

Valorización inmobiliaria reciente en la Quebrada de Humahuaca. El caso de la localidad de Tilcara

Recent real estate valorization in the Quebrada de Humahuaca. A case study of Tilcara, province of Jujuy, Argentina

SERGIO IVÁN BRATICEVIC*

Abstract

This paper presents the results of different surveys of land values and use carried out in the study area that aimed to identify the process of real estate valorization during the last twelve years. The study mainly points out to the marked growth in tourist activities as the principal factor driving up property values. In relation to this, important changes in land use and living conditions can also be seen. Similarly, these results also indicate other transformations throughout the urban area including the aggravation of segregation and socio-spatial fragmentation.

Keywords: Real estate valorization, tourist activities, spatial transformation, local habitat.

Resumen

En el presente documento se exhiben los resultados de distintos relevamientos sobre precios de la tierra y usos del suelo realizados en el área objeto; el propósito es identificar el proceso de valorización inmobiliaria durante los últimos doce años. Como principal derivación se muestra el fuerte crecimiento de las actividades turísticas, fenómeno que empujó hacia arriba los valores inmobiliarios. En correlato se registraron importantes transformaciones en la utilización del suelo y en las condiciones del hábitat. Asimismo, se observaron diversos cambios a lo largo del ejido urbano, donde se profundizaron situaciones tales como la segregación y fragmentación socio-espacial.

Palabras clave: valorización inmobiliaria, actividades turísticas, transformación espacial, hábitat local.

*Universidad de Buenos Aires, correo-e: sergiobraticevic@gmail.com

Introducción

El objetivo principal de este artículo es analizar el proceso de valorización inmobiliaria desarrollado de manera reciente en la Quebrada de Humahuaca a partir de causas concurrentes sintetizadas en la transformación del hábitat local. Entre estas causas es posible mencionar cuestiones económicas, tal como la variación del tipo de cambio y la inflación durante el periodo descrito, así como factores institucionales que impulsaron el desarrollo turístico desde la Provincia de Jujuy.

El incremento de los valores de la propiedad de la tierra provocó que se intensificaran los procesos de segregación urbana, lo cual se tradujo en la relocalización de ciertas poblaciones en zonas de escasa centralidad, desprovistas de servicios básicos y con elevados niveles de riesgo socio-ambiental.

A partir de esta descripción se identifican los componentes que influyeron en la fragmentación y segregación urbana del área con eje en la valorización de la tierra; no obstante —si bien el hilo conductor se establece en el incremento de los precios inmobiliarios— se consideran otros aspectos sumamente relevantes como las transformaciones en el hábitat urbano, las migraciones de la población local, la provisión de servicios públicos y los cambios en los usos del suelo desde una perspectiva geográfica, histórica y sociológica.

Se señala como caso testigo la localidad de Tilcara, ya que en la zona objeto es la ciudad más importante y concurrida turísticamente; además, posee 70% de la oferta de suelo y vivienda. Por otra parte, se encuentra la declaración de la Quebrada como Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO¹ como un suceso determinante en este proceso.

Para la toma de los datos, y pese a las diversas dificultades observadas en el terreno, se realizaron dos relevamientos durante 2016 con el fin de determinar el nivel de precios existente. Las dificultades de se debieron a la dispersión de la oferta, ya que muchos oferentes directos suelen encontrarse fuera del sistema de inmobiliarias, asimismo, se registraron diferentes situaciones en los levantamientos efectuados, a saber una oferta diversificada entre una gran cantidad de lotes orientados a usos diferenciados, y una reducida oferta de casas en venta y alquiler, segmento donde es más difícil trazar un parámetro.

Para el caso de los terrenos se verificó una cantidad variada de loteos urbanos orientados principalmente al desarrollo turístico o a la construcción de segunda vivienda; mientras tanto, se observaron terrenos locali-

¹ “El 2 de julio de 2003, la UNESCO —en la asamblea XXVII del Centro del Patrimonio Mundial— incluyó a la Quebrada de Humahuaca en la lista del patrimonio mundial, en la categoría de Paisaje Cultural” (Tommei, 2010: 3).

zados en zonas periurbanas utilizados para el cultivo en áreas con riego o potencial de riego. Se visualizó una gran dispersión de precios entre las áreas urbanas y periurbanas, al mismo tiempo que se constató una dispersión relativa de los valores al interior de la localidad analizada.

Con respecto a los valores históricos de las propiedades se tomaron datos del diario provincial *El Tribuno* (2004-2016) y de inmobiliarias locales con el propósito de trazar un parámetro desde el año 2004, apenas un año después de la declaración de patrimonio.

1. Antecedentes y presentación del tema

Las disputas históricas por la apropiación del espacio en el Norte Grande Argentino² han marcado las formas de distribución y usufructo territorial hasta el presente. En esta “formación social de fronteras” (Trinchero, 2000), los actores pertenecientes a los grupos sociales con mayor capacidad de decisión han logrado, históricamente, vehiculizar sus demandas a partir del control sobre los recursos, la producción y las diferentes agencias del Estado. No obstante, este poder no es absoluto ni propiedad de un sólo grupo, más bien existen diversos sujetos sociales que actúan de manera contradictoria y en múltiples escalas geográficas.

Para el caso estudiado existe una particular conformación en el ámbito de la Puna y la Quebrada de Humahuaca, en la cual las formas de articulación entre el Estado y los actores de la sociedad civil se desarrollan de manera específica en la formación social de fronteras, caracterizadas, en los últimos decenios, por la escasa integración socio-territorial, la baja productividad de la tierra, la exigua generación de empleo y la creciente migración rural-urbana (Braticevic, 2005).

En sintonía con el crecimiento económico experimentado durante los últimos quince años —tanto a nivel nacional como regional— el espacio quebradeño comienza a ser objeto de inversiones inmobiliarias de origen local, de otras regiones del país o pertenecientes a actores foráneos. Como consecuencia, este ámbito geográfico es visualizado como un lugar de mayor “fertilidad territorial” a la hora de invertir (Mattos, 1997).

De este modo, gracias a la alta rentabilidad que ofrece el sector, y como reserva de valor ante la falta de otras posibilidades de inversión en un

² Esta regionalización incluye 10 provincias del norte argentino: Jujuy, Salta, Tucumán, La Rioja, Catamarca, Santiago del Estero, Chaco, Formosa, Misiones y Corrientes. Esta gran región posee una población estimada de 10,000,000 de habitantes y unos 850,000 km² aproximadamente, que se traduce en un cuarto de la población nacional y un tercio de la superficie territorial. Históricamente, estas provincias han observado elevados niveles de pobreza, baja renta per cápita y economías orientadas principalmente al sector primario o secundario de baja transformación.

contexto de alta inflación, “los ladrillos” o “la tierra” se convierten en una buena posibilidad de ahorro inclusive en estas áreas “no tradicionales”.

Por su parte, el mejoramiento de la infraestructura (caminos, pasos fronterizos, tendido eléctrico, servicios de red, entre otros) estimuló mejores condiciones de valorización para ciertas fracciones de capital. Así, la creciente “compresión espacio-temporal” (Harvey, 1988) en el área estudiada facilitó la entrada de inversiones en materia inmobiliaria, generando novedosos procesos de segregación socio-espacial a lo largo de la Quebrada. Todo esto sin olvidar la declaración del área como Patrimonio de la Humanidad.

En este contexto, la heterogeneidad y fragmentación, que se presentan en áreas urbanas y periurbanas del espacio quebradeño, muestran dos rasgos inherentes y constantes que se expresan a lo largo de la geografía histórica regional: el continuo proceso de disputa por la tierra en ámbitos urbanos y rurales —con la consecuente valorización rentística del recurso suelo y la expulsión de pequeños productores y pobladores urbanos no capitalizados— y el rol del Estado como promotor de las diversas modalidades del desarrollo, muchas veces de manera contradictoria.

Particularmente, los procesos de transformación reciente de los espacios urbanos pretenecientes a la Quebrada de Huamahuaca pueden asemejarse a los observados en las grandes ciudades. No obstante, en sectores periurbanos y rurales se han conservado estructuras espaciales de la época colonial, lo que resulta en un espacio diferente al típico espacio periférico, con una diferenciación socio-espacial distintiva (Kanitscheider, 2007)³. Para el caso analizado es necesario tener en cuenta estas particularidades, características de un ámbito geográfico específico producto de diversos procesos de apropiación y usufructo del espacio a lo largo del tiempo.

Ahora bien, existe variada investigación sobre temáticas relacionadas con la producción de espacio, el hábitat social⁴, la patrimonialización de la Quebrada, el crecimiento de la actividad turística, entre otros. Todos estos textos proponen ricos análisis interdisciplinarios desde diferentes perspectivas: la geografía histórica, el enfoque regional político-cultural, el análisis socio-antropológico, por mencionar sólo algunos ejemplos que

³ Si bien al autor citado menciona esta descripción para el caso de la ciudad de San Salvador de Jujuy, es válido hacerlo también para la Quebrada de Humahuaca, ya que comporta similares características socio-espaciales.

⁴ Se entiende por producción social de hábitat a los procesos generadores de espacios habitables que, además de tener en cuenta la construcción de vivienda, abarcan a la producción de espacios comunes de manera colectiva, consensuada y sin fines de lucro (Ortiz-Flores, 2012). En este sentido, no se trata meramente de una producción física de espacio, sino de la construcción de nuevas subjetividades espaciales y patrones de identidad que tienden a una reproductividad que difiere con respecto a los marcos que impone el mercado inmobiliario tradicional.

abordan diversas realidades del mencionado espacio (Benedetti, 2010; Potocko, 2013; Tommei, 2010; Tommei y Benedetti, 2014; Troncoso, 2009; Vecslir y Tommei, 2013).

Sin embargo, resulta difícil obtener cifras respecto a los procesos objetivos de valorización inmobiliaria en la Quebrada, mucho más si se utiliza una sistematización a lo largo del tiempo y un tratamiento de la información desde una perspectiva espacial. En esta dirección, se plantea romper esa limitación y avanzar hacia una posición que incluya un análisis sistemático de los precios del área.

2. Hipótesis de trabajo y metodología

La hipótesis de trabajo se plantea a partir de diversos factores concurrentes que posibilitaron la valorización de la tierra en la Quebrada de Humahuaca, ya sea por elementos de orden económico, social e institucional. Sus correspondientes derivados se tradujeron en especulación inmobiliaria, desarrollo de actividades turísticas, promoción de la conservación y patrimonialización del paisaje, producción diferencial de hábitat y cambios en los usos del suelo, por mencionar los aspectos más relevantes.

A partir de esta proposición inicial se reconoce que los elementos citados poseen características e impactos diferenciales. El puntapié inicial lo dio la declaración de la UNESCO en 2003, no obstante, el proceso de valorización de la Quebrada no comenzó puntualmente en ese año pero sí significó un fuerte impulso a este fenómeno. Como mencionan Belli y Slavutsky (2005: 40): “Indudablemente incidieron las políticas financieras internacionales con la meta de encontrar negocios con altos niveles de rentabilidad y baja inversión, como podrían ser los emprendimientos turísticos [...] Desde el punto de vista del gobierno de la Provincia de Jujuy constituye una apuesta a un nuevo proyecto económico centrado en el área de servicios”.

De este modo, se puede afirmar que los factores institucionales podrían haber tenido una incidencia fundamental en el impulso del proceso de valorización inmobiliaria en la Quebrada. Así, se desprende una segunda hipótesis en la cual se plantea que el ascenso de los precios también podría haber afectado las condiciones de producción de hábitat en el espacio quebradeño, siguiendo las transformaciones en los usos del suelo, el crecimiento de los barrios periféricos y la relocalización de sectores sociales de bajos ingresos hacia otras áreas de la Quebrada.

En cuanto a la metodología, para el relevamiento perteneciente al año 2016 se realizaron entrevistas con tres agentes inmobiliarios de la zona:

Tierras Norte, Roca y ExcoNort; por otra parte, 50% de la toma de datos se efectuó en terreno en comunicación con dueños directos; esto significó una muestra de 26 terrenos, siete casas y dos posadas. En todos los casos se trata de precios de venta al público (cuadro 2).

Con respecto a los valores de referencia de los años 2004 y 2011 se solicitaron los datos de venta a estos mismos agentes, además de complementarse con todos los avisos clasificados del diario provincial *El Tribuno* (2004-2016). La muestra para el primero de estos años implicó un total de 18 terrenos, mientras que para el segundo, un total de 22 lotes (cuadro 1).

La totalidad de las entrevistas fueron personales y los agentes inmobiliarios brindaron los datos correspondientes de los años seleccionados, asimismo, se visitaron todas las propiedades ofertadas durante 2016 en dos momentos: abril y octubre.

3. Comportamiento del mercado inmobiliario en Jujuy

El mercado inmobiliario de la Provincia de Jujuy se puede dividir en cuatro zonas de acuerdo a sus aspectos socio-geográficos y las lógicas económicas predominantes en cada una. Básicamente, las áreas más importantes son San Salvador y sus alrededores (áreas urbanas y suburbanas, conocidas como valles), donde existe una mayor oferta que en el resto de la provincia, ya que se trata del área más urbanizada de la provincia.

Por su parte, la Puna posee una situación sumamente irregular, cuestión que dificulta la constitución de un mercado de tierras formal, así como la identificación de un nivel de precios promedio. Mientras tanto, la zona del Ramal o “Yungas” —área de ingenios azucareros— está hegemónizada por las adquisiciones que estos emprendimientos realizan para el cultivo de la caña de azúcar.

Para el caso de la Quebrada, a partir de la declaración de patrimonio en 2003, se genera un mercado de tierras orientado a la inversión hotelera para el turismo de alta gama. De manera contradictoria, lo “indígena” fue identificado como un obstáculo “cultural” para el nuevo proyecto de desarrollo, mientras que era parte fundamental de lo “autóctono”.

Actualmente, se puede aseverar que existe una distorsión de precios debida a la constitución de un mercado signado por las expectativas de las compras de actores extra-locales, que no se dan tan a menudo. El inicio de la distorsión se dio con la declaración de patrimonio, hecho que produjo un fuerte desarrollo de infraestructura hotelera y de hospedaje en general (cabañas, posadas). Al compás de la declaración de patrimonio en 2003 y el *boom* turístico que esta situación originó, no hay que olvidar la devaluación de 2002, hecho que impactó positivamente sobre los pre-

cios relativos en dólares (con una notable tendencia a la baja, haciendo posibles las transacciones para quienes poseían ahorro en esta moneda).

Particularmente, las localidades de Tilcara y Maimará dependen del mercado interno y local, mientras que Purmamarca se encuentra más vinculada al mercado internacional. Por esta razón, en las dos primeras localidades se ha registrado un estacionamiento de los precios en dólares desde hace unos años, producto de la saturación de hoteles y la merma del turismo interno. Por primera vez se ven posadas y hoteles en venta, en muchas ocasiones con precios poco razonables y de difícil realización en el mercado, fenómeno que muestra el potente efecto que poseen las expectativas sobre los bienes inmuebles.

Dentro de la Quebrada, las localidades de Uquía, Huacalera y Humahuaca poseen una lógica diferente con respecto a las mencionadas antes, en especial las áreas periurbanas de chacras colonizadas por finqueros bolivianos con gran capacidad de ahorro (a partir del trabajo familiar con altos niveles de autoexplotación).

Asimismo, el circuito turístico más destacado llega hasta Tilcara debido a que se trata de una distancia óptima desde Salta, lugar donde se encuentra la mayor parte de las agencias de turismo y el aeropuerto con mayor flujo de la región.⁵

Por último, el turismo se ha ido extendiendo a zonas periurbanas, fuera de los cascos urbanos, como es el caso del corredor que va desde Tilcara a Maimará, pasando por Sumay Pacha; del mismo modo se ha ido valorizando el desarrollo de bodegas *boutique* (actualmente hay cinco en la Quebrada).

Si bien existe presión inmobiliaria sobre estas tierras, esto se desarrolla especialmente en Maimará, lugar que posee un microclima con menor amplitud térmica y mayor humedad. Generalmente, las adquisiciones son precedidas por arriendos, mientras que el proceso de fragmentación de la propiedad por herencia ha facilitado la venta por parte de los productores locales. Pese a todo esto, aún sobrevive el esquema de agricultura familiar en algunas porciones de la Quebrada.⁶ En la figura 1 pueden verse las regiones de la provincia de Jujuy.

⁵ Según datos oficiales, el Aeropuerto Internacional de Salta registró un flujo de 972,310 pasajeros durante 2016, de los cuales 92% eran de cabotaje. Asimismo, se ubicó en el sexto lugar a nivel nacional superando largamente a Tucumán (670,075) y Jujuy (227,040) (ORSNA, 2016).

⁶ Gran parte de estos aportes fueron efectuados por el economista Raúl Llobeta, economista de la Universidad Nacional de Jujuy, en entrevista personal (16 de noviembre de 2016).

Figura 1
Regiones y localidades de la Provincia de Jujuy



Fuente: Secretaría de Turismo de Jujuy (2017).

4. Una aproximación al nivel actual de precios en la Quebrada

Como se mencionó antes, durante los meses de abril y octubre de 2016 se realizaron dos relevamientos en la localidad de Tilcara con el propósito de tener una muestra de la situación de los precios de la tierra. Por otra parte, a finales de 2015 se produjo la devaluación del tipo de cambio en alrededor de 45%, fenómeno que influyó en el nivel general de los precios de la economía. Si bien dicha situación impactó de manera particular en el mercado de tierras, no se trata de una correlación directa, como puede observarse en otros mercados (por ejemplo el de los alimentos de primera necesidad).

No obstante, existe una relación entre el proceso devaluatorio y el mercado inmobiliario local. En este sentido, quienes poseían dólares (*cash*) frente a las posiciones en pesos se vieron beneficiados ya que los precios nominales en dólares descendieron durante un breve lapso gracias a la mencionada devaluación. Adicionalmente, hasta aquel momento existía

una brecha considerable entre el tipo de cambio oficial y el paralelo (*blue*) —alrededor de 45% (\$9.8 versus \$14.4)— que se validó a mediados de diciembre de 2015.

Como es sabido, se desarrolla un traslado inflacionario a partir de una devaluación que se identifica en los precios después de un lapso relativamente corto (en este caso en los meses subsiguientes, reportando niveles de inflación mensual de hasta 7% y una variación anual de 40% para el año 2016). Para el caso del mercado de tierras, esta traslación puede darse de manera más o menos correlativa, aunque se trata de un proceso difícil de registrar a nivel micro. De todos modos, el traslado de la devaluación a los precios se produce, inclusive en mercados de “moneda mixta” (que se manejan en dólares y en pesos).

Por su parte, los crecientes costos de las infraestructuras domiciliarias (apertura de caminos, tendido de gas y energía eléctrica, red de agua, entre otros) hace que el precio de la propiedad se encuentre empujado al alza, debido a que la pequeña escala de las localidades analizadas no logran generar ahorro en “economías de escala” si se trata de construcción hotelera o residencial.

A su vez, el incremento al precio de los materiales de construcción y la mano de obra, podría influir negativamente en la venta de terrenos, mientras que la identificación de los lotes como “reserva de valor” podría tener injerencia en el alza de los precios. No menos importante son las expectativas sobre el mercado inmobiliario que, en un contexto de alta inflación, detentan una relevancia para nada despreciable, ya que se identifica a los “ladrillos” como la mejor alternativa para preservar el valor del ahorro, o bien, obtener beneficios a través de inversiones en el sector.

Otra situación particular se relaciona con la determinación de los precios por parte de algunos actores, en especial las inmobiliarias dedicadas a realizar loteos a lo largo de la Quebrada, que poseen una injerencia determinante a la hora de instalar cierto nivel de precios sobre las propiedades que ofertan; además, el fenómeno no termina allí, sino que el resto de la oferta toma como guía a estos actores.

En el cuadro 1 se reflejan los precios promedio de las tres localidades más importantes del espacio objeto, donde puede indentificarse la variación de los valores de terrenos en venta para los años 2004, 2011 y 2016. En efecto, los precios en dólares se multiplicaron entre cuatro y ocho veces, según la localidad seleccionada.

En la ciudad de Tilcara, donde se identificó la mayor oferta de lotes para 2016, los valores se ubicaban en 95 dólares el m² (más adelante en el texto se analizará la evolución de los valores de manera específica para esta localidad). Históricamente, el lugar con precios más elevados ha sido Purmamarca, que pasó de unos 20 dólares a 142 por m² durante el periodo de

referencia; mientras que Humahuaca creció de 8 a 50 dólares por cada metro cuadrado.

Cuadro 1
Precios de terrenos. Quebrada de Humahuaca (2004-2016)

<i>Año</i>	<i>2004</i>	<i>2011</i>	<i>2016</i>	<i>Variación 2004-2016</i>
<i>Localidad</i>	<i>U\$/m²</i>	<i>U\$/m²</i>	<i>U\$/m²</i>	<i>Porcentaje</i>
Tilcara	12	48	95	800
Purmamarca	20	74	142	700
Humahuaca	8	22	50	400

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos con inmobiliarias de la zona, levantamiento en terreno y avisos clasificados.

En el cuadro 2 pueden observarse las propiedades relevadas para la localidad de Tilcara durante 2016. Es posible notar una nutrida oferta con precios relativamente dispares en un tramo de 26 unidades a la venta. El tamaño promedio del lote es 900 m², mientras que el valor medio es de \$1472/m² (alrededor de 95 dólares, si se toma un tipo de cambio promedio de \$15.5). Así, la totalidad de la oferta asciende a más de 23,000 m² y los terrenos más amplios superan los 2,000 m², mientras que los más pequeños tienen una superficie de alrededor de 300 metros cuadrados.

Al momento de los relevamientos se identificaron tres loteos pertenecientes a la misma cantidad de inmobiliarias, que son las más importantes en la zona y también ofertaban otros terrenos en la misma localidad. Con excepción de tres lotes de dueños directos, toda la oferta restante se repartía entre estos tres agentes. Por último, tres unidades se encontraban sujetas a prescripción adquisitiva (figura 2).⁷

Fue identificada una gran cantidad de propiedades —por fuera del mercado formal de compra y venta— que se encontraban bajo proceso de prescripción adquisitiva, situación que muestra la elevada precariedad de la tenencia en la localidad analizada, característica que podría obturar la conformación de un mercado formal de tierras de mayor alcance. Si bien en Tilcara se puede encontrar una oferta sustancial de terrenos, la gran mayoría con escritura, en el resto de la Quebrada esto se vuelve más

⁷ El nuevo Código Civil sancionado en agosto de 2015 (a partir del artículo 1,897 y subsiguientes) retoma el espíritu del Código Velezano con respecto a la denominada “usucapión”. Ésta remite a la presunción del poseedor sobre la cosa o el inmueble de “buena fe”, haciendo usufructo del bien sin perjuicios a terceros. Así, demostrando la ocupación continua y las mejoras sobre el inmueble, tras un largo proceso judicial, se consigue tener la propiedad del terreno, hecho bastante usual en la Quebrada, donde no es habitual realizar una escrituración formal (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015).

Cuadro 2
Oferta de terrenos. Localidad de Tilcara (2016)

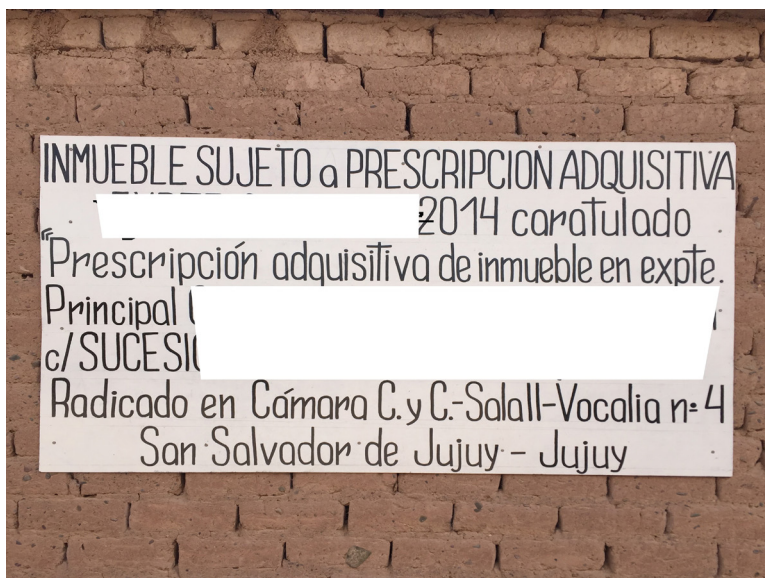
<i>Calle</i>	<i>Número</i>	<i>m² terreno</i>	<i>Precio</i>	<i>Precio m² terreno</i>
Padilla	461	635	1,600,000	2,520
Jujuy	555	454	1,000,000	2,203
Jujuy	635	1.900	4,000,000	2,105
Viltipoco	531	234	480,000	2,051
Viltipoco	531	377	770,000	2,042
Viltipoco	531	379	770,000	2,032
Viltipoco	531	286	580,000	2,028
Viltipoco	531	301	600,000	1,993
Viltipoco	531	440	850,000	1,932
San Martin	634	600	1,100,000	1,833
La Sorpresa	531	363	600,000	1,653
La Sorpresa	531	869	1,400,000	1,611
La Sorpresa	531	1.050	1,650,000	1,571
La Sorpresa	531	1.168	1,800,000	1,541
La Sorpresa	531	1.175	1,800,000	1,532
Barrio Cerrado	s/n	508	750,000	1,476
Pasaje La Rueda	735	1.087	1,600,000	1,472
Jujuy*	868	2.162	3,000,000	1,388
Jujuy	818	1.066	1,250,000	1,173
Jujuy	818	1.025	1,200,000	1,171
Jujuy	818	1.710	2,000,000	1,170
Husamayo	996	2.900	3,000,000	1,034
El Progreso	s/n	777	800,000	1,030
San Martin*	s/n	817	800,000	979
San Martin*	s/n	754	750,000	995
Alverro	574	367	300,000	817
		23.404	34,450,000	1,472

Nota 1: las unidades que poseen igual dirección postal pertenecen a un mismo loteo.

Nota 2: las unidades con asterisco no poseen escritura, ya que se encontraban al momento del relevamiento bajo prescripción adquisitiva.

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos con inmobiliarias de la zona y levantamiento en terreno.

Figura 2
Inmueble sujeto a prescripción adquisitiva. Localidad de Tilcara
(2016)



Fotografía: Sergio Braticevic, 2016.

complicado, especialmente en localidades rurales (como en las afueras de Purmamarca, Huacalera, Villa El Perchel y Uquía). En este contexto, se conforma un mercado de compra venta de tierras dentro de las propiedades fiscales que se maneja sin escritura. Como sustitución de este documento público, en las transacciones, se utiliza el boleto de compra venta, el permiso de ocupación y las mejoras.

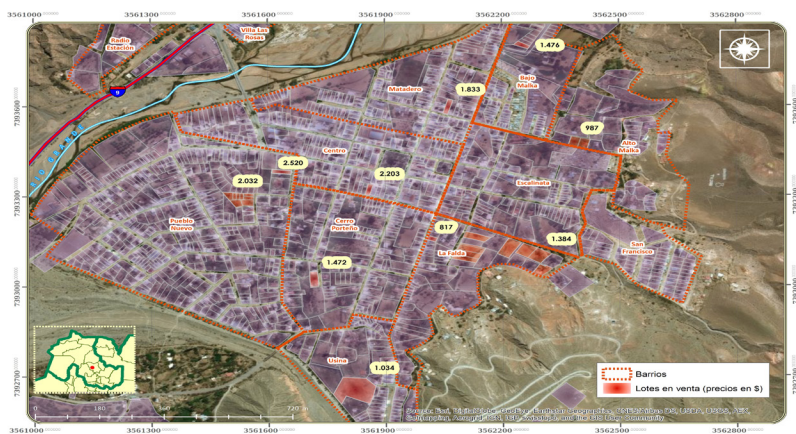
5. Análisis espacial de la oferta

Con el propósito de analizar la oferta es importante tener en cuenta los patrones espaciales que ésta posee. En este sentido, las ventajas de proximidad, la red de transportes, los servicios públicos, la pendiente del terreno, entre otros factores, son determinantes a la hora de estudiar los precios y las localizaciones de los inmuebles. Asimismo, debe tenerse en cuenta la multiescalaridad de los fenómenos asociados al mercado inmobiliario. Las condiciones locales, regionales y nacionales de la economía, el tipo de cambio, los costos en la construcción, entre otros, son componentes sumamente influyentes (Lago, 2007).

Del mismo modo, lo son las inversiones orientadas al sector turismo, impulsadas por diversas cuestiones relacionadas con lo institucional. Con estas premisas, y las particularidades del mercado local, puede identificarse una estratificación en tres segmentos de oferta de tierras: lotes para usos turísticos, terrenos para construcción y para cultivos, y un acotado mercado de viviendas.

En la figura 3 puede observarse la oferta de terrenos para la localidad de Tilcara durante el 2016. Como se mencionó antes, el precio promedio era de \$1,472 por m² (95 dólares). Las mayores concentraciones se identifican en las zonas de loteos (La Falda y Pueblo Nuevo). En el primero de estos barrios se encuentra el más importante (con diez terrenos) entre las calles Jujuy, Progreso y Sorpresa. Este loteo comprendió un total de 17 unidades con 22,950 m² (figura 4). Al momento del relevamiento se ofertaban 11,365 m², con un precio promedio de \$1,384/m² (90 dólares). Por su parte, en Pueblo Nuevo se realizó un loteo de ocho fracciones con una oferta de 2,384 m² y un valor promedio de \$2,032 (130 dólares).

Figura 3
Oferta de terrenos, precios en pesos. Tilcara (2016)



Fuente: Natalia Minaglia (2017).

En el barrio de Bajo Malka, expuesto a los desbordes del río Grande, se efectuó un loteo de “barrio cerrado” que al momento del levantamiento ofrecía un último terreno de 508 m², con un precio de \$1,476 el m² (95 dólares). Otro lugar comprometido es Matadero, con un lote en oferta de 600 m² y un valor de \$1,833 (118 dólares). Asimismo, en Usina —barrio también en problemas por la geomorfología— se ofertaba una propiedad con terreno anexo de 2,900 metros a un precio de \$933 por m² (60 dólares).

Figura 4
Lote padrón I-5122. Tilcara (2016)



Fuente: Dirección Provincial de Inmuebles de Jujuy, 2016.

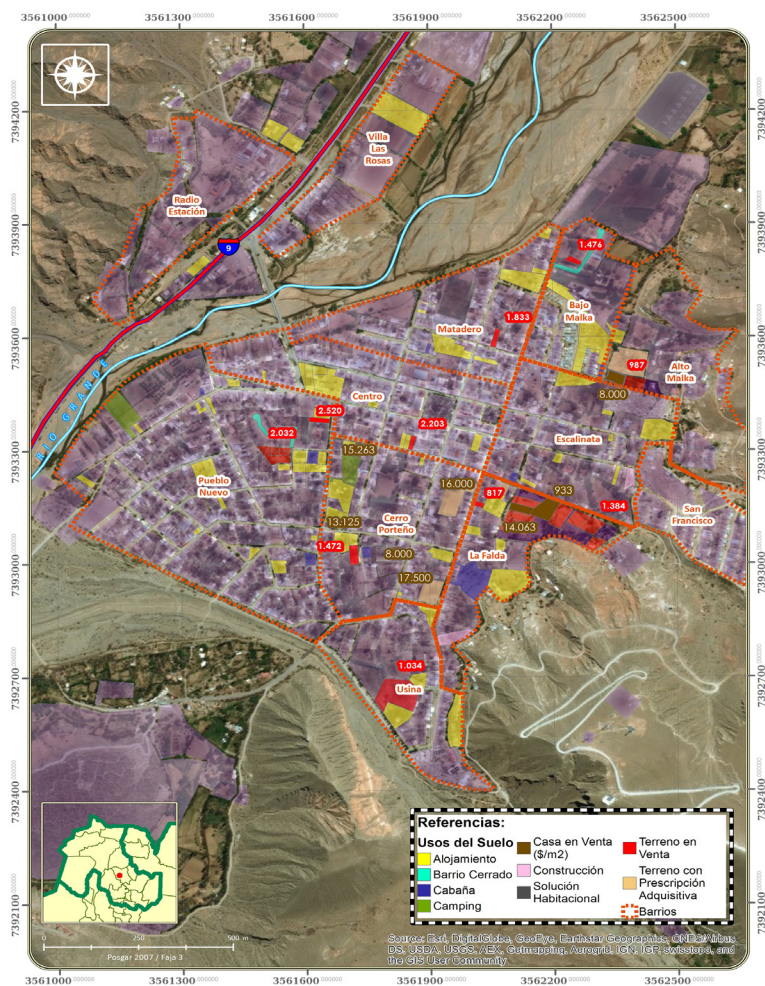
El menor valor se corresponde con el metraje del lote. Los terrenos más caros se encuentran en el centro de la localidad, superando los \$2,200 por m² (142 dólares), con tres lotes disponibles al realizarse el relevamiento (2,989 m²). Mientras tanto, en el barrio Cerro Porteño se ofertaba un lote de 1,087 m² a \$1,472 por m² (95 dólares). Por último, en la zona de Alto Malka se registraban dos lotes, con un promedio de mil pesos el metro cuadrado (65 dólares) y un total de 1,571 metros cuadrados.⁸

La figura 5 muestra la oferta de terrenos y viviendas para el año 2016, junto con los usos del suelo en la localidad analizada. Además de los 26 terrenos relevados se registraron nueve casas en venta, con un total de 3,750 m² cubiertos y 3,768 m² descubiertos. El precio promedio por metro cuadrado cubierto ascendía a \$14,889 (960 dólares). La mayor oferta de propiedades se encontraba en el barrio céntrico de Cerro Porteño, con valores que iban desde los \$8,000/m² (515 dólares) hasta los \$17,500/m² (1,125 dólares).

El resto de la oferta se localizó en Usina, Alto Malka y La Falda, barrios más periféricos, con precios apenas más bajos. A su vez, sólo una de estas propiedades no contaba con escritura, situación que se reflejaba en su

⁸ De acuerdo a los datos obtenidos, la mediana se coloca en \$1,556 (100 dólares), apenas por encima de la media de \$1,472 (95 dólares). Esto determina que tanto el promedio general como el tamaño de la muestra representan medidas fieles sobre los precios de la tierra en la localidad analizada.

Figura 5
Usos del suelo. Oferta de terrenos y viviendas, precios en pesos.
Tilcara (2016)



Fuente: Natalia Minaglia (2017).

valor, era el más bajo de todos con un valor de \$933/m² (60 dólares). El bajo precio de esta unidad no es exclusivo al hecho de no poseer titulación, sino también a que se trata de un edificio que no se finalizó y que posee un problema sucesorio.

Más allá de estas observaciones, los precios alcanzaban niveles elevados si se los compara con otras zonas de país, igualando incluso a algunas ciudades de gran tamaño de Argentina. Por ejemplo, para el mismo año

el precio promedio del metro cuadrado construido con destino residencial en zonas céntricas de la ciudad de Mendoza era de 1,144 dólares. Para este caso, es necesario tener en cuenta que se trata de un espacio mayormente urbanizado, con mejor disponibilidad de servicios y transporte (Glikman, 2016). De cualquier modo, la escala de la urbe mencionada, así como la mayor oferta en materia de vivienda, implica otro nivel de renta absoluta urbana.⁹

Asimismo, si se comparan los precios actuales con los del 2004 —transcurrido apenas un año de la declaratoria de patrimonio en la Quebrada de Humahuaca— éstos se multiplicaron ocho veces en la moneda extranjera de referencia (120 contra 960 dólares).¹⁰ Por otra parte, si se normaliza la serie y se tiene en cuenta la emisión monetaria de la FED y la inflación de los Estados Unidos con base 100 para 2004 (en promedio 130 para 2016) el precio actual descendería a 730 dólares, multiplicándose por seis.¹¹ Con respecto a la utilización del suelo, Tilcara observa el comportamiento típico de una localidad turística con una notable oferta de alojamientos, especialmente en el centro, precios de venta relativamente elevados y gran cantidad de establecimientos relacionados con dicha actividad.¹²

En efecto, predominan los locales gastronómicos, comercios de venta de artesanías regionales y agencias de turismo. Esta morfología se transforma notablemente al alejarse del centro, donde se identifican despensas y kioscos, mientras que se observan casas más bajas y pocos establecimientos turísticos, especialmente en los barrios de los faldeos de los cerros aledaños a la localidad. Así descrito, el paisaje responde al desplazamiento que ha habido desde la zona central hacia la periferia urbana, cuyo proceso conllevó la instalación de barrios en áreas desprovistas de servicios y mayormente expuestas a las condiciones climáticas y geomorfológicas que se presentan en los faldeos de los cerros y sobre los abanicos aluviales de los ríos Huasamayo y Grande. Todo lo mencionado redundó en el empeoramiento de las condiciones de hábitat de la población de origen local, a las que se sumaron los pobladores provenientes de otras zonas de la Quebrada y de la Puna.

⁹ Según Jaramillo (2003: 37). “En el contexto de los terrenos de una ciudad observamos que ella constituye la magnitud mínima de las rentas de todos los lotes urbanos: esa será la renta de los terrenos marginales en la ciudad que no tienen ninguna otra ventaja, y sobre ella se estructuran las otras rentas. Para el conjunto de los terrenos de la ciudad opera entonces como una renta absoluta, y por ello la llamamos renta absoluta urbana”.

¹⁰ Como parte del proceso de investigación se está reconstituyendo la serie de precios a partir del trabajo de archivo con diarios e inmobiliarias de la zona, con el propósito de observar el incremento de los precios en dólares durante el periodo 2004-2016. Una vez finalizada la serie se realizará una publicación más extensa para mostrar los resultados finales.

¹¹ Loa cálculos de inflación se realizaron con la herramienta Fxtpot, 2017.

¹² Según datos de la Municipalidad de Tilcara existen unos 120 hospedajes con unas 2,500 plazas. En el relevamiento en terreno se detectó un total de 80 con “vista a la calle”.

Actualmente se estima que la población de la localidad de Tilcara asciende a unos 12,000 habitantes, pese a que el Censo Nacional de Población en 2010 marcaba unas 12,349 personas para todo el departamento (que incluye a la localidad de Maimará y otros parajes rurales) y unas 4,691 para la localidad homónima (Indec, 2010). Si bien la proyección poblacional para 2016 en el Departamento Tilcara era de 14,211 habitantes se calcula que hoy en día excede ampliamente ese número debido a dos factores: la migración desde áreas rurales y el flujo proveniente desde otras áreas urbanas del país (Indec, 2016).

Dicho crecimiento se debe principalmente al éxodo desde el campo a la ciudad y es parte de un proceso que se dio a lo largo de toda la Provincia de Jujuy durante los últimos años; en el caso de la Quebrada, gran cantidad de población vino desde la zona de la Puna, cercana a la Cordillera de los Andes. Por otra parte, existe una situación muy común en el área denominada multirresidencialidad o plurirresidencialidad, fenómeno estrechamente emparentado con los ciclos migratorios y las movilidades en la toda la región altoandina (Tomasi, 2013).

6. Precios de la tierra, usos del suelo y servicios

Como se analizó antes, existe una estrecha relación entre el aumento de los precios en la Quebrada y la Declaración de Patrimonio de la Humanidad. En efecto, los usos del suelo se vieron alterados por los cambios recientes en los valores de la tierra en la localidad de Tilcara: la construcción de infraestructura hotelera, cabañas y posadas fue absorbiendo la oferta de tierras haciendo subir más aún los precios.

A su vez, el incremento en la demanda de locales comerciales también hizo lo propio con los precios de los alquileres, este proceso redundó en el aumento de los valores de las propiedades en general, y de los alquileres en particular. En la figura 6 puede verse la construcción de algunos de los hoteles más nuevos en el barrio de Pueblo Nuevo, camino al Pucará de Tilcara, a unas cinco cuadras del casco histórico de Tilcara.

Además de la gran cantidad de alojamientos y comercios relacionados con las actividades turísticas han ido apareciendo nuevos usos del suelo no tradicionales en la zona, por ejemplo, el loteo de dos barrios cerrados en Bajo Malka y Pueblo Nuevo. Debido a la saturación de emprendimientos hoteleros se ha observado un incremento en la venta de terrenos para construcción de cabañas u otras alternativas similares, que implican menor inversión y riesgo. Asimismo, compradores de San Salvador de Jujuy, Ciudad de Salta, Rosario, Córdoba o Buenos Aires han optado por

Figura 6
Hotel *boutique* en construcción. Localidad de Tilcara (2014-2016)

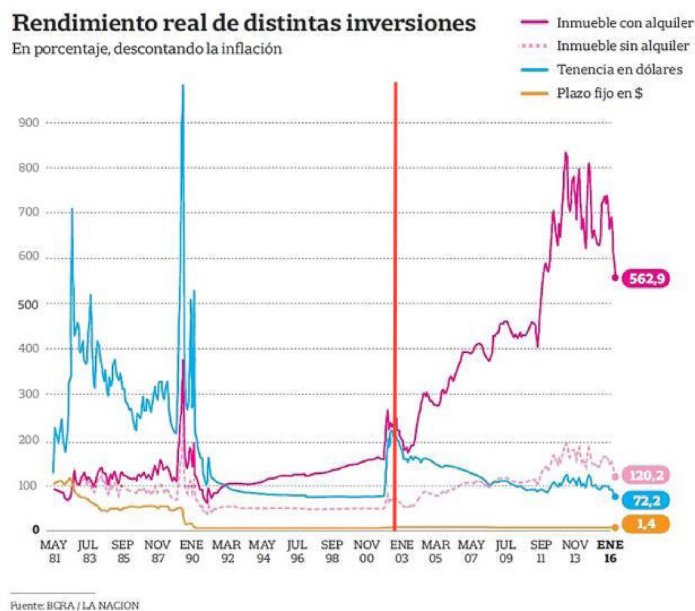


Foto: Sergio Braticevic, 2016.

tener una “propiedad de descanso”, o bien, adquirir un terreno como reserva de valor.

En la figura 7 se muestran los rendimientos de diferentes inversiones desde 1981, con especial énfasis a partir del año 2003 (año de la declarato-

Figura 7
Comparación entre inversiones financieras e inmuebles (2016)



Fuente: Diario *La Nación*, Blanco (2016).

ria). Si bien durante los primeros años el ahorro en “dólar billete” superaba a la tenencia de inmuebles bajo alquiler, a partir de 2008 esta relación se invirtió. Asimismo, los inmuebles con alquiler se registraron bastante por encima con respecto al resto de las inversiones en ese lapso. Por último, y muy por debajo, se ubicaron los plazos fijos en moneda local.

Como se verificó en diversas entrevistas, los agentes inmobiliarios indican que algunas adquisiciones se dirigen a la esfera especulativa, esperando un alza aún mayor en los precios, o un incremento del tipo de cambio. De todos modos, parece ser que el mercado local estaría tocando su techo con respecto a los precios en dólares de las propiedades; esto puede identificarse en el bajo nivel de transaccionalidad durante el año 2017, ya que muchas propiedades continúan a la venta.¹³

De la misma manera, se identifica un fuerte factor subjetivo en los valores de las tierras del mercado local. En otras palabras, se observan precios de oferta algo desmedidos, razón por la cual no se concretan operaciones de compraventa en el mercado. En esta dirección, existen diferentes componentes como la belleza del paisaje local, la relevancia de constituirse en Patrimonio de la Humanidad, la posibilidad de emprender un negocio turístico o inmobiliario, entre otras situaciones. Así, se fue generando una disociación entre las expectativas de los vendedores locales y la disposición a convalidar ciertos precios por parte de los compradores foráneos.

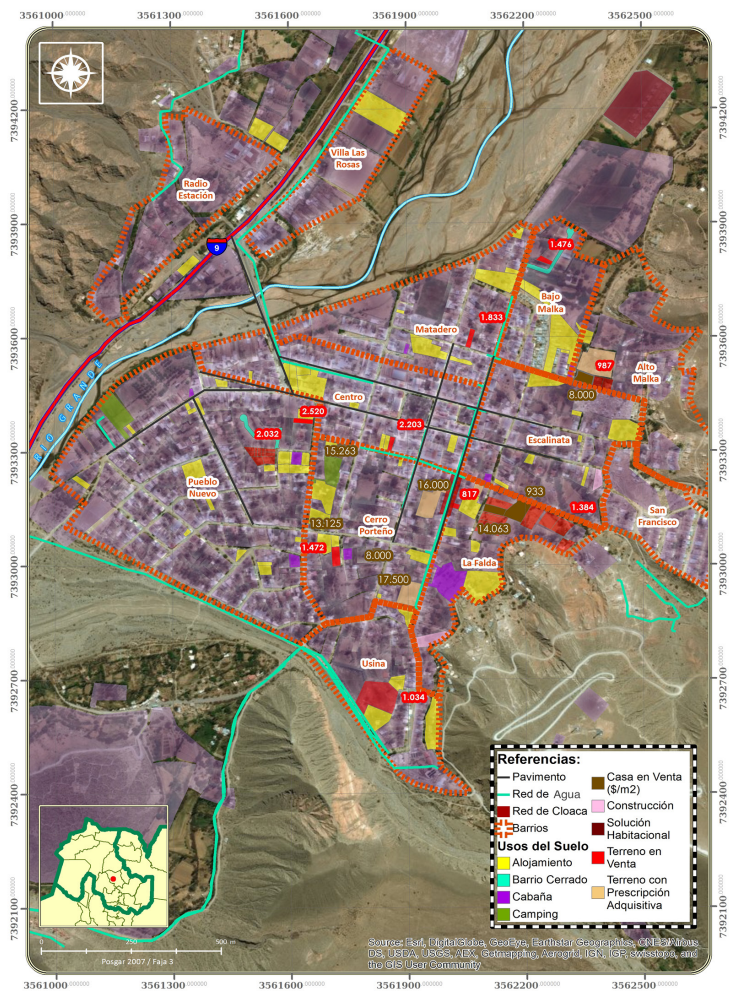
En la figura 8 pueden verse los usos del suelo, a saber: alojamientos, cabañas y *campings*. Del mismo modo, los terrenos y las viviendas en venta, los lotes en construcción, bajo prescripción adquisitiva, los barrios cerrados y las soluciones habitacionales. La principal válvula de escape ante la fuerte demanda de vivienda, ya sea por los desplazamientos al interior de la localidad, ya sea por la migración desde zonas rurales, ha sido la construcción de programas de vivienda por parte del Estado y las organizaciones sociales de base (Tupac Amaru y Organización Social Pueblos Unidos).

Para el caso de Tilcara se identifican dos barrios promovidos por esta última agrupación: Cinco de Octubre y Cerro Chico, ambos se componen de 28 viviendas; el primero de ellos se localiza en una zona sumamente aislada, detrás del Pucará de Tilcara, el segundo se encuentra en la margen izquierda del río Grande, como puede verse en la figura 8, al norte del ejido urbano principal.

Más detalladamente, puede distinguirse que la oferta —tanto de terrenos como de viviendas— se centraliza en áreas más cercanas a la provisión de servicios. De todos modos se trata de un mapeo incompleto, ya que

¹³ Con respecto al relevamiento de 2016 para la localidad de Tilcara se pudo constatar en terreno que para el 2017, 90% de los terrenos ofertados permanecían en venta, mientras que sólo una vivienda había sido vendida.

Figura 8
Usos del suelo, precios inmobiliarios, infraestructura urbana y barrios. Tilcara (2016)



Fuente: Natalia Minaglia (2017).

actualmente no se dispone de las capas con los restantes servicios públicos. No obstante, el tendido eléctrico alcanza a toda la localidad, mientras que la red de gas llega a, aproximadamente, 60% del ejido urbano.¹⁴

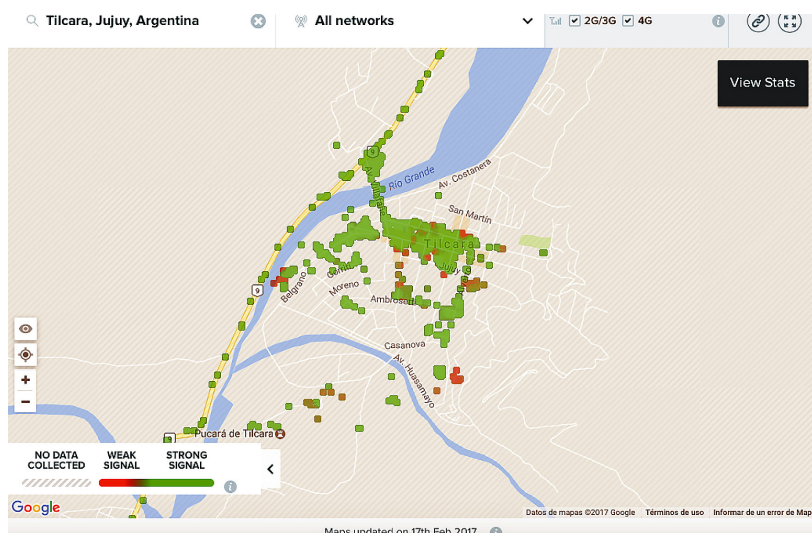
¹⁴ Este dato refiere a la red troncal, ya que el tendido domiciliario se encuentra a cargo de los usuarios. En algunas localizaciones la red pasa a una distancia no muy cercana a las viviendas, lo que implica enormes costos para los potenciales beneficiarios.

Las redes de agua y cloaca han sido extendidas de manera reciente, desde la realización del relevamiento durante 2016; en el primer caso se llegó a más de 75% y en el segundo a casi 50% (Agente de Agua Potable de Jujuy SE, entrevista personal, 15 de noviembre de 2016). Las calles asfaltadas y empedradas son alrededor de 40, lo que representa apenas 30% de la localidad; este porcentaje se calcula teniendo en cuenta los barrios periféricos que se fueron extendiendo sobre los cerros, donde los servicios, en general, son más escasos.

De alguna manera, esta descripción muestra que la gestión sobre el espacio público se encuentra sumamente relacionada con la lógica del mercado inmobiliario, mientras que el Estado se encarga de quienes resultaron excluidos en este proceso de producción de espacio diferencial. Así, a medida que se pierde centralidad y se distancia del casco histórico, la provisión de servicios es menor, como también el valor de mercado de las propiedades, pese a la pequeña escala de la localidad.

Con respecto al servicio de internet, éste es brindado por dos empresas, con un ancho de banda sumamente deficiente (alrededor de 1 MB en promedio, pese a que usualmente funciona con una velocidad de 512 kb), cuestión que suele ser objeto de queja de los turistas, visitantes y la población local. En cuanto a la telefonía celular, el servicio es brindado por tres

Figura 9
Cobertura de telefonía celular en señal y datos. Tilcara (2017)



Nota: los puntos de color verde representan lugares con buena señal; los rojos representan áreas con servicio deficiente.

Fuente: Open Signal (2017).

compañías, con una señal para llamadas, SMS y datos de internet heterogeneamente eficiente (en la figura 9 se muestran los puntos de cobertura incluido el 4G). De cualquier manera, el impacto en la morfología de precios de la localidad es marginal con relación con los servicios ya descritos. No obstante, es importante señalar que en las áreas periféricas el servicio no registra buena calidad, hecho que complica a los pobladores locales que no cuentan con telefonía fija en dichas zonas.

Conclusión

En este trabajo se intentó dar muestra de los distintos procesos que actúan sobre la determinación actual de los precios en una pequeña localidad de la Quebrada de Humahuaca (Patrimonio de la Humanidad), con el propósito de mostrar los fenómenos de segregación socioespacial desarrollados desde la declaratoria de patrimonio. Si bien se trata de una primera aproximación, que forma parte de una investigación más amplia, se puede suponer que los factores de mercado, así como lo de orden institucional, han traccionado al alza los valores inmobiliarios desde el año 2004 (alrededor de ocho veces en dólares).

Asimismo, en el intento de dar cuenta del proceso analizado, se pudo describir no sólo el incremento de los precios de la tierra, sino también las consecuencias que este conllevó: las transformaciones en los usos del suelo, el aumento de la segregación socioespacial, los diferentes movimientos migratorios y la ausencia de servicios públicos básicos en las zonas de menor centralidad, entre los aspectos más destacados.

El punto de inflexión se puede marcar con la Declaración de Patrimonio de la UNESCO, hecho que visibilizó de manera sustancial a la Quebrada. En efecto, la Provincia de Jujuy promovió la entrada de inversiones desde distintos ámbitos institucionales. Por su parte, la construcción y mejoramiento de la infraestructura regional propiciada por el Estado Nacional generó condiciones óptimas para el desarrollo inmobiliario local; todo esto redundó en una fuerte transformación del espacio local, especialmente en áreas urbanas y de borde.

Como se describió más arriba, la apropiación diferencial del espacio en la localidad estudiada puede verificarse en cada mapa y fotografía analizada en la presente investigación. De este modo, las zonas centrales fueron ocupadas por hoteles de alta gama y negocios orientados al sector turístico, mientras que la población que residía en esas áreas se fue desplazando hacia la periferia. Así, las condiciones de hábitat social fueron disminuyendo en materia de servicios públicos básicos.

Por ejemplo, en los faldeos de los cerros aledaños —lugar donde no llega la red de gas natural— las temperaturas suelen ser más bajas que en el área central (ubicada a 2,465 msnm), especialmente durante la época invernal. Estas zonas tampoco son alcanzadas por la red de agua y cloacas; no poseen pavimento, mientras que el servicio de telefonía celular resulta sumamente deficiente. Así, se puede resumir que las condiciones de vida en general, y de hábitat en particular, se encuentran sumamente afectadas por estas características en barrios tales como Alto Malka, San Francisco y La Falda.

Ahora bien, de acuerdo a la orientación de la investigación, se considera de vital importancia realizar un diagnóstico en materia de hábitat local. A partir de los procesos observados, tales como la migración rural-urbana, la creciente valorización inmobiliaria, el notable déficit habitacional y la precariedad de la vivienda, se plantea la necesidad de una planificación y gestión integral del espacio local. En caso contrario, y sin la correspondiente intervención pública, las reglas del mercado seguirán marcando las directrices del desarrollo territorial de la localidad reproduciendo las desigualdades socioespaciales existentes, y haciendo cada vez menos sustentable el espacio de vida de Tilcara.

Fuentes consultadas

- Belli, Elena y Ricardo Slavutsky (2005), “Discursos patrimonialistas. Consecuencias prácticas”, en Elena Belli y Ricardo Slavutsky (eds.), *Patrimonio en el Noroeste Argentino: otras historias*, Instituto Interdisciplinario de Tilcara/Facultad de Filosofía y Letras/Universidad de Buenos Aires, Jujuy, Argentina, pp. 39-64.
- Benedetti, Alejandro (2010), “Quebrada de Humahuaca: ¿hoy, unidad fisiográfica, región geográfica, ambiente o lugar? Estudio bibliográfico sobre la toponimia y el pensamiento geográfico regional argentino (siglos XIX y XX)”, *Revista Registros*, 7 (7), Universidad Nacional de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, pp. 111-138.
- Blanco, Javier (2016), “Ni tasa ni dólar: sólo los ladrillos resistieron los cambios de modelo”, *La Nación*, 2 de agosto, p. 10, Papel Prensa S. A., Buenos Aires, Argentina.
- Braticevic, Sergio (2016), Relevamiento fotográfico de la localidad de Tilcara. Provincia de Jujuy, Argentina.

- Braticevic, Sergio (2005), “Estructura productiva y desarrollo local en El Moreno: reproducción clientelar o alternativa de bienestar”, *Revista de Estudios Sociales del NOA*, 8 (8), Instituto Interdisciplinario de Tilcara, Facultad de Filosofía y Letras/Universidad de Buenos Aires, Jujuy, Argentina, pp. 159-187.
- Código Civil y Comercial de la Nación (2015), Artículo 1,897 sobre prescripción adquisitiva, Tomo V, Libro Cuarto. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación Argentina, Buenos Aires, Argentina.
- El Tribuno Jujuy* (2004-2016), “Clasificados”, Horizontes, S. A., San Salvador de Jujuy, Argentina.
- Fxtop (2017), “Cálculo de la inflación y de la evolución de los precios entre dos fechas”, Fxtop, <<http://fxtop.com/es/calculadora-de-inflacion.php>>, 12 de julio de 2017.
- Glikman, Andrea (2016), “Dispersión de precios: cuánto sale el m² en las principales ciudades del país” *Ámbito Financiero*, 25 de mayo, NEFIR S. A., Buenos Aires, Argentina, <<http://www.ambito.com/840518-dispersion-de-precios-cuanto-sale-el-m2-en-las-principales-ciudades-del-pais>>, 17 de julio de 2017.
- Harvey, David (1988), *La condición de la Posmodernidad*, Amorrortou, Buenos Aires, Argentina.
- Jaramillo, Samuel (2003), “Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías”, texto preparado para el CIDE, Universidad de los Andes-Lincoln Institute of Land Policy, mimeo.
- Indec (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) (2016), “Proyecciones por departamento. Provincia de Jujuy”, Indec, Buenos Aires, Argentina, <http://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=24&id_tema_3=119>, 11 de julio de 2017.
- Indec (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) (2010), “Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010”, Indec, Buenos Aires, Argentina.

- Kanitscheider, Sigrun (2007), “Diferenciación socio-espacial en la periferia argentina, el ejemplo de San Salvador de Jujuy”, *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 37, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile, pp. 23-33, <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022007000100002>, 25 de julio de 2017.
- Lago, Fernando (2007), “Los ciclos económicos y la construcción. Necesidad de políticas anticíclicas”, ponencia presentada en la LVII Reunión Consejo Ejecutivo Federación Interamericana de la Industria de la Construcción, 26 de julio, Guayaquil, Ecuador.
- Mattos, Carlos de (1997), “Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos” ponencia presentada en el VI Encuentro de Geógrafos de América Latina, 17-21 de marzo, Buenos Aires, Argentina.
- Minaglia, Natalia (2017), Mapeo de la localidad de Tilcara. Sistema de coordenadas: POSGAR 2007, Faja, Elaborado con software libre: qGIS Las Palmas 2.18.9, Buenos Aires, Argentina.
- Open Signal (2017), “Global cell coverage maps”, Open Signal, Londres, Inglaterra, <<https://opensignal.com/networks>>, 20 de julio de 2017.
- Ortiz-Flores, Enrique (2012), *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*, Habitat International Coalition, América Latina, Ciudad de México, México.
- ORSNA (Organismo Regulador del Sistema Nacional de Aeropuertos) (2016), “Movimiento operacional de los aeropuertos del Sistema Nacional”, ORSNA, Buenos Aires, Argentina, <https://www.orsna.gob.ar/estadisticas/Estadistica_2016.pdf>, 24 de julio de 2017.
- Potocko, Alejandra (2013), “Entre el Estado y la sociedad: procesos de transformación del territorio. El caso del barrio Sumay Pacha en la Quebrada de Humahuaca”, *Revista Registros*, **9 (10)**, Universidad Nacional de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, pp. 95-111.

- Secretaría de Turismo de Jujuy (2017), “Mapas”, Secretaría de Turismo de Jujuy, Jujuy, Argentina, <<http://www.turismo.jujuy.gov.ar/mapas>>, 24 de octubre de 2017
- Tomasi, Jorge (2013), “Espacialidades pastoriles en las tierras altoandinas: asentamientos y movilidades en Susques, puna de Atacama (Jujuy, Argentina)”, *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 55, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile, pp. 67-87, <<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000200006>>, 22 de junio de 2017.
- Tommei, Constanza (2010), “Transformaciones del hábitat. Purmamarca después de la apertura del Paso de Jama y de la declaratoria UNESCO”, *Borradores*, núm. 1, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas “Mario J. Buschiazso”, Buenos Aires, Argentina, pp. 2-17.
- Tommei, Constanza y Alejandro Benedetti (2014), “De ciudad-huerta a pueblo boutique: Turismo y transformaciones materiales en Purmamarca”, *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 58, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile, pp. 161-177.
- Troncoso, Claudia (2009), “Patrimonio y redefinición de un lugar turístico: la Quebrada de Humahuaca, Provincia de Jujuy, Argentina”, *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 18 (2), Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos, Buenos Aires, Argentina, pp. 144-160.
- Trincheró, Hugo (2000), *Los dominios del demonio*, Editorial Universitaria de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.
- Vecslir, Lorena y Constanza Tommei (2013), “Hacia un proyecto territorial para un paisaje cultural. La Quebrada de Humahuaca, Jujuy, Argentina”, *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 22 (1), Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia, pp. 61-74.

Recibido: 8 de agosto de 2017.

Corregido: 10 de octubre de 2017.

Aceptado: 23 de noviembre de 2017.

Sergio Iván Braticevic. Doctor en Antropología por la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Argentina. Actualmente, se desempeña como Investigador Asistente de CONICET (Consejo Nacio-

nal de Investigaciones Científicas y Técnicas) con lugar de trabajo en el Instituto Interdisciplinario de Tilcara, Provincia de Jujuy, perteneciente a la misma unidad académica. Sus líneas de investigación son la Antropología económica, la Geografía rural y los Procesos de valorización inmobiliaria. Sus artículos componen números de revistas que forman parte del Centro Argentino de Información Científica y Tecnológica (CAICyT), así como diversas publicaciones internacionales de países como Brasil y México. Asimismo, integra diversos proyectos de investigación de la UBA y el CONICET. Entre sus últimas publicaciones destacan: “Avance reciente de la frontera productiva y resistencia indígena en la formación social del norte argentino”, *Clepsidra*, 4 (8), Instituto de Desarrollo Económico y Social, Buenos Aires, Argentina pp. 46-63 (2017); en coautoría “A produção do território”, *Geofronter*, 2 (1), Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, Mato Grosso do Sul, Brasil, pp. 136-150 (2016); en coautoría “As múltiplas fronteiras presentes no atendimento à saúde do estrangeiro em Corumbá, Brasil”, *Saúde e Sociedade*, 24 (4), Faculdade de Saúde Pública/Universidade de São Paulo, São Paulo, Brasil, pp. 1137-1150 (2015).