



EXPANSIÓN DEL TURISMO: VALORIZACIÓN INMOBILIARIA Y RENTA PERIURBANA EN LA QUEBRADA DE HUMAHUACA. JUJUY, ARGENTINA*

Sergio Iván Braticevic**

Recibido: 29 de julio de 2024 – Aprobado: 13 de septiembre 2024

Doi: <https://doi.org/10.22395/seec.v27n63a4958>

RESUMEN

La compleja dinámica del mercado inmobiliario puede entenderse a partir del estudio de la renta de la tierra, a través de sus diferentes modalidades. Así, los distintos tipos de renta se constituyen como herramientas fundamentales para la comprensión del avance de la frontera inmobiliaria. Para el caso de la Quebrada de Humahuaca, la declaración de patrimonio por la UNESCO en 2003 aceleró el proceso de valorización de la tierra en el plano espacio-temporal, situación que facilitó beneficios para el turismo y para quienes poseían bienes inmuebles. De este modo, el principal propósito del texto es identificar la articulación entre las ganancias obtenidas por medio de las rentas periurbanas, respecto del crecimiento de los servicios turísticos y el incremento de los valores de la tierra. Para ello, se reconstruyeron series de precios a lo largo de veinte años, a efectos de documentar los aumentos de los valores en dólares, que superan a las sucesivas devaluaciones y al creciente proceso inflacionario. En este sentido, se verificaron dos resultados: las enormes brechas generadas en ámbitos de transición periurbanos, que se tradujeron en rentas periurbanas; proceso estimulado por el notable crecimiento de los precios inmobiliarios que, a su vez, se retroalimentó con la expansión del turismo.

PALABRAS CLAVE

Renta periurbana, valorización inmobiliaria, industria turística.

CLASIFICACIÓN JEL

B12, R14, R31, L84.

CONTENIDO

Introducción, 1. Marco conceptual: frontera del turismo y renta de la tierra periurbana; 2. Metodología; 3. Evolución de la serie de precios: ciclos económicos y devaluaciones; 4. Presentación de resultados: desarrollo turístico, mercado inmobiliario y renta periurbana; 5. Conclusiones; Referencias.

* El presente artículo de investigación es parte de una producción científica mayor que se dio en llamar "Proceso de valorización inmobiliaria en la Quebrada de Humahuaca y transformaciones recientes en el hábitat local", proyecto del Investigador Sergio Braticevic de conicet. Actualmente, dicha investigación no cuenta con financiamiento debido a las políticas de ajuste hacia la ciencia y la técnica en la República Argentina. Por último, esta labor comenzó durante 2016, y terminó de realizarse en 2023. Se trata de una extensa labor de campo y biblioteca, que redundó en la confección de una serie de precios inédita y de gran valor para un área de vacancia.

** Licenciado en Geografía y Doctor en Antropología Económica, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (conicet), Correo electrónico: sergiobraticevic@gmail.com, Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9595-0388>, conicet: https://www.conicet.gov.ar/new_scp/detalle.php?id=37531&datos_academicos=yes

TOURISM EXPANSION: REAL ESTATE AND PERI-URBAN RENT IN THE QUEBRADA DE HUMAHUACA. JUJUY, ARGENTINA

ABSTRACT

The dynamic of real estate can be understood from the study of land rent, through its different modalities. Thus, the different types of rent are fundamental tools for understanding the advance of real estate frontier. Likewise, the declaration of heritage by UNESCO in 2003 accelerated the process of land valorization in the Quebrada de Humahuaca, which generated large profits for tourism and land owners. Indeed, the main purpose of this paper is to identify the articulation between the profits obtained through peri-urban rents, in relation to the growth of tourist services and the increase in land prices. To do this, land prices over the last twenty years were inspected, in order to document the dollar values, which exceed the continuous devaluations and the growing inflationary process. In this way, two premises were verified: the gaps generated in periurban transition areas, which turned into peri-urban rents; a process stimulated by the pronounced growth in real estate prices which was fed back by the expansion of tourism.

KEYWORDS

Peri-urban rent, real estate valorization, tourism industry.

JEL CLASSIFICATION

B12, R14, R31, L84.

CONTENT

Introduction, 1. Conceptual framework: tourism frontier and land rent peri-urban; 2. Methodology; 3. Price series evolution: economic cycles and devaluations; 4. Investigation results: tourism development, real estate market and peri-urban rent; 5. Conclusions; References.

EXPANSÃO DO TURISMO: MERCADO IMOBILIÁRIO E RENDAS PERIURBANAS NA QUEBRADA DE HUMAHUACA. JUJUY, ARGENTINA

RESUMO

A complexa dinâmica do mercado imobiliário pode ser compreendida a partir do estudo da renda de terra, através de suas diferentes modalidades. Assim, os diferentes tipos de rendas são ferramentas fundamentais para o entendimento do avanço da fronteira imobiliária. Para o caso da Quebrada de Humahuaca, a declaração de patrimônio da UNESCO em 2003 acelerou o processo de valorização de terra no plano espaço-temporal, situação que gerou enormes benefícios para o turismo e para quem possuía imóveis. Com efeito, o principal objetivo do artigo é identificar a articulação entre os lucros obtidos através das rendas periurbanas, em relação ao crescimento dos serviços turísticos e ao aumento do valor dos terrenos. Para isso, foram reconstruídas séries de preços dos últimos vinte anos, de forma a documentar os aumentos dos valores em dólares, que superaram as sucessivas desvalorizações e o crescente processo inflacionário. Desta forma, verificaram-se duas premissas: as enormes diferenças geradas nas zonas de transição, que se traduziram em rendas periurbanas; um processo estimulado pelo notável crescimento dos preços imobiliários que, por sua vez, foi alimentado pela expansão do turismo.

PALAVRAS-CHAVE

Renda periurbana, valorização imobiliária, indústria do turismo.

CLASSIFICAÇÃO JEL

B12, R14, R31, L84.

CONTEÚDO

Introdução, 1. Marco conceitual: fronteira do turismo e renda da terra periurbana, 2. Metodologia; 3. Evolução da série de preços: ciclos económicos e desvalorizações; 4. Resultados da pesquisa: desenvolvimento turístico, mercado imobiliário e renda periurbana; 5. Conclusões; Referências.

INTRODUCCIÓN

Cuando se investiga la dinámica expansiva del mercado inmobiliario, es usual introducir una categoría de la economía clásica: la renta de la tierra. Esta noción articula conceptos tales como propiedad, trabajo, fertilidad, inversión de capital; como se explicará a continuación. De manera particular, el caso de la Quebrada de Humahuaca (véase la figura 1) presenta diversas características a tener en cuenta: en primer lugar, se trata de un mercado formal de tierras constituido de manera reciente y portador de una notable aceleración en materia inmobiliaria (durante los últimos veinte años se formalizó y enajenó al menos un tercio de la tierra disponible). En segundo término, dicha aceleración fue impulsada por la fuerte suba de los precios inmobiliarios al calor de la explosión de las actividades turísticas.

Figura 1. Regiones ambientales de la Provincia de Jujuy.



Fuente: Secretaría de Turismo de Jujuy (2017).

En consecuencia, con la Declaración de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO desde 2003, la afluencia del turismo fue en incremento, mientras que comenzaron a proliferar inversiones en infraestructura privada relacionada con la industria del ocio. En efecto, la valorización de la tierra a través de la expansión de la *frontera inmobiliaria* se fue retroalimentando a medida que avanzaba la *frontera del turismo*. Así, los precios de los bienes inmuebles registraron considerables aumentos durante los veinte años de la serie analizada (2003-2023).

Ahora bien, el propósito central de este artículo se basa en explicar las razones de dicha expansión del frente inmobiliario en un lapso temporal tan breve —con sus transformaciones espaciales subyacentes— como el papel que desempeñó la actividad turística sobre estos cambios. Asimismo, con el fin de comprender el proceso en su complejidad, se propone utilizar la categoría de renta de la tierra en sus diferentes modalidades: diferencial, absoluta y de monopolio; para luego abordar el caso de la renta periurbana.

Tras la crisis social, económica, política e institucional del año 2001, la economía argentina se encaminó hacia un ciclo virtuoso que conjugó superávit fiscal y comercial después de la devaluación de la moneda local en 2002. Gracias a la depreciación del peso argentino, se incrementó el arribo de turistas provenientes del exterior, sumado al flujo de origen nacional. Mientras tanto, la declaratoria patrimonial de la Quebrada de Humahuaca promocionó la región y facilitó la llegada de fondos para la inversión en materia de infraestructura, caminos y servicios públicos. Así, fueron creciendo las plazas hoteleras y todos los servicios relacionados con el turismo, proceso que observó como contracara el desplazamiento de la producción primaria tradicional (como los cultivos andinos y el ganado caprino).

En rigor, para el año 2018 la localidad más visitada (Tilcara) contaba con 120 establecimientos hoteleros, 30 alojamientos familiares y un total de 2.100 plazas. Se estima que en la actualidad podría haber subido hasta un 10 % más respecto de la cantidad de camas habilitadas. Así, se trata de la actividad con mayor crecimiento durante los últimos veinte años, más si se tienen en cuenta los servicios relacionados con el turismo: transporte de personas, excursiones, comercios gastronómicos y comerciales en general, venta callejera y de artesanías. En consecuencia, alrededor de un 70 % de la economía local depende del turismo, mientras que las actividades comerciales no relacionadas representan un 15 %, el sector público un 10 % y el primario apenas un 5 % (Braticevic y Rodríguez, 2019)¹.

Por su parte, a medida que se expandió la frontera del turismo, se aceleró la transformación de las tierras rurales en parcelas urbanas, fenómeno que puede explicarse a través del concepto de renta absoluta urbana, como se analizará a continuación. El motor fue el crecimiento de la actividad turística, incrementando los precios, avanzando sobre zonas de cultivo y —más aún— sobre áreas no cultivables y con riesgo geomorfológico. En este punto, las rentas de monopolio y las rentas

¹ Si bien solo se cuenta con cifras del Municipio de Tilcara, se puede inferir que en Purmamarca el comportamiento es similar, mientras que en Humahuaca las actividades no relacionadas con el turismo tienen mayor relevancia. Mientras que los poblados con características más rurales observan mayor peso de la producción primaria (Maimará y Huacalera).

diferenciales adquieren múltiples formas y siguen un patrón específico del lugar: la escasez de espacio y una topografía irregular.

En cuanto a la morfología urbana, se consolidaron centralidades organizadas a partir de la actividad turística, con valores inmobiliarios en ascenso y crecientes rentas de segregación (sin traducirse necesariamente en urbanizaciones cerradas). Por su parte, las viviendas de residencia temporaria se encuentran más alejadas del centro y con menor calidad de servicios públicos².

1. MARCO CONCEPTUAL: FRONTERA DEL TURISMO Y RENTA DE LA TIERRA PERIURBANA

La renta de la tierra interviene de diferentes maneras de acuerdo con el ámbito que se analice. Para el caso de la Quebrada de Humahuaca, la renta absoluta urbana 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 (Jaramillo, 2003). Aquí opera el principio de escasez: las tierras son un bien finito, situación agudizada por las condiciones topográficas.

Conforme avanzan la frontera turística y la inmobiliaria se activa dicha renta, con el ingreso de nuevas parcelas al tejido urbano gracias a la presión sobre el espacio periurbano. Asimismo, durante los últimos años aparecieron emprendimientos de turismo enológico a través de la implementación de la "ruta del vino de extrema altura" (Gobierno de la Provincia de Jujuy, 2022).

La renta urbana absoluta, una vez ingresadas nuevas tierras al sistema periurbano de la Quebrada, se combina con otros tipos de rentas. En primer lugar, con las rentas diferenciales urbanas, ya que se le adiciona transitabilidad a través de nuevos y mejores caminos, servicios públicos de luz, agua, saneamiento, gas natural e internet. Serían las típicas rentas diferenciales por costo de urbanización (Venturini, 2023). Allí también intervienen las condiciones del terreno: limpieza y nivelación, como la situación dominial.

En segundo término, se activa la denominada renta de monopolio de segregación, esbozada por Jaramillo (2003). El autor afirma que en la competencia por el espacio los sectores de mayores ingresos se localizan en lugares que excluyen al resto de la población, a través de los precios del suelo. Por medio de este mecanismo de

² En la zona se habla de multiresidencia debido a los recorridos habituales y anuales desde la Puna por el occidente y desde los Valles de las Yungas por el este, para las estaciones que coinciden con la veranada e invernada del ganado local. En algunas épocas del año, en las afueras de los poblados de la Quebrada, pueden verse majadas de caprinos en tránsito pastando en el fondo de las viviendas.

mercado, quienes poseen la predisposición a pagar dicho sobreprecio acceden a las propiedades con mayores ventajas relativas. Mientras tanto, quienes venden estas parcelas se apropian del sobreprecio y —en efecto— de esta renta.

Ahora bien, para el caso analizado opera la renta de monopolio de turismo, gracias a la capacidad por parte de ciertos actores de apropiarse de una plusganancia a través de la mercantilización de un bien que en algunos aspectos es único e irreproducible (Harvey, 2007 en Montilla *et al*, 2023). Esta mercantilización va de la mano de los procesos de patrimonialización y turistificación que se han observado de manera reciente en la Quebrada de Humahuaca. Sin lugar a dudas, aquel proyecto de refuncionalización del espacio quebradeño hacia la explotación y comercialización del patrimonio y el paisaje, junto con la folclorización de lo indígena, se sintetizó en la renovación estética local gracias a la expansión del turismo.

En este sentido, se puede hablar de rentas de monopolio asociadas a las amenidades paisajísticas respecto de la invención de nuevas ruralidades sobre los periurbanos. Dichas rentas de "patrimonio cultural" y "ventaja turística" se vinculan con lo que se denomina "extractivismo inmobiliario" (Pintos, 2020). En consecuencia, a partir de la declaratoria patrimonial se verificó un proceso de enajenación de tierras privadas y públicas, junto con la aparición de múltiples externalidades negativas de carácter ambiental: basureros a cielo abierto, edificaciones sobre lugares con riesgo geomorfológico, ampliación del espacio urbano hacia quebradas, cañadones y valles de inundación. Por ende, la apropiación de rentas periurbanas tuvo como contracara la alteración de las dinámicas ambientales locales.

De acuerdo con Apaolaza y Venturini (2021), en ciertos lugares puede emerger una brecha de renta periurbana sobre suelos rurales de mala calidad (*peri rent gap*), que puede ser captada por los agentes inmobiliarios gracias a su escasa rentabilidad. Para el caso estudiado, se trata de tierras infértiles, que no poseen riego y no se encuentran emplazadas sobre las principales vías asfaltadas. Estos terrenos se localizan en áreas de transición hacia el ámbito rural y suelen ser utilizados para la construcción de nuevos hospedajes de gama media-alta, oferta que generalmente va por detrás de la demanda. En este punto opera la baja incidencia del costo del suelo, que se traduce en mejores posibilidades para la inversión en viñedos y servicios turísticos.

Como consecuencia de todo esto, se desarrolla un proceso de gentrificación rural de la mano de una renovación excluyente (Lerena-Rongvaux, 2023). La definición tradicional de gentrificación urbana implica el desplazamiento de población con menor ingreso reemplazada por segmentos de mayor ingreso, a través de mecanismos de mercado que hacen más costoso el suelo en centralidades revitalizadas. Sin embargo, en el ámbito rural la gentrificación opera con ciertas particularidades. Si

bien existen cambios de residencia, en ciertas ocasiones se mantiene la propiedad de la tierra con fines turísticos y —en algunos casos— lo hacen las comunidades indígenas, como es el ejemplo de la Quebrada. En esta región, con gran cantidad de títulos imperfectos, si se logra obtener la escritura definitiva se puede subdividir la parcela para su aprovechamiento en servicios turísticos, tal como sucede en sitios similares en otras latitudes (Lorenzen, 2021). En efecto, tras la declaración de patrimonio gran cantidad de terrenos se escrituraron y se subdividieron, situación que incrementó de manera notoria la oferta, como podrá verse en la serie estadística a partir del año 2007.

De igual forma, se van reproduciendo condiciones que conducen a la *elitización* del espacio periurbano. Con la conversión de las parcelas libres en oferta del mercado formal de tierras, el espacio vacante que se hubiera destinado a primera vivienda o cultivos, se utiliza para los servicios turísticos. En rigor, la renovación espacial conduce a la gentrificación periurbana, ya que los usos del suelo se reorientan al turismo y cultivos relacionados —como la vid— pero con cierta proximidad a las áreas urbanizadas con mayor afluencia turística.

En síntesis, el avance de la frontera del turismo promueve la generación de rentas periurbanas gracias a la expansión del mercado de tierras hacia ámbitos rurales o marginales, ya sea sobre áreas cultivables o sin usos productivos. Una vez adquiridas las parcelas a bajo precio, suelen lotearse, proveerse de servicios públicos y caminos (que en su gran mayoría son suministrados por el Estado). Y allí vuelven al mercado que las absorbe con fines turísticos. La brecha entre el precio original y el monto de la transacción final —descontados todos los gastos e inversiones— constituye la denominada renta periurbana, que se retroalimenta conforme avanzan la industria del turismo y —de suyo— la frontera inmobiliaria.

2. METODOLOGÍA

Para iniciar la investigación, se relevó la oferta total de lotes limpios, nivelados y con servicios mínimos (acceso a agua potable y electricidad) desde 2003 a la fecha; a partir de los avisos clasificados del diario provincial *El Tribuno de Jujuy*, con el archivo de la Biblioteca del Instituto Interdisciplinario de Tilcara de la UBA y diversas entrevistas en terreno. A partir del año 2016, comenzaron los relevamientos en terreno hasta finales de 2023, con el propósito de complementar el trabajo en gabinete. Asimismo, desde 2020 fue fundamental el levantamiento de datos a través de anuncios virtuales tras la aparición de la pandemia de la COVID-19. A fines metodológicos, para la construcción de las series de precios inmobiliarios, solo se relevaron los lotes limpios, escriturados y con servicios públicos básicos (energía

eléctrica y agua potable). Por otra parte, los precios fueron estandarizados a partir de la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos) que se utiliza para las operaciones de la bolsa de valores local.

En consecuencia, se detectaron 709.470 m² de oferta a lo largo de los veinte años relevados, una cifra notable para un espacio relativamente pequeño y con poca disponibilidad de tierras debido a su topografía. Por su parte, se trató de un logro para la investigación en la zona, ya que hasta el momento no existían datos sistematizados sobre oferta y precios inmobiliarios. A escala nacional, los valores se restringen a los mercados de las aglomeraciones urbanas como Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza. Dicho parámetro sigue el patrón espacial de macrocefalia urbana de la Argentina, incluso para la construcción de datos. Así, con el objetivo de estandarizar los precios, se efectuó la conversión desde pesos argentinos (ARS) a dólares americanos (USD) según la cotización diaria del tipo de cambio. Una vez dolarizados los precios, se realizó una corrección para el periodo de referencia, de acuerdo con la inflación de Estados Unidos.

En términos espaciales, se trabajó con toda la oferta existente de terrenos, que fueran parte del mercado formal de tierras y que se pudieran explotar una vez realizada su venta. De todos modos, es necesario describir cada espacio por separado. Las localidades ubicadas al norte de la Quebrada (Humahuaca y Huacalera) se encuentran más alejadas de los principales aeropuertos y no son tan turísticas como las del sur. Sin embargo, se emplazan en zonas más anchas del valle del Río Grande, lo que les permite disponer de mayor cantidad de tierras irrigadas y con servicios. Por estas razones desde un primer momento la oferta de parcelas fue más elevada, además de tratarse de áreas que tradicionalmente se dedicaron a los cultivos (en especial, la segunda de las localidades referidas).

Por su parte, Tilcara y Purmamarca han observado a lo largo del tiempo menor oferta por diversas razones. En primer lugar, a partir de la declaración de patrimonio, fueron los emplazamientos más demandados por belleza paisajística y localización relativa (entre una hora y hora y media desde el Aeropuerto Internacional de Jujuy en Perico, contra casi el doble de tiempo hasta Humahuaca, siempre en automóvil).

En segundo término, conforme el paso del tiempo, tanto Purmamarca como Tilcara comenzaron a mostrar síntomas de agotamiento respecto del espacio disponible y la enorme cantidad de alojamientos. Para el año 2019 los precios en dólares empiezan a estacionarse, ya que se había alcanzado un punto de equilibrio entre la demanda y la oferta hotelera. Por su parte, hacia 2017 aparecen terrenos de mayor tamaño con posibilidad de subdivisión, pero con servicios mínimos y —a veces— alejados de las principales redes camineras.

Por último, Tilcara se localiza sobre una zona de riesgo ambiental elevado, ya que se encuentra rodeada de material sedimentario con posibilidad de deslizamientos, sobre abanicos aluviales y valles de inundación fluvial. Por su parte, Purmamarca siempre registró las tierras más caras y poca oferta. Se trata de un poblado más pequeño, con una estética enteramente volcada a la industria del turismo, por esa razón se lo ha denominado el *pueblo boutique* de la Quebrada (Tommei y Benedetti, 2014). En resumen, no por casualidad el nuevo tren solar —solo por ahora— llega a las dos localidades más turísticas de la Quebrada (Provincia de Jujuy, 2024).

A escala regional, la superficie ofertada se incrementa casi todos los años. Sin embargo, a partir de 2017 la oferta comienza a decrecer. Como respuesta, a partir de entonces empiezan a lotearse antiguas fincas. A partir de aquella fecha, de las veinte grandes propiedades loteables, ocho se localizaban en Humahuaca, siete en Huacalera, dos en Tilcara, dos en Purmamarca y una en Maimará. Todas ellas en ámbitos periurbanos o rurales. La Ley Provincial 6099/2018 de ordenamiento territorial, en su artículo 30 define las dimensiones mínimas de loteo y los ámbitos geográficos: urbano, rural y de transición (que equivaldría al periurbano). En dicho artículo, afirma que en las zonas residenciales y comerciales el frente mínimo es de 10 metros y la superficie mínima de 200 m². Mientras que, en las residenciales extensivas, que serían las periurbanas, de 15 metros y 450 m² respectivamente. Si se toma estas medidas mínimas y el tamaño promedio de los lotes periurbanos (550 m²), se clasificaron todos los terrenos ofertados mayores a 900 m² como factibles de parcelarse.

3. EVOLUCIÓN DE LA SERIE DE PRECIOS: CICLOS ECONÓMICOS Y DEVALUACIONES

Tras la Declaratoria de Patrimonio por la UNESCO en 2003, durante los primeros años de la serie se ofertaron 17.300 m², principalmente en Humahuaca, Purmamarca y Juella. Para el año 2007, la superficie se elevó tan solo ese año a 97.275 m² y mostró otro pico en 2010, cuando alcanzó los 57.800 m². Sin embargo, al año siguiente se implementaría el control cambiario, lo que se tradujo en apenas 19.750 m². Durante los años posteriores se registraron *stocks* anuales de alrededor de diez mil metros cuadrados. Todo ello, no fue más que un síntoma de estancamiento de la economía nacional, que ya había mostrado señales de fatiga desde inicios de 2014, con una devaluación del 22 % y una fuerte suba de la tasa de interés.

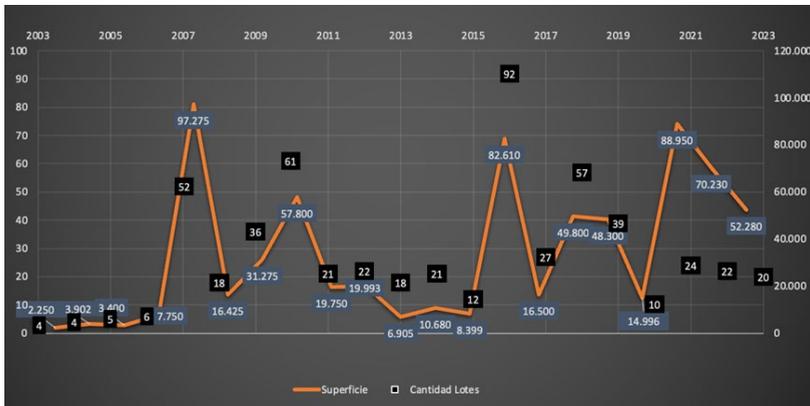
Para finales de 2015, a partir de la unificación cambiaria que incluyó una devaluación del 40 %, la oferta se ubicó en 82.610 m² durante 2016. Sin embargo, al año siguiente la oferta cae nuevamente. Más tarde, en 2018 se inicia un ciclo de sucesivas devaluaciones que arrastrarían al peso local a desvalorizarse un 107 % durante ese

año (pasando de 20 a 40 ARS por USD). De este modo, el atraso cambiario genera el efecto de incrementar de manera artificial los precios nominados en dólares. No obstante, la oferta crece durante los años posteriores.

Para 2019 se producen dos hechos de suma importancia: comienza un periodo de alta inestabilidad cambiaria combinado con una escasez de tierras que se profundiza, en especial, en Purmamarca y Tilcara. En consecuencia, salen a la venta parcelas de mayor superficie y más lejanas a los centros urbanos, incluso rurales. Como resultado, los precios inmobiliarios son traccionados a la baja, ya que la depreciación de la moneda local en sintonía con la oferta de tierras periurbanas y rurales, redonda en valores un 10 % menores en dólares respecto del año anterior (de 88 USD/m² a 80 USD/m²). Durante aquel año la cotización del dólar va de los 40 ARS hasta los 65 ARS.

Asimismo, la superficie promedio de las parcelas que era de 960 m² entre 2003 y 2018, a partir del año 2019 se eleva hasta alcanzar los 2.400 m² por lote. Una vez sincerado el tipo de cambio, el año posterior muestra un incremento de la oferta y un descenso de precios. Para 2020 la oferta se circunscribe al primer trimestre del año, debido a la pandemia. Con el mercado reprimido por más de casi un año y medio, en 2021 se registra el año con mayor superficie ofertada detrás del récord de 2007 (88.950 m²). A veinte años de la declaratoria, en 2023 se detectaron 52.280 m² (véase la figura 2).

Figura 2. Superficie y cantidad de terrenos. Quebrada de Humahuaca. 2003-2023.



Fuente: elaboración propia con base en entrevistas y relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del diario *El Tribuno de Jujuy* (2016-2023).

Aclaración: la cantidad de lotes y metros ofertados muestran de manera exclusiva las propiedades relevadas a través de los distintos medios mencionados. No obstante, a fin de "recalibrar" los precios, ya que durante los primeros años de la serie el tamaño de la muestra no era significativo, se tomaron datos provenientes de las entrevistas efectuadas con distintos agentes inmobiliarios.

En las tablas 1 y 2 se seleccionaron los años de mayor relevancia: el año de la declaración patrimonial (2003), el inicio del control de cambios en 2011, la unificación cambiaria (2016) y el año de las sucesivas devaluaciones y caída de reservas internacionales (2018). Para finalizar con el último relevamiento de 2023. Tal cual se describió, la influencia del ciclo económico sobre el mercado de los bienes inmuebles es determinante. En este sentido, cuando hay estabilidad cambiaria se expande la oferta y se aprecian los inmuebles nominados en dólares. Dicho mecanismo se origina a raíz de la alta inflación y los vaivenes del dólar.

En la tabla 1 pueden verse los precios por metro cuadrado en dólares corrientes. La localidad de Purmamarca se destaca por su variación en casi nueve veces, al igual que Tilcara, que creció por 7,5. Si bien Humahuaca incrementa sus valores casi en la misma cantidad, su precio promedio es la mitad que en Tilcara. Por su parte, Maimará se multiplicó por cinco, ya que, a falta de espacio en las dos locaciones más caras, se posiciona como un punto intermedio con valores no tan elevados. Huacalera, un sitio de producción agrícola, incrementó sus precios por tres. Por último, la Quebrada en su conjunto se multiplicó por 6,5.

Tabla 1. Precios de terrenos a precios corrientes. Quebrada de Humahuaca. 2003-2023.

Año	2003	2011	2016	2018	2023	Variación
Localidad	USD/m²					Porcentual (%)
Purmamarca	20	74	142	157	172	860
Tilcara	15	48	96	108	112	747
Humahuaca	7	38	50	55	54	771
Maimará	14	35	42	54	72	514
Huacalera	12	25	32	48	36	300
Quebrada	12	45	84	88	78	650

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del *Diario El Tribuno de Jujuy* (2016-2023).

A partir del análisis de los datos, se puede identificar un quiebre en la serie entre 2018 y 2023, debido a los primeros descensos de precios. El más notorio se observa en Huacalera (-25 %), debido a la ingente oferta que aparece desde 2019. Proceso similar se desarrolla en Humahuaca, aunque mucho más suave (-1 %). Tilcara se mantiene casi invariable (+3 %), mientras que Purmamarca apenas por encima (+10 %). La novedad es Maimará, con un incremento de 30 %; mientras que el promedio de la Quebrada cae alrededor de un 10 %.

En la tabla 2 pueden verse los precios a valores constantes, que brinda una versión diferente respecto al cuadro anterior. En efecto, los valores subieron hasta el año 2016 y luego se estacionaron. Para 2023, los precios descendieron un 25 % respecto de 2018 (con mayor intensidad en Humahuaca y Huacalera). Como resultado, en 2023 se observan cifras similares a 2016, en parte gracias al estancamiento de la economía argentina durante el último decenio, producto de las sucesivas devaluaciones y la elevada inflación.

Tabla 2. Precios de terrenos a precios constantes. Quebrada de Humahuaca. 2003-2023.

Año	2003	2011	2016	2018	2023	Variación
Localidad	USD/m²					Porcentual (%)
Purmamarca	20	63	107	113	107	533
Tilcara	15	41	72	78	69	463
Humahuaca	7	32	38	40	33	478
Maimará	14	30	32	39	45	319
Huacalera	12	21	24	35	22	186
Quebrada	12	38	63	64	48	403

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del diario *El Tribuno de Jujuy* (2016-2023). Deflactado a partir de *index* US CPI31011913, Bureau of Labor Statistics (FXTOP, 2024).

A lo largo del lapso estudiado, la oferta territorializada se observó mayor en las localidades de Humahuaca y Huacalera, rasgo que se profundizó durante los últimos cinco años a raíz de la falta de espacio en Tilcara y Purmamarca, como se analizará a continuación. En la tabla 3 se muestra que un 65 % de la oferta histórica se concentró en las dos primeras localidades, mientras que poco menos del 20 % en Tilcara, apenas un 12 % en Purmamarca y solo un 4 % en Maimará.

Tabla 3. Oferta total de tierras. Quebrada de Humahuaca. 2003-2023.

Localidad	Oferta Total	Aporte (%)
Humahuaca	242.330	34,1
Huacalera	220.450	31,1
Tilcara	130.390	18,4
Purmamarca	85.230	12,0
Maimará	31.070	4,4
Total	709.470	100,0

Fuente: elaboración propia con base en clasificados del diario *El Tribuno de Jujuy*, relevamientos en terreno y avisos Web (2016-2023).

4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN: DESARROLLO TURÍSTICO, MERCADO INMOBILIARIO Y RENTA PERIURBANA

Cuando se declara a la Quebrada de Humahuaca como Patrimonio de la Humanidad, el turismo en la región se encontraba poco desarrollado, con escasas plazas hoteleras y exiguos servicios dedicados a la actividad, y solo algunas vías principales asfaltadas y casi sin vuelos regulares a las capitales provinciales más cercanas. Sumado a todo esto, la crisis económica de 2001 tuvo fuerte impacto en la escena nacional hasta el año 2005. Una vez estabilizado el plano político y económico, para 2007 empiezan a incrementarse las inversiones públicas y privadas sobre el espacio objeto. En ese mismo momento, es cuando la oferta inmobiliaria comienza a ser mayor, conforme al aumento de la demanda de tierras.

A medida que crece la demanda, la oferta de espacio va quedando retrasada, proceso que finaliza entre 2016 y 2018, cuando los precios alcanzan su pico histórico, tanto a valores corrientes como constantes. Si se sigue la ley de Say, más aún en el mercado del turismo, la oferta crea su propia demanda. Sin entrar en discusiones teóricas, la intención es mostrar cómo se adapta la inversión en materia turística a la escasez de tierra. Es decir, cuando empiezan a reducirse los lotes urbanos se amplía la oferta con tierras periurbanas, para luego expandirse hacia el ámbito rural. Una vez allí, aparecen las parcelas más grandes y con servicios turísticos extra. Si bien hasta el momento no se trata de un *boom* de hotelería de alto nivel, comienzan a desarrollarse emprendimientos vitivinícolas con hospedajes y gastronomía regional (con dieciséis bodegas y viñedos). En apenas tres años, tras la salida de la pandemia, se orientan al turismo de gama media-alta con bastante éxito (Braticevic, 2022).

Ahora bien, el mercado inmobiliario y el avance de su *frontera* se encuentran limitados no solo por el recurso tierra, sino también por la topografía, que impide una expansión indefinida debido a la pendiente de los cerros y los flujos de depósito sedimentario. Por el contrario, la industria del turismo necesita más espacio para desarrollar sus actividades. La síntesis se produce en el ámbito periurbano, y allí la posibilidad de obtener una renta extraordinaria a partir de los precios marginales de la tierra se traduce en rentas periurbanas, ya que se accede a un valor inmobiliario relativamente bajo y se orienta la oferta a segmentos de altos ingresos. En rigor, renta y ganancia extraordinarias pueden ser apropiadas con la instalación de dichos emprendimientos³.

³ De acuerdo con Venturini (2023), la captación de una brecha de renta periurbana, en particular para el caso analizado, se sustenta en suelos con baja renta agrícola y distantes de los principales centros urbanos. En consecuencia, se trata de tierras de mayor dimensión, factibles de parcelar y con bajos precios.

En este sentido, el relevamiento de 2023 determinó que el 90 % del *stock* de tierras provino de grandes propiedades factibles de parcelar (alrededor de 44.100 m²). Si se tiene en cuenta la medida mínima de 450 metros cuadrados para las áreas de transición, las parcelas potenciales serían 98, mientras que los terrenos en venta directa ya subdivididos son apenas 10. Si se contabilizan los terrenos potenciales, con el propósito de tener una medida de comparación, de un total de 108 parcelas: 58 son rurales, 40 periurbanas y solo 10 de zonas urbanas. En definitiva, se infiere que el espacio urbano se encuentra prácticamente agotado.

En la figura 3, se refieren en naranja los terrenos en venta en 2023, un tanto exagerados en tamaño, con el fin de que puedan ser visualizados. En círculos claros los grandes loteos en miles de metros cuadrados. De manera contraria a la tendencia descrita, para el último relevamiento realizado en 2023 se detectaron siete grandes loteos, siendo que los cuatro más extensos se ubicaron en el subsistema sur de la Quebrada. En efecto, de los 52.280 m² en venta, unos 39.430 m² (75 %) se localizaron en grandes loteos de Purmamarca, Maimará y Tilcara.

En este punto, deben referirse las distancias a los centros turísticos. En la primera localización, a tres kilómetros del centro de Purmamarca (en Chalala), se ofertó una superficie subdividible hasta en 21 parcelas. Para el caso de Maimará, se ofertaron 24 lotes de 500 m² a más de dos mil metros del centro. Por su parte, en Villa Florida, aguas arriba de Tilcara, se relevó un lote sobre el valle de inundación del Río Grande distante dos kilómetros de la zona céntrica. Mientras que, unos seis kilómetros más al norte, sobre la Quebrada del Río Juella, se localizó otra gran propiedad. En esta ocasión, sobre el abanico de depósito del curso fluvial mencionado. En dirección norte, más precisamente en Huacalera, se ofertó una extensa parcela en El Molino, sobre la margen izquierda del Río Grande. Sobre el mismo eje de circulación, diez kilómetros antes de arribar a Humahuaca en San Roque, se emplazaban dos propiedades de alrededor de 5.000 m². Por su parte, dentro del ejido urbano y subdivididos, se situaron cuatro lotes de alrededor de 320 m² cada uno.

Figura 3. Terrenos en venta y grandes loteos. Quebrada de Humahuaca. Año 2023.

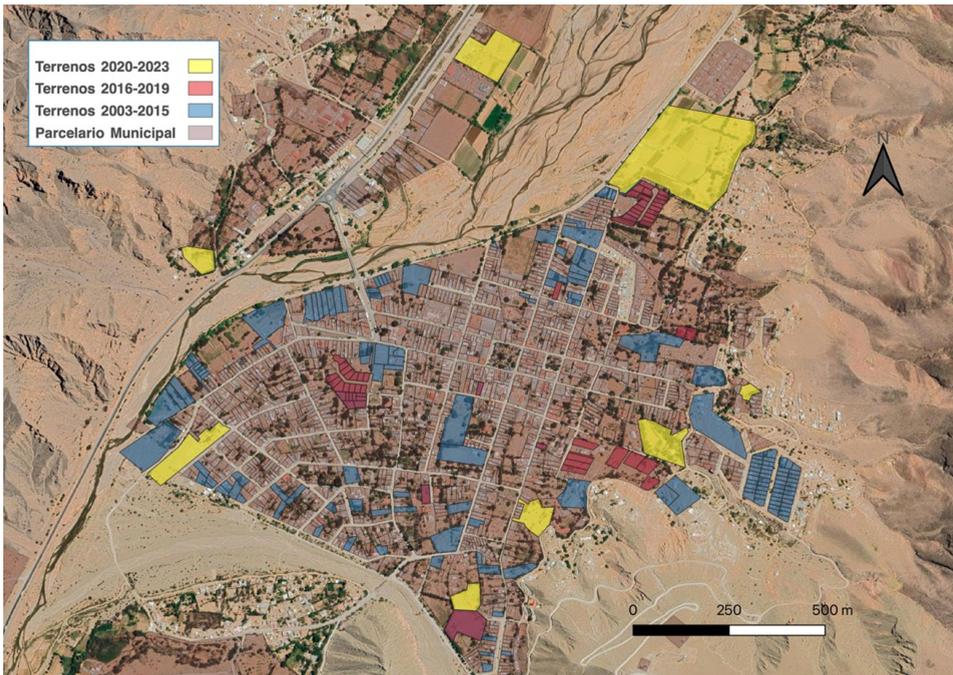


Fuente: elaboración propia a partir de relevamiento en terreno (2023).

Para su parte, la ruptura de la estacionalización del turismo receptivo de temporadas contribuyó en el avance de la frontera inmobiliaria. Asimismo, parte de la expansión se produjo hacia zonas yermas, que, si bien se adquirieron a bajo costo, requirieron ciertas inversiones, tales como aprovisionamiento de agua para riego (en el caso de los viñedos), conexión con medidor a la red de energía, nivelación del terreno, mejoramiento de caminos; entre las más elementales.

Mientras tanto, en la localidad de Tilcara, se identifican las parcelas enajenadas con una periodización en tres etapas (véase la figura 4). Durante el primer lapso que abarca el ciclo económico ascendente de la economía nacional, entre 2003 y 2015, se ofertó un 50 % de la superficie con un tamaño promedio de 650 m². El patrón espacial se caracterizó por avanzar sobre el centro, después por los bajos aledaños a los cursos de agua del sur y el noroeste, para finalizar por los faldeos del oeste. En un segundo periodo, marcado por turbulencias macroeconómicas entre 2016 y 2019, la oferta se retrae en superficie, pero no en cantidad de lotes (20 % del área del periodo anterior y una extensión media de 450m²). Por último, desde 2020 hasta 2023, se oferta el 30 % de tierra disponible, con menor cantidad de lotes y una superficie promedio de 1.800 m² (ya que aparecen los grandes loteos). En resumen, toda la superficie ofertada en Tilcara durante la serie representa el 12 % de las parcelas y el 8 % de la tierra disponible. Este caso sirve a fin de comprender las transformaciones socio-territoriales que vivió la Quebrada de Humahuaca durante los últimos veinte años. Las tres etapas representan de manera clara el avance sobre el casco urbano, luego hacia las zonas periurbanas y —finalmente— los ámbitos de transición y rurales.

Figura 4. Terrenos en venta entre 2003 y 2023. Tilcara, Quebrada de Humahuaca.



Fuente: elaboración propia con base en relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del diario *El Tribuno de Jujuy* (2023).

5. CONCLUSIONES

Tras veinte años de la Declaración de Patrimonio por parte de la UNESCO, se puede afirmar que la Quebrada de Humahuaca vivenció un proceso de transformación socioeconómica y territorial como pocos lugares de la Argentina contemporánea. En este sentido, pequeñas localidades dedicadas a actividades de cultivo y ganadería trashumante hasta hace poco tiempo, pasaron a ser parte de un *boom* turístico sin precedentes. Se trata de un caso de características peculiares, ya que se registró en un ámbito alejado de los principales centros urbanos del país, un área predominantemente indígena, rural y de altura. Por dichas razones, el impacto del proceso analizado es doble, debido a los cambios que propició tanto sobre los aspectos culturales como económicos.

Si se tiene en cuenta que al menos un diez por ciento de la tierra fue enajenado y que los precios se multiplicaron entre cuatro y siete veces durante el periodo analizado, las transformaciones ocurridas saltan a la vista. Así, se sucedieron cambios en los usos del suelo, desplazamientos de población, transformaciones de las condiciones del hábitat, preminencia de los servicios turísticos, entre los aspectos más relevantes. En relación a lo descrito, el avance de la industria del turismo coadyuvó a la expansión de la frontera inmobiliaria, fruto de la chance de obtención de rentas extraordinarias a través del mercado de tierras local. En efecto, la aparición de brechas de renta en el espacio periurbano —pasibles de ser apropiadas— se convirtió en un potente acelerador del proceso de valorización inmobiliaria.

Por su parte, a fin de determinar la importancia del proceso y hacer su explicación inteligible con las categorías derivadas de la renta de la tierra, se analizó el pasaje de propiedades rurales al ámbito urbano a partir de la renta absoluta urbana. Más adelante, se caracterizó la renta de monopolio de segregación como manifestación conceptual de la elitización excluyente del espacio regional. A esto, se le sumó la renta de monopolio de turismo, situación que se vio reforzada con la propagación del receptivo enológico tras la pandemia. Por último, a medida que se fue expandiendo la frontera inmobiliaria, se adquirieron tierras marginales en ámbitos rurales, con la posibilidad de captar brechas de renta periurbana, apoyadas en suelos infértiles, que soportan bajas rentas agrícolas; distantes de las principales localidades, pero con transitabilidad todo el año y acceso pleno a servicios públicos.

REFERENCIAS

- Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría del *rent gap* periurbano. *Geograficando*, 17(1). <https://doi.org/10.24215/2346898Xe087>
- Braticevic, S. (2022). Desarrollo de la producción vitivinícola en Jujuy, Argentina. Promoción de la «ruta del vino» de extrema altura y viñedos de los valles templados. *Revista GEORONTER*, 8. Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul. Campo Grande, Brasil. <https://doi.org/10.61389/geofronter.v8.7260>
- Braticevic, S. y Rodríguez, J. (2019). Una primera aproximación a la economía del Municipio de Tilcara. *Estudios Sociales del NOA*, (20), 7-24. <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/esnoa/article/view/6833>
- El Tribuno de Jujuy*. (2003-2023). *Relevamiento histórico precios de la tierra en la Quebrada de Humahuaca*. Biblioteca del Instituto Interdisciplinario. UBA.
- FXTOP. (2024). Cálculo de la inflación y de la evolución de los precios entre dos fechas. <http://fxtop.com/es/calculadora-de-inflacion.php>
- Gobierno de la Provincia de Jujuy. (2022). Ruta del vino extrema altura de la Quebrada de Humahuaca [recorrido 360 °]. Asistido por el Senado de la Nación de la Nación Argentina. https://www.planovirtual.com.ar/proyectos.pv/ruta_del_vino_jujuy_360_mobile.html
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Jaramillo, S., Moncayo, V. M., y Alfonso, O. A. (2011). *Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos*. Universidad Externado de Colombia: Bogotá.
- 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). <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.jurstud.2021.05.015>
- Montilla, P., Torres, L. M., Di Giuseppe, A., y Erostarbe, E. (2023). Mercantilización de la naturaleza, invención del patrimonio y renta de monopolio en el turismo. Talampaya del tiempo y del mundo. En *Territorios de acumulación en el siglo XXI: los Andes Meridionales y la Patagonia en el espacio global*. Alejandro Schweitzer [compilador]. Buenos Aires: Biblos.
- Pintos, P. (2020). Humedales en disputa a las puertas de Buenos Aires. Comunes urbanos, espacialidades injustas y conflicto. En *Cartografías del conflicto ambiental en la Argentina* (Tomo III, pp. 29-53). Gabriela Merlinsky [compiladora]. Buenos Aires: Fundación ciccus.
- Provincia de Jujuy. (2024). Tren Solar de la Quebrada. <https://trensolar.com.ar/>
- Provincia de Jujuy. (2018). Ley n° 6099 de "Ordenamiento territorial, uso y fraccionamiento del suelo". <https://boletinoficial.jujuy.gob.ar/?p=132987>

- Secretaría de Turismo de Jujuy. (2017). Secretaría de Turismo de Jujuy, Argentina. <http://www.turismo.jujuy.gov.ar/mapas>
- Tommei, C. y Benedetti, A. (2014). De ciudad-huerta a pueblo boutique. Turismo y transformaciones materiales en Purmamarca. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 161-177. <https://revistanortegrande.uc.cl/index.php/RGNG/article/view/42237>
- Venturini, J.P. (2023). Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Desarrollo Estado y Espacio* 2(2). Santa Fe, Argentina. UNL. <https://doi.org/10.14409/dee.2023.2.e0028>