicado que las experiencias turísticas pueden llevar a la compra de una segunda residencia y quizás con el tiempo a residir de manera permanente.

El otro grupo que identifica esta tipología está dado por aquellos migrantes motivados por una mezcla variada de consideraciones económicas y estilos de vida, pero con una inclinación hacia las primeras. Estos incluyen a los cosmopolitas: con alta movilidad, bien educados, las ricas élites gerenciales (Castells, 2000; Gustafson, 2006) y una parte importante de personas dedicadas al sector turismo, incluyendo trabajadores itinerantes estacionales (Adler & Adler, 1999) y emprendedores por estilo de vida (en Stone & Stubbs, 2007; Carlsen y Morrison, sin fecha).

Pero es sin dudas McIntyre (2009; 2012, en González, R. 2012) quien propone una definición y un desarrollo conceptual inclusivo de las variadas formas que asumen estas movilidades, y prefiere denominar al fenómeno como migración por estilos de vida. El argumento fundante para sostener esta definición es que *“no sólo la definición remite a los objetos de atracción (las amenidades), sino también y sobre todo a los objetivos finales de la reubicación, en definitiva a la búsqueda de una mejora o el cambio de estilo de vida y posiblemente la redefinición de sí mismo”* (McIntyre, 2009: 4). La mejora de la calidad de vida no implica en general sólo “vivir mejor”, sino que se asocia a la idea de vivir una experiencia que permita a estos migrantes “sentirse mejor”. Esa noción de búsqueda concuerda con la afirmación de O’Reilly y Benson (2009: 3), *“en la migración por factores de estilo de vida se trata de huir, huir de alguna parte y de algo, y al mismo tiempo huir para encontrarse y acceder a una nueva vida”*.

## **2.d) Problemas y Contradicciones de los procesos de migración de amenidad**

Otero, A. y González, R. (2012: 7), hacen referencia que es usual reconocer una contradicción manifiesta entre el discurso oficial de los agentes a cargo del desarrollo turístico en destinos de montaña, y por ende también del rol del Estado local, que promueve y fomenta siempre que sea posible la llegada de nuevas inversiones y con ellas la aparición de nuevos migrantes por amenidad como aspectos siempre positivos del desarrollo, sin llegar a visualizar, o bien tapando los efectos negativos cruciales para estos destinos en términos de su crecimiento social y económico.

Asimismo, hoy en día es común encontrarse con un modelo de ciudad consumista, también en términos territoriales, donde la idea de un centro de la ciudad desaparece y en su lugar aflora una sucesión de espacios anónimos. El resultado es la proliferación de un modelo de ciudad difusa, tal vez uno de los cambios más significativos que se pueden ver en el nuevo entorno urbano de los destinos de montaña de Argentina hoy en día.

De esta manera, estos modelos de urbanización denominados ciudades difusas, separan y fragmentan las diferentes funciones de la ciudad, a diferencia de la ciudad histórica o tradicional, caracterizada por su carácter más compacto y diverso. En este nuevo modelo domina un patrón extensivo y autosuficiente, con procesos de fragmentación del suelo, loteos, y privatizaciones de

los usos del suelo, hechos que favorecen la prevalencia de un espíritu individualista, y poco sustentable (Souto González, 2006). Así, esta “countrización”, aun poco estudiada, ha alcanzado ya a muchos de estos destinos de montaña, ofreciendo condiciones de seguridad y aislamiento necesarios para estos nuevos migrantes cosmopolitas. Otero, A. y González, R. (2012: 8).

Actualmente, el mundo global dejó de tener como principal eje de crecimiento y especulación al sector fabril, trasladándose ahora el énfasis hacia los negocios inmobiliarios, que constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de espacios y las sociedades del mundo contemporáneo (Xavier Pereira, Paulo C. e Hidalgo, R, 2008: 8, en González, R. 2012). La industria inmobiliaria, que en el pasado operaba con carácter local, ahora pasó a hacerlo a escala mundial, por lo que los principales inversores tienen una aproximación internacional a la inversión inmobiliaria, lo que tiene impactos sobre las estrategias, los valores y los mercados (De Mattos, C; 2008: 28).

De este modo, lo anterior lleva a pensar si se trataba en realidad del desarrollo turístico o más bien de lo que hace unos años se comenzó a denominar la “*sombra del turismo*, que oculta intereses foráneos que promuevan una larga lista de nuevos apropiamientos territoriales, simbólicos y físicos, y donde el turismo puede ser considerado como un benefactor de los bienes raíces, con gran fuerza de especulación”. Por cierto “se encuentra que detrás del turismo se agazapan las fuerzas de la especulación inmobiliaria, que encuentran en el turismo un adecuado pretexto para desarrollar operaciones mercantiles que promueven y que son su verdadero interés”. González, Otero (2012: 8).

Cabe agregar que en esta sombra, el turismo implica la personificación de unas puestas en escena en las que las movilidades no son una liberación o escape de formas identitarias más o menos estables, sino más bien la reproducción y el refuerzo de inequidades, al promover una reiteración y profundización de la fragmentación social de los lugares puestos en juego (Sheller y Urry, 2004; González et al, 2009).

Además, González, R. Otero, A. Nakayama, L. y Marioni, S. (2009: 75), hacen hincapié en las distintas movilidades que el turismo genera, construyen y deconstruyen los destinos turísticos que, como lugares de juego, compiten en el mercado de viajes para ser sustentables en el largo plazo. Asimismo, y cumpliendo este rol, los gestores de las políticas turísticas de los destinos en la mayoría de los casos se focalizan en generar condiciones para atraer inversiones a cualquier costo. Se genera así un nuevo tipo de movilidad, ya no de turistas, sino de personas que desean una mejor calidad de vida y encuentran distintos tipos de desarrolladores de sus anhelos. El fenómeno de migración de amenidad puede ser interpretado entonces como una sombra, ya que las movilidades que produce son regresivas en términos de desarrollo local.

Entre las diversas problemáticas y contradicciones que se presentan en el desarrollo de centros turísticos de montaña producto de la migración de amenidad, se destacan los siguientes:

- sobredimensión de la oferta hotelera / extra hotelera frente a la demanda turística;

- el famoso “efecto espejo y ciudad difusa”: traen consigo el anterior modo de vida urbana;
- operación inmobiliaria como pretexto turístico (mayor población espontánea y confusa, carencia de normativas sobre uso del suelo, especulación inmobiliaria y ausencia de perfil cultural y socioeconómico);
- los desplazamientos y sombra del turismo: residentes comienzan a experimentar desmovilizaciones de diverso tipo, tales como antiguos pobladores se desplazan hacia áreas periféricas; desplazados de los recursos como riberas, lagos y centro de ciudad siendo ofrecidos a turistas e inversionistas; los mejores lugares, oportunidades, puestos de decisión y poder son ocupados por migrantes; y se amplía la brecha entre los que más tienen y los que menos nivel socioeconómico poseen.

Asimismo, González, R. Otero, A. Nakayama, L. y Marioni, S. (2009), agregan que la principal amenaza que significa este proceso en términos de desarrollo local, es su poder para ocultar la falta de competitividad del sector turístico en estos destinos.

### **3. Estudios de prefactibilidad**

González, R. (2011), expone que resulta común encontrar, como evaluadores de proyectos, casos en los que aparece lo que llamamos “el enamoramiento de una idea”. En muchos casos las personas que tienen una idea, cuando se prestan a formularlas, ponen en juego una suerte de vínculo afectivo que fueron desarrollando hacia la misma. De esta manera, el análisis de prefactibilidad es una herramienta para aplacar este enamoramiento y poder formular con mayor objetividad y coherencia. Significa un bombardeo crítico de las ideas de proyectos, una puesta a prueba que se debe sobrepasar con éxito para seguir formulando el proyecto. En este momento cero, la finalidad es intentar prever el comportamiento futuro de variables claves en la formulación, para llegar a estimar si la idea reúne requisitos elementales para considerarla seria y viable. Por ello, los preconceptos del formulador, sus creencias irreductibles, y sobre todo su ego, deben quedar de lado.

Así, se trabajan dos conceptos operativos distintos referidos a “factibilidad” y “prefactibilidad”, parte de la literatura sobre proyectos de inversión. (González, R. 211: 42). Lo anterior se diferencia de la siguiente manera:

- *prefactibilidad*: se considera a la prefactibilidad como la serie de estudios previos que es necesario realizar con el objeto de obtener información sobre el proyecto, para conocer el ambiente y su ámbito de aplicación.

- *factibilidad*: le otorgan al estudio de factibilidad, el carácter de proyecto definitivo, como la etapa en la que se elabora el documento del proyecto que se integra por los análisis económico, financiero, de productos.

Sumado a los conceptos anteriores se puede decir que en la prefactibilidad de proyectos turísticos, se deben conocer los elementos claves de la idea, que dirán si un proceso es viable. Permite así avanzar en algo más que en obtener información, también se hará una primera evaluación de estas condiciones preliminares, para conocer desde el inicio las principales restricciones que limitan una idea de negocio.

Además, González, R. (2011: 7), hace referencia a una clara diferenciación entre los proyectos turísticos y los proyectos de cualquier otro sector, fundamentalmente de los industriales, en que no son estandarizados, sino que por el contrario, deben responder a una demanda que siempre es cambiante y dinámica, como sus necesidades. De este modo, los “proyectos turísticos” pueden entenderse como satisfactores de necesidades que siempre van mutando, diferenciándose de las anteriores. Entenderlo es la base para poder diseñar productos que garanticen la viabilidad comercial de cada emprendimiento, y ponerlo en práctica implica entonces adoptar una orientación hacia el cliente.

También, González, R. (2011) agrega que la formulación de proyectos turístico-recreativos es un proceso dinámico, en el que se juegan distintas instancias de decisión, y donde interviene la consideración de distinto tipo de viabilidades. Pero sucede que tradicionalmente, la formulación y evaluación de proyectos turísticos ha sido dotada de una connotación casi exclusivamente economicista, dejando de lado otros aspectos inherentes a un proceso de este tipo, como la consideración de los distintos niveles de factibilidad no sólo económica-financiera, sino también comercial, técnica, legal, administrativa, ambiental, social, el análisis del nivel de atractividad y competitividad del proyecto y su sensibilización, que se relacionan con esas competencias contextuales, y que se constituyen en herramientas que promueven su versatilidad para la toma de decisiones.

Al mismo tiempo, González, R. (2011: 8) afirma que *“todo en el proyecto son supuestos”*. Como las hipótesis de trabajo que se formulan en una investigación, los supuestos son afirmaciones que se toman como ciertas, como válidas, aunque en la mayoría de los casos carecen de una confirmación empírica definitiva. Estos supuestos usualmente se originan a partir del conocimiento del formulador, de algunas ideas preliminares, de un cierto ojo práctico que puede tener un profesional en turismo o un idóneo actuando en el campo, para identificar potenciales ideas de negocios. Los supuestos, así, son conjeturas que se tomarán como válidos para sostener inicialmente la formulación. El proceso va avanzando sobre estos supuestos, y su intención es confirmarlos o refutarlos, para ganar validez interna.

De lo anterior surgen interrogantes, ¿cómo poder proyectar basados en supuestos? o ¿cómo poder seguir avanzando en las sucesivas etapas del proyecto, si lo hacemos en gran medida basados en supuestos, con información que siempre es escasa, o está muchas veces desactualizada, o es impropia, o bien incompleta? Aquí lo cierto es que se trata de reducir el nivel de incertidumbre, para prever escenarios futuros lo más certeros posibles. Surgen así tres claves a tener muy en cuenta en esta fase inicial. (González, R. 2011: 9 - 11):

*Primera clave:* La proyección no es exacta. El análisis de prefactibilidad proveerá los supuestos elementales de la formulación. Siempre se trabajará con un grupo de hipótesis que se considerarán supuestos centrales sobre los cuales comenzar a realizar la proyección.

*Segunda clave:* Como la formulación del proyecto deberá lidiar siempre con la falta de información, es necesario encontrar una estrategia apropiada de recolección y análisis de información relevante. La triangulación metodológica puede ser la solución para construir supuestos válidos para la toma de decisiones. Así, triangular supone que cuanto más variedad de datos, de fuentes y de métodos consiga entrelazar el formulador, mayor riqueza y validez interna podrá conseguirse.

*Tercera clave:* Siempre hay tiempo para corregir y volver a repensar los supuestos del proyecto: El análisis de sensibilidad, al final del proceso, será una herramienta que permita pensar que pasaría si sucedieran otras hipótesis distintas a la pensada como supuesto central, para ver cuán sensible es el proyecto ante estos cambios en la proyección original.

También agrega que las ideas de proyectos surgen de una variedad de formas diferentes, aunque usualmente se sintetizan en dos tipos de fuentes, (González, R. 2011: 13 - 16):

*a. Fuentes de inspiración externa:* son aquellas que fomentan una idea a partir del reconocimiento del contexto de un proyecto. Implican identificar oportunidades de inversión, sobre todo a partir de posibilidades detectadas en un mercado de referencia que a priori resulta atractivo. Las más usuales son clientes, atractivos, competencia, avance tecnológico y análisis del ambiente.

*b. Fuentes de inspiración interna:* se refiere a los recursos con los que se cuenta desde la empresa o el grupo emprendedor. A partir de estos recursos, de este capital humano, cultural, y por supuesto también económico, pueden comenzar a visualizarse oportunidades en el sector. Estos recursos se sintetizan en tecnología disponible, recursos humanos, capacidad operativa, canales de comercialización y recursos financieros.

Además, el análisis de prefactibilidad se hace siguiendo una secuencia lógica de condiciones críticas que debe superar un proyecto. Los diferentes tipos de prefactibilidad son (González, R. 2011: 40 - 56):

✓ *prefactibilidad comercial:*

Es importante destacar que *“la preocupación elemental de la prefactibilidad comercial es saber si el proyecto podrá tener compradores para los productos y servicios que ofrecerá, que signifiquen ventas que produzcan ingresos para rentabilizar el negocio y finalmente recuperar la inversión”* (González, R; 2011: 43).

Entonces, intenta responder ¿Habrán clientes que compren los productos del proyecto?, ¿Se podrá disponer de la suficiente demanda que produzca ingresos que permitan la supervivencia del negocio?, ¿Cuántos serán esos clientes, y qué ingresos generarán?

En definitiva, “*el resultado esperado de la prefactibilidad comercial es definir la Q preliminar del proyecto*” (González, R; 2011: 43).

Algo que resulta interesante que expone Gonzalez, R. (2013: 44), es de la existencia de tres factores que hacen imprescindible comenzar la formulación por el análisis de prefactibilidad comercial:

a) La *naturaleza cambiante y dinámica de los productos turísticos*. Las necesidades de los clientes mutan constantemente, y requieren nuevos satisfactores.

b) La *estacionalidad* de la mayoría de los destinos turísticos en la Argentina, que resulta indispensable pensar si el flujo de visitantes o usuarios que el proyecto puede generar serán suficientes, durante la temporada de apertura u operaciones, para conseguir los fondos que hagan rentable a un proyecto.

c) La *incertidumbre de enfrentarse a nuevos mercados de referencia o al desarrollo de productos nuevos*, ya sea por su innovación de producto o proceso, o bien por la inexistencia de esos productos en los mercados actuales, lo que implica la necesidad de poder comenzar a proyectar con una base mas confiable, intentando minimizar esa incertidumbre y el riesgo que tiene aparejado.

- ✓ *prefactibilidad económica y financiera*, significa trazar los grandes números del proyecto en este momento cero.

Asimismo, “*el criterio será asociar montos a invertir con ingresos y ganancias anuales que recuperen esa inversión. Las llamamos “cuentas grandes”, porque se manejan en este nivel, los rubros principales: inversión, ingresos, costos, beneficios, recupero*” (González, R. 2011: 48).

Se propone responder a los siguientes interrogantes:

- ¿Cuánto se invertirá en el proyecto?
- ¿Qué ingresos generará el proyecto?
- ¿Cuales son los principales costos?
- ¿Con esa demanda que se cree se puede captar, es posible plantear un proyecto rentable?
- ¿Pueden encontrarse formas de financiar el proyecto de inversión?
- ¿Será factible recuperar la inversión y originar ganancias que permitan pensar que la idea de proyecto es viable económica y financieramente? ¿en qué plazos de tiempo?

- ✓ *prefactibilidad técnica*: relacionada al saber hacer productivo-servuctivo, y a condicionantes de carácter técnico vinculados sobre todo con la localización y las definiciones de ingeniería del proyecto. Además, los factores técnicos del proyecto pueden llegar a ser condicionantes u obstáculos para desarrollar la idea de negocio.

Lo anterior, hace referencia a que el análisis de la prefactibilidad técnica “se centra en identificar las posibles restricciones que el proyecto tendrá respecto del producto a desarrollar y ofrecer, a la localización, al desarrollo de equipamiento e instalaciones necesarias para poder funcionar, y sobre todo, a indagar si se podrá contar con una dotación de “saberes y haceres” requeridas para poder ofrecer las experiencias buscadas por la demanda del proyecto, de manera que sea factible el cumplimiento de sus objetivos comerciales” (González, R. 2011: 51-52).

- ✓ *prefactibilidades legal, social y ambiental*: también relacionada al saber-hacer del proyecto.

La instancia de prefactibilidad legal “*intenta ordenar las decisiones del proyecto sustentadas en el conocimiento de las normativas que regulan cada actividad. Esto implica conocer algunas áreas específicas legales tanto a nivel local, como provincial o nacional. Las grandes decisiones del proyecto, sobre todo vinculadas a los tipos de productos a ofrecer, las habilitaciones de distinto tipo, y hasta la localización, necesitan de la instancia legal para tener la “aprobación” final que permita proyectar con fundamentos realistas*” (González, R. 2011: 54).

Por cierto, estas son algunas situaciones típicas en las que la *prefactibilidad legal* es clave para la vida del proyecto (González, R. 2011: 55):

- *Procesos de habilitación de empresas de viajes y turismo*
- *Procesos de habilitación para prestadores* de actividades de turismo alternativo, turismo en la naturaleza, ecoturismo, etc.
- *Habilitación de unidades de alojamiento hotelero y extrahotelero*. Dependiendo de las normativas provinciales, usualmente se presentan problemas en cuanto a los requerimientos técnicos de prestación del servicio, así como en relación al tamaño mínimo del proyecto.
- Problemas relacionados con *codigos urbanísticos* en destinos turísticos, sobre todo vinculado con las zonificaciones funcionales del espacio urbano turístico. En algunas ocasiones, la normativa puede influir de manera decisiva en la localización, siendo un condicionante clave para la vida del proyecto.



- *Regulaciones ambientales*: Necesidad de cumplir con las normativas que exigen desde declaración de impactos ambientales, hasta evaluación, mitigación y control de dichos impactos, dependiendo la jurisdicción

Por otro lado, comúnmente la *prefactibilidad ambiental* y la *prefactibilidad social* van de la mano. En función de la primera, la misma hace referencia a las “*condiciones que el proyecto deberá respetar en materia de cuidado por el medio ambiente*” (González, R. 2011: 55). De esta manera, se debe trabajar basándose en el conocimiento y cumplimiento de las regulaciones y normativas que ordenan el cuidado de las condiciones ambientales del destino.

Por su parte, la *prefactibilidad social* se refiere a “*un conjunto de condicionantes susceptibles de aparecer en la comunidad donde se asentará el proyecto, que deberán conocerse para anticipar la planificación de su implementación*” (González, R. 2011: 55). Es claro que si un proyecto cumple con los pasos anteriores, pero no tiene inserción social en la comunidad donde se desarrolla, sin duda habrá incidencias negativas sobre la viabilidad comercial del negocio.

Finalmente, es preciso “*definir si la vocación turística de la localidad es positiva hacia la actividad, y si es posible que el proyecto pueda insertarse en el destino*” (González, R. 2011: 56).

#### **4. Viabilidad de los emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros**

En la actualidad no es de extrañar, que aquellos lugares que cuentan con valiosos recursos naturales consideren a los emprendimientos del sector turístico como alternativa potencial para el desarrollo.

Por su parte, es cierto que la investigación sobre la factibilidad de un proyecto turístico contribuirá a determinar la viabilidad del emprendimiento. Este tipo de estudio es sumamente útil para recopilar datos relevantes acerca de su posible desarrollo e implementación y en base a ello poder tomar las mejores decisiones. Asimismo, se entiende por “factibilidad” a la disponibilidad de recursos necesarios (desde el punto de vista comercial, económico, técnico y ambiental) para llevar adelante los objetivos o metas planteados.

A partir de lo anterior, la primera pregunta que surge al comenzar este tipo de análisis es saber si el proyecto, en este caso alojamiento hotelero o extra-hotelero, es posible de desarrollar. Para responder este interrogante será necesario recoger información relacionada con la oferta (recursos natural y cultural, infraestructura, equipamiento, alojamiento, etc) y la demanda (mercado actual y potencial, visitante al cual dirigirse como nicho de mercado, entre otros) para visualizar no solo las ventajas y desventajas de seguir adelante con el proyecto, sino también para definir como tendrá que proceder la empresa para lograr correctamente los objetivos.

Además, queda claro que la ubicación, vías de acceso, infraestructura, entorno natural, entre otros, son elementos fundamentales para el análisis de la viabilidad de proyectos de inversión

turística; entonces parece lógico comenzar realizando un estudio lo más preciso posible acerca de los recursos (material y no material) que conforman la oferta local. Es decir, analizar la zona no solo desde el punto de vista del conjunto de sus atractivos, de su valor paisajístico, arquitectónico o de servicios sino también desde su posición en relación a otras ciudades y destinos turísticos, e incluso de las terminales de buses y aeroportuarias.

Asimismo, los análisis de inversión intentan evaluar los resultados que este genere, para saber a partir de datos cuantitativos la viabilidad de emprender el proyecto o no. Por cierto, estos análisis dan cuenta parte de la realidad a quienes tomen decisiones de comenzar con la inversión.

Cabe agregar, que dichos análisis de inversión al intentar simular la realidad futura, deben trabajarse con estimaciones de las variables a utilizar, por lo que la fiabilidad de sus resultados, dependerá del acierto de dichas previsiones. Por ello, la capacidad de prever es un factor importante para la toma de decisiones acertadas en materia de inversiones.

De este modo, es de destacar que existen diferentes criterios para definir la clasificación de las inversiones, no obstante cada vez con más frecuencia se utiliza para ello la clasificación de Joel Dean (1973), quien define las inversiones en cuatro grupos:

- 1) Inversiones de renovación
- 2) Inversiones de expansión
- 3) Inversiones de modernización o de innovación
- 4) Inversiones estratégicas

Por su parte, González, R. (2011: 23) hace referencia que “la consideración de instancias previas de viabilidad resulta fundamental para proyectar, implica una observación minuciosa y criteriosa del contexto, rigurosidad para la interpretación de la información, y sentido crítico para ser verdaderos jueces de una idea, aún en su momento preliminar”. Además, agrega que “la formulación de proyectos es un proceso que requiere sistematicidad, coherencia y criterios de validez y confiabilidad para erigirse en una herramienta para la toma de decisiones”.

Asimismo, es preciso destacar que cuando un emprendimiento no se diferencia de sus competidores, o más bien no ofrece algo especial o distinto, corre el riesgo de no mantenerse en el mercado con el producto o servicio que ofrece. Es decir, como los turistas no van a preferir su producto o servicio, el negocio no va a producir nunca las ganancias esperadas. Pero, si se logra tener un proyecto “especial” o “innovador”, se logrará hacer crecer el negocio, atraer más turistas y por supuesto aumentar las ganancias.

Por lo anterior, resulta interesante replantearse que si bien la problemática de migración de amenidad, ya se encuentra instalada en varios destinos de montaña, es preciso considerar alternativas de escape a esta situación. De esta manera, “generar mejoras en su situación de competitividad sustentable basados en la innovación. Entendiendo innovación como un valor

agregado que de acuerdo a las condiciones del entorno genera cuantiosas ventajas competitivas que mejoran las estrategias empresariales y del destino” Otero, A. y González, R. (2012: 3).

Cabe agregar que, González, M. y C. León (2010:70) definen la *innovación turística* como todo cambio basado en el conocimiento, que genera valor económico y social para la sociedad de destino. Innovar es por lo tanto, utilizar el conocimiento, y generarlo si es necesario, para crear:

- 1) un producto, proceso o servicios nuevos o significativamente mejorados,
- 2) un nuevo método de comercialización,
- 3) un nuevo método de organización para la práctica del negocio, o
- 4) una nueva forma de relaciones externas.

De esta forma, la innovación puede darse de diversas maneras, Otero, A. y González, R. (2012: 3), pero todas ellas comparten tres elementos comunes: a) creatividad, b) un enfoque para solucionar los problemas, y c) nuevas formas de pensar. Hjalager (1997) argumenta que existe una tendencia de asociar la innovación sólo con la invención o la creación de nuevos productos y eso limita nuestras posibilidades de comprender el potencial de la innovación en el sector. Hjalager (1997) plantea que este es sólo uno de los diversos tipos de innovación. Las innovaciones incluyen cualquier cosa que genere mejoras en las experiencias de nuestros visitantes, y pueden variar en un espectro que va de grandes inventos a cambios o adaptaciones a nuestros productos actuales.

Por su parte, González, R. (2011: 25 - 26), refiere que el proceso innovador presenta tres desafíos encadenados importantes:

#### *Crear - Consolidar - Sostener/Reinventar*

Así, estos desafíos implican lo siguiente:

**Crear:** entre otras cosas, “encontrar un atractivo o transformar algún recurso en atractivo, diseñar material gráfico promocional, definir la identidad de un proyecto, permitirse conocer experiencias de otros destinos exitosos y de similares características, crear las capacidades técnicas en los recursos humanos que intervendrán en la actividad, crear servicios complementarios que faciliten la estadía y traslado de los turistas, crear una marca que sea reconocida a nivel internacional”.

**Consolidar:** “aumentar los servicios, diversificar los productos, atraer a nuevos consumidores y lograr que repitan su visita, posicionar la marca a través de acciones promocionales, poner la atención siempre en aumentar la calidad de las prestaciones de los distintos servicios que componen un producto”.

**Sostener y Reinventar:** “conocer nuevas tendencias de consumo para rediseñar los servicios existentes, crear nuevos servicios, diversificar todo el tiempo los productos de la empresa que se proyecta”.

## IX. Metodología

### 1. Tipo y Nivel de la Investigación

#### 1.1 Nivel de diseño Exploratorio y descriptivo:

Se podría decir de la existencia de un breve informe sobre el análisis de la migración de amenidad y su vinculación con el turismo rural del partido de Tandil. Así, la investigación es considerada exploratoria debido a que no existen investigaciones previas respecto a la viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad, como sucede en la ciudad de Tandil. Además, el fenómeno así lo requiere, siendo cuestiones que son difíciles de ponerle límites y recoger información. Al mismo tiempo, incluye momentos descriptivos, porque permite seleccionar y analizar cada variable relacionada al objeto bajo estudio.

#### 1.2 Tipo de proyecto

Es una investigación especialmente cualitativa que también contiene información cuantitativa. Se lleva a cabo un abordaje cualitativo, ya que desde este enfoque se pueden observar y analizar los conceptos y variables objetivos en el área de estudio, en función del interrogante de investigación y la temática en cuestión.

Asimismo, y posteriormente del abordaje cualitativo, se hace énfasis en una medición objetiva de los datos obtenidos, con demostración de causalidad y generalización de los resultados, con el fin de que quizás este trabajo sirva como parte investigativa de la migración de amenidad en Tandil.

## 2. Matriz de Datos: Unidad de análisis y Variables

| Variables        | Proceso de migración de amenidad en la ciudad de Tandil | Estudios de prefactibilidad turística:<br>- comercial<br>- económico / financiero<br>- técnico, social y ambiental | Alojamientos turísticos en sitios naturales vírgenes o poco explotados | Viabilidad económica y social de construir alojamientos turísticos en sitios naturales | Planificación y organización de la actividad turística en zona de recursos naturales | Limite de crecimiento de la oferta de alojamientos | Rentabilidad económica de la oferta turística hotelera y extra-hotelera | Lineamientos de mejora hacia la actividad turística de la ciudad | Innovación en productos / servicios de alojamientos |
|------------------|---|--|--|--|--|--|---|--|---|
| UA               |   |  |  |  |  |  |   |  |   |
| Sector Turístico |   |  |  |  |  |  |   |  |   |

Fuente: elaboración propia, 2012.

Tanto la selección de variables como la unidad de análisis han sido modificadas en relación al Proyecto de Tesis. Estas variaciones se deben particularmente a que fueron los emprendedores turísticos los que aportaron más y mejor información para cumplimentar con el análisis del objeto bajo estudio. De esta manera, la justificación en función de la eliminación de

unidades de análisis (funcionarios del ámbito municipal y población) como así también distintas variables (mantenimiento y conservación del patrimonio natural; apoyo de la comunidad a la construcción de alojamientos extra-hoteleros como cabañas y aparts hoteles; y gestión municipal respecto a ordenanzas municipales en relación al sector turístico) hacen referencia a que en el transcurso de esta investigación hicieron dar cuenta que son irrelevantes para tal estudio, a la luz del devenir de los resultados que fue teniendo la investigación en su proceso constructivo.

Por lo anterior, y a partir de las aproximaciones sucesivas y los resultados que fue generando este estudio, se produjo un recorte del tema en función de la reconsideración de las unidades de análisis.

Asimismo, y a medida que la investigación continuaba su curso, se fueron incorporando nuevas variables tales como límite de crecimiento de la oferta de alojamientos; lineamientos de mejora hacia la actividad turística de la ciudad e innovación en productos / servicios de alojamientos. Esto se debió principalmente a querer incorporar variables significativas, relacionadas a la migración de amenidad, y que además junto con las variables mencionadas desde un principio fortalezcan el proceso investigativo.

### **3. Criterio de selección de muestra o caso/s**

De acuerdo a las recomendaciones expresadas por la Comisión de la Maestría en Desarrollo y Gestión del Turismo sobre el Proyecto de Tesis, se ha decidido definir más concretamente la muestra, la cual hace alusión al Sector Turístico de Tandil.

Por cierto, este cambio, debe tener su justificativo y el mismo refiere a que fueron los emprendedores turísticos, particularmente los alojamientos, los que vivenciaron personalmente esta experiencia de ser migrantes de amenidades desde el momento en que arribaron a la localidad e instauraron su emprendimiento turístico. De este modo, estos pueden dar fiel testimonio de su experiencia en particular a lo largo de los últimos años.

Cabe decir, que para recolectar la información necesaria se utilizaron dos tipos de fuentes; las primarias, observación directa sobre el campo de estudio y entrevistas a informantes nativos y migrantes; y secundarias, bibliografía, estudios previos y trabajos consultados en Internet referentes a este tema y fotografías locales respecto al aumento de la cantidad de establecimientos y modificación del espacio, datos estadísticos sobre turismo en el área a investigar, búsqueda de ordenanzas y reglamentaciones para invertir en áreas vulnerables.

#### **Universo de estudio**

Sector Turístico de la ciudad de Tandil

#### **Muestra seleccionada**

Específicamente establecimientos hoteleros y extra-hoteleros

Método de muestreo probabilístico

Para el caso del **Sector Turístico**<sup>4</sup>, se realizará un **muestreo aleatorio simple**, ya que todos los individuos tienen la misma probabilidad de ser seleccionados, permitiendo extraer de un listado los individuos al azar. Asimismo, nos asegurará una muestra representativa, permitiéndonos obtener determinados resultados.

### **Actores Entrevistados**

**Sector Turístico:** emprendedores hoteleros y extra-hoteleros.

Vale aclarar que aquí también hubo modificaciones respecto al Proyecto inicial de tesis, tal es así que no solo se desvincularon de esta investigación actores como funcionarios y la población; sino que también dentro del sector turístico solamente se tuvo en consideración los alojamientos hoteleros y extra-hoteleros. Lo anterior se encuentra bajo la misma justificación que se explicita en párrafos precedentes, siendo los emprendedores turísticos los que experimentaron personalmente las vivencias de atravesar el proceso de migración de amenidad. De lo contrario, en varios casos del sector “funcionarios como la población”, en general sucede que son nacidos y criados en Tandil por lo que no han vivenciado este proceso, y también ocurre que muchos aun no conocen este nuevo proceso de migración.

Del mismo modo, ha sido viable el acceso a las referencias empíricas, ya que en todos los casos la entrevista fue aceptada, y en su mayoría con gran interés de colaborar a favor de encontrar soluciones a esta problemática que atraviesa la ciudad de Tandil hace varios años.

### **4. Instrumentos y Técnicas**

La utilización de diferentes métodos de recolección de datos, como entrevistas semi-estructuradas y observación, dan cuenta de una triangulación metodológica, teniendo como fin que la comprensión e interpretación del problema sea lo más abarcativa posible. Por cierto, este tipo de triangulación nos permitirá que tanto los datos observacionales como los datos de entrevistas se codifiquen y se analicen separadamente, y luego se comparen, como una manera de validar los hallazgos.

Instrumentos: - entrevistas semi-estructuradas in situ  
- observación  
- efecto bola de nieve

---

<sup>4</sup> Alojamientos hoteleros y extra-hoteleros

Este último, sugiere que la ocurrencia de un determinado factor de diversa índole conducirá a la replicación de una misma acción en entornos similares.

Por su parte, el modelo de entrevista concentra interrogantes referentes a la actividad turística en general, y a la migración de amenidad en particular. Cabe aclarar, que las entrevistas se efectuaron personalmente y no vía-mail, ya que se prefirió acceder a tener contacto directamente con el emprendedor.

Asimismo, el cuestionario es de preguntas abiertas y de forma individual (entrevista semi-estructurada). Los temas dentro del cuestionario tendrán que ver con la importancia de la actividad turística a nivel local; si están enterados y que opinan del proceso de migración de amenidad; viabilidad de alojamientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros, sobre las causas de la no realización de estudios de prefactibilidad turística; acciones urgentes a implementarse en el ámbito turístico para contraatacar la sobre dimensión de la oferta por sobre la demanda, entre otros.

Los entrevistados serán consultados si desean que se los grabe al momento de realizar la entrevista, si están de acuerdo de que así sea, las entrevistas se grabaran y desgrabaran para su posterior lectura y análisis. De esta manera no se perderán datos sobre la cuestión a tratar.

## **5. Procesamiento y análisis de los datos**

Las entrevistas realizadas serán analizadas de acuerdo al contenido de cada una de ellas en función de lo que se desea averiguar. También, se harán tomas de imágenes (fotográficas y satelitales) actuales; y se efectuarán cuadros y gráficos, que permitirán sintetizar un resultado acabado y representativo del tema bajo estudio.



## **XI. Resultados**

### **1. Evolución y perspectiva del fenómeno migración de amenidad en Tandil**

#### **1.1 Migración de amenidad asociado a la rentabilidad anual de los alojamientos turísticos**

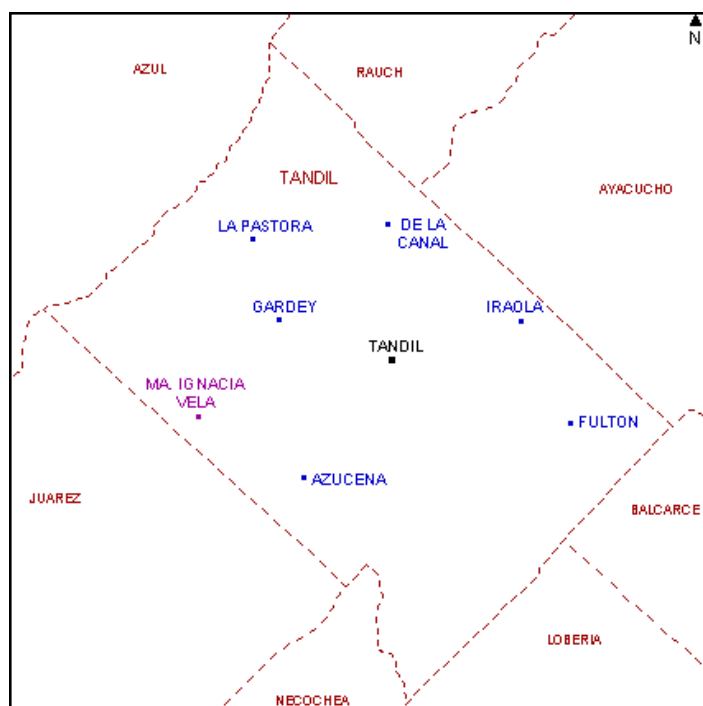
La fundación de Tandil se llevó a cabo en el año 1823, la cual coincide con la consolidación de una de las actividades económicas más significativas, como fue el saladero, durante buena parte del siglo XIX.

Por su parte, el origen y la naturaleza del proceso de urbanización de Azul, Olavarría y Tandil estuvo signado por los acontecimientos de la lucha contra el indio. La lenta ocupación del territorio se concretó en creaciones urbanas que se constituyeron como fuertes de avanzada de la población blanca. Así, las ciudades cambiaron su función militar originaria, y se fueron adaptando a las circunstancias derivadas del triunfo sobre el indio, de la distribución y creciente subdivisión de la tierra, del aporte inmigratorio y del avance del ferrocarril, así como de la difusión de la ganadería y de la agricultura, y de la consolidación del Estado argentino (Sassone, S., 1981: 28).

Asimismo, desde finales del siglo XIX, el espacio rural del Partido de Tandil se fue estructurando como un área agro-ganadera mixta, con un funcionamiento subordinado a los ciclos de demanda de los mercados nacional e internacional. Las características de las actividades y las formas de organización de la producción fueron determinando el patrón de distribución de población y de asentamientos así como las modalidades de interacción urbano-rurales (Jacinto, G., 2003: 107).

De esta manera, la evolución demográfica y el modelo de poblamiento del Partido a lo largo del siglo XX configuraron un sistema de asentamientos que articuló la localidad cabecera departamental, ciudad de Tandil, con un conjunto de asentamientos de rango menor (Gardey, De La Canal, Iraola, Ma Ignacia Vela, entre otros) y que al mismo tiempo concentran población en el espacio rural. (Ver Mapa N° 1).

### Mapa N° 1: Partido de Tandil



Fuente: elaboración propia en base a [maps.google.com.ar](http://maps.google.com.ar), 2012.

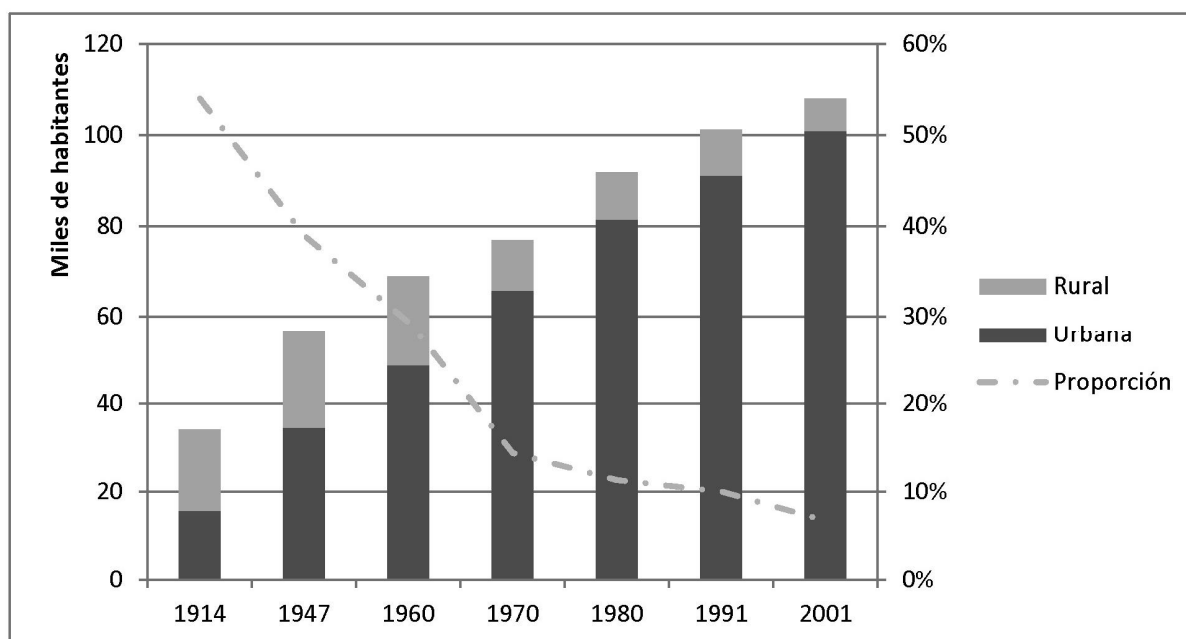
Así, la ciudad de Tandil fue consolidando su crecimiento y complejidad funcional hasta perfilarse como una aglomeración de tamaño intermedio dentro del sistema urbano argentino (Vapñarsky, C., Gorojovsky, O., 1990) concentrando aproximadamente el 94% de la población del Partido, que en el año 2010 llegaba a 123.871 habitantes (INDEC, 2010).

Por su parte, se puede decir que la producción intensiva en mano de obra y poblamiento rural estuvieron íntimamente asociados hasta las primeras décadas del siglo XX. Tanto la expansión agrícola como la presencia de unidades ganaderas que exigían control y manejo de rodeos y el dinamismo de explotaciones mineras, convergían en la creación de un mercado de trabajo cuyas características requerían de la fijación de la mano de obra en el espacio rural, distribuida bien de manera dispersa, bien de forma aglomerada en parajes y centros de servicio (Jacinto, G., 2003: 109).

Pero los **ciclos de auge y declive de las actividades rurales, así como de las urbanas presentes en la ciudad de Tandil, fueron marcando el ritmo demográfico e influyendo en el proceso de decrecimiento absoluto y relativo de la población rural del partido, sostenido desde mediados del siglo XX.** El quiebre del modelo de poblamiento rural vigente se observa en los registros censales que muestran la disminución de la participación de la población rural en relación a la población total del Partido desde 1947 (Jacinto, G., 2003: 109). (Gráfico N° 1).

**Gráfico N° 1: Participación de la población rural en el total departamental.**

**Partido de Tandil 1947-2001**



Fuente: JACINTO, Guillermina - *Asentamientos de rango menor en Tandil: transformaciones territoriales a partir de la renovación de los vínculos urbanorurales, sobre la base de datos del INDEC, 2011.*

Sumado a lo anterior, y si bien es notable la disminución de la población en el ámbito rural, producto de la migración del campo a la ciudad, pareciera ser que no solo la mano de obra industrializada era necesaria (con especial auge la metalurgia), sino también la Universidad jugó un papel fundamental. Lo cierto es que **“los jóvenes se irían a estudiar a la ciudad para no regresar”**. Sin embargo, la tasa de natalidad fue en aumento, favoreciendo el crecimiento poblacional de la localidad.

Es preciso observar en el Gráfico N°1, a partir de mediados de los años '70, la relación entre población rural y urbana se hace mas inequitativa, pero pareciera ser no porque disminuya la población rural, la cual empieza a permanecer estable, sino porque se incrementa notablemente la urbana, y no de la rural, sino seguramente de otros flujos migratorios. Entonces surge el siguiente interrogante, *¿cuánto de estos flujos migratorios es económico (por industria) y cuanto es por migración de amenidad o por estilos de vida?*

Por lo anterior, cabe agregar que **la industrialización intensiva en mano de obra, amplía las posibilidades de trabajo urbano**; tal es así que el **éxodo rural-urbano mostraba una relación dependiente**, de aquellos asentamientos de rango menor y de los espacios rurales, centrado en la ciudad de Tandil. Es decir, el campo desempeñaba el rol de reserva y provisión, aportando alimentos, materias primas y mano de obra a la ciudad, y ésta como el principal organizador de la sociedad y de la economía, ambas marcadas por la industrialización.

De esta manera, ***el despegue industrial y la expansión de servicios demandantes de mano de obra en Tandil, crearon las condiciones para alimentar un movimiento migratorio rural-urbano, en busca de oportunidades laborales y mejores condiciones de vida, individuales y familiares.*** Por cierto, una minoría se quedó o regresó a los campos, es decir que no se han vuelto a revertir los datos observados en el Grafico anterior.

En función de esto último, se puede inferir que si bien son campos agrícola-ganaderos, hoy por hoy son tierras que se reutilizan constantemente para siembra, con rotación de cultivos, dejando un poco de lado la cría de ganado, sobretodo el vacuno. Lo anterior podría derivar en la existencia de escasos encargados de campo viviendo permanentemente en puestos rurales, y bastantes contratistas de producción y de servicios denominados “golondrina”, como aquellas personas que se movilizan de un lado a otro en busca de trabajos esporádicos y espontáneos.

Del mismo modo, la pérdida de capacidad de la economía rural para crear empleo impactó en la redistribución de la población al interior del Partido, manifestada en el ***crecimiento demográfico de la ciudad de Tandil***, la reducción de la población dispersa, la disminución y la estabilidad/estancamiento demográfico de los asentamientos de rango menor, por ejemplo María Ignacia Vela que contaba con una población de 3.023 habitantes en 1960, pasó a 2.021 en 1980 (INDEC, 1960 y 1980).

Por otra parte, durante el período entre ***1840 a 1914, el saldo vegetativo jugó un papel importante, formando una base de crecimiento demográfico permanente.*** La tasa de fecundidad se mantuvo muy elevada al principio (8,5) comenzando a disminuir para 1895 (7,9). En este periodo la inmigración fue el fenómeno demográfico dominante y el crecimiento natural aportó también en el crecimiento de la población. Entre 1920 y 1930 se dio el auge y decadencia de la piedra, durante esta época el crecimiento de la población siguió generándose a un ritmo menor, especialmente en las zonas rurales. La decadencia de la actividad minera generó que muchos trabajadores, ya sin trabajo emigraran para otros centros más grandes como Mar del Plata en busca de actividad laboral.

A partir de la ***década del ´40 comenzaron grandes cambios económicos, sociales y políticos.*** Aparecieron oportunidades de empleo en la zona urbana, lo cual incentivó el asentamiento de familias dentro del pueblo. Como se comentara en párrafos anteriores, el ***surgimiento de la fábrica metalúrgica*** creó grandes cantidades de puestos de trabajo y mejoró muchísimo la economía del pueblo. Todavía para esa época los servicios de salud, educación y comunicación eran deficientes. ***La vivienda comenzó a fomentarse a través de préstamos y construcción de conjuntos habitacionales a precios populares.***

## Mapa N° 2: Mapa Satelital de la ciudad de Tandil y sus alrededores



Fuente: Google Earth, Mapa Satelital, 2013.

**La segunda gran etapa de expansión de Tandil se dio entre 1914 y 1985.** La Tasa Bruta de Natalidad estaba en el orden del 40 % anual hacia 1915 y comienza a descender hasta llegar a un 20% anual para 1960. En 1970 nuevamente ascendió al 25%, pero esto se debió más que nada al ingreso migratorio femenino.

Aunque, el saldo migratorio en el periodo de 1914 a 1938 fue prácticamente nulo o negativo debido a la Gran Depresión del año 1930, para 1944 se tornó positivo con ritmos variables de 1,97% hasta 1960, debido específicamente al desarrollo de la industria metalúrgica, lo que atrajo particularmente más hombres y se deduce en la disminución de la Tasa Bruta de Natalidad para esa fecha.

No obstante, para la **década del 1970 el Saldo Migratorio Total aumentó al 3,84%, esto se debió al surgimiento de la universidad**, lo que atrajo familias y estudiantes, y a la reducción de la distancia gracias a la mejora de los caminos con otros centros urbanos. Por el ingreso de familias y mujeres, se neutralizó el saldo positivo de hombres y se aumentó el saldo de mujeres.

De esta manera, a partir de los años '70 el saldo positivo aceleró su tasa, las **condiciones de una ciudad en pleno crecimiento**, que ofrecía oportunidades laborales a las familias generó que la población rural ingresara a la ciudad en busca de trabajo, también se observó la llegada de familias de pequeños centros aledaños. El aumento de estudiantes provenientes de diferentes centros cercanos por la universidad, se renovó cada año.

De igual forma, a partir de la **década de 1990 y hasta la actualidad se observa un importante Saldo Migratorio Total positivo, debido además por el ingreso de familias provenientes de centros urbanos importantes como Buenos Aires y Mar del Plata que migran en busca de mejores condiciones de seguridad, tranquilidad y calidad de vida.**

***Evidentemente aquí se comienza a notar los primeros signos de migración de amenidad y por estilos de vida.***

Tal es así, que de acuerdo con los dos últimos censos nacionales, Tandil pasó de 91.101 habitantes (INDEC, 1991), 101.010 habitantes (INDEC, 2001) a 123.520 personas (INDEC 2010) incluyendo pueblos rurales, con una superficie del partido de 4.935 km<sup>2</sup>.

A continuación, se expone el Cuadro N° 1 sobre el crecimiento de la población desde el año 1823 hasta el último censo realizado en el 2010.

**Cuadro N° 1: Evolución de la población en la ciudad**

| <b>Años</b>                                   | <b>1823</b> | <b>1960</b> | <b>1970</b> | <b>1980</b> | <b>1991</b> | <b>2001</b> | <b>2010</b>  |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b><i>Población<sup>5</sup></i></b>           | 400         | 45.703      | 65.876      | 79.429      | 91.101      | 101.010     | 123.520      |
| <b><i>Tasa de crecimiento intercensal</i></b> |             |             |             |             |             |             | <b>14.9%</b> |

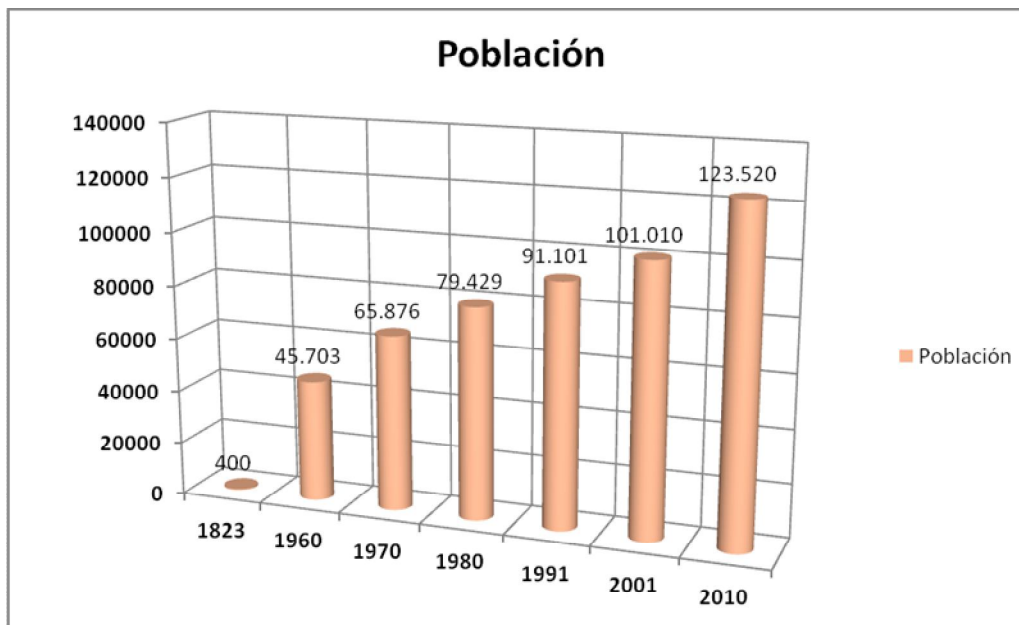
*Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, 2013.*

El siguiente Gráfico representa el cuadro anterior, mostrando la evolución de la población, en cantidad de personas, a lo largo de los años.

---

<sup>5</sup> Expresado en cantidad de personas

**Gráfico N° 2: Aumento poblacional desde el año 1823 hasta 2010 (según datos del INDEC)**



*Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, 2013.*

Es notable que la ciudad de Tandil ha ido creciendo desde su fundación en diferentes etapas, en general el **crecimiento** generado por las migraciones se relacionaron directamente con la **situaciones económicas positivas** que ofrecían a los inmigrantes posibilidades laborales. El crecimiento de la población tiende siempre a ser positivo, solo se obtuvo un crecimiento negativo, como se comentara anteriormente, durante la crisis del año 1930.

Las siguientes imágenes revelan el crecimiento de Tandil a lo largo de los años desde diferentes perspectivas de la ciudad, desde la primera mitad del siglo XX hasta la fecha.

**Imagen N°1: Panorámica desde la Plaza Moreno hacia El Parque Independencia**



*Fuente: Material histórico, Municipio de Tandil*

## Panorámica desde la ladera sur del Parque Independencia

Imagen N° 2



Imagen N° 3



Fuente: elaboración propia, 2013

Asimismo, los siguientes **Gráficos exhiben comparativamente el aumento poblacional, de viviendas y plazas hoteleras, extra-hoteleras y campings.**

Gráfico N°3

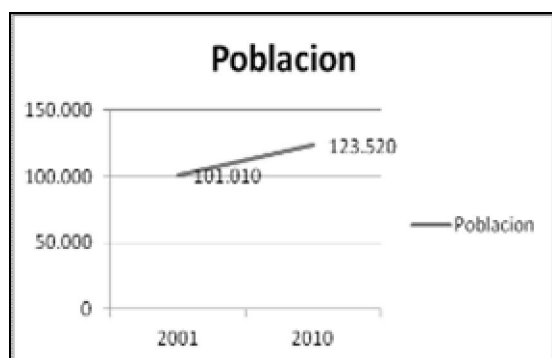


Gráfico N°4



Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, 2010.

Gráfico N°5





Fuente: elaboración propia en base a datos brindados de la Dirección de Turismo de Tandil, 2012.

*Si consideramos la primera parte del decenio, referente a la evolución de plazas hoteleras, extra-hoteleras y campings, se observa que prácticamente el número de plazas se duplicó, mientras que finalizando el año 2011 este dato se triplicó.*

Entonces, aquí se puede observar que la población creció un 22% y el porcentaje de plazas en un 112%, esto es un claro indicio del aumento de oferta derivado de la migración de amenidad, y sobre todo como esta migración se orienta a la inversión en plazas hoteleras y extra-hoteleras.

*La explicación de estos indicadores permitiría deducir que si bien tanto la población aumenta, la cantidad de viviendas como así también la cantidad de plazas de los alojamientos, la rentabilidad anual es bastante deficiente, no superando el 35% o 40%. Es claro que con este índice de rentabilidad, los establecimientos se encuentran frente a una problemática que pareciera ser difícil de revertir, siendo el efecto final de la migración de amenidad: un sobre aumento de la oferta por sobre la demanda.*

*Ahora bien, con este escaso índice de rentabilidad, ¿cómo se hace para continuar con el negocio, querer innovar en productos/servicios o simplemente intentar mejorar las instalaciones?. Será que el ideal de la mayoría de los emprendedores, al menos en la actualidad, es solo cubrir los costos?.*

Por su parte, los resultados del Censo Nacional 2010 (según el INDEC), muestran que **Tandil se afianzó como la tercera ciudad más importante del interior bonaerense, tanto en cantidad de habitantes como en números de viviendas.** Como dato relevante se presenta un gran crecimiento en el número de viviendas en Tandil, en diez años, se pasó de 33.744 a 50.651 (en 2001 y 2010 respectivamente - INDEC). Esto significa que para el año 2010 el índice de crecimiento de viviendas en la ciudad fue del 50%.

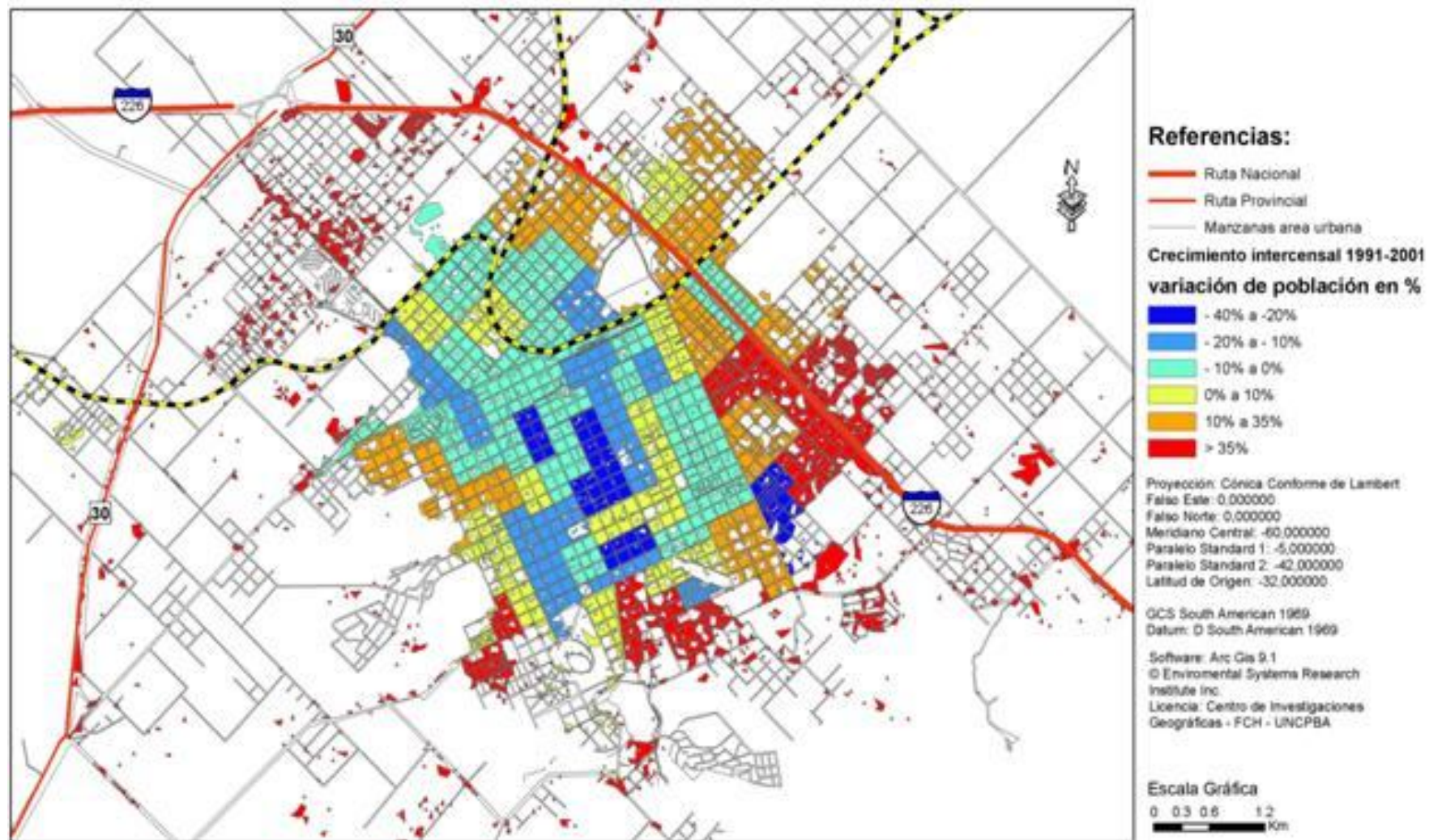
Lo anterior indica que el incremento en 10 años del número de viviendas disponibles, de acuerdo a los datos censales, muestra que en 2001 el promedio de habitantes por vivienda era de 3,20; y en 2010, dicho promedio bajó a 2,44 habitantes por vivienda. Se puede observar que

de las cifras estadísticas, se desprende que la cantidad de viviendas construidas en diez años es bastante significativa en relación al incremento del número de habitantes.

De acuerdo a los párrafos precedentes, evidentemente pueden existir varias opciones en función del aumento de población, viviendas y plazas, ya que si bien existe una perfecta correlación entre lo anterior, también se pueden predecir las causas de este aumento. Es decir que, entre las opciones se encuentran un importante índice de natalidad, migración del campo a la ciudad y seguramente donde se hace mayor hincapié es en la migración de amenidades, sobre todo de alojamientos turísticos. Ahora bien, si se intenta buscar una justificación a este proceso de aumentos, quizás el indicador preponderante sería la crisis económica y social del año 2001, donde la gente comienza a buscar nuevas alternativas para poder sobrevivir.

Por otro lado, y según la siguiente Imagen N° 4 sobre el Crecimiento intercensal entre 1991 y 2001, **la mayor variación de la población se da en áreas suburbanas, con pequeños nodos en sectores de sierras.** Tal es así, que la ciudad continúa poblándose hacia la zona de Don Bosco, del lago del Fuerte, frente al golf Sierras de Tandil, zona del Cerro El Centinela y zona de Avenida San Gabriel. Es notable observar, que el crecimiento poblacional se está generando en áreas verdes y serranas.

Imagen N° 4: Crecimiento intercensal 1991 – 2001 ciudad de Tandil



Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por la Municipalidad de Tandil, 2012.

**Cuadro N° 2: Características generales de las obras autorizadas por trimestre**  
**Años 1997, 2000 y 2004 – Municipio de Tandil**

| Trimestre   | Total      |                     | Construcciones nuevas |            |                     |                    |               | Ampliaciones |                     |                    |               |
|-------------|------------|---------------------|-----------------------|------------|---------------------|--------------------|---------------|--------------|---------------------|--------------------|---------------|
|             | Permisos   | Superficie cubierta | Permisos              | Viviendas  | Superficie cubierta |                    |               | Permisos     | Superficie cubierta |                    |               |
|             |            |                     |                       |            | Uso residencial     | Uso no residencial | Total         |              | Uso residencial     | Uso no residencial | Total         |
|             | número     | m <sup>2</sup>      | número                |            | m <sup>2</sup>      |                    |               | número       | m <sup>2</sup>      |                    |               |
| <b>1997</b> | <b>657</b> | <b>81.019</b>       | <b>384</b>            | <b>432</b> | <b>37.897</b>       | <b>13.597</b>      | <b>51.494</b> | <b>273</b>   | <b>17.138</b>       | <b>12.387</b>      | <b>29.525</b> |
| I           | 123        | 12.643              | 67                    | 78         | 6.090               | 1.696              | 7.786         | 56           | 3.355               | 1.502              | 4.857         |
| II          | 165        | 22.436              | 93                    | 108        | 9.538               | 4.028              | 13.566        | 72           | 4.957               | 3.913              | 8.870         |
| III         | 205        | 25.896              | 118                   | 134        | 12.617              | 2.302              | 14.919        | 87           | 5.310               | 5.667              | 10.977        |
| IV          | 164        | 20.044              | 106                   | 112        | 9.652               | 5.571              | 15.223        | 58           | 3.516               | 1.305              | 4.821         |
| <b>2000</b> | <b>549</b> | <b>76.570</b>       | <b>284</b>            | <b>424</b> | <b>34.418</b>       | <b>10.023</b>      | <b>44.441</b> | <b>265</b>   | <b>19.894</b>       | <b>12.235</b>      | <b>32.129</b> |
| I           | 70         | 9.273               | 49                    | 83         | 5.643               | 1.006              | 6.649         | 21           | 1.988               | 636                | 2.624         |
| II          | 173        | 20.331              | 82                    | 129        | 9.970               | 1.440              | 11.410        | 91           | 6.677               | 2.244              | 8.921         |
| III         | 180        | 26.127              | 90                    | 123        | 10.520              | 4.889              | 15.409        | 90           | 6.169               | 4.549              | 10.718        |
| IV          | 126        | 20.839              | 63                    | 89         | 8.285               | 2.688              | 10.973        | 63           | 5.060               | 4.806              | 9.866         |
| <b>2004</b> | <b>625</b> | <b>99.013</b>       | <b>353</b>            | <b>631</b> | <b>53.961</b>       | <b>13.716</b>      | <b>67.677</b> | <b>272</b>   | <b>17.234</b>       | <b>14.102</b>      | <b>31.336</b> |
| I           | 95         | 15.905              | 66                    | 96         | 8239                | 3649               | 11888         | 29           | 2749                | 1268               | 4017          |
| II          | 123        | 19.058              | 63                    | 92         | 8551                | 2286               | 10837         | 60           | 3418                | 4803               | 8221          |
| III         | 231        | 39.069              | 133                   | 274        | 22195               | 5561               | 27756         | 98           | 5299                | 6014               | 11313         |
| IV          | 176        | 24.981              | 91                    | 169        | 14976               | 2220               | 17196         | 85           | 5768                | 2017               | 7785          |

Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por el INDEC, 2012.

Es claro observar que durante el año **2000 los permisos de obras disminuyeron de forma notable**, y probablemente esto estuvo relacionado con la crisis de ese año y del año posterior. Pero, también es cierto que durante el año **2004 la superficie total cubierta en metros cuadrados, como así también los permisos de construcción aumentaron** considerablemente, pareciera ser que comienzan épocas más prósperas.

Asimismo, este cuadro tiene especial concordancia con el Gráfico sobre la evolución de viviendas a lo largo de varios años, presentado en páginas anteriores. Tal es así que a mayor cantidad de permisos de obras, mayor es la cantidad de viviendas existentes en la ciudad, y esto podría ser por dos motivos; o bien sea porque disminuye la cantidad de habitantes por vivienda, como se comento en párrafos precedentes, o por aquellas personas que migran a Tandil ya para instalarse a vivir de forma definitiva.

Por cierto, es preciso aclarar que en lo que respecta a construcciones, por ejemplo, en zonas cercanas al Lago del Fuerte, la Ordenanza 7271 del día 30/12/1997, artículo 4: DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL, establece “Con el fin de asegurar la armonía con el escenario natural, sin que se produzcan alteraciones en los ecosistemas ni provoquen contaminación ambiental, todos los proyectos de construcción en terrenos linderos al Paseo, previo a su iniciación, deberán contar con las correspondientes autorizaciones exigidas por las

*normas nacionales, provinciales y municipales de conformidad al código de edificación vigente especialmente en lo referido a la ejecución de instalaciones complementarias (Título 4.11) para este tipo de ámbito, las que serán presentadas por ante el organismo pertinente de la Municipalidad de Tandil y previo conocimiento e intervención del Honorable Concejo Deliberante.”*

La Ordenanza anterior es una de las pocas reglamentaciones que se consideraban al momento de construir, quedando libradas al azar varias zonas de la ciudad y complementarias a la misma de cualquier manejo, inclusive no correspondiendo con la Ordenanza 7271. A pesar de esta regulación, en la zona del Lago del Fuerte pareciera observarse de la existencia de un conjunto de obras para nada uniformes con el medio, es como si nada ni nadie hubiesen controlado lo que se iba a realizar. Por cierto, las siguientes imágenes muestran lo comentado (sitios fotografiados en septiembre del año 2013).

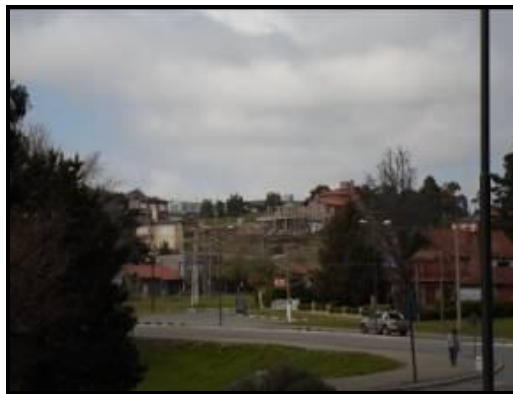
Sin embargo, varios años después se creó el Plan de Desarrollo Territorial (2005), y que aun en la actualidad es el que rige para la construcción y los usos del suelo de la ciudad y de sus áreas complementarias.

***Zona Lago del Fuerte: Masiva construcción de viviendas en las sierras (obras finalizadas y por finalizar) Año 2013***

***Imagen N° 5***



***Imagen N° 6***



*Fuente: elaboración propia*

***Zona Lago del Fuerte: típica construcción de migración de amenidad acompañado del “efecto espejo”, representando el sur argentino. Año 2013***

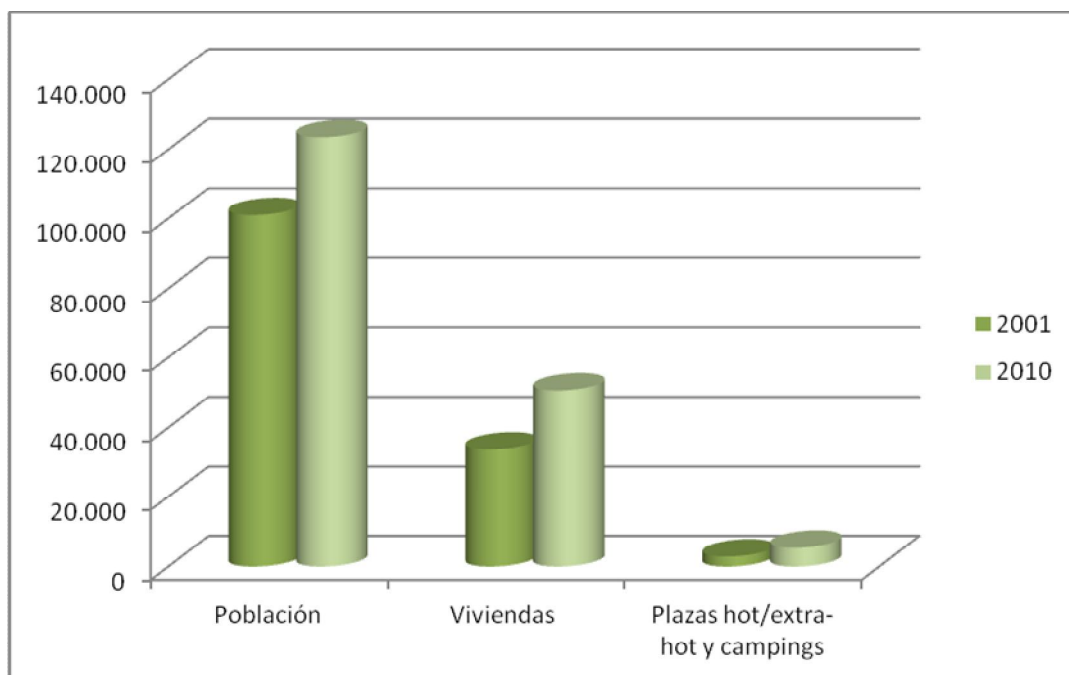
***Imagen N° 7***



*Fuente: elaboración propia*

Para concluir este apartado, en forma de resumen se presenta el siguiente gráfico comparativo.

**Gráfico N° 6: Comparación entre la evolución de la población, viviendas y cantidad de plazas hoteleras, extra-hoteleras y campings.**



*Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, 2010.*

El gráfico anterior muestra que si bien la población creció un 22% y el número de viviendas en un 50%, pareciera ser que el dato más notable es el referente a las plazas hoteleras, extra-hoteleras y campings con un 87%. Es decir que, esto nos permitiría inferir que buena parte de ese crecimiento tiene detrás procesos de migración de amenidad que activan estos mecanismos.

## **1.2 El turismo y la migración de amenidad**

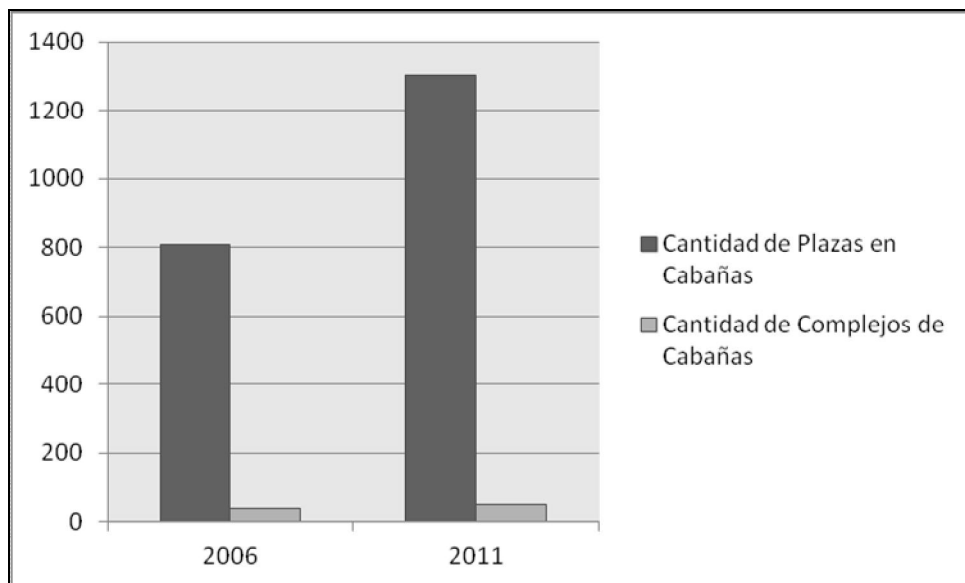
A inicios del siglo XX, Tandil era una ciudad próspera que atraía a los turistas de la ciudad de Buenos Aires y otras zonas del país (e incluso del extranjero) por los paisajes y sus sierras, en especial por una curiosísima geoforma oscilante, la Piedra Movediza, la cual era casi cónica apoyada sólo por un pequeño saliente en un cerro al borde de un precipicio. Asimismo, la localidad cuenta con una importante infraestructura básica, equipamientos, servicio de alojamientos, restaurantes y actividades, diversidad de atractivos turísticos y un gran esmero por atender bien al visitante.

Hoy por hoy, es una ciudad que continúa recibiendo **turistas de varios lugares de la Provincia e interior del país, de los cuales unos vienen a vacacionar y disfrutar de la tranquilidad y el paisaje y, otros deciden regresar ya para quedarse. Esta situación, comenzó marcadamente después de la crisis del año 2001, y si bien no altera al sector turístico, si le preocupa, sobre todo a aquellos que poseen un emprendimiento turístico como pueden ser los alojamientos.**

Asimismo, es notable observar que **los espacios que más motivan e interesan para invertir son en la zona de serranías.** Esto tiene que ver con que el turista viene en busca de lo verde y natural, sumada la serenidad que esto inspira. Con esta perspectiva los inversores, buscan sitios acordes a lo que busca el visitante para su emprendimiento, lo que hace que la mayor concentración de establecimientos sea sobre todo en zonas bien seleccionadas de acuerdo a las motivaciones del actual visitante (por ejemplo Zona Don Bosco), además de poco pobladas. (Ver Imagen N° 8 y N° 9).

Sumado a lo anterior, en zona de sierras el **tipo de alojamiento que prevalece es la cabaña.** Según la Dirección local de Turismo y considerando el último relevamiento llevado a cabo en agosto de 2011, hay una totalidad de 50 complejos de cabañas y una cantidad de 1302 plazas; en comparación con el año 2006 con un total de 37 complejos y 810 plazas. Asimismo, la gran mayoría de estos establecimientos dan inicio sus actividades a partir del año 2000.

**Gráfico N° 7: Comparación entre la cantidad de plazas y de complejos de cabañas durante los años 2006 - 2011.**



*Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Turismo de Tandil, 2011.*

Si bien en los dos casos es notable el aumento, tanto en cantidad de complejos de cabañas como así también en la cantidad de plazas, pareciera ser más representativo este último valor con una marcada diferencia de casi 500 plazas.

Si bien la elección de construir cabañas mucho tiene que ver con lo que se contaba anteriormente (preferencias y motivaciones del turista), siendo una de las principales particularidades de ser la **“montaña más cercana a Buenos Aires”**, actualmente existe una **sobrevalorización de estos espacios**, donde se apropian de los recursos a través de estrategias, con lo que esto implica, causando la saturación del espacio o la destrucción del paisaje.

De este modo, los reclamos de la Asamblea Ciudadana en Defensa de las Sierras de Tandil no se hicieron esperar, se iniciaron con la regulación del uso residencial sobre espacios periurbanos, el interés por evitar usos incompatibles en áreas serranas y el reconocimiento de la problemática medio ambiental. Precisamente, los preservacionistas reclamaron al Poder Ejecutivo que protejan inmediatamente con firmeza los intereses de Tandil, indicando que deben actuar en forma urgente para conservar sobre todo el Cerro Villa del Lago para la ciudad, manteniéndolo **sin más construcciones**. Asimismo, los integrantes de la Asamblea consideran que **“dejar que el cerro de Villa del Lago se remate, se alambre y se construya, sería una pérdida irreparable para la ciudad y un error imperdonable”**.

Lo anterior, se encuentra relacionado con el fenómeno migratorio, proceso que en la mayoría de los casos conlleva a la pérdida de los valores ambientales, ya que degrada el principal



patrimonio turístico, la belleza paisajística y los recursos naturales a partir de la construcción no solo de viviendas sino también de alojamientos turísticos.

De esta manera, y si bien la migración de amenidad es más notable en destinos de montaña como es San Martín de Los Andes o Villa La Angostura, por ser localidades estudiadas con anterioridad respecto a este tema, Tandil no escapa a esta situación, ya que la migración de amenidad se presenta de igual forma que en esos lugares, con problemas territoriales tal como los usos de suelo, la escasa regulación de la inversión en términos de calidad y cantidad, y la falta de planificación del crecimiento referente a servicios públicos como agua y cloacas. **En la actualidad, el fenómeno migratorio es percibido para la mayoría de los actores locales, como una situación nueva, inesperada y desorganizada sin contribuir significativamente en la prosperidad de la localidad.**

Cabe agregar, que **los principales factores de atracción mencionados por los migrantes se relacionan con cambiar su lugar de origen por un lugar tranquilo para vivir, poder concretar un nuevo estilo de vida por la posibilidad de recreación, la compra de bienes inmuebles como puede ser cabañas, oportunidades de progreso profesional y seguridad para sus inversiones turísticas, la tranquilidad del destino turístico, vivir en contacto con la naturaleza y convivir con la belleza paisajística propia de la ciudad de Tandil.**

Asimismo, se puede decir que dentro del sector turismo, el alojamiento es el rubro que más emprendedores ha captado, tal es así que en los últimos años, se destaca la importante evolución de estos establecimientos. Aprovechando esto último, actualmente la **ciudad presenta una sobredimensión de la oferta por sobre la demanda**, y eso conlleva a problemas de rentabilidad entre los mismos emprendedores turísticos. Además, estos deben hacerle frente a los costos fijos (insumos, sueldos, servicios básicos) que se presentan mes a mes, con la posibilidad de sufrir aumentos; y sumado a esto último el tipo de turista que actualmente efectúa cada vez menos gastos en destino. De igual modo, otro factor que afecta la rentabilidad de los alojamientos en la localidad, es que las tarifas se mantienen estables o en su defecto aumentan, sumada la diversidad de establecimientos hoteleros y extra-hoteleros que existen en la ciudad.

A continuación se exponen las imágenes, N° 8 y 9, las cuales son un claro ejemplo de migración de amenidad a partir de la venta de terrenos para emprendimientos turísticos o vivienda residencial. De igual forma, las imágenes que le continúan a las anteriormente mencionadas, muestran un cambio significativo con el correr de los años, lógico del típico crecimiento poblacional.

**Imagen N° 8: Zona Don Bosco, Tandil. Terreno con proyecto aprobado – “Oportunidad para invertir” – Año 2012**



Fuente: elaboración propia

**Imagen N° 9: Zona Don Bosco, Tandil. Terrenos en venta – Año 2012**



Fuente: elaboración propia

Las siguientes imágenes son a modo comparativo, y de las mismas **se puede decir que el crecimiento con mayor auge se desempeñó sobre todo en la última década, así estas imágenes exhiben un crecimiento desmedido y en muchos casos presentan una irracional construcción, no acorde con el paisaje.** En otros términos, uno de los principales motivos por el cual se ha construido de esta manera, es que el Plan de Desarrollo Territorial recién fue creado en el año 2005.

Es claro observar el crecimiento inmobiliario entre las imágenes N° 10 y N° 11, la cual una data de la década del '30 y la otra del año 2013 respectivamente, como así también el asfalto y luminarias. Asimismo, en la primera de estas, se puede divisar la sierra mientras que en la segunda resulta imposible percatarse de la existencia de la misma.

**Imagen N° 10**



*Fuente: Material histórico, Municipio de Tandil*

**Imagen N° 11**



*Fuente: elaboración propia, 2013*

**Panorámica sobre la zona Lago del Fuerte, década 1960**

**Imagen N° 12**



*Fuente: Material histórico, Municipio de Tandil*

**Zona Lago del Fuerte**

**Imagen N° 13**

**Imagen N° 14**



*Fuente: elaboración propia, 2013.*

La fotografía N° 12 se diferencia bastante de las N° 13 y 14, en principio por la época que han sido tomadas, y en segunda instancia tanto el follaje como las viviendas han dejado evidenciar el crecimiento de la ciudad a lo largo de los años. Asimismo, es claro observar como el ejido urbano fue quedando pequeño producto del incremento de establecimientos, tal es así que se fue expandiendo hacia la zona serrana. De esta manera, el principal motivo refiere al fenómeno migratorio, ya sea residencial como así también alojamientos de uso turístico. Además, se puede divisar que varias construcciones son bastante recientes, incluso sin finalizar.

### **1.3 Expansión residencial acompañado de la especulación inmobiliaria**

El Partido de Tandil se caracteriza por una alta concentración urbana en su ciudad cabecera (Tandil) y un moderado crecimiento poblacional, lo que genera vacíos de población y espacios subutilizados en el resto del territorio. Por cierto, y recordando un poquito de paginas anteriores, las fuertes transformaciones agrarias y una sucesión de políticas socioeconómicas operadas en el transcurso de los últimos años, han sido determinantes de las causas del despoblamiento del área rural.

Por su parte, la expansión residencial sobre el espacio urbano, tuvo que ver con el crecimiento demográfico de Tandil en los años de su consolidación entre los años 1970 y 1990. En tanto **el crecimiento demográfico y la expansión urbana se afianzaron en las últimas dos décadas**, por lo que **la presión sobre el mercado inmobiliario urbano incrementó el precio de las tierras y de propiedades en la ciudad**. Tal es así, que hoy por hoy un terreno en zona de sierras, con buen acceso y con una excelente vista a las sierras no se obtiene por menos de US\$ 80.000.

Por otro lado, ***un conjunto de restricciones impuestas por un nuevo sistema de regulación municipal a la apropiación y uso del suelo urbano como es el Plan de Desarrollo Territorial 2005, convergieron para contribuir al aumento de la presión inmobiliaria y la valorización especulativa de bienes inmuebles.***

Actualmente, el proceso de urbanización de la ciudad de Tandil se caracteriza por la ***importancia que ha adquirido la especulación inmobiliaria y el incremento de las desigualdades espaciales<sup>6</sup> entre los diferentes barrios.*** Asimismo, ***el contexto nacional generado a partir de la salida de la convertibilidad y el posicionamiento que la ciudad ha adquirido como destino turístico en los últimos años, posibilitó que los agentes inmobiliarios obtengan altas tasas de rentabilidad en las inversiones realizadas, promoviendo una acelerada expansión de la ciudad.***

Sin embargo, es claro que este dinamismo no se traduce en beneficios para toda la sociedad tandilense, debido a que mientras en el Sur se observan barrios cerrados y alojamientos turísticos como pueden ser complejos de cabañas, en las periferias correspondientes al Oeste-Norte-Este las dificultades para el acceso a la vivienda resultan cada vez más numerosas. Si bien es cierto que el lugar más buscado por los migrantes de amenidad es la zona Sur, y que además coincide con la zona de sierras, siendo esta una de las más valuada económicamente, es importante considerar que esto se traduce en una marcada fragmentación territorial, convirtiéndose en un claro ejemplo de “ciudad difusa” (González, R., 2009: 85) donde aparecen nuevas formas urbanas con una continuación de espacios ignorados.

A continuación se presenta el Cuadro N° 3, el cual expone de acuerdo a las zonas de la ciudad y su área complementaria, el tipo de alojamiento permitido.

---

<sup>6</sup> Alejandro Migueltoarena - Producción del espacio urbano y especulación inmobiliaria en Tandil.

**Cuadro N° 3: Plan de Desarrollo Territorial de Tandil**

**LOCALIZACION DE USOS POR ZONA – AREAS URBANA Y COMPLEMENTARIA – Uso de servicios terciarios**

|           |  | AREA URBANA |                         |                      |                      |                                     |                        |                |              |                  | AREA COMPLEMENTARIA             |                       |
|-----------|--|-------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|--------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|
|           |  | Zonas       |                         |                      |                      |                                     |                        |                |              |                  | Zonas                           |                       |
|           |  | Central     | Sub-centros en Corredor | Barrios a Densificar | Barrios Consolidados | Barrios en proceso de consolidación | Barrios de Usos Mixtos | Barrios Parque | Equipamiento | Corredor de Ruta | Residencial Extraurbano a 1 y 2 | Servicios Extraurbano |
| Hospedaje | Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros   | UP          | UP                      | UC                   | UC                   | UC                                  | UA                     | UPR            | UPR          | UA               | UA                              | UA                    |
|           | Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros | UP          | UP                      | UC                   | UA                   | UA                                  | UA                     | UPR            | UPR          | UA               | UPR                             | UA                    |
|           | Complejos de Cabañas                             | UPR         | UPR                     | UPR                  | UPR                  | UPR                                 | UPR                    | UA             | UPR          | UPR              | UA                              | UP                    |

Fuente: Plan de Desarrollo Territorial de Tandil, 2005.

## Referencias

El Municipio de Tandil clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:  
*Urbana y Complementaria:*

- Se entiende por **Área Urbana** la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

- Se entenderá por **Área Complementaria**, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y el Área Rural.

### 1. **UP: Usos predominantes**

Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

### 2. **UC: Usos compatibles**

Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

### 3. **UA: Usos autorizables**

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XXII de la presente. Dicho estudio deberá:

a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

### 4. **UPR: Usos prohibidos**

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

| Área           | Zona de Regulación General |   |  |
|----------------|----------------------------|---|--|
|                | Nombre                     |   | Características  |
| Urbana         | 1                          | Central ZC                              | Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.  |
|                | 2                          | Subcentros en Corredor ZSC              | Son los sectores definidos por vías de circulación, dotados de infraestructura, que presentan actualmente una baja intensidad de aprovechamiento del suelo. En ellos se esperan alcanzar densidades residenciales medias y una mayor mixtura de actividades comerciales y de servicios que atiendan a los barrios circunvecinos. |
|                | 3                          | Barrios a densificar BD                 | Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades de servicio no molestas.  |
|                | 4                          | Barrios Consolidados BC                 | Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan mantener bajas densidades de ocupación. Los usos se complementan con seleccionadas actividades de comerciales y servicio inocuas.   |
|                | 5                          | Barrios en Proceso de Consolidación BPC | Son aquellos sectores que generalmente periféricos presentan algunos déficit de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas (productivas, comerciales y de servicio) y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.  |
|                | 6                          | Barrios de Usos Mixtos BUM              | Son sectores dotados completa o parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia unifamiliar y usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia.   |
|                | 7                          | Barrios Parque BP                       | Son sectores dotados parcialmente de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de tejido abierto y muy bajas densidades de ocupación.  |
|                | 8                          | Corredor de Ruta ZCR                    | Son los sectores que lindan con las rutas, caminos y/o avenidas de acceso a las áreas urbanas y que se destinan a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.   |
|                | 9                          | Equipamiento ZE                         | Son sectores destinados a la localización predominante de usos productivos y comerciales incómodos para la residencia que requieren parcelas de mediana superficie.  |
| Complementaria | 1                          | Residencial Extraurbano 1               | Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio en grandes predios y en contacto con la naturaleza.  |
|                | 2                          | Residencial Extraurbano 2               | Son los sectores rur-urbanos donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios, en especial turísticos, en grandes predios y en contacto con la naturaleza.   |
|                | 3                          | Servicios Extraurbanos SE               | Zonas reservadas para la expansión urbana futura en las que se admite la localización de un acotado conjunto de actividades de servicio en convivencia con las explotaciones rurales intensivas.   |

El cuadro N° 3 con sus respectivas referencias, expone según el Plan de Desarrollo Territorial 2005, los usos por zona de servicios complementarios, en este caso "Hospedajes", de acuerdo al área urbana y complementaria. Es un acertado ejemplo de



aquellos lugares autorizados para construir, los predominantes, compatibles y también aquellos que se encuentran prohibidos para tal fin.

Si bien en los últimos años **los complejos de cabañas han crecido de manera fenomenal, se puede apreciar en el cuadro anterior que es el tipo de hospedaje que mayores prohibiciones tiene en función de las zonas para construir**. Es decir que, Barrio Parque y Residencial Extraurbana 1 y 2 se encuentran en zona de serranías, siendo Usos Autorizables para la construcción. Aunque, la zona predominante es la de Servicios Extraurbanos (zona de sierras).

De esta manera, los **sítios dedicados a complejos de cabañas, se caracterizan por poseer una baja densidad de población y con una expansión urbana futura**. Por cierto, pareciera que no existen límites de crecimiento de la oferta extra-hoteler, en tanto que ofrecen predios de gran tamaño, aunque eso sí, motivados por el contacto con la naturaleza. (Ver plano adjunto de la ciudad en pág. 149, coincidentemente con el cuadro N°3).

Si bien el cuadro anterior es de bastante utilidad si se aplica y se respeta, también es cierto que era de suma urgencia llevar a cabo un Plan de Desarrollo Territorial para la ciudad de Tandil, a fin de controlar la inmensa cantidad de emprendimientos turísticos, que surgieron como alternativa al desempleo y la crisis económica del año 2001, en parte producto de la migración de amenidad.

Así, esto permitiría inferir que del actual contexto económico local, los emprendedores turísticos encuentran serias dificultades para expandirse y a veces para subsistir. El fenómeno de la globalización, la apertura de los mercados para poder competir, sumado al avance de las tecnologías, y la incertidumbre del escenario económico nacional e internacional ha obligado a los mismos a reformularse y buscar nuevas alternativas. Ante esta situación, aunque no es una tarea sencilla, la innovación surge como una de las principales herramientas que posibilita tomar las oportunidades que surgen en el entorno competitivo.

*Para finalizar este apartado, es claro darse cuenta como la ciudad fue ganando espacio respecto al ámbito rural. Si a esto se le suma que en los últimos años se fue gestando el interesante fenómeno migratorio, entonces nos encontramos frente a una localidad que debió poco a poco adaptarse a este crecimiento. De esta manera, hay quienes venían en búsqueda de mejores oportunidades laborales, otros por una mejor condición de vida, y hay quienes llegaban en búsqueda de un cambio de estilo de vida. Lo anterior, generó no solo aumento de población, sino también en tema de viviendas y alojamientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros; ocasionando que la ciudad deba expandirse sin demasiadas alternativas hacia el cordón serrano. En referencia a los alojamientos turísticos, los complejos de cabañas, se han incrementado en forma exponencial desde hace menos de una década, acentuándose en estos últimos años. Por cierto, esta expansión urbana ejerció presión sobre el mercado inmobiliario urbano incrementando el precio de las tierras y de propiedades en la ciudad; pero también esta ocasionando problemas ambientales, malestar en la población y en los servicios públicos como red de agua, luz y cloacas.*

## **2. Los riesgos de girar hacia el turismo: las evidencias de un modelo de desarrollo turístico insustentable**

### **2.1 Demanda turística**

Este apartado hace referencia a la demanda turística que recibe Tandil. Por cierto, y según el INDEC, el Cuadro N° 4 muestra las variaciones de la demanda en función del tipo de alojamiento, entre los años 2007 y 2013. Así, el mismo refleja a aquellos viajeros que llegan a Tandil y prefieren alojarse en establecimientos hoteleros o extra-hoteleros.

Está claro que la principal demanda que recibe la ciudad proviene de Capital Federal y alrededores, pero además lo hacen turistas de la zona de Tandil. Así, varios de esos turistas que en un principio llegaron para visitarla, hoy por hoy ya forman parte de la misma, pero como ciudadanos permanentes, y en muchos casos con un emprendimiento turístico en marcha.

*“...Vine del Gran Buenos Aires, e inicié con las cabañas en el año 2003...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

*“...Soy oriundo de la ciudad de Azul, se dio la posibilidad de alquilar el complejo de cabañas, hace 3 años y medio, aunque en estas cabañas hace 1 año y medio, ahora son propias...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 3 rocas)*

Según datos presentados por el Instituto Mixto de Turismo de Tandil (2010), en función del estudio de opinión que se realizó a los turistas de Buenos Aires y la Zona respecto al hospedaje de la ciudad, éste se destaca por la atención con un 83% “Muy buena” para un público tan exigente como el de Capital Federal, pero a su vez, este mismo público lo ve como “caro” en un 30%, lo que no es menor dado que se trata de gente con un poder adquisitivo y de gastos relativamente importante. Esto puede estar marcando un techo al menos para este tipo de público visitante.

**Cuadro N° 4: Demanda turística en función del tipo de alojamiento, por mes y por año en Tandil**

| Viajeros <sup>7</sup>   | Enero         | Febrero       | Marzo         | Abril         | Mayo          | Junio         | Julio         | Agosto        | Septiembre    | Octubre       | Noviembre     | Diciembre     | Promedio anual de viajeros |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| <b>Año 2007 – Total</b> | <b>15.504</b> | <b>13.897</b> | <b>13.556</b> | <b>14.643</b> | <b>10.189</b> | <b>10.216</b> | <b>15.760</b> | <b>13.817</b> | <b>12.901</b> | <b>11.579</b> | <b>13.597</b> | <b>10.609</b> | <b>13.022</b>              |
| Hoteleros               | 9.323         | 7.714         | 7.892         | 7.945         | 5.874         | 6.167         | 9.027         | 8.534         | 7.116         | 6.717         | 8.119         | 5.921         |                            |
| Extra-hoteleros         | 6.181         | 6.183         | 5.664         | 6.698         | 4.315         | 4.049         | 6.733         | 5.283         | 5.785         | 4.862         | 5.478         | 4.688         |                            |
| <b>Año 2008 – Total</b> | <b>15.383</b> | <b>14.173</b> | <b>12.263</b> | <b>11.475</b> | <b>10.015</b> | <b>8.729</b>  | <b>12.941</b> | <b>15.325</b> | <b>13.677</b> | <b>12.523</b> | <b>11.032</b> | <b>10.694</b> | <b>12.352</b>              |
| Hoteleros               | 8.362         | 7.634         | 6.753         | 6.340         | 5.991         | 5.025         | 7.198         | 8.416         | 6.544         | 6.545         | 6.585         | 5.122         |                            |
| Extra-hoteleros         | 7.021         | 6.539         | 5.510         | 5.135         | 4.024         | 3.704         | 5.743         | 6.909         | 7.133         | 5.978         | 4.447         | 5.572         |                            |
| <b>Año 2009 – Total</b> | <b>14.801</b> | <b>12.466</b> | <b>11.023</b> | <b>13.057</b> | <b>11.726</b> | <b>9.174</b>  | <b>13.477</b> | <b>11.934</b> | <b>11.663</b> | <b>15.417</b> | <b>13.479</b> | <b>11.085</b> | <b>12.441</b>              |
| Hoteleros               | 7.802         | 5.647         | 5.523         | 6.567         | 6.065         | 4.441         | 6.068         | 5.492         | 5.341         | 7.107         | 6.038         | 5.164         |                            |
| Extra-hoteleros         | 6.999         | 6.819         | 5.500         | 6.490         | 5.661         | 4.733         | 7.409         | 6.442         | 6.322         | 8.310         | 7.441         | 5.921         |                            |
| <b>Año 2010 – Total</b> | <b>17.070</b> | <b>18.072</b> | <b>15.866</b> | <b>14.066</b> | <b>13.493</b> | <b>11.381</b> | <b>17.544</b> | <b>13.157</b> | <b>13.754</b> | <b>17.046</b> | <b>16.605</b> | <b>13.560</b> | <b>15.134</b>              |
| Hoteleros               | 9.205         | 9.836         | 8.875         | 7.683         | 7.619         | 7.200         | 9.305         | 7.377         | 7.353         | 8.441         | 8.624         | 6.738         |                            |
| Extra-hoteleros         | 7.865         | 8.236         | 6.991         | 6.383         | 5.874         | 4.181         | 8.239         | 5.780         | 6.401         | 8.605         | 7.981         | 6.822         |                            |
| <b>Año 2011 – Total</b> | <b>18.398</b> | <b>12.389</b> | <b>14.282</b> | <b>11.236</b> | <b>10.584</b> | <b>9.231</b>  | <b>14.804</b> | <b>11.529</b> | <b>14.034</b> | <b>16.203</b> | <b>16.469</b> | <b>14.272</b> | <b>13.619</b>              |
| Hoteleros               | 10.684        | 6.042         | 7.551         | 5.808         | 6.235         | 4.880         | 7.222         | 6.546         | 7.115         | 8.133         | 8.283         | 7.167         |                            |
| Extra-hoteleros         | 7.714         | 6.347         | 6.731         | 5.428         | 4.349         | 4.351         | 7.582         | 4.983         | 6.919         | 8.070         | 8.186         | 7.105         |                            |
| <b>Año 2012 – Total</b> | <b>16.767</b> | <b>15.011</b> | <b>13.569</b> | <b>15.644</b> | <b>11.001</b> | <b>9.281</b>  | <b>16.581</b> | <b>11.629</b> | <b>14.111</b> | <b>14.594</b> | <b>15.379</b> | <b>13.716</b> | <b>13.940</b>              |
| Hoteleros               | 8.162         | 7.714         | 7.504         | 8.136         | 6.340         | 5.796         | 8.743         | 6.504         | 7.239         | 7.288         | 7.779         | 7.078         |                            |
| Extra-hoteleros         | 8.605         | 7.297         | 6.065         | 7.508         | 4.661         | 3.485         | 7.838         | 5.125         | 6.872         | 7.306         | 7.600         | 6.638         |                            |
| <b>Año 2013 – Total</b> | <b>15.159</b> | <b>13.627</b> | <b>12.778</b> | <b>10.262</b> | <b>10.108</b> | <b>9.998</b>  |               |               |               |               |               |               | <b>11.988*</b>             |
| Hoteleros               | 6.976         | 6.280         | 6.022         | 4.802         | 4.760         | 4.967         |               |               |               |               |               |               |                            |
| Extra-hoteleros         | 8.183         | 7.347         | 6.756         | 5.460         | 5.348         | 5.031         |               |               |               |               |               |               |                            |

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, Encuesta de Ocupación Hotelera, 2013.

<sup>7</sup> Se considera viajero a toda persona que se ha trasladado de su lugar de residencia habitual por razones de diversa índole, tales como el ocio, los negocios, la visita a familiares o amigos, etc.; que realiza una o más pernoctaciones seguidas en el mismo establecimiento hotelero o para-hoteleros y que abona por tal servicio. Un bebé que se aloja sin cargo no se considera viajero porque no ocupa una plaza.

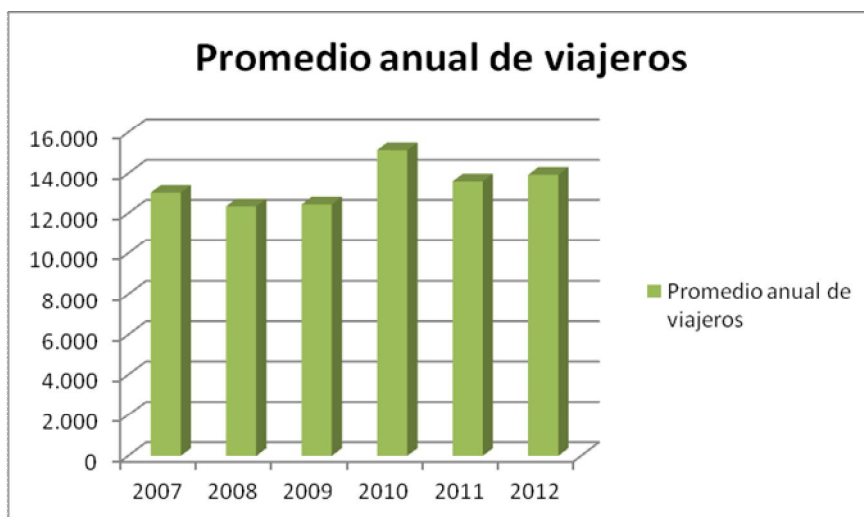
Se obtuvieron datos hasta el mes de junio del año 2013. El INDEC solo actualizó hasta esa fecha.

\* Promedio parcial, entre enero y junio del 2013.

Es evidente que el año 2010 es aquel que recibió en promedio mayor cantidad de viajeros que el resto de los años analizados; y en general junio es el mes considerado con menos viajeros arribados a la ciudad. Asimismo, se puede observar que la gran mayoría de los meses y años considerados, los viajeros eligieron hospedarse en hoteles. De lo anterior, surge la disyuntiva, si existe una preponderancia sobre esta elección, cual es el motivo y/o interés de continuar invirtiendo en cabañas y/o apart hoteles en las sierras de Tandil. A pesar de esto último, es de destacar que el año 2013 pronostica todo lo contrario, con una fuerte incidencia de los alojamientos extra-hoteleros.

Por cierto, **se podría inferir de la ausencia de estudios de prefactibilidad comercial, económica, técnica y ambiental, sobre todo para conocer en qué invertir y si ese emprendimiento será redituable al momento de dar inicio con su actividad.** Seguramente, habrá que esperar, en caso de continuar construyendo emprendimientos turísticos, si tal o cual empresario está dispuesto a llevar adelante este tipo de procedimiento previo.

**Gráfico N° 8: Promedio anual de viajeros durante los años 2007 – 2012 que recibe Tandil**



Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, Encuesta de Ocupación Hotelera, 2013.

Por su parte, este gráfico muestra un resumen del cuadro anterior, el cual **nos deja entrever que si bien la demanda sufre altibajos, es decir meses y años en aumento y otros en disminución, nos preguntamos por qué la rentabilidad sigue siendo tan escasa, ya que no supera el 30% de ocupación anual.** Tal es así, que si se aprovecha el aumento de la demanda para invertir por qué la rentabilidad no marca mejores indicios de prosperidad. Esta situación nos

permite percibir la paradoja del sobre aumento de la oferta hotelera y extra-hotelera por sobre la demanda.

## ***2.2 Sobre aumento de la oferta hotelera y extra-hotelera por encima del crecimiento de la demanda en la ciudad de Tandil***

El modelo de crecimiento turístico de los últimos años basado en el aumento de inversiones turísticas, principalmente alojamientos, ha marcado una profunda sobre oferta por sobre la demanda principalmente en destinos de montañas (San Martín de los Andes, Villa La Angostura, Tandil), afectando la rentabilidad anual de los mismos. Por cierto, no todo crecimiento debiera ser aceptable, en términos monetarios, ya que si bien existe un aumento de establecimientos hoteleros y extra-hoteleros, esto no quiere decir que se incrementen las ventas, “es como si la mirada no fuese profunda” (sin estudios previos de factibilidad). De este modo, en párrafos posteriores se muestran datos estadísticos con intenciones de hacer ver esta difícil situación.

Tandil es un típico destino de migración de amenidad, siendo una de sus principales particularidades las sierras, se podría decir que “es la montaña más cerca para sentir que vivo en la montaña”, en función de la distancia con Buenos Aires. En un primera instancia se puede inferir que existen migrantes como los “más poderosos y los menos poderosos”, los primeros invierten en los terrenos más vistosos por su ubicación, paisaje y vista; y los segundos con menos recursos y copiando un poco esto continúan con el poblamiento y los cordones, es lo que llamamos “los cinturones de expansión”.

Otro rasgo distintivo de la migración, y que también se genera en la ciudad de Tandil, es cómo se va combinando lo tradicional y antiguo (donde en medio de la producción se encuentra la vivienda) con alojamientos turísticos, es como si fuera un “mosaico de viviendas”, un claro ejemplo de esto es la zona de Don Bosco.

Por su parte, en la zona de Don Bosco, por un lado se encuentra La Posada de Los Pájaros (construida hace más de dos décadas), la cual se podría inferir que es la “perlita en medio de la provincia”, encontrándose emplazada en la sierra, rodeada de frondosos árboles y con una vista privilegiada, al mismo tiempo que se vende como “serranía relax hotel”. Por otro lado, el Country Valle Escondido (Hotel Golf y Spa desde el año 2009), posee campos de golf, restaurante y residencias. Pero, el problema que trae aparejado este lugar y los countries en general, es la monopolización del espacio porque tiene un solo dueño que decide lo que pasa en esa ladera e incorpora el servicio todo incluido (golf, hotel y restaurante). De esta manera, el proyecto más degradador del ambiente es el golf, por la tala raza del terreno, el paisaje humanizado que se crea y por el regadío.

A continuación se expone el Cuadro N° 5, en el cual se puede observar el aumento y disminución de la cantidad de establecimientos hoteleros y extra-hoteleros, por mes y por año, durante el transcurso de los años 2006 – 2013 en la ciudad de Tandil, como así también la diferencia en cantidad de alojamientos hoteleros y extra-hoteleros.



**Cuadro N° 5: Oferta Hotelera - Indicador sobre cantidad de establecimientos, por mes y por año en Tandil**

| <b>Indicadores hoteleros y tipo de establecimiento</b> | <b>Enero</b> | <b>Febrero</b> | <b>Marzo</b> | <b>Abril</b> | <b>Mayo</b> | <b>Junio</b> | <b>Julio</b> | <b>Agosto</b> | <b>Septiembre</b> | <b>Octubre</b> | <b>Noviembre</b> | <b>Diciembre</b> |
|--|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Establecimientos <sup>8</sup></b>                   |              |                |              |              |             |              |              |               |                   |                |                  |                  |
| <b>Año 2006 - Total</b>                                | <b>101</b>   | <b>102</b>     | <b>102</b>   | <b>101</b>   | <b>100</b>  | <b>100</b>   | <b>100</b>   | <b>100</b>    | <b>100</b>        | <b>101</b>     | <b>101</b>       | <b>103</b>       |
| Hoteleros  | 21           | 21             | 21           | 21           | 21          | 21           | 21           | 21            | 21                | 21             | 21               | 21               |
| Extra-hoteleros  | 80           | 81             | 81           | 80           | 79          | 79           | 79           | 79            | 79                | 80             | 80               | 82               |
| <b>Año 2007 - Total</b>                                | <b>99</b>    | <b>98</b>      | <b>98</b>    | <b>98</b>    | <b>97</b>   | <b>97</b>    | <b>98</b>    | <b>98</b>     | <b>97</b>         | <b>97</b>      | <b>97</b>        | <b>97</b>        |
| Hoteleros  | 18           | 18             | 18           | 18           | 18          | 18           | 18           | 18            | 18                | 18             | 18               | 18               |
| Extra-hoteleros  | 81           | 80             | 80           | 80           | 79          | 79           | 80           | 80            | 79                | 79             | 79               | 79               |
| <b>Año 2008 - Total</b>                                | <b>107</b>   | <b>107</b>     | <b>107</b>   | <b>107</b>   | <b>107</b>  | <b>107</b>   | <b>106</b>   | <b>106</b>    | <b>106</b>        | <b>106</b>     | <b>107</b>       | <b>107</b>       |
| Hoteleros  | 18           | 18             | 18           | 18           | 18          | 18           | 18           | 18            | 18                | 18             | 18               | 18               |
| Extra-hoteleros  | 89           | 89             | 89           | 89           | 89          | 89           | 88           | 88            | 88                | 88             | 89               | 89               |
| <b>Año 2009 - Total</b>                                | <b>108</b>   | <b>107</b>     | <b>107</b>   | <b>108</b>   | <b>108</b>  | <b>108</b>   | <b>111</b>   | <b>113</b>    | <b>114</b>        | <b>114</b>     | <b>114</b>       | <b>115</b>       |
| Hoteleros  | 18           | 18             | 18           | 18           | 18          | 18           | 19           | 19            | 19                | 19             | 19               | 19               |
| Extra-hoteleros  | 90           | 89             | 89           | 90           | 90          | 90           | 92           | 94            | 95                | 95             | 95               | 96               |
| <b>Año 2010 - Total</b>                                | <b>115</b>   | <b>116</b>     | <b>116</b>   | <b>117</b>   | <b>117</b>  | <b>117</b>   | <b>117</b>   | <b>117</b>    | <b>117</b>        | <b>113</b>     | <b>114</b>       | <b>117</b>       |
| Hoteleros  | 21           | 21             | 21           | 21           | 21          | 21           | 21           | 21            | 21                | 21             | 21               | 21               |
| Extra-hoteleros  | 94           | 95             | 95           | 96           | 96          | 96           | 96           | 96            | 96                | 92             | 93               | 96               |
| <b>Año 2011 - Total</b>                                | <b>98</b>    | <b>98</b>      | <b>98</b>    | <b>98</b>    | <b>98</b>   | <b>97</b>    | <b>98</b>    | <b>97</b>     | <b>96</b>         | <b>97</b>      | <b>97</b>        | <b>97</b>        |
| Hoteleros  | 23           | 23             | 23           | 23           | 23          | 23           | 23           | 23            | 22                | 23             | 23               | 23               |
| Extra-hoteleros  | 75           | 75             | 75           | 75           | 75          | 74           | 75           | 74            | 74                | 74             | 74               | 74               |
| <b>Año 2012 - Total</b>                                | <b>98</b>    | <b>98</b>      | <b>98</b>    | <b>98</b>    | <b>98</b>   | <b>98</b>    | <b>98</b>    | <b>99</b>     | <b>99</b>         | <b>103</b>     | <b>103</b>       | <b>103</b>       |
| Hoteleros  | 25           | 25             | 25           | 25           | 25          | 25           | 25           | 26            | 26                | 27             | 27               | 27               |
| Extra-hoteleros  | 73           | 73             | 73           | 73           | 73          | 73           | 73           | 73            | 73                | 76             | 76               | 76               |
| <b>Año 2013 - Total</b>                                | <b>106</b>   | <b>106</b>     | <b>106</b>   | <b>106</b>   | <b>106</b>  | <b>106</b>   |              |               |                   |                |                  |                  |
| Hoteleros  | 27           | 27             | 27           | 27           | 27          | 27           |              |               |                   |                |                  |                  |
| Extra-hoteleros  | 79           | 79             | 79           | 79           | 79          | 79           |              |               |                   |                |                  |                  |

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, Encuesta de Ocupación Hotelera, 2013.

Se obtuvieron datos hasta el mes de junio del año 2013. El INDEC solo actualizó hasta esa fecha.

<sup>8</sup> (1) Los establecimientos hoteleros son aquellos categorizados como hoteles 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas y apart-hoteles. Los establecimientos para-hoteleros incluyen: hoteles sindicales, albergues, cabañas, bungalows, hospedajes, bed & breakfast, hosterías, residenciales, etc.



Es preciso divisar en el Cuadro N° 5, que el mayor crecimiento en cantidad de alojamientos turísticos (hoteleros y extra-hoteleros) se dio en el año 2010, con un máximo de 117 establecimientos.

De lo contrario, el año 2011 sufre un importante descenso, con un 18% menos de alojamientos respecto al año anterior. Recordando un poco, el 2011 fue un año de elecciones presidenciales, que directa o indirectamente genera incertidumbre en la población en general y en los emprendedores en particular. Sumado a esto último, la constante inflación que viene sufriendo el país, tampoco ha favorecido a los emprendedores turísticos.

Pero, a pesar de lo anterior, finalizando el año 2012 es notable el progresivo aumento de establecimientos, y que el mismo continúa hasta el 2013; aunque todavía no ha superado al año 2010.

Además, **se puede percibir la notable diferencia entre los años 2006 – 2013, en la cantidad de alojamientos hoteleros y los extra-hoteleros. Tal es así, que los primeros presentan un promedio de casi 23 establecimientos durante los años mencionados; mientras que los extra-hoteleros con un promedio de casi 85 establecimientos.** Este marcado contraste, quizás haga alusión en primer lugar a que la gran mayoría de estos se encuentran inmersos en el paisaje serrano y que también la predilección de la actual demanda es estar en contacto con el medio natural.

A partir de esto último, se puede agregar que la construcción de cabañas se ha incrementado con el correr de los años, tal es así que la elección de invertir en este tipo de emprendimiento fue a partir de diferentes motivos comentados por los emprendedores.

*“...Inicialmente compre el terreno para vivir, pero luego se dio la posibilidad de construir cabañas; comencé construyendo una, me gusto la idea de trabajar en el sector turístico; y ahora el complejo ya posee 6 cabañas...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

*“...El turismo siempre me gusto, se fue dando la situación de primero alquilar y después comprar las cabañas...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 3 rocas)*

*“...En el año 1999 compre el terreno, y en el 2000 edifique la primer cabaña, hoy ya son 8. En esa época, estaba desocupado y la mejor alternativa que encontré en ese momento fue la construcción de cabañas. Debo agregar que hice estudio de mercado...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 3 rocas)*

Por otro lado, y a diferencia del cuadro anterior, el Cuadro N° 6 nos permite ver el porcentaje (%) de ocupación de los establecimientos hoteleros y extra-hoteleros, por mes y por año en Tandil, durante el transcurso de los años 2006 – 2013.

**Cuadro N° 6: Oferta Hotelera - Indicador sobre porcentaje (%) de ocupación, por mes y por año en Tandil**

| <b>Indicadores hoteleros y tipo de establecimiento</b> | <b>Enero</b> | <b>Febrero</b> | <b>Marzo</b> | <b>Abril</b> | <b>Mayo</b>  | <b>Junio</b> | <b>Julio</b> | <b>Agosto</b> | <b>Septiembre</b> | <b>Octubre</b> | <b>Noviembre</b> | <b>Diciembre</b> | <b>Promedio (%) de ocupación anual</b> |
|--|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|--|
| <b>Porcentaje de ocupación de plazas<sup>9</sup></b>   |              |                |              |              |              |              |              |               |                   |                |                  |                  |  |
| <b>Año 2006 – Total</b>                                | <b>43,63</b> | <b>37,76</b>   | <b>28,28</b> | <b>29,30</b> | <b>21,18</b> | <b>21,08</b> | <b>32,16</b> | <b>31,13</b>  | <b>28,28</b>      | <b>28,91</b>   | <b>28,06</b>     | <b>28,74</b>     | <b>29,87</b>                           |
| Hoteleros  | 36,05        | 32,77          | 28,99        | 30,11        | 21,69        | 21,72        | 30,07        | 30,21         | 30,59             | 31,48          | 30,37            | 28,71            |  |
| Extra-hoteleros  | 49,30        | 41,41          | 27,76        | 28,68        | 20,79        | 20,61        | 33,72        | 31,83         | 26,61             | 27,04          | 26,32            | 28,77            |  |
| <b>Año 2007 – Total</b>                                | <b>44,06</b> | <b>37,49</b>   | <b>25,85</b> | <b>32,12</b> | <b>20,70</b> | <b>20,04</b> | <b>33,79</b> | <b>23,77</b>  | <b>23,16</b>      | <b>23,77</b>   | <b>24,83</b>     | <b>21,37</b>     | <b>27,57</b>                           |
| Hoteleros  | 38,99        | 34,82          | 30,73        | 37,66        | 28,21        | 27,52        | 41,73        | 32,67         | 29,62             | 32,28          | 33,60            | 22,66            |  |
| Extra-hoteleros  | 47,27        | 39,20          | 22,52        | 28,13        | 15,57        | 14,98        | 28,79        | 17,76         | 18,67             | 18,04          | 18,66            | 20,46            |  |
| <b>Año 2008 – Total</b>                                | <b>44,17</b> | <b>38,84</b>   | <b>27,49</b> | <b>21,27</b> | <b>19,19</b> | <b>17,39</b> | <b>27,81</b> | <b>34,46</b>  | <b>18,30</b>      | <b>25,18</b>   | <b>18,38</b>     | <b>23,79</b>     | <b>26,35</b>                           |
| Hoteleros  | 35,91        | 33,37          | 30,53        | 25,98        | 25,67        | 21,61        | 32,52        | 38,69         | 31,30             | 29,53          | 28,73            | 22,57            |  |
| Extra-hoteleros  | 49,58        | 42,57          | 25,46        | 18,02        | 14,95        | 14,52        | 24,67        | 31,57         | 14,01             | 22,24          | 12,34            | 24,58            |  |
| <b>Año 2009 – Total</b>                                | <b>38,21</b> | <b>33,46</b>   | <b>20,66</b> | <b>26,87</b> | <b>20,99</b> | <b>17,28</b> | <b>27,89</b> | <b>19,28</b>  | <b>18,73</b>      | <b>23,37</b>   | <b>23,11</b>     | <b>20,24</b>     | <b>24,17</b>                           |
| Hoteleros  | 37,99        | 29,74          | 26,56        | 34,68        | 28,10        | 26,46        | 27,81        | 24,93         | 22,76             | 28,73          | 25,04            | 20,23            |  |
| Extra-hoteleros  | 38,33        | 35,73          | 17,30        | 22,43        | 17,08        | 12,46        | 27,94        | 16,26         | 16,48             | 20,46          | 22,02            | 20,25            |  |
| <b>Año 2010 – Total</b>                                | <b>40,78</b> | <b>42,03</b>   | <b>26,40</b> | <b>25,10</b> | <b>23,23</b> | <b>17,19</b> | <b>35,19</b> | <b>21,48</b>  | <b>23,14</b>      | <b>27,46</b>   | <b>27,30</b>     | <b>22,32</b>     | <b>27,63</b>                           |
| Hoteleros  | 41,68        | 45,06          | 35,28        | 34,08        | 32,84        | 27,71        | 39,07        | 28,31         | 29,02             | 33,22          | 34,47            | 24,48            |  |
| Extra-hoteleros  | 40,23        | 40,34          | 21,36        | 19,71        | 17,64        | 11,24        | 32,91        | 17,27         | 19,61             | 24,09          | 23,02            | 21,06            |  |
| <b>Año 2011 – Total</b>                                | <b>41,94</b> | <b>30,83</b>   | <b>27,64</b> | <b>21,26</b> | <b>17,20</b> | <b>14,53</b> | <b>33,34</b> | <b>19,15</b>  | <b>21,91</b>      | <b>26,59</b>   | <b>28,48</b>     | <b>25,36</b>     | <b>25,68</b>                           |
| Hoteleros  | 37,41        | 28,49          | 33,15        | 25,41        | 22,23        | 16,68        | 34,12        | 22,97         | 24,61             | 29,17          | 31,49            | 27,00            |  |
| Extra-hoteleros  | 44,86        | 32,27          | 24,38        | 18,67        | 13,74        | 12,99        | 32,79        | 16,66         | 20,05             | 24,77          | 26,54            | 24,27            |  |
| <b>Año 2012 – Total</b>                                | <b>38,26</b> | <b>33,04</b>   | <b>21,15</b> | <b>28,50</b> | <b>17,65</b> | <b>13,97</b> | <b>32,63</b> | <b>17,85</b>  | <b>21,81</b>      | <b>22,30</b>   | <b>23,75</b>     | <b>21,73</b>     | <b>24,38</b>                           |
| Hoteleros  | 30,39        | 32,01          | 24,34        | 32,14        | 21,97        | 19,04        | 34,40        | 21,04         | 23,14             | 22,89          | 26,25            | 22,41            |  |
| Extra-hoteleros  | 43,42        | 33,71          | 18,88        | 26,05        | 14,61        | 10,41        | 31,39        | 15,70         | 20,92             | 21,91          | 22,00            | 21,27            |  |
| <b>Año 2013 – Total</b>                                | <b>35,05</b> | <b>29,25</b>   | <b>23,66</b> | <b>14,75</b> | <b>14,37</b> | <b>17,27</b> |              |               |                   |                |                  |                  | <b>22,39*</b>                          |
| Hoteleros  | 26,46        | 23,06          | 22,60        | 15,52        | 15,03        | 19,11        |              |               |                   |                |                  |                  |  |
| Extra-hoteleros  | 40,95        | 33,58          | 24,40        | 14,21        | 13,90        | 16,05        |              |               |                   |                |                  |                  |  |

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, Encuesta de Ocupación Hotelera, 2013.

Se obtuvieron datos hasta el mes de junio del año 2013. El INDEC solo actualizó hasta esa fecha.

<sup>9</sup> (Plazas ocupadas / Plazas disponibles) \* 100

\* El promedio fue en base a los seis (6) meses que registra el INDEC hasta el momento, de enero a junio inclusive.

El Cuadro N° 6, muestra que el porcentaje de ocupación de plazas es bastante variable entre los años 2006 y 2013, y entre los mismos meses a lo largo del año. De esta manera, el pico más alto sucedió en el mes de enero de los años 2007 (44,06%) y 2008 (44,17%); mientras que la baja estuvo en junio del 2012 con 13,71%.

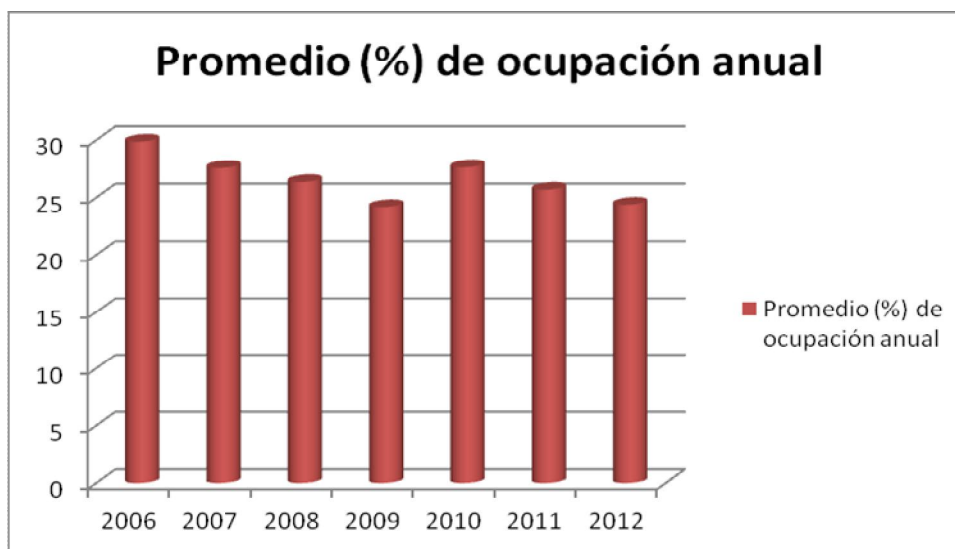
Asimismo, uno de los años que resultó preocupante respecto a la ocupación fue el año 2009, con un promedio anual de plazas ocupadas del 24,17%; aunque el sector extra-hotelerero se vio más afectado con un promedio anual del 22,22%, frente al 27,75% del sector hotelero. Este dato da la pauta que la rentabilidad no está siendo buena para los inversionistas.

Además, entre los años 2006 y 2013, el mes de junio es el que presenta los peores promedios que van desde el 14% al 21%; y **rara vez en todo el año se supera el 40% de ocupación.**

De igual forma, el presente año, 2013, no tiene buenas perspectivas, con datos alarmantes para los emprendedores en general, ya que los meses de abril y mayo han sufrido una importante baja del 14,75% y 14,37% respectivamente.

El siguiente gráfico, a modo de resumen del Cuadro N°6, muestra el promedio de ocupación anual respecto a la oferta hotelera y extra-hotelerera de Tandil.

**Gráfico N° 9: Promedio (%) de ocupación anual – Años 2006 - 2012**



*Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC, Encuesta de Ocupación Hotelera, 2013.*

El gráfico anterior, nos da cuenta de la realidad que viene atravesando el sector turístico, específicamente el de alojamientos en Tandil, es decir que, en los últimos seis años la ocupación promedio anual no supera el 30%. Tal es así, que con menos de este porcentaje quizás solo se cubran los costos, siendo la rentabilidad realmente preocupante, y más aun resultando casi imposible recuperar la inversión inicial.

A continuación, se presentan algunos ejemplos sobre la rentabilidad percibida por los emprendedores consultados.

*“...La rentabilidad anual es bastante escasa, y creo que esto es en parte por la excesiva oferta de alojamientos existentes en la ciudad. Pareciera ser que no hay un límite...” (Dueño de emprendimiento – Hotel 2 estrellas)*

*“...La rentabilidad anual es de buena a regular, y la misma no es proporcional a la inversión. No es un emprendimiento tipo empresa sino más bien de tipo familiar, mal no me va y cubro los costos...” (Dueño de emprendimiento – Cabañas 4 rocas)*

*“...El establecimiento fue una herencia de mi familia, es decir que no tuve inversión inicial, pero hoy por hoy nos cuesta obtener una ganancia anual que realmente se justifique respecto al esfuerzo y sacrificio que uno realiza...” (Dueño de emprendimiento – Hotel 1 estrella)*

*“...La rentabilidad anual es baja, cubrimos costos! En ocasiones nos han dejado de pagar los sueldos a los empleados durante 2 o 3 meses. También sucede que han dejado de pagar el cable e internet un par de meses...” (Dueño de emprendimiento – Posada)*

Con este panorama, **los nuevos migrantes que continúan en la construcción de alojamientos, sobre todo extra-hoteleros como es el caso de las cabañas, no están viendo estos números o no realizan análisis de prefactibilidad sobre el mercado, el futuro negocio y preferencias de la demanda. Quizás, será una cuestión de innovación en que deberían pensar estos nuevos migrantes de amenidad.**

**Cuadro N° 7: Indicadores sobre la cantidad de pernoctes entre los años 2006 y 2011 de los alojamientos turísticos en general.**

| <i>Años</i> | <i>Cantidad de pernoctes</i> |
|-------------|------------------------------|
| <i>2006</i> | <i>345.286</i>               |
| <i>2007</i> | <i>319.867</i>               |
| <i>2008</i> | <i>335.648</i>               |
| <i>2009</i> | <i>329.924</i>               |
| <i>2010</i> | <i>400.299</i>               |
| <i>2011</i> | <i>356.052</i>               |

*Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por el INDEC, 2012.*

**En la actualidad varios emprendimientos de la ciudad se encuentran frente a una considerable crisis de supervivencia, sobre todo para aquellos emprendimientos que son nuevos en el mercado, y más vulnerables ante esta situación de competencia constante, haciendo frente a los costos y con escaso o nulo margen de ganancias.**

*“...El margen de ganancia es cada vez menor y la rentabilidad también es cada vez menor, pero cubro los costos. Por cierto, una forma de fomentar las ventas, es que a la tarifa le aplicamos 12 cuotas sin interés con tarjeta de crédito, o bien si compras 3 noches te regalamos una...” (Dueño de emprendimiento – Cabañas 3 rocas)*

Es preciso aclarar que no existen referencias de la evolución en cantidad de establecimientos como de restaurantes, ni tampoco de prestadores de servicios como actividades de turismo aventura y ecoturismo, tal es así que tanto la Dirección de Turismo como el INDEC no poseen esta información.

Por su parte, la ciudad también muestra la diferencia de plazas de alojamientos entre los años 2010 y 2011.

**Cuadro N° 8: Cantidad de plazas por tipo de alojamiento, Tandil – Año 2010 - 2011**

| <i>Año</i>                       | <i>2010</i>        | <i>2011</i>        |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Alojamiento Hotelero</i>      | <i>1568</i>        | <i>1827</i>        |
| <i>Alojamiento Extra-hoteler</i> | <i>2540</i>        | <i>2425</i>        |
| <i>Campings</i>                  | <i>1282</i>        | <i>1782</i>        |
| <b><i>TOTAL</i></b>              | <b><i>5390</i></b> | <b><i>6034</i></b> |

Fuente: elaboración propia en base a datos aportados de la Dirección de Turismo de Tandil, 2012

### **Referencias**

Especificación de Alojamiento:

-ALOJAMIENTO HOTELERO: Incluye Hoteles de 1 a 4 estrellas, Hospedajes, Apart - Hoteles y Hoteles sin categorizar

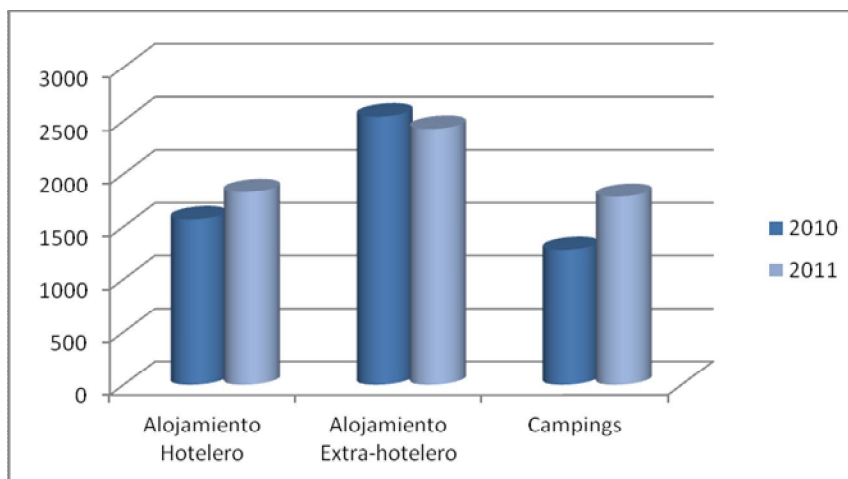
-ALOJAMIENTO EXTRA-HOTELERO: Incluye Hosterías, Estancias, Spa, Cabañas, bungalows y Bases de Campamento

-CAMPINGS

De acuerdo al cuadro N° 8 el crecimiento de plazas fue de 644 entre el año 2010 y el 2011, con una clara diferencia de 500 plazas en los campings. Aunque, es preciso observar la disminución de 115 plazas extra-hoteleras entre ambos años (mientras que de ese número, 28 son cabañas), esto podría llegar a suceder por el cierre parcial o total de ciertos establecimientos. Aquí, la aparente explicación radica en lo que se venía comentando párrafos anteriores, tendría que ver con la falta de rentabilidad de estos emprendimientos, sumada la importante inflación que viene sufriendo el país desde hace ya varios años.

A continuación se expone el Gráfico N° 10 referente al cuadro N° 8.

**Gráfico N° 10: Cantidad de plazas por tipo de alojamiento, Tandil – Año 2010 - 2011**



Fuente: elaboración propia en base a datos aportados de la Dirección de Turismo de Tandil, 2012

El gráfico anterior, **permite observar que los alojamientos extra-hoteleros han marcado una importante diferenciación en cantidad de plazas respecto al resto de los alojamientos.** Así, es notable el crecimiento de este tipo de alojamientos en referencia a las preferencias de la demanda.

Por otra parte, **pareciera que la crisis de rentabilidad escapa de ser considerada por varios sectores de la comunidad, incluyendo al propio gobierno.** Si esta situación no es tomada en cuenta como así tampoco se conocen las causas, menos aun se sabrá el camino indicado. Ahora bien, si obtener una rentabilidad positiva debiera ser el principal factor al momento de decidir en qué invertir, entonces porqué se continúa invirtiendo en emprendimientos, en este caso turísticos, a sabiendas que la rentabilidad es de regular a mala, siendo que la ocupación anual no supera el 30%.

*“...Me preocupa más lo que está ocurriendo, por ejemplo en alojamientos nuevos, que el destino se arruine solo, existe una sobre dimensión de la oferta sobre la demanda turística...”*

*(Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

*“...Me preocupa que la demanda se incline por elegir alojamientos como puede ser el hotel y dejen de consumir cabañas, ya que por ejemplo, actualmente los niños se interesan más por juegos de interior, como el caso de la play station, que por el contacto con la naturaleza...”*

*(Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

Por otro lado, a continuación se cita un caso paradigmático a modo de ejemplo de otra localidad que atraviesa esta problemática migratoria, Villa La Angostura. Tal es así, que

pareciera regla general el bajísimo porcentaje de ocupación de plazas al año que posee esta localidad. Se pueden observar en el siguiente cuadro los datos concretos sobre esta cuestión.

**Cuadro N° 9: Promedio de ocupación de plazas anual en Villa La Angostura**

| <i>Años</i> | <i>Ocupación promedio Anual (%)</i> |
|-------------|-------------------------------------|
| <i>2006</i> | <i>21,5</i>                         |
| <i>2007</i> | <i>20</i>                           |
| <i>2008</i> | <i>22,4</i>                         |
| <i>2009</i> | <i>16,5</i>                         |
| <i>2010</i> | <i>21,3</i>                         |
| <i>2011</i> | <i>14,7</i>                         |
| <i>2012</i> | <i>15,5</i>                         |

*Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por el INDEC, 2012.*

En esta localidad los números parecieran ser realmente preocupantes, con una escasa ocupación anual que no supera el 25%. Por cierto, la principal causa de esta crisis de rentabilidad, es una clara sobredimensión de la oferta por sobre la demanda. Asimismo, en el año 2013 (evaluado en base a datos entre los meses de enero a mayo proporcionados del INDEC) la situación continúa alarmando con un promedio que no supera el 30% de ocupación de plazas hoteleras y extra-hoteleras.

Por cierto, aún hoy no queda demasiado claro el motivo publicitario de seguir invirtiendo en alojamientos turísticos, que actualmente no son rentables, con un empleo relativamente bajo y con periodos bastantes marcados, como son vacaciones de invierno y de verano, fines de semana largos y Semana Santa.

Por su parte, la erupción del volcán Puyehue en junio del 2011, le jugó una mala pasada a Villa La Angostura. El mismo entró en erupción, y las cenizas sepultaron literalmente al pueblo y sus alrededores. El volcán chileno le jugó en contra a otras ciudades de la Patagonia Argentina (como Bariloche, que también vio complicada su actividad turística), pero Villa La Angostura fue la que recibió la peor parte. Para una población que vive casi en forma exclusiva del turismo, los daños fueron letales. La actividad se paralizó durante nueve meses, y se perdieron las temporadas de invierno y verano, en las que mayores ingresos se registran.

Uno de los efectos más complejos que debió revertir Villa La Angostura fue su imagen, y las escenas que se transmitían desde la localidad mostraban la compleja situación. Hoy casi no quedan rastros de la tormenta de restos volcánicos que durante meses cayó sobre la región.



*Finalizando este apartado, se puede decir que en los últimos años el sector de alojamiento turístico en general fue ganando espacio. De esta manera, en la actualidad los emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros verdaderamente han logrado un boom turístico en la ciudad; aunque las cabañas han llegado a ser el principal alojamiento seleccionado por la gran mayoría de la demanda al momento de elegir dónde hospedarse. Sumado a esto, la hipótesis fundamental que subyace de esto es que el turismo se piensa casi estrictamente como alojamiento (en el imaginario argentino se desarrolla la cabaña como proyecto turístico), es decir los migrantes no piensan en otras opciones de inversión para la ciudad, como si no hubiera alojamientos turísticos en la misma, sin pensar lo que ya está sucediendo, la “sobredimensión de la oferta por sobre la demanda”.*

### **3. Viabilidad de los emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros en la ciudad de Tandil**

#### **3.1 Viabilidad comercial, económica, técnica y ambiental de proyectos turísticos de inversión**

Luego de la crisis del 2001 y a la luz de la actual coyuntura económica del país, se puede pensar que un sector de la producción industrial o comercial se ha venido deteriorando, y con la intención de cambiar de rumbo, en los últimos años muchos se inclinaron por el sector de servicios, específicamente por la actividad turística.

De este modo, **en busca de un mejor horizonte, el proceso de migración de amenidad fue marcando el crecimiento desmedido del turismo en la ciudad de Tandil**, con desfavorables consecuencias no solo para los recursos naturales, sino también para los prestadores de servicios, particularmente alojamientos, en lo que tiene que ver con la rentabilidad de su negocio.

En la actualidad, si bien en Tandil existe diversidad de tipos de alojamientos, no es de sorprender la ausencia notable de estudios previos, sobre todo para conocer la viabilidad del proyecto de inversión; y más aun considerando que esta ciudad cuenta con valiosos recursos naturales.

*“...No realice ningún estudio previo, solamente me gusto el tema de trabajar en turismo, luego me incline por los alojamientos y finalmente elegí cabañas...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

*“...Después de la crisis del 2001, mi familia y yo decidimos irnos de Bs As y empezar con un nuevo emprendimiento. Allá dejamos parte de la familia, amigos, trabajo e ilusiones para comenzar con algo diferente. Nos habían contado de Tandil, de lo lindo y tranquilo que era. Así, iniciamos con una cabaña, luego con dos, y hoy ya poseemos seis cabañas. Sin haber realizado estudios previos acerca si el negocio funcionaría o no comenzamos igual. Hoy estamos bien, pero pusimos mucho sacrificio y esfuerzo en este emprendimiento, aunque no nos sobra nada...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 2 rocas)*

*“...Me instale con mi familia hace 4 años, hacia fines del 2008. El turismo fue una idea que tuve siempre y pude hacerla realidad, además que nos gusta mucho el verde y la serenidad de lo natural. Hoy me doy cuenta, que solo fue una idea sin haber planeado nada antes, es decir hay que lucharla día a día siendo muy poca la rentabilidad...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 2 rocas)*

*“...Vinimos varias veces a Tandil como turistas, siempre nos gusto esta linda ciudad, hasta que se nos presentó la oportunidad de instalarnos definitivamente. Años más tarde comenzamos con este emprendimiento, que si bien hoy no se destaca por ser rentable continuaremos en este negocio por amor a lo que hacemos...” (Dueño emprendimiento – Posada)*

Así, **el crecimiento del sector hotelero y extra-hotelero, es quizás, la consecuencia más directa de las nuevas políticas de desarrollo turístico que han sido adoptadas por el Municipio de Tandil.** Por cierto, en los últimos años, la oferta hotelera y extra-hotelera **no solo se ha diversificado sino que también se han incrementado las plazas de alojamiento,** aunque y según los índices de rentabilidad a partir de la ocupación promedio anual no es del todo favorable.

Entonces, aquí surge el siguiente cuestionamiento, ***¿por qué alguien se empeña en realizar inversiones de gran envergadura turísticamente y que finalmente se convierten turísticamente inviables?***

Se puede inferir que en parte porque hay políticos locales con una supuesta vocación de servicio, que aceptan todo tipo de proyectos solo para guardarlos en sus armarios de oficina aunque a veces apuestan a sus mejores intenciones de mejorar la localidad; en parte porque hay emprendedores ávidos de plasmar sus ideas en proyectos reales, quizás en muchas situaciones sin predecir el futuro del proyecto; en parte porque hay empresas que se dedican a este tipo de proyectos y que por una cuestión económica no pueden permitirse cuestionar la viabilidad del pedido; y finalmente porque todos los emprendedores confían o se presuponen a hacerlo, en la ecuación que establece que patrimonio más turismo es igual a desarrollo, aunque este último muchos lo confunden con crecimiento, o peor aún que todo crecimiento es beneficioso.

Asimismo, **en la mayoría de los casos los emprendedores no han llegado a predecir la escasa rentabilidad que les generaría invertir en el proyecto turístico,** esto porque no realizan estudios previos cuestionándose por ejemplo *¿Habrán clientes que compren los productos del proyecto?, ¿Se podrá disponer de la suficiente demanda que produzca ingresos que permitan la supervivencia del negocio?, ¿Con esa demanda que se cree se puede captar, es posible plantear un proyecto rentable?, ¿Pueden encontrarse formas de financiar el proyecto de inversión?, ¿Dónde estará emplazado el proyecto y cuáles serán las características de construcción?, ¿Cuál será el marco legal y ambiental del proyecto?.* Estas y muchas más preguntas debieran hacerse los emprendedores.

Por otra parte, **en contadas ocasiones se lleva a cabo cierto tipo de estudio, pero que no son completamente estudios de prefactibilidad,** ya que hacen principal hincapié en las ventajas y desventajas de efectuar la inversión. Por cierto, los números del INDEC, presentados en páginas anteriores, demuestran el escaso nivel de análisis sobre todo de la rentabilidad que generan tales emprendimientos.

*“...Soy socio en la explotación del emprendimiento, tenía tiempo y conocimientos. Efectué un análisis comercial sustentado en la experiencia personal, asimismo hice un análisis FODA y también de competitividad; el análisis resulto positivo y por lo tanto inicie con la actividad turística...” (Dueño de emprendimiento - Hostería)*

*“...El turismo se presentó como una alternativa por la crisis del año 2001. Realice un estudio de mercado, ventajas comparativas como es la cercanía a Bs As, siendo el principal mercado Capital Federal, Gran Bs As y La Plata, y nos decidimos por cabañas...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 3 rocas)*

*“...La inversión fue costosa, aunque no empecé de cero sino que en base a modificaciones a una casa bastante antigua. Inicie con esta aventura después de la crisis del 2001, necesitaba cambiar el rumbo y me intereso esto de arriesgarme con este nuevo desafío. La situación no es del todo buena, pero intentamos cubrir costos...” (Dueño de emprendimiento - Apart Hotel)*

**Si la inversión resulta ser inviable, por no haberla analizado con anterioridad, aquí no quedarán demasiadas opciones, o bien se continúa con el emprendimiento a cuestas y librados al azar de que en algún momento la situación mejore notablemente; se cierra, se vende o se alquila para que otra persona continúe con la explotación del emprendimiento, buscando las mejores y posibles alternativas con intenciones de repuntar el negocio.**

A continuación se expone un claro ejemplo de lo anterior.

### **Establecimiento: Hotel Boutique**

**Alquilado desde mediados del 2011 por dos socias de Tandil.**

**Disponen de 7 habitaciones:**

**- de lunes a jueves solo se utilizan 2 habitaciones, con un promedio de ocupación de un 20 a un 25%.**

**- fines de semana con una ocupación promedio entre un 80 y un 100%.**

**- Semanalmente se utilizan 20 plazas aprox.,**

**- Capacidad operativa máxima de 49 plazas.**

**Esto resulta en un 38% de ocupación anual.**

**"...los peores meses son mayo y junio, económicamente no es rentable y parte del equipamiento lo compramos. Además tenemos importantes gastos mensuales, como sueldos, alquiler y demás gastos fijos. Esto lo hago como una manera de redescubrir el sector privado, la idea es poder cubrir los costos..."**

**"...una de las mayores desventajas es que el hotel no posee estacionamiento, además que no se trabaja con tarjeta de crédito/débito, esto va en contra del perfil del establecimiento..."**

**"...en Tandil hay un problema de tarifas. Nosotras cobramos lo mismo que una cabaña para dos personas. Aunque los hoteles boutique mantenemos todos la misma tarifa..."**

**"...finalmente nosotras no tenemos el concepto de recupero de la inversión, es solamente operativo. Hoy las utilidades las dividimos en dos en el año y esto resulta ser "nada". Por eso decidimos abandonar este negocio en febrero del 2013..."**

Este ejemplo nos lleva a preguntarnos, ***¿Por qué me dedico al turismo? ¿Sólo para cubrir costos? ¿Por qué tengo miedo o no le tengo fe al negocio? o simplemente ¿Por qué no se hicieron estudios previos antes de embarcarnos en semejante emprendimiento?***. “Bueno, estos interrogantes y varios más podríamos hacernos, a fin de respondernos por qué el negocio no funcionó”.

Por otra parte, otra problemática que atraviesa la ciudad es la carencia de experiencias nuevas, asociado a la falta de innovación en productos y servicios. Por cierto, la gran mayoría de las inversiones refieren a los alojamientos, y principalmente cabañas. A partir de esto último, surge otra dificultad atrás y es la viabilidad económica y financiera. Como poder salir de esa trampa y ser un destino más innovador en vez de que se repitan formulas, que donde para la vista de mucha gente, Tandil crece a cuesta de un “desarrollo depredador”. Entonces es aquí, donde debemos empezar a pensar en una competitividad más generosa, donde hoy por hoy empieza con la “innovación de productos, servicios y de gestión”.

*“...Actualmente estamos reinventando permanentemente como parte de la innovación de productos, por ejemplo en clases de yoga, restaurante en el lugar, wifi gratis, pileta climatizada y shows en verano...” (Dueño de emprendimiento – Cabaña 4 rocas)*

*“... Cuando inicié con este emprendimiento, hace aproximadamente 10 años, Tandil no era lo que es hoy respecto a la variedad de oferta hotelera y extra-hotelera. Actualmente, creo que en general todos los establecimientos ofrecemos similares productos y servicios. Es por esto que estamos pensando en innovar, ofrecer distintos servicios para captar diferentes turistas y así distinguirnos del resto...” (Dueño de emprendimiento – Hostería)*

### 3.2 “El abismo no temido”

En general **los diarios nacionales muestran el crecimiento del turismo en plazas hoteleras y extra-hoteleras, lo que no significa que sea beneficioso para el destino.** Asimismo, exponen en números solo la temporada alta, dejando entrever el resto del año, donde seguramente es la época más perjudicial para los establecimientos. De esta manera, se podría presuponer que no hacen un correcto balance anual.

Por cierto, **una paradoja que generalmente se presenta en destinos con migración de amenidad, es que si bien aumenta la cantidad de visitantes, no sucede lo mismo con la rentabilidad económica.**

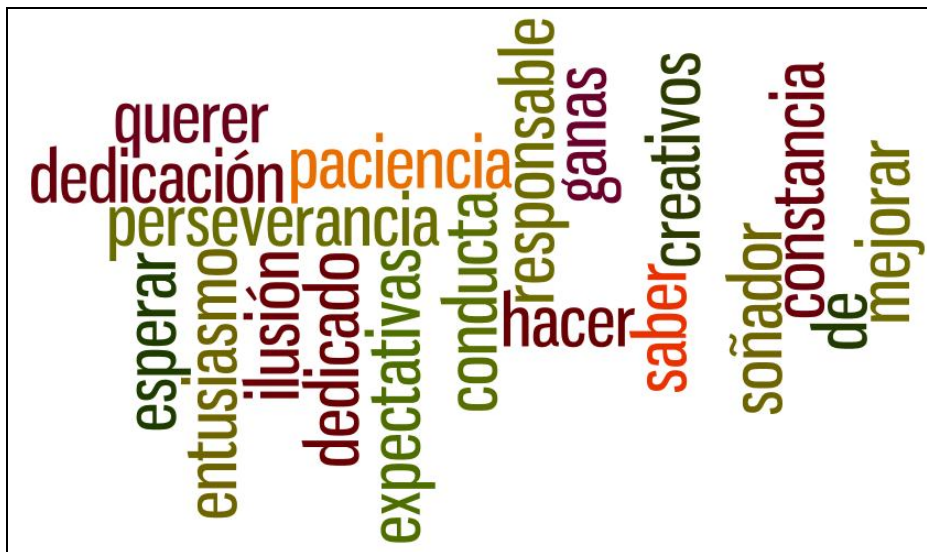
Entonces, **la hipótesis que persiste en este tipo de destino de montaña, es el notorio sobre aumento de la oferta por sobre la demanda con una interesante incoherencia que tiene que ver con que, aun con un incremento sostenido en la demanda en los últimos 20 años ningún destino puede superar el 40 % de ocupación.** Por ejemplo, el que mejor lo logro fue San Martin de Los Andes en el año 2007 con un 40,25%, pero con un pésimo registro en 1997 de un 25%; Cavihaue con un 31%; Alumine 27%; Villa La Angostura con un 35% y Tandil con un 24,17% (año 2009).

Por su parte, **una de las características que presenta Tandil, es que en general las cabañas que más turistas atraen son las de mejor nivel,** relacionándose esto al tipo de destino (sierras). En otros términos, se podría decir que es otra imaginaria que tiene el turista del destino, con otro motivo de viaje.

Por otro lado, **si bien las características de los actuales emprendedores son variadas, se cree que están más atentos a lo motivacional que a la viabilidad del producto.** En otras palabras, **muchos de los emprendedores hacen la inversión como un hobby, es decir “no hay conciencia sobre la viabilidad del emprendimiento”.**

A continuación se presentan las características generales de los emprendedores turísticos.

#### ***Características generales de los emprendedores turísticos de Tandil***



Fuente: elaboración propia, en base a las entrevistas realizadas con los emprendedores hoteleros y extra-hoteleros, 2012.

Se puede decir, que en general los emprendedores turísticos, específicamente el sector de alojamientos, solo alcanza a cubrir los costos que genera el emprendimiento; pero en su gran mayoría han logrado **augmentar las tarifas, con una notable irracionalidad de calidad/precio, a favor de poder conseguir un poquito más de margen de ganancia.** Aunque, en otros casos, algunos emprendedores prefieren tomarse vacaciones los meses de mayo y junio, por la escasa demanda, siendo en su mayoría emprendimientos familiares. Esto demuestra la ausencia del estudio de *prefactibilidad comercial*, sobre todo porque evidentemente no se sabría si el proyecto tendría compradores a lo largo de todo el año, si generaría ventas a fin de obtener importantes ingresos y como consecuencia una importante renta, y fundamentalmente el recupero de la inversión inicial. A lo anterior se llega por la denominada crisis de rentabilidad derivada del sobre aumento de la oferta.

A razón de lo anterior, pareciera que los empresarios no tienen noción de la rentabilidad que esperan obtener de su negocio, **con una notable ausencia de estudios de viabilidad.** Así, **poseen en su imaginario la demanda que esperaban obtener, pero no dan los costos, y a la sazón de aumentar las tarifas, quebrantan el esquema competitivo porque la competencia tiene que aumentar las tarifas.** Finalmente, **Tandil se convierte en un destino caro y aburrido, porque no hay demasiadas cosas para hacer, y porque todo el dinero esta puesto en el desarrollo inmobiliario de proyectos de alojamiento.** De esta manera, sucede que el turista al pagar alojamiento no consume actividades recreativas y muy poco gastronómico; conclusión nos encontramos ante un alojamiento y destino caro. Esta problemática están sufriendo los guías turísticos locales (turismo aventura o ecoturismo), donde su mejor época del año en función de la gente que reciben es desde mediados del mes de septiembre hasta



mediados de diciembre, principalmente trabajan en esa época con turismo educativo. El resto del año el trabajo se ausenta bastante, teniendo que dedicarse a otras tareas paralelas.

Asimismo, hoy por hoy se ha instalado en la sociedad que “con el mismo dinero que se puede llegar a gastar en un destino turístico de la Argentina, prefieren irse una semana a Brasil”. Precisamente, ese es el cuestionamiento que se hace de Tandil, teniendo en cuenta que se ha convertido en un destino caro, y solo para unos pocos. Pensarlo de esa manera resulta bastante irracional, ya que son distintos mercados, otro beneficio buscado, otra función de base y además se ofrecen distintos productos. Por cierto, la hospitalidad, la limpieza, los paisajes, la historia y el cuidado de los atractivos, como ventajas competitivas hacen de Tandil que siga siendo un destino atraído por el turista.

Esta cuestión de competitividad de destinos se podría enmarcar dentro del Modelo Diamante de Competitividad de Porter (1991, en González, R. y Mendieta M., 2009: 113 - 117), en el que relaciona el éxito de una organización con una adecuada dotación de recursos básicos y avanzados como condiciones de los factores (una demanda sofisticada), condiciones de la demanda (con la presencia de sectores afines y relacionados), sectores relacionados y de apoyo, con la estrategia, estructura y rivalidad, y la dinámica dentro del diamante. Este es un modelo que si bien es aplicable sobre la competitividad empresarial también lo es para el turismo. De este modo, González, R. y Mendieta M. (2009: 115), creen que puede ser un marco general inicial para analizar y entender la dotación de factores competitivos de los destinos turísticos.

Ahora bien, si continuamos bajo el modelo de Porter con el interrogante que se plantea en González, R. y Mendieta M. (2009: 115) acerca de *¿Cuáles son los factores que promueven la competitividad entre países?* Malecki (1997) encuentra en el comportamiento de las exportaciones y el balance en las cuentas corrientes dos de los indicadores principales para el análisis de la competitividad de un país, acompañado de otros factores como la tasa de cambio real basada en índices de precios al consumidor, el costo unitario de la mano de obra, los precios de bienes y servicios para el consumo interno, y la participación de sueldos y salarios en el valor agregado (Marsh et al, 1994).

Una vez presentado el modelo, se puede decir que si bien tanto Brasil como Argentina, y específicamente Tandil ofrecen mercados y productos muy diferentes referidos a atractivos, clima, infraestructuras, servicios, equipamientos, imagen, historia y cultura, lo cierto es que en muchos casos se sigue eligiendo Brasil para vacacionar. De todas maneras, actualmente el cambio de moneda peso argentino – real, no favorece a los argentinos, así es preciso evaluar qué tan cierto es que con el mismo dinero que utilizan para viajar dentro de la Argentina pueden hacerlo en el país vecino. Se cree que es solo una cuestión de que casi por el mismo dinero gastado las preferencias son otras, ya que generalmente el principal atractivo que posee Brasil son sus bellas playas, mientras que aquí son las sierras y sus paisajes.

Por otra parte, y retomando un poco el principio de esta tesis, podríamos preguntarnos si estos emprendedores, quienes han invertido bastante dinero en sus negocios turísticos, se han hecho los siguientes interrogantes antes de invertir respecto a la prefactibilidad económica - financiera, *¿Qué ingresos generará el proyecto?, ¿Cuáles son los principales costos?, ¿Con esa demanda que se cree se puede captar, es posible plantear un proyecto rentable?, ¿Será factible recuperar la inversión y originar ganancias que permitan pensar que la idea de proyecto es viable económica y financieramente?, entre otros.* En fin, si tenemos en cuenta que el principal criterio de la *prefactibilidad económica – financiera* es asociar montos a invertir con ingresos y ganancias anuales que recuperen esa inversión; es claro que, y considerando las declaraciones de los entrevistados para este trabajo, tampoco se tuvo en cuenta prever el destino del negocio turístico que cada uno de ellos llevó adelante, obteniendo actualmente a modo de conclusión una rentabilidad realmente preocupante.

En función de lo anterior, es notable como poco a poco en la búsqueda de obtener resultados para esta investigación, van sucediendo indicios de la baja o nula probabilidad de estudios de prefactibilidad en general.

Cabe agregar que en los últimos 8 años comenzó a darse el boom de cabañas, siendo los principales inversores originarios de Buenos Aires. Pero algo está sucediendo en estos últimos años, ya que **ciertos dueños de cabañas, deciden alquilar el complejo** porque ya no encuentran beneficios del negocio. Seguramente, la hipótesis que sugiere esto, es que **el problema de tanto sobre aumento de la oferta es que los inversores que llegan a la ciudad minan competitivamente el mercado, obteniendo como resultado una bajísima rentabilidad para la gran mayoría que se encuentra en este negocio.**

Asimismo, se cree que el considerable crecimiento de cabañas en estos últimos tiempos, la problemática pasa por la habilitación de las mismas, ya que nadie se responsabiliza por la regularización y menos aun del control. Aquí, entraría en juego la falta de la *prefactibilidad legal* que sufren los emprendimientos a fin de conocer y poner en práctica las normativas que regulan la actividad y sobre todo la localización y las habilitaciones.

En función de lo anterior, uno de los principales inconvenientes que puede traer aparejado este crecimiento desmedido, es respecto al abastecimiento de agua y/o luz, ya que las redes no están preparadas para tal aumento en cantidad de establecimientos. De tal modo, este mecanismo de superposición de alojamientos/viviendas en zonas no aptas, sumada la continua habilitación (sin controles de construcción), justifica el porqué en Tandil se sigue avanzando en el crecimiento de la oferta. Aquí, la *prefactibilidad ambiental* pareciera ausentarse, ya que construir en las sierras hoy sugiere “buena estadía en destino (vista a la sierra o vista a la ciudad)”, aun sin considerar que el proyecto debiera respetar el cuidado del medio ambiente.

Por su parte, la dificultad que surge con la categorización de los alojamientos en Tandil, es que dependen de la Provincia de Buenos Aires, teniendo que aguardar el control y posterior

categorización necesaria para tal fin, es decir que el tiempo de demora aun hoy es bastante mayor si se compara tiempo atrás cuando dependía de la ciudad. De igual manera, las ordenanzas respecto a la construcción y control lo absorbió la misma provincia.

Hoy por hoy, la *prefactibilidad social* también se encuentra marcando indicios de su aparición, ya que la comunidad comienza a sufrir susceptibilidades en función de la cantidad de alojamientos sobre todo extra-hoteleros en la ciudad y sus alrededores; tal es así que prevalece el cuidado del entorno serrano como un recurso fundamental para la sociedad, el cual forma parte de la identidad de todos los tandilenses.

La realidad es que Tandil se encuentra sub valuada, ya que existe una perfecta correlación entre la evolución de la cantidad de plazas hoteleras y extra-hoteleras y la evolución de la cantidad de la población. Además, de la valorización de los terrenos respecto de años anteriores, sobre todo en la zona de sierras por ejemplo Don Bosco, Lago del Fuerte, Club Banco Provincia y zona del golf Sierras de Tandil.

Con este continuo crecimiento y bajo estos parámetros, Tandil se irá convirtiendo poco a poco en “cualquier destino cordillerano” donde entre los años 2006 y 2012 la ciudad no supera el 35 o 40% de ocupación de plazas anuales, como se comentara en paginas anteriores. Sucede que los que deciden son los que vienen, construyen y los que dan el habilitado de obra.

Al respecto, ocurre que la Dirección de Turismo es “el ultimo que se entera”, es decir los tramites de habilitación y regulación inicialmente pasan por Obras Públicas, y “finalmente se entera Turismo”. En otros términos, “es el que menos poder de policía tiene y el que menos decide sobre la expansión urbana a partir del turismo”.

Por su parte, una de las tareas asignadas que posee la Dirección de Turismo de Tandil es obtener estadísticas, pero estas se realizan los fines de semana largo, Semana Santa, vacaciones de invierno y verano, en base al nivel de ocupación de plazas; es decir que **“no se obtienen estadísticas anuales”**, y en varios casos los prestadores no brindan correctamente los datos sobre la demanda que reciben. Asimismo, la localidad alberga en su mayoría turismo educativo a lo largo del año, y esto genera que no haya tanta estacionalidad.

Es de destacar, que ciertas cabañas poseen piscina climatizada y spa, y si bien son servicios que requieren una importante suma de dinero invertido, **la gran mayoría de los cabañeros no hicieron ningún número de retorno de inversión**. Entonces aquel que está interesado en ingresar al mercado tiene que competir con este tipo de emprendimientos, ya que el turista está buscando hoy en día entretenimiento en el mismo complejo; en otras palabras es muy importante considerar “el cómo me vean”.

**Quizás, una de las posibles alternativas ante tanta oferta de alojamientos con similares servicios (cabaña con desayuno y estacionamiento), sería apostar a la alta segmentación y poder captar cierto nicho de mercado**, por ejemplo el turismo de caza. **Otra posible alternativa** para evitar el proceso de alquiler/compra-venta del emprendimiento, sería enfocarse

en aquel emprendedor que quiere invertir, y en vez de empezar del momento cero, **comprar algo ya construido, remodelarlo y así nuevamente se pone en funcionamiento**, esto podría ser un claro ejemplo de hoteles antiguos en la zona del centro.

Por cierto, es preciso darse cuenta que la prefactibilidad económica – financiera pareciera ser la más difícil de analizar al momento de poner en juego el futuro de un emprendimiento, no obstante junto con la comercial son las más importantes, ya que mientras una demuestra la rentabilidad del proyecto; la otra intenta descifrar si el emprendimiento recibirá la demanda que se espera recibir. Entonces si se pone de ejemplo, las cabañas en la zona de las sierras, seguramente se ubican en sitios de inmejorables características paisajísticas, pero si nos llevamos por los números del INDEC seguramente nunca se imaginaron que la rentabilidad anual sería de regular a mala; con la implicancia de pensar solo en cubrir los costos.

De esta manera, es notable observar que hoy por hoy, “los emprendedores se encuentran envueltos en un callejón casi sin salida, y lo que es peor aun que no lo quieren ver”. Seguramente esto tenga especial relación con “no haber considerado la puesta en práctica de estudios de viabilidad antes de emprender el proyecto de inversión”.

*Para finalizar este apartado, si bien en Tandil en ocasiones los emprendimientos surgieron porque se percibe una oportunidad, en muchos otros casos los emprendimientos surgieron por necesidad.*

*Pero, claro está que existen demasiadas falencias de parte de varios sectores relacionados al turismo, tanto público como privado. Tal es así, que no consideran las terribles consecuencias que les puede acarrear el negocio turístico, producto de no haber efectuado un exhaustivo análisis de prefactibilidad, con vaivenes desafortunados que terminan generando suspicacia en la comunidad. De esta manera, en la actualidad el crecimiento exponencial de Tandil obliga a repensar desde varios sectores de la población, la ciudad que desean para el futuro.*

#### **4. Lineamientos de mejora a fin de contraatacar esta migración por opción**

#### **4.1 Rol del Estado, los emprendedores hoteleros y extra-hoteleros y sus implicancias**

Hoy en día, muchas localidades no solo de la Argentina sino también del mundo entero, se encuentran atravesando este proceso de migración de amenidad; así actualmente pareciera ser un riesgo de tendencia global.

Entre las problemáticas que sufren los emprendedores turísticos de Tandil, y a consecuencia el destino producto de la migración de amenidad, se encuentran:

- ▶ escasa rentabilidad económica financiera
- ▶ falta de conocimientos y experiencia
- ▶ crecimiento de la oferta hotelera y extra-hotelera desmedida
- ▶ falta de habilitación y control a los establecimientos
- ▶ falta de articulación entre los actores
- ▶ ofrecimiento de iguales servicios entre los alojamientos
- ▶ baja generación de empleo (generalmente son emprendimientos familiares)
- ▶ un Estado ausente
- ▶ carencia de políticas que regulen la actividad turística
- ▶ falta innovación

De este modo, se puede inferir que el crecimiento que ha tenido la ciudad de Tandil en materia turística, no ha ido acompañado de un plan sistémico que precisara políticas a largo plazo, sino que la localidad se ha desarrollado con matices claroscuras; con planes cortoplacistas, abarcando ciertos sectores y con escasa participación de actores referentes al sector. Además, se promociona como un destino de oportunidades de inversión, pero que al mismo tiempo se encuentra sufriendo esta problemática cada vez más avanzada que es la de migrantes de amenidad.

A partir de lo anterior, una de las limitantes que presenta Tandil es la concreción e implementación de planes de desarrollo y políticas públicas, prácticamente frente a un Estado ausente. Pero también, aun falta tomar dirección y saber aprovechar las oportunidades de inversión turística en el ámbito privado, es decir “que es lo necesario para Tandil y que cosas ya no le hacen falta”, como una manera de aumentar la competitividad turística. Sucede que varios

de los inversionistas optaron por ciertos emprendimientos, por ejemplo cabañas, justificando que fue la mejor opción, sin haber efectuado estudios previos.

Además, se puede inferir que un punto en común entre el Estado y los emprendedores es la falta de articulación entre los mencionados, seguramente el diálogo y en interés mutuo por mejorar esta situación sea una posible solución. Además, la baja generación de empleo que poseen muchos de los establecimientos por ser de estilo familiar, hacen una limitante para muchos otros, quienes se quedan en ciertos casos fuera del sistema.

Igualmente, se cree que Tandil al igual que otros destinos que están atravesando este proceso, el de migración de amenidad, se le presenta esta problemática que es *“una visión de la competitividad turística basada sobre todo en los factores de soporte con alguna atención a ciertos factores de atracción, y que presta poca atención aún a otros campos relevantes de la competitividad turística, como la dirección estratégica del destino, los factores restrictivos, los elementos del entorno competitivo, y los mercados globales”* (González, R., 2009: 7). Hoy estamos frente a un Estado, que poco regula y que además poco promueve.

De igual manera, aun falta incentivar la economía local con PyMes que formen parte y acompañen la oferta de servicios (alojamiento y gastronomía), diversificando esta oferta a partir de innovar no solo en productos y servicios, generando cambios en los mismos; sino también innovar en la gestión y en los procesos (como información y recursos humanos / en los procesos de producción y prestación de servicios turísticos<sup>10</sup>). Asimismo, esta cuestión de innovar, pareciera ser la “punta del ovillo” para desenredar y poder entender un poquito más esta problemática. Seguramente hoy sea una importante estrategia competitiva que deba aprovechar la ciudad de Tandil.

Aun así, en la actualidad la gran mayoría de la oferta de servicios se concentra en función de los alojamientos, en su más variada tipología en cuanto a ubicación y precio, pero principalmente abruma el destino “las cabañas”. No obstante, se continúa promocionando la localidad como un destino de elite, es decir “para unos pocos”.

Asimismo, se consideran otros factores carentes de actuación, sobre todo el rol del Estado local y cuál es el rumbo que debiera tomar la localidad, por cierto son factores bastantes cuestionados y preocupantes en el ámbito turístico local. Es que Tandil, está dejando de ser ese “destino virgen de naturaleza y servicios”, para ser una localidad abultada de oferta hotelera y extra-hotelera asociada a la saturación del espacio urbano.

De este modo, el cuestionamiento refiere a ¿qué medidas concretas podrían tomar los emprendedores y el Estado local para revertir estos efectos?. En primera instancia, el Estado local podría accionar y limitar el crecimiento de la oferta hotelera y extra-hotelera con políticas que regulen la actividad, por ejemplo no concediendo más lotes para la construcción de

---

<sup>10</sup> Post tourism in Seven Lakes Corridor, Patagonia: Mobility and innovation for competitiveness – Traducción a Post turismo en el Corredor Siete Lagos, Patagonia: Movilidades e innovación para la competitividad – González, R. y Otero, A. (2012).

proyectos de alojamiento, y con una fuerte presencia del Estado en lo que respecta a la habilitación y control a los establecimientos en virtud de que cumplan con la normativa provincial de alojamientos turísticos. Definitivamente con un Estado presente y que se interiorice de los inconvenientes que sufre el sector.

Por su parte, los emprendedores atraviesan dificultades que comienzan a preocupar al sector, tal es así que la escasa rentabilidad económica y financiera es uno de los principales dilemas de base junto con la carencia de conocimientos y experiencia, e íntimamente relacionado a la ausencia de estudios de prefactibilidad turística. Asimismo, esto último va de la mano con que la gran mayoría de los establecimientos ofrecen igualdad de servicios, y así hoy por hoy quizás una solución final a esta encrucijada sea la innovación de productos y servicios, con nuevas alternativas de compra y con recuerdos memorables para el turista.

Seguramente, el Estado local debiera tomar conciencia de la situación actual que está viviendo la localidad en materia turística, a fin de tomar decisiones concretas y ponerlas en práctica, para que en definitiva se modifique este modelo “del todo vale” y partir de un nuevo proceso que nada tenga que ver con la continua migración de amenidad.

#### ***4.2 El sector hotelero y extra-hotelero en función de contribuir a la creación de conciencia turística***

Si bien es cierto que cada lugar valora de diferente modo su patrimonio turístico y lo difunde en función del tipo de productos que ofrece, de las particularidades que brinda su propio territorio y de los públicos a los cuales quiere llegar; es necesario crear, desarrollar y optimizar una conciencia turística la cual refiere a cambiar de conductas, o mejor aún, reconocer otras positivas para fortalecerlas y darlas a conocer a los demás.

De este modo, la conciencia turística del emprendedor y de los profesionales en turismo, se refleja en la calidad de los servicios, bienes y prestaciones que se ofrecen directamente a los turistas. Así, y a partir de lo anterior sería importante efectuar programas de capacitación, dirigidos a las personas que trabajan en este rubro para aumentar sus capacidades de gestión y de operatividad.

En decir verdad, la realidad actual demanda profesionales y emprendedores turísticos capaces de generar productos innovadores y atractivos, con conciencia social y ecológica, que sepan satisfacer las necesidades y deseos de las personas que visitan la ciudad.

Ahora bien, al crear conciencia turística, estamos instalando en la comunidad la real importancia que tiene la actividad en la ciudad, y cómo todos podemos vernos beneficiados si ayudamos a que los turistas tengan una experiencia única cuando nos visitan.

En función de esto último, es claro que una de las herramientas fundamentales para desarrollar la conciencia turística es la difusión, la misma tiende a impactar generalmente a

través de los medios de comunicación públicamente, a partir del conocimiento de experiencias turísticas y de sitios de atractivo turístico. Seguramente se requiera de contar con un programa de comunicación dirigido hacia la población en general, estimulando a la ciudadanía a través de diversos medios (escritos y orales) y hacer campañas de comunicación que apoyen y fortalezcan el mismo programa.

Además, otra herramienta también de importancia es la educación turística, la cual apunta a producir cambios en las actitudes y conductas sobre los públicos objetivos en el mediano y largo plazo. Asimismo, de forma gradual se comienzan a introducir conocimientos que se irán decantando con el paso del tiempo y que van a producir modificaciones casi imperceptibles en el presente y que se irán manifestando en el futuro. Así, y para este caso en particular se requiere contar con un programa de educación dirigido también a la población en general, utilizando por ejemplo métodos como capacitar a diversos grupos de población por medio de talleres.

Finalmente, resulta fundamental que el mismo trabajo deberá partir de casa, desde el mismo emprendedor, del profesional, turista, ciudadano, gobierno y todos aquellos implicados en esta actividad. Definitivamente esto tiene una cuota de responsabilidad y creatividad a fin de generar esta conciencia, lo que ayudará a atraer más visitantes.

### **4.3 Lineamientos de mejora**

De un modo u otro, es preciso terminar con el antiguo patrón tradicional que caracteriza a la localidad y comenzar a generar lineamientos de mejora que posibiliten al destino revertir su situación en el diseño y ofrecimiento de productos y servicios.

Entre los lineamientos, y donde debe estar presente el Estado, se aconseja tener en cuenta:

- fomentar las inversiones privadas, a partir de la generación de novedosos emprendimientos a fin de diversificar y mejorar la oferta turística existente.
- promover el uso adecuado de los recursos turísticos y el incremento de la calidad y conciencia turística en armonía con el ambiente.
- fortalecimiento de la gestión pública y los recursos humanos del sector turístico local, a partir de la generación de herramientas estratégicas a fin de consolidar una visión más integral de la competitividad y sus formas de aplicación.
- generar políticas públicas que acompañen la realidad que presenta el destino.
- construcción de un plan de desarrollo turístico sustentable para la localidad, priorizando los lugares en los que se desea desarrollar el turismo y descartando aquellos sitios en los cuales ya no es conveniente seguir avanzando con la actividad.



- asesorar y acompañar a los emprendedores turísticos locales, a fin de indicarles el camino a seguir y las prioridades imprescindibles a resolver en la actualidad.
- especial énfasis en la capacitación de profesionales en investigación que contribuyan a la búsqueda de soluciones y el perfeccionamiento de las operaciones turísticas, en especial el manejo hacia los nuevos migrantes de amenidad.
- incentivar la participación activa de la comunidad local en todos los niveles de la gestión del turismo, generando compromiso con la actividad.
- proponer a las entidades financieras la simplificación de trámites para la obtención de créditos para proyectos de turismo, debiendo prevalecer para aquellas inversiones novedosas o simplemente para restaurar y mejorar ciertos emprendimientos ya existentes.
- establecer y mantener actualizada una base de datos sobre todos los emprendimientos relacionadas al turismo, detallando sus características, sus grados de avance en cuanto a mejoras edilicias y/o servicios ofrecidos, un análisis real de la demanda anual recibida y todo aquel dato que colabore con la mejora de la actividad.
- fortalecer el sector público como generador y promotor de una conciencia innovadora, haciendo hincapié en soluciones rápidas hacia los problemas, y en la creatividad misma.

Se puede inferir que en la actualidad la localidad se encuentra frente a inversores con escasos conocimientos y experiencia previa en lo que refiere a la actividad turística, tal es así que lo demuestra la insuficiente rentabilidad anual que les deja el negocio inmobiliario hotelero y extra-hotelero. Asimismo, en pocos casos han efectuado un previo análisis de prefactibilidad económica financiera, comercial y técnica de la inversión, lo que se traduce en que solo cubrirán gastos mensuales del establecimiento.

De esta manera, en la ciudad de Tandil, es preciso comenzar a considerar la **sospechada crisis de rentabilidad** que presenta el sector hotelero y extra-hotelero producto de la migración de amenidad, a partir de investigaciones concretas que permitan poder tomar soluciones acertadas. Asimismo, debiera ser prioridad del estado local frenar este proceso y promover **nuevas alternativas regenerativas del sector turístico**; tal es así que hoy por hoy la experiencia y el recuerdo memorable son puntos significativos para el turista.

Si bien es cierto que los emprendedores turísticos privados son los que debieran innovar en sus establecimientos, a partir de una diversificación de productos, con el fin de mejorar el servicio ofrecido; también es cierto que debiéramos encontrarnos frente a un estado local

comprometido y cooperativo hacia el sector privado generando una simbiosis a favor del turismo y como consecuencia del destino.

*Para concluir este apartado, resulta fundamental apuntalar al sector turístico, a fin de generar un cambio en la localidad y básicamente en la mentalidad de la gente, respecto a que no todo es sumar servicios y turistas, por el solo hecho de que los números estadísticos demuestren que la localidad crece en tamaño, ya que esto no significa que lo haga desde la calidad y el interés por el visitante. Actualmente, está claro que la migración de amenidad ha afectado a la ciudad, pero también es cierto que al menos algunos emprendedores hoteleros y extra-hoteleros están tomando conciencia de esta problemática, ya que los números en términos de rentabilidad no están demostrando que el negocio turístico sea del todo positivo. Seguramente, la búsqueda de alternativas, como por ejemplo innovar en productos y servicios, políticas eficientes y el trabajo mancomunado entre el gobierno y los prestadores turísticos, se presenten como opciones para una salida a esta problemática.*

## **XII. Conclusiones**

Desde un comienzo en este trabajo se buscó responder a la pregunta central de la investigación, la cual se refiere a *¿Cómo se plantea el proceso de migración de amenidad en Tandil y que implicancias tiene esto en lo que refiere a inversiones turísticas y en particular al proceso de análisis de viabilidades de emprendimientos turísticos hoteleros y extra-hoteleros en este destino?*. De esta manera, se analiza el proceso de migración de amenidad en función de la viabilidad de los alojamientos turísticos de la ciudad.

El proceso de migración de amenidad o por estilos de vida en Tandil fue contundente a partir de la crisis del año 2001. Tal es así, que una de las primeras aproximaciones que se ha podido obtener en función de los entrevistados, se refiere a que en la mayoría de los casos, los emprendedores comenzaron con la actividad turística posterior a la crisis, es decir que el turismo se presentó como una alternativa ante esta inestabilidad. Además, es claro que los emprendedores se “lanzaron con esta nueva aventura”, al menos para ellos, como una manera de promover este nuevo desafío; y que por cierto este proceso ha generado grandes controversias entre “los llegados y los que ya estaban”.

Asimismo, y en general estos migrantes en algún momento fueron turistas, visitando la localidad y que luego decidieron migrar en busca de esas amenidades o factores que contribuyeron a una mejor calidad de vida. A posterior, la decisión de migrar seguramente fue acompañada de la decisión de invertir en la construcción (emprendimientos turísticos principalmente complejos de cabañas y hosterías) o adquirir viviendas permanentes o segundas residencias donde iniciar una nueva vida en las sierras. Al mismo tiempo, estas movilizaciones de personas, trajeron emparentado riesgos en el entorno natural y social, inclusive para la competitividad del sector turístico de la localidad.

Lo antes expuesto, trajo aparejado un desmedido crecimiento de la oferta por sobre la demanda, en donde intervinieron intereses vinculados con la especulación inmobiliaria, siendo una de las repercusiones más críticas de la migración de amenidad en la ciudad.

A partir de lo anterior, es necesario, ante la gran cantidad de oferta hotelera y extra-hotelera existente en la localidad, que se tenga en consideración la realización de estudios de prefactibilidad (comercial, económico-financiero, técnica, social y ambiental), con el fin de conocer si es preciso continuar con este tipo de emprendimiento; y en tal caso cuales debieran ser los lineamientos de mejora para evitar seguir con el proceso de migración de amenidad. Además, se puede inferir que la falta de estudios previos a la inversión, se debe en parte a la inexperiencia de los mismos emprendedores. También, la ausencia de estudios demuestra hoy que la ganancia anual es mínima, tal es así que la mayoría de los emprendedores aluden que solo se cubren los costos, y donde recuperar la inversión inicial resulta bastante difícil.

En función de lo antes expuesto, actualmente se puede inferir que los alojamientos turísticos se presentan como inviables, ya que con el afán de mas proyectos en la localidad, hoy se aprueban de parte del municipio sin mayores dificultades, lo que hace más complicada aun la situación. Pero, si a lo anterior le sumamos que la mayoría de los alojamientos prestan similares servicios, entonces estamos frente a un destino con pocas posibilidades de prosperar, y con signos de estancamiento.

Cabe aclarar, que Tandil es un destino caro, es decir solo “para unos pocos”, especializado en un acotado nicho de mercado, y donde la demanda generalmente se limita a consumir

alojamiento y alimentación, dejando de lado la recreación como es el turismo aventura y el ecoturismo (rappel, cuatriciclos, cabalgatas, senderismo, palestra, entre otros).

Conjuntamente, y a partir de los datos recabados de las entrevistas, se pueden observar las similitudes en sus respuestas como por ejemplo la ausencia de estudios previos, la gran mayoría de los emprendedores proceden de otras localidades, como así también es bastante escasa la rentabilidad anual, cubriendo solo costos.

Si bien es sabido que los elementos aportados son el inicio de este análisis, también es sabido de la necesidad de seguir profundizando en estas cuestiones para poder responder diversas inquietudes que surgen del proceso de migración de amenidad en la ciudad de Tandil. Queda claro entonces, que lo expuesto en esta investigación es sólo el comienzo de discusiones, y que por cierto es un tema que debe ser apuntalado con el fin de obtener posibles beneficios en el marco turístico y en la localidad en su conjunto.

Resulta interesante replantearse que si bien la problemática, migración de amenidad, ya se encuentra instalada en varios destinos de montaña, es preciso considerar alternativas de escape a esta situación. Asimismo, “generar mejoras en su situación de competitividad sustentable basados en la innovación. Entendiendo innovación como un valor agregado que de acuerdo a las condiciones del entorno genera cuantiosas ventajas competitivas que mejoran las estrategias empresariales y del destino” Otero, A. y González, R. (2012: 3).

Se puede decir que en Tandil, con el correr de los años se ha estado generando un crecimiento significativo respecto a la actividad turística. Desde este punto de vista, primeramente se recomienda reconocer la problemática “migración de amenidad” de parte del gobierno local, los emprendedores y la comunidad; y posteriormente buscar posibles soluciones y marcos de acción con el fin de mitigar este proceso; con políticas públicas comprometidas con la localidad y la comunidad, con lineamientos de mejora y con una constante participación ciudadana. Quizás, entre las posibles soluciones a mediano y largo plazo, se podría trabajar sobre políticas fehacientemente aplicables a la problemática, a partir de limitar los espacios para instalar emprendimientos y el tipo de alojamiento que se desea construir, a través de la creación de normas sobre el uso del suelo; también creando un sistema gradual de impuestos a la propiedad, todo esto como una limitante, por un lado a la continua construcción e instalación de emprendimientos hoteleros y extra-hoteleros, y por el otro, para que se evite seguir saturando de estos establecimientos la ciudad.

Otra alternativa podría ser llevar a cabo talleres participativos entre el gobierno local y los emprendedores a fin de dar ideas y líneas de acción para que cada establecimiento innove en diferentes productos y servicios. Esto estaría emparentado con la capacitación continua y apuntando hacia la profesionalización de los emprendedores para poder llevar adelante un cambio de mirada, una nueva visión sobre la migración de amenidad, y que ya no sea un tema tan preocupante sino más bien actuante.

Además, sería interesante promover actividades para concientizar a la población sobre el patrimonio turístico que dispone la localidad. Seguramente, una forma de intensificar esta tarea podría ser a través de encuentros organizados y presenciales, con una temática de trabajo armada y que parta de fomentar el interés por la actividad turística como motor de desarrollo de la localidad.

Es claro que el estado local es responsable en la concreción de un contexto favorable a fin de promover la competitividad del turismo. Por su parte los emprendedores deben ofrecer una variedad de actividades y experiencias significativas. Seguramente, debemos entender que la clave está en entender que la base del negocio radica en satisfacer de nuevas experiencias y sobre todo que se caractericen por ser memorables, y esto viene de la mano de la “innovación”.

Para concluir, este trabajo tiene como finalidad la de informar y transmitir ciertos conocimientos e información sobre el proceso de migración de amenidad en Tandil, proceso que aun hoy no es un tema de suma preocupación de parte del gobierno local, ya que “lo que se entiende hoy en día es que lo que se busca para Tandil es cada vez más gente y más servicios”. Claramente, resulta interesante incorporar una mirada que proponga la discusión y que también reconozca temas que sean necesidades de futuras investigaciones sobre migración de amenidad y además fomentar un pensamiento mucho más crítico y sustancial. Finalmente, este proceso investigativo queda abierto con un interrogante *¿Que destino puede llegar a tener un destino que atraviesa el proceso de migración de amenidad?*.

### **XIII. Bibliografía**

- Capece, G. R. (2001). “El Sistema Turístico” Política Turística. Metodología para su concepción y diseño. LADEVI. Buenos Aires. Cap. 2.
- Domínguez de Nakayama, L. y Marioni, S. G. (2007) “Migración por opción: el fenómeno migratorio en destinos turísticos de montaña. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo. v. 1, n. 2, p. 101-136, dez.

- Domínguez de Nakayama, L. y Arrechea, V. (2011). "Destinos de playa. Estudio de caso: Puerto Madryn, Chubut. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue.
- Domínguez de Nakayama, L. y Díez, R. N. (2011). "Conflicto de intereses público- privado por el uso turístico recreativo de las tierras de Villa La Angostura. Estudio de caso: Corredor Turístico Cerro Bayo. Villa La Angostura". CEPLADES - Turismo. Facultad de Turismo de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- García Lozano, J. Gómez García, J. Muñoz Sánchez, E y Solana Ibáñez, J. (2001). "Modelos Migratorios: Teoría del Capital Humano". Universidad Católica San Antonio, Universidad de Murcia.
- González, R., Otero, A. Domínguez de Nakayama, L. y Marioni, S. (2009). "Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña". En Revista Norte Grande N° 44. p. 75-92. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- González, R., y Perini, M. M. (2009). "Formulación de Proyectos Turísticos. Pautas para microemprendimientos". EDUCO. Editorial universitaria. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- González, R. y Mendieta, M. (2009). "Reflexiones sobre la conceptualización de la competitividad de destinos turísticos". CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén. p. 111-128.
- González, R., Perini, M. M., Sánchez, L., y Mendieta, M. (2011). "El rol del Estado en la Competitividad Sustentable en destinos turísticos con migración de amenidad de la Norpatagonia Argentina". CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- 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". Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- González, R. (2011). "La formulación de proyectos turísticos y el proceso emprendedor. El análisis de prefactibilidades como herramienta para la formulación y gestión de proyectos". CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén.
- González, R. y Otero, A. (2011). "Reflexiones sobre la generación de experiencias significativas como clave de la competitividad de destinos turísticos". Revista Electrónica CECIET. Volumen I. p 2 – 20.
- Hidalgo, R. y Zunino, H. (2012). "Negocio Inmobiliario y Migración por Estilos de Vida en la Araucanía Lacustre: La Transformación del Espacio Habitado en Villarrica y Pucón". Instituto de Arquitectura y Urbanismo, Facultad de Ciencias de la Ingeniería, Universidad Austral de Chile.

- Lan, D. (2010). "División Territorial del Trabajo e Industria en la ciudad de Tandil, en el periodo actual". III Jornadas del Doctorado en Geografía. Desafíos Teóricos y Compromiso Social en la Argentina de Hoy. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
- Marchena Gómez, M. (1999). "Turismo, sostenibilidad y comunidad local", Agenda para Planificadores Locales. Turismo Sostenible y Gestión Municipal. Cap. I, II y III. Agenda para América Latina y el Caribe. OMT. Madrid.
- McIntyre, N. (2011). "Mobilities, Lifestyles and Imagined Worlds. Ponencia presentada en el Simposio Internacional Gobernanza y Cambios Territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas. Pucón, Chile. En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 35 – 58.
- Moretto, P. R. (2011). "Los impactos territoriales de la migración de amenidad en áreas de montañas y lagos. Estudio comparativo entre destinos de El Corredor de Los Siete Lagos (Argentina) y Canadá (Costa norte del Lago Superior, Ontario; y Las Montañas Rocosas, Alberta)". En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 147 – 171.
- Moss, L. A. G. (2003). "Amenity migration: global phenomenon and strategic paradigm for sustaining mountain environmental quality". Ponencia presentada en Sustainable Mountain Communities Conference III. Environmental Sustainability for Mountain Areas Impacted by Tourism and Amenity Migration. The Banff Center, Banff. Canada.
- Moss, L. A. G. (2006). "Next steps and the longer view". En: Moss, L. The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures. Trowbridge: Cromwell Press, 2006, p. 309-319.
- Moss, L. A. G. y Glorioso, R. S. (2012). "Nuevas indagaciones sobre la Migración de Amenity y su futuro". En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 17 – 33.
- Nogar, A. G. y Capristo, V. (2011). "Escenarios territoriales resultantes de las relaciones entre turismo y migración de amenidad. Estudio de caso en Tandil." En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 373 – 392.
- Otero, A.; Nakayama, L., Marioni, S., Gallego, E., Lonac, A. González, R. (2006). "Amenity migration in the Patagonian Mountain Community of San Martin de los Andes,

- Neuquén, Argentina” En: Moss L. *The Amenity Migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures.* Trowbridge: Cromwell Press.
- Otero, A; González, R; Gallego, E; Moretto, P; Marioni, S; Nakayama, L.; Páez, P. (2009) “Urbanizaciones de migración de amenidad en el Corredor de Siete Lagos. Neuquén. Patagonia. Argentina – Amenazas para un futuro cercano” En Foro Internacional Saberes, Sabidurías e Imaginarios. Córdoba.
  - Otero, A. y González, R. (2012). “La Sombra del Turismo. Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad”. Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
  - Otero, A. y González, R. (2012). “Post tourism in Seven Lakes Road, Patagonia: Mobility and innovation for competitiveness”. International Conference. *Tourism Research: Problems and perspectives.*
  - Páez, M. P. (2011). “Discursos inmobiliarios en Destinos de Migración por Amenidad y su incidencia en el consumo de lugares. Estudio de caso: Villa La Angostura, Neuquén”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo de la Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
  - Páez, M. P. (2012). “La influencia del discurso en el consumo de lugares, en destinos de Migración por Amenidad. Caso de Estudio: Valle de Uco, Mendoza”. CEPLADES Turismo. Facultad de Turismo de la Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
  - Plaza Chacón, F. (2007). “Las Migraciones por Amenidades en Chile: Características y Consecuencias Socioespaciales”. *Movilidad de la población e identidad cultural.*
  - Picardi de Sastre, M. Benedicto, G. Trifaró, N. Ilarri, M. L. Mansilla, M. (2002). “Metodología de Investigación en Emprendimientos Turísticos”. Estudio de mercado.
  - Puertas, L. (2010). “La dimensión territorial de la competitividad de los destinos turísticos y su vinculación a la migración de amenidad”. Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
  - Richmond, A. (1995). “The environment and the refugees: theoretical and policy issues, *Population Bulletin of the United Nations*”, (39), citado por Adamo, S. (2001), *Emigración y ambiente: apuntes iniciales sobre un tema complejo*, Papeles de Población, Universidad Autónoma de México, 143-159.
  - Sánchez, L., González, R. y Gallego, E. (2011). “Destinos turísticos de montaña con migración de amenidad. Implicancias en el desarrollo turístico local - Caso Caviahue. CEPLADES Turismo. Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
  - Secretaria de Turismo de la Nación. (2008). “Organicemos las Ideas – Manual para Emprendedores Turísticos”. Buenos Aires. Módulo II, III, IV, V. p. 32 - 71
  - Sheller, M. y Urry, J. (2004). “Places to play, places in play”. En: Sheller, M & Urry, J. (2004) *Tourism Mobilities Places To Play, Places In Play.* London: Routledge.



- Stefanick, L. (2012), "En busca del paraíso: migración por amenidad y la crisis de crecimiento de los pueblos de montaña del Oeste Canadiense". En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 89 – 127.
- Stewart, S: "Amenity Migration. (2000). "Recreation & Tourism Trends Symposium. Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Michigan State University, Lansing. Luft and S. Mac Donald editors. 369 – 378.
- Therrien, C. (2011). "De lo que la categoría de «Quest migrants» permite aclarar acerca de las trayectorias de migración de amenidad". Simposio Internacional Gobernanza y Cambios Territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas. Pucón, Chile. En Otero, A. y González, R. "La Sombra del Turismo Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012, p. 129 – 146.
- Thompson Baldivezo, J. M. (2009). "Como Hacer un Proyecto: Prefactibilidad - Estudio de Alternativas. Red de Bibliotecas Virtuales – Universidad Mayor de San Andrés. Biblioteca de Administración de Empresas.
- Ulberich, A. C. (2007). "El Crecimiento Urbano en Torno a los Paseos del Sur de la Ciudad de Tandil, Buenos Aires – Argentina". Facultad de Ciencias Humanas, UNICEN. Multimedios Ambiente Ecológico.
- Vera Rebollo, J. F. (1997). "Técnicas e instrumentos de planificación y gestión territorial turística". Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo. Barcelona.
- Zingoni, M. J; Martínez, S. M. y Quartucci, E. (2006). "Causas y efectos de la valorización del suelo urbano en destinos turísticos de la cordillera andino patagónica; el caso de la localidad de San Martín de los Andes".
- Zunino, H. M y Vera Bauchmann, D. (2011). "La Sociedad Post-Industrial, Crisis y Migraciones por Estilo de Vida. Entre el paraíso buscado y el paraíso encontrado". En Otero, A. y González, R. "La sombra del turismo: Movilidades y desafíos de los destinos turísticos con migración de amenidad". Educo. Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. Neuquén, 2012. p. 61 – 88.
- Zunino, H. M e Hidalgo, R. (2010). En busca de utopía la verde: Migrantes de Amenidad en la Comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile. Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. XIV, núm. 331 (75). p. 1 – 14.

### **Sítios Web consultados**

- <http://www.turismo.tandil.gov.ar>
- <http://www.tandil.gov.ar>
- <http://unwto.org/es>
- <http://www.ceplades.com.ar>
- <http://www.indec.mecon.ar>
- <http://earth.google.com>
- <http://www.cybertandil.com.ar>

**Para citar este documento**

Desimone, María Belén. (2015) Las condiciones de viabilidad de emprendimientos turísticos en destinos con migración de amenidad: Caso ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires (Tesis de posgrado). Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina: Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto. Disponible en: <http://ridaa.demo.unq.edu.ar>

## **XIV. Anexo**

### **1. Modelo de Entrevista**

- a) *¿Cuál es su procedencia?*
- b) *En caso de proceder de otra localidad ¿Cuánto hace que arribo a Tandil?*
- c) *¿Por qué eligió Tandil para su emprendimiento?*
- d) *¿Cuánto hace que está en el mercado turístico?*
- e) *¿Por qué invirtió en cabañas/apart hotel/hotel?*
- f) *¿Se dedicó anteriormente a la actividad turística?*
- g) *¿Posee algún estudio referido a la actividad?*
- h) *¿Cómo le resulta el negocio, en función de su rentabilidad anual? ¿Cubre los costos? ¿Y respecto a la ganancia?*
- i) *Entonces, ¿Qué tan viable le resulta el emprendimiento?*
- j) *¿Cuál es su principal competencia?*
- k) *¿Realizó análisis de prefactibilidad turística o algún otro estudio en función de “en que invertir”?*
- l) *¿Qué consecuencias hacia su emprendimiento le ha generado este proceso de migración de amenidad a nivel local?*
- m) *¿Cuál es su estrategia para permanecer en el mercado turístico?*
- n) *¿En qué cree que debe mejorar para diferenciarse del resto y poder atraer turistas?*
- o) *¿Bajo qué medidas Ud cree q la localidad encontrará su rumbo?*

### **2. Plano ciudad de Tandil. Zonificación – Municipio de Tandil**



Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto, Universidad Nacional de Quilmes

Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por [www.todotandil.com/plano](http://www.todotandil.com/plano) y Plan de Desarrollo Territorial 2005