

Paisaje costero y negocio inmobiliario. Mercantilización del espacio urbano en la localidad turística de Monte Hermoso, Argentina^o

Paula Michalijos*
Loreana Espasa**

Resumen

Las pequeñas localidades turísticas balnearias del Sudoeste de la Costa Atlántica Bonaerense están evidenciando, en las últimas décadas, un proceso de mercantilización del paisaje urbano y costero vinculado con el auge del negocio inmobiliario que provoca intensas transformaciones socio-espaciales. Por ello, el objetivo de la presente investigación consiste en analizar las transformaciones en el paisaje costero en la localidad de Monte Hermoso durante el período 2012 - 2022, en el marco de un proceso de financiarización inmobiliaria subordinada, propio de espacios semi periféricos del capitalismo global. En relación con la metodología, se plantea una investigación de tipo cualitativa, sustentada en aportes teórico conceptuales, salidas de campo y el uso de geotecnologías. A modo de resultados preliminares es posible observar una mercantilización del espacio urbano de acuerdo con los intereses de ciertos actores, que implica importantes transformaciones paisajísticas y el reforzamiento de contrastes socio – espaciales preexistentes. En este escenario, el paisaje costero se convierte en un recurso apropiado por el turismo y por el negocio inmobiliario como un insumo que interviene activamente en la mercantilización del espacio urbano.

Palabras clave: Mercantilización del Espacio Urbano, Paisaje Costero, Transformaciones Espaciales, Negocio Inmobiliario, Monte Hermoso.

^o <https://revistas.uns.edu.ar/rug/article/view/4373>

* Dra. en Geografía, Profesora Adjunta, Departamento de Geografía y Turismo (DGyT), Laboratorio de Geotecnologías (LabGeot), Universidad Nacional del Sur (UNS), Bahía Blanca, Argentina, mpmichalijos@uns.edu.ar

** Lic. y Prof. en Geografía, Docente investigadora, Departamento de Geografía y Turismo (DGyT), Universidad Nacional del Sur (UNS), Bahía Blanca, Argentina, loreana.espasa@uns.edu.ar

Coastal landscape and real estate business. Commodification of urban space in the tourist town of Monte Hermoso, Argentina

Abstract

The small seaside tourist towns in the southwest of the Buenos Aires Atlantic Coast have been experiencing a process of commodification of the urban and coastal landscape in recent decades. This process is linked to the boom in the real estate business, which causes intense socio-spatial transformations. Therefore, the aim of this research is to analyze the transformations in the coastal landscape in the town of Monte Hermoso during the period from 2012 to 2022, within the framework of a process of subordinate real estate financialization, typical of semi-peripheral spaces in global capitalism. Regarding the methodology, a qualitative research approach is proposed, supported by theoretical and conceptual contributions, field work, and the use of geotechnologies. Preliminary results show a commodification of the urban space according to the interests of certain actors, implying significant landscape transformations and the reinforcement of pre-existing socio-spatial contrasts. In this scenario, the coastal landscape becomes a resource appropriated by tourism and the real estate business, actively contributing to the commodification of the urban space.

Keywords: Commodification of Urban Space, Coastal Landscape, Spatial Transformations, Real Estate Business, Monte Hermoso.

Introducción

En el contexto actual del capitalismo global financiarizado (CGF) las finanzas imponen su lógica al conjunto de la economía, las relaciones sociales, la acción pública y la vida cotidiana de los ciudadanos, generando nuevas formas de acumulación de capital que se expresan en el territorio (Méndez Gutiérrez Del Valle, 2018). A partir de la crisis financiera global de 2007- 2008, los espacios urbanos se han convertido en escenarios privilegiados para analizar las dinámicas territoriales derivadas del CGF dando lugar a un proceso de financiarización inmobiliaria, que se materializa a través del negocio inmobiliario en el que la vivienda pasa a convertirse en un activo financiero.

Si bien las reglas de juego del tablero financiero en el mundo globalizado son definidas desde el Norte Global, la respuesta de los lugares frente a ellas es desigual en función de la trayectoria histórica de cada territorio. En líneas generales, los estudios sobre los impactos territoriales de la financiarización inmobiliaria toman como ámbito de análisis más frecuente las grandes ciudades y áreas metropolitanas de relevancia global. En este escenario, es preciso ampliar el análisis hacia espacios del Sur Global, abordando otras escalas, dado que sus efectos territoriales no son exclusivos de los grandes espacios urbanos localizados en países hegemónicos, sino que su capacidad de actuación se extiende también hacia otros espacios de la semiperiferia capitalista, dando lugar a un proceso de financiarización subordinada (Lapavistas, 2013, en Guerrero y Espasa, 2022a).

A escala local, la implantación de mecanismos de financiarización inmobiliaria, genera una mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero que implica importantes transformaciones socio – espaciales. Esto pone en evidencia que las intervenciones urbanas, principalmente aquellas vinculadas con la especulación inmobiliaria, suelen encontrarse descontextualizadas de las necesidades de la población residente en materia de demanda habitacional y de disfrute del paisaje costero. Se observa que la lógica invasiva del capital promueve la segregación residencial que atenta contra los procesos de desarrollo de los territorios, reforzando contrastes socio espaciales preexistentes (Espasa, 2022).

En este sentido, el paisaje como producto social resultado de la transformación colectiva de la naturaleza, se construyen en el entramado de las relaciones de poder, constituye una proyección cultural de la sociedad en un determinado espacio y se incorpora al imaginario colectivo para ser consumido por los diferentes actores que intervienen en su producción (Monteleone, 2020). De esta manera, la sociedad, el discurso inmobiliario y el capital lo transforman y construyen sobre él diferentes imaginarios que modifican su percepción otorgándole una nueva valoración. El paisaje se convierte en una mercancía hacia donde se dirigen los flujos financieros favoreciendo el desarrollo de determinados sectores promoviendo su fragmentación.

En este contexto, el objetivo del presente artículo es analizar las transformaciones en el paisaje costero de la localidad de Monte Hermoso en la última década (2012 - 2022) y su vinculación con la mercantilización del espacio urbano, como consecuencia del auge del negocio inmobiliario, en el marco de la financiarización subordinada. Para ello, la metodología empleada consiste en el análisis multitemporal de imágenes de alta resolución disponibles Google Earth Pro correspondientes a octubre 2012 y enero de 2022, que luego fueron analizadas en el SIG ArcMap 10.7.1. Para interpretar dichos cambios, se recurre al análisis crítico de la bibliografía especializada en el tema, complementado con salidas de campo y entrevistas a agentes inmobiliarios que operan en la localidad, a modo de actualización de estudios anteriores para evidenciar la rapidez e intensidad de las transformaciones en el espacio urbano y el frente costero. En este sentido, a partir de la investigación llevada a cabo, se evidencia la conformación de territorios inestables (Cicollella, 2012 en Espasa y Michalijos, 2020), es decir, escenarios geográficos en los que la velocidad de los cambios y la aceleración de las transformaciones, generan mutaciones continuas como consecuencia de las nuevas tendencias que asume la lógica espacial del CGF. A partir de la crisis financiera global de 2007 - 2008, dicha inestabilidad se traslada al espacio urbano de la mano de la producción de burbujas especulativas financiero - inmobiliarias (Ciccolella 2017, en Vásquez Duplat, 2017).

En relación con el estado del arte, es posible mencionar investigaciones sobre el impacto territorial de los procesos de especulación inmobiliaria en diversos contextos. En el ámbito internacional, Villar Lama (2013) estudia la incorporación de los elementos del paisaje al producto inmobiliario como condicionante de la morfología y distribución de las áreas urbanas en un sector de la Costa del Sol (España), Camacho Lomelí (2015) indaga sobre la producción de la urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen (México), identificando los principales patrones de apropiación y consumo del espacio, así como las principales disputas que se han desencadenado en torno al mismo y Hernández (2023) realiza un estudio sobre las inversiones extranjeras en playas del Caribe y su impacto en la reconfiguración de los espacios y la sociedad. Por su parte, a escala nacional, González Burgos y Ercolani (2016), analizan el caso de dos destinos turísticos de montaña en el norte de la Patagonia Argentina (Villa La Angostura y San Martín de los Andes) abordando las consecuencias del mercado inmobiliario sobre el desarrollo urbano de dichos destinos. Asimismo, Hernández (2019), toma como espacio de estudio las localidades costero-marítimas bonaerenses en las que realiza un estudio sobre la mercantilización de sus playas a través de inversiones públicas y privadas vinculadas con el carácter expansivo del capital que, a través de su avance privatizado, lleva a la reducción de espacios públicos.

El presente artículo se organiza en una serie de apartados, que presentan un orden lógico para facilitar la comprensión del artículo. En primer lugar, se analiza de manera general, la relación entre negocio inmobiliario y mercantilización del espacio urbano, para continuar luego con un apartado sobre la valoración del paisaje, en

tanto recurso, por la lógica del negocio inmobiliario, en el que se incluye, además, una breve caracterización del área de estudio. A continuación, se explicitan los materiales y métodos utilizados en la investigación y seguidamente, a modo de resultados se presenta el análisis de las transformaciones del paisaje costero en la localidad de Monte Hermoso. Por último, se exponen las reflexiones finales sobre un proceso aún en curso que apuntan a establecer futuras líneas de investigación.

Negocio inmobiliario y mercantilización del espacio urbano en el marco de la financiarización subordinada

Considerando los procesos territoriales como instancias dinámicas, en los que las categorías espacio y tiempo se articulan, el proceso de financiarización inmobiliaria puede interpretarse como un proceso de territorialización, en tanto actúa como marco estructurante que organiza la totalidad de lo social y posee un anclaje territorial (Guerrero y Espasa, 2022a). De esta manera, adoptando una visión dialéctica del espacio (Santos, 1986) se observa que éste se organiza en función de decisiones políticas sustentadas en marcos ideológicos y económicos que se van imponiendo progresivamente en el territorio y que, asimismo, el espacio condiciona el accionar de los actores que intervienen en dicho proceso.

Concretamente, la financiarización inmobiliaria se territorializa a través de la mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero que se evidencia, de acuerdo con Hernández (2019), en el avance expansivo del capital, que busca diversificar tanto la oferta de servicios y productos turísticos como inmobiliarios. La vinculación entre negocio inmobiliario y desarrollo turístico se manifiesta mediante la aparición de proyectos inmobiliarios, la mayoría de los inmuebles y lotes que se encuentran disponibles actualmente en el mercado tienen como fin último la especulación inmobiliaria.

De esta manera, se observa cómo las relaciones capitalistas de producción espacial se imponen frente a otras formas, como la autoconstrucción o la producción pública de viviendas, de acuerdo con el criterio de selectividad territorial del capital. Se evidencia así que la búsqueda de obtención de ganancias ha llevado a considerar la producción del espacio como mercancía, en el que los flujos de capitales tienen la capacidad para modificar y controlar los territorios (Valiente y Cariño, 2020).

En este sentido, es posible identificar siguiendo a González Burgos y Ercolani (2016), dos lógicas contrapuestas y en confrontación permanente en la arena local: por un lado, la lógica del desarrollo turístico, como dinamizador del territorio que busca promover el crecimiento del sector turístico y, por otro, la lógica especulativa del negocio inmobiliario, sustentada en la renta del suelo y la mercantilización del espacio urbano. Se ponen en juego renovadas estrategias del capital financiero-inmobiliario, que dan lugar a un proceso de territorialización de la financiarización inmobiliaria.

El paisaje costero: un recurso valorado por la lógica del negocio inmobiliario

De acuerdo con Nogué (2014), el paisaje es un producto social resultado de la transformación colectiva de la naturaleza. Determinados sujetos sociales construyen los paisajes en función de diversas experiencias culturales, políticas y económicas que dejan marcas visibles en el espacio a lo largo del tiempo (Monteleone, 2020). En el caso de localidades turísticas de la Costa Atlántica Bonaerense (CAB), se produce, tal como señala Trivi (2018), una lectura romántica y estetizante de la naturaleza, en particular del paisaje costero, que lleva a la construcción de un imaginario ligado a una apropiación simbólica del espacio que se convierte en un mecanismo de justificación para intervenciones urbanas e inversiones inmobiliarias dando lugar a un proceso de mercantilización del paisaje costero. En relación con la velocidad de implantación de dicho proceso, Nogué (2014) reflexiona que el problema no es en sí mismo la transformación del paisaje, sino la forma en que sucede, es decir, la intensidad, la escala, las implicaciones socioculturales y económicas, así como la rapidez con la que ocurre.

A través del análisis del paisaje, según Trivi (2018) es posible observar que su mercantilización se plasma en determinadas formas espaciales. En este sentido, Cosgrove (1999 en Trivi 2018) sostiene que el paisaje implica una determinada forma de ver el mundo, en tanto realidad externa mediada por la experiencia humana subjetiva. El turismo en su desarrollo se apropia de dichas formas, producto de procesos históricos y naturales previos, y los convierte en atractivos a ser consumidos. La idea de paisaje, en tanto concepto que implica una forma histórica y específica de experimentar la realidad, constituye un vehículo para esta apropiación. De allí que se lo considera uno de los motores del proceso urbanizador y no como un mero receptor de sus impactos (Villar Lama, 2013).

El paisaje costero se convierte así, en un recurso apropiado por el turismo y el negocio inmobiliario como un insumo que interviene activamente en la mercantilización del espacio urbano. La oferta inmobiliaria tiene un fuerte componente financiero y especulativo, que modela el paisaje de amplias áreas del litoral generando graves consecuencias ambientales, económicas y sociales, así como la reiteración de patrones edificatorios que se reproducen en diferentes localidades turísticas (Villar Lama, 2013).

La imagen que habitualmente se promociona del paisaje costero de las localidades turísticas de la CAB está asociada con el disfrute, el descanso y la tranquilidad. En este sentido, de acuerdo con Hernández (2019), más allá de ser el soporte físico que posibilita el desarrollo de la práctica turística, “la playa se instala en el imaginario como un paisaje identificado con el ocio y la recreación” (p. 3). En los espacios turísticos la urbanización del paisaje costero se produce a través de la valorización de ciertos atributos escénicos que se incorporan a los productos inmobiliarios y generan, en ocasiones, escenarios de creciente conflictividad social (Villar Lama,

2013). Se produce una paradoja derivada de tal proceso dado que, mientras se valoran económicamente determinados recursos del medio natural, simultáneamente se generan impactos ambientales que repercuten en la degradación de dichos recursos.

El paisaje, entonces, es valorado por las lógicas de urbanización turística mediante su incorporación como producto visual en el mercado inmobiliario con repercusiones socio-culturales, ambientales y económicas. Asimismo, siguiendo a Hernández (2019) es posible entender al paisaje costero como un recurso económico, en tanto es “acondicionado, producido y reproducido por agentes públicos y privados para su explotación a través de la creación (...) de infraestructuras orientadas a la comercialización de productos y servicios con el fin de obtener ganancias” (p. 3).

La construcción de este imaginario contribuye a reducir el complejo entramado de factores que influyen en la relación sociedad - naturaleza, a paisajes mercantilizados, como objeto de apropiación para la práctica del turismo y el auge de los negocios inmobiliarios vinculados con ella. Esta situación justifica la necesidad de realizar un análisis más profundo y crítico de la situación actual que considere cuáles han sido los valores asociados al paisaje en tanto mercancía, considerando la trayectoria histórica del territorio (Galafassi y Barrios García, 2020).

En cuanto a la caracterización del área de estudio, la localidad de Monte Hermoso, cabecera del partido homónimo, se encuentra ubicada en el Sudoeste de la CAB, a unos 120 km al Este de la ciudad de Bahía Blanca. El partido posee una superficie de 209 km² de los cuales 4,53 km² (2,17 %) corresponden a la planta urbana que se extiende como una franja paralela al mar, forma típica de las localidades turísticas balnearias donde se busca maximizar el aprovechamiento de las zonas más próximas a la playa (Fig. 1). En este sector de la provincia de Buenos Aires la costa se extiende en sentido Este-Oeste, es decir que en verano el sol sale y se oculta en el mar, evitando de esta manera, que los edificios proyecten un cono de sombra sobre la playa. Esta ventaja comparativa representa un atractivo del paisaje costero que es apropiado tanto por el negocio inmobiliario como por la promoción turística, bajo el slogan “Monte Hermoso de sol a sol”.

Con respecto a las características socioeconómicas, de acuerdo con el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 2010 vivían en la ciudad 6.351 habitantes y se registraba una densidad de población de 24,4 hab/km². Los datos del Censo 2022, señalan un total de 8.821 habitantes para el municipio de Monte Hermoso, en el que también se incluye el Balneario Sauce Grande y una pequeña zona rural (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2023). La actividad turística es la principal fuente de ingresos del partido dado que es el balneario más visitado del Sudoeste de la CAB. En 2022 recibió durante la temporada estival 308.327 turistas, siendo el quinto destino más elegido de la provincia de Buenos Aires (Diputados Bonaerenses, 2022). La modalidad principal es la de sol y playa, con una marcada estacionalidad y el predominio del turismo residencial.

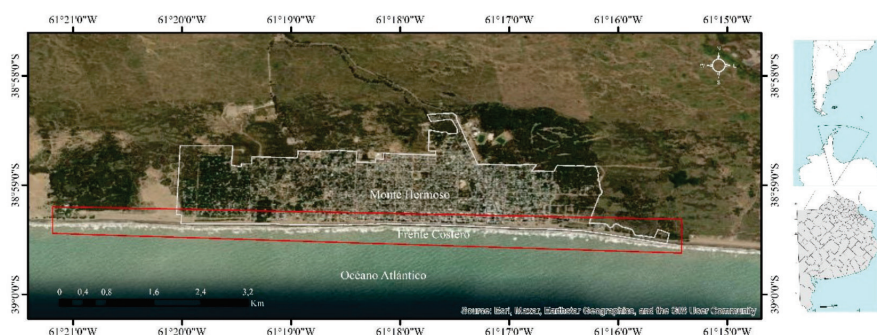


Figura 1. Localización del área de estudio. Fuente: elaboración propia sobre la base de Google Earth Pro.

La localidad de Monte Hermoso se ha desarrollado, a partir de la década de 1960, como el destino de playa de la ciudad de Bahía Blanca reproduciéndose, de acuerdo con Hernández (2019), una relación simbiótica entre ambas localidades. A fines de la década de 1970, el proceso de desarrollo urbano-turístico habilitó el reclamo por la autonomía político-administrativa del municipio de Coronel Dorrego, que se produjo en 1979 mediante la sanción del Decreto Ley N° 9245/79 de la Provincia de Buenos Aires (Decreto 9245, 1979). Desde la creación del partido de Monte Hermoso, la localidad continúa apostando por un modelo económico basado en la oferta turística de sus playas.

Desde la década de 1970, el turismo de segundas residencias ha sido la actividad predominante, inicialmente vinculado con la adquisición de viviendas sobre la base del esfuerzo personal. A partir de fines del siglo pasado y con mayor intensidad luego de la crisis financiera global de 2007-2008, el modelo de desarrollo turístico, tradicionalmente basado en segundas residencias y modalidad sol y playa, ha dado paso a un incipiente modelo de desarrollo urbano en el contexto de la mercantilización del espacio urbano y la especulación inmobiliaria que prioriza la función de la vivienda como reserva de valor más que por su función de habitar. Este modelo de desarrollo fragmenta y transforma radicalmente el territorio dando lugar a nuevos paisajes configurados por el capital financiero (Valiente y Cariño, 2020). De esta manera, se observa la implantación de un proceso de mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero que opera bajo la lógica de la financiarización inmobiliaria subordinada, en la cual los inmuebles pasan a convertirse en activos financieros.

La promoción turístico - inmobiliaria para impulsar la venta de suelo urbano en Monte Hermoso se basa en la utilización de discursos e imágenes que tienen un fuerte impacto en la construcción del imaginario acerca del territorio. Así, el auge del negocio inmobiliario se oculta tras el discurso y la promoción turística, que se

convierte en el aparente motor de desarrollo, sin quedar claramente definidos los límites entre la actividad inmobiliaria y el turismo.

De esta manera, el negocio inmobiliario participa en la construcción social del paisaje, destacando los atributos naturales del ambiente costero y obteniendo una renta diferencial a partir de él. Así, el mar, los médanos, los bosques costeros implantados se incorporan como activos en el valor de los lotes o inmuebles (Michalijos y Espasa, 2022).

Desde la lógica del mercado inmobiliario, el espacio construido se impone al espacio natural, creando un imaginario de la ciudad de sol y playa lo que representa la imagen y marca del destino. Se evidencia la reconversión de destinos turísticos a través de nuevas estrategias residenciales avalados por discursos políticos sobre la vocación natural turística del territorio que legitiman la urbanización turística de la zona costera (Guerrero y Espasa, 2022b).

Materiales y Métodos

A raíz de la revisión de literatura especializada, se ha detectado una carencia de estudios referidos a la mercantilización del espacio urbano y el paisaje costero en pequeñas localidades turísticas de la CAB (Hernández, 2019). En este marco, el presente artículo surge de una propuesta de trabajo colaborativo en el marco del Proyecto Grupo de Investigación Geopolítica y territorio. Procesos territoriales emergentes en la articulación local - global en América Latina, segunda parte (2023 - 2026) del cual ambas autoras son investigadoras y la cátedra Percepción y Valoración Social del Paisaje. Asimismo, representa avances de una tesis en curso sobre el proceso de territorialización del capital financiero inmobiliario en la localidad de Monte Hermoso. Cabe destacar que el proceso que aquí se analiza en una localidad turístico - balnearia del Sudoeste Bonaerense, es aún incipiente, mientras que se encuentra más avanzado en otras localidades turísticas de la CAB, como las de los partidos de Gral. Pueyrredón, Pinamar, Villa Gesell y La Costa, ha llegado con relativo retardo en la localidad objeto de estudio.

De acuerdo con los objetivos de la investigación y luego de realizar una observación no estructurada en la ciudad de Monte Hermoso se seleccionó como espacio de análisis, el área correspondiente al frente costero, el cual tiene una longitud de 7 km en línea recta y se extiende desde el Complejo Americano – límite Oeste de la planta urbana - hasta calle Las Martinetas en la urbanización de Monte Hermoso del Este – límite oriental - dado que allí se registraron las mayores intervenciones (Fig. 1). Por ello, se estudiaron las transformaciones del paisaje costero entre los años 2012 y 2022 a partir del análisis multitemporal de imágenes de alta resolución disponibles en Google Earth Pro. Además, se realizaron salidas a campo con el objetivo de corroborar la información obtenida en las imágenes, y realizar

observaciones sobre las modificaciones detectadas. Los datos recabados fueron incorporados al SIG Arc Map 10.7.1 el cual posibilita trabajar con las relaciones espaciales de las entidades contenidas en cada capa temática y de esta manera enriquecer el análisis espacial (Buzai, 2015 en Fuenzalida et al., 2015).

Para analizar el impacto de los procesos de financiarización sobre la mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero, en principio, se sistematizaron las intervenciones teniendo en cuenta dos áreas bien diferenciadas: la playa y el espacio urbano (Fig. 2). Hernández (2019) considera el espacio playa como un producto social dado que es un recurso turístico sobre el que se sustenta la economía urbana, soporte material de la práctica del turismo de sol y playa identificado con el ocio y la recreación.

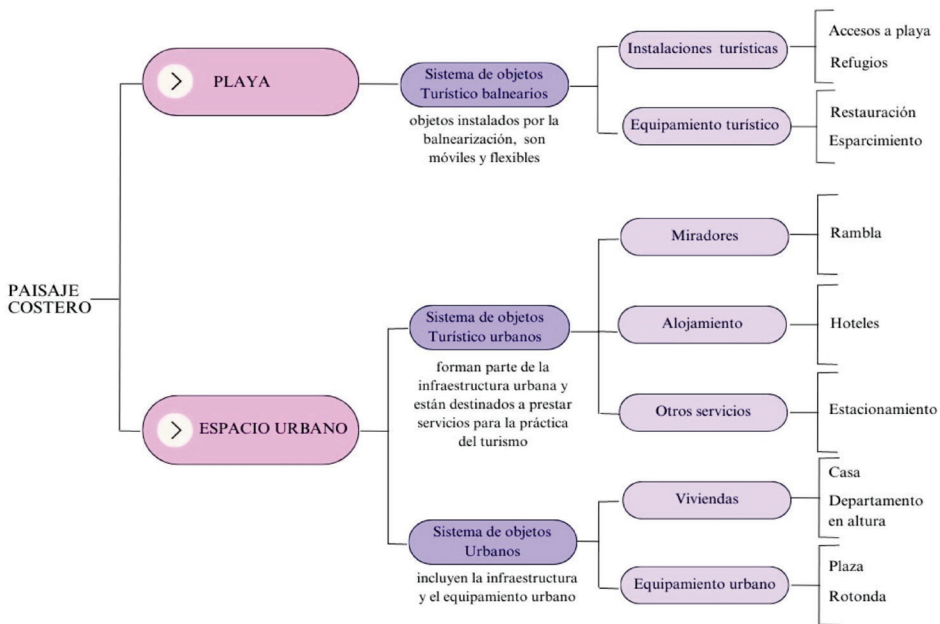


Figura 2. Sistematización de las transformaciones en el paisaje costero de Monte Hermoso. Fuente: elaboración propia sobre la base de Hernández (2019).

Retomando los aportes teóricos de Milton Santos (1986) se aborda el espacio desde un enfoque analítico, considerándolo como un conjunto inseparable de sistemas de objetos y sistemas de acciones. Desde esta perspectiva, Hernández incluye en el espacio playa a Sistemas de Objetos Turístico-balnearios, es decir, objetos instalados por la balnearización, que son móviles y flexibles, se pueden dismantelar en la época del año en que no se haga uso turístico de los mismos. Aquí se incluyen las instalaciones y el equipamiento turístico, las primeras se definen como las construcciones destinadas a facilitar la práctica turística, que representan obras imprescindibles para que la actividad pueda realizarse (Boullón, 2006). En el área de estudio, se en-

cuentran los refugios (puestos de guardavidas) y los accesos a playa. Por su parte, el equipamiento hace referencia a los establecimientos públicos o privados que prestan servicios básicos, en el caso de Monte Hermoso se tuvieron en cuenta: restauración (paradores en la playa) y esparcimiento (complejos con servicios de piscina y bar).

Por otro lado, en el espacio urbano se encuentran los Sistemas de Objetos Turísticos Urbanos, objetos que forman parte de la infraestructura urbana y están destinados a prestar servicios para la práctica del turismo: miradores, alojamiento y otros servicios (estacionamiento). Mientras que los Sistemas de Objetos Urbanos incluyen la infraestructura y el equipamiento urbano, la primera está representada por viviendas que se clasificaron en viviendas tipo casa y departamento en edificio de altura. El equipamiento urbano corresponde al conjunto de edificios y espacios de uso público, en los que se realizan funciones complementarias a las de habitar y trabajar, o las que proporcionan servicios de bienestar social a la población y de apoyo a las actividades económicas. En el frente costero se identificaron solamente una plaza y una rotonda. Además, las transformaciones se clasificaron considerando la tipología construcciones nuevas o ampliaciones - modificaciones.

Análisis de las transformaciones del paisaje en el frente costero en la localidad de Monte Hermoso

El análisis de las transformaciones en este sector para el período 2012-2022 evidenció una gran cantidad de construcciones nuevas (101) y menor cantidad de ampliaciones de construcciones existentes (20). Las modificaciones más numerosas corresponden a construcciones incluidas en el Sistema de Objetos Turístico Balnearios y están destinadas a la actividad turística: equipamiento e instalaciones turísticas (29 y 33, respectivamente), 62 en total. Le siguen en cantidad las edificaciones correspondientes al Sistema de Objetos Urbanos (37) compuestos por viviendas (35) y equipamiento urbano (2) y por último, se encuentra el Sistema de Objetos Turístico Urbanos con 22 construcciones (Fig. 3).

Al analizar las transformaciones por sectores se observa que en el espacio playa, se instalaron 27 paradores, de los cuales 15 son nuevos y 12 fueron ampliados. Se registraron, además, 2 ampliaciones de complejos recreativos. Todos constituyen alteraciones en el paisaje dado que los paradores están contruidos sobre pilotes y algunos de ellos poseen terrazas, solarium, piletas o jacuzzi y los complejos son estructuras de cemento con piscinas y bares. Con respecto a las instalaciones en este sector, se detectaron 20 nuevos accesos a la playa y una ampliación, los mismos están contruidos con madera, no representan construcciones estables por lo que no modifican sustancialmente la dinámica costera ni alteran el paisaje costero. Se identificaron, asimismo, 12 nuevos refugios (puestos de guardavidas) que al igual que los accesos no modifican la dinámica costera pero sí representan un elemento artificial que altera el paisaje costero.

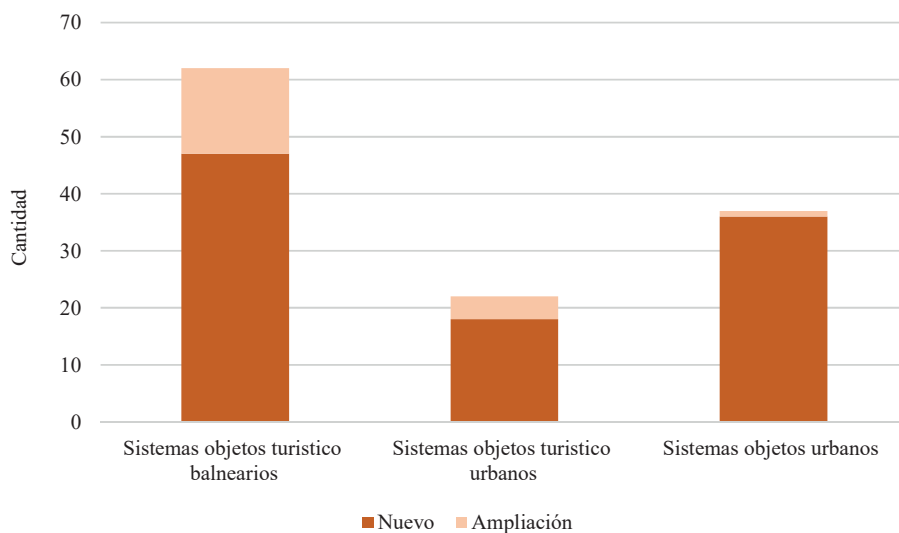


Figura 3. Construcciones (nuevas y ampliaciones) en el frente costero de Monte Hermoso (2012-2022). Fuente: elaboración propia sobre la base de relevamiento en campo, 2022.

En el sector denominado espacio urbano se identificaron 54 construcciones nuevas y 5 ampliaciones. Dentro del Sistema de Objetos Turístico Urbano, se contabilizaron 17 que corresponden a la categoría alojamiento (14 son construcciones nuevas y 3 ampliaciones), todas en la primera línea de la costa; 3 a servicios, conformado por espacios destinados al estacionamiento de vehículos, dos de ellos públicos con costo y uno privado; 1 a la ampliación de un complejo recreativo y 1 mirador sobre la rambla en el sector céntrico. Con respecto al Sistema de Objetos Urbanos, se registraron 21 nuevos edificios horizontales cuyas alturas oscilan entre 2 y 10 pisos; 13 nuevas viviendas tipo casa y una ampliación; finalmente, el equipamiento urbano corresponde a una plaza y una rotonda, ambas nuevas (Fig. 3).

La categoría viviendas y principalmente los departamentos en edificios de altura es la que representa el mayor impacto en el espacio urbano y principalmente en el paisaje costero. Su construcción implica movimiento e impermeabilización de suelos, eliminación de médanos e incremento de la escorrentía artificial, además genera una ocupación lineal, rasgo característico de los procesos de implantación de la modalidad turística de sol y playa contribuyendo a la degradación de la zona costera (Benseny et al., 2013).

El análisis por barrios permite destacar las áreas con diferente grado de transformación en el período analizado. El barrio Dufaur concentra el 34 %, en segundo lugar, se sitúa el Frente Costero Centro con el 30%, en tercer lugar, Monte Hermoso del Este con el 21%, y con menor porcentaje las Dunas (10%) y el sector Oeste en proximidades del Complejo Americano (5%). Las cifras muestran una gran concentración

(más del 60%) de las intervenciones en las zonas céntricas evidenciando un flujo selectivo de las inversiones tanto públicas como privadas (Fig. 4 y 5).

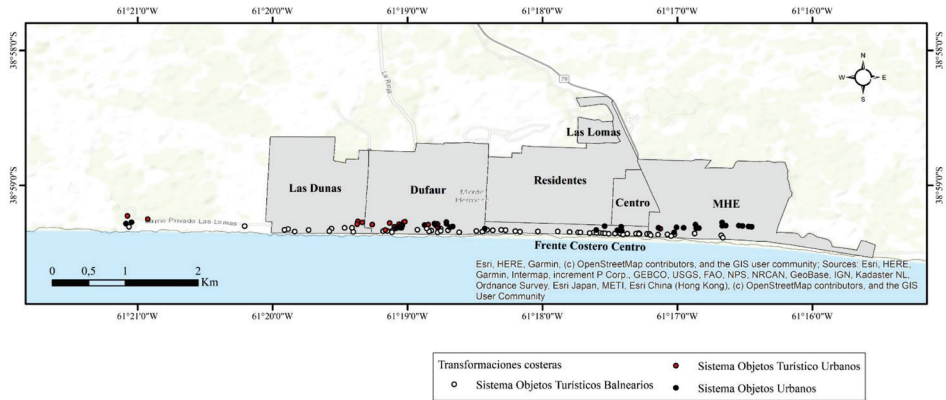


Figura 4. Transformaciones en el frente costero de Monte Hermoso. Fuente: elaboración propia sobre la base de relevamiento en campo, 2022.

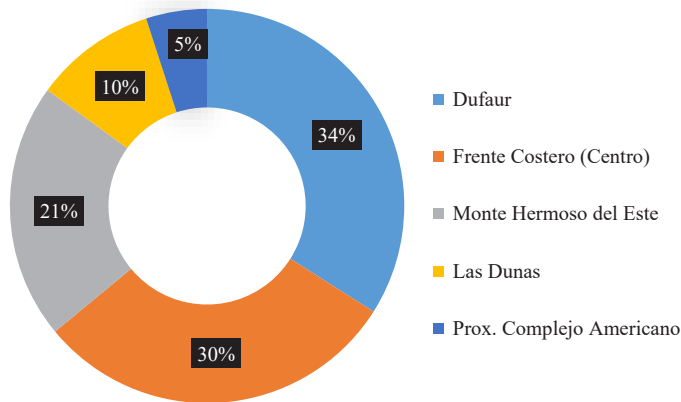


Figura 5. Concentración de las transformaciones en diferentes sectores del frente costero de Monte Hermoso (2012-2022). Fuente: elaboración propia sobre la base de salidas a campo.

El análisis realizado permite observar que las áreas que tradicionalmente han concentrado la mayor cantidad de inversiones inmobiliarias siguen atrayéndolas, mientras que se refuerzan los contrastes socio - espaciales preexistentes frente al resto de los sectores de la trama urbana que parecen no presentar condiciones adecuadas para la valorización del capital inmobiliario. La dinámica de la mercantilización del espacio urbano genera transformaciones territoriales, dando lugar a nuevas formas de urbanización en el sector Este de la ciudad, a una intensificación de la verticalización del frente marino y concentración de las inversiones públicas

(Fig. 6, 7 y 8). Se produce, asimismo, una transformación del paisaje costero que es tomado como insumo para la valorización de los negocios inmobiliarios.

Así, la mancha urbana avanza sobre áreas ambientalmente frágiles, como el espacio litoral, que se convierten en suelo urbano y se incorporan al mercado inmobiliario. En contrapartida, las áreas interiores de la ciudad permanecen relegadas de estas dinámicas, reforzando las desigualdades sociales entre distintos sectores del espacio urbano. Como resultado, aparecen nuevas áreas urbanizadas, nuevos espacios privatizados, conflictos entre pobladores locales, turistas y pobladores no residentes por la demanda de viviendas para compra y alquiler de propiedades durante todo el año y por el incremento de la necesidad de infraestructura que reclama la expansión de la mancha urbana de carácter longitudinal sobre la línea de costa.



Figura 6. Sistema de objetos turístico urbanos: renovación del frente costero.
Fuente: fotografía tomada por Michalijos y Espasa, 2022.

A lo largo de la investigación se observa que el paisaje costero y el espacio urbano se han convertido en un producto consumido *in situ* por la actividad turística, fragmentando el territorio y transformándolo en nuevos paisajes configurados por el capital financiero - inmobiliario. Se mercantilizan así porciones del espacio urbano y del paisaje costero en función de los intereses del capital financiero - inmobiliario.

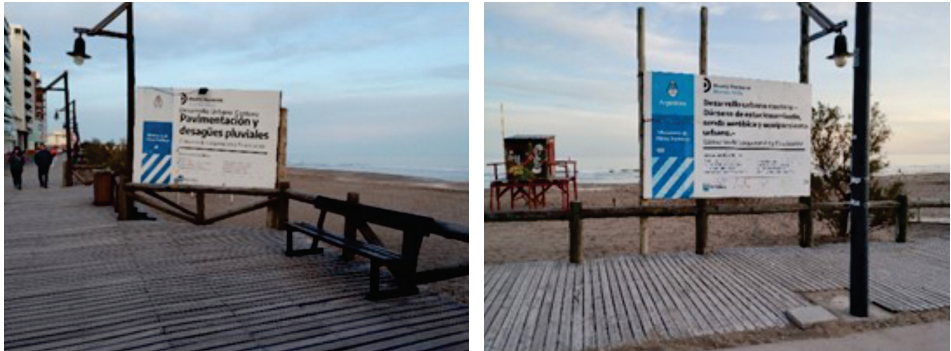


Figura 7. Inversiones públicas en el frente costero. Fuente: fotografía tomada por Michalijos y Espasa, 2022.



Figura 8. Verticalización del frente costero. Fuente: fotografía tomada por Michalijos y Espasa, 2022.

Ente los actores que participan en el proceso de mercantilización del espacio urbano en la localidad de Monte Hermoso, es posible mencionar: agentes inmobiliarios que de acuerdo con Méndez Gutiérrez Del Valle (2018) conforman un grupo complejo y heterogéneo que 'puede incluir promotores inmobiliarios, empresas constructoras o agencias Inmobiliarias que se encargan de la comercialización. Intervienen, asimismo, funcionarios de gobierno en distintos niveles, tanto provincial como municipal, vinculados con las normativas que regulan la producción de espacio urbano, así como inversores, mayormente extra-locales, y los residentes y visitantes.

Reflexiones finales

En el marco del Capitalismo Global Financiarizado la búsqueda de obtención de ganancias ha llevado a considerar la producción del espacio como mercancía, en el que los flujos de capitales tienen la capacidad para modificar y controlar los territorios (Valiente y Cariño, 2020). Se observa que la financiarización inmobiliaria se territorializa a través de la mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero, donde las relaciones capitalistas de producción espacial se imponen frente a otras formas, de acuerdo con el criterio de selectividad territorial del capital. Los espacios de especulación inmobiliaria son ofertados en el mercado turístico - inmobiliario mediante la mercantilización de sus paisajes como el principal recurso para atraer inversiones (Valiente y Cariño, 2020).

Dado que el paisaje evoca emociones, el negocio inmobiliario lo utiliza como materia prima para vender experiencias, sensaciones, ideas y crear expectativas que acompañan las transacciones de inmuebles. Constituye, además, un elemento fundamental para la promoción turística e interviene también en la creación de nuevas identidades territoriales. El modelo de urbanización turística impulsa una intensa transformación territorial y la modificación irreversible de paisajes generando una elitización del espacio que profundiza las desigualdades preexistentes (Valiente y Cariño, 2020).

Como resultado se observa que, de acuerdo con Guerrero y Espasa (2021), en algunos sectores del espacio urbano de la localidad de Monte Hermoso emergen dinámicas territoriales perversas producidas por la mercantilización del espacio urbano y del paisaje costero, producto de la financiarización inmobiliaria. Éstas implican la conformación de un espacio urbano segregado, donde las desigualdades están marcadas por la capacidad que tienen los diferentes agentes para movilizar discursos e imponer sus intereses en una arena de discusión a escala local.

Las aceleradas transformaciones en el paisaje urbano - costero que experimentó la localidad de Monte Hermoso entre 2012 y 2022, modificaron el entorno, alterando los elementos naturales y socioculturales que lo conforman. Se observa que el frente urbano costero se convierte en un espacio apropiado, acondicionado y producido por agentes públicos y privados para su explotación a través de la creación de infraestructuras orientadas a la comercialización de productos y servicios turísticos e inmobiliarios. Se produce una expansión y consolidación de la mancha urbana sobre la primera línea de costa, así como importantes transformaciones en el espacio urbano. En contrapartida, las áreas interiores de la ciudad parecen quedar excluidas de las dinámicas de desarrollo, reforzando las desigualdades socio espaciales preexistentes.

Luego de la investigación realizada, es posible analizar el proceso de mercantilización que tiene lugar en el área de estudio, desde una doble perspectiva: la

mercantilización del espacio urbano que se genera de acuerdo con los intereses de ciertos actores, principalmente vinculados con el negocio inmobiliario, e implica importantes transformaciones y contrastes socio – espaciales; y mercantilización del paisaje costero que se convierte en un recurso apropiado por el turismo y el negocio inmobiliario como un insumo que interviene activamente en la mercantilización del espacio urbano.

Referencias

Benseny, G. (Coord.). (2013). *Gestores costeros de la teoría a la práctica: una aplicación en áreas litorales*. Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata.

Boullón, R. C. (2006). *Planificación del espacio turístico*. México: Ed. Trillas.

Camacho Lomelí, R. (2015). Urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen, Quintana Roo (México). *GeoGraphos*. 6(77), 107-134. <http://web.ua.es/revista-geographos-giecryal>

Diputados Bonaerenses (1 de abril de 2022). Temporada de verano 2022 cuales-fueron los destinos más elegidos de la provincia. Portal especializado en la Cámara de Diputados y Senadores de la provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://diputadosbsas.com.ar/temporada-de-verano-2022-cuales-fueron-los-destinos-mas-elegidos-de-la-provincia/>

Espasa, L. C., Michalijos M. P. (2020). Dinámicas territoriales en pequeños asentamientos balnearios del Sudoeste Bonaerense. Evolución del proceso de ocupación en Sauce Grande y Claromecó. En A. L. Guerrero, M., De Batista y M. E. Estrada (coords.), *Investigaciones para el desarrollo territorial del Sudoeste Bonaerense: provincia de Buenos Aires, Argentina*. Bahía Blanca: EdiUNS.

Espasa, L. C. (2022). *Neoextractivismo financiero. Dinámicas territoriales de la financiarización inmobiliaria en espacios semiperiféricos del Sur Global*. Trabajo presentado en XIV Jornadas del Centro de Estudios Sociales de la Economía: “Los estudios sociales de la economía desde América Latina”. Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales (IDAES) de la Universidad Nacional de San Martín. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuenzalida, M., Buzai, G. D., Moreno Jiménez, A. y García de León, A. (2015). *Geografía, geotecnología y análisis espacial: tendencias, métodos y aplicaciones*. Santiago de Chile: Editorial Triángulo.

Galafassi, G. P. y Barrios García, G. (Comps.) (2020). *Tierras secuenciadas, cordillera persistente: territorio, cultura, producción y paisaje en la Patagonia Andina*. Recuperado de [http://revista-theomai.unq.edu.ar/Ediciones%20Theomai/TierraSecuenciada.CordilleraPersistente_\(tapa-interi-ro-contratapa\).pdf](http://revista-theomai.unq.edu.ar/Ediciones%20Theomai/TierraSecuenciada.CordilleraPersistente_(tapa-interi-ro-contratapa).pdf)

Decreto 9245 de 1979 [con fuerza de Ley]. Por medio del cual se crea el municipio urbano de Monte Hermoso. 23 de enero de 1979.

González Burgos, R. y Ercolani, P. (2016). Dinámica y repercusiones del mercado inmobiliario en los destinos turísticos de montaña en la Patagonia norte, Argentina. En M. Blázquez, M. Mir-Gual, I. Murray y G. X. Pondes (eds.). *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE* (201-211). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6392266>

Guerrero, A. L. y Espasa, L. C. (2021). *Financiarización inmobiliaria y mercantilización del espacio urbano en pequeñas localidades turísticas del Sudoeste Bonaerense (Argentina)*. Trabajo presentado en XVIII Encuentro de Geografías de América Latina, VIII Congreso Nacional de Geografía de la Universidades Públicas de la República Argentina, Córdoba, Argentina.

Guerrero, A. L. y Espasa, L. C. (2022a). *Flujos multiescalares de la financiarización inmobiliaria. Financiarización híbrida en espacios semiperiféricos del Sur Global*. Trabajo presentado en XII Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.

Guerrero, A. L. y Espasa, L. C. (2022b). *Sombras del turismo en el desarrollo local. Desarrollo turístico vs. mercantilización del espacio urbano*. Trabajo presentado en 2do Congreso Internacional de Investigación en Turismo. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, Colombia.

Hernández, F. (2019). Estudio sobre la mercantilización de las playas en la costa marítima bonaerense. *Estudios Socioterritoriales*, 25, 1-26. <http://www.scielo.org.ar/pdf/esso/v25/v25a05.pdf>

Hernández, F. (2023). Espacios del capital hotelero: los enclaves de playa del Caribe. *Revista Universitaria de Geografía*, 32 (1), 159-209. <https://revistas.uns.edu.ar/rug/article/view/4315>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2023). *Resultados definitivos del Censo 2022*. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>

Méndez Gutiérrez Del Valle, R. (2018). *La telaraña financiera. Una Geografía de la financiarización y su crisis*. Santiago: RIL Editores.

Michalijos, M. P. y Espasa, L. C. (2022). *Paisajes de la especulación inmobiliaria y desarrollo sostenible. El caso de las localidades turísticas de Monte Hermoso, Sauce Grande y Claromecó (Argentina)*. Trabajo presentado en Seminario de Educación y Gestión Socio-Ambiental. Comité de Medio Ambiente, AUGM. Universidad Nacional de Itapúa, Paraguay.

Monteleone, A. (2020). *Acceder al paraíso, el paisaje como mercancía inmobiliaria en la cordillera patagónica: el caso de la localidad de Lago Puelo, provincia de Chubut*. Lugar: Extramuros Ediciones.

Nogué, J. (2014). Sentido del lugar, paisaje y conflicto. *Geopolítica(s)*, 5(2), 155-163. <https://pdfs.semanticscholar.org/8382/8e43a492655359df17f6911d657fb4beed69.pdf>

Santos, M. (1986). Espacio y Método. *Geocritica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*. Año XII (65). <https://www.ub.edu/geocrit/geo65.htm>

Trivi, N. (2018). *Territorialidad de la actividad turística y producción del paisaje en la Argentina neodesarrollista. Transformaciones territoriales, discursos e imágenes en Villa Merlo y Nordeste de la provincia de San Luis* (Tesis de Doctorado). Recuperado de <https://repositorio.upc.edu.ar/bitstream/handle/>

Valiente, C. y Cariño, M. (2020). Paisajes del capital financiero y ruptura de la territorialidad histórica de la costa occidental del Golfo de California por una nueva apropiación de la playa. En P. Urquijo y A. Boni, (coords.). *Huellas en el paisaje. Geografía, historia y ambiente en las Américas* (125-150). UNAM. <https://www.uabcs.mx/documentos/posgrados/desyglo/productividad/DraMarthaMicheline-Cari%C3%B1oOlvera/2%20Cap%20Libros/CAP%20Paisajes%20Capital%20Financiero%20CIGA-UNAM%202020.pdf>

Vásquez Duplat, A. M. (Comp.) (2017). *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Lugar: Editorial El Colectivo. DOI: <https://doi.org/10.30972/crn.24242942>

Villar Lama, A. (2013). La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: El caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf. *Revista De Estudios Regionales*, 96, 215-242. https://www.researchgate.net/publication/282123941_La_mercantilizacion_del_paisaje_litoral_del_mediterraneo_andaluz_El_caso_paradigmatico_de_la_Costa_del_Sol_y_los_campos_de_golf

Fecha de recepción: 14 de agosto de 2023

Fecha de aceptación: 14 de marzo de 2024

© 2024 por los autores; licencia otorgada a la Revista Universitaria de Geografía. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo los términos y condiciones de una licencia Atribución-NoComercial 2.5 Argentina de Creative Commons. Para ver una copia de esta licencia, visite http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es_AR