

# A VEINTE AÑOS DE LA DECLARACIÓN DE PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD POR LA UNESCO: CRECIMIENTO DEL TURISMO DE VIÑEDOS Y AVANCE DE LA «FRONTERA INMOBILIARIA» EN LA QUEBRADA DE HUMAHUACA (JUJUY, ARGENTINA)

## AFTER TWENTY YEARS OF UNESCO WORLD HERITAGE SITE: VINEYARDS TOURISM DEVELOPMENT AND «REAL ESTATE FRONTIER» EXPANSION IN THE QUEBRADA DE HUMAHUACA (JUJUY, ARGENTINA)

Sergio Iván Braticevic<sup>1</sup>

Recibido: 24/10/2023 · Aceptado: 16/11/2023

DOI: <https://doi.org/10.5944/etfvi.16.2023.38774>

### Resumen

Se presenta un esbozo sobre la emergencia de un nuevo tipo de frontera de la mano del crecimiento del turismo de viñedos en el norte argentino. A raíz de la Declaración de Patrimonio por la Humanidad (UNESCO) en 2003, con su consecuente desarrollo en materia turística, la Quebrada de Humahuaca se convirtió en un espacio marcado por la valorización de los bienes inmuebles, la especulación con la tierra y fenómenos específicos de gentrificación. El objetivo principal de este artículo es mostrar el incremento de los precios inmobiliarios en la región a raíz de lo antes mencionado, a través de la reconstrucción de la serie de precios de dólares desde 2003 hasta el presente, brindando como consecuencia un particular tipo de frontera: la «inmobiliaria». Para ello, se construyó una base de datos con la oferta completa a lo largo del periodo de referencia, con su soporte georreferenciado en el *software* libre QGIS. Como resultado, se obtuvieron aumentos –en promedio– por encima del índice de inflación, de la devaluación del peso argentino y de los valores en dólares respecto de otras regiones, hecho que muestra la notable apreciación inmobiliaria del área. Por su parte, si bien la aparición del cultivo de la vid es bastante reciente, ha venido a retroalimentar este proceso de aumento en los precios de la tierra, con

---

1. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas (CONICET) e Instituto de Geografía (Universidad de Buenos Aires); [sergiobraticevic@gmail.com](mailto:sergiobraticevic@gmail.com); ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9595-0388>

Agradecimientos: la finalización del relevamiento en biblioteca y terreno durante octubre de 2023 pudo ser posible gracias a la invalorable ayuda del Licenciado en Geografía Pablo Icardi.

un aditamento particular: el cambio desde usos exclusivamente agrícolas hacia un uso mixto entre la producción vitivinícola y la oferta de servicios turísticos de gama media-alta, donde aparece un específico fenómeno de «gentrificación semi-rural».

### Palabras clave

Frontera inmobiliaria; valorización inmobiliaria; renta de la tierra; turismo vitivinícola; gentrificación

### Abstract

The article is a proposal about the emergence of a new type of frontier due to the growth of wine tourism in northern Argentina. Within the declaration of World Heritage Site by UNESCO in 2003, with the consequence of leisure industry development, the Quebrada de Humahuaca became a space marked by real estate valorization, land speculation and specific phenomena of gentrification. The main objective of this article is to show the increase of real estate prices in the region –based on price series reconstruction with local currency converted to USD, from 2003 to the present– providing as outcome a new type of boundary: the «real estate frontier». In this sense, a database was built with the complete offer throughout the referenced period, with its georeferenced support in the free software QGIS. As a result, increases were obtained –on average– above the inflation index, the devaluation of the local currency and USD prices compared to other regions in the country, a fact that shows the notable real estate valorization in the area. Likewise, although the appearance of vine cultivation is quite recent, it has come to feed back this process of land prices increase, with a particular addition: the passage from exclusively agricultural uses to a mixed utilization between wine production and tourist services, appearing a specific phenomenon of «semi-rural gentrification».

### Keywords

Real estate frontier; real estate valorization; land rent; enotourism; gentrification

.....

## 1. INTRODUCCIÓN

La dinámica inmobiliaria en un área relativamente pequeña, como la Quebrada de Humahuaca en la Provincia de Jujuy, Argentina, debe entenderse a partir de la Declaración de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 2003, momento que comienza a conformarse un mercado formal de tierras. Dicha situación, amplificó de manera notable la difusión turística del lugar, además de canalizar recursos económicos hacia la región, ya sea a partir de agencias internacionales, como desde del Gobierno Nacional (Bergesio et al., 2012; Troncoso, 2009).

Tras la crisis de 2002 y devaluación de la moneda local, se facilitó el arribo de turistas desde el exterior gracias a un dólar apreciado (Schenkel y Almeida García, 2015); a esto se le sumaba el flujo de origen local, que identificaba como excesivamente costoso el turismo en el exterior a raíz de la depreciación del peso argentino. Por su parte, a medida que iba creciendo el receptivo turístico, se fue incrementando la infraestructura en caminos, servicios públicos, telefonía móvil e Internet. También, creció la cantidad de alojamientos y plazas hoteleras, servicios gastronómicos, comercios relacionados con el turismo, visitas y paseos guiados. Así, fue emergiendo una economía orientada casi exclusivamente a la industria de los servicios turísticos, relegando a un segundo plano otras actividades.

En rigor, esto se tradujo en cambios sobre los usos del suelo, que se manifestaron en la conversión de tierras rurales a lotes urbanos, con precios in crescendo a medida que fueron pasando los años y expandiéndose la actividad turística (Vecslir y Tommei, 2013). De este modo, los parámetros urbanísticos se consolidaron a partir de una estructura dual, con una centralidad orientada casi exclusivamente al turismo, precios inmobiliarios elevados y crecientes rentas (Tommei y Benedetti, 2021); mientras que, más lejos del centro, se consolidaron las viviendas de la población local, con una infraestructura de servicios deficiente y una notable vulnerabilidad habitacional a causa del riesgo geomorfológico en la zona (donde el caso más prominente es la localidad de Tilcara). Así, se profundizaron rasgos que pueden caracterizarse como de «gentrificación» y «elitización» del espacio.

Por último, se debe señalar que la valorización inmobiliaria se relaciona de manera intrínseca con una categoría central del pensamiento económico y por demás relevante para las Ciencias Sociales: la «renta de la tierra». Para el caso analizado opera el concepto de «renta absoluta urbana» (Jaramillo, 2009), debido a que refiere a la transformación de tierras rurales en urbanas. A todo lo antedicho, se le deben agregar las particularidades propias de la economía nacional: la elevada inflación, las sucesivas devaluaciones del peso argentino y la escasez de dólares. En efecto, la propiedad inmueble actúa como «reserva de valor» en un contexto macroeconómico marcado por crisis recurrentes, por lo que los desarrollos inmobiliarios locales no se encuentran traccionados sólo por el turismo, sino también por las posibilidades de valorización financiera.

El propósito de este trabajo se centra en articular, analizar y explicar las causas y correspondencias entre distintos procesos que, a simple vista, pueden parecer desconectados entre sí. En este sentido, se trata de un tema escasamente estudiado en zonas marginales de la Argentina. No existen estudios ni bibliografía

previos respecto de la valorización inmobiliaria en la Quebrada de Humahuaca; por esta razón, se escogieron exclusivamente las localidades de la región, con la reconstrucción de una serie de precios inmobiliarios con un horizonte temporal de veinte años. Sí se pueden encontrar otros trabajos que tienen relación con el área estudiada y la Declaración de Patrimonio, como Belli y Slavutsky (2005), Benedetti (2010) o Potocko (2013), además de los mencionados previamente. El trabajo supone una continuación a lo expuesto en Braticevic (2021).

## 2. MARCO TEÓRICO

El continuo avance de la producción capitalista a través de la extensión de la frontera agropecuaria, los enclaves extractivos de minerales, gas y petróleo o de las actividades turísticas, se puede sintetizar en el territorio a través de un concepto clave: la «frontera productiva» (Banzato et al, 2018). De manera simultánea, conforme avanza la producción sobre el territorio, el proceso de valorización inmobiliaria se va retroalimentando, ya que la puesta en valor de nuevas parcelas o de tierras con usos menos rentables hace posible la consolidación de lo que se denomina como «frontera inmobiliaria».

Ahora bien, cabe preguntarse, ¿cuál sería la diferencia respecto del típico frente productivo, si habitualmente la ampliación de dichas actividades genera la conformación de un mercado de tierras? Sencillamente, a partir la hegemonía del capital financiero desde mediados de los setenta, y la especulación como su expresión primaria. Así, los flujos de capital se diraccionan hacia mercados y ramas de producción con tasas de ganancia superiores al promedio de la economía y, de esta manera, encuentran en el mercado inmobiliario condiciones inmejorables para conseguir rendimientos más elevados que el promedio. En primer lugar, parcelas desocupadas a bajo precio y tierras fiscales o con usos agropecuarios de baja productividad. En segundo término, el mejoramiento de las vías de comunicación, el incremento de la conectividad, la construcción de infraestructura pesada (un aeropuerto) y liviana (urbanización y servicios públicos esenciales) por parte del Estado (generando externalidades positivas a favor del sector inmobiliario, que se las apropia de manera privada). Y, por último, la aparición de desarrollos inmobiliarios, que en muchas ocasiones no se dirigen a una primera vivienda. En síntesis, el proceso de producción de espacio se centra en la valorización y la especulación inmobiliaria, antes que en la producción social de hábitat (Migueltorena y Lan, 2021). Se trata de un fenómeno que se generaliza durante los años ochenta, ya que anteriormente, el papel central lo ostentaba la construcción de primera vivienda.

Por su parte, la valorización inmobiliaria remite a la consolidación de un mercado de tierras con precios estandarizados y la opción de generar ganancias y rentas por medio de otros negocios relacionados, como es el caso de los servicios turísticos. En este sentido, a medida que se consolida la frontera inmobiliaria en sintonía con la acumulación ampliada de capital, la competencia por el uso de suelo se intensifica. En este punto opera un concepto fundamental: la «renta absoluta urbana», la cual se estructura sobre la base de la «renta marginal» de las peores tierras o las más

desprovistas de servicios e infraestructura. Asimismo, en la competencia entre usos urbanos y rurales, prevalecen los primeros, que observan mayores niveles de renta que los segundos, debido a su localización relativa y a su magnitud (Jaramillo, 2003).

Típicamente, se identifica a la gentrificación con el desplazamiento y reemplazo de población en centralidades revitalizadas, donde los inmuebles, los alquileres y los bienes en general observan aumentos considerables en sus precios. Por esta misma razón, las poblaciones con menos recursos económicos se ven obligadas a relocalizarse. Sin embargo, en el ámbito rural adquiere ciertas características, a saber: la valorización inmobiliaria sobre «espacios de transición rural-urbanos» puede producir cambios de residencia, pero también la posibilidad de utilizar la tierra con fines turísticos por parte de la comunidad que posee la propiedad (Lorenzen, 2014, 2021). En muchos casos, se trata de poblados rurales con títulos imperfectos que logran obtener su escritura definitiva y pueden subdividir las parcelas con destino comercial o de vivienda. Así es el caso analizado, donde muchas propiedades salieron a la venta una vez subdivididas y escrituradas; por esta causa la oferta de terrenos comenzó a ser mayor a partir de 2007, cuatro años después de la Declaración de Patrimonio de la Quebrada de Humahuaca.

De todos modos, los procesos de gentrificación semi-rural dan como resultado una renovación excluyente sobre un espacio factible de ser gentrificado (Lerena-Rongvaux, 2023). Es decir, se generan diversas condiciones para la «elitización» del espacio. El primer ejemplo es la transformación de tierras vacantes o de cultivos en servicios hoteleros, restaurantes y comercios relacionados con el turismo. En este sentido, el espacio vacante que se hubiera destinado a primera vivienda pasa a ser parte del circuito comercial. Es el caso típico de las localidades de Purmamarca y Tilcara. Como contrapartida, una externalidad positiva se constituye por el desarrollo de infraestructura y el crecimiento de los servicios públicos, tales como red de agua y cloacas, pavimento, electricidad y gas de red e Internet. También, la perspectiva de aumento en los ingresos locales gracias al turismo en lugares de pequeña escala. Por último, las externalidades negativas más prominentes son la disputa por los espacios con mayor centralidad y la elevación de los precios de los bienes de la canasta básica.

En este artículo se denomina «gentrificación semi-rural» a la que se origina en ámbitos de transición que no son contiguos a grandes urbes o aglomeraciones de tamaño intermedio. Se podría definir a los lugares que sufren los cambios descritos y que son linderos a las grandes ciudades como espacios de «gentrificación urbana-rural o rururbana» (Mendoza, 2016); mientras que los territorios que se revitalizan en áreas del campo y sin urbanizaciones próximas como parte de la «gentrificación rural» (Gascón y Cañada, 2016). En rigor, la semi-rural sería la gentrificación aledaña a pequeñas localidades, donde los usos del suelo se transforman hacia el turismo (no estrictamente rural), los cultivos permanecen en algunas zonas y se mantiene la cercanía con los servicios tradicionalmente urbanos.

### 3. METODOLOGÍA

El proceso de relevamiento de datos cuantitativos se ha realizado con los datos recogidos en el archivo de la Biblioteca del Instituto Interdisciplinario de Tilcara y en sucesivas campañas entre los años 2016-2023 y a través de anuncios Web (2021-2023).

El trabajo de archivo se efectuó con los clasificados del diario *El Tribuno* y muchos de los avisos no contaban con precios o superficie ofertada. Hay que tener en cuenta que no es posible acceder a las escrituras traslativas de dominio y, mucho menos, a los valores de las transacciones efectivamente realizadas.

A continuación, se logró recolectar, estandarizar (a través del traslado de los valores en pesos argentinos a dólares americanos, según la cotización del tipo de cambio a precios corrientes y constantes) y sistematizar la información presentada a partir del mapeo de los datos relevados, con el software QGIS Buenos Aires 3.26 para MacOS.

Por su parte, los datos de la superficie cultivada con vid en la Provincia de Jujuy hasta 2021 se adquirieron a través de los informes del INV (2022). Asimismo, las cifras de 2022 y 2023 se obtuvieron en terreno; y también se sistematizaron en SIG.

### 4. RESULTADOS

#### 4.1. ALZA EN LOS PRECIOS Y SATURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

La Quebrada de Humahuaca es declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en el año 2003. En aquel momento no se dimensionó sus implicaciones. En materia de hábitat social se convertiría en un punto de inflexión, ya que la manera de habitar el espacio cambiaría de forma irreversible. El elevado aumento de los precios inmobiliarios, las transformaciones en los usos del suelo, los cambios en las residencialidades y en los términos de propiedad, conformarían una nueva espacialidad a nivel regional. Con el paso de los años, crecerían los valores y, así, la diferenciación social en cuanto al acceso de la tierra, la movilidad habitual se vería alterada y los bienes inmobiliarios se apartarían de su destino habitual de hábitat y producción de cultivos hacia los servicios turísticos y, en última instancia, hacia la especulación.

Asimismo, las transformaciones espaciales no se reducen a los tejidos urbanos, también implican a todo el territorio rural y los espacios transicionales. La Quebrada de Humahuaca cuenta con múltiples trayectorias de movilidad: las migraciones del sur potosino-boliviano, el retorno de los obreros por el cierre de las minas durante los años noventa, la trashumancia ganadera desde los valles del este y la población no originaria proveniente desde las ciudades del sur urbano (Tucumán, Córdoba, Rosario y Buenos Aires). En efecto, cualquier alteración en los usos del suelo va a estar relacionada con el hábitat social y las movilidades regionales. A medida que fue creciendo la industria del turismo, se fueron ocupando terrenos vacíos o dedicados a la agricultura. En la misma dirección, se incrementaron los

valores de la tierra; en especial, de los lotes limpios y con servicios en las principales centralidades turísticas.

A partir de 2019, comienzan a manifestarse síntomas de saturación en el mercado inmobiliario quebradeño. Hay dos rasgos que son fundamentales para comprender dicho proceso: los precios empiezan a estacionarse, e incluso, a descender, como se analizará más adelante; por otra parte, la oferta de terrenos en Tilcara y Purmamarca se va diluyendo, hasta casi desaparecer en la actualidad (en especial, para la primera localidad). Asimismo, su emplazamiento comporta un enorme riesgo socio-ambiental, ya que durante las épocas estivales las quebradas que rodean la ciudad suelen transportar flujos de derrubios por remoción en masa, que se depositan en las zonas del centro. Se debe recordar que Tilcara se encuentra rodeada con material sedimentario de abanicos aluviales y alrededor de un 70% del tejido urbano se encuentra sometido a riesgo de deslizamientos (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, 2018).

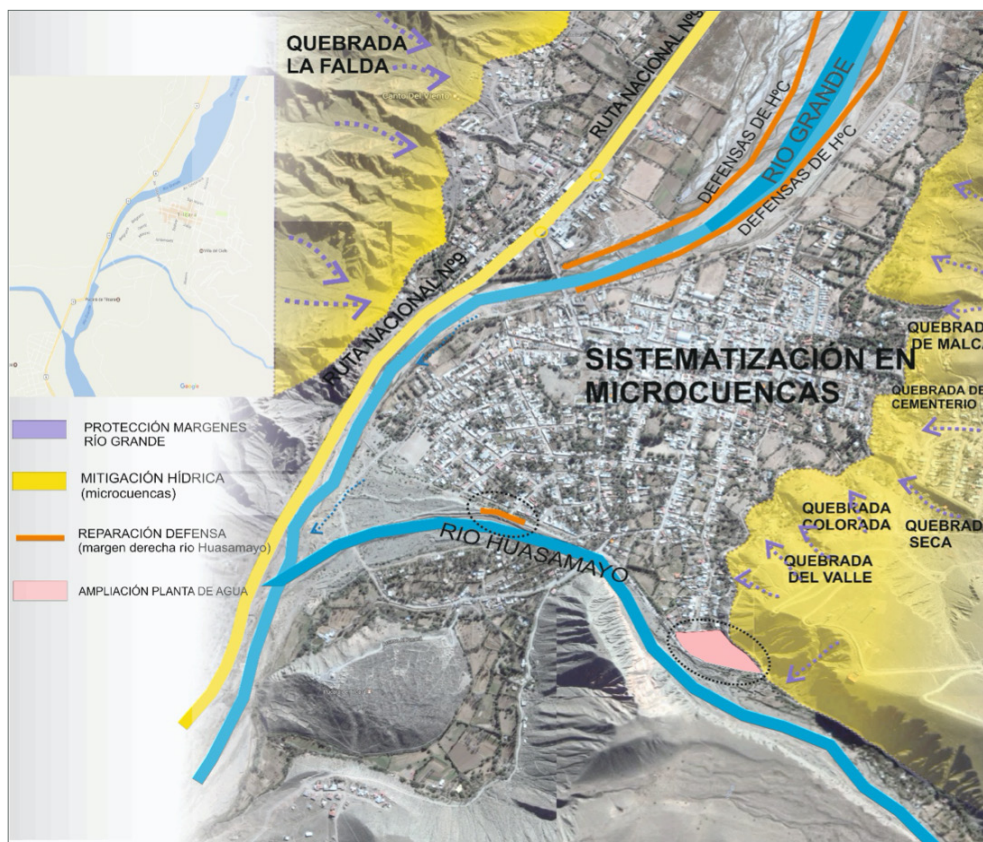


FIGURA 1. RIESGO SOCIO-AMBIENTAL Y PLAN DE OBRAS DE MITIGACIÓN HÍDRICA EN TILCARA, 2018.  
Fuente: Programa Integral de Hábitat. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación (2018)

En la Figura 1 se puede observar un potencial plan de mitigación hídrica y sistematización de microcuencas, que finalmente no se ejecutó; además del riesgo socio-ambiental descrito. Por todas estas razones, se trata de una localidad que posee poca tierra disponible. Los mejores terrenos ya fueron vendidos y los que se ubican en las faldas de los cerros no son lugares seguros, los accesos son dificultosos

(a través de calles de tierra de difícil tránsito), no cuentan con todos los servicios y, peor aún, no poseen titulación. Por su parte, el apodado «pueblo *boutique*» (la localidad de Purmamarca) está comenzando a mostrar síntomas similares de agotamiento, pese a que se presenta como un emplazamiento con menor riesgo hídrico y de deslizamientos. Allí, las tierras son ostensiblemente más costosas, pero no se cuenta con una gran cantidad de lotes vacantes. Otro factor que se desprende de esta escasez de espacio es la apertura de lotes de gran tamaño en antiguas fincas, situación que se desarrolla más al norte de la Quebrada, más concretamente en las localidades de Huacalera y Humahuaca.

A escala temporal, los primeros años, tras la declaratoria y la salida de la crisis económica de 2001, la oferta de terreno en venta es reducida, con apenas 17.300 m<sup>2</sup>, centralizada en Humahuaca y Purmamarca. Para el año 2007, la oferta se amplió a 97.275 m<sup>2</sup> y durante 2010 alcanzó 57.800 m<sup>2</sup>. Este crecimiento se detuvo a partir del año 2011, cuando se inicia el desdoblamiento cambiario (con la existencia de un dólar oficial con acceso restringido y una cotización paralela en el mercado informal). Un poco más tarde, para 2016, se recupera la oferta, con alrededor de 50.000 m<sup>2</sup> a la venta (ya que, la unificación del tipo de cambio contribuyó a incrementar el *stock* de oferta de tierras). No obstante, vale aclarar que muchas transacciones se realizan en pesos argentinos y no en dólares americanos, como sí sucede en mercados urbanos como el Área Metropolitana de Buenos Aires. De todos modos, en casi todos los casos se toma como referencia la cotización del dólar paralelo o no oficial. Para los años siguientes, la oferta tiende a la baja, especialmente cuando comienzan las turbulencias cambiarias en 2018 y el regreso del control de cambio un año después. Para 2020 la oferta es casi nula, debido a la pandemia COVID-19, que retoma su sendero en 2021, con el récord de la serie (88.820 m<sup>2</sup> en venta). A veinte años de la declaratoria, durante el año 2023 se detectaron 52.280 m<sup>2</sup> ofertados.

En este punto, es necesario remarcar la incidencia que poseen los ciclos económicos sobre el mercado inmobiliario en Argentina. En un país signado por los sucesivos procesos inflacionarios, la escasez de divisas extranjeras durante ciertos periodos y la marcada tendencia al atesoramiento en dólares; la reserva de valor no monetaria predilecta son los bienes inmuebles. Dicha propensión se profundiza y generaliza a mediados de los años setenta, cuando se pone en el centro de la escena la especulación financiera por sobre la producción industrial característica del régimen de acumulación fordista. Para el caso analizado, la expansión de la oferta se corresponde, en parte, con lapsos de apreciación del tipo de cambio real (es decir, con dólar más barato). Por ejemplo, el año 2016. Por su parte, la oferta suele retraerse cuando hay devaluaciones sin ancla cambiaria (como en 2018).

En este sentido, desde mediados de 2019, producto de la inestabilidad cambiaria, desciende la oferta y bajan los precios en dólares. Pero además interviene otro factor: la escasez de tierras urbanas y suburbanas. Aparecen nuevos lotes en fincas extensas y alejadas de los centros urbanos, sobre el espacio semi-rural, que son factibles de subdividirse una vez adquiridos. Tal es el caso de las localidades de Humahuaca y Huacalera, con parcelas de entre 3.000 y 15.000 metros cuadrados y valores que oscilan entre los 13 y 26 USD por m<sup>2</sup>. Estas cifras traccionan los precios hacia abajo que. Respectivamente, se ubican en 15 y 25 USD/m<sup>2</sup> para el año 2019. En efecto,



cuando se combinan las devaluaciones desde abril de 2018 hasta agosto de 2019 (con el dólar que asciende de 20 a 60 pesos por unidad) y el ingreso de nueva oferta de tierras, el resultado se traduce en el descenso de los valores promedio, desde un pico de 88 USD/m<sup>2</sup> en 2018 a 80 USD/m<sup>2</sup> para 2019, mientras que durante 2023 desciende a 78 USD/m<sup>2</sup> (Figura 2).

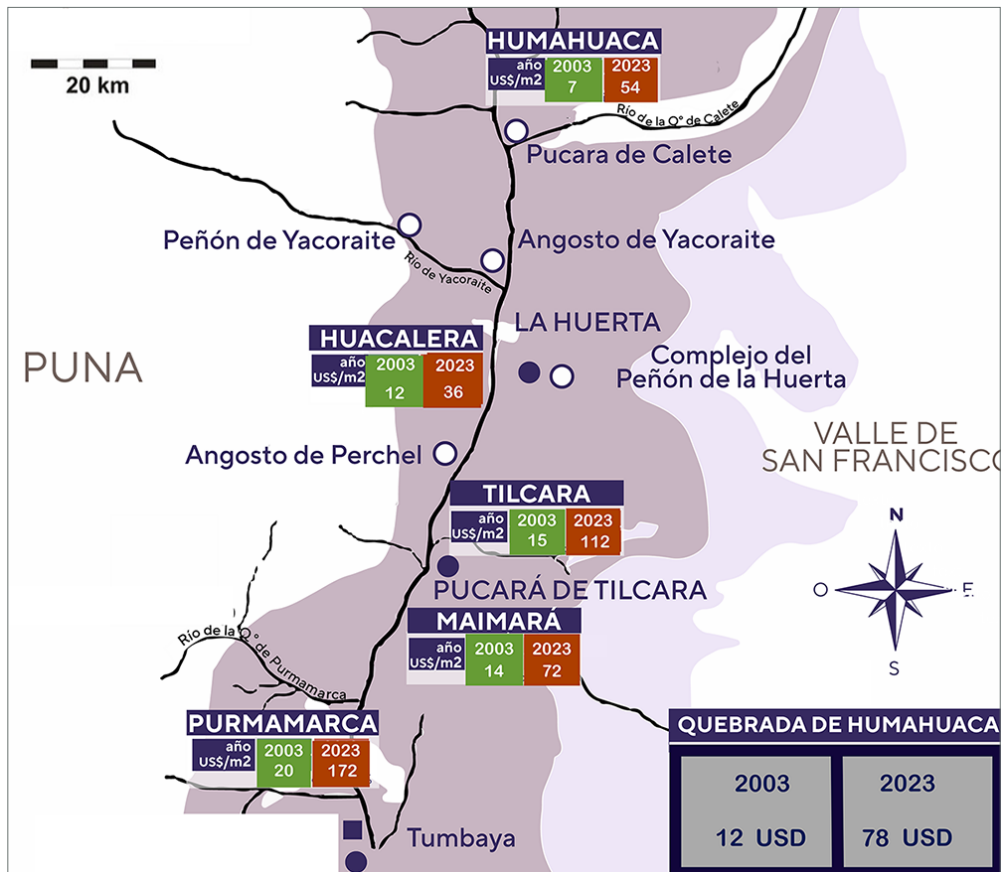


FIGURA 2. PRECIOS INMOBILIARIOS EN M<sup>2</sup>/USD EN LA QUEBRADA DE HUMAHUACA (2003-2023)  
Fuente: elaboración propia en base en Ochoa (2017)

Como ya se mencionó, diversos síntomas de saturación comienzan a aparecer. A escala territorial, los lotes ofertados se localizan cada vez más distantes de las principales localidades turísticas, que se ubican hacia el sur de la Quebrada (Purmamarca y Tilcara) y se desplazan hacia el norte (Humahuaca y Huacalera). Allí, se empiezan a subdividir fincas agrícolas, muchas de ellas inactivas, con el propósito de ofrecerlas con el fin de generar desarrollos inmobiliarios. Para dar cuenta del tamaño promedio de los terrenos, entre 2003 y 2018 era de 960 m<sup>2</sup>, mientras que entre 2019 y 2023 la superficie media alcanzó los 2.400 m<sup>2</sup>. En rigor, la enajenación de las mejores tierras en los centros urbanos ocasionó la expansión de la frontera inmobiliaria hacia zonas rurales y del norte de la región. Lo analizado va de la mano con el proceso de gentrificación semi-rural. Específicamente, aquí opera la denominada renta absoluta urbana, ya que los terrenos más desprovistos y alejados empiezan a ser parte del mercado inmobiliario urbano, pese a registrar mayor tamaño y menor

cercanía. Esta situación, produce como consecuencia una baja en los precios a nivel general, pero una elevación respecto de los valores anteriores cuando las parcelas pertenecían al ámbito rural. En la Figura 2 pueden verse las principales localidades de la Quebrada de Humahuaca con los precios en dólares para los años de la Declaración de Patrimonio (2003) y el último relevamiento realizado en terreno (2023).

El lugar con mayor crecimiento porcentual fue Purmamarca, que pasó de 20 a 172 USD/m<sup>2</sup>, un 860% en el lapso de veinte años. En rigor, es el lugar más demandado para la inversión en servicios turísticos, donde influyen la belleza paisajística y el buen emplazamiento de la localidad, sin tantos inconvenientes ambientales como Tilcara y más cercano a las ciudades de San Salvador y Salta, que cuentan con aeropuerto para el receptivo turístico.

La ciudad de Humahuaca no es tan requerida para la inversión turística como Purmamarca y Tilcara; la serie comienza muy por debajo del resto, con apenas 7 USD/m<sup>2</sup> en 2003 y alcanzó los 54 USD/m<sup>2</sup> para el último año (770%). Sin embargo, se trata de un lugar con mayor demanda local para construcción de primera vivienda respecto de las dos mencionadas más arriba. Por su parte, Tilcara pasó de 15 a 112 USD/m<sup>2</sup> en veinte años (750%). De similar forma manera, Maimará creció desde los 14 hasta los 72 USD/m<sup>2</sup> (515%), una localidad que se está orientando cada vez más al turismo. No obstante, junto a Huacalera, son los dos sitios con más producción agrícola de la región. Finalmente, esta última incrementó sus valores de 12 a 36 USD/m<sup>2</sup> (300%), representando una zona mayormente de cultivos y hábitat social. Para todo el conjunto de la Quebrada de Humahuaca, durante el periodo analizado, el precio de la tierra se elevó de 12 a 78 USD/m<sup>2</sup> (650%).

En la Tabla 1 pueden verse los precios de la tierra en años seleccionados para el espacio objeto. Entre los años 2003 y 2007 tanto los valores como la oferta se mantuvieron más o menos constantes; además del tipo de cambio, que fluctuó alrededor de los tres pesos por dólar durante ese lustro. Una vez dinamizada la industria del turismo, a partir de 2008 empezaron a crecer la oferta y la demanda, hasta alcanzar su primer pico en 2011, con 45 USD/m<sup>2</sup>; mientras que en los tres años previos había subido desde los 20 hasta los 30 USD/m<sup>2</sup>. En ese momento comienza el desdoblamiento cambiario y los precios se estacionan con una leve tendencia al alza hasta 2015. Asimismo, se retrae un poco la oferta y en ciertas ocasiones se toma una cotización intermedia entre el dólar oficial y el paralelo. Para finales de ese año, se unifica el tipo de cambio y se aprecia el peso local, ya que la inflación para 2016 se ubica en un 36% y el dólar se mantiene alrededor de los 16 pesos todo el año.

En efecto, la apreciación de la moneda local produce como resultado el crecimiento de los valores nominados en dólares, en el contexto de una economía inflacionaria. Así las cosas, se mantiene atrasado el tipo de cambio hasta 2018, cuando comienza el ciclo de devaluaciones que se prolonga hasta finales del año siguiente. En este sentido, se observa una ligera suba de los precios inmobiliarios, que trepan de 84 a 88 USD/m<sup>2</sup> entre 2016 y 2018 (se eligieron estos dos años porque determinan el inicio y la conclusión de un ciclo corto de dólar barato). El 2019 es un año de fuertes turbulencias cambiarias, que concluye con control cambiario y una devaluación real de casi el cien por ciento. El 2020 es el año de la pandemia, mientras que a partir de 2021 se desaceleran los valores inmobiliarios. Por último, durante el año 2023 los

precios se mostraron alterados por diversas razones, a saber: escasez de oferta en Tilcara; aumentos considerables en Purmamarca y Maimará; una suave caída de los precios en Humahuaca y un descenso promisorio en Huacalera; con un desplome promedio de los bienes inmuebles en la Quebrada de alrededor de un 20% (de 88 a 78 USD/m<sup>2</sup>), gracias a la enorme oferta de estas últimas dos aglomeraciones, que provienen mayormente de loteos rurales.

**Tabla 1. Precios por metro cuadrado de terreno limpio y con servicios en USD valores corrientes. Quebrada de Humahuaca, años 2003, 2011, 2016, 2018 y 2023**

Año	2003	2011	2016	2018	2023	Variación Porcentual (%)
<b>Localidad</b>	<b>USD/m<sup>2</sup></b>					
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
<b>Quebrada</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>84</b>	<b>88</b>	<b>78</b>	<b>650</b>

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del *Diario El Tribuno*

Otro dato a tener en cuenta, para nada desdeñable, se relaciona con el crecimiento de más de seis veces de los valores inmobiliarios, cifra difícil de equiparar con otros lugares del país. Más precisamente, si se la compara con las parcelas disponibles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital de la República Argentina. Según fuentes oficiales, el precio promedio de los lotes en 2003 era de 350 USD/m<sup>2</sup>, mientras que para 2020 había alcanzado los 980 USD/m<sup>2</sup> –alrededor de un 300% de incremento– según los valores más recientes que se pudieron obtener y sistematizar (Buenos Aires Data, 2023). Si bien la comparación se realiza entre dos espacios de diferente morfología, es interesante remarcar dos aspectos: el aumento de los valores en la Quebrada de Humahuaca es del doble respecto de la Capital Federal, mientras que el factor de incidencia del terreno en Buenos Aires es mucho menor, gracias a que la superficie edificable es bastante mayor, dato que hace aún más relevante el crecimiento de los precios inmobiliarios en la región analizada. Esto demuestra la relevancia que tienen la industria del turismo y el mercado inmobiliario sobre el área estudiada.

Siguiendo esta línea de análisis, es importante revisar las cifras analizadas de acuerdo a la inflación de Estados Unidos, que a través de la FED imprime los billetes de dólar americano. Ante la desaparición del patrón oro, es difícil determinar en qué medida contribuye la emisión monetaria en la inflación doméstica norteamericana y –más aún– su incidencia en los valores nominados en dólares en Argentina. Por esta razón, se realizó una corrección a los precios corrientes presentados, convirtiéndolos a constantes a partir del IPC oficial de Estados Unidos. En la Tabla 2 pueden verse los precios corregidos para toda la serie, lo que muestra que el incremento real

se dio hasta 2016 y allí se estacionaron. Sin embargo, para el año 2023 los valores efectivos descendieron un 25% en dólares, en especial en Humahuaca y Huacalera (20 y 40% respectivamente). En esas dos localidades fueron apareciendo loteos más grandes a partir de 2019. Por otra parte, el crecimiento tiende a amesetarse desde 2016 y para 2023 los precios reales se asimilan a los del año 2013. Cabe mencionar que durante este último decenio el PBI de la Argentina se mantuvo invariable – alternando subas y bajas– además de sucesivas devaluaciones y una elevada inflación. Por último, a medida que más se devalúa la moneda local, bajan los valores de las propiedades en dólares.

**Tabla 2. Precios por metro cuadrado de terreno limpio y con servicios en USD valores constantes. Quebrada de Humahuaca, años 2003, 2011, 2016, 2018 y 2023**

Año	2003	2011	2016	2018	2023	Variación Porcentual (%)
Localidad	USD/m <sup>2</sup>					
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
<b>Quebrada</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>48</b>	<b>403</b>

Fuente: elaboración propia con base en relevamientos en terreno, avisos Web y clasificados del *Diario El Tribuno*. a partir de *index* USCP131011913, Bureau of Labor Statistics (FXTOP, 2020)

## 4.2. DESARROLLO TURÍSTICO Y AVANCE VITIVINÍCOLA RECIENTE

Para comenzar este segmento de análisis, se debe recordar que la Quebrada de Humahuaca cuenta con gran cantidad de plazas hoteleras y servicios turísticos. Si bien la ocupación –en promedio– se muestra por encima del 80% durante todo el año, situación que determinó que ya no se hable de temporada alta y baja, la construcción de oferta hotelera estaría encontrando un techo, nicho particularmente saturado en el sur de la región. Según relevamiento propio, en Tilcara hay 120 establecimientos y más de 2.500 plazas, en una localidad que no supera los 15.000 habitantes; mientras que Purmamarca posee 50 hospedajes y 1.000 camas. Por su parte, Maimará, que cuenta con 20 hospedajes y 400 plazas disponibles, funciona como «válvula de escape» para las dos primeras, ya que se trata de un lugar con más tierra disponible y precios no tan elevados.

Además de la escasa oferta, el factor de incidencia del terreno se presenta como muy costoso para una inversión en la zona. Gracias a estas dos razones, muchas inversiones se han ido desplazando hacia otras áreas de la Quebrada. En esta dirección, sobre la fracción norte (Humahuaca, Huacalera, Juella, Villa El Perchel y Uquía) se

han ubicado nuevas inversiones, en parcelas más extensas y con orientación hacia un turismo rural más «bucólico». A medida que va creciendo del turismo regional y rural, van apareciendo nuevos segmentos de oferta más específicos. En efecto, el enoturismo y los paseos gastronómicos cobran ímpetu tras la pandemia.

Para el caso analizado, adquiere vital importancia la producción vitivinícola, que observó un enorme crecimiento durante los últimos tres años, situación que duplicó la superficie cultivada. Hasta el año 2020 no se superaban las 40 hectáreas, mientras que en la actualidad hay unas 80 ha. En total, existen 16 bodegas y viñedos localizados en la cuenca vitivinícola más alta del país, superando en todos los casos los 2.200 metros sobre el nivel del mar y alcanzando, en su punto más alto, los 3.300 msnm.

Pero ¿cómo se explica el avance reciente de la «frontera vitivinícola» y qué relación tiene con los precios de la tierra? Dicho proceso se retroalimentó gracias al crecimiento y la diversificación de la actividad turística, que observó tres características primordiales: el incremento en el volumen del receptivo turístico en la Quebrada, la «desestacionalización» del turismo (libre del binomio temporada alta-baja) y el surgimiento de nuevas formas de turismo «elitizadas» y sofisticadas. En este punto, emerge un fenómeno ya mencionado: la gentrificación semi-rural en las zonas de transición, casualmente en áreas de loteos más extensos. Además de la falta de espacio y los elevados precios en las mejores localizaciones, estos nuevos emprendimientos se benefician de la adquisición de parcelas a bajo costo (en algunos casos tierras fiscales), pero con servicios esenciales (en especial, energía eléctrica). De esta manera, consiguen factores de incidencia muy reducidos a la hora de realizar la inversión.

Con el objetivo de cultivar variedades aptas para elaboración de vinos de alta calidad enológica, es necesario montar una infraestructura de riego por goteo y la implementación del sistema de conducción por espaldera. El sistema de conducción por espaldera consiste en la ubicación de las plantas en forma vertical, en hileras paralelas de cepas, dispuestas con una separación de un metro y medio, conducidas por tendidos de alambres, sostenidos por postes. En este caso, se suele utilizar el riego por goteo, ya que es la forma de producción más eficiente en la actualidad (CEPXXI, 2021).

Al mismo tiempo, resulta indefectible adquirir tierras baratas, pero también energía a bajo costo, ya que en un lugar con alto estrés hídrico es necesario realizar perforaciones para obtener agua para riego y poner en funcionamiento el sistema por goteo; para todo esto se debe contar con energía eléctrica para las bombas. Más aún, si el emprendimiento está orientado al turismo, y no sólo a la fase productiva, la inversión global abarca también a instalaciones tales como sala de degustación, restaurante, hospedaje y acceso a los viñedos. En materia de áreas fértiles que no precisan perforaciones para obtener agua, las márgenes del Río Grande y sobre la Quebrada de Purmamarca ofrecen apenas algunos cientos de metros a cada orilla. Más allá de estas áreas, las parcelas se presentan sin riego y con pendientes, por lo que es necesario nivelar el terreno y efectuar perforaciones. En la actualidad, las tierras ganadas a las zonas áridas ascienden a 32 hectáreas en un lapso de diez años (sobre un total de 80, representando el 40% de superficie actual). Vale la pena recordar que para el año 2012 no había más de 16 hectáreas de viñedos. Como consecuencia, de las 64 hectáreas que se incorporaron a lo largo del último decenio, la mitad fueron

sobre terrenos sin riego. Este rasgo implica que se realizó una formidable inversión sobre tierras infértiles, pero que además se adquirieron parcelas a bajo costo y con acceso a energía barata.

Por su parte, durante el año 2023 se contabilizaron (hasta el mes de octubre) unos 52.280 metros cuadrados a la venta en la Quebrada de Humahuaca. De toda la superficie relevada, más de un 90% proviene de grandes propiedades, que –en algunos casos– se ofertan loteadas o para ser loteadas. Se destaca este tipo de oferta en Purmamarca, Maimará, Tilcara, Juella, Huacalera y Humahuaca.

Paradójicamente, durante este año, hay más superficie de grandes lotes en el segmento sur. Esto tiene una simple razón: en las primeras tres localidades todas estas parcelas se encuentran distantes entre dos y tres kilómetros de sus respectivos centros, en poblados relativamente pequeños. Se trata de zonas semi-rurales con precios más accesibles, cercanas a vías rápidas de acceso y con servicios, pero distantes de las principales centralidades. Para el caso de Purmamarca, el inmueble señalado se localiza a 3 km en dirección noroeste sobre la Ruta Nacional 52, en una urbanización aledaña llamada Chalala. En Maimará, sobre la Ruta Nacional 9, se encuentra el loteo más extenso de la Quebrada (24 lotes por 12.000 m<sup>2</sup> en total). Éste se emplaza en dirección sur –3 kilómetros apartado del centro– en una aglomeración lineal que no supera los 5 km de contigüidad urbano-espacial. En Tilcara, sobre la misma vía asfaltada, en la zona de Villa Florida se ubica una amplia propiedad, a casi 2 km del centro urbano.

Hacia el norte de la Quebrada, Juella representa un espacio de transición; dista 10 km del centro de Tilcara por una carretera en la que 4 km son de tierra. No obstante, el terreno en cuestión se sitúa sobre la ruta principal. Más al norte, en la localidad de Huacalera, se emplaza un lote relativamente extenso en la zona de El Molino, sobre la margen izquierda del Río Grande (es necesario salirse del camino principal, cruzar el puente y acceder a través de una calle enripiada). Por último, unos 10 km antes de llegar a Humahuaca –en San Roque– se ofertan dos inmuebles sumamente amplios sobre la ruta troncal. Se trata de una zona rural con grandes propiedades. Ya dentro del tejido urbano, en el barrio La banda, se emplaza un loteo que todavía posee 4 unidades. En la Figura 3, se puede ver el mapa con los 7 grandes loteos en la actualidad para la Quebrada de Humahuaca.

En síntesis, se puede afirmar que la mayor parte de la tierra ofrecida se localiza distante de los pequeños centros urbanos, ya que sólo menos de un 20% se encuentra al interior de dichos aglomerados. Por lo general, cuando comenzó a cobrar mayor dinamismo el mercado inmobiliario local, entre 2007 y 2018, la participación mayoritaria la tenían los lotes de pequeños a medianos dentro de los ejidos urbanos. Esta dinámica se desarrolló durante los últimos cinco años, a remolque de la escasez de tierras, el aumento desmesurado de precios de algunos inmuebles en las mejores locaciones y la saturación de la oferta en materia de servicios turísticos en las principales centralidades. Todo ello, confluó en la apertura de nuevos espacios rurales, a partir de procesos simultáneos de «gentrificación semi-rural» y «avance de la frontera inmobiliaria».

En la Figura 3 puede apreciarse la superficie implantada con viñedos en color azul y sus respectivas bodegas, que suman un total de 16 (por una cuestión de escala se



FIGURA 3. BODEGAS Y SUPERFICIE DE VIÑEDOS, TERRENOS EN VENTA Y GRANDES LOTEOS Y PRECIOS EN USD/M<sup>2</sup>, EN LA QUEBRADA DE HUMAHUACA (2023). Fuente: elaboración propia a partir de relevamiento en terreno

visualizan 12) con un total de 80 hectáreas y una producción anual de casi 100.000 botellas. Dichas magnitudes representan una situación destacable para una provincia que no es tradicionalmente vitivinícola y que hace apenas una década no alcanzaba a envasar 10.000 unidades al año. Más todavía, si se tiene en cuenta la adversidad del

terreno, la elevación sobre el nivel del mar y los problemas logísticos y de distancia de los grandes centros de abastecimiento para el proceso productivo (plantas, fertilizantes, maquinaria y envases, entre los más elementales). Todo esto fue posible gracias a tratarse de producciones altamente capitalizadas, en la mayoría de los casos; además de contar con acceso a tierras baratas, créditos blandos y otros beneficios públicos (para más datos, véase Braticcevic, 2022).

En el mapa (figura 3) pueden identificarse también todos los terrenos en venta en color naranja, haciendo foco en las grandes propiedades que se describieron más arriba, con sus precios por metro cuadrado en dólares. El principal propósito del mapa es mostrar las parcelas con viñedos y las propiedades en venta a lo largo de la Quebrada. Es importante remarcar que el tamaño de la superficie vitivinícola y de algunos terrenos en venta se encuentra exagerado, con el objetivo de que sea visible en la gráfica (ya que la oferta de terrenos es muy superior al área cubierta por vid). Por otra parte, los precios de los grandes loteos presentados son bastante acordes con los precios de las localidades que se analizaron más arriba. Sin embargo, para el caso del loteo en el centro de Humahuaca, el precio está alineado con el valor de Purmamarca, ya que se trata del mismo agente inmobiliario (RE/MAX). Dicha empresa, aparece en la región a partir de 2019 y no cuenta con experiencia en la zona. Si bien los precios se realizan en el mercado y es difícil saber el monto real de las transacciones con escritura, se considera un poco elevado el valor para esta localidad, pese a que se trata de lotes ya subdivididos y en una zona central (mientras que en Purmamarca se oferta una propiedad relativamente grande). No obstante, otros dos lotes más pequeños se ofrecen al mismo precio por metro cuadrado (en todos los casos a 60 USD).

En síntesis, la expansión reciente de la «frontera vitivinícola» significó que durante los últimos tres años se duplicará la superficie de viñedos y que emergieran gran cantidad de bodegas, con servicios gastronómicos y de hospedaje, que apunta a un receptivo turístico de gama media-alta, como parte de un proceso de «gentrificación semi-rural». Por otra parte, con las sucesivas devaluaciones y la aceleración del fenómeno inflacionario, los precios nominados en dólares tendieron a la baja, en consonancia con la merma que sufrió el mercado inmobiliario a partir de la pandemia. De este modo, el avance de la superficie de vid se apalancó a partir de producciones capitalizadas que se beneficiaron de una disminución en los valores, producto de la escasez de demanda a raíz del COVID-19 y de las condiciones macroeconómicas. Finalmente, es probable que los terrenos que poseían riego pertenecieran a productores locales, o estuvieran bajo arrendamiento; y que los nuevos productores de vid los hayan desplazado, pero no se tienen datos al respecto. En efecto, se puede decir que la frontera inmobiliaria también avanzó hacia zonas improductivas, a partir de nuevas perforaciones de agua. Y que todo ello se manifestó en el ámbito rural, con una particular gentrificación en nuevas áreas de viñedos, con oferta de servicios turísticos: bodegas, salas de degustación, hosterías, cabañas y restaurantes.



## 5. CONCLUSIONES

De acuerdo a lo examinado, se puede afirmar que las transformaciones sobre el espacio analizado revistieron características singulares de gentrificación, si bien diferentes a la más frecuentes en las grandes ciudades. Los procesos de «turistificación» de las ruralidades han sido largamente estudiados, pero los enfoques que aborden la gentrificación rural en Argentina no poseen un correlato similar. Habitualmente, para el caso nacional se ha considerado la gentrificación –en ámbitos de transición– desde ciudades grandes y medianas, que avanzan con su frontera inmobiliaria hacia zonas rurales, con una morfología horizontal y una tipología clásica de barrios cerrados. A partir del ejemplo examinado, se intentó mostrar un proceso de «gentrificación semi-rural» asociado a pequeñas localidades y con un desarrollo reciente en materia de servicios turísticos, como la Quebrada de Humahuaca.

La aparición de nuevas formas de ocio, como el enoturismo, sumado a los fenómenos de gentrificación mencionados, dio como resultado un avance permanente de la frontera inmobiliaria, un escalón por encima de la «frontera productiva» (a partir del cultivo de la vid) y de la «frontera de servicios» (con el turismo en general y el enoturismo en particular).

La hipótesis primaria se sostenía en corroborar si los precios de la tierra habían crecido de manera más elevada respecto a alguna otra localidad de importancia; se comprueba que la Declaración de Patrimonio y el incremento del turismo receptivo fueron aceleradores del alza de dichos valores. A partir de la reconstrucción de la serie de precios inmobiliarios en USD, se pudo constatar que el crecimiento de los precios fue mayor que el promedio, tomando como guía a la Ciudad de Buenos Aires, tanto en términos corrientes como constantes.

Es una tarea pendiente, en un área de vacancia de substancial importancia, proseguir con líneas de investigación que promuevan la sistematización de datos sobre precios inmobiliarios, a fin de conocer la disponibilidad de tierras, en especial en zonas consideradas como marginales en la República Argentina. Caso contrario, al no disponer de cifras y tendencias, las agencias del Estado, específicamente de desarrollo territorial y hábitat, carecerán de herramientas para la planificación y ordenamiento en materia de hábitat social.

## REFERENCIAS

- Banzato, G., Blanco, G. y Perrén, J. (Eds.) (2018). *Expansión de la frontera productiva, siglos XIX y XX*. Editorial Prometeo.
- Belli, E. & Slavutsky, R. (Eds.) (2005). *Patrimonio en el Noroeste Argentino. Otras Historias*. Ed. Instituto Interdisciplinario Tilcara, Universidad de Buenos Aires.
- Benedetti, A. (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). *Registros, Revista de Investigación Histórica*, 7, 111-138. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/154>
- Bergesio, L., Montial, J. & Scalone, L. (2012). Territorio imaginado. El caso de la Quebrada de Humahuaca, *Pampa*, 8, 111-136.
- Braticevic, S. (2021). Planificación del hábitat, valorización inmueble y gentrificación en la Quebrada de Humahuaca. Estudio de caso en la localidad de Tilcara, Argentina. *Revista Investigaciones Geográficas*, 62, 28-42. <https://doi.org/10.5354/0719-5370.2021.64733>
- 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 GEOFRONTER*, 8. <https://periodicosonline.uems.br/index.php/GEOF/article/view/7260>
- Buenos Aires Data. Terrenos: valor de oferta. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. Subsecretaría de Planeamiento. Dirección General de Diagnóstico territorial y Proyección Urbana. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/terrenos-valor-oferta>
- CEPXXI (2021). *Radiografía del sector vitivinícola. Buenos Aires: Centro de estudios para la producción*. Ministerio de Desarrollo Productivo. [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/09/informe\\_del\\_sector\\_vitivinicola\\_-\\_produccion\\_primaria\\_o.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/09/informe_del_sector_vitivinicola_-_produccion_primaria_o.pdf)
- Diario El Tribuno de Jujuy (2003-2023). Relevamiento histórico precios de la tierra en la Quebrada de Humahuaca. Biblioteca del Instituto Interdisciplinario. UBA.
- FXTOP (2023). Cálculo de la inflación y de la evolución de los precios entre dos fechas. <http://fxtop.com/es/calculadora-de-inflacion.php>
- Gascón, J. & Cañada, E. (Eds.). (2016). *Turismo residencial y gentrificación rural*. Ed. Foro de Turismo Responsable: PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural.
- INV (2022). Informe anual de superficie 2021. Instituto Nacional De Vitivinicultura. Dirección de Estadísticas Públicas y Relaciones Internacionales: Mendoza. Disponible en: [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2018/10/informe\\_anual\\_de\\_superficie\\_2021\\_o.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2018/10/informe_anual_de_superficie_2021_o.pdf)
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías* [documento inédito]. Lincoln Institute of Land Policy, Universidad de los Andes: Bogotá. <https://ordenamientoterritorialcolmayor.files.wordpress.com/2013/02/principios-economicos.pdf>
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbana*. Ed. Universidad de los Andes.
- 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. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México. *Revista Internacional de Ciencias Sociales*, 3 (1), 1-14. <https://doi.org/10.37467/gka-revsocial.v3.i132>

- Lorenzen, M. (2021). Rural gentrification, touristification, and displacement: Analysing evidence from Mexico. *Journal of Rural Studies*, 86, 62-75. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.05.015>
- Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metr pole*, 18 (37), 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Migueltoarena, A. & Lan, D.G. (2021). Especulación inmobiliaria y avance de los espacios residenciales sobre las sierras de Tandil, Argentina. *Revista Geográfica Venezolana*, 62, 128-144.
- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación (2018). *Programa Integral de Hábitat. Lineamientos para la Localidad de Tilcara*.
- Ochoa, P. (2017). Arquitectura para la materialización del poder. Aportes a partir del estudio de nuevos sitios detectados en la Quebrada de Sixilera (Quebrada de Humahuaca, Argentina). *Mundo de Antes*, 11, 171-194. <http://mundodeantes.org.ar/ahedofprint/04-Ochoa.pdf>
- Potocko, A. (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), 95-111. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/73/70>
- Schenkel, E. y Almeida García (2015). La política turística y la intervención del Estado. El caso de Argentina. *Perfiles Latinoamericanos*, 23(46), 197-221. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-76532015000200008](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-76532015000200008)
- Tommei, C. & Benedetti, A. (2021). De ciudad-huerta a pueblo boutique: Turismo y transformaciones materiales en Purmamarca. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 179-199. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200010>
- Troncoso, C. (2009). Patrimonio y redefinición de un lugar turístico: La Quebrada de Humahuaca, Provincia de Jujuy, Argentina. *Estudios y Perspectivas en turismo*, 18 (2), 144-160. [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1851-17322009000200003](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1851-17322009000200003)
- Vecslir, L. y Tommei, C. (2013). Hacia un proyecto territorial para un paisaje cultural. La Quebrada de Humahuaca, Jujuy, Argentina. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 22 (1) 61-74. <https://www.redalyc.org/pdf/748/74829048007.pdf>

