

Del avance de la “frontera productiva” a la “frontera inmobiliaria”: turismo enológico a partir de dos casos regionales

Sergio Iván Braticevic¹

Universidad de Buenos Aires
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

@ [sergiobraticevic@gmail.com]

RECIBIDO 30-06-2023

ACEPTADO 10-08-2023

Cita sugerida: Braticevic, S. I. (2023). Del avance de la “frontera productiva” a la “frontera inmobiliaria”: turismo enológico a partir de dos casos regionales. Revista *Huellas*, Volumen 27, Nº 2, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2023-2713>

Resumen

De manera habitual, el término “frontera” ha sido asociado con los límites jurisdiccionales entre estados-nación modernos, las por demás conocidas “fronteras territoriales”. No obstante, el concepto se fue diversificando, abordando situaciones más complejas. En este sentido, aparecieron las “fronteras productivas”, entre las que se destacan las agrarias, agropecuarias y extractivas; referenciadas en este artículo. Por su parte, la emergencia de nuevas formas de ocio, se tradujo en la propagación de distintos tipos de turismo, entre ellos el enológico. Asimismo, el avance de la “frontera vitivinícola” se retroalimentó al compás del crecimiento de la actividad turística. Con el objetivo de mostrar dicho proceso, se seleccionaron dos casos de expansión reciente del cultivo de la vid que estimularon el incremento del turismo, en las provincias de San Juan y Jujuy, Argentina. En efecto, se pueden encontrar similitudes entre ambos espacios, con eje en la valorización inmobiliaria, primero a partir del aumento del turismo y –en segundo término– con la expansión de la producción vinícola. En rigor, se muestran cifras tales como el aumento de los precios de la tierra en dólares, el crecimiento de la superficie cultivada con vid, cartografías con áreas de viñedos sembrado recientemente; todo ello a partir de datos relevados en terreno durante varios años de investigación.

Palabras clave: frontera productiva; frontera inmobiliaria; renta de la tierra; gentrificación; turismo



From the “productive frontier” to the “real estate frontier”: wine tourism based on two regional cases

Abstract

Habitually, the concept “border” has been associated with the jurisdictional limits between modern nation-states, extremely known as “borderlands”. Nevertheless, this concept has gradually diversified, to make reference to more complex situations. In this sense, the “productive frontiers” appeared, among which the agrarian, cattle rising and extractive frontiers are the ones to highlight and which are mentioned in this article. On the other hand, the emergence of new leisure activities resulted in different types of tourism, including enotourism. Likewise, the advance of the “wine frontier” grew together with tourism. Two recent cases of vine crop expansion that fostered the increase in tourism in the provinces of San Juan and Jujuy, in Argentina, were selected to show this process. In fact, both cases present similarities as regards real state valuation, firstly from the point of view of tourism increase and –secondly– from wine production expansion. All in all, the author presents the increase of land prices in dollars, the growth of the cultivated area with vines and cartographies with areas of recently planted vineyards. All this data was gathered in the field during many years of research.

Keywords: productive frontier; real estate frontier; land rent; gentrification; tourism

Do avanço da “fronteira produtiva” à “fronteira imobiliária”: o enoturismo a partir de dois casos regionais

Resumo

De forma habitual, o termo “fronteira” tem sido associado aos limites jurisdicionais entre os estados-nação modernos, as conhecidas “fronteiras territoriais”. No entanto, o conceito gradualmente se diversificou, abordando situações mais complexas. Nesse sentido, surgiram as “fronteiras produtivas”, entre as quais se destacam as fronteiras agrárias, agropecuária e extrativistas; referenciadas neste artigo. Por outro lado, o surgimento de novas formas de lazer, traduziu-se na difusão de diferentes tipos de turismo, entre os quais está o enoturismo. Da mesma forma, o avanço da “fronteira vitivinícola” foi retroalimentado ao ritmo do crescimento da atividade turística. Com o objetivo de mostrar este processo, foram selecionados dois casos de expansão recente do cultivo vinícola que estimularam o aumento do referido turismo, mais precisamente nas províncias de San Juan e Jujuy, Argentina. Embora, podem-se traçar algumas características semelhantes entre ambos espaços, onde o eixo estruturante é a valorização imobiliária, primeiro pelo aumento do turismo e –segundo– pela produção vitivinícola. Com rigor, a análise é sustentada com números como o aumento do preço dos terrenos em dólares, o crescimento da área cultivada com vinha, cartografias com áreas de vinhas plantadas recentemente; tudo isso a partir de dados coletados em campo durante vários anos de pesquisa.

Palavras-chave: Fronteira produtiva; fronteira imobiliária; renda fundiária; gentrificação; turismo

Introducción

El objetivo principal del presente artículo se centra en relacionar de manera crítica tres procesos. En primer lugar, la creciente valorización inmobiliaria como consecuencia –en parte– de la propia dinámica del mercado de tierras a nivel nacional y regional. En segundo término, el incremento del turismo receptivo interno, producto de las sucesivas devaluaciones, el mejoramiento de la infraestructura hotelera y el aumento de los servicios; estimulando la actividad en detrimento de los viajes al exterior. Por último, una específica forma de “gentrificación” que se manifestó en localidades de tamaño pequeño y semi-rurales, especializadas en la industria del turismo, como se analizará a continuación.

Asimismo, la valorización de la propiedad inmueble se encuentra atravesada por otros factores, tales como la variación del tipo de cambio, los ciclos inflacionarios y su característica distintiva de operar como “reserva de valor”, específicamente para el caso argentino. En consecuencia, los desarrollos inmobiliarios a nivel local se ven empujados tanto por el turismo, como por las posibilidades de valorización en el marco de una economía marcada por los recurrentes ciclos de crisis económica y financiera.

En este contexto, se intentará demostrar las interrelaciones existentes en el proceso de producción de espacio a escala local; a través de conceptos clave, como gentrificación, usos del suelo, valorización inmobiliaria y desarrollo turístico.

Una breve tipificación de “fronteras”

En primer término, se puede afirmar que el proceso de avance o expansión o extensión de cualquier tipo de frontera [*frontier*] no posee características permanentes ni rasgos físicos uniformes, como suele ser el caso de los límites fronterizos [*borders o borderlands*] que tienen algo más de “permanencia” en cuanto a su dimensión espacio-temporal y se las emparenta –en muchos casos– con accidentes geográficos. Esto último, con el propósito de darle un viso mayor de legitimidad y juricidad (entendiendo todo ello en un marco de convenciones artificiales para definir límites y ejercer control territorial sobre un espacio determinado). Se tipifica a estas fronteras como “semi-estáticas”.

Por otra parte, el rasgo primordial de cualquier frontera “no jurídica” es su dinamismo en cuanto “proceso de construcción casi permanente en el espacio y el tiempo”. Es decir, en el mismo avance y retroceso, la frontera va creando “nuevas espacialidades” y dejando de lado otras; que, en términos de Milton Santos, podrían denominarse como “rugosidades” (Santos, 1996). Por lo tanto, a estas fronteras se puede llamar “dinámicas”.

A saber, se destacan distintos tipos de fronteras: socioculturales, interétnicas, económicas y productivas, entre otras. Al interior de estas últimas, se pueden identificar las agrarias, las agropecuarias y las extractivas o extractivistas (de enclave).

Las socioculturales han sido profusamente estudiadas. Sólo para citar algunos ejemplos locales, vale la pena mencionar los trabajos de Reboratti (1979; 1990). Las agropecuarias incluyen los desplazamientos relacionados con la ganadería, que para el caso argentino se referencia con el avance de la producción sojera en la Pampa Húmeda y la Región Chaqueña, situación que promovió la expansión bovina hacia zonas antes marginales y con menores precipitaciones (Braticevic, 2018).

En cuanto a las fronteras extractivistas, no existen tantos estudios al respecto, pero sí se debe afirmar que se trata de una expansión productiva que profundiza la dualidad socio-espacial entre los ámbitos de acumulación de capital (a partir de rentas de recursos no renovables) y los espacios de reproducción doméstica de las comunidades locales. Generalmente, esta población se encuentra por fuera del esquema de reproducción ampliada propio de las economías de enclave, incrementando los rasgos desiguales y contradictorios sobre dicho territorio. Lo que en términos de David Harvey (2006) podría conceptualizarse como “desarrollo geográfico desigual”.

Ahora bien, para todos los tipos de fronteras que se analizan, cabe mencionar que el papel de los recursos naturales resulta esencial; debido a que la rápida generación de rentas extraordinarias (en efecto, de excedentes) se constituye como un estímulo primordial a la hora de la apropiación privada. Es decir, un control efectivo y eficaz del recurso tierra hará posible una acumulación ampliada de capital a mayor velocidad; ya que, como afirma Harvey (2006): “La perpetua búsqueda de recursos naturales de alta calidad que pueden ser despojados para el excedente y la producción de plusvalor, ha sido, por lo tanto, un aspecto fundamental para la geografía histórica del capitalismo” (p.34). Más aún, si se habla de producción agropecuaria o gasífero-petrolera. Y prosigue: “El grado en que estos recursos y complejos de recursos están desigualmente distribuidos determina que un cierto tipo de desarrollo geográfico desigual resulta construido alrededor de condiciones de productividad agrícola o la presencia de reservas de petróleo” (p.34). Y todo esto se sintetiza en la posición y disposición geográfica de los bienes que se van a explotar y el acceso relativo a ellos para poder apropiárselos.

Por último, aparece una categoría más reciente y escasamente desarrollada: la “frontera inmobiliaria” (Comerci y Braticevic, 2022). De alguna manera, dicho concepto articula a todas estas “fronteras productivas”; ya que el proceso de avance y valorización inmobiliaria es el motor de la puesta en valor de las tierras, con el fin de que sean parte del mercado

inmobiliario. Es decir, se trata de un proceso que se retroalimenta y donde no se puede identificar de forma exacta si primero llega la “puesta en producción” o la “promoción inmueble”. No obstante, se generan condiciones tanto para que la explotación de la tierra se incremente, como para que se valore el recurso tierra.

En este sentido, la “puesta en valor del territorio” se opera desde las agencias del Estado, que incrementan las inversiones públicas (y estimulan las privadas) sobre el espacio objeto, con el propósito de establecer un entorno económico más rentable para la acumulación ampliada. En rigor, el mejoramiento de los caminos y las vías de comunicación, el incremento de la conectividad de Internet, la construcción de infraestructura pesada (un aeropuerto, por ejemplo) y liviana (urbanización y servicios públicos); hacen factible la extensión de la frontera inmobiliaria, ya sea en el ámbito urbano, como rural. Por lo tanto, la “valorización del territorio” refiere no sólo a la conformación de un mercado de tierras con precios más o menos estandarizados, sino también remite a la posibilidad de “valorizarse” a través de otros negocios, como los servicios turísticos y el ocio, por citar un ejemplo que se trabaja en este artículo.

Renta de la tierra y usos del suelo: producción vitivinícola, turismo y gentrificación

De acuerdo con lo expuesto, a medida que se consolida la “frontera inmobiliaria” a partir de la utilización de la tierra para la acumulación ampliada de capital, la competencia por el uso de suelo se intensifica. Puede suceder –en un primer momento– que las tierras se destinen para cultivos; pero con el paso del tiempo y la expansión de los servicios públicos, se comiencen a utilizar para el turismo. En este punto opera un concepto fundamental: la “renta absoluta”. Sin adentrarse demasiado en el debate teórico sobre la cuestión, esta categoría se estructura sobre la base de la “renta marginal” de las peores tierras o las más desprovistas de servicios e infraestructura. Asimismo, en la competencia entre usos urbanos y rurales, prevalecen los primeros; que observan mayores niveles de renta que los segundos, debido a su localización relativa y a su magnitud.

Sin lugar a dudas, el avance de la frontera inmobiliaria se encuentra estrechamente relacionado con la categoría de “renta del suelo”. En zonas semi-rurales, como las que se analizarán más adelante, la renta absoluta se traduce en las rentas mínimas de los terrenos que pasan a ser parte del suelo urbano; como por ejemplo las tierras de cultivos intensivos que se transforman en constructos de servicios turísticos (Jaramillo, 2003).

De manera concomitante, con el crecimiento del turismo rural y la segmentación en materia de la oferta de servicios de ocio y recreación,

aparecen variantes tales como el turismo enológico y gastronómico, entre otras opciones. No se trata de un dato anecdótico, ya que la propagación de cultivos de vid en algunas zonas se desarrolla de forma análoga al crecimiento de este tipo de turismo de gama media y alta. Así, se incrementa el valor de las tierras, no sólo para estos usos, sino para la propiedad inmueble en general. Dicho de otro modo, se valorizan todos los terrenos disponibles, independientemente del uso que potencialmente podrían tener. Sin embargo, más comúnmente, se orientan hacia usos urbanos comerciales y de servicios; mientras que por la elevación de los precios es menos probable que se destinen a primera vivienda.

En esta línea, los procesos de gentrificación², tanto en el ámbito urbano como rural, se retroalimentan en sintonía con la valorización de la tierra. Así, con la difusión de la “frontera inmobiliaria” se transforman los usos del suelo y se vuelve cada vez más exclusivo el espacio disponible. Por ende, emergen nuevas espacialidades con mayores patrones de desigualdad y un acceso más restrictivo a la tierra. Es necesario realizar una aclaración sobre el concepto de gentrificación, utilizado habitualmente en contextos urbanos, donde se desarrolla un doble movimiento de desplazamiento y reemplazo de la población originaria o tradicional.

Para los casos abordados, en pequeñas localidades y zonas semi-rurales, parte de la tierra disponible se encuentra sin utilización o se destinan a usos agrícolas. Asimismo, parte de las propiedades pertenece a población local (aunque en muchas ocasiones con títulos de propiedad imperfectos). En rigor, los ejemplos analizados de “gentrificación semi-rural” no se caracterizan por la sustitución de población; aunque sí se visualizan rasgos de “elitización”, tanto en el plano económico como estético.

Frontera vitivinícola y turismo enológico en San Juan (Región Cuyo)

El comienzo de la producción de vid en la Provincia de San Juan se puede situar durante finales del Siglo XIX, situación que se consolida en la segunda mitad del siglo pasado. En la actualidad, la superficie alcanza 41.279 hectáreas, un 20% del total nacional para 2022, siendo la segunda más importante, detrás de Mendoza (INV, 2022). Sin embargo, la superficie implantada viene descendiendo desde hace aproximadamente quince años, cuando se registraron casi 50.000 hectáreas. No obstante, diversas situaciones influyeron sobre dicha caída, de alrededor del 20%.

En primer lugar, la principal aglomeración de la provincia se localiza sobre el Valle de Tulum, donde se sitúan gran parte de los viñedos sanjuaninos. A medida que la mancha urbana fue creciendo, parte de las tierras rurales donde se encontraban las plantaciones pasaron a ser lotes urbanos, ejemplo al que podría aplicarse la categoría de “renta absoluta”,

explicada más arriba. En segundo término, la aparición de otros cultivos más rentables, como es el caso de los frutos secos, en especial del pistacho (que cuenta con un gran potencial exportador). En similar dirección, un nuevo impulso para las plantaciones de olivo a partir de la identificación de zonas más propicias para este cultivo. Por último, se advierte que la proliferación del “riego por goteo”, ha hecho más eficiente la utilización del agua en una región con alto estrés hídrico.

Asimismo, la implementación de dicho riego y la aplicación del sistema de conducción por “espaldera”, brindó la posibilidad de cultivar variedades aptas para elaboración de vinos de alta calidad enológica (ACE). En efecto, desaparecieron plantaciones con sistemas de conducción por “parral” en áreas suburbanas y se implantaron nuevos viñedos en otras zonas, con técnicas más modernas y eficientes para variedades de ACE, como es el caso del Malbec³.

En este escenario, se registraron diversas transformaciones sobre la estructura productiva de la vid, que lentamente fue adoptando patrones más modernos y eficientes de producción. De manera concurrente, se alcanzaron 24 indicaciones geográficas (IG)⁴, situación que implica el reconocimiento de una cultura vitivinícola de más de 150 años.

Si se realiza una descripción geográfica del área donde se cultiva vid en la provincia, puede advertirse que en el “Oasis de Tulum” se localiza alrededor de un 90% de la superficie cultivada. Un poco más hacia el oeste, se encuentra el sistema Zonda-Ullum, donde se cultivan alrededor de 2.500 ha. En dirección suroeste se ubica el “Valle del Pedernal”, que posee 780 ha; mientras que en el “Valle de Calingasta” en dirección a la cordillera, hay unas 200 ha. Por último, en el norte (“Valle de Angualasto”) y en el este (“Valle Fértil”) se cultivan apenas 6 ha.

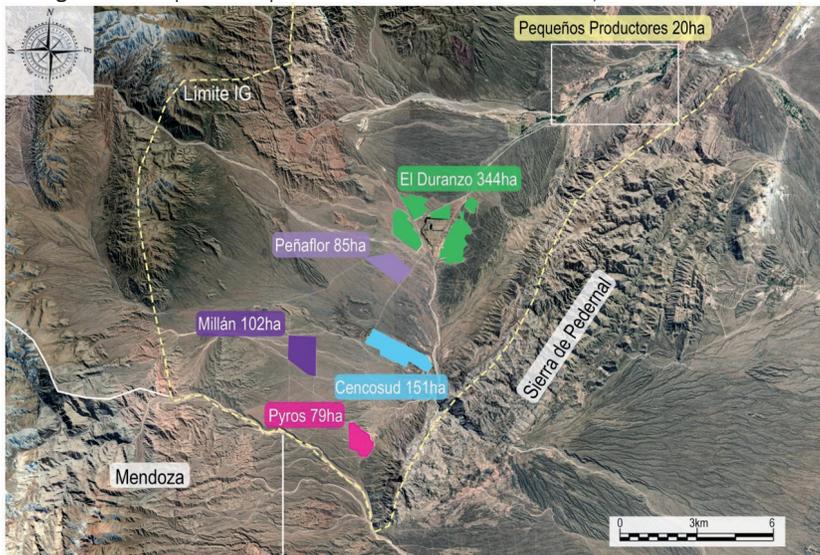
Por su parte, todas las locaciones señaladas tienen IG, bodegas e infraestructura para receptivo turístico enológico. De hecho, en la actualidad existe una “Ruta del Vino” que incluye a 23 bodegas a lo largo de todo San Juan (Ministerio de Cultura y Turismo, 2023). Asimismo, están en vías de agregarse más establecimientos (teniendo en cuenta que existen 158 en toda la provincia).

Una de las zonas de mayor crecimiento fue el “Valle del Pedernal”, distante a unos 90 km. de la capital provincial. El citado lugar, que se destaca por su edafología y su alta calidad enológica, cuenta con IG desde 2007; además de la cercanía con la principal ciudad de la provincia y con la vecina Mendoza. Sin embargo, se identifican algunas restricciones a tener en cuenta: alto estrés hídrico, no tan buena accesibilidad y falta de infraestructura turística. No obstante, la frontera de cultivo ha venido creciendo desde 1994, cuando se inició la actividad vitivinícola. Actualmente, unas 760 hectáreas pertenecen a 5 grandes productores, mientras

que otros 9 poseen el resto de las 20 hectáreas del valle, repartidas en pequeñas explotaciones más cercanas al ejido urbano. Estos últimos se asentaron allí gracias a los permisos de riego que pudieron adquirir, evitando así realizar perforaciones, como sí lo hicieron las explotaciones más grandes.

Se puede aseverar –entonces– que el avance de la frontera productiva en dirección suroeste se encuentra condicionado por el recurso agua, además que sólo las explotaciones grandes pueden amortizar perforaciones y solventar el gasto en energía eléctrica para el riego por goteo (ya que resulta impensable hacer riego por inundación con semejante déficit hídrico). De hecho, se trata de un punto más que interesante: la extensión de la frontera vitivinícola se ve limitada por la escasez hídrica. Pero no la expansión de la frontera inmobiliaria, que contiene en su seno a las actividades turísticas, que van de la mano del desarrollo de la ruta enológica sobre el territorio objeto de estudio. En la Figura N° 1 pueden verse las propiedades dedicadas a la producción vitivinícola, además de los límites de la indicación geográfica.

Figura N°1. Superficie implantada con vid. Valle del Pedernal, San Juan. Año 2022



Fuente: Geografía del Vino (2022).

Si bien se trata de un proceso incipiente, a medida que se fue ocupando el espacio productivo, se instalaron servicios de hospedaje y gastronómicos, además de contar con una bodega desde 2018 bajo el nombre de Graffigna Yanzón. Cuando se habla de “gentrificación”, se suele mencio-

nar el recambio poblacional en áreas urbanas degradadas. Para este caso –que pertenece al ámbito rural– la transformación territorial opera de manera bien diferente. Primero, se observa una renovación espacial a raíz de determinados cambios; por ejemplo, la revalorización productiva del valle vitivinícola gracias a sus ventajas comparativas. En segundo lugar, existe una reserva de tierras; y aunque no hay una competencia deliberada por el espacio disponible, los precios suben para todas las propiedades del área. En tercer término, no sólo aumentan los valores inmobiliarios, también los hacen los bienes en general debido a la “turistificación” del lugar.

En síntesis, se trata de un proceso de “gentrificación rural” específico: se produce una “renovación excluyente” sobre un espacio “gentrificable” (Lerena-Rongvaux, 2023). Es decir, se generan ciertas condiciones para la “elitización” del espacio objeto, aunque las características que se manifiestan no son idénticas a las típicas de la “gentrificación urbana”. Tampoco son negativos todos los aspectos de dicho proceso. La valorización inmueble promueve la inversión en infraestructura, aparecen nuevos negocios turísticos que pueden incluir a la población local y la posibilidad de vender una parte de los terrenos por parte de los actores locales, con su consecuente capitalización para ofertar algún servicio relacionado con la creciente actividad turística (Lorenzen, 2014).

Frontera inmobiliaria y avance de la vid en Jujuy (Región Noroeste)

El segundo ejemplo analizado cuenta con mayor desarrollo turístico y una producción vitivinícola incipiente. La Quebrada de Humahuaca es Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO desde 2003. A partir de aquel momento el proceso de revalorización se tornó imparable, a remolque de la profundización de la turistificación y patrimonialización sobre la región. Las principales localidades que vivificaron dichos cambios fueron Humahuaca, Tilcara y –especialmente– Purmamarca. En menor medida, Huacalera y Maimará. Hace varios años que se viene estudiando la temática, donde se pudo identificar un incremento notable de los precios desde 2004 hasta la fecha (o, al menos, hasta la prepandemia).

En la Figura N° 2 se observan las principales ciudades con sus respectivos precios en dólares por metro cuadrado para los años 2004 y 2018. En todos los casos, se toman terrenos limpios y con servicios (energía eléctrica, apto para perforación de agua y gas natural en algunos casos). La orientación de dicha oferta se direcciona a la construcción de servicios turísticos, principalmente infraestructura hotelera. En efecto, el aumento de los valores se incrementó un 440% a precios corrientes durante el periodo referido; y un 330% a precios constantes (para más datos véase: Braticovic, 2021).

Figura N°2. Precios inmobiliarios (m²/USD). Quebrada de Humahuaca (2004-2018)



Fuente: elaboración propia en base en Ochoa (2017).

Según relevamiento propio, en Tilcara hay 120 establecimientos y más de 2.500 plazas, en un aglomerado que no sobrepasa los 15.000 habitantes. Por su parte, Purmamarca registra 50 hospedajes y 1.000 camas.

Asimismo, entre ambas localidades se encuentra Maimará, un pequeño poblado que ha venido creciendo en servicios turísticos y cuenta con 20 hospedajes (400 plazas disponibles). La mayoría del turismo receptivo de la región se concentra sobre esta zona y, en segundo término, en el sector norte de la Quebrada, en las localidades de Humahuaca, Huacalera y Uquía.

De acuerdo a lo mencionado, se afirma –con total exactitud– que la oferta hotelera va por detrás de la demanda. Por su parte, la ocupación promedio durante los últimos tiempos se muestra elevada, por encima del 80% durante todo el año; situación que determinó que ya no se hable como antes de “temporada alta” y “temporada baja”. A excepción de junio y noviembre, que suelen ser los meses con menor movimiento, los altos niveles de ocupación son casi permanentes.

En rigor, la situación descrita se emparenta con el constante avance de la frontera inmobiliaria. Primero, la declaración de patrimonio; luego, el crecimiento del turismo y de la demanda de tierras para construir servicios hoteleros. Más tarde, la consecuente valorización inmueble; y así, hasta alcanzar el escenario actual. Asimismo, es difícil determinar si el alza de los precios sucede exactamente después del crecimiento del turismo, pero sí se puede aseverar que se presenta como un proceso que se retroalimenta. Es decir, a medida que crece el receptivo turístico, aumenta la demanda de espacio en la Quebrada; especialmente, en la zona más próxima a Purmamarca y Tilcara. No obstante, se trata de un recurso finito, más escaso aún por la escala y las condiciones geomorfológicas del lugar.

Las áreas más fértiles se extienden apenas unos kilómetros desde las márgenes del Río Grande y sobre la Quebrada de Purmamarca. A su vez, la edafología más propicia para la expansión de los viñedos se encuentra sobre los abanicos aluviales, que son las zonas de depósito en épocas estivales. Dichos espacios son inmejorables para los cultivos, pero no así para los asentamientos humanos. Sin embargo, en algunos lugares de la Quebrada se produce una competencia sobre estas tierras, debido a la falta de espacio. De todos modos, la extensión de la frontera vitivinícola se desarrolla sobre zonas rurales que se ocupaban con otros cultivos y en áreas improductivas, tales como las citadas zonas de depósito, con cierta pendiente y sin riego. Aquí sucede algo a tener en cuenta: se accede a tierras baratas –en algunos casos fiscales– con la necesidad de nivelar el terreno y realizar perforaciones para la obtención de agua.

En este sentido, las tierras “ganadas” representan 28 hectáreas en los últimos diez años –un 40% de superficie actual– sobre un total de 76 ha. Asimismo, para el año 2012 no había más de 15 hectáreas de viñedos. En efecto, de las últimas 60 hectáreas que se añadieron, casi la mitad fueron sobre terrenos sin riego.

Por su parte, hasta 2020 no se superaban las 40 hectáreas, hecho que determina que casi la mitad del área implantada es sumamente joven y no supera los tres años. En el Cuadro N°1 se pueden visualizar las 16 bodegas y viñedos existentes en el espacio analizado, una cuenca vitivinícola de altura, superando en todos los casos los 2.200 msnm (siendo la más alta del país).

Cuadro N° 1. Bodegas y viñedos. Superficie y avance desde 2010. Sistemas de conducción y riego. Nivel de accesibilidad, infraestructura, tipo y origen. Quebrada de Humahuaca. Año 2022

n°	Bodega-Viñedo [Año Inicio]	Localidades	Altura MSNM	Viñedo/ha	Viñedo/ha [avance 2010]	Sistema de Conducción [Riego]	Nivel de accesibilidad [Infraestructura]	Tipo de Bodega [Origen]
1	Viñas de Uquiá [2002]	Uquia-Chucalezna [Moya]	2.750-3.329 4.000 [Cava]	5	1	Espaldera (Goteo)	Medio [Bodega- Hostería]	Industrial-Fóraneo
2	Viñedos Yacoraité [2014]	Yacoraité	2.777	5	4	Espaldera (Goteo)	Medio-Alto [Sala de degustación]	Industrial-Fóraneo
3	Bodega El Bayeh [2020]	Huacalera- Maimará	2670-2400	16	4	Espaldera (Goteo)	Medio-Alto	Industrial-Provincial
4	Viñedos de La Huerta [2019]	Huacalera	2.660	5	2	Espaldera (Goteo)	Medio-Alto [Bodega en construcción- Cabañas]	Industrial-Provincial
5	Viñas del Perchel [2005]	Villa El Perchel	2.625	9	4	Espaldera (Goteo)	Alto [Bodega- Restaurante]	Industrial-Local
6	Bodega Santa Rosa de Lima Finca La Arenguía	Tilcara	2.500	1	0	Espaldera	Medio	Artisanal
7	Viñedos Huichaira [2015]	Huichaira	2.635	4	0	Espaldera (Goteo)	Medio-Bajo [Bodega en construcción]	Industrial-Provincial
8	Bodega Fernando Dupond [2002]	Maimará	2.466	5	1	Espaldera (Goteo)	Medio [Bodega y sala de degustación]	Industrial-Fóraneo
9	Bodega La Selestina [2014]	Maimará	2.420	2	0	Espaldera	Alto	Artisanal-Local
10	Bodega Jesús Vile [2013]	Maimará	2.400	1	0	Parral	Alto	Artisanal-Local
11	Finca La Diabla-Bodega Yanay [2018]	Cieneguillas	2.338	9	9	Espaldera [95%] Gobelet [5%] [Goteo]	Alto [Bodega, cabañas y sala de degustación en construcción]	Industrial-Provincial
12	Bodega Chalala-Rafucho	Purmamarca- Chalala	2.475	2	0	Parral	Alto	Artisanal-Local
13	Bodega Don Milagro-Finca Colahuaco [2011]	Purmamarca	2.365-2.800	2	0	Espaldera - Parral [Goteo]	Alto [Bodega]	Artisanal-Local
14	Viñedo Walter Bressia [2021]	Purmamarca- Tunalito	2.230	3	1	Espaldera (Goteo)	Bajo [Bodega en construcción]	Industrial-Fóraneo
15	Bodega Kindgard [2019]	Purmamarca- Tunalito	2.230	3	1	Espaldera (Goteo)	Bajo [Sala de degustación en construcción]	Industrial-Provincial
16	Amanecer Andino [2006]	Tumbaya- Chañarico	2.200	4	1	Espaldera (Goteo)	Medio [Bodega y sala de degustación en construcción]	Industrial-Provincial
Quebrada de Humahuaca				76	28	Nuevas áreas implantadas		

Fuente: elaboración propia a partir de entrevistas y relevamiento en terreno.

Como es de esperar, el sistema de riego predilecto es el “goteo”, en una zona de alto estrés hídrico y sin disponibilidad de “riego a manta”. Sobre las zonas de avanzada se realizan perforaciones en todos los casos, por el contrario, no se puede acceder al recurso hídrico. En cuanto a los sistemas de conducción, el 95% utiliza “espaldera” debido a su mejor calidad enológica. Sólo las bodegas más tradicionales, que trabajan de manera más artesanal, emplean parrales.

En el Cuadro N° 1 se había indicado el nivel de accesibilidad a cada bodega, además de la infraestructura en servicios turísticos con la que cuenta cada una, a fin de mostrar el grado de desarrollo del complejo vitivinícola local y sus potencialidades en materia turística. Mientras que en la Figura N° 3 se puede visualizar la ubicación geográfica de las bodegas instaladas en la región de la Quebrada de Humahuaca, con su elevación y la cantidad de hectáreas que poseen los viñedos, a la vera de las principales vías asfaltadas. La zona de Uquía es el sector más septentrional con presencia de viñedos (3.300 msnm), hacia la localidad de Humahuaca la altura y la cantidad de heladas hacen más dificultosa la implantación de dicho cultivo.

Figura N° 3. Bodegas y viñedos. Superficie y altura sobre nivel del mar. Quebrada de Humahuaca. Año 2022*



Fuente: elaboración propia a partir de entrevistas y relevamiento en terreno.
 *No se poseen datos de localización de la bodega “Jesús Vilte” de Maimará.

A modo de síntesis, se puede afirmar que el avance de la “frontera productiva vitivinícola” ha sido significativo durante los últimos tres años, en consonancia con la merma que sufrió el mercado inmobiliario a partir de la pandemia. Se infiere, entonces, que quienes expandieron dicha frontera son actores capitalizados que aprovecharon una disminución en los precios inmuebles, producto de la escasez de demanda a raíz del COVID-19. Sumado a ellos, las sucesivas devaluaciones y la emergencia de diferentes

tipos de cambio, produjo el aumento en términos nominales de los valores de las propiedades en pesos, pero la reducción de los precios inmobiliarios en dólares.

Por último, es probable que los terrenos que poseían riego pertenecieran a productores locales, o estuvieran bajo arrendamiento; y que los nuevos productores de vid los hayan desplazado, pero no se tienen datos al respecto. En efecto, se puede decir que la “frontera inmobiliaria” también avanzó hacia zonas improductivas, a partir de nuevas perforaciones de agua. Y que todo ello se manifestó en el ámbito rural, con una particular “gentrificación” en nuevas áreas de viñedos, con oferta de servicios turísticos: bodegas, salas de degustación, hosterías, cabañas y restaurantes. Asimismo, hasta el momento dicho proceso no afectó de manera directa en áreas urbanas.

Conclusiones

De acuerdo a lo examinado, se puede afirmar que las transformaciones sobre los espacios de transición analizados revistieron características singulares de gentrificación. Si bien los procesos de “turistificación” de las ruralidades han sido largamente estudiados, los enfoques que aborden la gentrificación rural en Argentina no poseen un correlato similar.

De manera más habitual, para el caso nacional se ha considerado la gentrificación –en ámbitos de transición– desde ciudades grandes y medianas, que avanzan con su “frontera inmobiliaria” hacia zonas rurales, a partir de una morfología horizontal y una tipología clásica de “barrios cerrados”. Con los ejemplos que se examinaron, se intentan mostrar otras espacialidades, asociadas a territorios distantes de las grandes urbanizaciones, asociadas a pequeñas localidades y con un desarrollo reciente en materia de servicios turísticos, como son los casos del Valle del Pedernal y la Quebrada de Humahuaca, respectivamente. Sencillamente, por esta simple razón se los denominó ámbitos de transición rural-urbanos, ya que se originaron en zonas periféricas de pequeños poblados. También, se las identificó a lo largo del texto como áreas de “gentrificación semi-rural”.

En rigor, la aparición de nuevas formas de ocio –como el enoturismo– sumado a los fenómenos de gentrificación mencionados, dio como resultado un avance permanente de la “frontera inmobiliaria”, un escalón por encima de la “frontera productiva” (a partir del cultivo de la vid) y de la “frontera de servicios” (con el turismo en general y el enoturismo en particular). Todo ello, retroalimentado a través del continuo proceso de valorización inmobiliaria, que se rige –como se detalló más arriba– por las categorías de “renta de la tierra” y “renta absoluta”.

Finalmente, de manera simultánea se presentaron situaciones tales como el incremento del turismo y el avance de la frontera productiva, que para los casos analizados se sintetizó en la promoción y el crecimiento del enoturismo. Asimismo, la expansión de la frontera inmobiliaria se expresó a través del alza de los precios de la tierra y la competencia por la utilización del suelo. Para el ejemplo de la Quebrada de Humahuaca –en la Provincia de Jujuy– el desarrollo del turismo data de unos veinte años, por lo que se pudieron exhibir valores inmobiliarios y su evolución, así como las áreas implantadas con vid. Mientras tanto, sobre el Valle del Pedernal –en la Provincia de San Juan– se detectó un proceso incipiente de instalación de bodegas y avance del enoturismo, a partir ciertas ventajas comparativas que tiene el lugar, en una región vitivinícola tradicional de la Argentina.

Referencias bibliográficas

- Braticevic, S. (2021). Planificación del hábitat, valorización inmueble y gentrificación en la Quebrada de Humahuaca. Estudio de caso en la localidad de Tilcara, Argentina. *Revista Investigaciones Geográficas*, 62, 28-42. DOI: <https://doi.org/10.5354/0719-5370.2021.64733>.
- Braticevic, S. (2018). Aportes a los estudios de frontera a partir de la valorización inmobiliaria reciente. El caso del Norte Grande Argentino. *Albuquerque: Revista de História*, 10 (20), 35-49. Recuperado de: URL: <https://periodicos.ufms.br/index.php/AlbRHis/article/view/6699> [consulta: 26/07/2023].
- CEPXXI (2021). Radiografía del sector vitivinícola. Buenos Aires: Centro de estudios para la producción. Ministerio de Desarrollo Productivo. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/09/informe_del_sector_vitivinicola_-_produccion_primaria_0.pdf [consulta: 16/06/2023].
- Comerci, M. E. y Braticevic, S. (2022). Procesos de expansión de fronteras inmobiliarias y productivas en la Argentina contemporánea. *Papeles de Trabajo*, 43. DOI: <https://doi.org/10.35305/revista.vi43.211>.
- Geografía del Vino (06/07/2022). “El «problema» del Pedernal”. Recuperado de: <https://geografiadelvino.com/2022/07/06/el-problema-del-pedernal/> [consulta: 17/06/2023].
- Harvey, D. (2006). Notas hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual. *Cuadernos de Geografía y Ciencias Sociales Teorías contemporáneas de la Geografía*: Buenos Aires.
- INV (2022). “Informe anual de superficie 2022”. Mendoza: Instituto Nacional de Vitivinicultura. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2018/10/informe_anual_de_superficie_2022.pdf [consulta: 16/06/2023].
- INV (2002). “Indicación de Procedencia”. Mendoza: Instituto Nacional de Vitivinicultura. Resolución C32/2002. Recuperado de: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/75000-79999/79896/norma.htm> [consulta: 07/08/2023].
- Jaramillo, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías [documento inédito]. Lincoln Institute of Land Policy, Universidad de los Andes: Bogotá. Recuperado de: <https://ordena>

mientoterritorialcolmayor.files.wordpress.com/2013/02/principios-economicos.pdf [consulta: 15/06/2023].

Lerena-Rongvaux, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49 (146). DOI: <https://doi.org/10.7764/EURE.49.146.08>.

Lorenzen, M. (2021). Rural gentrification, touristification, and displacement: Analysing evidence from Mexico. *Journal of Rural Studies*, 86, 62-75. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.05.015>.

Lorenzen, M. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México. *Revista Internacional de Ciencias Sociales*, 3 (1), 1-14. DOI: <https://doi.org/10.37467/gka-revsocial.v3.1132>.

Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18 (37), 697-719. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>.

Ministerio de Turismo y Cultura (2023). "Ruta del Vino de San Juan". Gobierno de San Juan. Recuperado de: <https://www.rutadelvinosanjuan.com.ar/> [consulta: 16/06/2023]

Ochoa, P. (2017). Arquitectura para la materialización del poder. Aportes a partir del estudio de nuevos sitios detectados en la Quebrada de Sixilera (Quebrada de Humahuaca, Argentina). *Mundo de Antes*, 11, 171-194. Recuperado de: <http://mundodeantes.org.ar/aheadofprint/04-Ochoa.pdf>.

Reboratti, C. (1990). Fronteras agrarias en América Latina. *Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, 87. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/geo87.htm> [consulta: 16/06/2023].

Reboratti, C. (1979). Migraciones y Frontera Agraria: Argentina y Brasil en la cuenca del Alto Paraná-Uruguay. *Desarrollo Económico*, (19) 74, 189-209. Buenos Aires: IDES.

Santos, M. (1996). *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: HUCITEC.

Notas

1 Doctor en Antropología, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas [CONICET]. Instituto de Geografía [FFyL-UBA]. Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9595-0388>

CONICET: https://www.conicet.gov.ar/new_scp/detalle.php?id=37531&datos_academicos=yes

2 En este punto se realiza una distinción: los procesos de gentrificación estudiados, que usualmente pertenecen a casos urbanos y de grandes metrópolis, inherentemente han supuesto un desplazamiento masivo de la población desde espacios centrales y degradados de oficinas o baldíos (Mendoza, 2016). Esta situación sugiere una contradicción lógica, ya que muchos de estos lugares se encontraban desocupados. Para el caso de América Latina, la gentrificación en el ámbito urbano se ha dado más en la periferia que en el centro urbano; con el desarrollo de barrios cerrados y nuevas centralidades que se orientan a las clases sociales ascendentes (Lorenzen, 2021).

3 El "parral" es el sistema más tradicional, donde se dispone la planta de modo horizontal, conduciéndola a la parte superior, sostenida por alambres y con los racimos debajo de la cobertura formada de hojas encima. Esto permite mayor aireación y disminuye la posibilidad de enfermedades; aunque se emplea con "riego a manta" o por inundación, técnica sumamente ineficiente para el uso del agua. La vendimia se realiza de forma manual, ya que presenta dificultades mayores para la estandarización y mecanización de la cosecha. Por su parte, la "espaldera" consiste en la ubicación de

las plantas en forma vertical, en hileras paralelas de cepas, dispuestas con una separación de un metro y medio; conducidas por tendidos de alambres, sostenidos por postes. Se suele utilizar con riego por goteo y es la forma productiva más eficiente en la actualidad (CEPXXI, 2021).

- 4 Con el objetivo de acceder a una “indicación geográfica” que, en última instancia, sirve para identificar el origen de un vino, éste debe elaborarse con variedades de uvas selectas cosechadas en ese mismo lugar y con un rendimiento mínimo de 130 kg. de uva por cada 100 litros (INV, 2002).